

MANIFESTACIÓN DE INTERÉS

PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

Convocatoria a la que responde: PROYECTOS TRACTORES PARA AFRONTAR EL
RETO DEMOGRÁFICO Y LA LUCHA CONTRA LA DESPOBLACIÓN



FICHA RESUMEN DEL PROYECTO

1. Empresa promotora del proyecto

Razón social: JUNTA DE COMPENSACION MAS GASSONS

Dirección completa: C/ SANT JORDI S/N. MAS GASSONS. 43715 VALLDOSSERA. QUEROL. (TARRAGONA)

2. Características básicas del proyecto

2.1. **Ubicación del proyecto:** URBANIZACION MAS GASSONS. VALLDOSSERA.

- **Comunidad Autónoma:** CATALUÑA

- **Provincia:** TARRAGONA

- **Municipio:** QUEROL. (ALT CAMP).

2.2. **Breve descripción del proyecto:**

La Urbanización Mas Gassons se inició en los años 70 sin concluir por el abandono de los promotores y sin ser recepcionada por el Ayuntamiento. En enero de 1.994 los propietarios particulares constituyeron la Junta de Compensación para dar solución a los problemas, la cual se halla inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas de la Generalitat de Cataluña. Nº Exp 1994/000151/A y con CIF V43436856.

A pesar del tiempo transcurrido, los cambios de las diferentes normativas, la aprobación del POUM Municipal en 2013 y sus nuevos requisitos y las diferencias de criterio de los componentes en otros casos, han hecho imposible hasta el presente que las obras necesarias se hayan regularizado y entregado al Ayuntamiento, razón por la cual, las 70 viviendas existentes se hallan fuera de ordenación y a la par el resto de parcelas no se pueda edificar si no se lleva a cabo la legalización de la misma.

De las 489 parcelas y viviendas proyectadas al inicio; de las 360 que el POUM del Municipio permite, la idea es que se puedan llevar a cabo la construcción de algo más de 200 parcelas residenciales, a la vez que se proyecta la construcción de una zona senior con residencia para dependientes, centro de día, apartamentos tutelados y viviendas en comunidad; así como una zona de camping y de alojamientos singulares, junto con un cuidado especial de la zona boscosa mediante la instalación de corredores peatonales, parque fluvial y zonas de cuidado ambiental para hacer de la misma un lugar ideal para el reposo y el disfrute de la naturaleza. La junta la componen 160 propietarios.

2.3. Tipo de proyecto:

Tipo de proyecto 1: Proyecto de transición energética:

- Mejora de la eficiencia energética, regeneración y rehabilitación del entorno edificado o de viviendas en el medio rural: Se trata de poder legalizar las viviendas existentes ocupadas principalmente por gente mayor y permitir el desarrollo de la zona.
- Energías renovables, para la iluminación general y particular.
- Movilidad sostenible, a través de corredores peatonales.
- Inversiones directas en infraestructuras para dotarla de todas las necesarias.

Tipo de proyecto 2: Impulso de la bioeconomía, aprovechamiento sostenible de recursos endógenos. La instalación de sistemas autónomos de saneamiento y su planta de tratamiento va a permitir crear un compost para su aprovechamiento agrícola además del desarrollo de la economía circular.

Tipo de proyecto 3: Saneamiento y depuración en núcleos rurales: es necesario llevar a cabo un plan de saneamiento del que actualmente no se dispone, ello permitirá la instalación de una planta de tratamiento de lodos que junto a la biomasa existente en la zona permitirá compostar para crear materia orgánica.

Tipo de proyecto 4: Conectividad digital en áreas rurales de difícil cobertura, es otro de los objetivos a cumplir para permitir la instalación de personas todo el año.

Tipo de proyecto 5: Destinos turísticos sostenibles, la zona boscosa en la que se encuentra la zona permite desarrollarla por su riqueza natural, a la par que se van a llevar a cabo otras actividades económicas

Tipo de proyecto 7: Atención y cuidado de las personas en áreas rurales o en despoblación. Es una de las características de la zona por ello se prevé la construcción de una zona senior específica pero integrada en el conjunto con todos los servicios.

