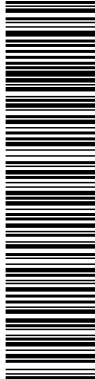


DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_SostenibEcon_SIS_2024_v3_SS.pdf_28032024	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 1558, Data: 28/03/2024 10:29:00, Data de presentació: 28/03/2024 8:29:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 5YJ82-BW145-D04RQ Data d'emissió: 24 de Abril de 2024 a les 11:06:26 Pàgina 1 de 23	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



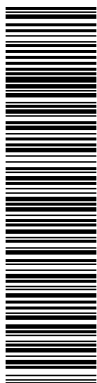
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 29554708.5Y.JR2.BW145.D04RQ.84E40FB30A6F76E95481C9B3609F47A6116E96C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://acccece.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

**ANNEX: ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC
SUBÀMBIT 2 INDUSTRIAL SUD, SECTOR INDUSTRIAL SUD. EL PAPIOL.
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.**

PROMOTOR: SUMINISTROS DE ARCILLA S.A. CADEFOR S.A.

**CAROLINA MIRAPEIX MARTÍNEZ. ADVOCADA.
ANTONI COMPANYYS FERRAN. DOCTOR ARQUITECTE.**

MARÇ 2024



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 20554708_5Y_JR2-BW145-D04RQ_84E40FB380A6F76E95481C9B3609F47A6118E96C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Nitjant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accce.eiba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapri

INDEX

1. DIRECTRIUS I ESTRATÈGIES PER AL DESENVOLUPAMENT DEL PLA	3
1.1. OBJECTIUS I DIRECTRIUS	3
1.2. ESTRATÈGIA DEL DESENVOLUPAMENT DEL PLA	3
1.3. DESCRIPCIÓ I DADES DE L'ACTUACIÓ	3
1.4. AGENDA DE DESENVOLUPAMENT DEL PLA	4
1.5. ESTIMACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS	4
1.6. PERIODIFICACIÓ	5
1.6.1. PERIODIFICACIÓ DE LES DESPESES	5
1.6.2. PERIODIFICACIÓ DELS INGRESSOS	6
1.7. VIABILITAT DE L'OPERACIÓ	6
1.8. CONCLUSIONS	6
1.9. FONS DISPONIBLES	6
2. IMPACTE GENERAT PER L'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PROPOSADA EN LES FINANCES LOCALS	14
2.0.1. INTRODUCCIÓ	14
2.0.2. OBJECTE	14
2.0.3. FONAMENTS DE DRET	15
2.1. DESPESES DERIVADES DE LA GESTIÓ DELS ÀMBITS	16
2.1.1. XARXA VIÀRIA	17
2.1.2. XARXA DE SANEJAMENT	17
2.1.3. XARXA D'ABASTAMENT D'AIGUA	17
2.1.4. TRANSPORT I DISTRIBUCIÓ D'ENERGIA	18
2.1.4.1. XARXA DE MITJA TENSÍO	18
2.1.4.2. XARXA DE DISTRIBUCIÓ EN BAIXA TENSÍO	18
2.1.4.3. XARXA DE DISTRIBUCIÓ DE GAS	19
2.1.5. COMUNICACIONS RADIOELÈCTRIQUES	19
2.1.6. ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS.	20
2.2. INGRESSOS DERIVATS DE LA GESTIÓ DE L'ÀMBIT	20
2.2.1. INGRESSOS PATRIMONIALS	20
2.2.2. INGRESSOS DERIVATS DE LA RECAPTACIÓ DE L'IMPOST SOBRE BENS IMMOBLES	21
2.2.3. INGRESSOS DERIVATS DE LA RECAPTACIÓ DE L'IMPOST DE CONSTRUCCIONS INSTAL·LACIONS I OBRES	21
2.2.4. IMPOST D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES IAE	21
2.2.5. INGRESSOS DERIVATS DE L'IMPOST DE GUALS	22
2.2.6. INGRESSOS DERIVATS DE L'IMPOST DE CIRCULACIÓ	22
2.3. CONCLUSIONS	22



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 20554708_5Y_JR2-BW145-D04RQ_84E40FB380A6F76E95481C9B3609F47A6118E96C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accce.eiba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elipapi

1. DIRECTRIUS I ESTRATÈGIES PER AL DESENVOLUPAMENT DEL PLA.

1.1. OBJECTIUS I DIRECTRIUS

Els objectius del Pla queden reflectits en la memòria d'ordenació i s'engloben en les següents directrius estratègiques: ordenar el model de creixement, admetre la diversitat de les activitats productives, potenciar els espais lliures en transició amb el sòl no urbanitzat, garantint la urbanització dels sistemes. Es cediran els espais previstos pel planejament per dotacions i sistemes.

1.2. ESTRATÈGIA DE DESENVOLUPAMENT DEL PLA

Per una part es preveu la urbanització dels sistemes generals. Es prendran els valors d'urbanització previstos en el Pla.

El Pla Parcial Urbanístic, amb una extensió total de 12,6867 Ha. ha de donar lloc a l'emplaçament de 85 noves parcel·les industrials. Es destina a nous creixements industrials.

Aquest pla parcial distribueix el sòl urbanitzable en sòl Industrial de grau I i II.

Les cessions se situen en el 45,04 %.z Per aquesta càrrega i dimensió de la cessió el sector pot considerar-se viable econòmicament. Els plans parcials són sectors de planejament que ordenen i reparteixen, al seu interior, les càrregues i els beneficis derivats del planejament que les delimita. Els aprofitaments i les càrregues fixades per aquest pla s'ajusten a condicions i percentatges de cessió considerats normals dintre de la pràctica urbanística habitual.

El sòl previst és suficient per encabir la producció de sostre edificable d'ús industrial perquè s'ha comprovat aquesta capacitat d'acord a l'ordenació que es concreta per l'àmbit.

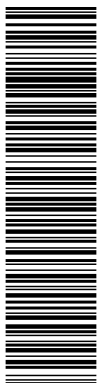
1.3 DESCRIPCIÓ I DADES DE L'ACTUACIÓ

El plànol de Zonificació, integrant del Pla Parcial del que forma part aquest document, detalla cadascuna de les zones i sistemes.

1. SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR INDUSTRIAL:	126.867 m ²	
2. SÒL PÚBLIC: SISTEMES		
5 XARXA VIÀRIA	10.301 m ²	8,12%
5 XARXA VIÀRIA BÀSICA	10.301 m ²	
6b PARC URBÀ. NOVA CREACIÓ. LOCAL	39.169 m ²	30,87%
7b EQUIPAMENT. NOVA CREACIÓ. LOCAL	7.673 m ²	6,05%
TOTAL SÒL PÚBLIC	57.143 m ²	45,04%
3. SÒL PRIVAT: ZONES		
22b GRAU I INDUSTRIAL AÏLLADA/APARELLADA	28.341 m ²	
22b GRAU II INDUSTRIAL ARRENGLERADA	41.383 m ²	
TOTAL SÒL PRIVAT	69.724 m ²	54,96%

La gestió de l'àmbit comporta necessàriament la seva urbanització, reparcel·lació i construcció. Un cop executades les obres d'urbanització i realitzades les cessions corresponents, els espais lliures, vials i equipaments passaran a formar part del patrimoni i domini públic municipal, el que implicarà per

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_SostenibEcon_SIS_2024_v3_SS.pdf_28032024	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 1558, Data: 28/03/2024 10:29:00, Data de presentació: 28/03/2024 8:29:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 5YJ82-BW145-D04RQ Data d'emissió: 24 de Abril de 2024 a les 11:06:26 Pàgina 4 de 23	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 29554708.5Y.J82-BW145-D04RQ.84E40FB30A6F76E95481C9B3609F47A6116E96C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.riba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=ripapiol

l'administració l'obligació de conservar la urbanització recepcionada de conformitat amb el previst en l'art. 29 del RLU.

