



AUNTAMENT DE CUBELLES

ANNEX 6
AVALUACIÓ ECONÒMICA I
FINANCERA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANA



PER A LA TRANSFORMACIÓ DELS
SÒLS DE LA CENTRAL TÈRMICA

Aprovació inicial

Juny 2023

Equip redactor:



OUA-GAMMA, s.l.

c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Direcció tècnica

Jordi Artigas Masdeu Arquitecte

Mauro Mas Pujó, Arquitecte

Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Direcció i coordinació de processos GIS

Carles Cabellos Pruna, Arquitecte

Coordinació tècnica

Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Equip

Nuria Noguer Pujadas, arquitecta

Mauro Mas Pujó, Arquitecte

Esteve Martínez Adrover, arquitecte

Ferran del Pulgar Edo, arquitecte

Marta Torres, advocada

Jaume Pallé, advocat

Ramon Font, enginyer

Esteve Riba, enginyer

Col·laboradors:

Mcrit: Estudi de Mobilitat

Projectes urbans: Perspectiva de gènere

Via, Economia i Urbanisme: Estudi de sostenibilitat i viabilitat econòmica

GCarles: Avaluació ambiental i Estudi d'impacte i integració paisatgística

Lluís Gorgorió i Solà: Estudi d'inundabilitat

Avaluació econòmica-financera de la MP del PGOU de Cubelles per a la transformació dels sòls de la Central Tèrmica

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

Sol·licitat per:
OUA-Gamma SL

Data: juny 2023
Referència interna VIA: V-20558.1.EVE. Ap. In

Índex

1. INTRODUCCIÓ.....	2
2. MARC LEGAL.....	3
3. ESTRUCTURA DEL DOCUMENT.....	4
4. DESCRIPCIÓ DE LA MP DEL PGOU DE CUBELLES	5
4.1 Àmbit i abast de la modificació	5
4.2 Criteris i objectius.....	6
5. PARÀMETRES URBANÍSTICS.....	8
6. CONCEPTES GENERALS D'UN ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	9
7. CONSIDERACIONS INICIALS ASSOCIADES A L'APROFITAMENT	10
8. CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ (VRS).....	10
8.1 Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda	10
8.2 Determinació de les despeses associades a la construcció d'aquests productes immobiliaris	14
8.3 Aplicació de la formulació del mètode residual estàtic	15
9. DETERMINACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC	17
9.1 Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament vigent	17
9.2 Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament segons la MP PGOU	17
10. CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC A L'ADMINISTRACIÓ	18
10.1 Càlcul de la cessió d'aprofitament urbanístic associat a la MP del PGOU	18
11. ESTABLIMENT DELS INGRESSOS	18
12. ESTABLIMENT DELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL.....	19
13. CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL BRUT PEL MÈTODE RESIDUAL DINÀMIC (etapa A). PROPOSTA DE MP PGOU	20
13.1 Taxa d'actualització	20
13.2 Criteris per a establir els fluxos de caixa	20
13.3 Establiment de l'escenari temporal	21
13.4 Càlcul de la viabilitat econòmica. Càlcul del valor residual	21
14. CONCLUSIONS.....	22
SEPARATA. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 99.1.C DEL TRLUC	23

DOCUMENTS ANNEXOS:

Document 1. Recull de les mostres de mercat.

Document 2. Reproducció parcial de la revista BEC del segon trimestre de 2023.

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 GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CUBELLES PER A LA TRANSFORMACIÓ DELS SÒLS DE LA CENTRAL TÈRMICA.

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 PGOU, és viable econòmicament atenent als seus ingressos i despeses esperats.

Així mateix, i tal i com es recull a l'article 99.1.c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), al tractar-se d'un document de modificació de planejament general que comporta un increment de sostre edificable i un canvi dels usos, també es durà a terme la comparació, des de la vessant econòmica, del planejament vigent amb el planejament proposat a la MP del PGOU.

Aquesta comparació es realitzarà en una separata.

Barcelona, juny de 2023

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.

D'altra banda, el TRLUC determina, en el seu article 99.1.c (atenent a les modificacions que va introduir l'art. 40 de la 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), el contingut addicional de l'avaluació econòmica i financera, en format de separata, per a modificacions de figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos.

art. 99 1.C) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

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 asseguri 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. Per tant, i entre d'altres qüestions, ha de calcular la viabilitat econòmica segons els paràmetres urbanístics del planejament vigent i segons els paràmetres de la pròpia modificació puntual.

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

- Determinació dels paràmetres urbanístics tant del planejament vigent com de la proposta de MP del PGOU.
- Càlcul dels diferents valors de repercussió (VRS).
- Estimació de l'aprofitament urbanístic del planejament vigent segons els seus paràmetres urbanístics.
- Estimació de l'aprofitament urbanístic de la MP del PGOU 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 PGOU.
- Avaluació econòmica i financera de la MP atenent als seus ingressos i despeses previstos.

En una separata del document, i per tal de donar resposta a l'art. 99.c del TRLUC, es calcularan les despeses de transformació urbanística associada al planejament vigent per, posteriorment, dur a terme l'avaluació econòmica i financera del planejament vigent atenent als seus ingressos i despeses previstos. Finalment, aquesta separata inclourà una comparació del rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

4. DESCRIPCIÓ DE LA MP DEL PGOU DE CUBELLES

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

4.1 Àmbit i abast de la modificació

(Reproducció del punt 1.1. Antecedents de la Memòria de la MP)

Els sòls objecte d'aquesta proposta de MpPGOU inclouen els terrenys on anteriorment s'hi situava la Central Tèrmica del Foix. La revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Cubelles, aprovada definitivament el 9 de juny de 1993, va incorporar les consideracions del Pla Parcial del Centre Energètic del Foix, aprovat definitivament el 23 de juliol de 1976, i que regulava l'ordenació dels sòls vinculats al funcionament de la Central i és per tant el document de referència que es proposa revisar i actualitzar amb una mirada renovada respecte el territori, el municipi, el context immediat i, els condicionants actuals.

Aquest Pla Parcial del Centre Energètic del Foix, qualificava els sòls d'aprofitament com a "Zona Especial Centre Energètic" (clau 6), establint com a únic ús autoritzat els de central Termoelèctrica amb una potència màxima de 500 MW.

Tal i com es desprèn de les imatges adjuntes, el sòl es troba en una situació d'obsolescència, després de que al juny de 2019, degut al desenvolupament de tecnologies de major rendiment, la Central deixa de ser necessària i Endesa procedeix al seu desmantellament. Donat que el planejament vigent contemplava únicament aquest ús, aquest queda també obsolet. Per tant, s'obre l'oportunitat a la renovació urbana de l'entorn, però també la necessitat de replantejar-ne la qualificació.



Imatge 1: instal·lacions de la Central Tèrmica en funcionament.



Imatge 2: Estat actual dels sòls

Així doncs, tenint en compte la situació i condicionants actuals, i donat que el planejament vigent no admet usos industrials que no siguin els pròpiament energètics, es proposa, per iniciativa privada, que s'assumeixi la iniciativa pública per modificar la qualificació i ordenació dels sòls vinculats a l'antiga CT en sòls que admetin la implantació d'usos industrials-logístics i així consolidar el pol d'activitat econòmica de Cubelles reforçant el polígon industrial existent.

Adicionalment, es proposen altres modificacions per tal de donar resposta a problemàtiques actuals de l'àmbit i de l'entorn immediat. S'aporta una reflexió global de la mobilitat i permeabilitat per tal de reforçar i millorar les relacions existents així com generar-ne de noves.

4.2 Criteris i objectius

(Reproducció parcial del punt 2.3. Criteris i objectius de la Memòria de la MP)

Objectius

Els principals objectius de l'instrument urbanístic són:

1. 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 Cubelles 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.
2. Completar la cessió i la urbanització de les parcel·les d'espai lliure anteriorment vinculades a la Central Tèrmica i situades al nord de les vies.
3. Cedir i urbanitzar les parcel·les pertanyents a la Central Tèrmica situades als dos costats de la Rambla del General Josep Moragues completant el gran parc urbà adjacent i reforçant la relació d'aquest amb el Passeig Marítim i la platja de les Salines
4. Urbanitzar el vial estructural de la carretera de Barcelona a Tarragona previst al PGOU, en el seu tram entre la rotonda de la C-31, que connecta amb la C-32 i la via de tren i completant, per tant, un sistema general que estava previst al PGOU i que, fins la data, no s'havia pogut fer efectiu.
5. Millorar i reforçar la relació i permeabilitat amb la barrera generada per el tren, amb la previsió d'un pas sota via de vianants i bicicletes, aportant nous fluxos cívics per tal de cosir l'estructura urbana existent, reforçant també la transició amb el sòl no urbanitzable i la connexió amb els camins rurals existents a l'est de l'àmbit.

Criteris

En base als objectius d'ordenació anteriorment descrits, l'ordenació proposada s'estableix seguint els següents criteris:

Ordenació i implantació per afavorir l'accessibilitat i la connectivitat i potenciar la cohesió social

Projectar un nou hàbitat urbà, compacte, complex, cohesiu i divers; preparat per assolir els nous reptes del futur i que permeti implementar els objectius i estratègies de l'Agenda 2030.

- Agrupació dels espais lliures: Facilitar la integració dels espais lliures en el sistema general del municipi i de l'entorn; afavorint els recorreguts, l'apropiació per part de la ciutadania, el manteniment futur i la connectivitat amb els sistemes existents.
- Nova connexió per a vehicles i cívica superant el Tren: Integració de les infraestructures existents en un entorn passejable i ben connectat amb l'entorn immediat, especialment els dos àmbits del municipi que queden fragmentats per la xarxa ferroviària.
- Vialitat prevista al PGOU: Urbanització mitjançant una secció suficient però generosa per tal de garantir un recorregut cívic i amable, integrant i resolent la relació-transició amb el sòl no urbanitzable.
- Creació de nova bossa d'aparcament públic.

Establir criteris mediambientals de sostenibilitat, eficiència energètica i integració paisatgística del desenvolupament tant en l'edificació com en la urbanització

Assumir la responsabilitat activa de retornar les qualitats ambientals amb el desplegament d'una proposta que contribueixi activament a la recuperació ambiental de l'àmbit.

- Minimitzar els efectes sobre la qualitat de l'aire i el canvi climàtic: reduir al màxim les emissions de substàncies contaminants, evitar l'efecte "illa calor", prevenir i corregir la contaminació acústica, lumínica i electromagnètica i gestió de la mobilitat.
- Assolir un bon nivell d'eficiència energètica: Buscar els mecanismes d'autoabastiment energètic amb la captació d'energies alternatives, promoure el control energètic passiu de les edificacions, promoure l'increment de la producció d'energies renovables i generades en l'àmbit.
- Contemplar i promoure la integració paisatgística de la proposta: Reforçar i consolidar del parc de la platja de les Salines, utilitzar vegetació per a disminuir l'impacte visual, augmentar del gradient d'espais naturalitzats al voltant de l'ecosistema de la platja, utilitzar materials respectuosos que s'integrin amb el paisatge de l'entorn.
- Preveure la gestió dels cicles dels materials i del cicle de l'aigua: Utilitzar materials reciclats, renovables i d'origen local, reduir la generació de residus fomentant el reciclatge i la reutilització, facilitant la disponibilitat d'instal·lacions per el seu tractament i/o dipòsit, compatibilitzar el planejament amb el cicle natural de l'aigua i racionalitzar l'ús d'aquest recurs en el marc d'un model globalment eficient.

Gestió eficient de la mobilitat, potenciant les modalitats actives i reduint els impactes negatius

Mobilitat eficient i accessible per tots els agents implicats. Treballant per garantir l'optimització dels desplaçaments i reduir la relació espai-temps. Facilitar els recorreguts segurs a peu i en bicicleta.

- Simplificació de la mobilitat rodada: Optimitzar la superfície destinada a vialitat plantejant una solució òptima i eficient alhora que racionalitzar el sistema viari, amb la voluntat de potenciar els desplaçaments interns a peu i amb bicicleta.
- Simplificació de la mobilitat pesada: Optimitzar el recorregut dels vehicles pesants disminuint el temps de recorregut d'arribada i de sortida de la plataforma logística, disminuint l'impacte negatiu en el comportament de la mobilitat del municipi.
- Potenciació mobilitat activa: Integrar la mobilitat activa en la proposta reforçant la permeabilitat del municipi amb les vies del ferrocarril i la connexió amb la zona costanera i el Parc urbà de les Salines, així com amb els espais lliures existents i el sòl no urbanitzable.
- Garantir el nivell de servei òptim de la rotonda i la vialitat existent: Apostar per la jerarquització de les vies de l'entorn per tal d'optimitzar-ne el seu ús segons la modalitat de transport més adient i garantir els nivells de servei mínims òptims.

Criteris socioeconòmics, gestió integrada i sostenibilitat i viabilitat econòmica

Potenciar el creixement socioeconòmic del municipi. Facilitar la viabilitat i la sostenibilitat econòmica de la proposta.

- Generació de llocs de treball i reducció de l'atur municipal
- Reforçar el municipi incrementant el pes socioeconòmic a nivell comarcal
- Modernització del teixit industrial amb la incorporació de nous usos
- Afavorir la sostenibilitat municipal i la viabilitat econòmica de la proposta

5. PARÀMETRES URBANÍSTICS

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

A continuació s'exposen els paràmetres urbanístics necessaris per a la redacció del present Estudi Econòmic i financer.

QUADRE RESUM SECTOR

		PGOU vigent		PROPOSTA		DIFERENCIA
		SUC		SUNC		
clau		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE
		153.829,85 m²s	1,00 m²s	153.829,85 m²s	100,00%	0,00 m²s
SISTEMES - SÒL PÚBLIC		43.266,26 m²s	28,13%	41.848,82 m²s	27,20%	-1.417,44 m²s
Sistema local de jardins públics	V	27.907,36 m²s	18,14%	33.126,11 m²s	21,53%	5.218,75 m²s
Sistema General d'Infraestructures	F	10.487,69 m²s	6,82%	0,00 m²s	0,00%	-10.487,69 m²s
Vialitat	X	4.871,21 m²s	3,17%	7.875,65 m²s	5,12%	3.004,44 m²s
Vialitat peatonal	Xp	0,00 m²s	0,00%	847,07 m²s	0,55%	847,07 m²s
ZONES - SÒL PRIVAT		110.563,59 m²s	71,87%	111.981,03 m²s	72,80%	1.417,44 m²s
Zona especial. Centre Energetic	6	110.563,59 m²s	71,87%	0,00 m²s	0,00%	-110.563,59 m²s
Zona Activitat logística-industrial	6	0,00 m²s	0,00%	111.981,03 m²s	72,80%	111.981,03 m²s
ocupació màxima		40%				
volum màxim edificable		12,00 m³/m²s				
sostre màxim		44.225,44 m²st		76.914,92 m²st		
Index Edificabilitat (IEB)		0,29 m²st/m²s		0,50 m²st/m²s		
sostre màxim logístic				76.914,92 m²st		
Index Edificabilitat (IEB)				0,50 m²st/m²s		
Index Edificabilitat (IEN)				0,69 m²st/m²s		
ocupació màxima		40%		65%		
		44.225,44 m²		72.787,67 m²		

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. CONSIDERACIONS INICIALS ASSOCIADES A L'APROFITAMENT

El càlcul de l'aprofitament urbanístic es du a terme a partir del sostre que preveu el planejament per a cadascun dels usos permesos i dels VRS associats a cadascun d'aquests usos.

