



AUNTAMENT DE CUBELLES

ANNEX 7
INFORME DE SOSTENIBILITAT
ECONÒMICA

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

Núria 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

Informe de Sostenibilitat Econòmica 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-20558.2.ISE. Ap. In

Índex

1. INTRODUCCIÓ.....	2
2. MARC LEGAL.....	3
3. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	4
3.1 Àmbit i abast de la modificació	4
3.2 Criteris i objectius.....	5
4. PARÀMETRES URBANÍSTICS.....	7
5. JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS	8
6. LA HISENDA MUNICIPAL.....	8
6.1 Ingressos municipals.....	8
6.2 Despeses municipals.....	9
7. EL PRESSUPOST MUNICIPAL DE CUBELLES	10
7.1 Evolució del pressupost municipal	10
7.2 Evolució dels ingressos.....	11
7.3 Evolució de les despeses	12
8. INGRESSOS	13
8.1 Ingressos derivats de l'operació	13
8.2 Càlcul dels nous ingressos vinculats a l'operació	14
9. DESPESES	17
9.1 Despeses derivades de l'operació.....	17
9.2 Càlcul de les despeses derivades de l'operació	17
10. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI.....	20

1. INTRODUCCIÓ

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

El present document analitza la sostenibilitat econòmica de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbanística (PGOU) de Cubelles en l'àmbit de la central tèrmica.

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

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

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 96 que les modificacions de planejament estan subjectes a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

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

L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

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

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

3. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

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

3.1 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.

3.2 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

4. 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 Informe de Sostenibilitat Econòmica.

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 logistic				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		

El planejament proposa un **augment d'espais lliures** quantificat en **5.218,75 m² de sòl** i un **augment de vialitat** quantificat en **3.851,51 m² de sòl**.

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

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

Com a premissa inicial cal destacar l'objecte de la figura de planejament és modificar un àmbit de sòl urbà on s'hi ubica l'antiga central tèrmica de Cubelles, actualment desmantellada i enderrocada. La modificació preveu la transformació dels usos del sòl cap a usos industrials logístics.

Per tant, la modificació proposada planteja un canvi d'ús del sòl més adequada a les demandes actuals, i comporta la generació de nous llocs de treball.

6. LA HISENDA MUNICIPAL

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

6.1 Ingressos municipals

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

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

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

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

Ingressos de capital:

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

Ingressos financers:

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

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

1. Les transferències no condicionades de l'Estat i la Comunitat Autònoma: Es poden destinar a qualsevol despesa de la seva competència.
2. Les subvencions condicionades o finalistes: S'han de destinar a l'objectiu específic al qual s'atorguen.
3. Els impostos obligatoris:

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

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

6.2 Despeses municipals

Les administracions municipals tenen 3 tipus de despeses principals:

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

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

Despeses corrents:

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

Despeses de capital:

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

Despeses financeres:

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

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

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

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

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

7. EL PRESSUPOST MUNICIPAL DE CUBELLES

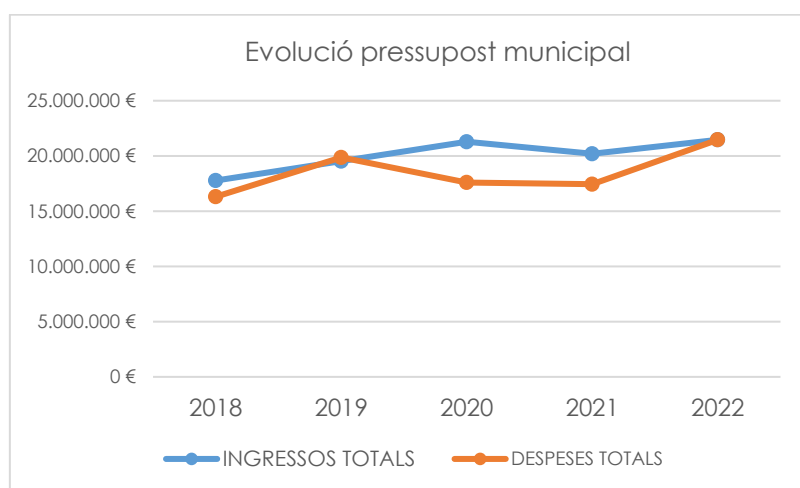
Aquest apartat pretén fer un anàlisi del pressupost municipal en el darrer quinquenni i ha de permetre contextualitzar l'estudi de sostenibilitat econòmica.