L'obtenció de cessions obligatòries i d'aprofitaments així com de la urbanització per part de l'Ajuntament del Papiol i la prestació de serveis que se'n derivarà comportarà un impacte en les finances locals que han d'ésser analitzats.

1.4. AGENDA DE DESENVOLUPAMENT DEL PLA. ETAPES

La demanda de sòl industrial és una realitat al municipi, avalada per la implantació d'activitats en sòl no urbanitzat, i l'esgotament del sòl existent.

Tenint en compte que una de les circumstàncies que determinen l'actuació urbanística objecte de la MPGM i, en conseqüència, d'aquest PPU, és el canvi d'ús dels terrenys on actualment s'hi desenvolupen activitats mineres extractives, amb un molí triturador d'argiles, plenament consolidada, es preveu que el desenvolupament del PPU es farà en un termini de 5 anys des de l'executivitat de la seva aprovació definitiva, en el benentès de que dit termini es prorrogarà en la mesura que ho determini la solució alternativa definitiva a l'actual –que desapareix per l'execució del planejament- de la ubicació de les terres i el molí existents per l'activitat minera extractiva en funcionament.

1.5. ESTIMACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS

DETERMINACIÓ DE COSTOS I INGRESSOS

En l'anàlisi de la viabilitat de l'operació s'han de contemplar les possibles fonts d'ingressos i de costos tenint en compte totes les operacions necessàries per a portar a terme el projecte, així com la seva periodificació temporal.

Determinació dels costos

Com a costos de l'operació s'han considerat:

- La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al polígon d'actuació urbanística.
- Les despeses de gestió de l'operació.
- Els costos de construcció dels nous productes immobiliaris

Les estimacions econòmiques de la urbanització es realitza a partir d'una repercussió del cost de l'esmentada urbanització valorada a preus de mercat per m², d'acord amb les especificitats del municipi del Papiol, i respon a les valoracions següents:

DESPESES D'URBANITZACIÓ

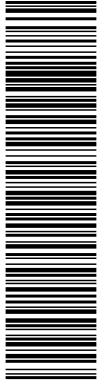
En la determinació de les despeses d'urbanització es diferenciarà entre les despeses d'urbanització internes, pròpies de l'àmbit de planejament.

Els costos d'urbanització s'obtenen a partir d'aplicar els preus unitaris per superfície dels vials i de zones de parc, incrementant-los amb les despeses previstes de moviment de terres, dins el sector.

Afegint a les despeses d'urbanització les despeses de gestió, el valor del sòl aportat i les despeses de finançament, s'obté un import que repercutit sobre la superfície de sòl industrial un cop deduït l'aprofitament mig aboca a un valor de venda del sòl industrial que permetria endegar les obres d'urbanització.

En el present no es preveu enderroc d'edificacions en el sector. Els moviments de terres aniran inclosos en les obres d'urbanització de vials, i si cal fer-ne en les zones de desenvolupament industrial aniran apart. No es preveuen obres d'infraestructures generals: es compta abocar les aigües residuals a la xarxa i no es necessària una nova estació depuradora, i s'hauran de conduir les aigües pluvials i canalitzar-les. Si s'hauran de preveure les desviacions de les línies elèctriques d'alta i mitja tensió que transcorren amb traçat aeri en l'actualitat, i s'incrementa en el cost d'un dipòsit per recollir aigües de pluja i una nova estació depuradora.

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_SostenibEcon_SIS_2024_v3_SS.pdf_28032024	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 1558, Data: 28/03/2024 10:29:00, Data de presentació: 28/03/2024 8:29:00
ALTRES DADES Codi per a validació: 5YJ82-BW145-D04RQ Data d'emissió: 24 de Abril de 2024 a les 11:06:26 Pàgina 5 de 23	SIGNATURES ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 20554708 5Y J82-BW145-D04RQ 84E40FB380A6F76E95481C9B3609F47A6116E96C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mil·liantant el codi de verificació per comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.siba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

Es presenta el projecte de restauració de les zones verdes, el pressupost del qual s'ha establert en 11.777 * 120: 1.413.240.-, que és el que s'anota en el tractament d'espai lliure. Hi ha una superfície de sòl que no es modifica el seu tractament. A banda hi ha una zona de replantació de pins fora sector, que s'inclou per valorar costos totals urbanització.

En els pressuposts d'actuacions fora del sector obtinguts en el seu moment, s'ha aplicat l'IPC que correspon al període des de març de 2.022 a desembre de 2.023 del 5,3 %.

A banda s'ha mantingut el valor del trasllat del molí triturador de la pedrera com a despesa.

Per calcular els costos del moviment de terres, s'ha sumat el volum de desmunt 492.590,00 al de terraplè 26.669,90 i obtenint un total de: 519.259,90 m³, que no correspon a la diferència de desmunt menys terraplè que consta en els quadres resum, per què en aquest cas es suma, no es resta. Aquestes dades s'han reduït considerablement a les del Pla per l'aprovació inicial a l'haver-se revisat els topogràfics i s'ha recollit els moviments de terres ja executats. Abans el total de diferència era de 824.251,80 i ara és de 465.927,10 m³.

Els costos d'urbanització establerts segons preus unitaris emprats per establir pressupost del COAC són:

P.u. vialitat:	646*0,3:	193,80 €/m ²
P.u. lliure:	646*0,1:	64,60 €/m ² .

El valor del sòl no es considera una despesa, sinó un cost imputable per quantificar el benefici estimat de l'operació.

En l'avaluació dels costos, caldria incorporar-hi també les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions, així com les servituds i càrregues, drets d'arrendament i qualsevol altre. En el present treball no cal contemplar-los.

Aquestes dades permeten quantificar un benefici estimat de **95,31 €/m²** fent les consideracions de preus unitaris de venda de sòl industrial i deduint el conjunt de despeses imputables.

DETERMINACIÓ DELS INGRESSOS

Els ingressos a considerar seran els resultants de la venda dels productes immobiliaris: Per calcular els ingressos a obtenir, considerant l'opció de venda del producte immobiliari, s'ha partit de les dades de que disposa l'AMB de preu de sòl industrial al Papiol, que s'ha considerat la manera més fidel de valorar el del projecte.

Segon dades consultades de l'AMB s'ha valorat en 362 €/m² el preu de venda de sòl industrial disponible en l'actualitat al Papiol. Aquest valor al considerar-se el que constitueix l'oferta que en el municipi és força reduïda, s'ha corregit a la baixa deixant per a totes les tipologies de 295 €/m², segons dades de mercat per recents operacions dutes a terme en la zona. Aquests valors que s'ha proposat són més reals per concretar la viabilitat econòmica, degut també a la negociació que en totes les operacions finalment culminades hi ha, i prenent de partida un valor sensiblement més baix, que és un 18,5 % més baix que el preu unitari de referència que es considera s'adequa més a les condicions del mercat immobiliari actual.

No ha semblat apropiat partir dels preus de venda de naus i deduir el valor de construcció aplicant les corresponents depreciacions, doncs en aquest cas el ventall de dades és molt dispers, i era difícil arribar a un valor de sòl creïble

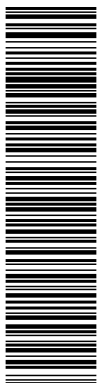
1.6. PERIODIFICACIÓ

En els models analitzats es proposa una periodificació per a l'execució de cada despesa i ingrés, sempre dintre del marc temporal definit al pla d'etapes i d'obligat compliment, tal i com determinen la norma de la present modificació.

