



Diputació Tarragona



# Valoració

de la finca rústica polígon 56, parcel·la 695 del TM de  
La Sénia (*Montsià*)"



MUNICIPI

**La Sénia (Montsià)**

EXPEDIENT

**SAM 8004330008-2024-0024814**

REDACCIÓ DEL PROJECTE

**Alba Reverte Reverte**

**Enginyera agrònoma**

**Servei de Transició Ecològica**

**Àrea de Concertació i Assistència Municipal**

Aquest document està en fase de pre-ingrés al sistema de gestió documental de 'Diputació de Tarragona'.  
Fins que no es presenti al registre d'entrada de documents de la Seu Electrònica no se'n podran generar còpies autèntiques segons la Llei 39/2015 LPAC.

# MEMÒRIA

# ÍNDEX

## MEMÒRIA

1. OBJECTE DE LA MEMÒRIA.....	1
2. ANTECEDENTS I JUSTIFICACIÓ.....	1
3. ENTORN I DESCRIPCIÓ GENERAL DE LA FINCA.....	2
3.1. ENTORN FÍSIC TERRITORIAL.....	2
3.2. DESCRIPCIÓ DE LA FINCA.....	2
3.3. AFECTACIONS URBANÍSTIQUES.....	3
4. CRITERIS I METODOLOGIA APLICADA EN LA VALORACIÓ.....	4
4.1. LEGISLACIÓ APLICADA I AFECTACIÓ A LA VALORACIÓ.....	4
4.2. METODOLOGIA.....	4
5. CÀLCUL DE LA VALORACIÓ.....	6
a) Valoració del sòl.....	6
b) Valoració del vol.....	8
6.- INDEMNITZACIÓ PER PERJUDICIS D'OCUPACIÓ RÀPIDA.....	8
7.- ALTRES CIRCUMSTÀNCIES QUE AFECTEN LA VALORACIÓ.....	8
8.- VALORACIÓ.....	9

## ANNEXOS A LA MEMÒRIA

**ANNEX 1. Anàlisi i caracterització agrològica**

**ANNEX 2. Compte analític**

**ANNEX 3. Informació cartogràfica i cadastral**

**ANNEX 4. Annex fotogràfic**

## **1. OBJECTE DE LA MEMÒRIA.**

L'objecte d'aquesta memòria és la valoració d'una finca rústica localitzada al polígon 56 parcel·la 695 del TM de la Sénia (Montsià), per encàrrec de l'ajuntament de la Sénia, interessat en l'adquisició de la finca, amb l'objectiu de consolidar el camí fluvial del riu Sénia i millorar una franja del talús de roca sobre el que s'assenta el municipi de la Sénia.  
(Exp. SAM 8004330008-2024-0024814).

## **2. ANTECEDENTS I JUSTIFICACIÓ.**

La finca a valorar està situada en sòl cadastral de naturalesa rústica, sol no urbanitzable, codi N2.1 zona del riu de la Sénia, segons el Pla d'ordenació urbanística municipal de l'Ajuntament de la Sénia, en la parcel·la cadastral següent:

Parcel·la cadastral núm.	Polígon - parcel·la	Cultiu principal	Superfície total (Ha).	Superfície objecte de valoració (m <sup>2</sup> )
43045A056006950000HO	56-695	Antiga horta, actualment abandonada	0,2704	2.704

El béns detallats al present document es valoren en data març del 2025. La visita a la finca, on la tècnica que subscriu ha comprovat in situ l'estat actual dels aprofitaments i béns de la mateixa, es va realitzar el dia 18 de novembre de 2024.

## **3. ENTORN I DESCRIPCIÓ GENERAL DE LA FINCA.**

### **3.1 ENTORN FÍSIC I TERRITORIAL.**

#### **3.1.1. Climatologia.**

##### **3.1.1. Climatologia.**

D'acord amb la classificació de Papadakis, es tracta d'un clima amb uns règims: tèrmic MARÍTIM CÀLID (MA) i d'humitat MEDITERRANI SEC (Me) i tipus climàtic MEDITERRANI MARÍTIM (MA, Me), segons diverses estacions climàtiques de l'àrea: Ulledecona, Roquetes (Observatori de l'Ebre), etc.

El clima imposa poques restriccions als conreus des del punt de vista tèrmic, però amb un dèficit hídric important anyal, ja que segons les dades mitjanes de les estacions anteriors:

- ❑ L'evapotranspiració de referència (Eto) és, d'acord amb la fórmula de Penman, de 979 mm a l'any.
- ❑ La pluviometria efectiva de 392 mm (75% de la total) i
- ❑ El dèficit hídric, de 587 mm. a l'any, es concentra pràcticament a l'època estival, donat el clima mediterrani de l'àrea.

