



Aprobat definitivament pel Ple d'aquest
l'Ajuntament en data 15/11/2024.
Document diligenciat per la Secretaria
General en
data de la signatura electrònica al marge.

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera del Pla Parcial Urbanístic del sector "SUD4 de dinamització econòmica Els Comellarets", Mont-roig del Camp



Octubre 2024





Miquel Morell, economista col·legiat núm. 9.068
Agustí Jover, economista col·legiat núm. 2.613
Marc Gras, economista col·legiat núm 16.870

Octubre 2024



ÍNDEX

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	4
1. Antecedents i objectius	4
2. El SUD 4 Els Comellarets	5
2.1. Paràmetres urbanístics	5
2.2. Pla d'etapes i sistema d'actuació	7
3. Els indicadors considerats per a l'avaluació econòmica i financera del SUD 4	7
4. El valor en venda del sòl industrial	8
5. Els compromisos a contraure entre LOTTE Energy Materials Spain i l'Ajuntament	18
6. El calendari de transformació urbanística	20
7. Els costos de capital	21
8. Cessió d'aprofitament urbanístic	22
9. Resultats econòmics i financers	22
 SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I FINANCERA	 24
1. Marc legal d'aplicació	24
2. La hisenda municipal de Mont-roig del Camp	24
2.1. Ingres municipal	24
2.2. Despesa municipal	25
3. Balanç econòmic del SUD 4 Els Comellarets en la hisenda municipal de Mont-roig del Camp	26
3.1. L'Impost sobre els Béns Immobles Urbans	26
3.2. L'Impost sobre les Activitats Econòmiques	28
3.3. L'impost indirecte sobre construccions, instal·lacions i obres	28
3.4. Les despeses corrents de manteniment	29
3.5. Conclusions	30
 ANNEX: VALOR DEL SÒL NO URBANITZABLE	 31



AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

1. Antecedents i objectius

El POUM de Mont-roig del Camp, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona el dia 30 de novembre de 2006 i publicat al DOGC número 4869 de 25 d'abril de 2007, delimita el sector de dinamització econòmica "SUD 4, Els Comellarets", de propietat integrament de l'empresa LOTTE Energy Materials Spain, i el classifica com a sòl urbanitzable delimitat industrial.

L'objecte d'aquest PPU és establir l'ordenació vinculant del SUD 4, precisar les càrregues d'urbanització que ha d'assumir el titular del sòl, i concretar-ne les obligacions que adquireix el promotor del sector.

L'acord adoptat pel ple de l'Ajuntament de Mont-roig del Camp el dia 13 d'octubre de 2022 estableix l'aprovació definitiva de la modificació del sistema d'actuació establert pel POUM (reparcel·lació), de cooperació del sector del SUD 4, Sector de dinamització econòmica Els Comellarets de manera que passi a gestionar-se pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació. Així doncs, el promotor del PPU i del desenvolupament del sector és l'empresa LOTTE Energy Materials Spain.

LOTTE Energy Materials Spain és una companyia multinacional surcoreana centrada en la producció d'Electfoil, una làmina de coure patentada per la multinacional que es considera un element bàsic per a les bateries de liti que utilitzen les bateries recarregables (cotxes elèctrics, plaques de circuits integrats, etc.). Entenent el potencial de creixement de la indústria de components d'energia verda, LOTTE Energy Materials Spain està immersa en un procés d'expansió internacional amb l'objectiu d'esdevenir líder mundial en noves indústries de materials d'avantguarda.

El desenvolupament del SUD 4 s'emmarca dins d'aquesta expansió internacional de la companyia LOTTE Energy Materials Spain que ha de permetre la implantació a Catalunya de la primera fàbrica d'aquests components a Europa. La implantació d'aquesta indústria tecnològica suposarà un salt endavant per a la totalitat del país en termes d'impacte i progrés econòmic territorial.

L'elecció del SUD 4 com a seu productiva a Europa d'aquesta empresa s'ha de valorar com una confluència dels interessos públics i privats concurrents, donat que, tot i que l'elecció de Catalunya per part de LOTTE Energy Materials Spain ha estat condicionada per la seva ubicació estratègica respecte Europa (segon continent líder en la fabricació de vehicles elèctrics després de la Xina), i per les bones condicions climàtiques de l'entorn (claus per a la producció d'aquest component), també ha estat decisiva la capacitat de l'administració pública de posar a disposició de l'empresa la superfície de sòl necessària per a la seva implantació (parcel·les de gran superfície).

D'altra banda, el desenvolupament del SUD 4 és una actuació que es desprèn del projecte *Future: Fast Forward*, el projecte liderat pel Grup Volkswagen i SEAT, SA, que aglutina 62 empreses nacionals i internacionals, i en el que hi participa LOTTE Energy Materials Spain a través de la seva filial a Espanya IMS Technology Europe. El passat 4 de maig de 2022 va ser presentat el PERTE per al desenvolupament del vehicle elèctric i connectat en el marc dels Fons Next Generation (PERTE VEC), i que té la voluntat, per part de l'estat espanyol, de convertir Espanya en el *hub* europeu d'electromobilitat, amb una inversió total de més de 24.000 milions d'euros per al període 2021-2023 (4.300 milions d'euros de contribució pública i 19.700 milions d'euros d'inversió privada)¹.

En concret, el passat 25 d'octubre de 2022, el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, va publicar l'assignació d'ajudes públiques per als projectes de la primera convocatòria del PERTE VEC per un import total de 877,2 milions d'euros dels que el projecte *Future: Fast Forward*, el projecte liderat pel Grup Volkswagen i SEAT, SA rep una import de 397 milions d'euros².

En definitiva, ens trobem davant un projecte excepcional que, per assolir la seva materialització, és condició necessària activar tots els instruments administratius necessaris per a la seva consecució i, entre d'altres, activar els instruments urbanístics corresponents que permetin la consecució efectiva d'aquestes inversions previstes. Així doncs, en termes econòmics, la present transformació urbanística del Sector SUD4 forma part d'un projecte a gran escala que arrossega

¹ <https://planderecuperacion.gob.es/como-acceder-a-los-fondos/perter/perte-del-vehiculo-electrico-y-conectado>

² <https://www.mincotur.gob.es/es-es/GabinetePrensa/NotasPrensa/2022/Paginas/20221025-distribucion-perte-coches.aspx>



tot un volum de recursos públics estatals en termes d'ajudes (subvencions i préstecs) que tenen per objectiu garantir la viabilitat i factibilitat de la seva materialització real, i donar compliment als tres objectius que persegueixen els Fons Next Generation: ajudar els estats membres a recuperar-se dels efectes negatius de la pandèmia COVID-19, relançar l'economia i donar suport a la inversió privada, i aprofitar els aprenentatges d'aquesta crisi³.

2. El SUD 4 Els Comellarets

2.1. Paràmetres urbanístics

Tal com s'esmenta a la Memòria del PPU, la partida dels Comellarets, al terme municipal de Mont-roig del Camp, es troba situada al nord del feix viari conformat per l'autopista AP-7 i l'autovia A-7, entre el barranc de Rifà, a ponent, i la carretera d'accés al nucli urbà de Mont-roig del Camp, a llevant, a tocar de l'enllaç que aquestes importants vies de comunicació conformen just en aquest punt.

El PPU delimita una superfície total de 44,04 ha., de les que 12,56 ha. són sistemes (29%) i 31,47 ha. són sòl privat (71%) amb un sostre previst és de 339.103 m² d'ús industrial. La distribució del sòl i sostre queda expressada de forma sintètica en el quadre següent.

Paràmetres urbanístics SUD 4

	M ²	%
Espais lliures, zones verdes	50.340	11%
Equipaments públics	27.909	6%
Vialitat pública	33.535	8%
Aparcament públic	12.100	3%
Serveis tècnics	1.799	0%
Total sòl públic	125.683	29%
Sòl industrial (clau 7a1)	276.938	63%
Sòl industrial (clau 7a2)	37.772	9%
Total sòl privat	314.710	71%
Total SUD 4	440.393	100%
Edificabilitat bruta (m ² st./m ² sòl)	0,77	100%
Edificabilitat neta (m ² st./m ² sòl)	1,07	100%
Total Sostre	339.103	100%

Font: Pla Parcial Urbanístic del sector "SUD4 de dinamització econòmica Els Comellarets" al municipi de Mont-roig del Camp

Pel que fa a la normativa d'ordenació, als efectes de l'avaluació econòmica i financera del PPU, destacar que al sòl destinat a acollir l'activitat econòmica i els seus usos complementaris li seran d'aplicació els paràmetres urbanístics següents:

- S'estableix una parcel·la mínima per la clau 7a1 de 200.000 m² de sòl i una parcel·la mínima de 6.000 m² per la clau 7a2.
- L'ocupació màxima, tant del sòl qualificat amb la clau 7a1 com per al sòl qualificat amb la clau 7a2, és d'un 70%.
- L'alçària màxima serà de 17 m. Les parcel·les qualificades amb la clau 7a1, excepcionalment, en un màxim del 50% de l'ocupació en planta de cada parcel·la resultant, es permetrà una alçària de 25 metres. Les parcel·les qualificades amb la clau 7a2, excepcionalment, en un màxim del 25% de l'ocupació en planta de cada parcel·la resultant, es permetrà una alçària de 25 metres.
- Els projectes corresponents a les diferents edificacions a ubicar en cada una de les parcel·les resultants del projecte de reparcel·lació hauran de reservar a l'interior de la parcel·la els nombre de places necessàries per atendre les seves necessitats, que s'estimen en un nombre mínim de 364 places: 314 per a turismes i 50 per a motocicletes.

³ <https://objetivotransformacion.camara.es/next-generation-eu>



Aquesta quantitat de places d'aparcament s'ubicarà, en part, a l'interior de la parcel·la qualificada amb la clau 7a1, així com a l'aparcament públic previst al Pla Parcial amb una superfície de 12.100 m².

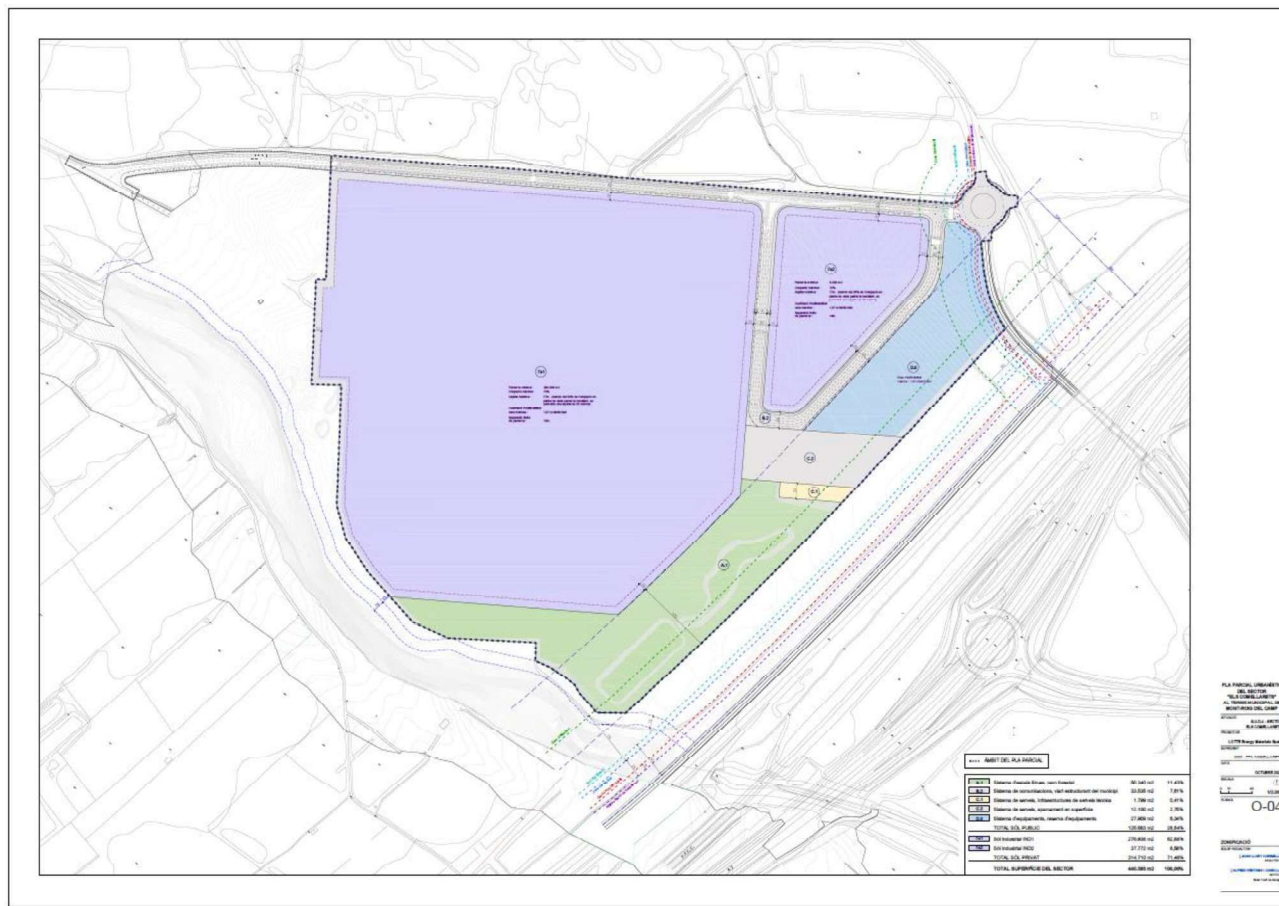
Ortofoto SUD 4



Font: Pla Parcial Urbanístic del sector "SUD4 de dinamització econòmica Els Comellarets" al municipi de Mont-roig del Camp



Plànol de zonificació del SUD4



Font: Pla Parcial Urbanístic del sector "SUD4 de dinamització econòmica Els Comellarets" al municipi de Mont-roig del Camp

2.2. Pla d'etapes i sistema d'actuació

Tal com s'esmenta a l'article 19 de les NNUU del PPU *el sector de Comellarets es gestionarà pel sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica, tal com regulen els articles 130 a 134 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.*

Pel que fa al Pla d'etapes, la Memòria del PPU proposa el desenvolupament del sector en una etapa única d'execució immediata un cop aprovats i publicats els projectes d'urbanització i reparcel·lació.