1.6.1. PERIODIFICACIÓ DE LES DESPESES

El cost del sòl s'imputa en el moment zero de l'operació. La resta de conceptes es distribueixen temporalment tal i com reflexa el següent quadre:

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_SostenibEcon_SIS_2024_v3_SS.pdf_28032024	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 1558, Data: 28/03/2024 10:29:00, Data de presentació: 28/03/2024 8:29:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 5YJ82-BW145-D04RQ Data d'emissió: 24 de Abril de 2024 a les 11:06:26 Pàgina 6 de 23	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 20554708.5Y.J82-BW145-D04RQ.84E40FB380A6F76E95481C9B3609F47A611E96C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accce.eiba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapio

Les despeses d'urbanització es reparteixen en quatre trimestres un cop es preveu es disposarà de les aprovacions dels corresponents documents, per tant, es considera l'Any 1 podria ser el 2.023, 2.025 tenint previst durant el 2.024 les tramitacions. Així s'ha repercutit una quarta part de les despeses a cada trimestre.

1.6.2. PERIODIFICACIÓ DELS INGRESSOS

Els ingressos previstos per la venda del producte immobiliari s'han considerat a partir del segon any de l'operació, amb un inici de vendes el primer semestre del 2.025, i preveient es vagin esgraonant durant deu semestres dels cinc anys corresponents, de manera que a final del 2.029 es consideraria l'operació totalment culminada.

1.7. VIABILITAT DE L'OPERACIÓ

Tenint en compte les estimacions de costos i ingressos anteriors i la seva periodificació al llarg del termini fixat a planejament per l'execució del polígon s'ha procedit a fer el càlcul de la viabilitat econòmica del sector proposat.

Els resultats es mostren en les següents taules

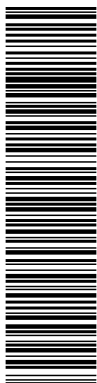
1.8. CONCLUSIONS

Obtenim una taxa interna de rendibilitat (TIR) de 24,94 i un valor actual net (VAN) 4.642.457,94 €, i el marge de benefici sobre els costos de l'operació és superior a 1. Així doncs, els tres paràmetres habituals per l'avaluació de la rendibilitat d'una operació demostren la seva viabilitat.

Per tant, d'acord amb les estimacions de costos i ingressos i amb la periodificació adoptada per a l'operació les rendibilitats obtingudes demostra que el Pla Parcial del Sector Industrial Sud del Papiol és viable.

1.9. FONTS DISPONIBLES

Els fons disponibles per a dur a terme les obres d'urbanització es forniran de les aportacions dels propietaris d'acord amb els percentatges de participació que fixi el projecte de reparcel·lació corresponent



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 20554708.5Y.JR2.BW145.D04RQ.84EJ0FB380A6F76E95481C9B3609F47A6118E96C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.riba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=ribspapi

COSTOS URBANITZACIÓ I BENEFICI ESTIMAT

1.- ESTIMACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES

EUROS

		UNITATS	PREU UNITAT	TOTAL
URBANITZACIÓ SECTOR				5.613.109,46
MOVIMENT DE TERRES	M3	519.259,90	3,00	1.557.779,70
VIALITAT	M2	10.301,00	193,80	1.996.333,80
ESPAI LLIURE	M2	11.777,00	120,00	1.413.240,00
Imprevists	10%	4.967.353,50		496.735,35
Seguretat i Salut	2%	4.967.353,50		99.347,07
Control de qualitat	1%	4.967.353,50		49.673,54

TREBALLS FORA DE SECTOR				2.558.044,78
FECSA ENDESA		1,00	1.979.853,64	1.979.853,64
DIPÒSIT RETENCIÓ AIGÜES		1,00	69.566,09	69.566,09
DEPURACIÓ		1,00	508.625,05	508.625,05

TRASLLAT MOLÍ	480.000,00
----------------------	-------------------

COSTOS D'EXECUCIÓ URBANITZACIÓ + TREBALLS FORA SECTOR + MOLÍ	8.651.154,24
---	---------------------

DESPESES G + BI + GESTIO + HONORARIS				1.740.603,32
DESPESES GENERALS	13%	5.613.109,46		729.704,23
BENEFICI INDUSTRIAL	6%	5.613.109,46		336.786,57
DESPESES DE GESTIÓ S/ DETALL	4%	5.613.109,46		224.524,38
REDACCIÓ DOCUMENT				449.588,15

TOTAL COSTOS D'EXECUCIÓ URB + TR FORA SECTOR + HONOR PROFESSIONALS	10.391.757,56
---	----------------------

COST APORTACIONS I GESTIÓ				0,00
VALOR DEL SÒL RÚSTIC APORTAT	m ²	122.860,00	0	0,00
VALOR SOL APROFITABLE APORTAT	m ²	69.724,00	0	0,00

TOTAL COSTOS D'URBANITZACIÓ SENSE FINANCIACIÓ	10.391.757,56
--	----------------------

FINANÇAMENT	SEGONS CUADRE ADJUNT	2.139.317,47
-------------	----------------------	--------------

COST TOTAL URBANITZACIÓ AMB FINANÇAMENT	12.531.075,02
--	----------------------

M2 SÒL D'APROFITAMENT 69.724,00

A deduir:

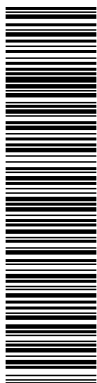
M2 AJUNTAMENT -6.972,40

M2 NETS PER COSTOS 62.751,60 M2 62.751,60

COST PER M2 A REPERCUTIR	199,69
---------------------------------	---------------

PREU VENDA ESTIMAT ACTUAL - SOL INDUSTRIAL urbanitzable	295,00
--	---------------

BENEFICI ESTIMAT	€/ M2 95,31
-------------------------	--------------------



ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA. DADES GENERALS.

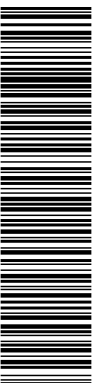
ACTUACIÓ	SECTOR INDUSTRIAL SUD	ANY REFERÈNCIA	1T2025
MUNICIPI	EL PAPIOL	ANY ESTUDI	1T2025
SUPERFÍCIE SECTOR	126.867,00 m ²	TAXA INCREMENT DE PREUS :	
		ADQUISICIÓ	1
		VENDES	1,00
SUPERFÍCIE (m²)	ADQUIRIT	A ADQUIRIR	
IMPORT ADQUISICIO			
PREU €/m²			
ACUMULATS :			
INGRESSOS	19.074.534,11		
DESPESES	10.467.896,63		
FLUX CAIXA	8.606.637,48		
ACUMULATS DESPESES:			
INDEMNITZACIONS		OBRES (previsió)	8.651.154,24
TOTAL ADQUISICIONS		OBRES (real)	
ACUMULAT C.I.T.'S	1.816.742,39	URBANITZACIÓ PER Ha	681.907,37
Desviació		Número període inici adquisicions :	1
Taxa Retorn		Número període inici vendes :	1
TIR TRIMESTRAL	5,719%	TAXA ÒPTIMA	1,943%
VAN	0,00 €	VAN AMB TAXA ÒPTIMA	4.642.457,94 €
TAXA RETORN	24,92%	TIR ANUAL OPTIM	8,00%

Codi per a validació: 5YJ82-BW145-D04RQ
Data d'emissió: 24 de Abril de 2024 a les 11:06:26
Pàgina 9 de 23

NO REQUEREIX SIGNATURES

ESTUDI DE FLUX DE CAIXA

Table with columns: PERIODE (ANV), 2025, 2025, 2025, 2025, 2026, 2026, 2026, 2026, 2027, 2027, 2027, 2027, 2028, 2028, 2028, 2028, 2029, 2029, 2029, 2029, 2030, 2030, 2030, 2030, 2031, 2031, 2031, 2031, 2032, 2032, 2032. Rows include: Cert Increment Vendes, Total valor Vendes, Ingressos Vendes Hipot, Ingressos Vendes Reals, Despeses Ingressos, Quotes Terres, Subvencions, Pemesos, TOTAL INGRESSOS, Cert Increment Adjudicat, Llei Distribu Adjudicat, Pemes Dirts Adjudicat, Distribu Adjudicat, Despeses Adjudicat, Inmembracions, Import Previsió Adjudicat, Import Adjudicat Real, Despeses Import Adjudicat, Total Previsió Obres, Costos sense CRTS, Costos sense CRTS, Costos sense CRTS, Gensils, Equip sense urb, Total Obres Real, Despeses Obres, Total CRTS, CRTS adjudicat, CRTS obra, TOTAL DESPESSES, FLUX DE CAIXA, Acumulat Ingressos, Acumulat Despeses, Despeses Total Recons, Recons Total Recons, Total Recons, Flux Caixa, Tius Endutament, Ingressos Acumulats, and Cost Finançer.