#### **3.1.2. Edafologia. Caracterització agrològica, i conreus potencials.**

Segons la caracterització agrològica, atenent al mètode USDA (Departament d'Agricultura dels Estats Units), validats i homologats pel Ministeri d'Agricultura espanyol, el sòl es qualifica de **classe I-II** (veure annex núm. 1), amb uns sòls que presenten importants limitacions per al seu ús (Capacitat de retenció d'humitat, pendent del terreny, nivell freàtics elevats), el que es tradueix en la reducció del nombre de cultius que es poden dur a terme i/o fa necessari aplicar pràctiques de conservació més difícils d'aplicar i mantenir.

Els sòls d'aquesta classe:

- a) Presenten una major restricció en relació amb la gamma de cultius possibles i/o
- b) La necessitat d'utilitzar mètodes de conservació, generalment, més difícils d'aplicar i mantenir.

Les pràctiques de conservació a les que es fa referència són del tipus treball del sòl segons anivellació i millora de camps, així com el sanejament i drenatge del sòl si és el cas, entre d'altres.

### **3.2. DESCRIPCIÓ DE LA FINCA.**

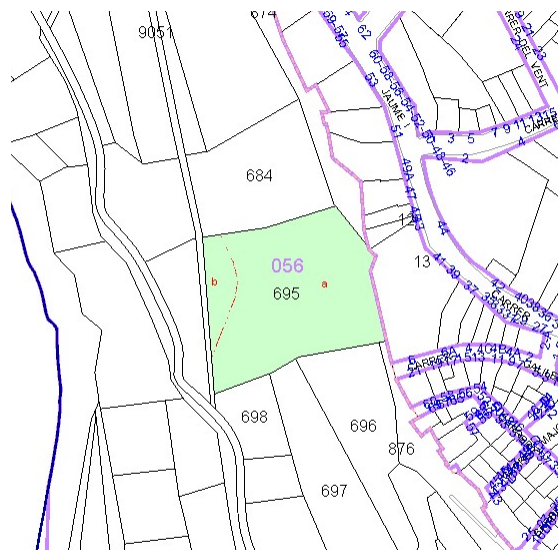
La finca, polígon 56 parcel·la 695, es localitza a la partida Horts Molí del TM de La Sénia. La parcel·la es localitza a l'oest del nucli de població, a tocar del nucli urbà, s'accedeix a la finca per la carretera TV-3319 de la Sénia a Rosell, es tracta de la terrassa fluvial del riu Sénia. Limita al nord amb altres finques de reduïdes dimensions, hortets, al sud amb les

parcel·les 696,697 i 698, a l'est amb el nucli urbà i a l'oest amb un camí particular d'accés a les finques.

La finca és una parcel·la de regadiu de reduïdes dimensions, anteriorment dedicada al conreu d'olivers, actualment abandonats. Es tracta d'una parcel·la amb forta pendent, que es troba abancalada.

La parcel·la està envoltada per parcel·les de reduïdes dimensions, dedicades a hortets principalment.

L'extracte gràfic de la fitxa cadastral és la següent:



Tenint en compte les característiques de la pròpia parcel·la, de reduïdes dimensions, que s'havia dedicat als olivers en regadiu i de les finques de l'entorn dedicades principalment al cultiu d'horta de característiques semblants, ja que es troben en la terrassa fluvial del riu Sénia, i atenent a les característiques que limiten la productivitat agrícola, es valora i s'equipara el cultiu potencial d'horta de cinquena categoria en una explotació de producció mitjana dins la comarca del Montsià.

No obstant, cal constatar que en el full de conreu s'han considerat unes produccions potencials força majors a la mitjana de la zona, per tal de maximitzar el rendiment d'aquest conreu potencial. En definitiva, el valor correspondria a un cultiu en sòl agrològic de classe I-II.

### **3.3. AFECTACIONS URBANÍSTIQUES.**

- **Qualificació urbanística.**

La finca actualment està dins la zona rústica amb la qualificació dins Pla d'Ordenació urbanística municipal de la Sénia com a SÒL NO URBANITZABLE (SNU), sòl rústic, codi ajuntament N2.1 Zona del riu de la Sénia.