Per al càlcul dels valors de repercussió, la formulació usualment emprada és el mètode residual estàtic establert al Real Decreto 1492/2011, per tal de poder obtenir el valor de repercussió per m²construït.

En el cas concret d'aquesta MP, es dóna la circumstància específica que el planejament vigent preveu, com a únic ús autoritzat, el de central Termoelèctrica amb una potència màxima de 500 MW.

Per aquest ús en concret no es pot aplicar la metodologia habitual atès que, per a poder emprar-la, cal disposar d'un número significatiu de mostres de compravendes del producte immobiliari del que es pretén obtenir el seu valor de repercussió (VRS). En el cas de l'ús de central Termoelèctrica és evident que no existeix un mínim de 6 mostres de centrals tèrmiques que es transaccionin en un entorn proper.

Per tant, per al cas de l'aprofitament segons planejament vigent, s'ha optat per obtenir l'aprofitament segons planejament vigent a partir de dades oficials publicades.

En aquest sentit, s'ha considerat com a aprofitament vigent el valor del sòl cadastral. Val a dir que Cadastre calcula el valor del sòl a partir del valor de repercussió atenent al sostre i usos previstos al planejament vigent. Així mateix, la formulació de la Llei de Cadastre és força semblant a l'establerta al RD 1492/2011. Per tant, es pot concloure raonablement que el valor del sòl cadastral es correspon amb el valor de l'aprofitament urbanístic segons planejament vigent.

8. 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 m²construït.

Atenent a allò exposat en l'apartat anterior, únicament es calcularà el VRS associat als usos previstos segons la MP.

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.

L'únic ús previst a la MP és el d'Industrial Logístic.

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

Primer cal determinar el valor de mercat del producte immobiliari que preveu la MP, que és el d'una nau industrial-logística de grans dimensions (76.914,92 m²st).

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

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 76.914,92 m².
- 5 % del total del sostre destinat a oficines.
- Alçada lliure de la nau de 15 mts.
- Distància a l'accés a una via ràpida (autopista): 0,60 km.
- Distància a Barcelona (Plaça Espanya): 52,20 km.

A partir d'aquests supòsits s'ha dut a terme un estudi de mercat. La recerca s'ha fet de naus logístiques amb una superfície mínima de 25.000 m².

L'àmbit de recerca és un àmbit de l'entorn de Cubelles, en el que s'agafen les principals infraestructures de comunicació (autopistes): C-32, AP-7 i AP-2.

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 5,50%. Aquest valor s'ha obtingut de l'informe sobre el mercat immobiliari de naus industrials i logístiques del 2n semestre de 2021 de la immobiliària Forcadell, especialista en aquest tipus de producte immobiliari.

S'han trobat 9 mostres (es descarten mostres repetides) que compleixin amb aquests requisits. El quadre següent recull les principals dades de les mostres:

num mostra	adreça	qualitat constructiva	pati	API	distància a nus viari autopista	distància a Barcelona a	alçada lliure nau logística	any	obra nova	estat de conservació	superfície total	superfície oficines (m²)	preu lloguer mensual (€)	preu lloguer anual (€/m²)	preu lloguer anual (€)	índex rendibilitat (%)	valor en venda total (€)	valor en venda (€/m²)	% oficines respecte sostre total
01	La Bisbal Park (La Bisbal del Penedès)	normal	si	si	2,40	78,80	12,00	2022	si	normal	64.861,00	2.160,00	275.659 €	4,25 €	3.307.908 €	5,50%	60.143.782 €	927,27 €	3,33%
02	La Bisbal del Penedès	normal	si	si	2,40	78,80	10,25	2022	si	normal	40.173,00	1.000,00	180.778 €	4,50 €	2.169.336 €	5,50%	39.442.473 €	981,82 €	2,49%
03	La Bisbal del Penedès	normal	si	si	2,40	78,80	10,00	2022	si	normal	42.693,00	1.000,00	181.445 €	4,25 €	2.177.340 €	5,50%	39.588.000 €	927,27 €	2,34%
04	Palas Catalans, 27 (Santa Margarida i els M)	normal	si	si	2,30	60,50	11,60	2022	si	normal	40.000,00	1.000,00	190.000 €	4,75 €	2.280.000 €	5,50%	41.454.545 €	1.036,36 €	2,50%
05	La Bisbal del Penedès	normal	si	si	2,40	78,80	10,00	2022	si	normal	63.008,00	2.448,00	267.784 €	4,25 €	3.213.408 €	5,50%	58.425.600 €	927,27 €	3,89%
06	Carrer del Montmell, 3	normal	si	si	2,90	79,50	11,00	2022	si	normal	26.386,00	450,00	118.741 €	4,50 €	1.424.892 €	5,50%	25.907.127 €	981,85 €	1,71%
07	Carrer Principal, Pl Les Planes Baixes	normal	si	si	2,40	78,80	10,00	2022	si	normal	40.173,00	2.688,00	140.605 €	3,50 €	1.687.260 €	5,50%	30.677.455 €	763,63 €	6,69%
08	Carrer Principal, Pl Les Planes Baixes	normal	si	si	2,40	78,80	11,00	2022	si	normal	43.693,00	1.634,00	196.619 €	4,50 €	2.359.428 €	5,50%	42.898.691 €	981,82 €	3,74%
09	Carrer Principal, Pl Les Planes Baixes	normal	si	si	2,40	78,80	11,00	2022	si	normal	64.861,00	2.160,00	291.875 €	4,50 €	3.502.500 €	5,50%	63.681.818 €	981,82 €	3,33%
10	La Bisbal del Penedès	normal	si	si	2,40	78,80	11,50	2022	si	normal	42.693,00	2.134,65	192.118 €	4,50 €	2.305.416 €	5,50%	41.916.655 €	981,82 €	5,00%

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

El valor promig de lloguer mensual obtingut de les 10 mostres sense homogeneïtzar és de 4,35 €/m²/mes, que es correspon amb un preu mitjà de venda de 949,09 €/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.
- Antiguitat i conservació de la edificació: Coeficient de càlcul automàtic segons l'antiguitat i l'estat de conservació. Tant la promoció en estudi com totes les mostres tenen un estat de conservació normal i son edificacions d'obra nova. Per tant, el coeficient serà 1,00 per a totes les mostres.
- Localització: S'ha considerat un àmbit suficientment proper per a la recerca de mostres però que, alhora, comparteixi característiques suficientment semblants amb la ubicació dels sòls de la MP. L'àmbit de recerca és un àmbit de l'entorn de Cubelles, en el que s'inclouen les principals infraestructures de comunicació viària (autopistes): C-32, AP-7 i AP-2. Tot i això, i a efectes d'homogeneïtzació per localització, s'han tingut en consideració dos coeficients d'homogeneïtzació addicionals:
 - Distància a l'accés a una via ràpida (autopista): S'aplica un coeficient que aprecia o deprecia la mostra en un 1% per cada 2,5 km de diferència entre la distància del sòl de la MP a l'accés a la C-32 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.
 - Distància a Barcelona (Plaça Espanya): S'aplica un coeficient que aprecia o deprecia la mostra en un 1% per cada 15 km de diferència entre la distància del sòl de la MP a Barcelona i la distància de cada mostra a Barcelona; considerant que com més proper es trobi la nau industrial-logística a Barcelona més gran serà el valor de la mateixa.
- Superfície: Es preveu que la nau en estudi tingui una superfície construïda de 76.914,92 m². S'aplica un coeficient que deprecia o augmenta el valor de les mostres en un 1% per cada 15.000 m² de diferència de superfície; atenent al criteri que el m² d'una nau més petita té més valor UNITARI que el m² d'una nau més gran.
- 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 aproximadament. S'aplica un coeficient que deprecia o augmenta el valor de les mostres en un 1% per cada 0,50 mts de diferència d'alçada, atenent al criteri que una nau amb alçada gran té més valor que una nau amb alçada petita.
- % de sostre destinat a oficines: Es preveu que la nau en estudi destini el 5% del total del sostre a oficines vinculades a l'activitat principal de la nau. S'aplica un coeficient que deprecia o augmenta el valor de les mostres en un 1% per cada 0,50% de diferència de sostre destinat a oficines respecte al sostre total de cadascuna de les mostres; atenent al criteri que una nau amb més percentatge d'oficines té més valor que una nau amb un percentatge menor.
- 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:

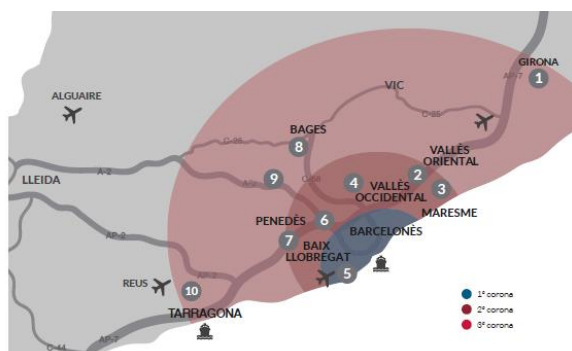
num mostra	adreça	preu lloguer mensual (€/m2)	preu lloguer anual (€)	índex rendibilitat (%)	valor en venda total (€)	valor en venda (€/m2st)	c. superfície	c. alçada nau logística	c. distància a nus	c. distància a Barcelona	c. % sup. Oficines	c. antiguitat i conservació	c. API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏTZAT
01	La Bisbal Park (La Bisbal del Penedès)	4,25 €	3.307.908 €	5,50%	60.143.782 €	927,27 €	0,9920	1,0600	1,0072	1,0177	1,0334	1,0000	0,9700	1,0804	1.001,84
02	La Bisbal del Penedès	4,50 €	2.169.336 €	5,50%	39.442.473 €	981,82 €	0,9755	1,0950	1,0072	1,0177	1,0502	1,0000	0,9700	1,1154	1.095,15
03	La Bisbal del Penedès	4,25 €	2.177.340 €	5,50%	39.588.000 €	927,27 €	0,9772	1,1000	1,0072	1,0177	1,0532	1,0000	0,9700	1,1256	1.043,73
04	Països Catalans, 27 (Santa Margarida i els M)	4,75 €	2.280.000 €	5,50%	41.454.545 €	1.036,36 €	0,9754	1,0680	1,0068	1,0055	1,0500	1,0000	0,9700	1,0741	1.113,17
05	La Bisbal del Penedès	4,25 €	3.213.408 €	5,50%	58.425.600 €	927,27 €	0,9907	1,1000	1,0072	1,0177	1,0223	1,0000	0,9700	1,1078	1.027,19
06	Carre del Montmell, 3	4,50 €	1.424.892 €	5,50%	25.907.127 €	981,85 €	0,9643	1,0800	1,0092	1,0182	1,0459	1,0000	0,9700	1,1088	1.088,44
07	Carre Principal, Pl Les Planes Baixes	3,50 €	1.687.240 €	5,50%	30.677.455 €	743,63 €	0,9755	1,1000	1,0072	1,0177	0,9662	1,0000	0,9700	1,0309	787,30
08	Carre Principal, Pl Les Planes Baixes	4,50 €	2.359.428 €	5,50%	42.898.691 €	981,82 €	0,9779	1,0800	1,0072	1,0177	1,0252	1,0000	0,9700	1,0765	1.056,97
09	Carre Principal, Pl Les Planes Baixes	4,50 €	3.502.500 €	5,50%	63.681.818 €	981,82 €	0,9920	1,0800	1,0072	1,0177	1,0334	1,0000	0,9700	1,1008	1.080,79
10	La Bisbal del Penedès	4,50 €	2.305.416 €	5,50%	41.916.655 €	981,82 €	0,9772	1,0700	1,0072	1,0177	1,0000	1,0000	0,9700	1,0396	1.020,73

El valor mig homogeneïtzat és de 1.031,54 €/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 $\pm 25\%$ del valor mitjà. Totes les mostres es troben dins del rang i, per tant, **el valor obtingut és de 1.031,54 €/m2const.**

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 2022 per a Naus Industrials Logístiques a la "Zona 7. Alt Penedès (AP-7 i AP-2)", zona més propera a Cubelles i amb una casuística similar, estableix els següents valors:



RENTAS POR NÚCLEOS LOGÍSTICOS 2º SEMESTRE DE 2022 (€/M²/MES)

PRINCIPALES NÚCLEOS LOGÍSTICOS	PRECIO	
	MÍN	MÁX
1. Girona (AP-7 norte)	3,5	5,0
2. Vallès Oriental (AP-7 y C-17)	4,5	6,75
3. Maresme (N-II)	4,0	6,0
4. Vallès Occidental (AP-7 y C-58)	5,0	7,0
5. Barcelonès - Baix Llobregat (litoral A-2 y C-32)	5,0	8,0
6. Baix Llobregat (AP-2, A-2 y AP-7)	4,5	6,5
7. Alt Penedès (AP-7 y AP-2)	4,0	4,75
8. Bages (C-16 y C-25)	3,5	4,0
9. Anoia (A-2)	3,5	5,0
10. Camp de Tarragona (AP-2 sur)	3,0	3,75

Recull de les dades:

zona Forcadell	preu mín.	preu màx.	promig	preu considerat	taxa rend*	valor venda
Zona 7. Alt Penedès. Preu mitjà	4	4,75	4,375	4,375	5,50%	954,55
Zona 7. Alt Penedès. Preu màxim		4,75		4,75	5,50%	1.036,36

Tal i com es pot apreciar, els valors obtinguts a partir de l'estudi de mercat homogeneïtzat (1.031,54 €/m2st) son pràcticament idèntics als valors estadístics de l'informe Forcadell (sols un 0,47% més baixos respecte al preu màxim de la zona 7).