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 29554708.5Y.1B2-BW145-D04RQ.84E40FB380A6F76E9F47A6116E96C) generada amb l'aplicació informàtica Firmador. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://acccece.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapoi



verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats utilitzant el sistema de verificació de còpia impresa del document electrònic (Ref.: 0955456C - Ref.): <https://sedelectronica.gub.es/validacion/5YJ82-BW145-D04RQ> amb el programa de validació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mil·liançant el codi de

DESPESES PER OBRES

	OBRES ANY						
			1 2025	2 2025	3 2025	4 2025	5 2026
Acum. Previsió Obra:							
Previsió obra Urbanització pral		5.613.109,44	1.403.277,36	1.403.277,36	1.403.277,36	1.403.277,36	
Treballs fora sector		2.558.044,80	639.511,20	639.511,20	639.511,20	639.511,20	
Previsió enjardinament públic		0,00					
Trasllat moll		480.000,00	480.000,00				
Enderroc		0,00					
		0,00					
TOTAL PREVISIÓ OBRES			2.522.788,56	2.042.788,56	2.042.788,56	2.042.788,56	0,00
Llei Pagament Obres							
Acum. Certificac. Obra:							
CERTIFICACIONS OBRA		0,00					
Taxa Retorn		24,92					

TIPOLOGIES DE PARCEL·LES

	SOL /	m ²	m ²		m ²	PREU
TIPOLOGIES	SOSTRE	TIPOLOGIA	10% cessió	COEF	VENDA	TIPOLOGIA
Indústria aïllada	SOL	28.341,00	2.834,10	1,00	25.506,90	295,00
Indústria entre mitgeres	SOL	41.383,00	4.138,30	1,00	37.244,70	295,00



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 09554708/18/04/D04RQ/84E40FB380A6F76E95481C9B3609F47A76176E96C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.sede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapalci

LLEI DE VENDES

LLEI DE VENDES	Total	5	6	7	8	9	10	11	12
(A partir d'inici de vendes)	Llei Tipol	2026	2026	2026	2026	2027	2027	2027	2027
Indústria aïllada	100,00	10,00				10,00			10,00
Indústria entre mitgeres	100,00	10,00				10,00			10,00

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
2028	2028	2028	2028	2029	2029	2029	2029	2030	2030	2030
10,00		10,00		10,00		10,00		10,00		10,00
10,00		10,00		10,00		10,00		10,00		10,00

**INFORME DE VIABILITAT ECONÒMICA
RESUM DE DADES DE L'ACTUACIÓ**

ACTUACIÓ	SECTOR INDUSTRIAL SUD
MUNICIPI	EL PAPIOL

	Paràmetre	Valor unitari	Valor
PLANEJAMENT	Superfície actuació	126.867,00 m ²	
	Edificabilitat bruta	0,77 m ² st/m ² s	
	Sostre Total	97.388,00 m ² /st	
	% cessió	10,00 %	
	Densitat		
	Nombre habitatges	0 hab	

SÒL PÚBLIC	Vialitat	10.301,00 m ²	
	Espais verds	39.169,00 m ²	
	Equipaments	7.673,00 m ²	

APROFITAMENT PRIVAT (Ingressos)	Indústria aïllada	25.506,90	295,00 €	7.524.535,50 €
	Indústria entre mitgeres	37.244,70	295,00 €	10.987.186,50 €
	Ingressos deguts a la periodificació			562.812,11 €
	TOTAL INGRESSOS			19.074.534,11 €

COSTOS	Previsió obra Urbanització pral			5.613.109,44 €
	Treballs fora sector			2.558.044,80 €
	Previsió enjardinament públic			- €
	Trasllat molí			480.000,00 €
	Indemnitzacions			- €
	Costos de gestió			1.816.742,39 €
	Costos de finançament			833.938,02 €
TOTAL COSTOS		681.907,37 €/Ha		11.301.834,65 €

COMERCIALIZACIÓ			
	Tipus d'interés anual		

VALOR SÒL	Valor Residual sòl brut	- €	- €
-----------	-------------------------	-----	-----

INGRESSOS-COSTOS	TOTAL INGRESSOS		19.074.534,11 €
	TOTAL DESPESES		11.301.834,65 €

TIR RESULTANT VAN			24,92
			0,00 €

TIR OPTIM VAN			8,00%
			4.642.457,94 €

**INFORME DE VIABILITAT ECONÒMICA
CRONOGRAMA DE L'ACTUACIÓ**

ACTUACIÓ MUNICIPAL | SECTOR INDUSTRIAL SUD
EL PAPIOL

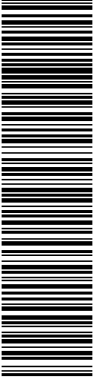
Cobraments	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5	Any 6
Total VENDES	0,00	3.739.367,84	3.776.761,52	3.814.529,14	3.852.674,43	3.891.201,17
Total Cobraments	0,00	3.739.367,84	3.776.761,52	3.814.529,14	3.852.674,43	3.891.201,17

Costos	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Indemnitzacions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Adquisició sòl	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obres	8.651.154,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestió adquisició	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestió obres	1.816.742,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Costos	10.467.896,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

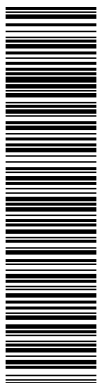
Flux Caixa -10.467.896,60 3.739.367,84 3.776.761,52 3.814.529,14 3.852.674,43 3.891.201,17

TIR Anual 24,92 %
VNA s/ TIR Anual 0,00 €

TIR Anual Optim 8,00 %
VNA s/ TIR Anual optim 4.642.457,94 €



DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_SostenibEcon_SIS_2024_v3_SS.pdf_28032024	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 1558, Data: 28/03/2024 10:29:00, Data de presentació: 28/03/2024 8:29:00
ALTRES DADES Codi per a validació: 5YJ82-BW145-D04RQ Data d'emissió: 24 de Abril de 2024 a les 11:06:26 Pàgina 14 de 23	SIGNATURES ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 29554708.5Y.J82-BW145-D04RQ.84E40FB30A6F76E95481C9B3609F47A6116E96C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

2. IMPACTE GENERAT PER L'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PROPOSADA EN LES FINANCES LOCALS

2.0.1. INTRODUCCIÓ

S'adjunta al Pla parcial urbanístic de l'Ampliació del Polígon Sud del Papiol el present Estudi de Sostenibilitat Econòmica.

L'ordenació urbanística, quant a instrument de planificació territorial, esdevé l'eina principal d'actuació que possibilita i justifica estratègies de creixement i canvis del municipi. Un cop visionat l'escenari de futur desitjable pel territori que s'ordena, en un darrer estadi del procés d'elaboració del pla, cal respondre a la viabilitat econòmica de les figures de planejament derivat i actuacions establertes per situar-les en el temps en funció de prioritats.