7.1 Evolució del pressupost municipal

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

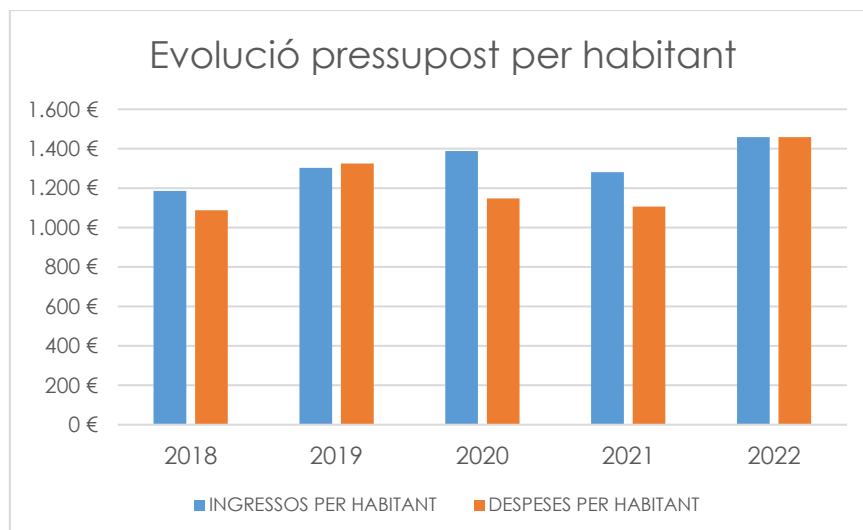
S'han extret les dades de liquidació del pressupost dels darrers anys que facilita el portal de transparència municipal, a excepció de l'any 2022, en tant que no es disposa de les dades de pressupost liquidat. Per a aquest any s'han obtingut les dades del pressupost previst.

Si analitzem el pressupost municipal dels darrers 5 anys podem observar una tendència a l'alça més elevada en ingressos que en despeses, a l'espera de les divergències que s'hagin pogut produir l'any 2022.



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

Pel que fa als ingressos i despeses per habitant es pot observar també aquest augment progressiu tant pel que fa a l'evolució dels ingressos com de les despeses, amb un increment dels ingressos del 23% i un increment de les despeses del 34% respecte el 2018.

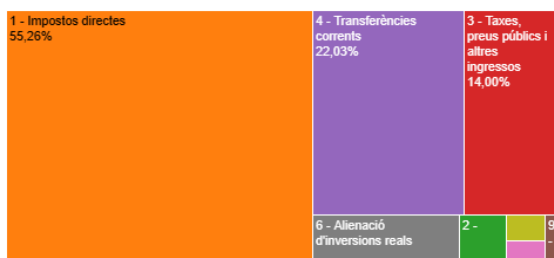


Font: elaboració pròpia en base a les dades del Portal transparència municipal

7.2 Evolució dels ingressos

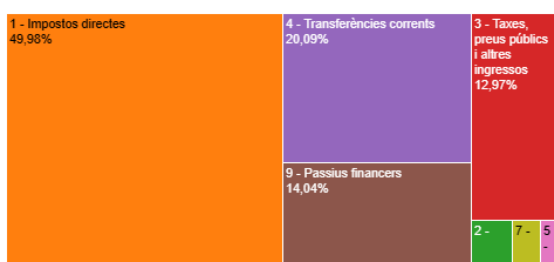
Si analitzem els ingressos municipals per subgrups es pot observar que el gruix dels ingressos es corresponen amb els impostos directes, que equivalen aproximadament a la meitat dels ingressos municipals totals.