La finca es troba en el planejament territorial, com a sòl de protecció especial, sòl no urbanitzable, protecció local, del Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre.

## **4. CRITERIS I METODOLOGIA APLICADA EN LA VALORACIÓ.**

### **4.1. Legislació aplicada i afectació a la valoració.**

La present valoració s'ha realitzat seguint:

- a) El Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 de juny, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.
- b) Els criteris tècnics reglamentaris que esmenta aquesta llei estan fixats pel Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, aprovat pel Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre.

Aquest Reglament desenvolupa els criteris de les valoracions del text refós de la Llei del Sòl, que contempla la valoració diferenciada del sòl rural, de les edificacions i instal·lacions, i en el seu cas, del vol de les finques.

L'article 36 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 de juny, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana estableix que la determinació del valor del terreny o sòl rural, s'ha d'efectuar utilitzant el mètode de capitalització de la renda anual real o potencial de l'explotació en el moment de la valoració, calculada atenent al rendiment de l'ús o explotació dels quals siguin susceptibles els terrenys, utilitzant els mètodes tècnics normals de producció. Segons estableixen la Llei i el Reglament, no es consideraran les expectatives urbanístiques.

És a dir, la renda potencial es calcularà atenent el rendiment de l'ús, gaudi o explotació dels quals siguin susceptibles els terrenys, d'acord a la legislació aplicable, utilitzant els mètodes tècnics normals per a la seva producció. Inclourà, en el seu cas, com a ingressos les subvencions que, amb caràcter estable, s'atorguin als cultius i aprofitaments i es descomptaran els costos necessaris per a l'explotació considerada.

### **4.2. Metodologia.**

Els tipus de capitalització aplicable seran els establerts en el Reglament i en el text refós de la Llei del Sòl, amb els coeficients correctors indicats.

El valor del sòl rural així obtingut podrà ser corregit a l'alça segons l'article 17 pel "factor de correcció per localització" en funció de factors objectius de:

- Per accessibilitat a nuclis de població.
- Per accessibilitat a centres d'activitat econòmica.
- Per la ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic.

La seva aplicació i ponderació haurà de ser justificada en la corresponent valoració.

- Les edificacions, construccions i instal·lacions, quan hagin de valorar-se amb independència del sòl, es taxaran pel mètode del preu de reposició,

segons estat de conservació i antiguitat en el moment de la seva valoració, aplicant els coeficients indicats en el Reglament.

- ❑ Les plantacions i els sembrats preexistents, així com les indemnitzacions per raó d'arrendaments rústecs o altres drets, es taxaran segons les lleis d'Expropiació Forçosa i d'Arrendaments Rústecs.

En cap cas podran considerar-se expectatives derivades de l'assignació d'edificabilitats i usos per l'ordenació territorial i urbanística que no hagin estat plenament realitzats.

Quan a la valoració del vol doncs, el valor del vol dels conreus agrícoles ja està inclòs, segons la reglamentació en la valoració del conreu potencial (sòl i vol). No obstant, en el cas dels elements que s'hagin de valorar independentment del sòl, la llei del sòl estableix que la determinació del valor del vol es realitzi conforme als criteris de les Lleis d'Expropiació Forçosa i d'Arrendaments Rústics. Els valors corrents per a expropiacions en la zona estudiada s'obtenen mitjançant l'elaboració de taules Base dels conreus afectats. Els valors que, en el seu cas figurin, s'han aconseguit considerant les espècies, varietats i els rendiments propis dels conreus de la zona. Les variacions del valor dels conreus respecte del conreu base són degudes a la heterogeneïtat dels elements valorats: estat de manteniment, aspecte, marcs de plantació, etc.

## **5. CÀLCUL DE LA VALORACIÓ.**

### **a) Valoració del sòl.**

Atenent a l'indicat en els punts 3.1 i 3.2, on es considera que donades les característiques agroclimàtiques, edàfiques i agrològiques de la finca, es conclou que el cultiu potencial que maximitzi les rendes del conreu de la zona serà horta en regadiu de mitjana productivitat de la zona.

Evidentment, s'ha de considerar en el full de conreu els costos de condicionament agronòmic general de la finca, amb la seva neteja general i eliminació de la vegetació, el desfondatge, la fertilització orgànica i química, etc., per tal de reconvertir la finca en una altra de capacitat agrícola millorada i d'una renda potencial més elevada.