Tipo de proyecto 8: Proyectos de transformación social. Consecuencia del proceso a realizar la zona va a sufrir un cambio exponencial en dicho sentido.

2.4. **Objetivo del proyecto:**

- X Repoblación / nuevos pobladores
- X Mejora de las infraestructuras locales
- X Generación de nueva actividad económica
- X Atención y cuidado de la población (mayores, dependientes, infancia...)
- X Recuperación / valorización de recursos locales
- X Transición energética
- X Transformación digital

2.5. **El Proyecto aporta innovación:**

X Sí

En caso afirmativo indíquese: La situación de Mas Gassons es una de las más de 700 que se hallan en similares características en Cataluña lo que supone un problema de más de cien mil viviendas construidas fuera de ordenación que la inmensa mayoría están ocupadas por personas mayores que no disponen de los servicios necesarios para su cuidado y atención. La idea es que pueda servir de modelo para la legalización de otras Urbanizaciones y a la par para la solución a los problemas existentes en el medio rural.

2.6. **Defina, a su entender, el estado de madurez del proyecto:** En el presente momento se está redactando el Plan de Mejora Urbana que requiere el POUM para continuar con el Proyecto de Urbanización y de Reparcelación necesarios antes de proceder a la ejecución de las obras. Todo ello se llevará a cabo durante el próximo año por lo que las obras podrían iniciarse en 2.022

2.7 **Presupuesto total (€): SIETE MILLONES TREINTA MIL EUROS**

2.8 **Ayudas solicitadas en el marco de otras convocatorias relacionadas con el alcance de esta call:**

X NO se ha solicitado ninguna ayuda hasta el presente.

2.9 **Planificación. Fechas de inicio y finalización del proyecto.**

- PROYECTOS Y TRAMITACION: 2.021
- INICIO DE OBRAS: 2.022

1. EMPRESA PROMOTORA DEL PROYECTO

1.1. **Razón social y CNAE:** JUNTA DE COMPENSACION MAS GASSONS. CNAE: 3600 Y 4399

1.2 **Localización, tipo de empresa (Pyme, gran empresa, etc.), número de trabajadores, sector de actividad, antigüedad:** LA JUNTA DE COMPENSACION como figura urbanística, INICIO SU ACTIVIDAD EN 1994, presta a los propietarios, los servicios de captación y distribución del agua domiciliaria así como los de mantenimiento de la urbanización. Subcontrata los trabajos a empresas locales.

1.3 Presentación y descripción de la empresa: La Junta de Compensación está formada en el presente momento por 160 propietarios que disponen de unas 210 parcelas de las 490 existentes, siendo la misma Junta la propietaria del resto de parcelas. La superficie objeto de actuación está dentro de la Finca 551 del Registro de la Propiedad de Montblanc correspondiente al Municipio de Querol, con una superficie de 784.000 m2 aproximadamente.

Estados financieros de la empresa de los últimos 3 años (cuenta de pérdidas y ganancias y balance). Se incluye esta información en documento adjunto como Anexo

Experiencia en proyectos desarrollados anteriormente relacionados con el que se propone:

La Junta dispone de experiencia de más de 25 años en el sector, siendo una de las más antiguas que esté operativa.

1.4 Declaración de la situación de la empresa.

La Junta de Compensación ha tenido una actividad ininterrumpida durante los 25 años de funcionamiento, no tiene en el presente momento de ningún problema ni deuda de ningún tipo y dispone de los terrenos y la base económica suficiente para hacer frente al Proyecto a desarrollar.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

2.1. Título: “VIVIR EN LA NATURALEZA”

2.2. **Tipo de proyecto (ámbito al que se orienta):** Desde la sostenibilidad que guía toda la actuación, la bioeconomía, la lucha contra el cambio climático, contra la despoblación, a favor de vivir en el campo y de esa forma favorecer la instalación de personas y medios que hagan posible una nueva distribución del espacio; se busca llevar a cabo una actuación modelo que permita servir de ejemplo para otras muchas; por otro dar solución a las necesidades de la gente mayor que vive en la zona y a la par permitir una relación intergeneracional al conseguir que otras muchas familias se instalen en la zona de forma permanente y los fines de semana y vacaciones haya una actividad económica importante mediante la instalación de actividades de turismo rural, acampada, área de autocaravanas, escuela bosque y otras muchas que se desean desarrollar, que permitan dar solución al problema de despoblación existente en el Municipio.