La durada prevista de les obres d'urbanització, un cop iniciades, és de com a màxim quatre anys, segons determina la Memòria del PPU.

3. Els indicadors considerats per a l'avaluació econòmica i financera del SUD 4

Els criteris metodològics que s'han tingut en compte per a l'avaluació econòmica i financera del PPU es basen en abordar la viabilitat de l'àmbit tenint en compte les seves càrregues, els seus beneficis i la seqüència temporal dels fluxos de despesa i d'ingrés derivats de la seva execució, mitjançant l'anàlisi de fluxos i els principis de valoració aplicats als projectes d'inversió vinculats a la transformació urbanística del territori.

Així doncs, el present document realitza una anàlisi de l'avaluació econòmica i financera de l'àmbit equivalent a qualsevol projecte d'inversió econòmica, amb l'objectiu d'estimar els recursos econòmics que pot alliberar el sector en funció del volum i moment en que apareguin els costos i ingressos, i en termes de rendibilitat (*artículo 22 RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*).

Seguint la normativa de caràcter bàsic i aplicable a tot l'Estat que estableix l'apartat 5 de l'article 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, del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el que s'estableix que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, l'avaluació econòmica i financera de l'àmbit del PPU s'estima en termes de Valor Actual Net (VAN) i en termes de Taxa Interna de rendibilitat (TIR), essent precisament la TIR la rendibilitat que és capaç de generar l'actuació de transformació urbanística.

Valor Actual Net [VAN]

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

On:

C_0 = Inversió inicial segons calendari d'execució previst $\Rightarrow$ Valor del sòl brut computable (€/m² de sòl brut computable).

C_t = Saldo anual previst segons calendari d'execució.

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

Taxa Interna de Rendibilitat [TIR]

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

On:

C_0 = Inversió inicial segons calendari d'execució previst $\Rightarrow$ Valor del sòl brut computable (€/m² de sòl brut computable).

C_t = Saldo anual previst segons calendari d'execució.

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

4. El valor en venda del sòl industrial

El PPU proposa la totalitat del sostre amb ús industrial i a consolidar en dues parcel·les de grans superfícies, una amb clau 7a1 de 276.938 m² i l'altre amb clau 7a2 de 37.772 m², que permeti la implantació d'una macro-indústria tecnològica. En el moment de realitzar la valoració del sòl industrial s'ha tingut molt en compte aquesta realitat qualitativa determinant, doncs els valors en venda dels sòls industrials venen determinats per la tipologia d'indústria que s'hi pot implantar, tant pel què fa a la mida de les parcel·les (en aquest cas de gran superfície) com al sector econòmic de la indústria que s'hi pot implantar (gran indústria productiva, gran empresa logística, etc.).

Pel què fa a la mida de la parcel·la, cal tenir en compte que parcel·les com la proposada al SUD 4, degut a la singularitat de la seva superfície, no es negocien en un mercat generalista, com altres mides de parcel·les estàndards i comuns, sinó que es tracta de projectes específics que es desenvolupen amb un projecte finalista concret que li dona suport i sentit. És a dir, es tracta d'un procés de transformació urbanística basat en una política de demanda i no en una política d'oferta.

Tenint en compte aquestes premisses, del treball de camp realitzat als efectes de la present avaluació econòmica i financera es pot concloure l'absoluta escassetat de parcel·les a Catalunya de més de 200.000 m². L'escassetat i dèficit de parcel·les grans (>10.000 m²) és avui un fet evident a casa nostra detectat a l'estudi Morell, M. i Jover, A. (2018)⁴, malgrat sí existeixen empreses que tenen necessitats de parcel·la d'aquesta mida. Quan aquestes operacions poden materialitzar-se, aquestes es configuren com un *trajo a mida* construït i articulat amb participació directa de les administracions i l'operador corresponent.

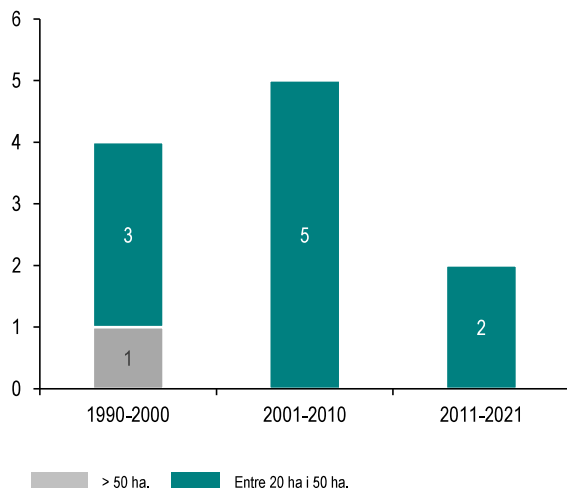
⁴ Morell, M. i Jover, A. (2018). *El sòl per activitats econòmiques: aportacions per a l'increment de la competitivitat del territori i de les empreses*. Congrés d'Economia i Empresa de Catalunya: La Catalunya del segle XXI. Col·legi d'Economistes de Catalunya.



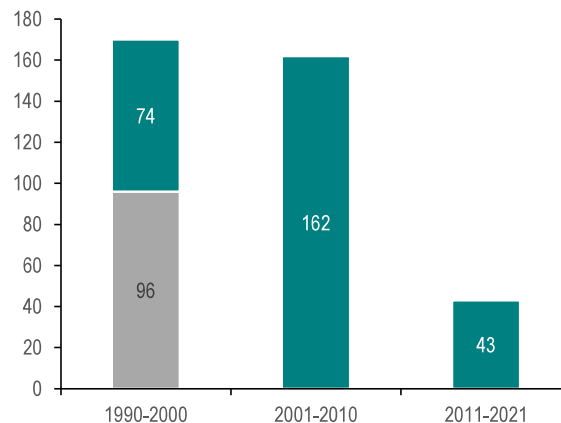
En aquest sentit, i seguint les dades publicades al Pla Director Urbanístic d'activitat econòmica de la Plana de Lleida, aprovat inicialment el dia 26 de juliol de 2022, cal posar de relleu que a tot Catalunya hi ha actualment desenvolupades únicament 2 parcel·les de més de 50 ha. i 17 parcel·les d'entre 20 i 50 ha., que es distribueixen, principalment, entre l'Àrea Metropolitana de Barcelona i Tarragona. D'aquestes, 1 parcel·la de més de 50 ha. i 10 parcel·les d'entre 20 i 50 ha. han estat desenvolupades durant els darrers 30 anys, amb una major activitat entre els 1990-2010⁵.

Implantacions de grans parcel·les en els darrers 30 anys (1991 – 2021)

Nombre implantacions (N)



Superfície agregada implantada (Ha)



Font: PDU d'activitat econòmica de la Plana de Lleida aprovat inicialment el dia 27 de juliol de 2022

Pel què fa al sector econòmic que s'hi pot implantar cal diferenciar el sector industrial del sector logístic. Tot i que a nivell urbanístic moltes vegades es barregen els dos sectors econòmics dins la clau industrial/logístic, el producte immobiliari final dels dos sectors econòmics és distint, així com també les operacions de desenvolupament, l'estructura de la propietat i el finançament del projecte. Així doncs, el mercat logístic i l'industrial es diferencien clarament en el producte immobiliari final, que és el que acaba determinant el valor del sòl. En aquest sentit, el producte immobiliari resultant del sector logístic és un mercat que, generalment, opera en el mercat de lloguer.

En canvi, el sector industrial entès com a indústria productiva requereix d'un producte immobiliari finalista altament adaptat a les necessitats específiques de la indústria que s'hi implanta i on l'immobiliari es negocia tant en el mercat de lloguer com en el mercat de compravenda.

Pel què fa al SUD 4, el sòl industrial previst està destinat a la implantació d'una indústria productiva excepcional i específica, amb una gran necessitat de superfície de sòl. En aquest sentit, tenint en compte que la operació del SUD 4 va encaminada a la implantació d'una indústria productiva excepcional i específica, les dues claus urbanístiques es valoren de manera equivalent, ja que la clau 7a1 requereix de la implantació de la 7a2, és a dir, són claus complementàries que seran explotades per la mateixa indústria.

Així doncs, el desenvolupament d'aquest tipus de parcel·les de gran superfície i la seva ocupació l'hem d'entendre, tal i com ja hem avançat en el capítol d'Antecedents i objectius, com una operació singular estratègica de país, fet que deriva en la no existència d'un mercat específic d'aquesta tipologia de parcel·les. Per tots aquests motius i antecedents, la recerca al mercat s'ha realitzat cercant parcel·les industrials de gran superfície, que és el producte immobiliari que encaixa amb l'operació, tipologia i objectius del sector.

En aquest sentit, cal posar de manifest que implantacions d'activitat econòmica que requereixin dels volums de sòl i sostre proposats al SUD 4, són implantacions singulars que acostumen a contrastar les oportunitats a escala regional i estatal, de manera que la competència cal ubicar-la més enllà dels mercats locals i encaixar el PPU amb les oportunitats alternatives que ofereix el mercat en termes de disponibilitat, preus i serveis a escala regional i estatal.

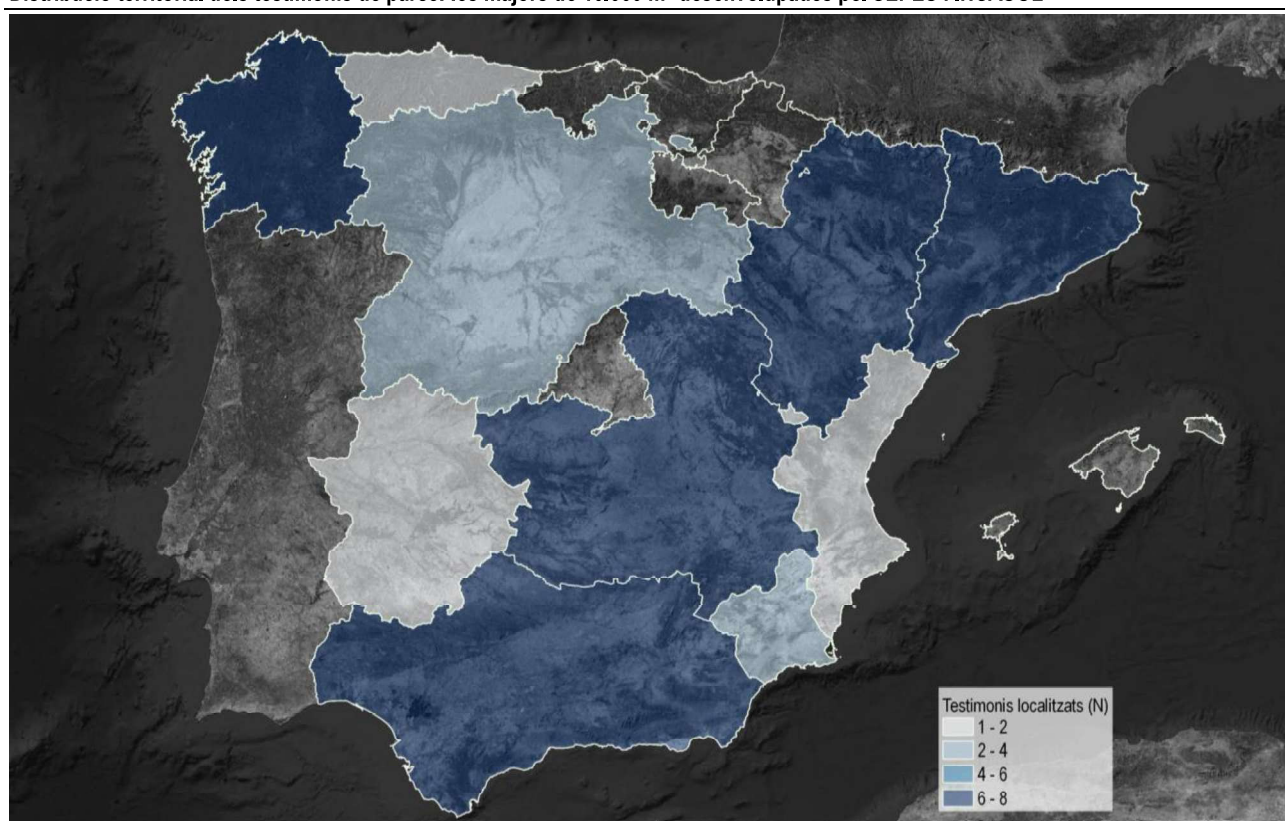
⁵ Font: Pla Director Urbanístic d'activitat econòmica de la Plana de Lleida, aprovat inicialment el dia 26 de juliol de 2022.



Partint de les anteriors premisses, s'ha realitzat un treball de camp a dos nivells distints. Per una banda, i tenint en compte que, com s'apuntava anteriorment, aquest tipus d'implantacions industrials han de comptar amb el paper actiu de les administracions públiques, s'han analitzat les ofertes de sòl industrial del SEPES - Entidad Estatal del Suelo i de l'INCASÒL, per tal de determinar el valor en venda i la quantitat d'oferta de parcel·les industrials desenvolupades per aquestes institucions públiques de sòl. D'altra banda, s'han analitzat també els principals portals immobiliaris i específics industrials per tal de cercar parcel·les de grans dimensions al mercat i desenvolupades pel sector privat a Catalunya.