8.2 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 segon trimestre de 2023. De totes les tipologies edificatòries existents al BEC s'han usat aquelles que més s'aproximen a la casuística de les naus que preveu la MP:

"Construcción mixta compuesta 2 plt. oficinas y taller diente Sierra".

"Nave industrial".

La primera tipologia preveu dos preus unitaris: un per al mòdul de nau industrial (tipologia de nau amb més qualitat constructiva) i l'altra per a les oficines. La segona fa referència al cost d'una nau industrial més convencional respecte a la seva qualitat constructiva i sistema estructural.

El cost conjunt s'obté ponderant que el 5% del sostre de l'edificació té ús d'oficines i el 95% del sostre restant té ús de nau logística. El cost del sostre destinat a oficines s'obté del mòdul d'oficines de la tipologia "Construcción mixta compuesta 2 plt. oficinas y taller diente Sierra". L'estimació del cost del sostre destinat a nau logística es du a terme a partir dels dos costos unitaris de nau industrial, considerant que el cost és el cost promig entre ambdues tipologies constructives. Aquesta darrera estimació de cost de la part del sostre destinat a nau logística s'ha dut a terme considerant les qualitats constructives, el sistema estructural, etc. d'una nau logística.

Així mateix, la pròpia publicació estableix que els preus indicats es corresponen amb els costos associats a la província de Barcelona. Per a costos d'altres províncies, estableix un rang de variació en percentatge respecte als preus de Barcelona. Tot i que Cubelles és província de Barcelona, al ser colindant amb la província de Tarragona, es considera que els seus preus són més assimilables als de la província de Tarragona.

Nota: Es considera Construcción mixta compuesta 2 plf. oficinas y taller diente sierra. Revista BEC. 2n T 2023		
Els preus del BEC estan referits a preus mitjans de la província de Barcelona		
Els preus a la província de Tarragona son entre un 8% i un 10% més econòmics que els preus de la prov. de Barcelona		
S'aplica un coeficient reductor atès que Cubelles està colindant amb la província de Tarragona		
El coeficient reductor aplicat és de 0,92		
S'estima el 5% del cost total com a cost cos oficines. Per a la resta (95%)	597,29	€/m2 sostre
s'estima industrial, repartit en un 50% en cost nau dent de serra i un 50% cost nau industrial		
Càlcul % CH + TR: 5% al 10,89% (oficines) i 95% nau (dela quals 50% al 8,12% i 50% al 11,80%)		

Tal i com es pot apreciar al quadre anterior, el cost d'execució per contracta (PEC) estimat és de 597,29 €/m2st.

El document 2 és una reproducció parcial de la revista BEC del segon trimestre de 2023.

8.3 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 logístic	RD 1492/2011
Vv aplicable	1.031,54 €/m2 sostre
Costos Vc	
Cost de construcció per contracta (CEC)	597,29 €/m2 sostre
Cost total CEC	597,29 €/m2 sostre
Cost CH + TR (% ponderat segons costos construcció) sobre el CEC	59,77 €/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	11,95 €/m2 sostre
Total Vc	669,01 €/m2 sostre
K	1,2
Edifici logístic	190,61 €/m2 sostre
Nota: Es considera Construcción mixta compuesta 2 plt. oficinas y taller diente sierra. Revista BEC. 2n T 2023	
Els preus del BEC estan referits a preus mitjans de la província de Barcelona	
Els preus a la província de Tarragona son entre un 8% i un 10% més econòmics que els preus de la prov. de Barcelona	
S'aplica un coeficient reductor atès que Cubelles està colindant amb la província de Tarragona	
El coeficient reductor aplicat és de 0,92	
S'estima el 5% del cost total com a cost cos oficines. Per a la resta (95%)	597,29 €/m2 sostre
s'estima industrial, repartit en un 50% en cost nau dent de serra i un 50% cost nau industrial	
Càlcul % CH + TR: 5% al 10,89% (oficines) i 95% nau (dela quals 50% al 8,12% i 50% al 11,80%)	

9. DETERMINACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

9.1 Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament vigent

Tal i com ja s'ha avançat, l'aprofitament urbanístic segons planejament vigent s'ha estimat a partir del valor cadastral actual. Així mateix, també s'ha avançat anteriorment que Cadastre calcula el valor del sòl a partir del valor de repercussió atenent al sostre i usos previstos al planejament vigent; i que la formulació de la Llei de Cadastre és força semblant a l'establerta al RD 1492/2011. Per tant, es pot concloure raonablement que el valor del sòl cadastral es correspon amb el valor de l'aprofitament urbanístic segons planejament vigent.

El valor del sòl cadastral de la finca amb referència cadastral 7220201CF8672S0001WG és de 3.728.774,58 €.

Part de la superfície de la finca es troba en sòl no urbanitzable (SNU). En concret, segons arxiu DXF cadastral, la superfície de la finca en SNU és de 143.748 m²sòl. S'ha de descomptar el valor d'aquest sòl.

El preu mitjà de valors de sòl rústic de secà segons l'Agència Tributària de Catalunya (ATC) de l'any 2023 per al municipi de Cubelles és de 8.750 €/Ha, és a dir, 0,8750 €/m². Al aplicar aquest valor unitari a la superfície de sòl en SNU, el valor total del sòl en SNU és de 125.779,50 €. Conseqüentment, el valor cadastral del sòl inclòs dins de l'àmbit de la MP s'estima en 3.602.995,08 €.

Per tant, l'**aprofitament urbanístic segons planejament vigent s'estima en 3.602.995,08 €.**

9.2 Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament segons la MP PGOU

En aquest apartat, i partint dels valors de repercussió (VRS) estimats i del sostre previst per a cadascun dels usos pel planejament segons la MP del PGOU, es calcularà el valor total de l'aprofitament urbanístic associat als paràmetres del planejament previstos a la MP.

La MP preveu únicament com a zona la destinada a industrial-logístic.

Càlcul de l'aprofitament urbanístic

Nom de clau	sostre (m ² st)	VRS unitari (€/m ²)	valor total
Edifici logístic	76.914,92	190,61	14.660.888,20 €
Total	76.914,92		14.660.888,20 €

Tal i com es pot apreciar al quadre anterior, **el VRS total associat a la MP és de 14.660.888,20 €.**

10. CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC A L'ADMINISTRACIÓ

En aquest apartat es calcularà l'import econòmic de la cessió de l'aprofitament urbanístic.

10.1 Càlcul de la cessió d'aprofitament urbanístic associat a la MP del PGOU

Segons l'article 99.3 del TRLUC determina:

Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

La MP que s'està avaluant econòmicament està dins del supòsit que s'estableix a l'article 99.3.

Així mateix, es considera que el planejament vigent és un sòl urbà consolidat i, per tant, a efectes del compliment de les seves obligacions en matèria de cessió a l'administració de part de l'aprofitament urbanístic referides al planejament vigent, aquestes cessions ja es van produir en el seu dia.

Per tant, es considera que, a efectes de cessió cal cedir el 15% de la diferència d'aprofitament entre el calculat per al planejament vigent i el calculat per a la proposta de MPGOU.

	Aprofitament	Cessió 10%	Cessió 15%	TOTAL
Planejament vigent (1)	3.602.995,08 €	0,00 €		0,00 €
Proposta MP planejament	14.660.888,20 €			
Diferència aprofitament	11.057.893,12 €		1.658.683,97 €	1.658.683,97 €
TOTAL CESSIÓ				1.658.683,97 €
(1) Planejament vigent segons valor cadastral del sòl				
El valor cadastral del sòl s'obté a partir del VRS unitari per a l'ús i l'edificabilitat que preveu el planejament vigent.				
Per tant, a manca de mostres de centrals tèrmiques s'ha considerat vàlid el valor cadastral				
Al valor cadastral se li resta el valor de la part rústica de la parcel·la cadastral (143.748 m2sòl)				
El valor de la part situada en sòl rústic s'ha estimat en 125.779,50 €,				
a raó d'un valor de 0,8750 €/m2sòl rústic. Per tant, atès que el valor total cadastral és de 3.728.774,58 €,				
al descomptar l'import del valor rústic, la part en sòl urbà té un valor de 3.602.995,08 €.				

Tal i com es pot apreciar al quadre anterior, **la cessió d'aprofitament urbanístic a l'administració és de 1.658.683,97 €.**

11. ESTABLIMENT DELS INGRESSOS

Els ingressos per a l'àmbit privat són els que es corresponen del total dels ingressos un cop s'han descomptat els corresponents a la cessió de l'administració actuant.

Aquests ingressos es determinen al quadre següent:

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	valor total	cessió	ingressos privatis
Edifici logístic	76.914,92	190,61	14.660.888,20 €	1.658.683,97 €	13.002.204,23 €
Total	76.914,92		14.660.888,20 €		13.002.204,23 €

Tal i com es pot observar al quadre adjunt, **l'import total dels ingressos associats a l'àmbit privat són de 13.002.204,23 €.**

12. ESTABLIMENT DELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL

Els costos associats a la transformació del sòl que preveu la MPGOU inclouen tant costos d'urbanització interns, com despeses d'urbanització externa, indemnitzacions, etc.

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

Cost d'urbanització intern				
	PEM (unitari)	PEC (unitari)	amidament	PEC
Vialitat rodada	179,40	213,49	7.875,65	1.681.341,02 €
Vialitat Cívica	105,80	125,90	847,07	106.647,81 €
Parcs i Jardins. Qualitat Mitja	50,00	59,50	9.937,83	591.301,06 €
Parcs i Jardins. Qualitat Baixa	15,00	17,85	23.188,28	413.910,74 €
Total cost d'urbanització intern				2.793.200,63 €
Càrregues externes				
				PEC
Calaix Empentat (vialitat vianants i bicicletes)				619.406,00 €
Expropiació sòls rústics per urbanització vial (5 €/m2)				8.345,00 €
Expropiació sòls qualificats d'espai lliure fora àmbit (8 €/m2)				75.312,00 €
Total càrregues externes				703.063,00 €
Altres despeses				
Canon ACA				210.512,78 €
Despesa gestió (12 % de la suma del cost d'urbanització interna + les càrregues externes)				419.551,64 €
Imprevistos (15 % de la suma del cost d'urbanització interna + les càrregues externes)				524.439,5446
Total Altres despeses				1.154.503,96 €
Total COSTOS				4.650.767,59 €

Tal i com es pot apreciar al quadre anterior, **el cost total de transformació del sòl del sector ascendeix a la quantitat de 4.650.767,59 €**

13. CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL BRUT PEL MÈTODE RESIDUAL DINÀMIC (etapa A). PROPOSTA DE MP PGOU

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.

13.1 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 3 anys.

Temps operació	3 anys	5 anys	10 anys
Taxa lliure de risc (1)	0,04%	0,32%	1,00%
IPC. Prov. Barcelona (mitjana 2018-22)	2,54%	2,54%	2,54%
Taxa lliure de risc (cte.)	-2,44%	-2,16%	-1,50%
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 logistic (2)	14,00%	14,00%	14,00%
Mitjana ponderada primes de risc	14,00%	14,00%	14,00%
Taxa actualització anual teòrica	11,56%	11,84%	12,50%
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 (2018-22)			
(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 %.

13.2 Criteris 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.

La determinació del calendari dels fluxos de caixa s'ha dut a terme a partir de criteris propis de l'equip redactor del present document i d'allò establert a l'Agenda de la MP del PGOU.

13.3 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 logístic		13.002.204,23 €				100,00%		
	TOTAL	13.002.204,23 €						
DESPESES		Anys	0	1	2	3	4	5
Vialitat rodada		1.681.341,02 €			100%			
Vialitat Cívica		106.647,81 €			100%			
Parcs i Jardins, Qualitat Mitja		591.301,06 €			100%			
Parcs i Jardins, Qualitat Baixa		413.910,74 €			100%			
Calaix Empentat (vialitat vianants i bicicletes)		619.406,00 €			100%			
Expropiació sòls rústics per urbanització vial (5 €/m²)		8.345,00 €			100%			
Expropiació sòls qualificats d'espai lliure fora àmbit (8 €/m²)		75.312,00 €			100%			
Canon ACA		210.512,78 €			100%			
Despesa gestió (12 % de la suma del cost d'urbanització interna + les càrregues externes)		419.551,64 €		60%	40%			
Imprevistos (15 % de la suma del cost d'urbanització interna + les càrregues externes)		524.439,54 €			100%			
	TOTAL	4.650.767,59 €						

13.4 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 logístic		13.002.204,23 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	13.002.204,23 €	0,00 €	0,00 €	13.002.204,23 €
	TOTAL	13.002.204,23 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	13.002.204,23 €	0,00 €	0,00 €	13.002.204,23 €
		TOTAL INGRESSOS actualitzat	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.776.117,50 €	0,00 €	0,00 €	8.776.117,50 €
DESPESES		Anys	0	1	2	3	4	5	
Vialitat rodada		1.681.341,02 €	0,00 €	0,00 €	1.681.341,02 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.681.341,02 €
Vialitat Cívica		106.647,81 €	0,00 €	0,00 €	106.647,81 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	106.647,81 €
Parcs i Jardins, Qualitat Mitja		591.301,06 €	0,00 €	0,00 €	591.301,06 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	591.301,06 €
Parcs i Jardins, Qualitat Baixa		413.910,74 €	0,00 €	0,00 €	413.910,74 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	413.910,74 €
Calaix Empentat (vialitat vianants i bicicletes)		619.406,00 €	0,00 €	0,00 €	619.406,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	619.406,00 €
Expropiació sòls rústics per urbanització vial (5 €/m²)		8.345,00 €	0,00 €	0,00 €	8.345,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.345,00 €
Expropiació sòls qualificats d'espai lliure fora àmbit (8 €/m²)		75.312,00 €	0,00 €	0,00 €	75.312,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	75.312,00 €
Canon ACA		210.512,78 €	0,00 €	0,00 €	210.512,78 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	210.512,78 €
Despesa gestió (12 % de la suma del cost d'urbanització interna + les càrregues externes)		419.551,64 €	0,00 €	251.730,98 €	167.820,65 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	419.551,64 €
Imprevistos (15 % de la suma del cost d'urbanització interna + les càrregues externes)		524.439,54 €	0,00 €	0,00 €	524.439,54 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	524.439,54 €
	TOTAL	4.650.767,59 €	0,00 €	251.730,98 €	4.399.036,60 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.650.767,59 €
		TOTAL DESPESES actualitzat	0,00 €	220.816,65 €	3.384.915,82 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.605.732,47 €
		Ingressos-Despeses	0,00 €	-251.730,98 €	-4.399.036,60 €	13.002.204,23 €	0,00 €	0,00 €	8.351.436,64 €
		Ingressos-Despeses Actualitzat	0,00 €	-220.816,65 €	-3.384.915,82 €	8.776.117,50 €	0,00 €	0,00 €	5.170.385,03 €

Dels quadres anteriors es dedueix que el valor residual del sòl total estimat és de 5.170.385,03 €, corresponent a 33,61 €/m² de sòl d'aportació. (153.829,85 m² de sòl d'aportació).