2.3. **Objetivos:** Legalizar la urbanización para poder llevar a cabo los proyectos señalados en el menor tiempo posible.

2.4. **Ubicación :** La zona de actuación se halla situada en la carretera Provincial T 2441, que va de Santes Creus a Pontons, en el Km 17 a ambos lados de la carretera, en la zona conocida como Valldossera en el término Municipal de Querol, en la Comarca del ALT CAMP en la Provincia de Tarragona.

2.5. Descripción detallada del proyecto, especialmente en lo referido a su carácter innovador:

La urbanización de Mas Gassons inició su desarrollo en los años 70 mediante la venta de parcelas por un promotor particular que vendió la inmensa mayoría de las mismas y dejó sin acabarla, lo que ha llevado durante dos décadas a problemas inimaginables unido a los cambios de todo tipo habidos en la legislación urbanística por un lado y el envejecimiento de los propietarios por otro, así como las diferencias de criterio entre los diversos componentes, ha hecho que la misma se halle paralizada desde hace más de una década.

El objetivo actual es, desde el respeto máximo a la sostenibilidad llevar a cabo una actuación urbanística modelo que sirva para asentar población, vitalizar la zona y permitir un nuevo concepto y forma de vida en relación con la naturaleza al estar ubicada en una zona de bosques especial, que es necesario cuidar.

El uso de las energías renovables, la implantación de un sistema de tratamiento de lodos que dé respuesta a los sistemas autónomos de saneamiento que es preciso instalar, la reutilización del agua y del compost generado en la planta, así como el desarrollo de la biomasa existente en la zona va a permitir un nuevo concepto de desarrollo rural.

2.6. Vínculo del proyecto con la lucha contra la despoblación y el reto demográfico.

Querol, es un Municipio del Alt Camp en la Provincia de Tarragona, que dispone de 71,92 km² de extensión y de 507 habitantes en 2019, por lo que su densidad es de 7,4 hab/km², está por tanto, entre las zonas menos habitadas del país.

Precisamente Mas Gassons junto con el resto de urbanizaciones de Mas Bermell, Ranxos de Bonany y Can Llenas existentes en la zona de Valldossera son las que dan vida al territorio de la Sierra de Ancosa y la plana de Bonany. Una zona de impresionante valor natural que es necesario preservar a la par que se garantiza su funcionamiento y futuro.

2.7. Etapas/fases del proyecto.

- 1.- Proyectos, exposiciones, tramitación y aprobación: un año: 2.021.
- 2.- Puesta en marcha: franja perimetral, limpieza zona forestal arreglo de la misma. Primer semestre 2.022.
- 3.- Saneamiento autónomo y centro de tratamiento de lodos y compostaje: verano 2.022.
- 4.- Instalación red de suministro de agua, hidrantes, parque fluvial y redes de suministro: otoño 2.022 a mayo 2.023.
- 5.- Instalación centro de energías renovables y alumbrado público y privado: 2023.
- 6.- Vialidad, plazas, zonas verdes y culminación: segundo semestre de 2.023.
- 7.- Zona senior: residencia, apartamentos tutelados y primera comunidad intencional: 2.024 .
- 8.- Culminación del proyecto: 2.025