Pel què fa a la recerca de parcel·les de grans dimensions ($>10.000 \text{ m}^2$) desenvolupades des de les entitats públiques del sòl a Espanya i Catalunya, s'han localitzat fins a 50 parcel·les industrials majors de 10.000 m^2 de superfície a data d'octubre de 2022. Si ens fixem en la distribució de les ofertes localitzades per comunitats autònomes, les que mostren una major concentració d'ofertes són Andalusia (8 ofertes), Aragó (8 ofertes), Catalunya (8 ofertes), Castella - la Manxa (7 ofertes) i Galícia (7 ofertes) que, de forma conjunta, acaparen el 76% del total de les ofertes localitzades.

Distribució territorial dels testimonis de parcel·les majors de 10.000 m^2 desenvolupades pel SEPES i INCASÒL



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors

Pel què fa als valors en venda dels testimonis de parcel·les industrials majors de 10.000 m^2 desenvolupades pel SEPES i INCASÒL localitzades en el mercat, aquests oscil·len entre els 30 i els 100 €/m^2 solar, mostrant una mitjana de 50 €/m^2 solar prenent tot el conjunt de la mostra localitzada.

Pel què fa a la distribució territorial dels valors en venda derivats del treball de camp, també cal tenir present que la mostra total de cada comunitat es troba concentrada en un o dos polígons industrials. A la següent taula es poden observar els testimonis de parcel·les majors de 10.000 m^2 desenvolupades pel SEPES i INCASÒL localitzades en el mercat durant el mes d'octubre de 2022.

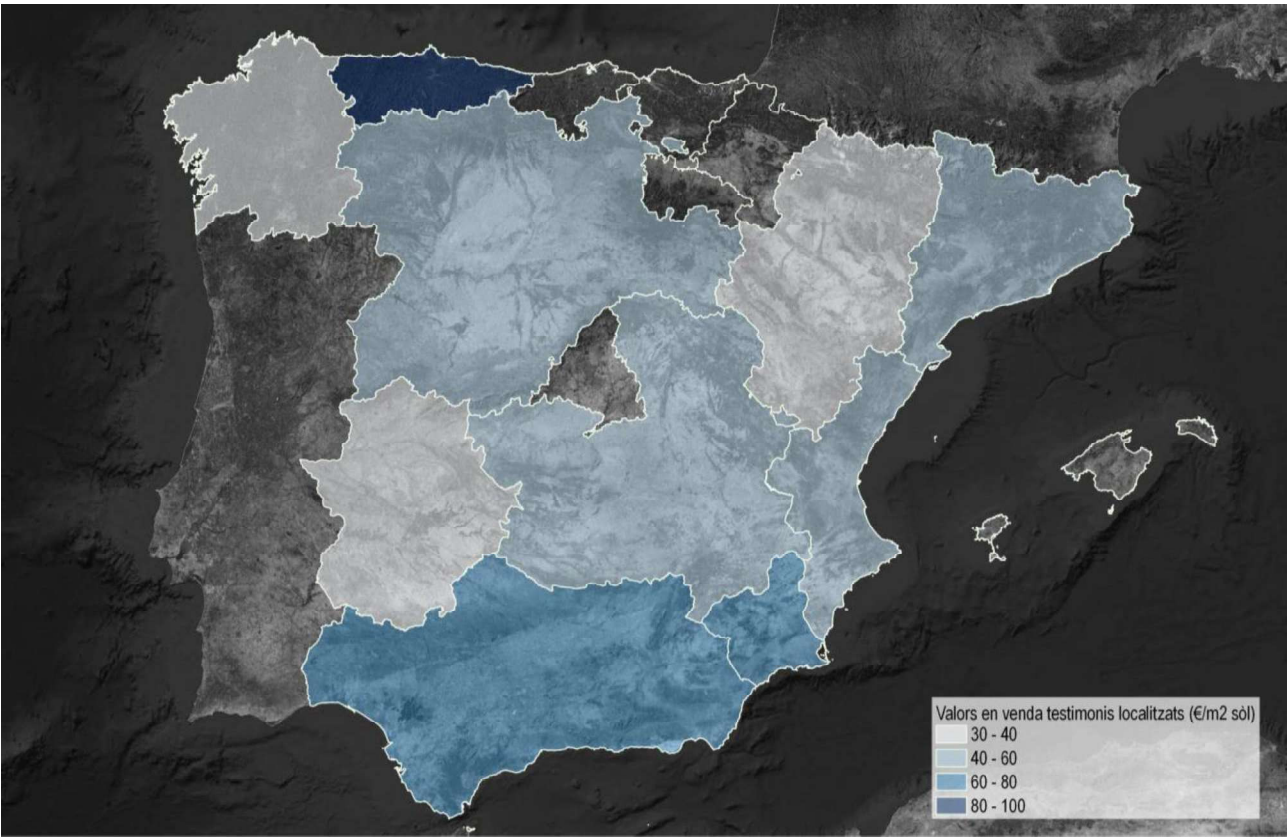


Valors en venda localitzats parcel·les > 10.000 m² sòl (SEPES + INCASÒL)

Comunitat Autònoma	Valor en oferta (€/m ² solar)	Testimonis localitzats (N)
Andalucía	64	8
Aragón	30	8
Castilla la Mancha	58	7
Castilla y León	53	4
Catalunya	51	8
Comunitat Valenciana	45	1
Extremadura	35	2
Galícia	32	7
Murcia	75	4
Principado de Asturias	100	1
Total	50	50

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors

Valors en venda de parcel·les > 10.000 m² sòl (SEPES + INCASÒL)



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors

A la taula següent es pot observar amb més detall el conjunt de la mostra de parcel·les de grans dimensions localitzades al mercat i desenvolupades pel SEPES i INCASÒL.



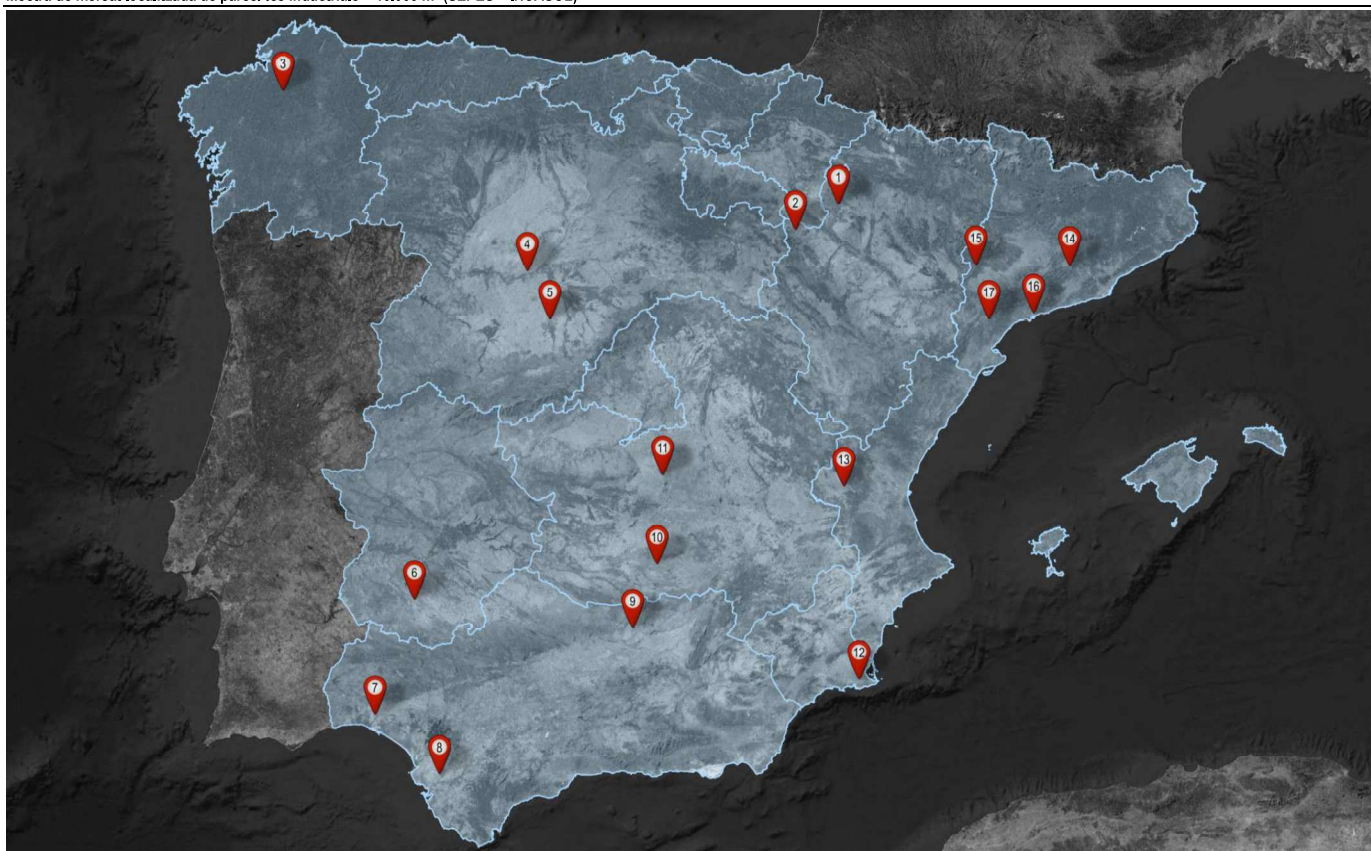
Mostra de mercat localitzada de parcel·les industrials > 10.000 m² (SEPES + INCASÒL)

Id Plànol	Municipi	Comunitat Autònoma	Polígon Industrial	Sup. (M²)	Valor en Oferta (€ Totals)	Valor en Oferta (€/m² solar)	Font
1	Ejea de los Caballeros	Aragó	Valdeferrín 3ª fase	10.555	285.000	27,00	SEPES
2	Tarazona	Aragó	Tarazona 1ª y 2ª fase	11.994	372.000	31,02	SEPES
2	Tarazona	Aragó	Tarazona 1ª y 2ª fase	13.402	415.000	30,97	SEPES
2	Tarazona	Aragó	Tarazona 1ª y 2ª fase	14.164	439.000	30,99	SEPES
2	Tarazona	Aragó	Tarazona 1ª y 2ª fase	15.376	477.000	31,02	SEPES
2	Tarazona	Aragó	Tarazona 1ª y 2ª fase	17.644	547.000	31,00	SEPES
3	Curtis	Galícia	Teixeiro 1ª fase	15.125	529.000	34,97	SEPES
3	Curtis	Galícia	Teixeiro 1ª fase	23.917	741.000	30,98	SEPES
3	Curtis	Galícia	Teixeiro 1ª fase	13.582	448.000	32,99	SEPES
3	Curtis	Galícia	Teixeiro 1ª fase	10.449	345.000	33,02	SEPES
3	Curtis	Galícia	Teixeiro 1ª fase	21.398	749.000	35,00	SEPES
3	Curtis	Galícia	Teixeiro 2ª fase	10.151	305.000	30,05	SEPES
3	Curtis	Galícia	Teixeiro 2ª fase	15.568	467.000	30,00	SEPES
4	Tordesillas	Castilla y León	Parque Logístico de Tordesillas	19.260	1.156.000	60,02	SEPES
4	Tordesillas	Castilla y León	Parque Logístico de Tordesillas	22.096	1.326.000	60,01	SEPES
4	Tordesillas	Castilla y León	Parque Logístico de Tordesillas	17.899	1.128.000	63,02	SEPES
5	Arévalo	Castilla y León	Tierra de Arévalo	21.335	576.000	27,00	SEPES
6	Zafra	Extremadura	Los Caños Ampliación	10.586	371.000	35,05	SEPES
6	Zafra	Extremadura	Los Caños Ampliación	15.645	548.000	35,03	SEPES
7	Huelva	Andalucía	Parque huelva empresarial 1ª fase	62.669	4.703.000	75,05	SEPES
7	Huelva	Andalucía	Parque huelva empresarial 1ª fase	14.651	1.102.000	75,22	SEPES
7	Huelva	Andalucía	Parque huelva empresarial 1ª fase	16.513	1.207.000	73,09	SEPES
7	Huelva	Andalucía	Parque huelva empresarial 1ª fase	14.809	1.184.000	79,95	SEPES
7	Huelva	Andalucía	Parque huelva empresarial 1ª fase	14.805	1.184.000	79,97	SEPES
8	Jerez de la Frontera	Andalucía	El Portal	13.000	611.000	47,00	SEPES
9	Guarromán	Andalucía	Guadial 2ª fase	18.893	740.000	39,17	SEPES
9	Guarromán	Andalucía	Guadial 2ª fase	18.599	728.000	39,14	SEPES
10	Valdepeñas	Castilla la Mancha	Entrecaminos Sector 14-A 1ª y 2ª fase	15.522	1.010.784	65,12	SEPES
10	Valdepeñas	Castilla la Mancha	Entrecaminos Sector 14-A 1ª y 2ª fase	13.411	938.775	70,00	SEPES
10	Valdepeñas	Castilla la Mancha	Entrecaminos Sector 14-A 1ª y 2ª fase	16.175	1.132.251	70,00	SEPES
10	Valdepeñas	Castilla la Mancha	Entrecaminos Sector 14-A 1ª y 2ª fase	17.226	947.000	54,97	SEPES
10	Valdepeñas	Castilla la Mancha	Entrecaminos Sector 14-A 1ª y 2ª fase	13.852	762.000	55,01	SEPES
10	Valdepeñas	Castilla la Mancha	Entrecaminos Sector 14-A 1ª y 2ª fase	14.726	810.000	55,01	SEPES
11	Villacañas	Castilla la Mancha	Las Cabezas	13.863	499.000	36,00	SEPES
12	Cartagena	Murcia	Los Camachos	11.104	783.000	70,52	SEPES
12	Cartagena	Murcia	Los Camachos	13.574	672.000	49,51	SEPES
12	Cartagena	Murcia	Los Camachos	14.519	1.314.000	90,50	SEPES
12	Cartagena	Murcia	Los Camachos	14.740	1.334.000	90,50	SEPES
13	Requena	Comunitat Valenciana	El romeral	16.113	725.000	44,99	SEPES
14	Vilanova del Camí	Catalunya	Riera de Castellolí	17.516	1.191.058	68,00	INCASÒL
15	Alcarràs	Catalunya	Lo Tossal Roig	10.386	654.288	63,00	INCASÒL
16	Tarragona	Catalunya	Riudar	12.019	1.382.153	115,00	INCASÒL
17	Móra la Nova	Catalunya	El Molló	17.206	550.604	32,00	INCASÒL
17	Móra la Nova	Catalunya	El Molló	14.865	475.590	32,00	INCASÒL
17	Móra la Nova	Catalunya	El Molló	14.045	449.443	32,00	INCASÒL
17	Móra la Nova	Catalunya	El Molló	19.355	619.354	32,00	INCASÒL
17	Móra la Nova	Catalunya	El Molló	10.812	345.993	32,00	INCASÒL

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors



Mostra de mercat localitzada de parcel·les industrials > 10.000 m² (SEPES + INCASÒL)



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors



Una vegada analitzat el mercat de parcel·les industrials de grans dimensions desenvolupades per entitats públiques del sòl, s'ha cercat al mercat oferta de parcel·les industrials de la mateixa tipologia (>10.000 m²), a partir de l'oferta publicada als portals *Idealista*, *Franklin*, *Naves Barcelona*, etc.