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.

14. CONCLUSIONS

La MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CUBELLES PER A LA TRANSFORMACIÓ DELS SÒLS DE LA CENTRAL TÈRMICA preveu, de manera resumida, els següents valors des de la vessant de la viabilitat econòmica:

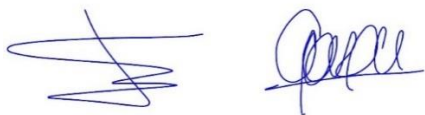
- Uns ingressos totals de 14.660.888,20 €.
- Una cessió a l'administració actuant de 1.658.683,97 €.
- Uns ingressos associats a l'àmbit privat (un cop descomptades les cessions) de 13.002.204,23 €.
- Unes despeses de transformació del sòl assumides pel sector de 4.650.767,59 €.

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 **5.170.385,03 €, corresponent a 33,61 €/m2 de sòl d'aportació**. (153.829,85 m2 de sòl d'aportació).

Es considera que el valor residual del sòl obtingut és raonable atès l'aprofitament urbanístic i càrregues urbanístiques previstes i el seu emplaçament.

Aquest Estudi econòmic-financer consta de 22 pàgines (inclòs l'índex) i 2 documents annexos.

Barcelona, juny de 2023



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.

SEPARATA. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 99.1.C DEL TRLUC

L'article 99 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), incloent les modificacions que va introduir l'art. 40 de la Llei 3/2012, diu:

Article 99

Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.]

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata. [...]

Tal i com ja s'ha indicat anteriorment, en aquesta separata es calcularan els ingressos i les despeses de transformació urbanística associada al planejament vigent per, posteriorment, dur a terme l'avaluació econòmica i financera del planejament vigent atenent als seus ingressos i despeses previstos.

Aquesta separata inclourà una comparació del rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Així mateix, tal i com ja s'ha avançat anteriorment, el planejament vigent preveu, dins de l'àmbit de la MP del PGOU, únicament l'ús de central Termoelèctrica amb una potència màxima de 500 MW.

D'altra banda, segons el planejament vigent, els sòls inclosos en l'àmbit de la MP estan classificats com a sòl urbà consolidat i, per tant, no cal dur a terme cessions a l'administració actuant ni obres d'urbanització per a poder materialitzar l'aprofitament urbanístic que preveu el planejament vigent.

Càlcul dels ingressos

Tal i com ja s'ha avançat, el càlcul de l'aprofitament associat a l'ús de central Termoelèctrica amb una potència màxima de 500 MW no es pot dur a terme de la manera usual a partir del càlcul del VRS i s'ha optat per a calcular-lo a partir del valor cadastral. En aquest sentit, s'ha considerat com a aprofitament vigent el valor del sòl cadastral. Val a dir que Cadastre calcula el valor del sòl a partir del valor de repercussió atenent al sostre i usos previstos al planejament

vigent. Així mateix, la formulació de la Llei de Cadastre és força semblant a l'establerta al RD 1492/2011. Per tant, es pot concloure raonablement que el valor del sòl cadastral es correspon amb el valor de l'aprofitament urbanístic segons planejament vigent.

El valor del sòl cadastral de la finca amb referència cadastral 7220201CF8672S0001WG és de 3.728.774,58 €.

Part de la superfície de la finca es troba en sòl no urbanitzable (SNU). En concret, segons arxiu DXF cadastral, la superfície de la finca en SNU és de 143.748 m²sòl. S'ha de descomptar el valor d'aquest sòl.

El preu mitjà de valors de sòl rústic de secà segons l'Agència Tributària de Catalunya (ATC) de l'any 2023 per al municipi de Cubelles és de 8.750 €/Ha, és a dir, 0,8750 €/m². Al aplicar aquest valor unitari a la superfície de sòl en SNU, el valor total del sòl en SNU és de 125.779,50 €. Conseqüentment, el valor cadastral del sòl inclòs dins de l'àmbit s'estima en 3.602.995,08 €.

Per tant, **l'aprofitament urbanístic segons planejament vigent s'estima en 3.602.995,08 €.**

Càlcul de les despeses

El planejament vigent classifica el sòl inclòs a dins de l'àmbit de la MP com a sòl urbà consolidat i no l'inclou dins de cap àmbit de planejament ni gestió urbanística que tinguin pendents d'executar obres d'urbanització.

Conseqüentment, **no hi ha despeses de transformació del sòl previstes.**

Càlcul del valor residual del sòl brut pel mètode residual dinàmic. Planejament vigent

En aquest apartat es durà a terme el càlcul del valor residual del sòl segons planejament vigent.

L'escenari temporal preveu la disponibilitat immediata de la parcel·la urbana atès que es tracta d'un sòl urbà consolidat sense estar inclòs en cap àmbit de planejament vigent i sense tenir despeses de transformació previstes.

Per tant, és innecessari dur a terme un càlcul pel mètode residual dinàmic, sent suficient emprar el mètode residual estàtic. Així mateix, i atès que no hi ha despeses de transformació previstes, el valor residual del sòl és el conjunt d'ingressos deguts a l'aprofitament urbanístic del planejament vigent.

Per tant, el valor residual del sòl segons el planejament vigent és de 3.602.995,08 € corresponent a 24,24 €/m² de sòl d'aportació. (148.663 m² de sòl d'aportació que es corresponen amb la superfície de la parcel·la cadastral 7220201CF8672S0001WG excloent el sòl de la parcel·la inclòs en l'àmbit del SNU).

Comparació rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Finalment, i per tal de donar resposta als requeriments de l'article 99.1.c, cal comparar el valor residual del sòl segons els planejament vigent i segons la proposta de MP del PGOU.

El planejament vigent té un valor residual del sòl de 3.602.995,08 €.

El valor residual del sòl segons la proposta de modificació puntual del PGOU s'ha estimat en 5.170.385,03 €.

Per tant, el rendiment econòmic (valor residual del sòl) de la proposta de MP del PGOU és superior al rendiment del econòmic del planejament vigent en un 43,50 %.

Així mateix, el rendiment econòmic de la MP, estimat en 33,61 €/m2, és raonable atès l'aprofitament urbanístic i càrregues urbanístiques previstes i el seu emplaçament.

Aquesta Separata consta de 3 pàgines.

Barcelona, juny de 2023



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

01.



10 fotos Plano Video

Alquiler de Nave en La Bisbal park s/n

La Bisbal del Penedès [Ver mapa](#)

275.659 €/mes

64.861 m² | 4,25 €/m²

[Guardar favorito](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

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

ref. ID1485-2

Proyecto logístico en alquiler en La Bisbal del Penedès.

Se prevé la construcción de un inmueble aislado (tipo C), con todas las instalaciones adecuadas para una actividad logística de Riesgo Medio 5, sistema contra incendios mediante Sprinklers, Bies y extintores, puertas TIR, rampas, y numerosos muelles de carga y descarga a ambos lados de la nave.

Excelente ubicación, conectada a principales vías de comunicación, C-32, A2 y AP-7.

Se prevé que esté disponible en Junio de 2.023.

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
Oriol Mora
Referencia del anuncio
ID1485-2

Consulta
[Navesbarcelona.es](#)
Barcelona



CARACTERÍSTICAS:

Estructura: Hormigón
Cerramientos: Hormigón
Altura Libre: 12 metros
Puertas tipo TIR
Muelles de carga y descarga.
Rampas
Sprinklers

SUPERFICIES:

NAVE 1
Planta Baja: 15.000 m2
Planta altillo: 540 m2
TOTAL: 15.540 M2

NAVE 2
Planta Baja: 15.000 m2
Planta altillo: 540 m2
TOTAL: 15.540 M2

NAVE 3
Planta baja: 32.701 m2
Planta altillo: 1.080 m2
TOTAL: 33.781 m2

TOTAL 3 NAVES: 64.861 M2

Consulta Navesbarcelona, expertos en el mercado industrial y logístico en Cataluña.

Profesional
Oriol Mora
Referencia del anuncio
ID1485-2

Consulta
Navesbarcelona.es
Barcelona



Características básicas

- 64.861 m² construidos, 64.860 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- Situado a pie de calle

Edificio

- Bajo

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Almacén/archivo

Certificado energético

- Inmueble exento



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

Contactar

[Ver teléfono](#)

Profesional
Oriol Mora

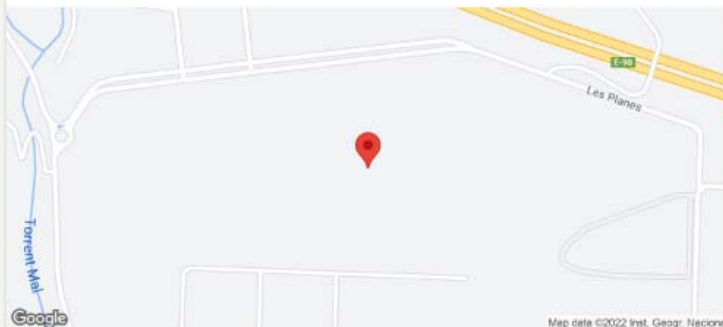
Referencia del anuncio
ID1485-2

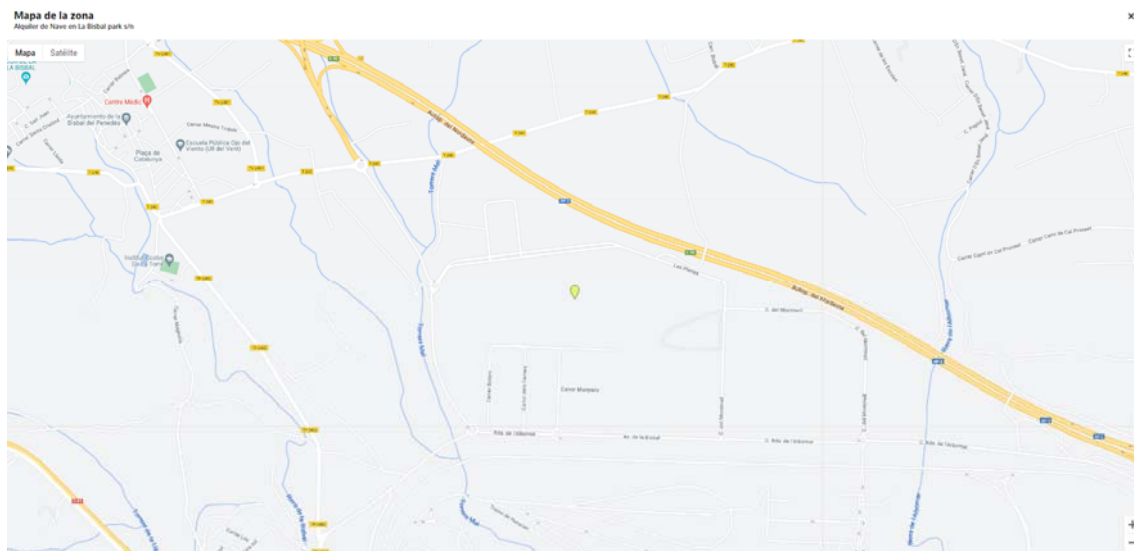
Consulta
Navesbarcelona.es
Barcelona



Ubicación

La Bisbal park s/n
La Bisbal del Penedès
Baix Penedès, Tarragona





Distància aproximada a enllaç via alta capacitat (AP-2 Sortida 30): 2,4 km.



Distància a Barcelona-Plaça Espanya: 78,8 km.



6 fotos Plano

Alquiler de Local o nave en La Bisbal del Penedès

Baix Penedès, Tarragona [Ver mapa](#)

180.778 €/mes

40.173 m ²	4,50 €/m ²
-----------------------	-----------------------

♡ Guardar favorito

 Descartar

Compartir

 Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

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

Nave logística en alquiler situada en el polígono industrial Les Planes del municipio de la Bisbal del Penedès. Barcelona.

Nave logística "triple A" con una superficie construida de 40.173 m² distribuida en 35.773 m² de almacén y 4.400 m² de oficinas.

Nave logística aislada con altura libre de 9 -11,50 metros, sobrecarga puntual de 8 tn(sobre 16x12 cm2) 6 tn/m2 carga repartida, planimetría solera (FM2 FF45FL35), muelles de carga de 106, playa de maniobra de 35 metros, parking turismos e iluminación led.

La nave logística esta dotada de carga de fuego para actividades de riesgo medio 5, cargadores eléctricos, parking para bicicletas, potencia eléctrica de 35 W/m²y fotovoltaica: 300 kW.