Per tal de calcular el valor, s'utilitza el mètode analític de la renda anyal o potencial, tenint en compte els coeficients indicats per reglament. La fórmula a aplicar és:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} \quad (1)$$

On:

**V** = valor final del sòl.

**R<sub>i</sub>** = Renda agrària anyal calculada com a diferència entre ingressos i despeses generats per un cultiu o un altre aprofitament rural. Es considera una renda anyal potencial mitjana per a l'explotació d'horta de **452,00 €/ha.** (vegi's a l'annex núm. 2, el compte analític corresponent), en base a la informació recollida de xarxes comptables agràries a nivell del 'Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación', del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural de la Generalitat, i de diverses Comunitats Autònomes.

**r** = Tipus de capitalització (actualització): Aplicant la Disposició addicional 7a. del Reial Decret 7/2015 de 30 d'octubre citat, en el qual s'indica que:

*"1.- Per a la capitalització de la renda anual real o potencial de l'explotació a la que es refereix l'apartat 1 de l'article 36, s'utilitzarà com a tipus de capitalització el valor promig de les dades anuals publicades pel Banc d'Espanya de la rendibilitat de les Obligacions de l'Estat a 30 anys, corresponents als tres anys anteriors a la data a la que s'hagi d'entendre referida la valoració"*

Aquesta xifra es considera un **3,445%** segons el valor promig dels darrers tres anys (novembre de 2024 a novembre del 2021) de la referència publicada en la data de la present valoració pel *Banco de España* ([www.bde.es](http://www.bde.es)) respecte les Obligacions de l'Estat a 30 anys.

A aquest tipus d'interès, no s'aplica el coeficient corrector segons el cultiu, segons *la Sentència de 8 de juny de 2020, de la Sala Tercera del Tribunal Suprem, que desestima el recurs de cassació interposat contra la sentència dictada amb data de 28 de maig de 2018 per la Sala del Contenciós-*

*Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Castella-La Manxa (Albacete), per la qual es declara nul de ple dret l'article 12, paràgraf primer, paràgraf b) i l'Annex I del Reglament de Valoracions de la Llei del Sol, aprovat per Reial Decret 1492/2011.*

n = Horitzó temporal. Es considera de **1.000** anys, atès el tipus d'aprofitament. Per altra part, el resum del compte analític per a 1 Ha d'horta en conreu normal de la zona és (€), (veure fulla de conreu a l'annex núm. 2):

Producte total	<b>7.738,00</b>
A deduir, reutilització	0,00
<b>Producció final agrària</b>	<b>7.738,00</b>
A deduir, despeses fora de l'explotació	5.956,00
<b>Producte brut</b>	<b>1.782,00</b>
Subvencions	0,00
<b>Valor afegit al cost dels factors</b>	<b>1.782,00</b>
A deduir, amortitzacions	330,00
<b>Valor afegit net</b>	<b>1.452,00</b>
A deduir contribucions i impostos	150,00
A deduir, remuneració a tercers	850,00
<b>Renda agrària</b>	<b>452,00</b>

Aplicant aquest valor de la renda agrària de (**452,00 €/ha**), el tipus d'actualització (**3,4450%**) i l'horitzó temporal (**1.000** anys) en la fórmula (1), resulta, multiplicant el valor de la renda agrària pel coeficient d'actualització dona una valoració inicial del sòl de:

$$V = 13.120,46 \text{ €/Ha.}$$

Per al càlcul final del valor del sòl s'ha d'aplicar el coeficient de correcció per localització en base als criteris assenyalats en el punt 4 i, concretament, a:

- Accessibilitat a nuclis de població ( $U_1$ )
- Accessibilitat a centres d'activitat econòmica ( $U_2$ )
- Valor ambiental i paisatgístic ( $U_3$ ).

Per al càlcul del coeficient  $U_1$  es considera una població de 5.602 habitants a menys de 4 km. de la finca situada al TM de La Sénia, i 238.302 habitants a menys de 40 km. o 50 minuts, donant un valor de  $U_1 = 1,1995$

Per al càlcul del coeficient  $U_2$  es considera de valor igual a 1,405, tenint en compte que l'entrada més propera a una autopista es situa a uns 19,5km.

El valor de  $U_3$  es considera en aquest cas de 1,1, ja que no es troba en cap espai natural.