Derivat d'aquesta segona recerca al mercat, s'ha localitzat fins a 32 ofertes de parcel·les industrials al conjunt de Catalunya amb superfícies que oscil·len entre els 10.000 m² i els 180.000 m² de superfície, la majoria de les quals (un 84% del total) tenen una superfície compresa entre els 10.000 m² i els 40.000 m², que ve a confirmar la singularitat i poca oferta de parcel·les com les proposades al present PPU.

Pel què fa als valors en venda, aquests es mostren molt influenciats per la ubicació de les parcel·les. Actualment, i com ja s'ha anat comentant, gran part de la demanda actual de parcel·les industrials de grans dimensions es troba concentrada en el sector logístic, un sector que ha experimentat un creixement molt important els darrers anys i que s'espera que segueixi així en el futur pròxim. L'actual dificultat que es troba el sector logístic a Catalunya és l'escassetat de sòl, que provoca tensió al mercat i deriva en un augment de preus. Aquesta escassetat de producte és molt evident a la primera corona metropolitana, ja que es tracta d'un territori amb una forta congestió urbana que dificulta i impossibilita els grans desenvolupaments de sòl que requereix el sector logístic. Hi ha poques parcel·les i els preus assoleixen valors màxims *prime*. Aquests problemes es dilueixen conforme ens allunyem de l'entorn de Barcelona i la primera corona metropolitana, tot i que persisteix la manca d'oferta de sòl urbanitzat adequat a la dimensió que demanda el mercat.

Caldrà, doncs, filtrar les ofertes localitzades en el mercat per tal de poder valorar correctament el sostre resultant del desenvolupament del PPU, tenint en compte que es tracta d'un sòl industrial i no logístic, i que se situa fora de l'Àrea Metropolitana de Barcelona i la seva àrea d'influència.

Si ens fixem en la totalitat de la mostra localitzada i com ja s'avançava, les ofertes localitzades al mercat mostren una gran disparitat de preus, oscil·lant entre 75 €/m² solar i els 325 €/m² solar, mostrant una mitjana global de 165 €/m² solar.

Així doncs, com es pot observar en el plànol següent, els valors en venda de les parcel·les industrials tendeixen a tenir valors més alts com més properes es trobin de l'àmbit metropolità, mercat escàs d'aquesta tipologia de parcel·la industrial i, com es deia, amb una forta demanda de sòls per desenvolupar-hi instal·lacions logístiques properes a les principals infraestructures d'accessibilitat global (port i aeroport).

A la taula següent es pot observar amb més detall el conjunt de la mostra de parcel·les de grans dimensions localitzades al mercat i desenvolupades per operadors privats.



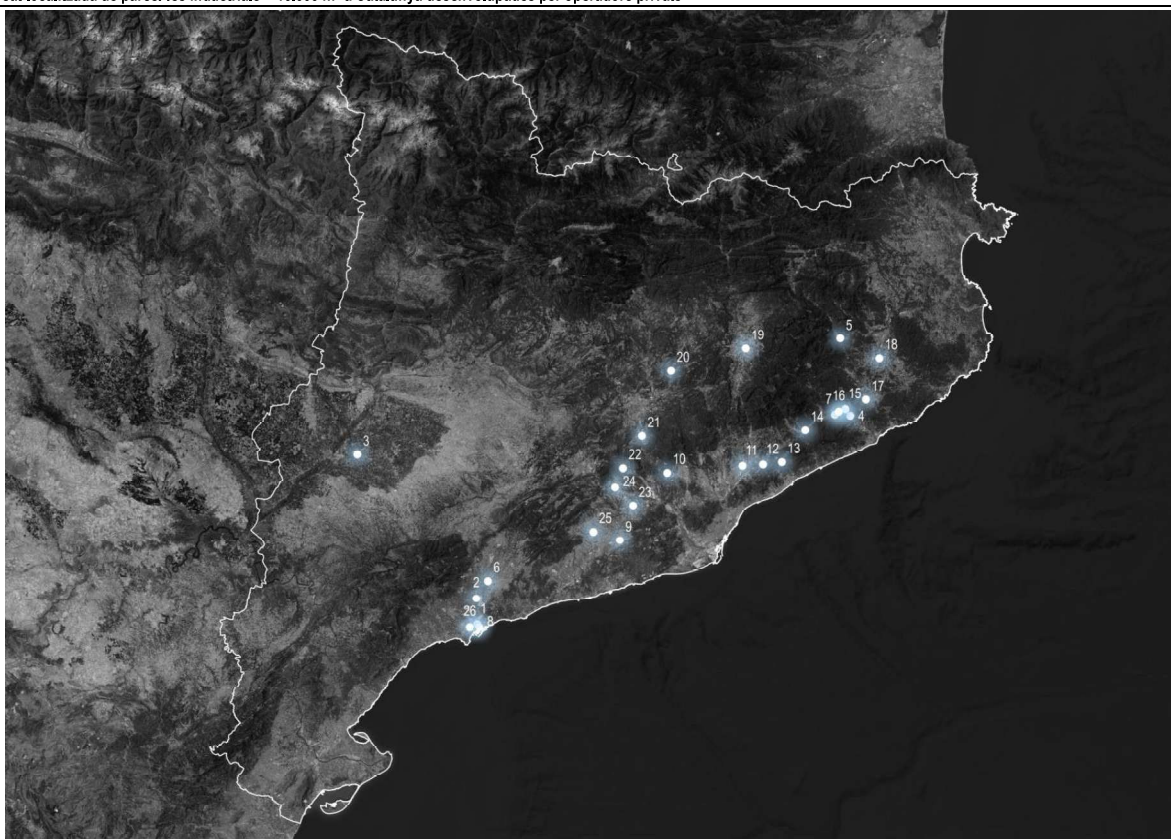
Mostra de mercat localitzada de parcel·les industrials > 10.000 m² a Catalunya desenvolupades per operadors privats

Id Plano	Municipi	Ús	Sup. (M²)	Valor en Oferta (€ Totals)	Valor en Oferta (€/m² solar)	Font	API
1	Torreforta	Industrial	50.200	5.000.000	99,60	Idealista	Knigh Frank
2	El Morell	Industrial	102.129	15.625.737	153,00	Idealista	Franklin
3	Els Alamús	Industrial	76.379	7.256.000	95,00	Franklin	Franklin
4	Fogars de la Selva	Industrial	42.329	3.700.000	87,41	Franklin	Franklin
5	Anglès	Industrial	17.369	2.257.970	130,00	Franklin	Franklin
5	Anglès	Industrial	10.346	1.344.980	130,00	Franklin	Franklin
6	Vallmoll	Industrial	11.636	872.700	75,00	Franklin	Franklin
7	Hostalric	Industrial	35.000	3.325.000	95,00	Franklin	Franklin
8	Tarragona	Industrial	24.971	8.115.575	325,00	Franklin	Franklin
8	Tarragona	Industrial	25.123	3.250.000	129,36	Idealista	Inmocth
9	Avinyonet del Penedès	Industrial	16.000	3.200.000	94,14	Idealista	Alemany Real Estate
10	Viladecavalls	Industrial	27.016	5.400.000	199,88	Idealista	Franklin
11	Llçà de vall	Industrial	14.432	4.500.000	311,81	Idealista	Naves Barcelona
12	La Roca del Vallès	Industrial	16.338	3.267.600	200,00	Idealista	CBRE
12	La Roca del Vallès	Industrial	10.400	2.500.000	240,38	Idealista	Renda Sant Cugat
13	Dosrius	Industrial	15.500	3.950.000	254,84	Idealista	Vinyals finques
14	Sant Celoni	Industrial	16.900	3.250.000	192,31	Idealista	Franklin
15	Massanes	Industrial	15.000	1.831.500	122,10	Idealista	Franklin
15	Massanes	Industrial	19.542	2.442.750	125,00	Idealista	Jordà&Guasch
16	Hostalric	Industrial	20.000	2.500.000	125,00	Idealista	Ribas Immobiliaria
17	Maçanet de la Selva	Industrial	12.376	2.300.000	185,84	Idealista	Engel & Volkers
17	Maçanet de la Selva	Industrial	11.695	2.200.000	188,11	Idealista	Vinyals finques
17	Maçanet de la Selva	Industrial	15.000	2.100.000	140,00	Idealista	Renda Sant Cugat
18	Riudellots de la Selva	Industrial	13.456	2.850.000	211,80	Idealista	GSTIO arquitectura & inmobiliaria
19	Vic	Industrial	24.000	7.200.000	300,00	Idealista	Engel & Volkers
20	Avinyó	Industrial	16.900	1.400.000	82,84	Idealista	Franklin
21	Sant Vicenç de Castellet	Industrial	13.310	2.467.746	185,41	Idealista	Calisea
22	El Bruc	Industrial	12.141	1.517.625	125,00	Idealista	Franklin
23	Sant Llorenç d'Hortons	Industrial	18.400	3.036.000	165,00	Idealista	Franklin
24	Piera	Industrial	37.940	8.000.000	210,86	Idealista	Naves Barcelona
25	Vilovi del Penedès	Industrial	35.000	5.250.000	150,00	Idealista	Best House
26	La Canonja	Industrial	180.043	10.802.580	60,00	Naves Barcelona	Naves Barcelona

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors



Mostra de mercat localitzada de parcel·les industrials > 10.000 m² a Catalunya desenvolupades per operadors privats

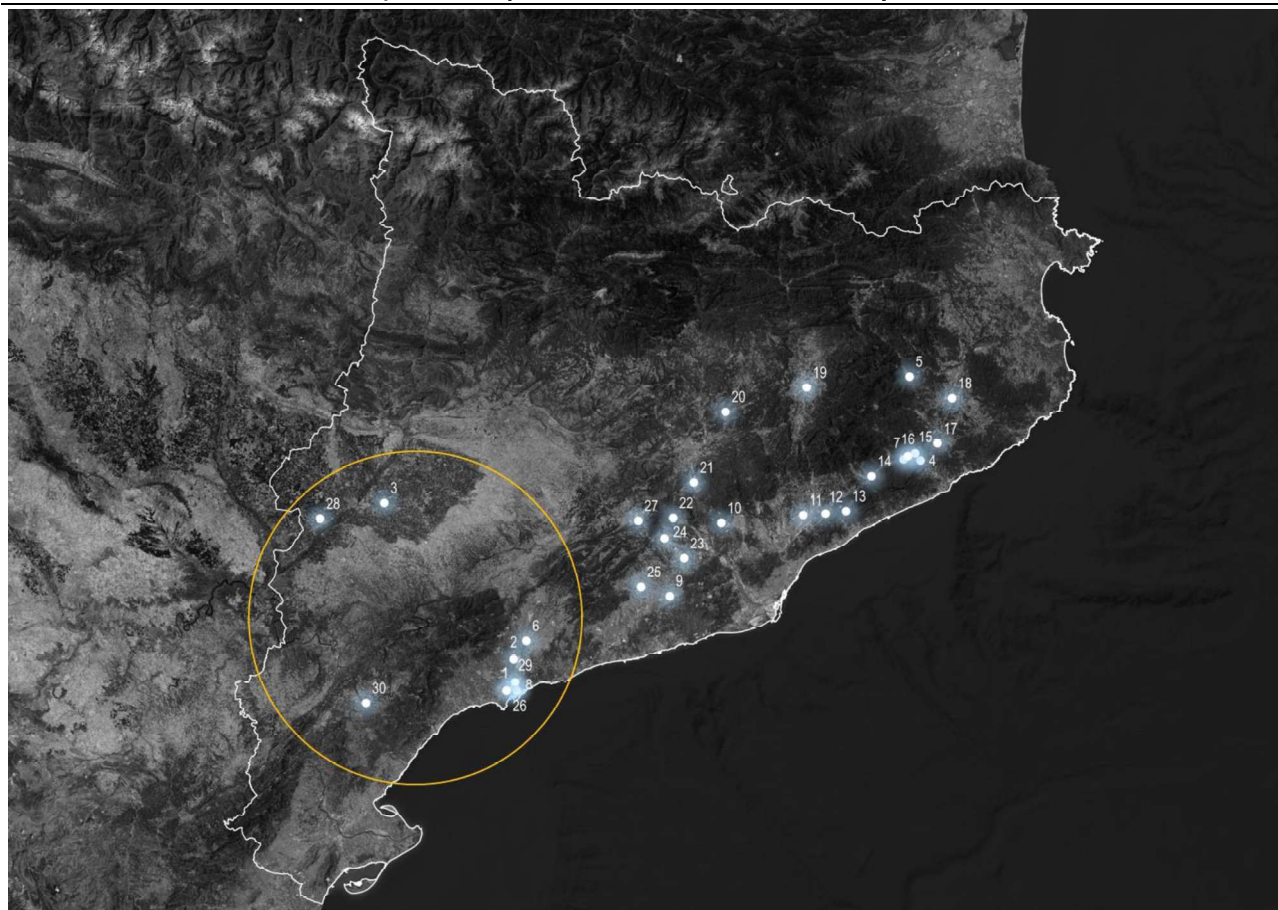


Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors



Per tal de determinar el valor en venda final del sòl industrial previst al PPU, es partirà de la totalitat de la mostra localitzada a Catalunya, tant la provinent de parcel·les desenvolupades per INCASÒL, com de parcel·les desenvolupades per operadors privats. Val a dir, però, que per a determinar el valor en venda del sòl industrial del PPU no s'ha tingut en compte la totalitat de la mostra, sinó que únicament s'ha seleccionat les ofertes que se situen més pròximes a l'àmbit de treball (Montroig del Camp)⁶, resultant un valor en venda mitjà equivalent a 91 €/m² sòl de parcel·la, que és el valor que s'utilitzarà a efectes de la present avaluació econòmica i financera del PPU.