Características básicas

- 40.173 m² construidos
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- Situado a pie de calle

Edificio

- **Bajo**

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Sistema de alarma

Certificado energético

- En trámite

Pregunta al anunciante

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

Contactar

[📞 Ver teléfono](#)

Professional

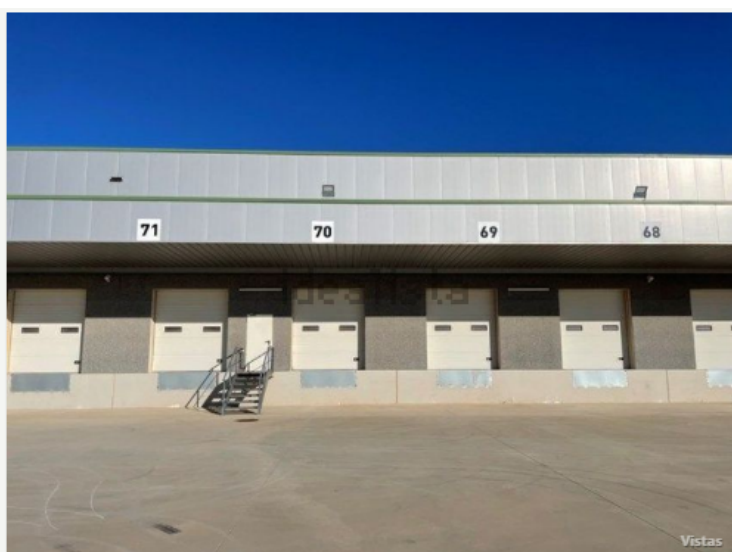
Forcadell Industrial

Referencia del anuncio

39949

Forcadell industrial
(naves)





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

Contactar

[Ver teléfono](#)

Profesional
Forcadell Industrial
Referencia del anuncio
39949

Forcadell industrial
(naves)





321.74
111.18
81.01
55.22

idealista

Edificio A
warehouse: 35.773 m²
office: 4.400 m²

gustaria saber una visita.
Un saludo

Contactar

[Ver teléfono](#)

Profesional
Forcadell Industrial
Referencia del anuncio
39949

Forcadell industrial
(naves)



Ubicación

La Bisbal del Penedès
Baix Penedès, Tarragona

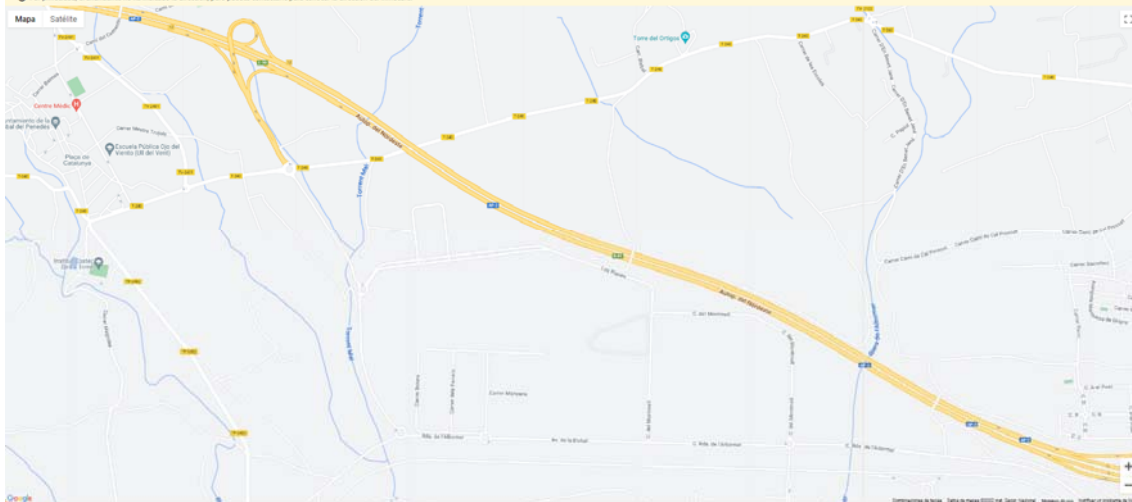
i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



Mapa de la zona

Alquiler de Local o nave en La Bisbal del Penedès

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



Distància aproximada a enllaç via alta capacitat (AP-2 Sortida 30): 2,4 km.



Distància a Barcelona-Plaça Espanya: 78,8 km.

03.



2 fotos Plano Video

Alquiler de Nave en La Bisbal s/n

La Bisbal del Penedès [Ver mapa](#)

181.445 €/mes

42.693 m² | 4,25 €/m²

Guardar favorito

Descartar

Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

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

ref. ID1485-3

Proyecto logístico en alquiler en La Bisbal del Penedès.

Se prevé la construcción de un inmueble aislado (tipo C), con todas las instalaciones adecuadas para una actividad logística de Riesgo Medio 5, sistema contra incendios mediante Sprinklers, Bies y extintores, puertas TIR, rampas, y numerosos muelles de carga y descarga a ambos lados de la nave.

Excelente ubicación, conectada a principales vías de comunicación, C-32, A2 y AP-7.

Se prevé que esté disponible en Junio de 2.023.

Características básicas

- 42.693 m² construidos, 42.692 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- Situado a pie de calle

Edificio

- Bajo

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- 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

Profesional

Oriol Mora

Referencia del anuncio

ID1485-3

Consulta

[Navesbarcelona.es](#)

Barcelona

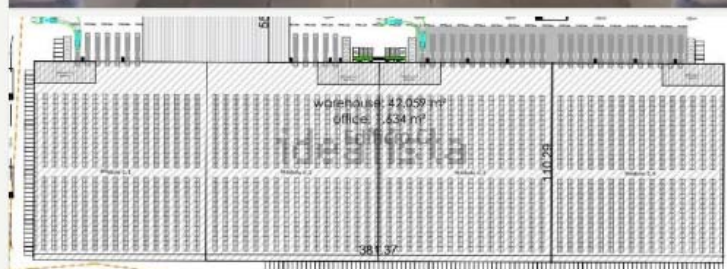
consulta

PROYECTOS INMOBILIARIOS



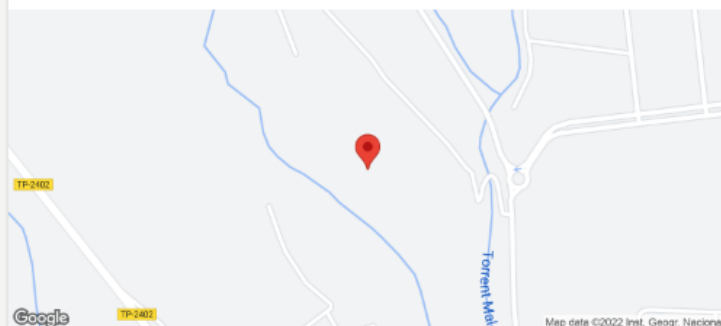
Navesbarcelona.es
Barcelona

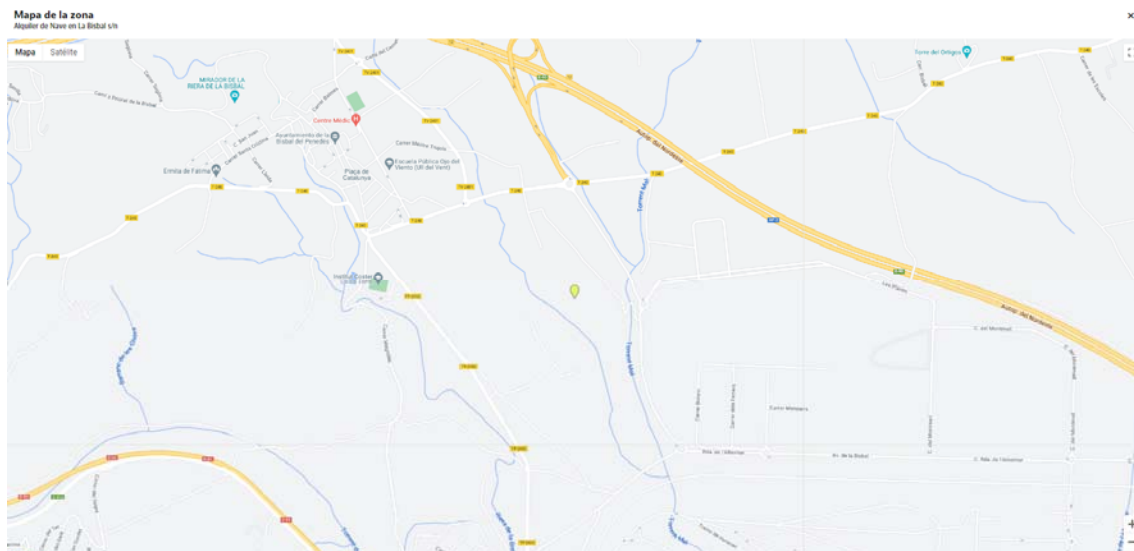
consulta
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS



Ubicación

La Bisbal s/n
La Bisbal del Penedès
Baix Penedès, Tarragona





Distància aproximada a enllaç via alta capacitat (AP-2 Sortida 30): 2,4 km.



Distància a Barcelona-Plaça Espanya: 78,8 km.

S'estima una alçada de nau de 10 mts.

04.



7 fotos

Alquiler de Nave en Paisos Catalans, 27

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

190.000 €/mes

40.000 m² | 4,75 €/m²

Guardar favorito

Descartar

Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

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

CBRE presenta la oportunidad de alquiler una nave logística ubicada en Santa Margarida i els Monjos - Barcelona.

Santa Margarida i els Monjos forma parte de la comarca del Alto Penedès, y se ubica dentro de la segunda corona logística de Barcelona, contando con un buen acceso a las principales vías de comunicación de la zona.

El proyecto contará con excelentes calidades y características logísticas a nivel de altura, número de muelles de carga, etc. Así como una gran imagen corporativa, que permitirá albergar todo tipo de actividades. Se prevé la entrega para el 4Q 2022.

CARACTERÍSTICAS:

- * Estructura de hormigón.
- * Cubierta tipo deck.
- * 11,60 metros de altura libre en planta baja.
- * 52 muelles de carga.
- * 4 puertas TIR.
- * Oficinas. 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.
- * Certificación LEED nivel GOLD.

Características básicas

- 40.000 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- Situado a pie de calle

Edificio

- Bajo

Certificado energético

- En trámite

Pregunta al anunciante

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

Contactar

Ver teléfono

Profesional

spain industrial

Referencia del anuncio

Santa Margarida i els Monjos
(143516)

cbre barcelona
Barcelona

CBRE



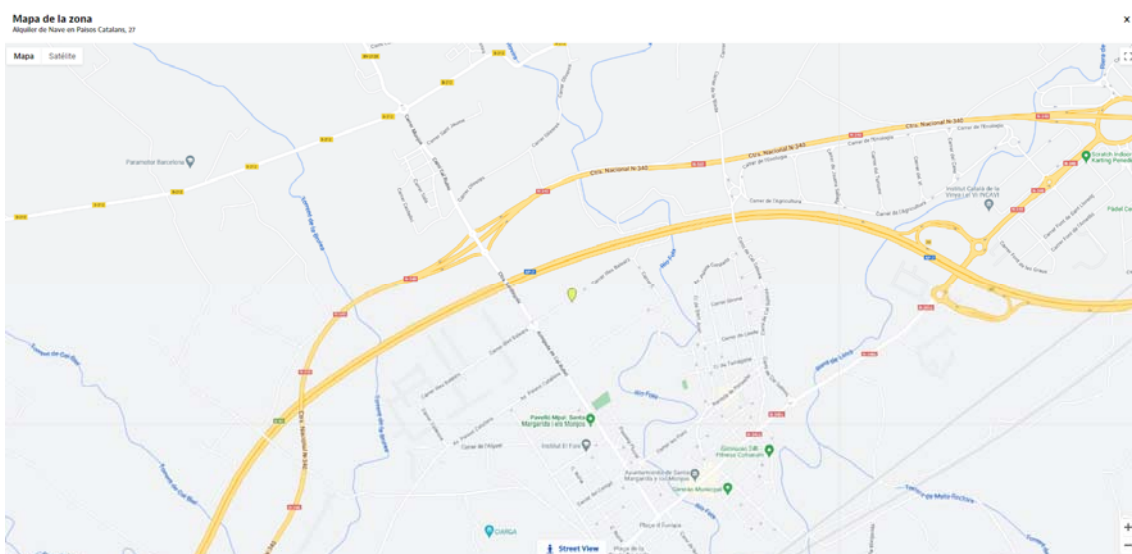
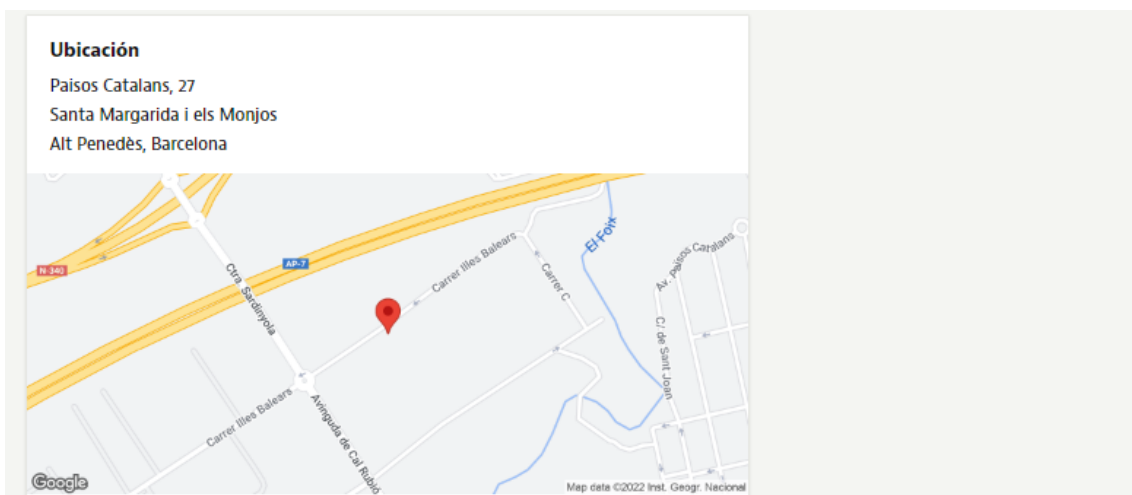
Contactar

[Ver teléfono](#)

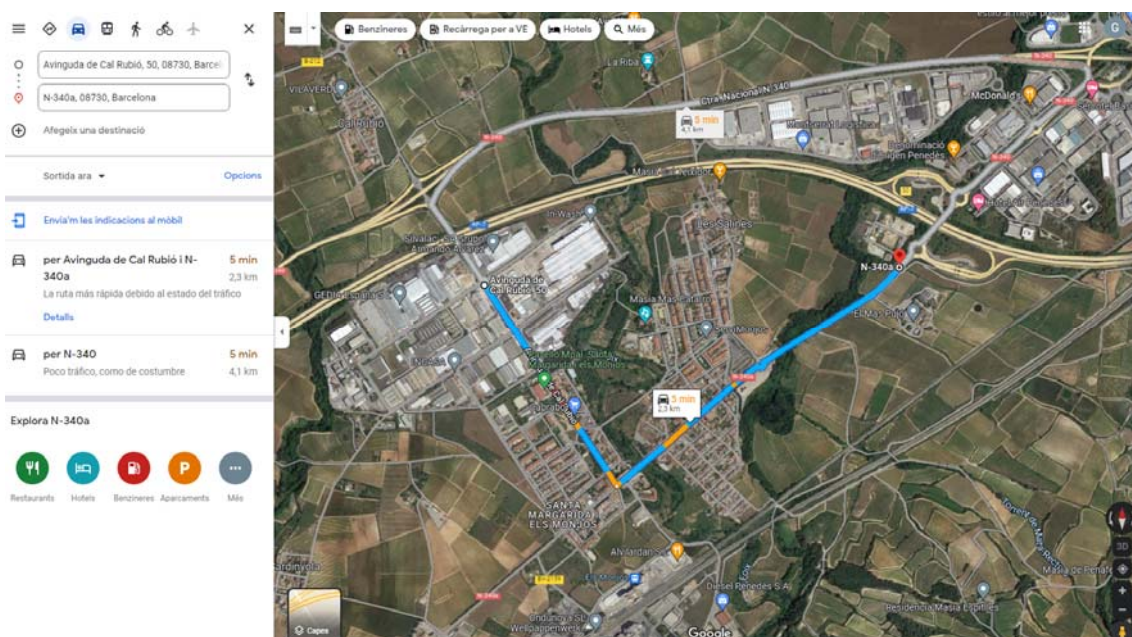
Profesional
spain industrial
Referencia del anuncio
Santa Margarida i els Monjos
(143516)

cbre barcelona
Barcelona

CBRE



Distància aproximada a enllaç via alta capacitat (AP-2 Sortida 30): 2,3 km.



