

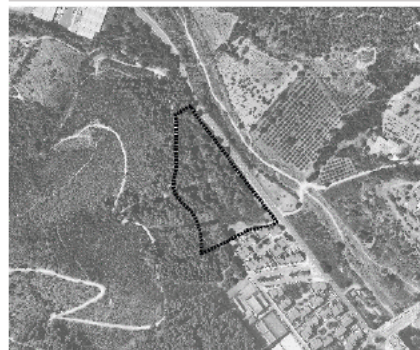
O U A GAMMA

OUA-GAMMA, s.l.

c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

**ANNEX 7. INFORME DE
SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**



**EQUIPAMENT METROPOLITÀ A LA
CTRA. DE SANT CLIMENT**

Aprovació Inicial

Juliol 2025

O U A GAMMA

OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Promotor:

Aspehof Spain SLU

Equip redactor:

O U A GAMMA

OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Firmado digitalmente
por JORDI
ARTIGAS (R: B42929588)
Fecha: 2025.07.18
10:43:15 +02'00'

JORDI ARTIGAS
(R: B42929588)

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

Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Equip

Núria Noguer Pujadas, arquitecta
Ernest Sánchez Miranda, arquitecte
Clara Alvau Morales, urbanista
Marta Torres, advocada
Ramon Font, enginyer

Col·laboradors:

Avantprojecte d'arquitectura

OUA ARQUITECTURA

Andreu Franquesa, arquitecte
Jordi Framis, arquitecte
Marcos García, arquitecte

Avantprojecte d'urbanització

OUA CIAE

Marc Serrat, enginyer
Patricia Jiménez, enginyera
Guillermo Rodríguez, enginyer

Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada,
Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística

TRAÇA Estudi de Serveis Ambientals

Enric de Bargas Sellarés, ambientòleg
Carles E. Casabona Ferré, ambientòleg

Estudi Històric

ATICS, SLP

Francesc Xavier Busquets Costa, arqueòleg

Estudi d'Impacte Acústic

Axioma Consultors Acústics

Jeroen Paymans, enginyer acústic

Olga Espadalé, enginyera acústica

Quim Matheu, enginyer acústic

CONTINGUT

El Pla Especial Urbanístic en l'àmbit de l'equipament a la ctra. de Sant Climent, al municipi de Viladecans, té el següent contingut:

ÍNDEX

1. ANTECEDENTS I OBJECTIUS	1
2. ESTIMACIÓ I PONDERACIÓ DE L'IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES.....	1
3. CONCLUSIONS.....	2

1. ANTECEDENTS I OBJECTIUS

El TRLU 1/2010 estableix a l'article 66.1d l'obligatorietat d'incorporar a la documentació dels plans de millora urbana, 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.

2. ESTIMACIÓ I PONDERACIÓ DE L'IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES

En aquest apartat s'analitzen els efectes d'aquesta transformació sobre les finances públiques. La ponderació d'aquest impacte es realitza, en aquest cas, avaluant l'import de les despeses que provinguin de la posada en funcionament dels nous sistemes i serveis que competencialment van a càrrec de l'Ajuntament, i els ingressos que es derivin dels nous usuaris del equipament i activitats econòmiques implantades.

En relació a l'avaluació dels ingressos que la present transformació pot reportar a l'Ajuntament, els principals conceptes a considerar seran:

- IBI - Impost sobre bens immobles
- ICIO - Impost sobre construccions, instal·lacions i obres
- Taxa per serveis urbanístics
- Taxa per intervenció administrativa en les activitats i instal·lacions
- Taxa de recollida d'escombraries

Deixant de banda els ingressos puntuals regulats a les ordenances fiscals, relatius als impostos sobre construccions, llicències i altres taxes, la transformació urbanística reportarà uns ingressos estimats de caràcter permanent segons:

- Impost per bens immobles (I.B.I.):

A partir dels següents preus de venda:

8.787,00 m²st equipament esportiu x 1.385,19 €/m²st = 12.167.508,96 €

1.320,00 m²st residència esportiva x 3.372,31 €/m²st = 4.451.449,20 €

Es poden estimar els següents ingressos

	Valor cadastral	Tipus d'IBI	Quota d'IBI
Sostre Equipament	16.618.958,16 €	0,6212%.	103.236,97 €

Aquesta estimació es basa en un valor cadastral que tendeixi a igualar-se amb els preus de mercat. En el cas que el valor cadastral es mantingués per sota de mercat, per exemple amb valors al voltant del 50% dels preus de venda, obtindríem que les quotes de l'IBI serien les següents:

103.236,97 € x 50% = 51.618,49€

En quant a l'import de les despeses a comptabilitzar, caldrà tenir en consideració:

- Servei d'enllumenat públic
- Vigilància
- Neteja de la via pública i recollida d'escombraries
- Manteniment i reposició de l'espai públic (vials, zones verdes i espais lliures)
- Increment de la dotació de personal i en la organització municipal, si es el cas.

Als efectes del càlcul del cost anual de manteniment es considera un escenari final – amb la consolidació total de tots els diferents sectors-, aplicant com a despeses les següents:

Nova vialitat 7,82€/m²

Aquestes despeses es basen en les dades de costos mitjans de manteniment per any aportades pels Serveis tècnics Municipals i recollides al PEU.

En resum, tindriem les següents superfícies tenint en compte la modificació del vial esquerra de la carretera de Sant Climent, el manteniment de les quals es detalla a continuació:

$$1.180 \text{ m}^2 \text{ de vialitat} \times 7,82 \text{ €/m}^2 = 9.227,60 \text{ €}$$

L'estimació del cost total de manteniment anual de la transformació urbanística és per tant de 9.227,60 €, molt per sota de l'augment d'impostos previstos.

Concepte	Import anual
Ingressos anuals en concepte de IBI del nou sostre a implantar	51.618,49 €/any
Despeses de manteniment anuals dels espais lliures i vialitat	9.227,60 €/any
Balanç ingressos menys despeses de manteniment anuals	42.390,89 €/any

3. CONCLUSIONS

D'acord amb el que s'ha exposat i les dades obtingudes, es pot afirmar que el desenvolupament plantejat resulta sostenible, pel balanç positiu del resultat de la ponderació dels ingressos i les despeses generades per les noves edificacions i les corresponents prestacions de serveis i manteniments.