Distribució territorial dels testimonis de parcel·les majors de 10.000 m² localitzades a Catalunya



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors

Mostres seleccionades per a la determinació del valor en venda del sòl industrial al SUD 4

Id Plànol	Municipi	Ús	Sup. (M ²)	Valor en Oferta (€ Totals)	Valor en Oferta (€/m ² solar)	FONT	API
1	Torreforta	Industrial	50.200	5.000.000	99,60 €	Idealista	Knigh Frank
2	El Morell	Industrial	102.129	15.625.737	153,00 €	Franklin	Franklin
3	Els Alamús	Industrial	76.379	7.256.000	95,00 €	Franklin	Franklin
6	Vallmoll	Industrial	11.636	872.700	75,00 €	Franklin	Franklin
8	Tarragona	Industrial	25.123	3.250.000	129,36 €	Idealista	Inmoch
26	La Canonja	Industrial	180.043	10.802.580	60,00 €	Naves Barcelona	Naves Barcelona
28	Alcarràs	Industrial	10.386	654.288	63,00 €	INCASOL	-
29	Tarragona	Industrial	12.019	1.382.153	115,00 €	INCASOL	-
30	Móra la Nova	Industrial	76.284	2.440.984	32,00 €	INCASOL	-

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors

⁶ S'han exclòs de la mostra definitiva un dels testimonis de l'Id 8, tota vegada es comporta, en termes de preus, com una mostra *outlier* respecte la resta de la mostra localitzada en el mercat, i que distorsiona el comportament general de preus de l'àmbit de treball.



5. Els compromisos a contraure entre LOTTE Energy Materials Spain i l'Ajuntament

El PPU, en compliment de l'article 102.c en relació amb l'article 122 del TRLUC, estableix els següents compromisos entre LOTTE Energy Materials Spain i l'Ajuntament de Mont-roig del Camp:

a) Aportar i cedir gratuïtament al municipi, en ple domini i lliure de càrregues, els terrenys destinats a infraestructures al servei del sector i que formen part del seu àmbit: vials, espais lliures públics, dotacions per a equipaments, amb caràcter previ a l'execució de la urbanització i de l'edificació.

b) Cedir gratuïtament al municipi, en ple domini i lliure de càrregues, el sòl necessari per a materialitzar l'edificació equivalent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector (en virtut de la disposició transitòria setena del TRLUC). Aquesta cessió es pot substituir per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

c) Costejar les obres d'urbanització previstes al Pla, comprenent aquestes obres els punts següents:

- El cost de les obres de vialitat, sanejament, subministrament d'aigua, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, telecomunicacions, arbrat i jardineria.
- Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació i, en el seu cas, les obres necessàries per a l'ampliació o el reforç dels esmentats sistemes, d'acord amb les necessitats previstes al document que estableixi l'ordenació vinculant.
- Sufragar les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions que exigeixi l'execució del Pla, així com del trasllat forçós d'activitats.
- Costejar les despeses produïdes per a la formació del Pla i projectes d'urbanització i reparcel·lació.

d) Complir amb els terminis de finalització de cada una de les obres d'urbanització a executar de conformitat amb el respectiu projecte d'urbanització i amb el que estableix el Pla d'etapes.

e) Complir amb la formalització de les garanties, 12% del cost estimat de les obres d'urbanització, que assegurin la correcta execució i conservació de les obres d'urbanització, segons el que disposa la normativa urbanística. Aquestes han de respondre també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer, i s'han d'actualitzar, si escau, en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització. En el supòsit que siguin executades, aquestes garanties han d'ésser reposades.

f) Assumir les despeses d'obtenció del sòl necessari per continuar el vial nord del sector fins a connectar amb el camí dels Comellarets, tram en sòl no urbanitzable, així com la seva urbanització. Aquest Pla parcial, amb la seva aprovació definitiva, atès allò disposat en l'article 109 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost de 2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya legitima a l'administració actuant a procedir a l'expropiació del sòl necessari per a l'execució del referit tram de vial que afecta tres parcel·les, amb una superfície de 4.278 m².

Les referències cadastrals de les parcel·les afectades són les següents 43093A036000380000PX, 43093A036090010000PX i 43093A036090050000PS.

g) Assumir les despeses d'obtenció del sòl necessari per a l'execució dels talussos de la rotonda de nova construcció que el POUM ja preveu sobre la carretera d'accés al nucli urbà de Mont-roig del Camp. Aquests talussos afecten sis parcel·les, amb unes superfícies de 96 m², 167 m², 17 m², 18 m², 145 m² i 4 m², respectivament.

Les referències cadastrals de les parcel·les afectades són les següents:

43093A034001090000PM, 43093A034001860000PJ, 43093A034090030000PP, 43093A034090190000PS, 43093A035000170000PP i 43093A035090220000PR.

Les fitxes cadastrals d'aquestes parcel·les, tres talussos més vial de ponent, es poden consultar a l'apartat 1.3.3 "Estructura de la propietat" atès que totes elles es troben afectades parcialment per l'àmbit del sector SUD 4 Comellarets.

h) Pel que fa a la connexió del nou sector industrial SUD4 al sistema de sanejament públic, el promotor haurà d'assumir els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament que li donaran servei: col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre i/o submari. Així ho preveu l'article 67 del Decret 91/2023, de 16 de maig, d'aprovació del Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya per al període 2022-2027 (DOGC núm. 8918, de 18.5.2023). Aquesta assumpció es durà a terme mitjançant el pagament de la taxa de sanejament, recollida al capítol II del títol V de la Llei de taxes i Preus Públics de la Generalitat de Catalunya. Caldrà incloure aquest import entre les despeses del sector, i modificar els apartats i documents referents a avaluació econòmica.

i) Amb la finalitat de donar compliment de les determinacions de l'acord d'aprovació inicial del Pla parcial es dona compte a continuació dels compromisos adquirits pel promotor amb relació a l'execució i posta en servei del sector i de la seva activitat industrial.

"El compliment dels objectius d'execució de les obres d'urbanització del sector SUD4 "Els Comellarets", la construcció de la primera fàbrica productora d'Elecfoil i el desenvolupament de l'activitat productiva per a la seva explotació queda subjecte als terminis següents:

1r Termini: Inici de l'activitat productiva de la primera fàbrica productora d'Elecfoil, incloent l'execució prèvia de les obres d'urbanització i construcció de la primera fàbrica, en el termini establert a la Resolució del Conseller d'Empresa i Treball de data 4 d'octubre de 2023. Aquest termini comptarà des de l'obtenció de tots els permisos necessaris per executar el Projecte en els termes i condicions previstes en el conveni urbanístic aprovat definitivament pel Pla, en sessió de data 18 de desembre de 2023, i d'acord amb la documentació presentada per LOTTE en el procediment de declaració de projecte empresarial estratègic.



Aquest termini es prorrogarà automàticament en els mateixos termes que, si s'escau, així ho acordi l'òrgan competent de la Generalitat a l'empara de l'article 49.5 del Decret 131/2022, referent a la possibilitat d'ampliació del termini d'execució del Projecte.

No obstant l'anterior, les parts podran acordar una pròrroga addicional sempre que es mantinguin les condicions previstes en la declaració de projecte estratègic i no concorri culpa de l'adjudicatari en l'incompliment del termini de la primera pròrroga automàtica.

En cas d'incompliment del termini o de les seves pròrrogues s'estarà a l'apartat corresponent de la clàusula dotzena dels plecs signats per ambdues parts, segons la causa que hagi motivat l'incompliment.

2n Termini: Manteniment de l'activitat productiva de la primera fàbrica amb la inherent creació dels llocs de treball directes que siguin necessaris per explotar-la durant 5 anys, comptadors des del seu inici.

Als efectes de comprovar que l'activitat productiva es troba en funcionament l'adjudicatari presentarà davant de l'Ajuntament els comptes anuals de l'empres auditats durant cada exercici d'aquest període.

En cas que l'adjudicatari no compleixi amb l'obligació de manteniment de l'activitat productiva per causa no imputable a ell, aquest termini es prorrogarà per un temps equivalent al temps que no s'hagi mantingut l'activitat econòmica. Les possibles pròrrogues s'acordaran de forma expressa per l'òrgan de contractació i seran obligatòries per a l'adjudicatari sense que, en cap cas, pugui excedir de 10 anys el termini total previst en aquest apartat ("2n Termini).

En cas d'incompliment d'aquest termini de 5 anys o de les seves pròrrogues s'estarà a l'apartat corresponent de la clàusula dotzena d'aquests plecs, segons la causa que ha motivat l'incompliment."

Font: Pla Parcial Urbanístic del sector "SUD4 de dinamització econòmica Els Comellarets" al municipi de Mont-roig del Camp

La memòria del Pla Parcial Urbanístic del sector "SUD4 de dinamització econòmica Els Comellarets", avalua la càrrega urbanística repercutible al sector en 17.807.483 € (PEC sense IVA), als que s'ha d'afegir els costos derivats de les expropiacions previstes (19.952 €)⁷ i que, afegint un 10% de costos addicionals en termes de despeses de planejament i gestió, suma un total de 19.610.178 € (veure taula següent).

⁷ Per més detall veure Annex Valor del sòl no urbanitzable



Càrrega urbanística repercutible SUD 4 (sense IVA)

	M ²	€/m ²	Total €
Actuacions prèvies i enderrocs			108.484,25
Moviments de terres			5.173.631,31
Ferms i paviments			2.193.717,35
Drenatge i aigües pluvials			427.630,18
Xarxa de sanejament			376.034,00
Xarxa d'energia elèctrica i enllumenat			509.139,19
Xarxa de comunicacions			12.024,02
Xarxa d'aigua potable, PCI i reg			540.543,44
Senyalització, balises i defenses			36.570,41
Jardineria i mobiliari urbà			73.248,27
Integració ambiental i paisatgística			2.534.702,00
Gestió de residus			72.952,55
Connexió xarxa elèctrica pública			456.956,60
Connexió xarxa del mini-transvasament			2.070.968,00
Taxa de IACA			77.242,89
Pressupost Execució Material (PEM)			14.670.854,46
13% Despeses generals	-	-	1.907.211,08
6% Benefici industrial	-	-	880.251,27
Subtotal			17.458.316,81
2% Seguretat i Salut			349.166,34
Pressupost Execució Contracte (PEC)			17.807.483,14
Expropiació sòl vial de connexió camins rurals	4.282	4,219	18.065,76
Expropiació sòl talussos de la nova rotonda	447	4,219	1.885,89
Total Expropiacions			19.951,65
10% Instruments de planejament i gestió			1.782.743,48
Total càrrega urbanística repercutible SUD 4 (sense IVA)			19.610.178,27

Font: Elaboració pròpia a partir de Pla Parcial Urbanístic del sector "SUD4 de dinamització econòmica Els Comellarets" al municipi de Mont-roig del Camp

6. El calendari de transformació urbanística

A l'hora d'estimar un calendari d'execució i transformació urbanística del SUD 4, s'ha partit de les següents hipòtesis:

- S'estima en 1 any la durada de la tramitació dels instruments gestió.
- 2 anys per a completar la urbanització, a començar una vegada s'hagi redactat i aprovat el projecte d'urbanització⁸.
- El flux d'ingrés potencial derivat de la comercialització de la parcel·la urbanitzada prevista al SUD 4 es preveu a partir del primer any d'inici de les obres d'urbanització.

⁸ Pla d'etapes establert al Pla Parcial Urbanístic del sector "SUD4 de dinamització econòmica Els Comellarets" al municipi de Mont-roig del Camp.