Distància a Barcelona-Plaça Espanya: 60,5 km.

05.



16 fotos

Alquiler de Nave en La Bisbal del Penedès

Baix Penedès, Tarragona [Ver mapa](#)

267.784 €/mes

63.008 m² | 4,25 €/m²

[Guardar favorito](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

[Escribe una nota personal \(sólo tú podrás verla\)](#)

Comentario del anunciante

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

Nave logística clase A en construcción con excelente imagen corporativa y perfectos acabados.

Situación privilegiada y estratégica comunicada mediante la AP-2, la AP-7, N-340 y C-51.

Entre otras empresas en este polígono encontramos empresas como DHL, Vente Privé o EGD. Situado a tan solo 40Km del puerto de Tarragona y a 70Km del puerto de Barcelona.

Características:

- Estructura de hormigón.
- Cubierta tipo sándwich.
- Oficinas totalmente equipadas con acceso independiente. Amplios vestuarios en planta baja.
- Oficinas en módulos 1/4/5/8 (288m² cada uno). Oficinas en módulos 2/3/6/7 (384m² cada uno)
- Medidas contra incendios. Nave acondicionada para actividades de riesgo medio 5.
- Amplias playas para maniobras.
- Vallado perimetral sobre muro.
- Dispone de plazas de parking.
- Posibilidad de adaptar el inmueble a las necesidades del usuario.
- Calificación BREEAM Good.

Módulos disponibles desde 7.756m².

Pregunta al anunciante

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

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Profesional

Savills Barcelona

Referencia del anuncio

97282769

Naves Logística

Savills

Madrid



Características básicas

- 63.008 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- Situado a pie de calle

Edificio

- Entreplanta

Equipamiento

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

Certificado energético

- Consumo: **A**

[Ver etiqueta de calificación energética ▾](#)



Ver teléfono

Profesional
Savills Barcelona
Referencia del anuncio
97282769

Naves Logística
Savills
Madrid





Pregunta al anunciante

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

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Profesional
Savills Barcelona
Referencia del anuncio
97282769

Naves Logística
Savills
Madrid



Pregunta al anunciante

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

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Profesional
Savills Barcelona
Referencia del anuncio
97282769

Naves Logística
Savills
Madrid





[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
Savills Barcelona
Referencia del anuncio
97282769

Naves Logística
Savills
Madrid

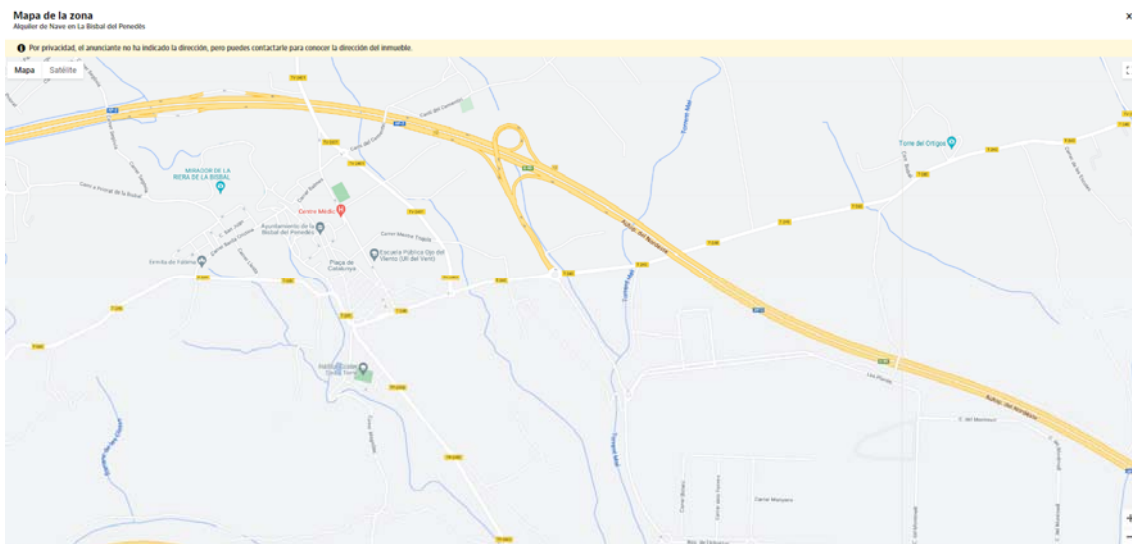


Ubicación

La Bisbal del Penedès
Baix Penedès, Tarragona

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.





Distància aproximada a enllaç via alta capacitat (AP-2 La Bisbal del Penedès): 2,4 km.



Distància a Barcelona-Plaça Espanya: 78,8 km.

S'estima alçada de la nau en 10 mts.

idealista

Pon tu anuncio gratis

Tus favoritos

Tus búsquedas

Tus mensajes

Enric

Localos o naves en Santa Oliva



5 fotos

Plano

Alquiler de Nave en calle de Montmell

Santa Oliva [Ver mapa](#)

118.741 €/mes
26.386 m² | 4,50 €/m²

Guardar favorito

Descartar

Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

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

Llave en mano en Santa Oliva, Tarragona. Disponibilidad: 12 meses desde inicio de construcción. Situado en el Polígono Industrial Albornar, enclave logístico estratégico con un excelente acceso desde la autopista que conecta el Parque con los principales nudos de comunicación tanto hacia Madrid como hacia Francia y el sur de España. Empresas de la zona: Braun Logistics, DHL, Grupo logístico Arnedo, JP&SB Converting&Services International, Vente-Privée...

Características:

- Estructura de hormigón
- Altura libre de 11 metros
- 26 muelles de carga
- Rociadores
- Iluminación LED
- Nivel de riesgo Medio.

Características básicas • 26.386 m² contruidos, 26.385 m² útiles • Segunda mano/buen estado • Distribución diáfana • Situado a pie de calle	Equipamiento • Almacén/archivo Certificado energético • Inmueble exento
--	---

Edificio

- Bajo

Pregunta al anunciante

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

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
100986597

Profesional
spain industrial

cbre barcelona
Barcelona





Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
100986597

Profesional
spain industrial

cbre barcelona
Barcelona

CBRE

Pregunta al anunciante

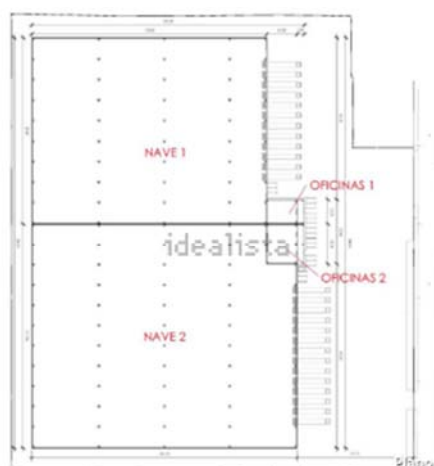
Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
100986597

Profesional
spain industrial



Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
100986597

Profesional
spain industrial

cbre barcelona
Barcelona

CBRE

Ubicación

Calle de Montmell
Santa Oliva
Baix Penedès, Tarragona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



[Ampliar mapa](#)

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
100986597

Profesional
spain industrial

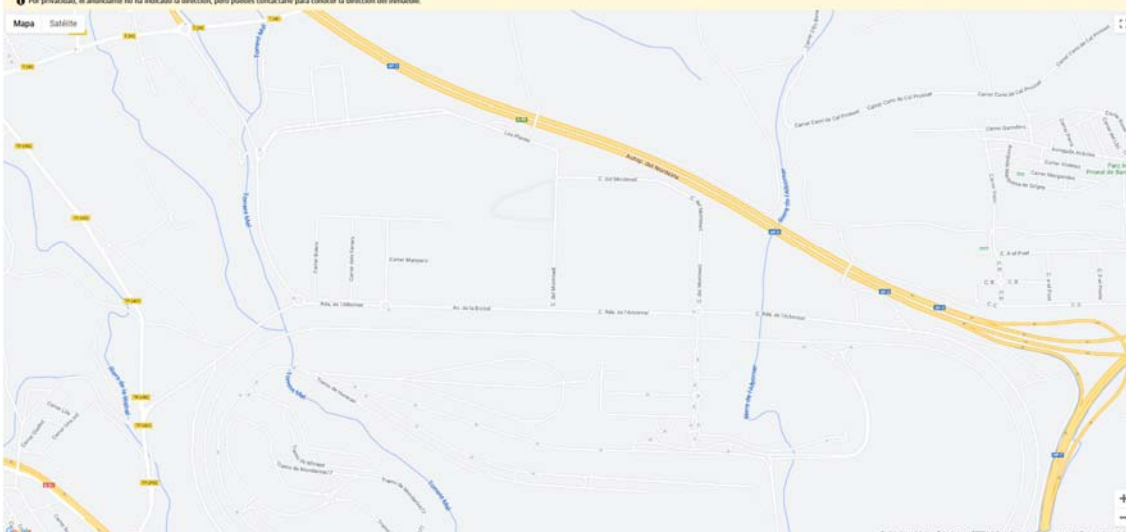
cbre barcelona
Barcelona

CBRE

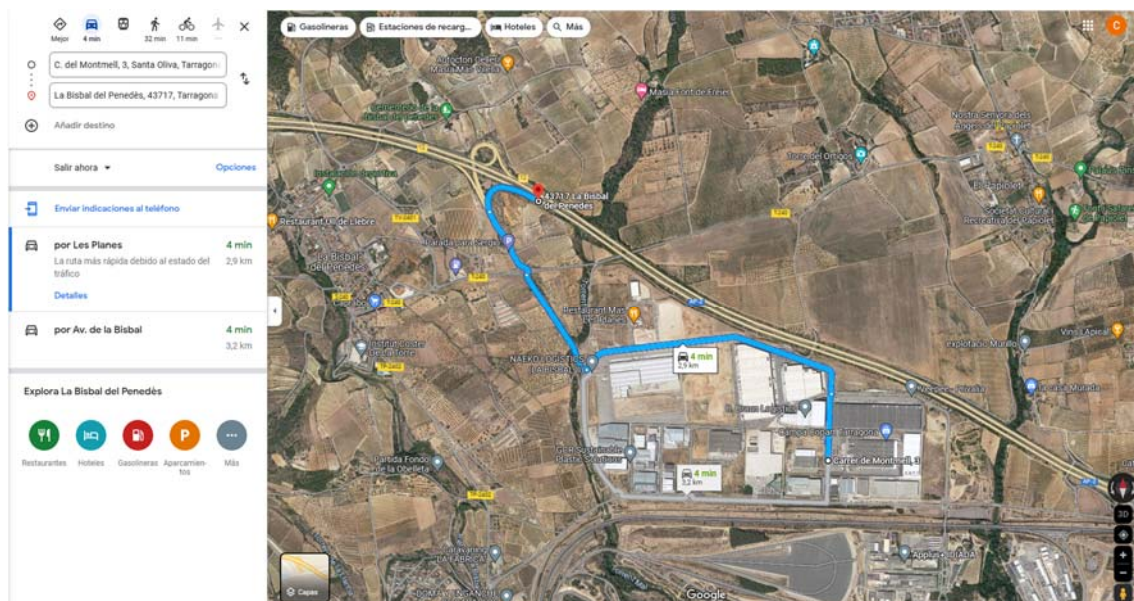
Mapa de la zona

Alquiler de Nave en calle de Montmell

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



Distància aproximada a enllaç via alta capacitat (AP-2 Sortida 30): 2,9 km.



Distància a Barcelona-Plaça Espanya: 79,50 km.



Alquiler de Nave en Santa Oliva

Baix Penedès, Tarragona [Ver mapa](#)

140.605 €/mes

40.173 m² | 3,50 €/m²

♡ Guardar favorito

 Descartar

 **Compartir**

 Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

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

Nave logística clase A en construcción con excelente imagen corporativa y perfectos acabados.

Situación privilegiada y estratégica comunicada mediante la AP-2, la AP-7, N-340 y C-51.

Entre otras empresas en este polígono encontramos empresas como DHL, Vente Privé o EGD. Situado a tan solo 40Km del puerto de Tarragona y a 70Km del puerto de Barcelona.

Características:

- Estructura de hormigón.
- Cubierta tipo sándwich.
- Oficinas totalmente equipadas con acceso independiente. Amplios vestuarios en planta baja.
- Oficinas en módulos 1/4/5/8 (288m² cada uno). Oficinas en módulos 2/3/6/7 (384m² cada uno)
- Medidas contraincendios. Nave acondicionada para actividades de riesgo medio 5.
- Amplias playas para maniobras.
- Vallado perimetral sobre muro.
- Dispone de plazas de parking.
- Posibilidad de adaptar el inmueble a las necesidades del usuario.
- Calificación BREEAM Good.

Pregunta al anunciante

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

Contactar

[📞 Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
97283129

Profesional
Savills Barcelona

Naves Logística
Savills
Madrid



Características básicas

- 40.173 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- Situado a pie de calle

Edificio

- Entreplanta

Equipamiento

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

Certificado energético

- Consumo: 

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

i Anuncio actualizado hace más de un año



Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
97283129

Profesional
Savills Barcelona

Naves Logística
Savills
Madrid



Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
97283129

Profesional
Savills Barcelona

Naves Logística
Savills
Madrid





Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

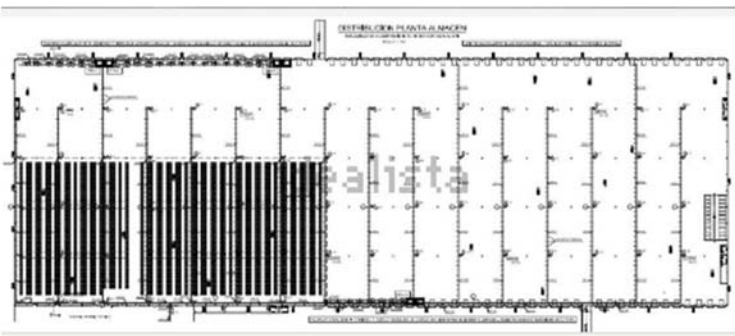
[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
97283129

Profesional
Savills Barcelona

Naves Logística
Savills
Madrid





Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio
97283129

Profesional
Savills Barcelona

Naves Logística
Savills
Madrid



Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio
97283129

Ubicació

Santa Oliva
Baix Penedès, Tarragona

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.