En definitiva, s'ha d'aplicar una correcció per localització a l'alça de:

$$FI = U_1 \times U_2 \times U_3 = 1,0850 \times 1,405 \times 1,1 = 1,6769$$

Per tant, el valor final per hectàrea de la finca objecte de valoració serà aplicant la fórmula de  $V_{\text{final}} = V \times FI$ , és a dir :

$V_{\text{final}} = V \times FI = 13.120,46 \text{ €/Ha} \times 1,6769 = 22.002,01 \text{ €/ha}$ ,  
és a dir:

$$V_{\text{final}} = 2,20 \text{ €/m}^2$$

Atenent que la superfície de la finca a valorar és de 2.704,00 m<sup>2</sup>, el valor total del sòl serà de

**Valor del sòl finca:**

$$V_{\text{total sòl agrícola}} = 2.704,00 \text{ m}^2 \times 2,20 \text{ €/m}^2 = 5.948,80 \text{ €}$$

**Valor total del sòl de la finca: 5.948,80 €**

#### **b) Valoració del vol.**

Tal com hem dit anteriorment, en el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, aprovat pel Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, ja es considera que **el valor del vol vegetal i d'arbrat està inclòs** en el càlcul de la renda del cultiu potencial. En aquest cas particular es considera que no hi ha vol a considerar a la finca ja que s'ha considerat inclòs aquest valor potencial del vol en el càlcul del conreu potencial de la finca i dels seus aprofitaments.

### **6.- PREMI D'AFECCIÓ**

En aquest cas no correspon aplicar cap indemnització per perjudicis d'ocupació ràpida

### **7.- ALTRES CIRCUMSTÀNCIES QUE AFECTEN LA VALORACIÓ**

No hi ha altres circumstàncies que afectin la valoració

## 8.- VALORACIÓ

Finca situada al polígon 56, parcel·la 695 de la Sénia:

Afecció (sòl i vol)	Qualificació Urbanística	Superfície (m <sup>2</sup> ), o Ut.	Preu Unitari (€/m <sup>2</sup> )	Preu (€)
Sòl regadiu	Sòl no urbanitzable	2.704,00	2,20	5.948,80 €
			<b>TOTAL VALORACIÓ</b>	<b>5.948,80 €</b>

La valoració total dels bens de la finca agrícola, terrenys, del polígon 56, parcel·la 695 del TM de la Sénia (Montsià) (Exp. SAM 8004330008-2024-0024814), ascendeix a la quantitat total de **CINC MIL NOU-CENTS QUARANTA-VUIT EUROS AMB VUITANTA CÈNTIMS (5.948,80 €)**.

A data de la signatura electrònica

L'enginyera agrònoma  
Alba Reverte Reverte

## ANNEXOS A LA MEMÒRIA

## **Annex 1: Classificació agrològica**

## ANNEX 1

### ANÀLISI I CARACTERITZACIÓ AGROLÒGICA.

Per a la realització d'aquesta anàlisi, es parteix dels estudis i informació agrològica existent a la zona, especialment els estudis edàfics i climàtics, i s'estudien les característiques específiques del terreny, segons les categories establertes per l'*USDA (United States Department of Agriculture)*. A continuació es poden observar els paràmetres de la classificació agrològica segons l'*USDA*:

CLASSES CARÀCTERS	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Pluviometria	> 600 mm o regadiu	300 a 600 mm o regadiu	300 a 600 mm o regadiu	300 a 600 mm o regadiu	qualsevol	qualsevol	qualsevol	qualsevol
Temperatura	> t	> t	> t	> t	qualsevol	qualsevol	qualsevol	qualsevol
Pendent	< 5%	< 10%	< 20%	< 20%	< 30%	< 30%	< 50%	qualsevol
Erosió	No n'hi ha	fins a moderada	fins a moderada	fins a moderada	No n'hi ha	qualsevol	qualsevol	qualsevol
Profunditat	> 90 cm	> 60 cm	> 30 cm	> 30 cm	qualsevol	qualsevol	qualsevol	qualsevol
Textura	Equilibrada	Equilibrada	Equilibrada	Equilibrada	qualsevol	qualsevol	qualsevol	qualsevol
Pedregositat (Ø<25 cm)	No n'hi ha	< 20 %	< 50 %	< 90 %	qualsevol	qualsevol	qualsevol	qualsevol
Pedregositat (Ø>25 cm)	No n'hi ha	< 0,1 %	< 0,1 %	< 3 %	qualsevol	qualsevol	qualsevol	qualsevol
Rocositat	No n'hi ha	< 2 %	< 10 %	< 25 %	qualsevol	qualsevol	qualsevol	qualsevol
Entollament	No n'hi ha	fins estacional	fins estacional	fins estacional	qualsevol	qualsevol	qualsevol	qualsevol
Salinitat	No n'hi ha	No n'hi ha	Restringeix	Restringeix	qualsevol	qualsevol	qualsevol	qualsevol
Sistema actual d'explotació	1*	2*	3*	4*				