2.8 Planificación del proyecto. Fechas de inicio y de fin previsto. Hitos principales.

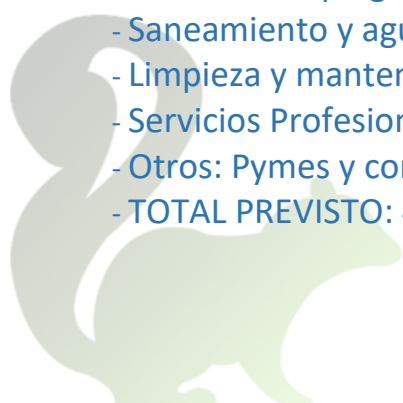
- 1.- Inicio: 2.020.
- 2.- Proyectos y aprobaciones: 2.021.
3. Realización obras: 2.022 a 2.023.
- 4.- Zona senior y actividades: 2.024
- 5.- Pleno funcionamiento: 2.025

2.9 Principales socios, empresas, entidades o administraciones colaboradoras del proyecto, describiendo su actuación y grado de participación:

La Junta de Compensación Mas Gassons, compuesta de 160 propietarios, diversas empresas profesionales e Ingenierías interesadas en el Proyecto y en su desarrollo y el Ayuntamiento de Querol van a ser los encargados de todo ello.

2.10. Spin-off previstos del proyecto. Posibles proyectos derivados:

- Residencia de ancianos y apartamentos tutelados: 20 puestos de trabajo.
- Zona de camping: 5 puestos de trabajo.
- Saneamiento y agua: 2 puestos de trabajo.
- Limpieza y mantenimiento: 4 puestos de trabajo.
- Servicios Profesionales y Administrativos: 4 puestos de trabajo
- Otros: Pymes y comercio: 10 puestos de trabajo.
- TOTAL PREVISTO: 45 PUESTOS DE TRABAJO.



*Mas Gassons
Desde 1978
Junta de Compensación*

3. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA DEL PROYECTO

3.1. Presupuesto total estimado del proyecto. Desglose por partidas generales.

PARTIDAS:

I.- LIMPIEZA FRANJA PERIMETRAL y zona forestal, arreglo de la zona, implantación de caminos y recorridos con su señalización correspondiente listos para su uso peatonal y de ciclismo:

Presupuesto: 350.000 euros.

II.- PARQUE SOLAR Y EOLICO PARA AUTOCONSUMO Y ELECTRIFICACIÓN GENERAL Y ALUMBRADO PUBLICO:

Presupuesto: 1.200.000 euros.

III.- PARQUE FLUVIAL, SISTEMA DE SANEAMIENTO AUTONOMO, PLANTA DE TRATAMIENTO DE LODOS Y COMPOSTAJE:

Presupuesto: 650.000 euros.

IV.- INSTALACION DE RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, CON DEPOSITO CENTRAL, DISTRIBUCION A CADA PARCELA, RED DE HIDRANTES Y SUMINISTROS:

Presupuesto: 960.000 euros.

V.- RED DE DISTRIBUCION ELECTRICA GENERAL Y PARA USO INDIVIDUAL, CON SUS CANALIZACIONES para electricidad y fibra óptica:

Presupuesto: 1.100.000 euros.

VI.- PAVIMENTACION CALLES, PLAZAS DE NUEVA CONSTRUCCION Y ACERAS:

Presupuesto: 1.800.000 euros.

VII. PARQUE, ZONAS VERDES, ARRREGLO Y PLANTACIONES:

Presupuesto: 350.000 euros.

VIII.- PROYECTOS, DIRECCIONES Y GESTIONES:

Presupuesto: 380.000 euros.

IX.- VARIOS:

Presupuesto: 250.000 euros.

TOTAL: 7.030.000 EUROS

3.2. Ingresos esperados. Plan de negocio.

- VENTAS DE PARCELAS: 500.000 EUROS.
- CONCESIONES: 1.850.000 EUROS.
- SUBVENCIONES: 2.200.000 EUROS.
- FONDOS PROPIOS EXISTENTES: 1.000.000 EUROS.
- APORTACIONES PROPIETARIOS: 1.480.000 EUROS.

3.3. Financiación del proyecto. Fondos propios que aportará el promotor: EL PROMOTOR APORTARÁ LA SUMA APROXIMADA DE UN MILLÓN DE EUROS y el resto de necesidades a cargo de los propietarios de la Junta;
Hasta el presente no se ha solicitado subvención alguna, pero es necesario dada la importancia del proyecto y su repercusión, el poder solicitarlas para hacer viable el proyecto..
El Ayuntamiento de Querol apoya el proyecto a desarrollar.