El desenvolupament d'aquesta darrera qüestió requereix d'inversions privades i públiques. Aquestes inversions ha de ser realitzables i finançables en un període de temps determinat, que haurà de ser raonable. La funció principal de l'agenda i l'avaluació econòmica i financera és plantejar esquemes possibles de finançament privat i públic per aconseguir el desenvolupament efectiu del pla.

L'article 3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, defineix el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible en els següents termes:

1. *El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.*
2. *El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.*
3. *L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.*

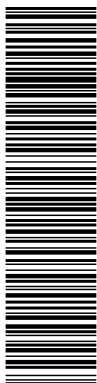
L'efectivitat del que s'ha erigit en un dels principis rectors del dret urbanístic exigeix que en fase de planejament s'analitzi el cost que suposarà per les arques públiques el desenvolupament i conservació de les infraestructures – parcs, jardins, vialitat... i serveis públics que haurà de rebre i prestar l'Administració com a conseqüència de les actuacions de transformació urbanística contemplades en els instruments d'ordenació. I això, perquè el principi de sostenibilitat informa de les polítiques dirigides a obtenir un medi urbà caracteritzat per una ocupació eficient i racional del sòl amb infraestructures i serveis que veritablement revertixin en benefici de la ciutadania.

2.0.2. OBJECTE

L'article 66.1.d) TRLU 1/2010 estableix que entre la documentació que integra els plans parcials urbanístics ha de constar un informe o memòria de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes sobre 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.

En el mateix sentit, el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, en l'article 22.4 afegeix que a la documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions urbanitzadores s'ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el que s'haurà de ponderar el seu impacte sobre les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries i la posta en marxa i la prestació dels serveis resultant, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

És per aquest motiu que el Pla parcial del que forma part integrant aquest document ha incorporat el seu propi informe de sostenibilitat econòmica. El referit informe contempla la situació econòmica del municipi i dinàmiques socials, infraestructures municipals previstes, executades i pendents d'executar, serveis mínims actuals i a prestar en compliment del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel quals s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya. Així mateix, també es tindran en compte les previsions de la Llei d'Hisendes Locals, aprovada pel Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març.



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 29554708.5Y.J82-BW145-D04RQ.84E40FB380A6F76E95481C9B3609F47A6116E96C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.siba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=ipapal

Els objectius concrets a què pretén donar resposta són els següents:

- Avaluar l'impacte econòmic i financer de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures.
 - Avaluar l'impacte econòmic i financer de la implantació i prestació dels serveis necessaris.
- Tot i això, en aquesta fase de planejament, sense disposar encara dels corresponents projectes d'urbanització ni de reparcel·lació, i sense que s'hagi patrimonialitzat encara l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament sobre els solars resultants de la reparcel·lació, aquest informe de sostenibilitat econòmica realitza una estimació aproximada de l'impacte que aquesta actuació tindrà sobre la hisenda municipal.

2.0.3 FONAMENTS DE DRET

- **Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.**

"Article 66 Documentació dels plans parcials urbanístics

1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents: (...)

d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi 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".

"Article 120. Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de reallotjament

1. Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents: a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.

b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.

d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.

e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.

g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2. (...)

5. Les despeses d'urbanització es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes. Sens perjudici d'això, s'han de regular per reglament els supòsits en què les persones propietàries tenen la consideració d'adjudicatàries, a tots els efectes econòmics i jurídics reals derivats de la reparcel·lació".

- **Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.**

"Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano. (...)

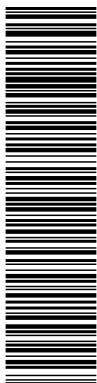
4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las **actuaciones de transformación urbanística** deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

"Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística".



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 29554708.5Y.J82-BW145-D04RQ.84EJ0FB30A6F76E95481C9B3609F47A6116E96C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.siba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

- Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl.

"Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta".

En aquest sentit, bàsicament de la reparcel·lació i urbanització dels sectors, se'n derivaran per l'ajuntament, per una banda cessions, que es compondran de vials, espais lliures, equipaments, i el 10 % de l'aprofitament de l'àmbit, per l'altra, la recepció de la urbanització comportarà l'obligació de fer-se'n càrrec del seu manteniment, neteja, etc.

Per tant podem dir que de la gestió del sector es deriven per l'ajuntament determinats drets i obligacions que es tradueixen per la hisenda municipal en ingressos i despeses que tot seguit analitzarem.

S'estima que l'execució del total desenvolupament de l'àmbit s'assoliran gradualment. Aquest fet té repercussió directa sobre l'estudi d'ingressos i despeses derivats de la gestió, en tant que molts no es verificaran fins iniciada la construcció, i aniran creixent conforme es vagin consolidant els usos per mitjà de la construcció. És el cas dels ingressos derivats de ICIO, o bé els derivats de l'IBI, que augmentaran conforme avanci l'execució dels sectors.

El mateix succeeix respecte de les despeses que es derivaran del sector, doncs els costos de la prestació de serveis, s'obtidran en aquest estudi amb caràcter de màxim de manera que aquests faran referència a un escenari de completa execució del sector, de forma que en el moment inicial seran més continguts i augmentaran progressivament fins a la total consolidació dels usos previstos.

2.1. DESPESES DERIVADES DEL PLANEJAMENT I LA GESTIÓ DE L'ÀMBIT

L'impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries correspon a:

- a. Hisenda pública afectada: Ajuntament del Papiol
- b. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries.

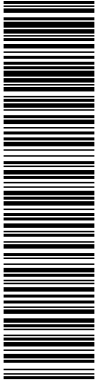
Críteris generals aplicats.

Es considera que les infraestructures es projectaran seguint les directrius dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament del Papiol i de les empreses responsables dels serveis afectats, per tant es considera que les condicions d'implantació i de manteniment es troben dins d'uns estàndards acceptables.

Un cop recepcionades per l'ajuntament les obres d'urbanització i les cessions derivades de la gestió dels àmbits, començarà l'obligació per part de l'ajuntament de conservar la urbanització. A més a mesura que es vagin executant els sectors la corporació haurà de fer-se càrrec de la prestació dels serveis corresponents.

Pel que fa als serveis directament vinculats a la implantació dels usos previstos al sector que haurà de prestar l'Ajuntament del Papiol, en tot cas seran:

- Manteniment de Vies Públiques
- Manteniment de Clavegueram
- Neteja viària
- Manteniment d'enllumenat
- Manteniment de serveis
- Recollida d'escombraries
- Manteniment de zones verdes



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 20554708.5Y.J82-BW145-D04RQ.84E40FB30A6F76E95481C9B3609F47A611E96C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.siba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

2.1.1. XARXA VIÀRIA

Les actuacions sobre la xarxa viària bàsica, consisteixen, bàsicament, en l'obertura de nous vials com a continuació dels carrers actuals, assenyalats en la seva gran majoria al planejament vigent, per a dotar al polígon d'una estructura coherent i que faciliti correctament la integració del sector de creixement. En aquest sentit es plantegen vials continuadors que conformen un sistema tancat que faciliti l'ordenació de l'ampliació.

Tots els trams s'urbanitzaran a càrrec dels propietaris de pla parcial.

En el sector, l'obertura dels nous vials proposats en el pla parcial urbanístic s'obté per cessió gratuïta.

D'acord amb allò establert a la zonificació de l'instrument de planejament derivat del que forma part integrant aquest document (plànols de Zonificació) i a la informació continguda a la memòria del mateix document, es considera una reserva per a la xarxa viària urbana de 16.895 m² de superfície del sector.