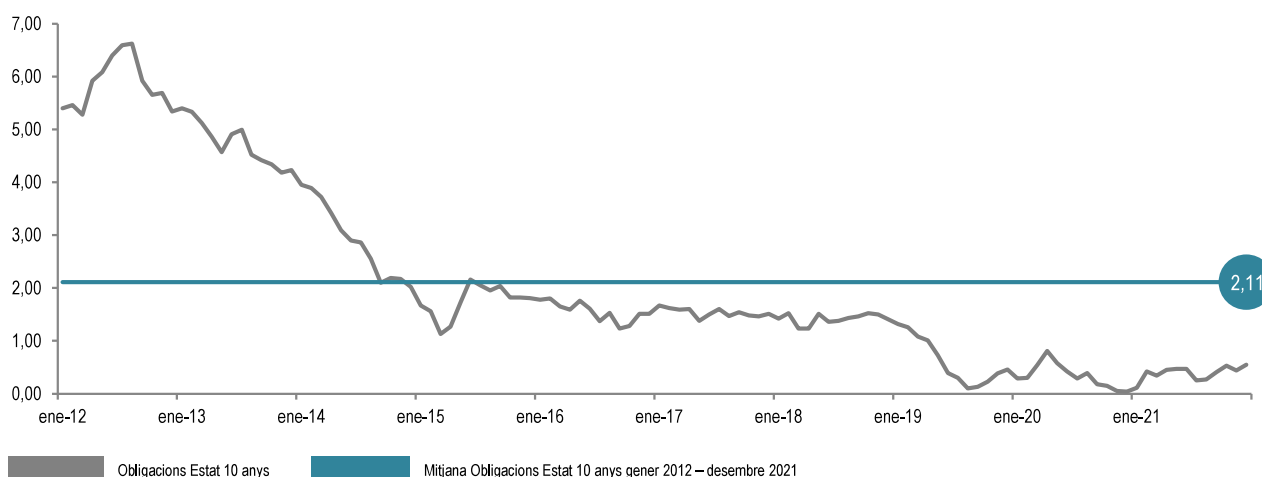
Calendari estimat de transformació i execució urbanística SUD 4

Anualitats	1	2	3	4	5
Transformació del sòl					
Instruments de planejament i gestió de la urbanització					
Costos urbanització					
Ingrés potencial comercialització sòl urbanitzat					

Font Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors

7. Els costos de capital

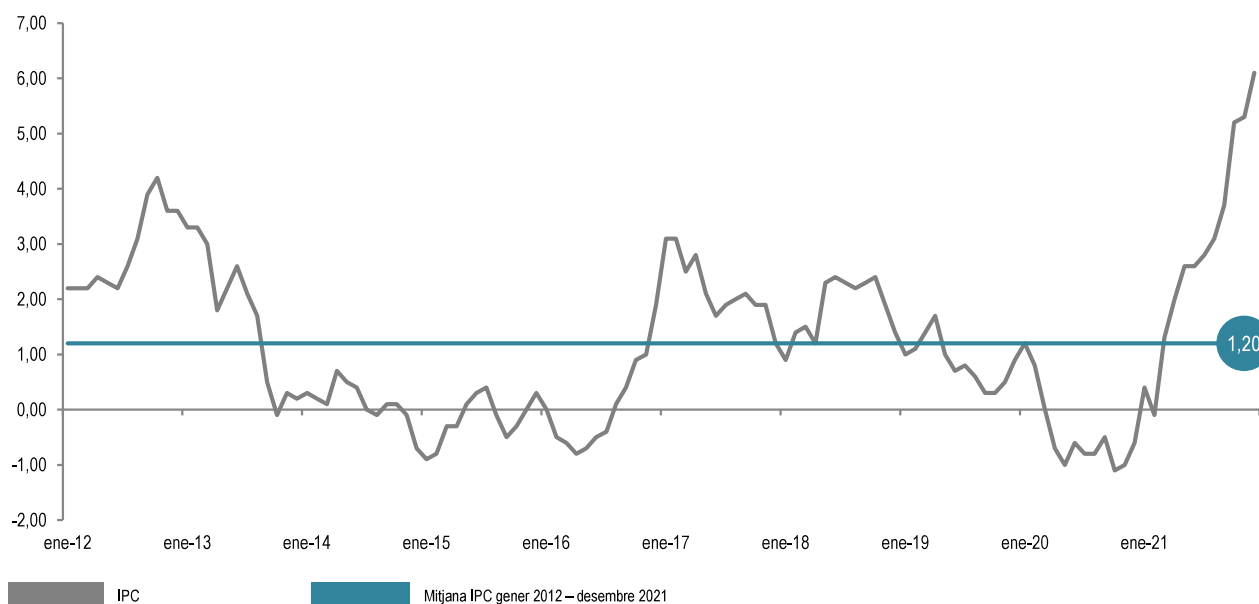
Referent al càlcul del cost de capital del procés de transformació del sòl, l'evolució de la taxa lliure de risc entre els mesos de gener de l'any 2012 i desembre de 2021, i a partir de l'evolució del mercat secundari de valors referent al rendiment intern de les obligacions a 10 anys, mostra un comportament mitjà igual a 2,11%. Aquesta mitjana indica un valor desestacionalitzat de períodes excepcionals d'endeutament públic car i períodes també excepcionals d'endeutament públic barat.

Deute de l'Estat: Obligacions a 10 anys (en %)

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Banco de España

Referent a la inflació (IPC), prenem com a referència la inflació mitjana del mateix període (1,20%). Com es pot veure al gràfic, aquesta mitjana ens permet desestacionalitzar períodes on la pressió inflacionària és més elevada, com entre els anys 2011-2012 i 2020-2021, i altres períodes amb menor pressió (2013-2015 i 2019-2020).



Evolució IPC (Var. Interanual en %)

Font: Elaboració pròpia equip redactor a partir de dades IDESCAT

En el moment de calcular el cost de capital total aplicable a la fase de planejament, gestió i transformació del sòl, prenem com a prima de risc addicional les primes establertes a la *Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras* (veure següent taula).

Taxa d'actualització real fase de planejament, gestió i urbanització

	TLR ¹	PR ²	TN ³	IPC ⁴	TR ⁵	Sostre	TRP ⁶
	%	%	%	%	%	%	
Ús Industrial	2,11%	14,00%	16,11%	1,20%	14,73%	100%	14,73%

¹ Taxa Lliure de Risc: Tipus mig ponderat obligacions de l'Estat a 10 anys (gener 2012 – desembre 2021).² Prima de Risc: Orden ECO/805/2003.³ Taxa Nominal: $TN = TLR + PR$ ⁴ Mitjana IPC Catalunya (gener 2012 – desembre 2021).⁵ Taxa Real: $TR = [(1 + TN) / (1 + IPC)] - 1$.⁶ Taxa Real Ponderada: $TRP = TR \times \% \text{ sostre generador d'ingrés i despesa}$.

Font: Elaboració pròpia equip redactor a partir de dades Banc d'Espanya, Idescat i Orden ECO/805/2003

8. Cessió d'aprofitament urbanístic

L'article 18 de les NNUU del PPU estableix la cessió gratuïta a l'administració actuant del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

Als efectes de la present avaluació econòmica i financera, s'estima una cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic equivalent a 2.870.022 € (per més detall veure capítol 9).

9. Resultats econòmics i financers

Seguint la normativa de caràcter bàsic i aplicable a tot l'Estat explicitada en el capítol 3 del present document, el flux de caixa descomptat amb una taxa d'actualització equivalent al 14,73% genera un valor residual del sòl brut total igual a 1.934.441 € (4,39 €/m² sòl brut).

Així doncs, i tal i com s'adjunta a la taula de la pàgina següent, es garanteix la viabilitat econòmica i financera del SUD 4.



Resultats econòmics i financers SUD 4**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sector (m²)	440.393
Sistemes (m²)	125.683
Sòl privat (m²)	314.710
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	10%
Ús predominant	Industrial
Sostre (m²)	339.103
Sostre industrial	339.103

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€ / m²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística (€ totals)			
Actuacions prèvies i enderrocs		108.484	
Moviments de terres		5.173.631	
Ferms i paviments		2.193.717	
Drenatge i aigües pluvials		427.630	
Xarxa de sanejament		376.034	
Xarxa d'energia elèctrica i enllumenat		509.139	
Xarxa de comunicacions		12.024	
Xarxa d'aigua potable, PCI i reg		540.543	
Senyalització, balises i defenses		36.570	
Jardineria i mobiliari urbà		73.248	3
Integració ambiental i paisatgística		2.534.702	
Gestió de residus		79.953	
Connexió xarxa elèctrica pública		456.957	
Connexió xarxa del mini-transvasament		2.070.968	
Taxa de l'ACA		77.243	
Pressupost Execució Material (PEM)		14.670.854	
Pressupost Execució Contracte (PEC - DG + BI + SS)		17.458.317	
Expropiacions		19.952	
Despeses de planejament i gestió (10%)		1.782.743	
Total costos transformació urbanística		19.610.178	
Ingrés edificació (€ /m² sòl de parcel·la industrial amb aprofitament privat) (Preu x m² sòl)			
Ingrés Activitat econòmica Industrial	91	28.638.610	2

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Procés edificació i comercialització		Procés de transformació del sòl	
Valor residual sòl urbanitzat 100% aprofitament (Total €)	28.638.610	Valor residual del sòl brut (Total €)	1.934.441
Valor residual sòl urbanitzat 10% aprofitament (Total €)	2.863.861	Valor residual del sòl (€/m²)	4,39
Valor residual sòl urbanitzat 90% aprofitament (Total €)	25.774.749		
Valor residual sòl urbanitzat (€/m² solar)	82		
		Cost de Capital (%)	14,73%
		TIR	14,73%

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors



SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

1. Marc legal d'aplicació

L'article 66 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme incorpora l'informe de sostenibilitat econòmica com a document integrant del conjunt de treballs necessaris que componen la documentació dels Plans Parcial Urbanístics.

Aquest informe de sostenibilitat econòmica 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.

Cal posar de manifest que, en el cas que ens ocupa, la hisenda local veurà incrementats els seus ingressos recurrents via IBI, ICIO i IAE, i els seus ingressos de capital derivats de la cessió d'aprofitament urbanístic prevista pel sector, que és del 10%. Pel què fa a la despesa corrent, el desenvolupament de l'àmbit incrementarà les despeses corrents derivades de la despesa en manteniment de viari, manteniment de zones verdes i enllumenat. Pel què fa a les despeses de capital, el PPU no preveu cap inversió a càrrec de la hisenda municipal.

2. La hisenda municipal de Mont-roig del Camp

2.1. Ingrés municipal

Pel què fa a l'evolució dels ingressos municipals totals, tot i que entre els anys 2017 i 2021 s'han incrementat en un 15%, aquest increment no ha estat constant, sinó que s'observa un període de decreixement dels ingressos totals entre els anys 2017 i 2019 i posteriorment un període de creixement accelerat durant els darrers dos anys de la sèrie analitzada. Per entendre aquests diferents períodes cal fixar-se, sobretot, en el comportament dels ingressos de capital.

Pel què fa a l'evolució dels ingressos corrents municipals, aquests han mostrat una evolució positiva durant el període analitzat, incrementant-se anualment de forma constant (un 22% de forma acumulada durant el quinquenni analitzat) malgrat la crisi sanitària, econòmica i social derivada de la Covid-19.

Així doncs, mentre els ingressos corrents i els capítols que el componen s'han comportat de manera homogènia, estable i amb una tendència general creixent (els ingressos corrents han oscil·lat entre un mínim de 18,36 l'any 2017 i un màxim de 22,42 milions d'euros l'any 2021), els ingressos de capital han tingut un comportament més volàtil. En aquest sentit, el capítol de passius financers (concertació de nou endeutament) és el capítol que ha mostrat una major volatilitat.

En termes globals, es pot concloure que les fonts d'ingressos de la hisenda municipal de Mont-roig del camp provenen, fonamentalment, de la seva activitat corrent, fet que les dota de fortaleza i solidesa, mentre que els ingressos de capital tenen un pes relatiu molt menor i mostren una major volatilitat.

Si ens fixem en el pes relatiu dels capítols que componen els ingressos totals de la hisenda municipal de Mont-roig del camp, aquesta concentra de forma majoritària i recurrent els seus ingressos en el capítols d'impostos directes i, en menor mesura, el capítol de transferències corrents i el capítol de taxes i altres ingressos, mentre que de forma puntual destaca, com s'apuntava anteriorment, el capítol de passius financers. La resta de capítols que conformen els ingressos de Mont-roig del camp tenen un pes relatiu marginal i amb poc impacte sobre el total.



Taula resum evolució ingressos corrents i de capital per capitols a Mont-roig del camp (2017-2021)

Capítol	Denominació Capítol	2017	2018	2019	2020	2021	2021	VAR 17-21
		Total €	Total €	Total €	Total €	Total €	%	%
1	Impostos directes	10.061.771	11.579.633	11.444.731	12.066.384	13.159.139	46%	31%
2	Impostos indirectes	146.785	260.057	244.526	523.293	201.129	1%	37%
3	Taxes i altres ingressos	3.843.496	3.998.942	3.917.576	3.721.021	3.570.840	12%	-7%
4	Transferències corrents	4.205.134	4.080.062	4.546.542	4.996.046	5.185.417	18%	23%
5	Ingressos patrimonials	103.966	148.741	218.375	134.785	304.366	1%	193%
	Ingressos corrents	18.361.152	20.067.436	20.371.751	21.441.529	22.420.891	78%	22%
6	Alienació d'inversions	0	0	0	0	0	0%	-
7	Transferències de capital	1.140.590	1.298.282	1.275.417	1.671.275	389.085	1%	-66%
8	Actius financers	210.275	22.288	26.088	17.788	4.000	0%	-98%
9	Passius financers	5.159.762	2.680.000	667.000	941.992	5.855.011	20%	13%
	Ingressos de capital	6.510.627	4.000.571	1.968.505	2.631.056	6.248.096	22%	-4%
	Total ingressos	24.871.779	24.068.006	22.340.257	24.072.585	28.668.987	100%	15%

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Sindicatura de Comptes

Tenint en compte la importància dels impostos directes en els ingressos municipals, val la pena analitzar la seva composició per partides. Com es pot observar, les partides amb un major pes relatiu dins del capítol d'impostos directes són els impostos provinents de l'IBI urbà (75%), L'impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (IIVTNU, 13%), l'Impost de vehicles i tracció mecànica (IVTM, 7%), i l'Impost sobre Activitats Econòmiques (IAE, 2%), impostos que han mostrat una marcada estabilitat entre els anys 2017 i 2021.