Ingressos 2018: 17.775.443 €



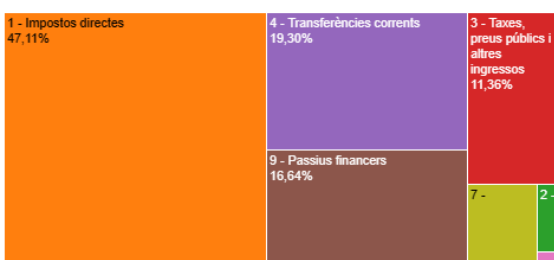
Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	9.822.515,34 €	655,18 €
2 - Impostos indirectes	289.116,60 €	19,28 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	2.488.582,52 €	165,99 €
4 - Transferències corrents	3.916.394,10 €	261,23 €
5 - Ingressos patrimonials	117.340,62 €	7,83 €
6 - Alienació d'inversions reals	920.000,00 €	61,37 €
7 - Transferències de capital	128.134,52 €	8,55 €
8 - Actius financers	1.685,01 €	0,11 €
9 - Passius financers	91.674,45 €	6,11 €
Total	17.775.443,16 €	1.185,66 €

Ingressos 2019: 19.532.492 €



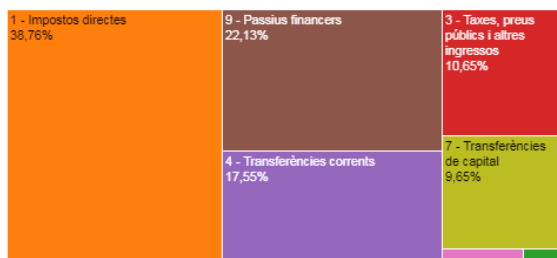
Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	9.763.076,06 €	651,22 €
2 - Impostos indirectes	269.617,22 €	17,98 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	2.532.593,32 €	168,93 €
4 - Transferències corrents	3.924.406,91 €	261,77 €
5 - Ingressos patrimonials	124.904,32 €	8,33 €
7 - Transferències de capital	175.348,87 €	11,70 €
8 - Actius financers	329,99 €	0,02 €
9 - Passius financers	2.742.215,13 €	182,91 €
Total	19.532.491,82 €	1.302,86 €

Ingressos 2020: 21.281.176 €



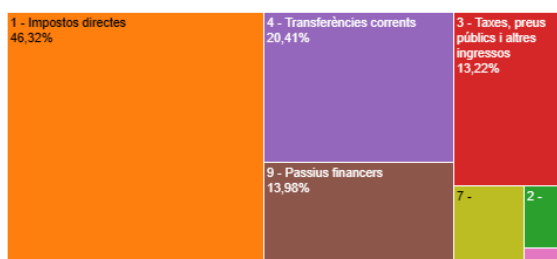
Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	10.025.041,59 €	653,99 €
2 - Impostos indirectes	250.161,27 €	16,32 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	2.416.513,89 €	157,64 €
4 - Transferències corrents	4.107.803,55 €	267,98 €
5 - Ingressos patrimonials	63.753,19 €	4,16 €
7 - Transferències de capital	876.135,88 €	57,16 €
9 - Passius financers	3.541.766,15 €	231,05 €
Total	21.281.175,52 €	1.388,30 €

Ingressos 2021: 20.197.173 €



Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	1.445.000,00 €	483,60 €
2 - Impostos indirectes	15.000,00 €	5,02 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	397.006,00 €	132,87 €
4 - Transferències corrents	654.369,56 €	219,00 €
5 - Ingressos patrimonials	31.650,00 €	10,59 €
7 - Transferències de capital	359.810,42 €	120,42 €
9 - Passius financers	825.000,00 €	276,10 €
Total	3.727.835,98 €	1.247,60 €

Ingressos 2022: 21.461.204 €



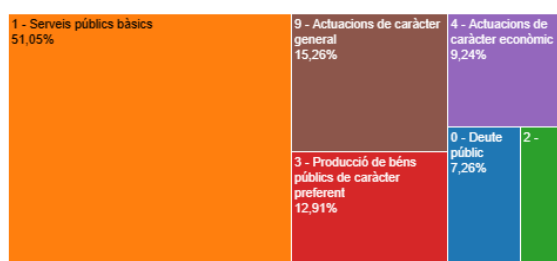
Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	9.941.148,47 €	675,58 €
2 - Impostos indirectes	350.000,00 €	23,79 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	2.838.112,54 €	192,87 €
4 - Transferències corrents	4.380.192,76 €	297,67 €
5 - Ingressos patrimonials	88.674,55 €	6,03 €
7 - Transferències de capital	856.575,92 €	58,21 €
8 - Actius financers	6.500,00 €	0,44 €
9 - Passius financers	3.000.000,00 €	203,87 €
Total	21.461.204,24 €	1.458,46 €

Dins dels impostos directes, la principal font d'ingressos és l'IBI, que en el cas del pressupost de de l'any 2022 es correspon amb 358,55 € per habitant.