L'estimació del cost d'obertura i pavimentació dels vials proposats en el pla parcial urbanístic es realitzarà en els mateixos documents, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

Els materials que s'utilitzaran pel paviment, senyalitzacions, mobiliari urbà i vegetació seran els habituals, exigits per l'Ajuntament del Papiol. No té despeses d'implantació doncs l'execució correspon a la Junta de Compensació que es constitueix a l'efecte i que actuarà de promotora.

Es considerarà pel manteniment de la xarxa viària municipal el 2 % del PEM del Projecte d'Urbanització quantificat en 10.301,00*193,80: 1.996.333,80.

Manteniment xarxa viària	39.926,68 €/any
--------------------------	-----------------

La neteja viària sobre la superfície de vial municipal: 234.000m², del qual el present sector de 10.301 m² representa un 4,4 %. Per tant, sobre una despesa total de 132.500€, suposen 5.808 €. A banda, la neteja viària als polígons industrials és menor que a la resta del poble, s'hauria d'aplicar un coeficient de 1/3 al 4,40% :1,47 % de les despeses de neteja viària.

Neteja viària	1.936 €/any
---------------	-------------

2.1.2. XARXA DE SANEJAMENT

En el sector de sòl urbanitzable, la xarxa de sanejament proposada en el pla parcial urbanístic es plantejarà seguint el sistema separatiu de recollida d'aigües residuals i pluvials, encara que en l'abocament a la xarxa existent s'unifiquin els cabals, fins que es vagi estenent el sistema separatiu a tot el Polígon. Pel disseny de la xarxa de clavegueram es seguiran els criteris de la NTE-ISA-1973 sobre instal·lacions de salubritat, clavegueram i drenatge, així com les indicacions dels serveis tècnics municipals.

La nova xarxa de sanejament dels vials inclosos en el sòl urbanitzable, correspon en el 100 % del cost als propietaris dels terrenys.

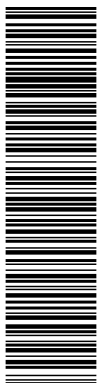
L'estimació del cost de la xarxa de sanejament dels vials proposats en el pla parcial urbanístic es realitzarà en els mateixos documents.

El manteniment del clavegueram està inclòs en l'apartat de manteniment de les vies públiques. No es recapta taxa de clavegueram al Polígon Industrial Sud.

2.1.3. XARXA D'ABASTAMENT D'AIGUA

Per afrontar la demanda futura d'aigua d'abastament al municipi es proposaria la construcció d'un nou dipòsit que ampliaria l'actual capacitat d'emmagatzematge per a les noves ampliacions que te previst l'Ajuntament.

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_SostenibEcon_SIS_2024_v3_SS.pdf_28032024	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 1558, Data: 28/03/2024 10:29:00, Data de presentació: 28/03/2024 8:29:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 5YJ82-BW145-D04RQ Data d'emissió: 24 de Abril de 2024 a les 11:06:26 Pàgina 18 de 23	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 29554708.5Y.J82-BW145-D04RQ.84E40FB380A6F76E95481C9B3609F47A611E96C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accce.eiba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapal

La nova xarxa d'abastament d'aigua dels vials inclosos en el sòl urbanitzable, correspon en el 100 % del cost als propietaris dels terrenys. L'estimació del cost de la xarxa d'abastament d'aigua dels vials proposats en el pla parcial urbanístic es realitzarà en els mateixos documents.

La xarxa d'aigua potable serà projectada pel Projecte d'Urbanització que es formuli a l'efecte, seguint les indicacions de l'empresa concessionària d'aigües. La xarxa d'aigua potable no té despeses d'implantació ni de manteniment, que es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i l'usuari ja que el seu manteniment s'inclou dins del preu públic que s'abona per aquest servei.

Respecte de la xarxa de reg, haurà de definir-la i dimensionar-la el Projecte d'Urbanització que es formuli a l'efecte. En l'època estival pot ser necessari complementar el reg amb aigua de la xarxa general.

El projecte d'urbanització s'adaptarà a la Directiva Marc de l'Aigua i a les disposicions que en derivin de la seva aplicació, en particular el Decret 188/2010, de 23 de novembre, d'aprovació del Pla de gestió del districte de la conca fluvial de Catalunya.

La implantació anirà a càrrec de la Junta de Compensació que actuï de promotora.

El manteniment pot ser realitzat pel propi Ajuntament o mitjançant concessió, i haurà de respondre tant del manteniment preventiu com de la reparació per avaries o fets similars. En qualsevol cas, un cop realitzada l'obra i quan passi a ser una instal·lació de propietat municipal, les ampliacions, millores i canvis resten sotmesos a les competències de l'Ajuntament. Queda inclòs en el de vitalitat.

2.1.4. TRANSPORT I DISTRIBUCIÓ D'ENERGIA

2.1.4.1. XARXA DE MITJA TENSÍO

Les actuacions de manteniment en la xarxa de mitja tensió del municipi corresponen a l'empresa FECSA-ENDESA. Les actuacions de reforma o modificació corresponen als promotors de les mateixes.

Les actuacions de reforma, modificació o ampliació que caldrà realitzar en relació a la xarxa de mitja tensió es plantegen en el sector de sòl urbanitzable delimitat, i el seu cost correspon als propietaris dels terrenys d'aquest sector.

Es previst soterrar les línies de mitja tensió que creuen el sector, derivar-les a un indret on es faria la conversió a soterrada i emplaçar un seguit de centres de transformació per abastir les parcel·les.

2.1.4.2. XARXA DE DISTRIBUCIÓ EN BAIXA TENSÍO

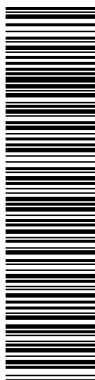
La xarxa de distribució en baixa tensió es planteja mitjançant línies soterrades a executar dins del conjunt d'obres d'urbanització del sector, des dels centres de transformació fins a cada parcel·la.

La nova xarxa de distribució en baixa tensió dels vials inclosos en el sector de sòl urbanitzable, correspon en el 100 % del cost als propietaris dels terrenys. La xarxa de subministrament d'energia elèctrica no té despeses d'implantació ni de manteniment directe, donat que dependrà de l'empresa subministradora i dels usuaris del subministrament.

L'estimació del cost de la xarxa de distribució en baixa tensió dels vials proposats en el pla parcial urbanístic es realitzarà en els mateixos documents.

El disseny de la xarxa elèctrica ha de respondre als criteris del RD 842/2002 pel que s'aprova el Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió, així com la Resolució ECF/4548/2006, Normes tècniques particulars de Fecsa-Endesa, relatives a les instal·lacions de xarxa i a les instal·lacions d'enllaç, prèvia conformitat de la pròpia companyia subministradora ENDESA.

El projecte d'urbanització, que encarregui la Junta de Compensació que es constitueixi en aquest àmbit i que actuarà de promotora, determinarà les característiques de l'enllumenat públic.



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 20554708.5Y.J82-BW145-D04RQ.84E40FB30A6F76E95481C9B3609F47A6116E96C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.siba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapal

El projecte d'urbanització aplicarà criteris de racionalització de la gestió de l'energia consumida, amb la incorporació de tecnologies d'estalvi energètic. Les noves instal·lacions disposaran d'un disseny i dispositius que reduiran el consum per tal de donar compliment a la legislació vigent en matèria de contaminació lumínica i d'ecoeficiència. Haurà de complir el Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. També es tindrà present el RD 1890/2008 Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

El manteniment pot ser realitzat pel propi Ajuntament o mitjançant concessió, i haurà de respondre tant del manteniment preventiu com de la reparació per avaries o fets similars. En qualsevol cas, un cop realitzada l'obra i quan passi a ser una instal·lació de propietat municipal, les ampliacions, millores i canvis resten sotmesos a les competències de l'Ajuntament.