Taula resum evolució impostos directes a Mont-roig del camp (2017-2021)

Partida	2017	2018	2019	2020	2021	2021	VAR 16- 20
	Total €	Total €	Total €	Total €	Total €	%	%
Impost béns immobles naturalesa rústica	443.732	728.736	564.139	567.642	579.884	4%	31%
Impost béns immobles naturalesa urbana	7.363.434	7.892.444	8.537.940	9.251.247	9.812.641	75%	33%
Impost béns immobles característiques especials	268.724	268.724	268.724	0	0	0%	-100%
Impost sobre vehicles de tracció mecànica	821.147	843.251	868.166	862.882	888.397	7%	8%
Impost sobre l'increment valor terrenys naturalesa urbana	929.854	1.616.641	1.002.021	1.127.285	1.673.417	13%	80%
Impost sobre activitats econòmiques	234.880	229.837	203.742	257.329	204.800	2%	-13%
Total impostos directes	10.061.771	11.579.633	11.444.731	12.066.384	13.159.139	100%	31%

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Liquidaciones Ministerio de Hacienda y Función pública

2.2. Despesa municipal

Pel què fa a l'evolució de les despeses municipals, en termes generals, han disminuït un 11% entre els anys 2017 i 2021.

La despesa corrent ha mostrat un comportament molt similar als ingressos corrents, seguint una tendència creixent constant, augmentant un 18% de forma agregada durant el conjunt de la sèrie analitzada (per sota de l'augment dels ingressos corrents). Per contra, i de la mateixa manera que els ingressos de capital, la despesa de capital es mostra volàtil; oscil·lant entre un màxim de 8,55 milions d'euros l'any 2017 i un mínim de 3,22 milions d'euros l'any 2020.

Pel què fa als capitols que componen la despesa de capital, aquesta es troba principalment composta per les inversions reals i els passius financers. En aquest sentit, mentre que els passius financers s'han mostrat molt estables a l'entorn dels 2 milions d'euros, les inversions reals passen de 5,88 milions d'euros l'any 2017 a 1 milió d'euros els anys 2020 i 2021.

Per partides, cal destacar la importància de la despesa de personal i la despesa en béns corrents i serveis (30% i 34%, respectivament) i, en un segon nivell, la despesa en transferències corrents (21%), que no solament són els capitols amb major pes relatiu, sinó que a més a més mostren un caràcter més estable al llarg del temps.



Taula resum evolució despeses corrents i de capital per capitols a Mont-roig del camp (2017-2021)

Capítol	Denominació capítol	2017	2018	2019	2020	2021	2021	VAR 17-21
		Total €	Total €	Total €	Total €	Total €	%	%
1	Personal	4.720.386	5.295.729	5.416.766	5.553.477	6.242.457	30%	32%
2	Béns corrents i serveis	6.467.753	6.927.066	7.191.372	6.473.366	7.129.659	34%	10%
3	Despeses financeres	113.729	101.907	89.312	68.177	68.764	0%	-40%
4	Transferències corrents	3.707.737	3.792.263	4.036.225	4.322.296	4.321.021	21%	17%
	Despeses corrents	15.009.605	16.116.964	16.733.676	16.417.316	17.761.901	84%	18%
6	Inversions reals	5.888.066	4.221.691	3.054.953	1.069.573	1.077.773	5%	-82%
7	Transferències de capital	151.488	47.979	41.843	32.083	147.218	1%	-3%
8	Actius financers	8.300	10.200	14.000	7.237	4.000	0%	-52%
9	Passius financers	2.502.912	1.735.647	2.026.780	2.112.745	2.070.387	10%	-17%
	Despeses de capital	8.550.766	6.015.518	5.137.576	3.221.638	3.299.378	16%	-61%
	Total despeses	23.560.371	22.132.482	21.871.252	19.638.954	21.061.279	100%	-11%

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Sindicatura de Comptes

Comprendre bé el comportament del capítol de béns corrents i serveis és essencial per a determinar l'impacte del SUD 4 Els Comellarets sobre la hisenda municipal de Mont-roig del camp, ja que és el capítol que es veurà més afectat de la hisenda en termes de despesa, i és també, juntament amb la despesa de personal, el capítol més important de la totalitat de la despesa municipal.

En concret, va la pena concentrar-se en la despesa corrent municipal vinculada al manteniment i neteja de viari, manteniment i reparació de l'enllumenat, i la despesa municipal vinculada a la neteja de zones verdes i espais lliures. En aquest sentit, es tenen en compte els principals ratis de manteniment d'aquests sistemes urbanístics subministrats per l'Ajuntament de Mont-roig del camp al Ministerio de Hacienda y Función Pública publicats a la base de dades CESEL (Coste Efectivo de los Servicios de las Entidades Locales, 2021).

Pel què fa al manteniment i neteja de viari, les dades publicades al CESEL mostra una despesa molt estable i a l'entorn del milió d'euros anuals (entre 2017 i 2020), amb un total de 1.800.000 m² amb servei de neteja al municipi, que deriven en un rati de 0,65 €/m² per aquest concepte l'any 2020.

Pel què fa a la despesa en enllumenat, les dades publicades al CESEL mostren una reducció important per aquest concepte entre els anys 2017 i 2020, passant d'una despesa de 701.814 € l'any 2017 a 339.567 € l'any 2020. Així doncs, l'any 2020 la despesa municipal va ser iguala 51 € per punt de llum (el municipi aglutina 6.650 punts de llum al municipi segons les dades publicades a la base de dades CESEL).

Per què fa al manteniment de la zona verda, la despesa en manteniment publicada al CESEL mostra una tendència creixent entre els anys 2017 i 2020, passant de 73.377 € l'any 2017 a 136.152 € l'any 2020. Sabent que la superfície de zona verda s'ha mantingut estable a l'entorn de 226.079 m², el rati de manteniment de la zona verda a Mont-roig del camp s'estima igual 0,60 €/m² l'any 2020.

3. Balanç econòmic del SUD 4 Els Comellarets en la hisenda municipal de Mont-roig del Camp

L'avaluació de la sostenibilitat econòmica del desenvolupament del SUD 4 Els Comellarets es realitza analitzant l'impuls que pot donar el desenvolupament urbanístic de l'àmbit en els ingressos corrents, la despesa corrent i en l'ingrés i despesa de capital en cadascun dels capitols pressupostaris que tenen una vinculació directa amb el seu desenvolupament urbanístic.

3.1. L'Impost sobre els Béns Immobles Urbans

Per tal de calcular l'ingrés potencial d'IBI derivat del desenvolupament del PPU, es parteix dels valors en venda i de repercussió de sòl derivats de l'avaluació econòmica i financera del PPU, així com també de les ordenances fiscals del municipi de Mont-roig del Camp l'any 2022. Així doncs, el present treball absorbeix les dades necessàries per a estimar l'augment potencial en concepte d'IBI, tant del sòl com de l'edificació, que generarà l'àmbit de l'avaluació econòmica i



financera del present PPU, sobre els quals s'aplica una sèrie de coeficients de conformitat amb les normes reguladores del Cadastre Immobiliari.

En aquest sentit, per a calcular la base imposable de l'IBI derivat del sòl es parteix dels valors de repercussió del sòl calculats a l'avaluació econòmica del present informe, sobre els quals s'ha aplicat un coeficient del 0,5 per tal de convertir el valor de mercat, que ha estat el valor de referència que s'ha pres per a calcular aquests valors de repercussió, a valor cadastral.

Com es pot observar a la taula següent, la quota líquida resultant que s'estima tributar en concepte de sòl és de 105.877 € anuals.

Ingressos potencials PPU SUD 4 Els Comellarets en termes IBI (Valor del sòl)

	CVcat ¹ (%)	VRS ² (€/m² st.)	Sostre (M²)	BI ³ (Total €)	BL ⁴ (Total €)	Ti ⁵ (%)	Quota líquida (Total €)
Industrial	0,50	84	339,103	14,319,305	14,319,305	0,7394%	105.877

¹ CVcat: Coeficient per transformar el valor de mercat a valor cadastral

² VRS: Valor de Repercussió del Sòl. Aquest valor s'ha calculat dividint l'aprofitament urbanístic total del sector per la totalitat del sostre previst al PPU.

³ BI: Base Imposable

⁴ BL: Base Liquidable

⁵ Ti: Tipus impositiu definit per les ordenances fiscals de l'any 2022 al municipi de Mont-roig del Camp

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors

Pel què fa a la tributació de les edificacions proposades al PDU en concepte d'IBI, aquest s'estima també a partir dels valors resultants de l'estudi de mercat realitzat als efectes de l'avaluació econòmica i financera del present PPU. Tenint en compte que el valor en venda s'ha obtingut a partir de valors de mercat dels solars industrials, s'ha calculat el valor en venda equivalent del sostre industrial a partir del valor de repercussió sòl/sostre calculat i la fórmula de càlcul del valor de repercussió de sostre (prenent un coeficient K igual a 1,4) i uns costos d'edificació equivalents a la tipologia de *Nave industrial* del Butlletí econòmic de la construcció del segon trimestre de 2022).

Així doncs, el valor en venda equivalent del sostre industrial s'ha calculat en base a la fórmula de càlcul següent:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

On:

VRS = Valor de repercussió del sòl en €/m² edificable de l'ús considerat (25.774.749 € / 305.192 m² = 84 €/m² st.)

Vv = Valor en venda en €/m² d'edificació de l'ús del producte immobiliari acabat.

K = Coeficient que pondera les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K tindrà amb caràcter general un valor de 1,40.

Vc = Valor de la construcció €/m² edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres, i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble. En aquest cas es parteix de la tipologia de *Nave industrial* del Butlletí econòmic de la construcció del segon trimestre de 2022, que equival a 463,44 €/m² st.

Així doncs, el valor en venda equivalent del sostre industrial partint de les hipòtesis anteriors i del treball de camp realitzat a l'informe d'avaluació econòmica i financera del PPU SUD 4 equival a 767,05 €/m² ((463,44+84,45) x 1,4 = 767,31 €/m²).

Com es pot observar a la taula següent, la quota líquida resultant que s'estima tributar en concepte de construcció és de 961.617 € anuals.



Ingressos potencials PPU SUD 4 Els Comellarets en termes IBI (Valor de l'edificació)

	CVcat ¹ (%)	VM ² (€/m² st.)	Sostre (M²)	BI ³ (Total €)	BL ⁴ (Total €)	Ti ⁵ (%)	Quota líquida (Total €)
Industrial	0,50	767,05	339.103	130.053.650	130.053.650	0,7394%	961.617

¹ CVcat: Coeficient per transformar el valor de mercat a valor cadastral² Valor de mercat³ BI: Base Imposable⁴ BL: Base Liquidable⁵ Ti: Tipus impositiu definit per les ordenances fiscals de l'any 2022 al municipi de Mont-roig del Camp

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors

En total, doncs, s'estima que el desenvolupament del PPU SUD 4 Els Comellarets permetrà a la hisenda municipal de Mont-roig del Camp incrementar la recaptació de l'IBI en un total de 1.067.494 € anuals.

3.2. L'Impost sobre les Activitats Econòmiques

Tot i que el desenvolupament del PPU SUD 4 Els Comellarets comportarà l'increment dels ingressos corrents de la hisenda municipal derivats de la recaptació d'aquest tribut, aquest no s'ha estimat per motius de prudència i per falta de disponibilitat de dades en el moment de redacció del treball. El volum final d'aquest impost es determina en funció de la facturació de l'empresa, el que genera una incapacitat pràctica a dia d'avui d'estimar l'increment d'aquest impost en el moment de redacció del present informe.

3.3. L'impost indirecte sobre construccions, instal·lacions i obres

L'ingrés potencial per Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO) derivat del PPU SUD 4 Els Comellarets s'ha calculat tenint en compte els següents paràmetres extrets de l'ordenança fiscal de l'any 2022 corresponent a aquest impost indirecte (ordenança fiscal núm. 4):

- La base imposable estarà constituïda pel cost real i efectiu de la construcció, instal·lació o obra i s'entén com a tal, a aquest efecte, el cost d'execució material d'aquesta. No forma part de la base imposable l'impost sobre el valor afegit i altres impostos anàlegs propis de règims especials, ni tampoc les taxes, preus públics i altres prestacions patrimonials de caràcter públic local relacionades, si escau, amb la construcció, instal·lació o obra, ni tampoc els honoraris professionals, el benefici empresarial del contractista, ni qualsevol altre concepte que no integri, estrictament, el cost d'execució material.
- Tal com s'esmenta en l'article 4 de l'ordenança fiscal, el tipus de gravamen a aplicar sobre la base imposable per obtenir la quota de l'impost se situa en el 4%.
- Determinació de la base imposable d'acord amb el cost material de l'obra o instal·lació, descomptant un 19% (despeses generals 13% i benefici industrial 6%) sobre el cost de construcció determinat al Butlletí Econòmic de la Construcció de la tipologia *Nave industrial* al segon trimestre de 2022.

Tal com mostra la taula següent, s'estimen uns ingressos puntuals potencials de 5,28 milions d'euros amb la totalitat del PPU desenvolupat i el 100% del nou sostre que proposa executat. Aquest import anirà aflorant en funció del calendari de transformació urbanística i d'edificació corresponents.