7.3 Evolució de les despeses

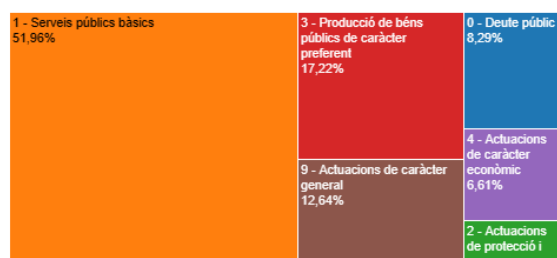
Si analitzem les despeses per subgrups es pot observar que el gruix de les despeses estan vinculades als serveis públics, que equivalen a poc més de la meitat del pressupost municipal.

Despeses 2018: 16.308.162 €



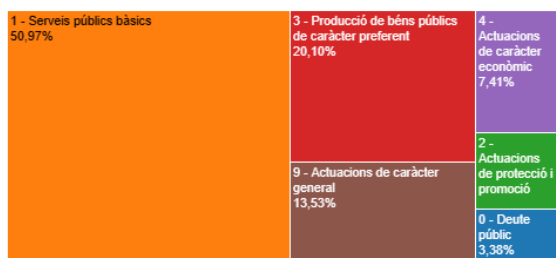
Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	1.183.531,61 €	78,94 €
1 - Serveis públics bàsics	8.325.297,66 €	555,32 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	697.612,38 €	46,53 €
3 - Producció de béns públics de caràcter preferenc.	2.105.937,34 €	140,47 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	1.507.153,37 €	100,53 €
9 - Actuacions de caràcter general	2.488.629,66 €	166,00 €
Total	16.308.162,02 €	1.087,79 €

Despeses 2019: 19.865.542 €



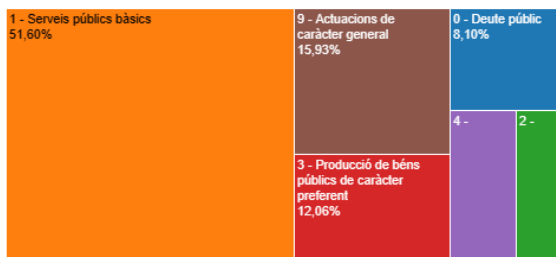
Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	1.646.509,17 €	109,83 €
1 - Serveis públics bàsics	10.322.969,18 €	688,57 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	651.539,80 €	43,46 €
3 - Producció de béns públics de caràcter preferenc.	3.420.416,45 €	228,15 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	1.312.170,68 €	87,52 €
9 - Actuacions de caràcter general	2.511.937,17 €	167,55 €
Total	19.865.542,45 €	1.325,08 €

Despeses 2020: 17.592.753 €



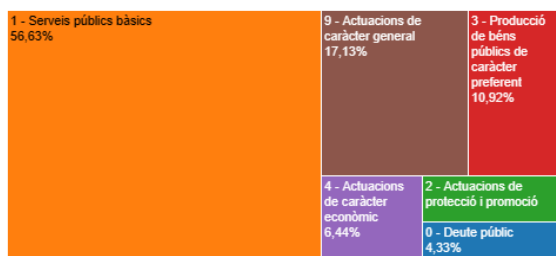
Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	595.290,58 €	38,83 €
1 - Serveis públics bàsics	8.967.588,61 €	585,01 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	809.275,80 €	52,79 €
3 - Producció de béns públics de caràcter preferenc...	3.536.869,57 €	230,73 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	1.303.586,88 €	85,04 €
9 - Actuacions de caràcter general	2.380.141,72 €	155,27 €
Total	17.592.753,16 €	1.147,68 €

Despeses 2021: 17.442.436 €



Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	1.412.774,87 €	89,59 €
1 - Serveis públics bàsics	9.001.153,05 €	570,78 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	888.746,36 €	56,36 €
3 - Producció de béns públics de caràcter preferenc...	2.103.237,54 €	133,37 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	1.258.106,86 €	79,78 €
9 - Actuacions de caràcter general	2.778.417,57 €	176,18 €
Total	17.442.436,25 €	1.106,05 €