Pregunta al anunciante

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

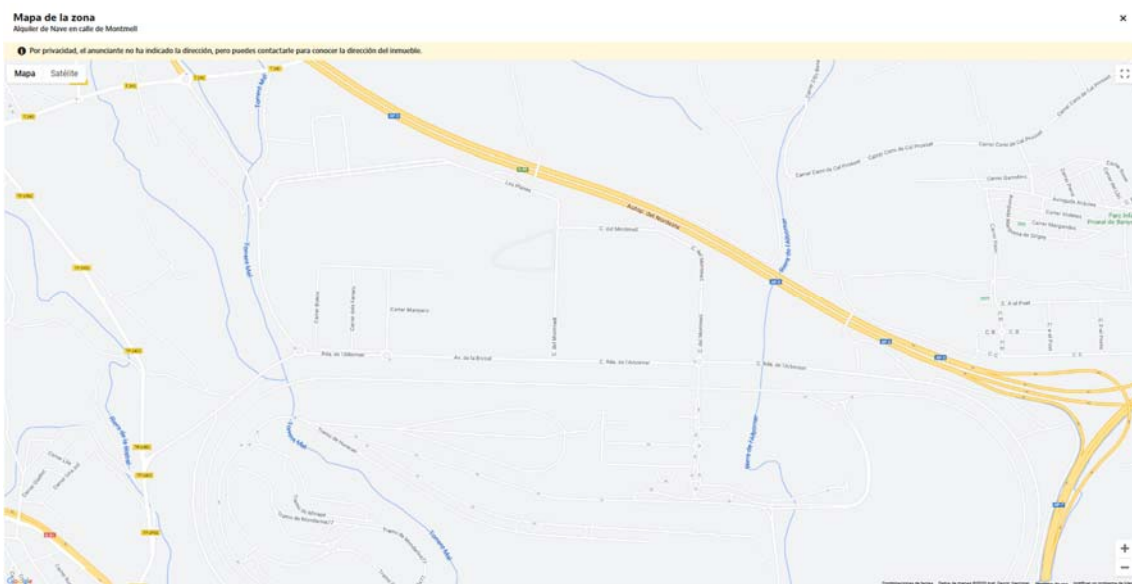
Contactar

Ver teléfono

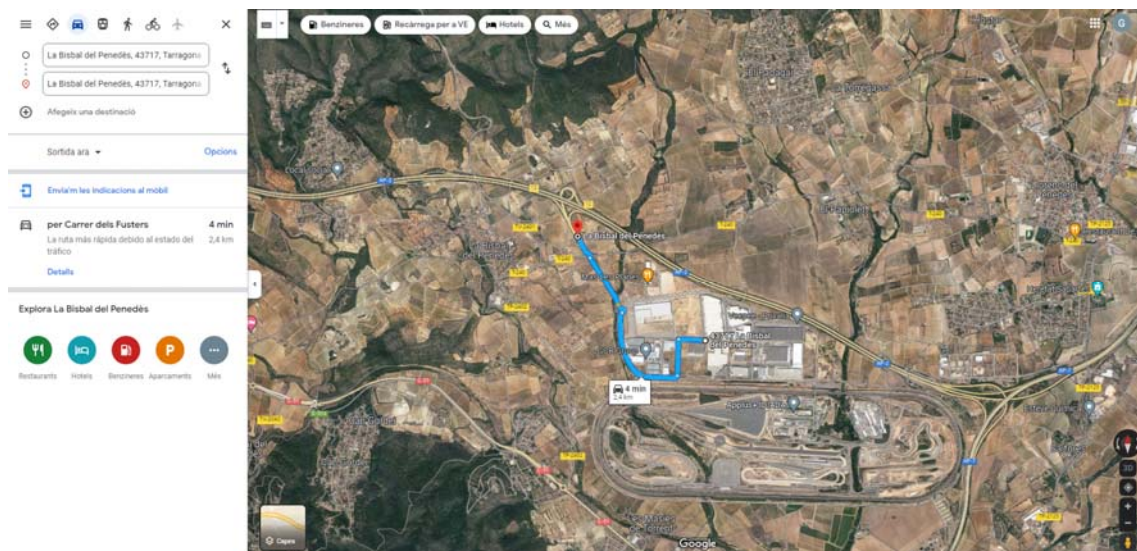
Referencia del anuncio
97283129

Profesional
Savills Barcelona

Naves Logística
Savills
Madrid



Distància aproximada a enllaç via alta capacitat (AP-2 Sortida 30): 2,4 km.



Distància a Barcelona-Plaça Espanya: 78,8 km. S'estima una alçada de la nau de 10 mts.

idealista

Pon tu anuncio gratis

Tus favoritos

Tus búsquedas

Tus mensajes

Enric

« Locales o naves en La Bisbal del Penedès



fotos

Plano

Alquiler de Nave en La Bisbal del Penedès

Baix Penedès, Tarragona [Ver mapa](#)

196.619 €/mes

43.693 m² | 4,50 €/m²

Favorito

Descartar

Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Nave logística llave en mano de 43.693 m2 construidos

Almacén de 42.059 m2

11 m de altura

Oficinas de 1.634 m2

Sistemas de Protección contra Incendios al riesgo de nivel medio 5 en todo el almacén, en cumplimiento de los requisitos de accesibilidad, nuevo sistema de iluminación con tecnología LED.

Gastos de Comunidad: arrendatario.

Disponibilidad: Q2 2023.

Características básicas

Equipamiento

Certificado energético

- 43.693 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Construido en 2023

- Calefacción

- Inmueble exento

Pregunta al anunciante

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

Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio

15619

Profesional

M2 SOLUCIONES

INMOBILIARIAS

M2 soluciones inmobiliarias

San Sebastián De Los Reyes



VIA

VIABILITAT
ECONOMICA
APLICADA A
L'URBANISME

+34 934 08012

871 via@via-urbanisme.com

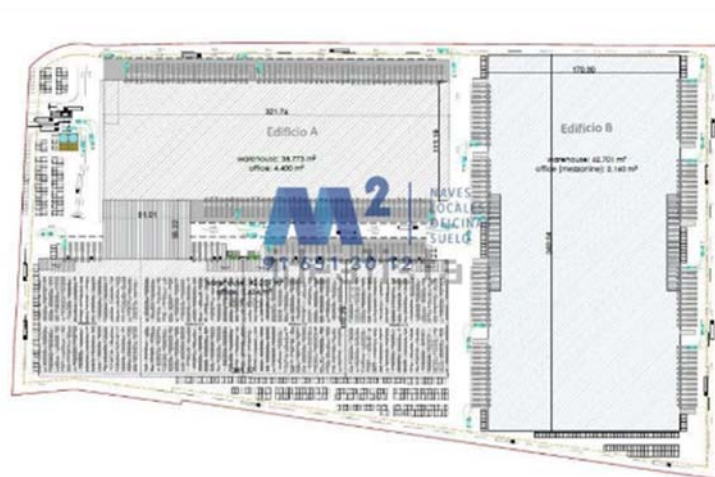
115 www.via-urbanisme.com

Rambla de Príat 2, 1r 2a A
08012 Barcelona



Avaluació econòmica-financera de la MP del PGOU de Cubelles per a la transformació dels sòls de la Central Tèrmica. ANNEXOS

Ref.V-20558.1.EVE. Ap. In. Data juny 2023 Pàg. núm. 30. ANNEXOS



Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio
15619

Profesional
M2 SOLUCIONES
INMOBILIARIAS

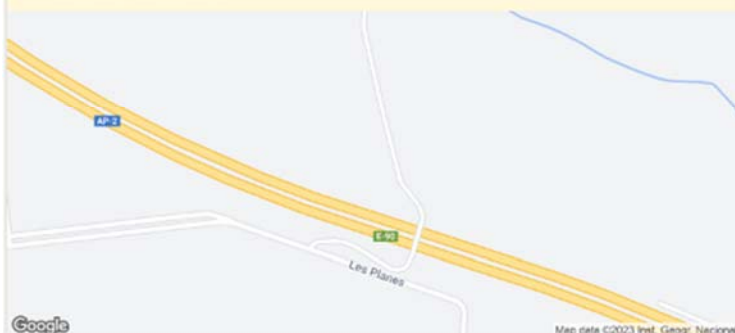
M2 soluciones
inmobiliarias



Ubicación

La Bisbal del Penedès
Baix Penedès, Tarragona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



[Ampliar mapa](#)

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio
15619

Profesional
M2 SOLUCIONES
INMOBILIARIAS

M2 soluciones
inmobiliarias
San Sebastián De Los
Reyes



Mapa de la zona

Alquiler de Nave en calle de Montbau

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



Distància aproximada a enllaç via alta capacitat (AP-2 Sortida 30): 2,4 km.



Distància a Barcelona-Plaça Espanya: 78,8 km.

Ubicació

La Bisbal del Penedès
Baix Penedès, Tarragona

1 Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.

Ampliar mapa

Pregunta al anunciante

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

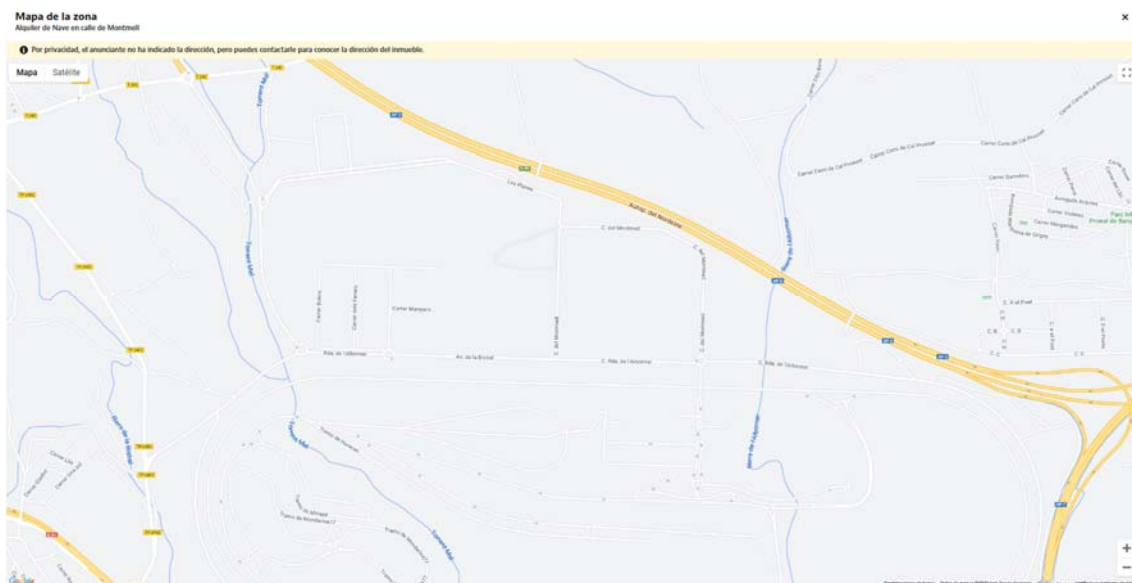
Contactar

Ver teléfono

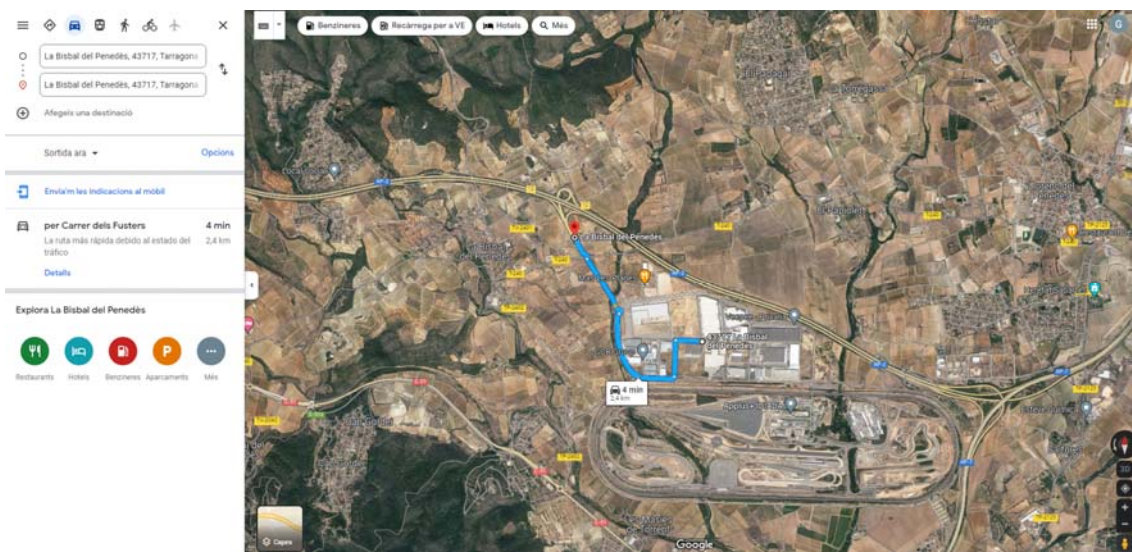
Referencia del anuncio
15618

Profesional
M2 SOLUCIONES INMOBILIARIAS

M2 soluciones inmobiliarias
San Sebastián De Los Reyes



Distància aproximada a enllaç via alta capacitat (AP-2 Sortida 30): 2,4 km.



Distància a Barcelona-Plaça Espanya: 78,8 km.

10.