3.4. Rentabilidad esperada, TIR, VAN, payback, tasas de retorno.

Hay que partir del **valor actual de la urbanización** en la que se hallan construidas 70 viviendas que legalmente se hallan fuera de ordenación así como el resto de aprcelas que al no poderse edificar carecen de valor económico, por lo que se considera un valor de construcción aproximado de 4.500.000 y unas inversiones en infraestructuras de más de un millón doscientos mil euros. De acuerdo con las normas de valoración expresadas en la Ley del suelo vigente TR 2015 el valor de las parcelas existentes así como la zona forestal es prácticamente nulo, razón por la cual se puede dar como valor actual de la finca 551 con sus casi 900.000 m2, señalada el de seis millones de euros aproximadamente.
La alternativa diseñada prevé: 261.000 m2 de zona residencial. 88.357 m2 de espacios para actividades turísticas o energéticas, 17.000 m2 nuevos de plazas y rotondas y 35.000 m2 de parques y zonas verdes, ello supone un valor una vez urbanizado de:

VALORACION:	
261.000 M2 TERRENO RESIDENCIAL A 20 E/M2	5.220.000.
VALOR CONSTRUCCION: 9.000 M2 A 800 E/M2	7.200.000
ESPACIOS A DEFINIR UNA VEZ URBANIZADOS:	1.000.000
OTRAS INSTALACIONES:	2.000.000
CESIONES	2.000.000
TOTAL:	17.440.000 EUROS.

Es bien cierto que la mayoría de estos indicadores operativos (análisis coste/beneficio, valor actual neto -VAN-, tasa interna de retorno -TIR-, periodo o plazo de recuperación -pay back de una inversión...) tienen algunas dificultades técnicas (fundamentalmente los indicadores de propiedad exclusivamente financiera como el VAN o el TIR), de aplicación en los proyectos de naturaleza propiamente social, entre otras razones, por la complejidad en la estimación y ponderación de los posibles beneficios monetarios o financieros que pudieran generarse en su aplicación y desarrollo funcional.

Por lo que respecta a la inversión pública, ésta se ha definido –con carácter amplio– como el conjunto de procesos de distribución o asignación de recursos públicos que afectan la cuenta de capital y se materializan en la formación bruta de capital (fijo y existencias) y en las transferencias de capital a otros sectores. Este gasto en capital de inversión colectiva se reparte entre dependencias e instituciones de la administración central, organismos descentralizados y empresas de participación estatal destinadas a la construcción, ampliación, mantenimiento y conservación de obras públicas, y en general, a todos aquellos gastos destinados a aumentar, conservar y mejorar el patrimonio nacional. El beneficio neto incremental de una inversión pública desde una perspectiva económica y social, frente a otras posibles alternativas consideradas también relevantes, así como los riesgos asociados al propio horizonte temporal del proyecto, forman parte del esquema de decisiones sujetas a racionalidad operativa.

La Junta de Compensación como entidad semipública no se guía en su actuación por criterios económicos sino sociales.

Junta de Compensación

4. IMPACTO Y BENEFICIOS DEL PROYECTO

4.1. Beneficios esperados por el desarrollo del proyecto en el territorio donde se localiza

- Creación de empleo durante la construcción y realización de las obras, 30 puestos y nuevos establecimientos(de 5 a 10).
- Polo de atracción de empresas y servicios.
- Asentamiento de la población.

4.2 Estimación de su impacto sobre el empleo local durante la construcción : de 15 a 20 empleos y después el mantenimiento de unos 30 a 45 empleos de la localidad.

4.3. Justificación acerca de cómo el proyecto contribuye a luchar contra la despoblación y hacer frente al reto demográfico.