Despeses 2022: 21.461.204 €



Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	930.225,43 €	63,22 €
1 - Serveis públics bàsics	12.153.148,99 €	825,90 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	975.617,66 €	66,30 €
3 - Producció de béns públics de caràcter preferenc...	2.343.634,83 €	159,27 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	1.382.458,65 €	93,95 €
9 - Actuacions de caràcter general	3.676.118,68 €	249,82 €
Total	21.461.204,24 €	1.458,46 €

En el cas del pressupost de l'any 2022, els serveis públics bàsics es corresponen amb el 56,63% del total de les despeses, amb una despesa de 1.458,46 € per habitant.

8. INGRESSOS

8.1 Ingressos derivats de l'operació

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

1. Transferències no condicionades de l'Estat: És una de les principals fonts d'ingressos i s'estima que es mantindran estables. Tot i que probablement augmentaran com a conseqüència de la transformació del sòl, al augmentar la població resident, no es pot garantir ni quantificar aquest augment i, per tant, no es tenen en consideració.
2. Subvencions condicionades: No tenen incidència en l'operació.
3. Impostos obligatoris:
 - a. IBI: Serà la principal font d'ingressos donat que la transformació del sòl implica la creació de nous immobles de naturalesa urbana. Caldrà determinar els ingressos vinculats a les diferents tipologies.
 - b. IAE: Si bé és probable que les activitats que s'instal·lin dins l'àmbit de la modificació de PGOU hagin de satisfer aquest import, no se'n tenen en compte els ingressos derivats per la imprecisió del seu càlcul previsible.
 - c. IVTM: La modificació puntual comportarà un increment de mobilitat que es traslladarà en un increment del parc de vehicles. En tant que aquests no s'associen a nous habitatges, no es considera oportú quantificar els possibles ingressos derivats de la recaptació de l'impost de vehicles de tracció mecànica.

4. Impostos potestatus:
 - a. ICIO: Tot i que la construcció de tot el sostre previst implicarà uns ingressos substancials pel concepte de llicència d'obres, es tracta d'un ingrés puntual que no garanteix la sostenibilitat a llarg termini de l'operació. Per tant, no es tenen en consideració.
 - b. Plusvàlua: Tot i que la transformació del sòl a urbà implicarà uns ingressos substancials, es tracta d'un ingrés puntual que no garanteix la sostenibilitat a llarg termini. Per tant, no es tenen en consideració.
5. Taxes: Les taxes de residus i clavegueram estan destinades a pagar un determinat servei. Per tant, no són ingressos reals.
6. Preus públics: Es considera que no són d'aplicació.
7. Contribucions especials: Es considera que no són d'aplicació.

Per tant, per tal de determinar els ingressos municipals vinculats a l'operació que poden condicionar la sostenibilitat de les finances municipals caldrà analitzar principalment l'increment d'ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana (IBI).

També s'incrementarà el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge amb la cessió obligatòria i gratuïta de l'aprofitament urbanístic del sector que pertorqui. Es tracta de béns que posteriorment poden ser alienats per destinar-ne el resultat a allò previst a la legislació vigent. Aquests possibles ingressos no es poden destinar a qualsevol ús i, per tant, no es tenen en consideració. Així mateix, tampoc poden considerar-se al tractar-se d'uns ingressos puntuals i no recurrents.

8.2 Càlcul dels nous ingressos vinculats a l'operació

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

A fi d'estimar l'augment dels ingressos deguts per l'IBI, s'han analitzat les dades disponibles a Cadastre referides a valors i superfícies cadastrals i l'ordenança fiscal municipal que determina com s'ha de calcular l'import de l'IBI (BOPB del 27/12/2022).

Les ordenances fiscals de Cubelles per a l'any 2023 fixen que el tipus impositiu general per a una finca urbana és de 1,111% del valor cadastral.