**Taula . Paràmetres de la classificació agrològica USDA. FONT: Ministerio de Agricultura (1974): Caracterización de la capacidad agrològica de los suelos de España" i adaptacions específiques.**

- 1.- Guaret del qual s'obté producció un de cada dos anys i que pot ésser sembrat amb espècies lleguminoses.
- 2.- Guaret del qual s'obté producció un de cada dos anys i que pot admetre blat.
- 3.- Guaret del qual s'obté producció un de cada dos o tres anys i que admet ordi o civada.
- 4.- Guaret de sègol del qual s'obté producció un de cada tres o més anys, o únicament una o dues espècies possibles (per exemple: vinya o ametller).

NOTA: Orientatiu. Si l'adaptació dels estudis no és possible, es respecta la versió original.

Les classes conreables agrícolament establertes d'acord amb l'anterior quadre, poden definir-se els següents termes que es desenvolupen seguidament.

La finca es qualifica com de Classe III:

### **Classe I**

**Els sòls d'aquesta classe:**

- a) Permeten el cultiu d'una àmplia gamma de plantes i/o qualsevol altre tipus d'aprofitament (pastures, boscos o reserva natural) amb alta productivitat.
- b) Poden ser explotats sense risc en tots els casos.

Són, per tant, sòls que no presenten limitacions (o bé aquestes son petites) que restringeixin la seva explotació. En conseqüència, quan es dediquen a cultiu, exigeixen pràctiques de conservació molt senzilles, orientades de manera exclusiva a mantenir la seva productivitat com ara són la fertilització, els cultius per a l'adobat en verd, una rotació de cultius adient,...

### **Classe II**

**Els sòls pertanyents a aquesta classe presenten alguna limitació que:**

- a) Restringeix la gamma de plantes cultivables, o
- b) fa necessari el maneig de pràctiques de conservació moderades.

**Les pràctiques de conservació a les que es fa referència són del tipus treball del sòl segons les corbes de nivell, cultiu en bancals.....**

### **Classe III**

Les limitacions que presenten els sòls d'aquesta classe són més severes que les de l'anterior classe, la qual cosa es tradueix en:

- a) Una major restricció en relació amb la gamma de cultius possibles i/o
- b) La necessitat d'utilitzar mètodes de conservació, generalment, més difícils d'aplicar i mantenir.

Les pràctiques de conservació a les que es fa referència són del tipus treball del sòl segons anivellació i millora de camps, així com el sanejament i drenatge del sòl si és el cas, entre d'altres.

### **Classe IV**

És la última classe que inclou sòls cultivables, degut a que en aquests se suposen limitacions tan severes com per a:

- a) Possibilitar solament el cultiu de dues o tres espècies, i de manera que els rendiments siguin baixos amb relació a les despeses de cultiu i/o
- b) Requerir un maneig molt acurat.

Les pràctiques de conservació a les que es fa referència són del tipus treball del sòl segons millora de camps amb força pedregositat, que limita i restringeix en gran mesura una producció admissible per a la zona.

## **Annex 2: Càlcul de la renda potencial**

COMPTE ANALÍTIC D'UNA HA D'HORTA

Ref. Val.Agr.Full.Calcul.Compte.Analitic

Data: DESEMBRE de 2024	Municipi: La Sénia	Comarca: Montsià
Exercici: 2023-2024		
Producció: Cultiu intensiu d'horta: verdures	7.738,00	
Comercialització:		
<b>1.- CAPITAL TERRITORIAL (€)</b>		
Valoració de la terra	35.000,00	
Valoració de les plantacions	0,00	
Part proporcional d'edificis i millores	10.000,00	45.000,00
<b>2.- CAPITAL D'EXPLOTACIÓ (€)</b>		
Part proporcional de l'equip agrícola	6.000,00	6.000,00
<b>3.- DESPESES (ptes.)</b>		
<b>3.1.- Despeses fora de l'explotació</b>		
a) Despeses de cultiu		
Plantes	1.500,00	
Fertilitzants i esmenes	1.200,00	
Productes fitosanitaris	1.950,00	
Carburants i lubricants	524,00	
Altres despeses	510,00	5.684,00
b) Compra productes per al mercat		
c) Serveis		
Treballs tercers	0,00	
Assegurança collita	0,00	0,00
d) Conservació de capitals fixos		
Reparacions i recanvis	152,00	
Assegurances de capitals fixos	120,00	272,00
e) Despeses generals		
<b>Total despeses fora de l'explotació . . .</b>		<b>5.956,00</b>
<b>3.2.- Amortitzacions de l'exercici</b>		
De les plantacions	0,00	
Dels edificis i millores	120,00	
De l'equip agrícola	210,00	330,00
<b>3.3.- Contribucions i impostos</b>		<b>150,00</b>