El cost relatiu a l'enllumenat públic i el seu manteniment depèn dels punts de llum que s'instal·lin, potència, el cost del Kwh de l'enllumenat públic,... i d'altres variables que permetran fixar el cost exacte del manteniment a la xarxa. Mentre es concreten totes les variables a través del pertinent Projecte d'Urbanització, s'ha estimat un cost anual conjunt del manteniment i el consum.

El contracte de manteniment de l'Ajuntament és de 28.000€ en total. La despesa aplicable al sector considerem seria la mateixa proporció a la neteja viària: sobre 28.000 € un 4,40 %: 1.232 €.

Manteniment enllumenat	1.232€
------------------------	--------

Despesa elèctrica de l'enllumenat públic.

Hem considerat les 74 fanals, funcionant un promig de 6 hores al dia, amb el doble flux que s'introduirà per a que durant tota la nit no s'utilitzin totes, amb una potència de 70 W/fanal els 365 dies de l'any obté un consum de 11.342,2 KW. – El consum de l'enllumenat públic, per la potència a instal·lar prevista de 8 Kw preveu un cost anyal de 2.500 €.

Consum enllumenat	2.500 €
-------------------	---------

2.1.4.3. XARXA DE DISTRIBUCIÓ DE GAS

En el sector de sòl urbanitzable, la xarxa de canalitzacions de gas proposada en el pla parcial urbanístic es planteja en l'execució de la urbanització del sector en col·laboració amb la companyia de distribució de gas del municipi.

L'obra civil de la nova xarxa de canalitzacions de gas dels vials inclosos en el sòl urbanitzable, correspon en el 100 % del cost als propietaris dels terrenys.

L'estimació del cost de l'obra civil de la xarxa de canalitzacions de gas dels vials proposats en el pla parcial urbanístic es realitzarà en els mateixos documents.

2.1.5. COMUNICACIONS RADIOELÈCTRIQUES

En el sector de sòl urbanitzable, la xarxa de canalitzacions telefòniques proposada en el pla parcial urbanístic es plantejarà en l'execució de la urbanització del sector. La xarxa de telecomunicacions es plantejarà de tal manera que sigui capaç d'oferir conductes per a distintes operadores, en especial de telefonia. Es projectarà una xarxa independent per a línies de fibra òptica, amb els mateixos criteris que la xarxa actual dels sectors industrials veïns.

En el projecte d'urbanització es fixaran les característiques de la xarxa en base a l'assessorament de les companyies subministradores.

L'obra civil de la nova xarxa de canalitzacions telefòniques dels vials inclosos en el sòl urbanitzable, correspon en el 100 % del cost als propietaris dels terrenys. No tenen, per tant, despeses directes d'implantació ni de manteniment.

L'estimació del cost de l'obra civil de la xarxa de canalitzacions telefòniques dels vials proposats en el pla parcial urbanístic es realitzarà en els mateixos documents.



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 29554708 5Y J82-BW145-D04RQ 84E40FB390A6F76E95481C9B3609F47A611E96C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.siba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapal

2.1.6. ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS

L'estimació del cost d'urbanització dels espais lliures proposats en el sòl urbanitzable delimitat, en els pla parcial urbanístic es realitzarà en els mateixos documents.

No tenen despeses d'implantació els materials utilitzats pel paviment, mobiliari urbà i vegetació, doncs l'execució correspon a la Junta de Compensació que actuï de promotora de l'actuació.

El manteniment general dels espais lliures estarà condicionat per la seva situació i finalitat primordial. Els terrenys que hauran d'integrar el sistema d'espais lliures tenen accés des del sistema viari.

D'acord amb allò establert a la zonificació del sòl de l'instrument de planejament derivat del que forma part integrant aquest document (plànol de Zonificació) i a la informació continguda a la memòria del document, es considera una superfície destinada a espais lliures dins del sector de 39.169 m2. No comptem que requereixin manteniment tal com es projecten.

Pel manteniment de zones verdes l'Ajuntament té previst 132.000€/any. Si fem la proporció de zones verdes del pla parcial 39.169 respecte la totalitat que és de 240.000 m², correspon un 16,32% igual a 21.542 €. A més, pel tipus de manteniment que es fa en les zones industrials s'hauria d'aplicar un coeficient de ¼, per tant quedaria en 5.385,6 €/any.

Manteniment espais lliures	5.385,60 €
----------------------------	------------

Pels arbres situats als vials apliquem una proporció igual a la neteja viària del total de la despesa de 100.000 € que té prevista l'Ajuntament, seria el 4,40%: 4.400€

Manteniment arbrat vials	4.400€
--------------------------	--------

2.2. INGRESSOS DERIVATS DE LA GESTIÓ DE L'ÀMBIT

La localització de les diferents activitats industrials, altres usos compatibles i d'equipaments comunitaris que possibilita l'àmbit de referència, suposaran uns ingressos que han de permetre la sostenibilitat de la urbanització proposada.

Aquests ingressos seran de dos tipus:

- Ingressos extraordinaris o puntuals, com és ara, l'impost sobre les construccions, instal·lacions i obres (ICIO) i l'impost d'activitats econòmiques (IAE)
- Ingressos ordinaris o periòdics, com és ara, l'impost sobre béns immobles (IBI)

2.2.1. INGRESSOS PATRIMONIALS

10 % de l'aprofitament urbanístic:

$$PPU \ 6.972,40 \text{ m}^2 \times 314,84 \text{ €/m}^2 = 2.195.190,42 \text{ Euros}$$

Sòl d'equipaments, no es valora perquè no és patrimoniabilitzable.

Sòl destinat a espais lliures, no es valora perquè no és patrimoniabilitzable.

Sòl destinat a vials, no es valora perquè no és patrimoniabilitzable.

Total ingressos estimats:

Ingressos patrimonials	2.195.190,42 €
------------------------	----------------



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 20554708.5Y.J82-BW145-D04RQ.84E40FB380A6F76E95481C9B3609F47A6116E96C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.siba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

2.2.2. INGRESSOS DERIVATS DE LA RECAPTACIÓ DE L'IMPOST SOBRE BENS IMMOBLES

Es contempla l'ingrés derivat de l'increment de l'IBI que es recaptarà respecte de les parcel·les resultants dels sectors que avui en dia no cotitzen com urbana, en tant aquestes estiguin urbanitzades, extret el 10 % d'aprofitament mig, i no construïdes.

Considerem el sostre aplicat a la superfície d'ocupació total, suposant que no s'esgotarà l'edificabilitat, que en un polígon industrial és habitual, amb una superfície de 41.707,72 m². Deduïm el 10 % AM i resta 37.536,95 m².

El valor cadastral seria segons les dades de la ponència tècnica: sòl 310 i construcció 576,50 total 886,50 €/m²; que suposen sobre el sostre considerat: 33.276.506,20 €. L'IBI representa un 0,59 % del Valor Cadastral, és a dir: 196.331,39 €.

Total ingressos IBI anual:

Impost Bens Immobles	196.331,39€
----------------------	-------------

2.2.3. INGRESSOS DERIVATS DE LA RECAPTACIÓ DE L'IMPOST DE CONSTRUCCIONS INSTAL·LACIONS I OBRES

Partint d'un cost de construcció mínim de 568,48€/m² extret de la pràctica habitual d'aquest tipus d'obres, aplicat al sostre ocupat anotat anteriorment de 37.536,95 m², s'obté un PEM de 21.339.005,3 €.