Ingressos Potencials ICIO PPU SUD 4 Els Comellarets

	Sostre total (M²)	PEM (€/M²)	BI (Total €)	TI (%)	Total (Total €)
Industrial	339.103	389,45	132.063.511	4,00%	5.282.540

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de l'Ordenança fiscal número 4 any 2022 Mont-roig del Camp



3.4. Les despeses corrents de manteniment

Pel què fa a les despeses corrents derivades del manteniment del viari, l'enllumenat públic i les zones verdes, els ratis de manteniment s'han calculat partint de la base de dades del CESEL.

Les despeses en manteniment dels espais lliures es quantifiquen en un rati de 0,60 €/m². Tenint en compte que el PPU preveu 50.340 m² de superfície de zones verdes públiques, s'estima un increment de la despesa anual en manteniment d'aquests espais de 30.316,40 €.

Increment potencial despesa corrent PPU SUD 4 Els Comellarets en manteniment de zones verdes públiques

	2020		
Despesa en manteniment parcs públics (Total €)	136.152		
Superfície parcs i jardins públics, coberts i descoberts (M²)	226.079		
Rati €/m²	0,60		
	€/m²	M² potencials	Total €
Total	0,60	50.340	30.316

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administraciones públicas

Pel que fa a la despesa en el servei de neteja viària, es parteix de la despesa total pel concepte de neteja viari i de la superfície de viari en m² amb servei de neteja, que afluïa una ràtio de 0,65 €/m² de vials i que, aplicada a la totalitat de superfície de viari que preveu el PPU (33.535 m²) més els 4.282 m² de continuació del vial nord del sector fins a connectar amb el camí dels Comellarets, suposarà un increment anual de la despesa corrent de 24.665 €.

Estalvi potencial despesa corrent PPU SUD 4 Els Comellarets en manteniment viari

	2020		
Despesa en manteniment de viari públic (Total €)	1.066.501		
Superfície de viari en metres quadrats amb servei de neteja (M²)	1.635.210		
Rati €/m²	0,65		
	€/m²	M² potencials¹	Total €
Total	0,65	37.817	24.665

¹ Inclou els 33.535 m² de sistema viari previst en el PPU més els 4.282 m² de continuació del vial nord del sector fins a connectar amb el camí dels Comellarets.

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administraciones públicas

S'ha de tenir en compte que la superfície de viari incorpora la necessitat d'enllumenat públic, motiu pel qual l'increment de la superfície de viari comportarà a la seva vegada un increment en la despesa futura per aquest concepte. La despesa anual en manteniment de l'enllumenat públic s'estima a partir de les despeses per aquest concepte de l'any 2020, del nombre de punts de llum al municipi i de la superfície de viari amb servei de neteja.

Aquests conceptes afloren un rati igual a 51 €/punt de llum anual, i 246 m² de viari per punt de llum. A partir d'aquests dos ratis i la superfície viària prevista al PPU, s'estima una despesa potencial anual en manteniment de l'enllumenat públic de 7.853 € anuals.

Increment potencial despesa corrent enllumenat

	2020		
Despesa enllumenat (€ totals)	339.567		
Número Punts de llum	6.650		
Despesa Enllumenat (€/p. Llum)	51		
Superfície de viari en metres quadrats amb servei de neteja	1.635.210		
m2 viari / Punt de llum	246		
	Viari (M²) ¹	Punts de Llum (N)	Total €
Total	37.817	154	7.853

¹ Inclou els 33.535 m² de sistema viari previst en el PPU més els 4.282 m² de continuació del vial nord del sector fins a connectar amb el camí dels Comellarets.

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administraciones públicas



3.5. Conclusions

El desenvolupament del Pla Parcial comporta un increment dels ingressos corrents molt superior a l'increment de la despesa corrent en concepte de manteniment de sistemes urbans, i suposa un increment de l'estalvi municipal de 1 milió d'euros. Aquest volum d'increment de l'estalvi municipal s'efectua tenint en compte una estimació de caràcter prudent pel que fa als ingressos derivats de l'Impost sobre les Activitats Econòmiques. Així doncs, aquest estalvi municipal calculat serà *de facto* molt major degut als ingressos derivats de l'IAE.

El PPU SUD 4 Els Comellarets generarà de forma puntual un ingrés de 5,28 milions d'euros de forma puntual derivat de l'ICIO, import que anirà aflorant en funció del calendari d'edificació del sector.

Pel què fa als ingressos de capital, s'estima una cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament de Mont-roig del camp, calculat en els capítols referents a l'avaluació econòmica i financera del PPU, igual a 2.863.861 €.

Pel que fa a la despesa de capital municipal, el PPU SUD 4 Els Comellarets no preveu cap actuació a càrrec de la hisenda municipal.

Així doncs, i derivat de tot el que s'ha comentat fins aquest punt, queda garantida la sostenibilitat econòmica del PPU SUD 4 Els Comellarets.

Aquesta anàlisi de la sostenibilitat en termes de fiscalitat local no ha d'oblidar que el desenvolupament del SUD 4 és una actuació que va més enllà del caràcter municipal, i que s'inclou en el projecte *Future: Fast Forward*, el projecte liderat pel Grup Volkswagen i SEAT, SA, que aglutina 62 empreses nacionals i internacionals, i en el que hi participa LOTTE Energy Materials Spain a través de la seva filial a Espanya IMS Technology Europe, que pretén convertir Espanya en el *hub* europeu d'electromobilitat i que suposa una inversió total de més de 24.000 milions d'euros per al període 2021-2023 (4.300 milions d'euros de contribució pública i 19.700 milions d'euros d'inversió privada) emmarcada en els Fons Next Generation.

Firmado
digitalmente por
**AGUSTIN
JOVER (R:**
AGUSTIN JOVER (R:
Fecha: 2024.10.29
11:12:29 +01'00'

Agustí Jover, economista
Col·legiat núm. 2613

Firmado
digitalmente por
**MIGUEL
MORELL (R:**
MIGUEL MORELL
Fecha: 2024.10.29
11:07:19 +01'00'

Miquel Morell, economista
Col·legiat núm. 9068

PROMO Assessors Consultors SA
Barcelona, Octubre 2024



ANNEX: VALOR DEL SÒL NO URBANITZABLE €/M²

El PPU, en compliment de l'article 102.c en relació amb l'article 122 del TRLUC, estableix el compromís, per part LOTTE Energy Materials Spain, d'assumir les despeses d'obtenció del sòl necessari per continuar el vial nord del sector fins a connectar amb el camí dels Comellarets, tram en sòl no urbanitzable, i assumir les despeses d'obtenció del sòl necessari per a l'execució dels talussos de la rotonda de nova construcció que el POUM ja preveu sobre la carretera d'accés al nucli urbà de Mont-roig del Camp. El PPU, amb la seva aprovació definitiva, legítima a l'administració actuant a procedir a l'expropiació del sòl corresponent necessari.

Així doncs, per a l'estimació del valor d'obtenció d'aquests sòls no urbanitzables que aniran a càrrec del PPU, es parteix de la metodologia de càlcul per aquesta classificació de sòl prevista al RD 1492/2011, de 24 de octubre, per el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. En aquest sentit, s'ha de tenir en compte que en aquesta fase de planejament urbanístic no correspon determinar el just-preu als efectes expropiatoris, sinó que la determinació del just-preu d'expropiació, si s'escau, haurà d'anar referida al moment de determinar el valor, i això es correspon amb el futur expedient d'expropiació.

Tanmateix, i als efectes de l'avaluació econòmica i financera del present Pla Parcial es realitza una estimació del cost de l'expropiació prevista de sòl no urbanitzable.

En aquest sentit ens remetrem al càlcul de la renda potencial que podria aflorar la finca, a partir d'aquella explotació que li pogués ser atribuïble d'acord amb els usos i activitats més probables dels que poguessin ser susceptibles els terrenys. Tal com s'esmenta en l'apartat 2 de l'article 8 del RD 1492/2011:

"...Para la identificación de tales usos y actividades deberán considerarse como referentes estadísticamente significativos la existencia y viabilidad de los mismos en su ámbito territorial o, en su defecto, justificarse sobre la base de un estudio económico de viabilidad de la explotación y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios para su implantación de acuerdo con la legislación aplicable."

Font: Artículo 8.2 Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Per tal d'identificar aquests usos i activitats més probables, la present estimació aborda l'anàlisi de la superfície agrícola utilitzada (SAU) al municipi de Mont-roig del Camp i de les característiques específiques de les explotacions agràries al municipi, a partir de l'últim Cens Agrari publicat pel Banc d'estadístiques de municipis i comarques de l'Idescat (any 2020, darrer disponible).

Així doncs, la renda potencial es calcularà a partir dels usos i activitats estadísticament significatius en el seu àmbit territorial, i que respon als cultius d'oliveres a l'aire lliure, que concretament representen el 42% del total de superfície conreada al municipi, mentre que el següent cultiu en importància és el conreu d'herbavis a l'aire lliure amb protecció baixa (hortalisses, melons i maduixes), que representen el 17% del total de la superfície conreada al municipi⁹. Així doncs, tenint en compte aquesta preponderància del cultiu d'oliveres, la present valoració es realitza a partir del marge econòmic d'aquestes explotacions.

Per tal de calcular la capitalització de la renda potencial de l'explotació en sòl rural s'ha considerat un rendament d'explotació constant i perpètua al llarg del temps equivalent a la següent fórmula:

$$V = R / r$$

On

V = Valor de capitalització, en €.

R = Renda anual constant de l'explotació, en €

r = Tipus de capitalització

⁹ Font: IDESCAT



Renda anual constant de l'explotació [R]

Per tal de calcular la renda anual potencial s'ha considerat el benefici per hectàrea publicat per l'Agència tributària de Catalunya en el darrer informe sobre el valor bàsic del sòl en situació rural a Tarragona (2022). Tenint en compte el tipus de cultiu més comú al municipi de Mont-roig del Camp, aquesta s'equipara a les rendes anuals potencials als d'una explotació de conreu d'oliveres de regadiu.

Segons aquesta publicació, el valor màxim del rendiment d'aquest cultiu és equivalent a 421,82 €/ha. (equivalent a una renda potencial de 0,0421 €/m²).

Càlcul del tipus de capitalització [r]

D'acord amb l'article 12 del *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo*, es considera el tipus de capitalització aplicable amb caràcter general¹⁰, i que remet a la Disposició addicional sèptima del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*:

"Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas. Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente."

Font: Disposición adicional séptima RDL 7/2015

Les últimes dades anuals publicades pel Banc d'Espanya referents al rendiment de les obligacions de l'estat a 30 anys són les referents a 2019-2021 i donen com a resultat un tipus de capitalització aplicable igual a 1,38%.

Valor de capitalització [V]

La capitalització del rendiment econòmic dels cultius de regadiu és igual a 3,057 €/m²:

$$0,042182 \text{ €/m}^2 / 1,38\% = 3,057 \text{ €/m}^2.$$

Coeficient corrector en funció de factors objectius de localització

L'article 36 del RDL 7/2015, en el paràgraf 3r de l'apartat 1 estableix:

"El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan."

Font: paràgraf 3r Article 36.1 RDL 7/2015

El factor global de localització s'obté, seguint les instruccions i la metodologia establert a l'article 17 del RD 1492/2011, a partir del producte de tres factors:

- Per accessibilitat als nuclis de població:

$$U_1 = 1 + [P_1 + P_2 / 3] \times 1 / 1000000$$

On

¹⁰ RD 1492/2011 / Artículo 12. Tipos de capitalización: 1. Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes: a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.



U_1 = Factor corrector per accessibilitat als nuclis de població.

P_1 = Habitants dels nuclis de població situats a menys de 4 km de distància mesurada a vol d'ocell, entesa com la distància en línia recta mesurada sobre la projecció en un plànol horitzontal (Mont-roig del Camp, Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant, i Pratdip). Aquests tres municipis sumen, en total i segons dades IDESCAT, 20.014 habitants a 1 de gener de 2021.

P_2 = Nombre d'habitants dels nuclis de població situats a més de 4 km i a menys de 40 km de distància mesurada a vol d'ocell o 50 minuts de trajecte utilitzant els medis habituals de transport i en condicions normals. Aquesta ràtio inclou, pràcticament, les comarques del Baix Camp, el Priorat i la Ribera d'Ebre, que, segons dades IDESCAT, sumen un total de 206.187 habitants un cop restats els 20.014 habitants considerats en coeficient P_1 .

Tenint en compte aquestes xifres el factor corrector U_1 és igual a 1,09.

- Per accessibilitat a centres d'activitat econòmica:

$$U_2 = 1,6 - 0,01 \times d$$

On

U_2 = Factor corrector per accessibilitat a centres d'activitat econòmica.

d = Distància quilomètrica des de la finca objecte de valoració utilitzant les vies de transport existents i considerant el trajecte més favorable. Aquesta distància no podrà ser superior a 60 km. Es considera Tarragona com el principal centre d'activitat econòmica de l'entorn, que es troba a una distància de 33 km. de distància de l'àmbit del Pla Parcial.

Tenint en compte aquesta distància el factor corrector U_2 és igual a 1,27.

No es considera que l'àmbit objecte d'avaluació tingui cap especial valor paisatgístic o ambiental, pel què no s'aplica el coeficient de correcció per aquest atribut.

Tenint en compte els càlculs realitzats amb anterioritat, estimem un factor de localització global igual a 1,38.

$$U = 1,09 \times 1,27 = 1,38$$

Si amb anterioritat s'ha conclòs que el valor de capitalització de la renda anual agrària és igual 3,057 €/m², els factors correctors de localització eleven el resultat a 4,219 €/m².

$$3,057 \text{ €/m}^2 \times 1,38 = 4,219 \text{ €/m}^2.$$