Aquest document està en fase de pre-ingrés al sistema de gestió documental de 'Diputació de Tarragona'. Fins que no es presenti al registre d'entrada de documents de la Seu Electrónica no se'n podran generar còpies autèntiques segons la Llei 39/2015 LPAC.

COMPTE ANALÍTIC D'UNA HA D'HORTA

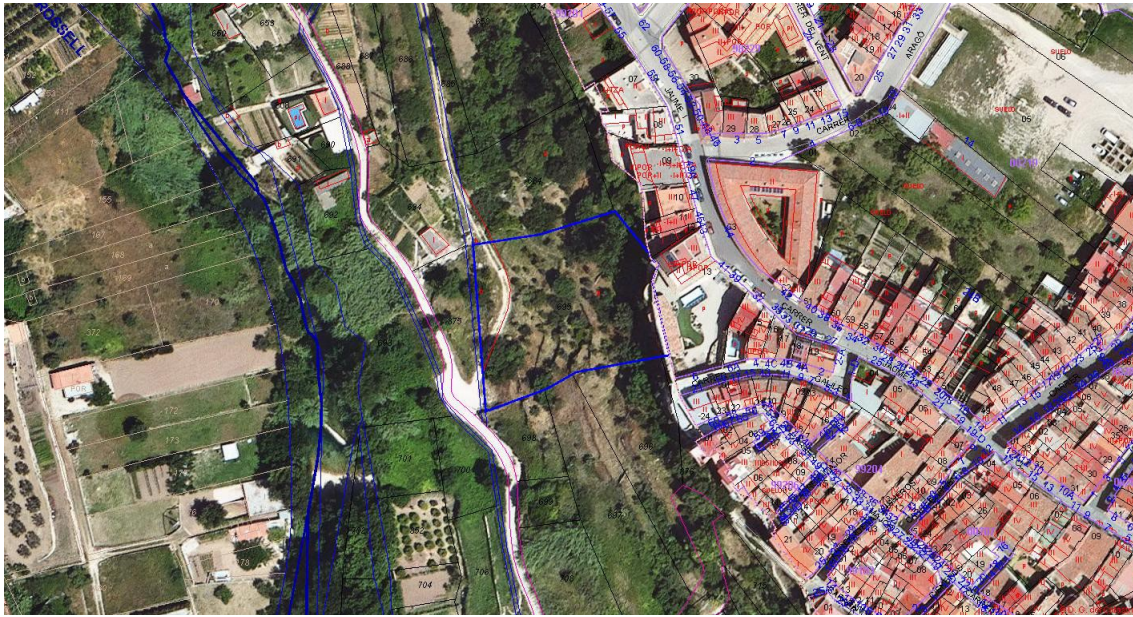
Ref. Val.Agr.Full.Calcul.Compte.Analitic

<b>3.4.- Remuneracions a tercers</b>		
Ma d'obra fixa	0,00	
Ma d'obra eventual	850,00	
Arrendament	0,00	
Interessos pagats a tercers	0,00	
Altres despeses	0,00	850,00
<b>3.5.- Remuneració pròpia</b>		
Direcció	170,00	
Ma d'obra familiar	550,00	
Interès capital territorial (2 %)	900,00	
Interès capital d'explotació (3 %)	180,00	
Interès capital circulant (4 % s/ 3.1 + 3.3 + 3.4)	278,24	2.078,24
<b>4.- RESUM DE RESULTATS (€)</b>		
Producte total	7.738,00	
A deduir, reutilització	0,00	
Producció final agrària	7.738,00	
A deduir, despeses fora de l'explotació	5.956,00	
Producte brut	1.782,00	
A deduir, subvencions	0,00	
Valor afegit al cost dels factors	1.782,00	
A deduir, amortitzacions	330,00	
Valor afegit net	1.452,00	
A deduir, contribucions i impostos	150,00	
A deduir, remuneració a tercers	850,00	
<b>Renda agrària</b>	<b>452,00</b>	
Disponibilitats de l'agricultor	452,00	
A deduir, remuneració pròpia	2.078,24	
BENEFICI . . .	-1.626,24	