Tenint en compte el tipus impositiu de l'ICIO aplicable segons les ordenances fiscals aprovades que és del 1,6 % de taxa i un 4 % d'impost sobre les obres i construccions, obtenim uns ingressos previstos de 1.194.984,30€. Les primeres ocupacions tenen una taxa de 0,2 %: 42.678,01€

D'acord amb l'article 19.2.b) de la Odre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres, s'estima, com a regla general, que la vida útil dels edificis i dels immobles lligats a una explotació econòmica serà de 35 anys.

Tenint en compte aquesta dada i el fet que aquests impostos i taxes, per regla general, es satisfan una única vegada per construcció executada, per realitzar aquest càlcul s'ha prescindit de la dada relativa al termini estimat de desenvolupament de l'àmbit, i s'ha considerat més convenient distribuir l'import de l'ICIO i el de les taxes relacionades durant el període de vida útil o d'amortització del bé, això és, durant un període de 35 anys (cal tenir present que no s'han tingut en compte les possibles reformes o millores que es produeixin durant aquest període).

Per tant, es considera que durant els propers 35 anys els ingressos anuals per aquests conceptes resultaran del següent càlcul:

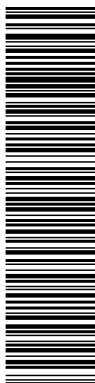
TOTAL ingressos extraordinaris o puntuals 1.194.984,30/35: 42.678,01/35 +42.678,01/35: **34.142,41 + 1.219,37: 35.361,78€**

Impost Construccions Instal.	35.361,78 €
------------------------------	-------------

2.2.4. IMPOST D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES IAE

El sòl dels polígons industrials del Papiol segons documentació consultada és de 61 Ha, de la qual el sòl industrial és de 221.000 m². Si en l'actualitat es recapta 300.000 €/anuals per IAE hem fet la proporció respecte al sòl industrial del polígon 69.724 m². S'aproxima en termes generals a 1 1,35€/m² de sòl industrial.

Impost Activitat Econòmica	94.127,40€
----------------------------	------------



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 20554708 5Y J82-BW145-D04RQ 84E40FB380A6F76E95481C9B3609F47A6116E96C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.alba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

2.2.5. INGRESSOS DERIVATS DE L'IMPOST DE GUALS

L'ordenança fixa per establiments comercials:

- fins a una superfície construïda de 400 m²: 96,00 €;
- fins a 1.000 m²: 156,50 €;
- i més de 1.000 m²: 219,50 €.

Hem comptabilitzat 11 naus de més de 1.000 m²: 11 x 219,50 €: 2.414,50 €

Hem comptabilitzat 74 naus de 400 a 1.000 m²: 74 x 156,50 €: 11.581,00 €.

En total per l'impost de guals:

Impost guals	13.995,50 €
--------------	-------------

2.2.6. INGRESSOS DERIVATS DE L'IMPOST DE CIRCULACIÓ

L'ordenança estableix:

- per un turisme de 8 a 11,99 CF: 54,53 €;
- per un camió de 1.000 a 2.999 de càrrega útil: 133,28 €;
- i de 2.999 a 9.999 de càrrega: 189,82 €.

S'ha fet una estimació que cada nau de grau I –aïllada/aparellada- disposarà

- d'un camió de 2.999 a 9.999
- i un turisme: 11 x (54,53 + 189,82): 2.687,85 €

i que cada nau de grau II –entre-mitgeres- disposarà

- d'un camió de 1.000 a 2.999
- i un turisme: 74 x (54,53 x 133,28): 13.897,94 €.

En total per l'impost de circulació:

Impost circulació	16.585,79 €
-------------------	-------------

2.3. CONCLUSIONS

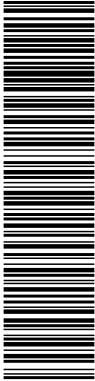
Tal i com es pot comprovar en els apartats anteriors el total d'ingressos anuals per l'Ajuntament del Papiol corresponents al desenvolupament d'aquest àmbit seria de:

Impost Bens Immobles	196.831,39€
Impost Construccions Instal·l	35.361,78 €
Impost Activitat Econòmica	94.127,40 €
Impost guals	13.995,50 €
Impost circulació	16.585,79 €
TOTAL INGRESSOS	356.401,86€

No es tenen en compte els ingressos patrimonials procedents del 10 % d'aprofitament urbanístic que representarien 2.195.190,42 €, per considerar que serà poc representatiu al no constituir un ingrés anyal, sinó puntual, ni l'impost de Plusvàlua que no es un ingrés previsible. En canvi els ICIO i IAE si s'han repercutit.

Les despeses anuals previstes es consideren:

Manteniment xarxa viària	39.926,68 €
Neteja viària	1.936,00 €
Manteniment enllumenat	1.232,00 €
Consum enllumenat	2.500,00 €
Manteniment espais lliures	5.385,60 €
Manteniment arbrat vials	4.400,00 €
TOTAL DESPESES	55.380,28 €



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 20554708 5Y JB2-BW145-D04RQ 84E-0FB30A6F7E695481C9B3609F47A6116E96C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapal

Per tant la diferència ens dona el saldo positiu de:

SALDO RESULTANT	301.021,58 €/any
------------------------	-------------------------

Per tant s'estima que l'execució dels sectors és econòmicament sostenible, pel que afecta a l'impacte que en la hisenda municipal causarà la instal·lació i manteniment de les infraestructures necessàries que se'n deriven i de la prestació dels serveis que comporta la implantació dels usos previstos.

Som conscients que aquest nivell d'ingressos no s'assolirà de manera immediata, sinó que precisarà d'un període de temps fins la consolidació del sector, però quan s'assoleixi considerem són quantitats fiables en quant a ingressos i despeses previsibles.

El pla parcial que es tramita no modificarà la sostenibilitat financera actual ja que les ampliacions mitjançant el nou sector nou de sòl urbanitzable, assumeixen la totalitat de les càrregues d'urbanització, cedeixen els sòls destinats per a nous equipaments i espais lliures i les despeses per a l'increment de serveis generals de la població.

Els sectors hauran d'afrontar el cost econòmic de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures dels sistema de sanejament i depuració, abastament d'aigua, energia elèctrica, telecomunicacions, reg, hidrants, gestió de residus i altres serveis, del conjunt de la població.

El patrimoni públic municipal augmentarà també s'ampliaran amb el 10 % de l'aprofitament urbanístic del sector.

El compromís per part dels promotors de conservar les obres d'urbanització, durant un mínim de 5 anys des de que s'acabin les obres, no gravarà l'economia municipal en aquest període. La despesa que comportarà el manteniment posterior del nou sector, al suposar uns costos de manteniment dels serveis, es compensaran sobradament amb la previsible implantació de noves activitats i els impostos que es sufragaran.

En conjunt, el planejament assegura que les despeses de transformació del sòl urbanitzable en sòl urbà no suposaran despeses addicionals a l'Ajuntament ni a les altres administracions.

Barcelona, març de 2024

NOMBRE MIRAPEIX
MARTINEZ MARIA
CAROLINA - NIF
46319868F
Firmado digitalmente por
NOMBRE MIRAPEIX
MARTINEZ MARIA
CAROLINA - NIF 46319868F
Fecha: 2024.03.27 16:07:41
+01'00'

Signat:
Carolina Mirapeix Martínez
Advocada

ANTONIO
COMPANYS
FERRAN /
num:15110-6

Antoni Companys Ferran
Doctor arquitecte

Firmado digitalmente por ANTONIO COMPANYYS
FERRAN / num:15110-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
st=Barcelona, ou=Col·legi d'Arquitectes de
Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=COMPANYYS FERRAN,
givenName=ANTONIO, serialNumber=40871008P,
cn=ANTONIO COMPANYYS FERRAN / num:15110-6,
email=sacompanyys@coac.net
Fecha: 2024.03.27 17:11:32 +01'00'