S'ha estimat la superfície d'oficines equivalent a un 5% respecte de la superfície construïda total.

idealista

Pon tu anuncio gratis

Tus favoritos

Tus búsquedas

Tus mensajes

Enric

<< Locales o naves en La Bisbal del Penedès



8 fotos

Alquiler de Nave en calle Boters
La Bisbal del Penedès [Ver mapa](#)
192.118 €/mes
42.693 m² | 4,50 €/m²

Guardar favorito

Descartar

Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante
Disponble en: Español | English | Otros idiomas
Nave logística en alquiler ubicada en el polígono industrial de La Bisbal del Penedès. Excelentes comunicaciones viarias mediante la AP-7 y la AP-2. Ubicadas a 80 km de la ciudad de Barcelona.

Almacén de 42.059 m2 y 634 m2 de oficinas. Disponibilidad para Diciembre de 2023.
Características principales:

- Altura libre 11,5 metros
- Cubierta plana
- Vestuarios
- Nivel de riesgo medio 5
- Iluminación LED
- Recinto vallado
- Plazas de parking.

Características básicas

- 42.693 m² construidos, 42.692 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- Situado a pie de calle

Equipamiento

- Almacén/archivo

Certificado energético

- Inmueble exento

Edificio

- Bajo

Pregunta al anunciante

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

Contactar

[Ver teléfono](#)
Referencia del anuncio
100989411
Profesional
spain industrial

cbre barcelona
Barcelona

CBRE

Pregunta al anunciante

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

Contactar

[Ver teléfono](#)
Referencia del anuncio
100989411
Profesional
spain industrial

cbre barcelona
Barcelona

CBRE

VIA

VIABILITAT
ECONOMICA
APLICADA A
L'URBANISME

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

OUA
gamma

Avaluació econòmica-financera de la MP del PGOU de Cubelles per a la transformació dels sòls de la Central Tèrmica. ANNEXOS

Ref.V-20558.1.EVE. Ap. In. Data juny 2023
Pàg. núm. 35. ANNEXOS



Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio
100989411

Profesional
spain industrial

cbre barcelona
Barcelona

CBRE

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio
100989411

Profesional
spain industrial

cbre barcelona
Barcelona

CBRE



Pregunta al anunciante

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

Contactar

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
100989411

Profesional
spain industrial

cbre barcelona
Barcelona

CBRE

Ubicació

Calle Boters
La Bisbal del Penedès
Baix Penedès, Tarragona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.

Ampliar mapa

Pregunta al anunciante

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

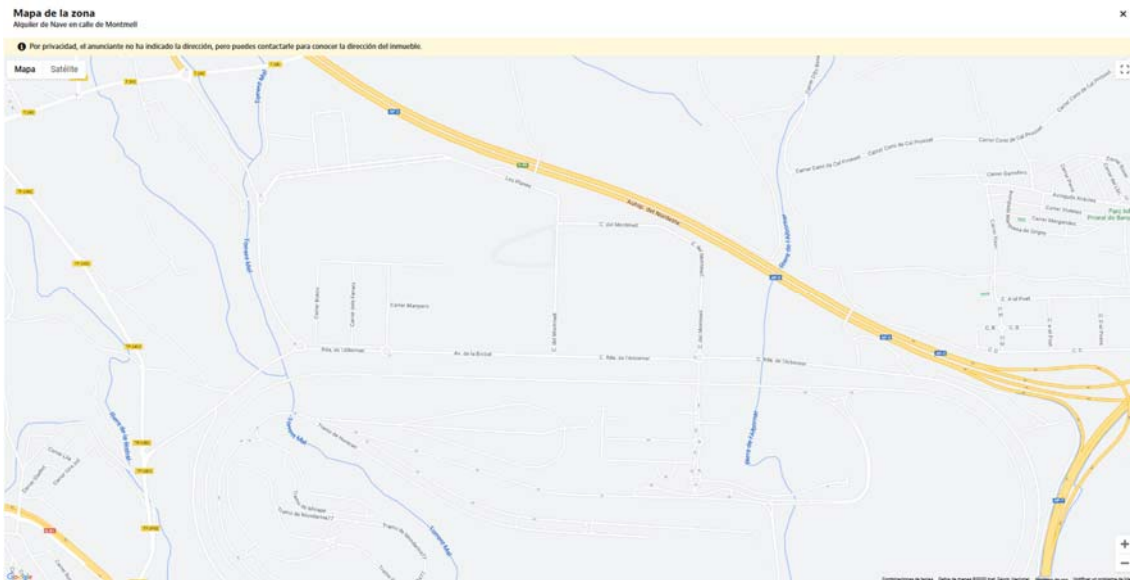
Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
100989411

Profesional
spain industrial

cbre barcelona
Barcelona



Distància aproximada a enllaç via alta capacitat (AP-2 Sortida 30): 2,4 km.

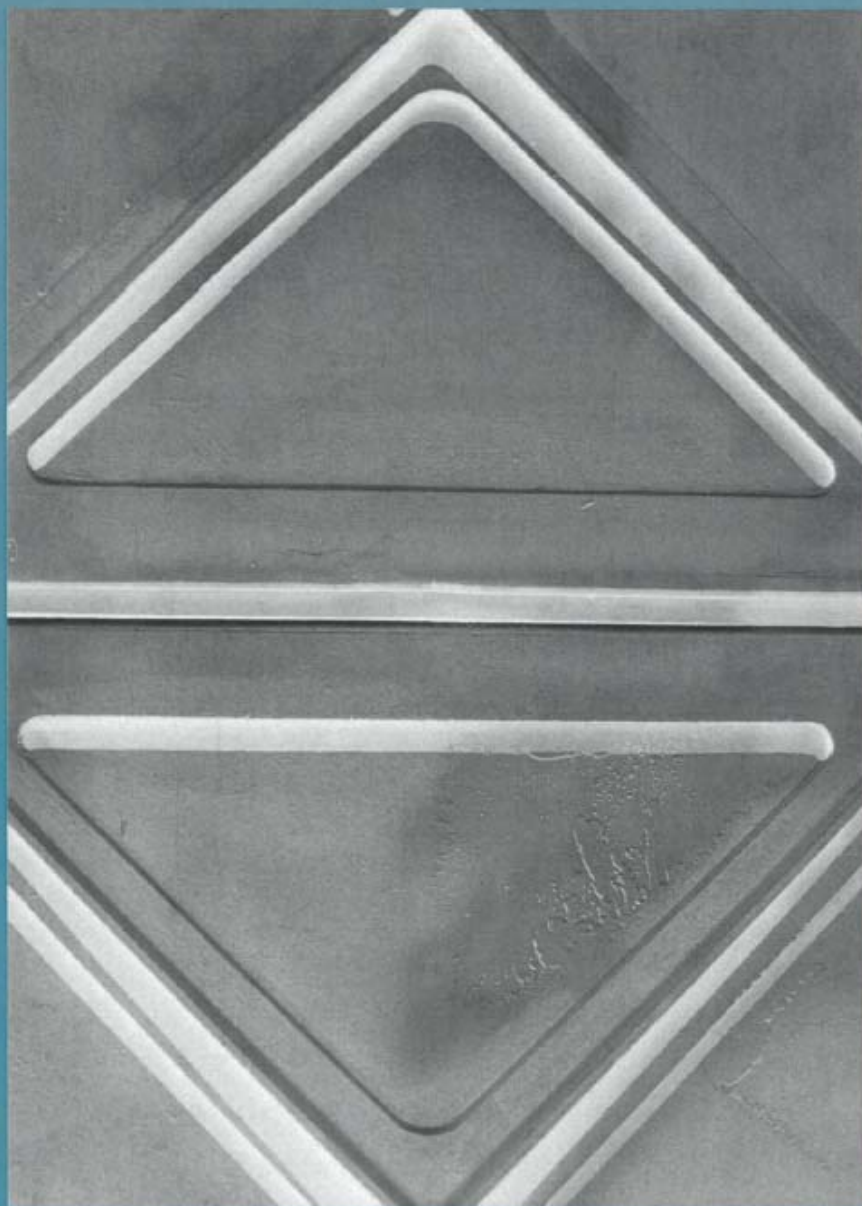


Distància a Barcelona-Plaça Espanya: 78,8 km.

Reproducció parcial de la revista BEC del segon trimestre de 2023

Nº 334
TRIMESTRE

2023 AÑO LXXXIV



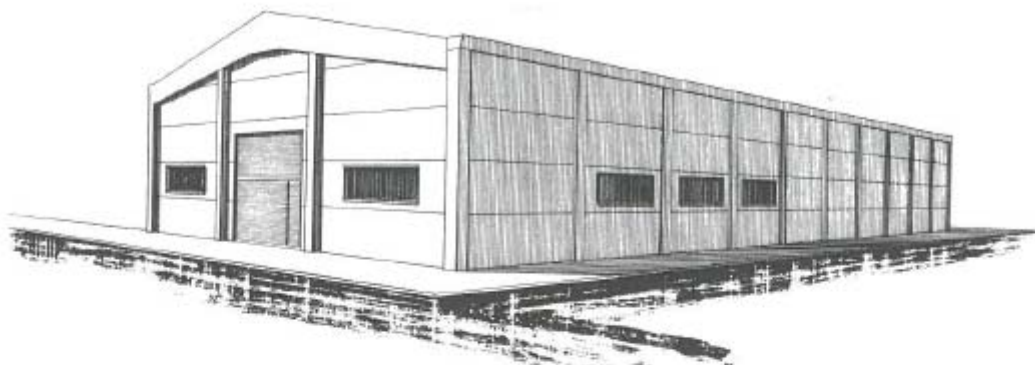
BOLETÍN ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

PRECIOS DE ELEMENTOS Y ACABADOS

1. Los cuadros de precios que forman este capítulo, se han creado con la idea de facilitar la toma de decisiones, al comparar entre sí las distintas características constructivas o calidades de acabados.
2. Todos los precios han sido calculados para obras de nueva planta y de un volumen medio, es decir, que la cantidad y diseño pueden influir notablemente en los mismos.
3. En cada uno de los precios se han incluido los gastos generales y beneficio industrial del contratista, pero no así los honorarios de Arquitecto y Aparejador.
4. Los criterios de medición que se han considerado, son los que se recomiendan en las Normas NTE.
5. Los precios por m² de edificios acabados corresponden a la Provincia de Barcelona, en el supuesto de que la ubicación de la obra sea en las restantes provincias catalanas, estos se deberán disminuir en los siguientes porcentajes:

6 a 8 %	GIRONA
8 a 10 %	TARRAGONA
12 a 15 %	LLEIDA
6. En los precios por m² de edificios acabados, el valor del Seguro Decenal y Control Técnico puede oscilar entre el 1,5% y el 3%, dependiendo del presupuesto de ejecución material y de la complejidad técnica de la construcción.
Así mismo, se recomienda revisar los porcentajes de tasas e impuestos municipales (ICIO) de cada población. En los precios por m² de edificios se ha aplicado un 3,35%.
7. No se incluye I.V.A. (Impuesto sobre el Valor Añadido), no obstante, los tipos a aplicar son los siguientes:
 - (1) 10 % (tipo impositivo reducido) para las ejecuciones de obras consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista, y que tengan por objeto exclusivo la construcción o rehabilitación de viviendas.
 - (2) 21 % (tipo impositivo general) se aplicará a las ejecuciones de obra que no estén comprendidas en el apartado anterior.

NAVE INDUSTRIAL



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

Movimiento de tierras	5,66	Fontanería	4,39
Cimentación	34,39	Material sanitario y grifería	3,72
Estructura, pórticos y correas	114,97	Electricidad	24,43
Saneamiento	33,80	Vidriería	2,02
Albañilería gruesa	86,55	Pintura	3,05
" cubierta	65,02	Total	503,41
" solados	64,08	Seguridad y salud, 2 %	10,07
" acabados interiores	4,63	Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,8 %	59,40
" ayudas a industriales	5,68	Total €/m²	572,88
Yesería y cielorrasos	30,27		
Cerrajería	6,11		
Carpintería exterior	12,06		
" interior	2,58		

DESCRIPCION

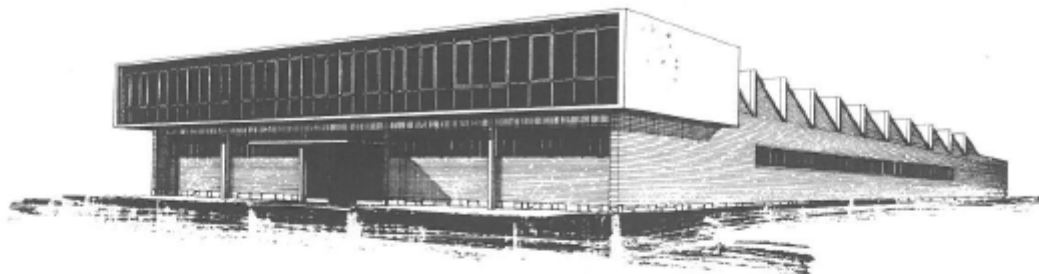
Movimiento de tierras: La necesaria para la cimentación y red de albañiles. – **Cimentación:** Zapatas rígidas de hormigón (1,20 m profundidad) en pilares y riostra perimetral de unión, cimentación corrida en paredes interiores zona oficinas. – **Estructura:** Pórticos hormigón armado con riostra-canal 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.C. translúcido, incluyendo aspiradores estáticos. – **Albañilería solados:** Pavimento de hormigón de 15 cm con mallazo de 15.15-5 colocado sobre enchachado 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:** Acometida 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 4,36 €/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 4,33 €/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

Movimiento de tierras	11,78
Albañilería	887,48
" ayudas a industriales	28,62
Carpintería de armar	4,44
" de taller	40,17
" metálica de hierro	29,37
Herrería	6,05
Elementos de hormigón armado	2,31
Cerrajería	13,97
Cantería	11,13
Piedra artificial	2,43
Material sanitario	1,71
Vidriería	7,43
Electricidad	21,61
Instalaciones especiales	15,17
Lampistería	9,74
Fumistería	3,53
Refrigeración y ventilación	85,73
Yesería	35,49
Estucos	1,44
Pintura	9,71
Total	1.229,31
Seguridad y salud, 2 %	24,59
Honorarios técnicos y permisos de obra, 10,89 %	133,87
Total €/m²	1.387,77

Precio aplicar zona diente de sierra

Movimiento de tierras	7,79
Albañilería	541,53
Carpintería de taller	19,34
Herrería	81,26
Cerrajería	19,23
Piedra artificial	1,40
Material sanitario	1,24
Vidriería	9,96
Cierres metálicos	2,34
Electricidad	14,15
Lampistería	6,93
Yesería	17,23
Estucos	3,62
Pintura	7,97
Total	733,99
Seguridad y salud, 2 %	14,60
Honorarios técnicos y permisos de obra, 8,12 %	59,60
Total €/m²	808,27

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.