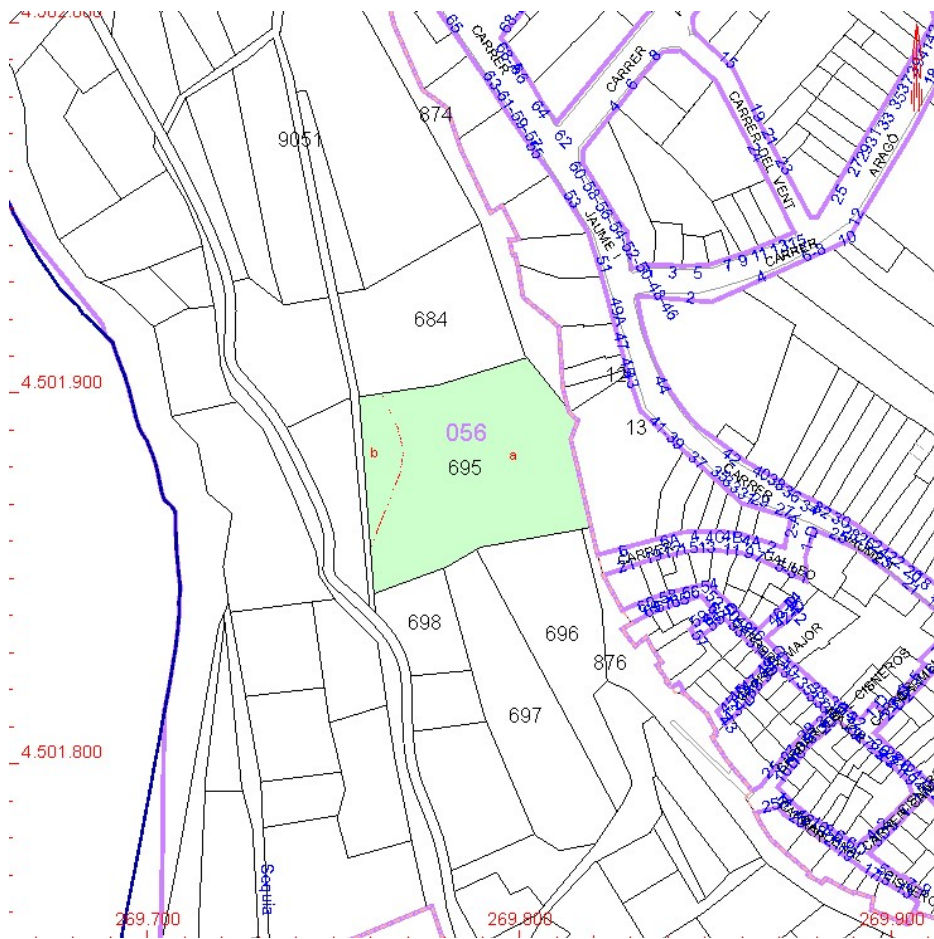
## **Annex 3: Informació cartogràfica: Informació cadastral i cartografia**

### Annex 3:

### Informació cartogràfica. polígon 56 parcel·la 695



### Cartografia cadastral



## **Annex 4: Reportatge fotogràfic**

#### **ANNEX 4. Annex fotogràfic.**

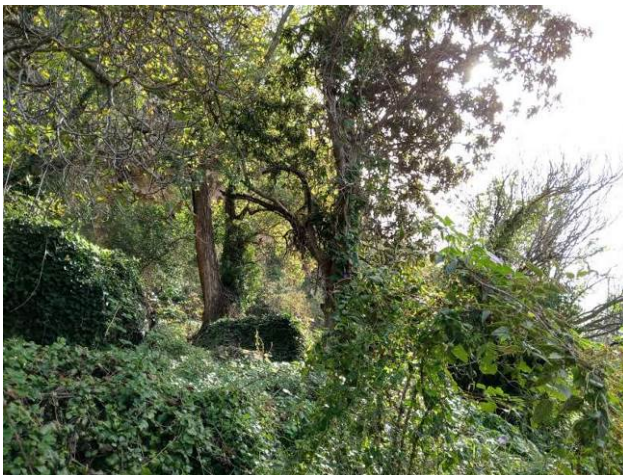
Vista parcial de la finca, polígon 56, parcel·la 695



Vista parcial de la finca.



Vista parcial de la finca.



**Annex fotogràfic**

15