El valor cadastral dels sòls actuals atenent a l'ús previst pel planejament vigent es xifra en 1.895.724,91 € (tal i com es detalla a continuació). Així mateix, el desenvolupament de l'operació implicarà un augment del valor del conjunt sòl-edifici. Per tant, **els nous ingressos per recaptació d'IBI vindran determinats per la diferència entre el valor cadastral que tindrà l'edifici amb la nova implantació logística i el valor actual del sòl.**

Valor actual del sòl

El valor total del sòl cadastral de la finca amb referència cadastral 7220201CF8672S0001WG és de 3.728.774,58 €. La superfície total de la parcel·la cadastral és de 292.411,00 m². Per tant, el valor mig unitari de la parcel·la és de 12,7518 €/m².

Així mateix, val a dir que part de la superfície de la finca es troba en sòl no urbanitzable (SNU) i part és una finca urbana. En concret, segons arxiu DXF cadastral, la superfície de la finca en SNU és de 143.748 m² i la part corresponent a sòl urbà (i que està dins de l'àmbit de la MP) és de 148.633 m². Al aplicar el valor unitari sobre la superfície de sòl urbà, s'obté un valor de la part urbana de la parcel·la de 1.895.724,91 €.

Per tant, **el valor cadastral del sòl inclòs dins de l'àmbit s'estima en 1.895.724,91 €.**

Valor del nou edifici a efectes cadastrals

S'ha fet recerca del valor total cadastral per usos i també s'ha fet recerca del sostre total existent en sòl urbà (segons cadastre) classificat per usos per obtenir el valor unitari mitjà per usos, a fi d'obtenir el valor unitari mitjà del sòl industrial. Ambdues dades es resumeixen en el quadre següent:

Tipus d'ús (codi Cad)	Tipus d'ús	Superfície total (m2st)	Valor total cadastre (€)	Valor unitari (€/m2st)
A	Almacenamiento	385.323	33.179.900	86,11
C	Comercio	62.270	34.221.180	549,56
E	Enseñanza	20.007	9.904.490	495,05
G	Hotel	13.245	4.531.330	342,12
I	Industria	61.788	20.031.240	324,19
K	Deportivo	51.414	8.242.940	160,32
M	Suelo sin edificar	880	22.730.230	25829,81
O	Oficinas	6.457	5.518.810	854,70
V	Vivienda	1.158.004	573.033.090	494,85

Amb un sostre industrial de 61.788 m² i un valor total dels usos industrials quantificat en 20.031.240 € segons cadastre, **el valor unitari del sostre industrial és de 324,19 €/m²st.**

D'altra banda, la modificació de PGOU fixa el sostre industrial logístic màxim en 76.914,92 m²:

	PGOU vigent	PROPOSTA	DIFERENCIA
ocupació màxima	40%		
volum màxim edificable	12,00 m ³ /m ² s		
sostre màxim	44.225,44 m ² st	76.914,92 m ² st	
Index Edificabilitat (IEB)	0,29 m ² st/m ² s	0,50 m ² st/m ² s	
sostre màxim logístic		76.914,92 m ² st	
Index Edificabilitat (IEB)		0,50 m ² st/m ² s	
Index Edificabilitat (IEN)		0,69 m ² st/m ² s	
ocupació màxima	40%	65%	
	44.225,44 m ²	72.787,67 m ²	

Aquest valor unitari cadastral (324,19 €/m²st), aplicat sobre un sostre industrial potencial de 76.914,92 m²st, comporta que **el valor de l'edifici d'ús logístic a efectes cadastrals és de 24.935.048 €.**

Valor cadastral actual	1.895.725 €
Sostre industrial-logístic previst	76.914,92 m ² st
Valor unitari del sostre industrial	324,19 €/m ² st
Valor de l'edifici segons cadastre	24.935.048 €

Increment de valor cadastral

Amb un valor de l'edifici xifrat en 24 milions d'euros, i tenint en compte un valor actual del sòl de 1,89 M€, l'increment de valor es quantifica en 23,04 M€ (23.039.323 €):

Valor cadastral actual	1.895.725 €
Sostre industrial-logístic previst	76.914,92 m ² st
Valor unitari del sostre industrial	324,19 €/m ² st
Valor de l'edifici segons cadastre	24.935.048 €
Increment de valor cadastral	23.039.323 €

Increment de l'IBI

Tal com s'ha indicat anteriorment, les ordenances fiscals de Cubelles per a l'any 2023 fixen que el tipus impositiu general per a una finca urbana és de 1,111% del valor cadastral.