Actualmente la densidad de población en Querol, está por debajo de 8 pax/km² por lo que el objetivo entre los empleos a crear, las nuevas viviendas y zona senior la relación superará los umbrales mínimos existentes. Todo ello supondrá la dinamización de la zona por un lado, el cuidado del territorio por otro y la implantación de nuevos servicios y oportunidades en el medio rural.

4.4. Identificar si el proyecto se localiza en una zona de Transición Justa, y cómo contribuye a alcanzar los resultados esperados en estas zonas. No lo está.

4.5. Transición ecológica: describir los principales valores aportados por el proyecto a la transición ecológica (transición energética, biodiversidad, agua...)

- Solución al saneamiento deficiente. Tratamiento de lodos.
- Limpieza franja perimetral y zona forestal. Incremento biomasa.
- Compostaje, mejora de suelos, alimentación sana y economía circular.
- Instalación de energía solar y eólica para las necesidades de la zona, reducción de consumos significativamente.
- Nuevas actividades relacionadas con la vida en la naturaleza, el hábitat itinerante, el teletrabajo y las nuevas ocupaciones.
- Fomentar una movilidad sostenible y de proximidad.

4.6. Beneficios del proyecto a la transformación digital: redes, competencias, proyección, actividad económica, etc.

Una de las acciones a ejecutar es la instalación de fibra óptica para favorecer las nuevas tecnologías y el teletrabajo.

4.7. Impacto de género esperado en el proyecto, si está previsto

De acuerdo con el Plan para la promoción de las Mujeres en el Medio Rural (2015-2018), es objetivo de la Junta de Compensación colaborar a:

1. Ayudar a visibilizar el papel de las mujeres del medio rural y difundirlo en la sociedad
2. Favorecer las condiciones para superar las brechas en materia de empleo y emprendimiento en el medio rural
3. Fomentar las condiciones para facilitar la conciliación de la vida personal, laboral y familiar, y la corresponsabilidad en el medio rural
4. Establecer modelos específicos de intervención en el medio rural que infieran cambios hacia una mayor igualdad entre mujeres y hombres, y que sirvan de referencia general para la acción de las administraciones públicas relacionadas con las mujeres rurales
5. Integrar orientaciones específicas en atención a la igualdad de oportunidades de las mujeres rurales en el diseño de las políticas de fomento del medio rural
6. Mejorar y actualizar el conocimiento sobre la situación de las mujeres del medio rural.

4.8. Vínculos con otros actores (públicos o privados) y/o proyectos en el ámbito de actuación.

Se tiene relación con empresas de Ingeniería tanto para la redacción de Proyectos y dirección de obras como para la puesta en marcha de dichos proyectos y sus sinergias con empresas de construcción y de ocio para la instalación de los diversos elementos a implantar para facilitar la consecución de los objetivos propuestos.

Junta de Compensación

4.9 Otros beneficios e impactos del proyecto sobre la economía, el medioambiente y la sociedad.

- Cuidado del medio ambiente, del paisaje y del entorno.
- Lucha contra la soledad de los vecinos mayores y la despoblación.
- Búsqueda de nuevos vecinos amantes de la naturaleza.
- Instalación de comunidades intencionales e intergeneracionales.
- Cuidado de la gente mayor dependiente, mediante el Centro de día y la Residencia.
- Instalación de nuevos negocios y servicios.
- Intercambio de experiencias con otras urbanizaciones.
- Potenciación de las energías alternativas y del uso sostenible del agua.
- Ampliación de huertos comunitarios, su cuidado y mantenimiento con el compostaje obtenido.
- Espacios de paseo entre bosques y actividades relacionadas.
- Protección de la zona y de sus habitantes.
- Crear un lugar donde vivir naturalmente.

La presente Manifestación de Interés, fue aprobada por el Consejo Rector de la Junta de Compensación Mas Gassons en la reunión celebrada en el local social de la Urbanización, el día 15 de diciembre de 2.020, para su envío al Ministerio, junto con los datos económicos de los ejercicios 2.017, 2.018 y 2.019 que se acompañan.

Así se acredita en Mas Gassons. Valldossera. Querol, a 16 de diciembre de 2.020.