En aquest cas, es quantifica l'IBI recaptable en base a l'increment del valor del sòl i l'edificació.

Així doncs, amb un increment de valor cadastral de 23.039.323 € i un gravamen de l'1,111%, **l'increment d'ingressos per IBI** que podrà recaptar l'Ajuntament **es xifra en 255.967 €.**

Valor cadastral actual	1.895.725 €
Sostre industrial-logístic previst	76.914,92 m2st
Valor unitari del sostre industrial	324,19 €/m2st
Valor de l'edifici segons cadastre	24.935.048 €
Increment de valor cadastral	23.039.323 €
Tipus impositiu sobre el valor cadastral	1,111%
Increment d'ingressos per IBI	255.967 €

9. DESPESES

9.1 Despeses derivades de l'operació

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

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

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

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

9.2 Càlcul de les despeses derivades de l'operació

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

Donat que l'Ajuntament no disposa d'un barem que permeti determinar el cost de la prestació d'aquests serveis, per tal de determinar l'augment de despeses que representarà el desenvolupament del sector s'han estudiat els pressupostos municipals per tal de determinar la despesa en aquests conceptes. En base a aquesta despesa s'establirà un ràtio que permetrà estimar l'increment de despeses que representarà el sector un cop desenvolupat.

D'acord amb el Pressupost del 2022, les despeses per la prestació dels serveis descrits sumen:

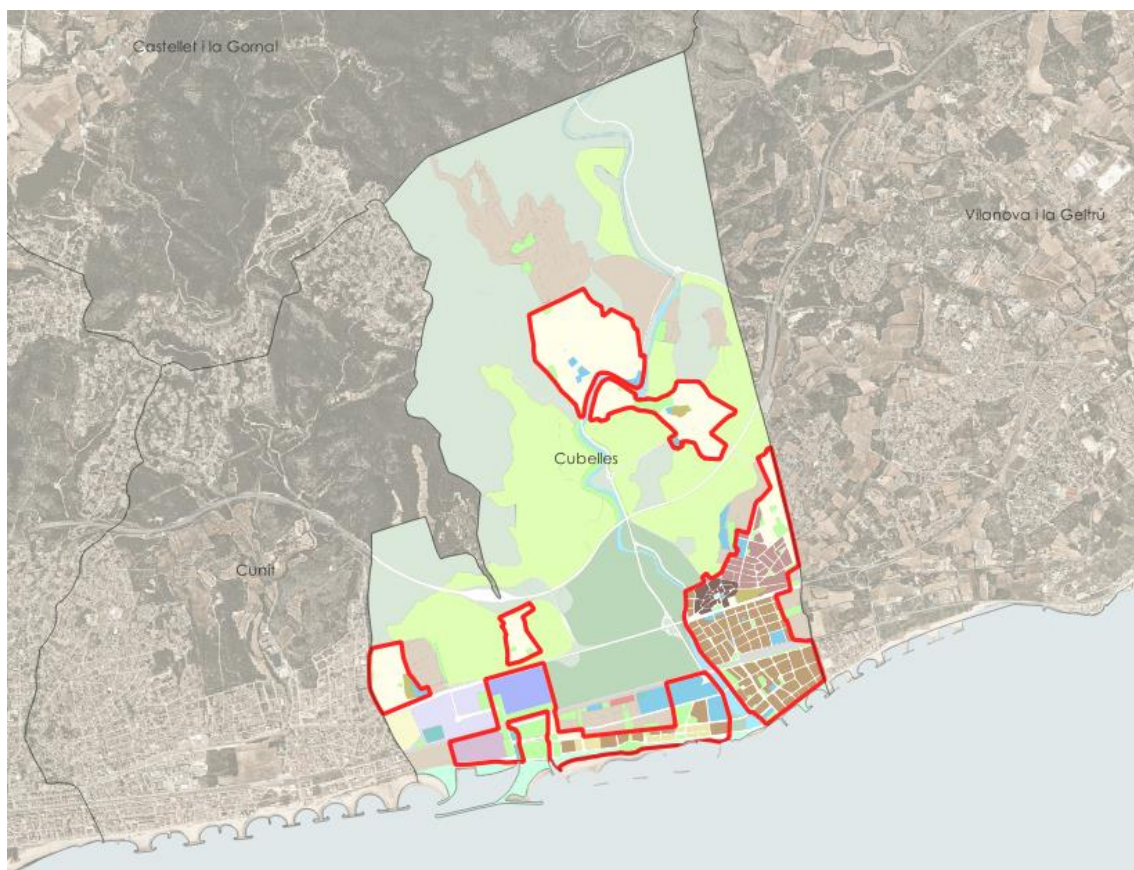
PRESSUPOST 2022 CUBELLES

font: Portal transparència Cubelles

	Import despeses	Despesa per habitant
DESPESES:		
Seguretat i mobilitat ciutadana	2.593.415 €	176 €
Enllumenat públic	677.091 €	46 €
Neteja viària	737.200 €	50 €
Jardineria	497.717 €	34 €
Via pública	2.624.193 €	178 €
	7.129.617 €	485 €

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

Superfície zones verdes	21,98 Ha
Superfície vials	51,03 Ha



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

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

DESPESES:	Import despeses	Tipus superfície afectada	Despesa municipal per Ha
Seguretat i mobilitat ciutadana	2.593.415 €	vialitat i zones verdes	35.520,60 €/Ha
Enllumenat públic	677.091 €	vialitat i zones verdes	13.267,36 €/Ha
Neteja viària	737.200 €	vialitat	14.445,18 €/Ha
Jardineria	497.717 €	zones verdes	22.646,93 €/Ha
Via pública	2.624.193 €	vialitat	51.420,15 €/Ha

Finalment caldrà aplicar aquests valors unitaris de despesa a la superfície del sector per tal de determinar les despeses públiques estimades vinculades al sector. Aquestes despeses es quantifiquen sobre l'increment de sistemes que preveu la modificació, en tant que la superfície vialitat i espais lliures existent en sòl urbà ja s'inclou en els àmbits de manteniment i partides anuals de l'Ajuntament. En aquest cas, l'increment d'espais lliures es quantifica en 5.218,75 metres quadrats, i el de vialitat, en 3.851,51 metres quadrats.

SUPERFÍCIES SISTEMES SECTOR	Ha
Superfície vials	0,39
Superfície zones verdes	0,52

Les despeses previstes seran:

DESPESES:	Tipus superfície afectada	Despesa municipal per Ha		Superfície afectada sector (Ha)	Despeses serveis sector
Seguretat i mobilitat ciutadana	vialitat i zones verdes	35.520,60	€/Ha	0,91	32.218,11 €
Enllumenat públic	vialitat i zones verdes	13.267,36	€/Ha	0,91	12.033,84 €
Neteja viària	vialitat	14.445,18	€/Ha	0,39	5.563,57 €
Jardineria	zones verdes	22.646,93	€/Ha	0,52	11.818,87 €
Via pública	vialitat	51.420,15	€/Ha	0,39	19.804,52 €
					81.438,91 €

Les despeses derivades del desenvolupament del sector s'estimen en 81.438,91 €

10. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI

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

Ingressos:

1. L'increment d'ingressos municipals vinculats al desenvolupament del sector estaran determinats principalment pels ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana.
2. La previsió d'increment dels ingressos en concepte d'IBI vinculats al sector és de 255.967 € anuals.
3. Es preveuen altres ingressos derivats de l'operació tals com increment de les Transferències de l'Estat, IAE, IVTM, etc. Tot i això, atès que no es poden quantificar, no s'han tingut en consideració com a ingressos.
4. Tampoc no s'han considerat els ingressos derivats de l'ICIO i la Plusvàlua atès que es consideren ingressos puntuals que no garanteixen la sostenibilitat a llarg termini.

Els ingressos totals derivada del desenvolupament del sector s'estimen en 255.967 € anuals.

Despeses:

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

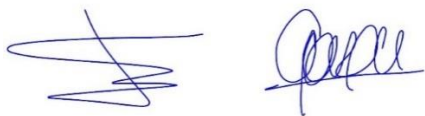
Les despeses derivades del desenvolupament del sector s'estimen en 81.438,91€

Balanc:

En base a les estimacions d'ingressos per tributs locals generats en l'àmbit i el cost de la prestació dels serveis, l'impacte en el pressupost corrent de l'Ajuntament de l'actuació s'estima en **174.528 € anuals positius**.

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

Barcelona, juny de 2023



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