



## **DOCUMENT E.2 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS**

---



# PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

*Revisió i adaptació al Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (LUC)*

## DOCUMENT E.2 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS

---

### 1. INTRODUCCIÓ

### 2. VIABILITAT ECONÒMICA DELS POLÍGONS I SECTORS

2.1. Polígons objecte de pla de millora

2.2. Sectors objecte de pla parcial urbanístic

### 3. VALORACIÓ DE LES ACTUACIONS

3.1. Criteris de valoració, programació i finançament

3.2. Actuacions en sistemes

3.3. Actuacions en serveis

3.4. Altres actuacions

### 4. QUADRES RESUM D'ACTUACIONS



## **1. INTRODUCCIÓ**

---



## 1. INTRODUCCIÓ

---

Aquest document respon al contingut de l'apartat 1.e), de l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme, Decret legislatiu 1/2010, relatiu a la documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal. Aquesta avaluació de l'agenda es redacta sense perjudici d'allò que al seu dia disposi el Programa d'actuació urbanística municipal (PAUM) de Castelló d'Empúries en desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM).

Els paràmetres dels polígons d'actuació i sectors -índexs, edificabilitats i determinació de l'aprofitament- figuren en el *Document C.2 Normes i fitxes urbanístiques* del POUM, com a part integrant de les seves Normes Urbanístiques.

La valoració de les actuacions previstes a l'agenda del Pla d'ordenació urbanística municipal de Castelló d'Empúries s'estructura d'acord als apartats següents:

- Actuacions en sistemes  
Adquisicions de sòl i condicionament de sistemes  
Actuacions a la xarxa viària
- Actuacions en serveis  
Construcció d'infraestructures
- Altres actuacions  
Construcció d'equipaments  
Connectivitat Muga-Mugueta



## **2. VIABILITAT ECONÒMICA DELS POLÍGONS I SECTORS**

---



## **2. VIABILITAT ECONÒMICA DELS POLÍGONS I SECTORS**

---

La delimitació de sectors i polígons urbanístics té com a finalitat facilitar les transformacions urbanes proposades per la revisió del POUM. Per tant, la seva conveniència cal situar-la en la idoneïtat per a complir amb els objectius que proposa la revisió del POUM. A més, el DL 1/2010 estableix que els sectors i polígons han de complir un seguit de criteris tècnics i també dos criteris econòmics en el sentit que han de ser sostenibles i viables econòmicament.

En el cas particular d'aquesta revisió, s'analitza la viabilitat econòmica dels àmbits que són objecte de transformació urbanística –els plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat- i de nou desenvolupament –els sectors objecte de pla parcial urbanístic en sòls urbanitzables delimitats-, en les condicions que s'assenyalen a l'agenda del POUM de Castelló d'Empúries. Les condicions de les actuacions es refereixen a la prospecció del mercat immobiliari que es realitza al document de la Memòria social d'aquesta revisió.



## 2.1. POLÍGONS OBJECTE DE PLA DE MILLORA URBANA

---

En el cas dels sòls objecte de transformació en sòl urbà no consolidat, s'analitza la viabilitat econòmica dels àmbits objecte de plans de millora urbana en següents:

- PMU-2. Camí de Vilanova
- PMU-3. Can Vahí
- PMU-5. Ponent
- PMU-7. Nàutica Port Moxó
- PMU-9. Hípica Puigmal
- PMU-10. Pont Nou
- PMU-11. Antiga Danone
- PMU-12. Hotel Castell Blanc
- PMU-15. Rotonda Castelló Nou
- PMU-16. Mas Llebrer
- PMU-17. Club Nàutic
- PMU-18. La Casa Gran



## PMU-2. CAMÍ DE VILANOVA

### CARACTERÍSTIQUES GENERALS

Tipus de desenvolupament	Eixample
Tipologies edificatòries predominants	Aïllada
	Volumetria específica
Usos predominants	Residencial plurifamiliar
Agenda / Prioritat	
Quadrienni	1er i 2on
Prioritat	Alta
Sistema d'actuació	Compensació bàsica
Aprofitament de cessió obligatòria	10%

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m <sup>2</sup> sòl brut)	54.485
SISTEMES	(m <sup>2</sup> sòl)	41.563
	Parc urbà	5.601
	Parc de restauració	
	Equipaments	24.150
	Sistema viari	11.812
ZONES	(m <sup>2</sup> sòl)	12.922
	Residencial	12.922
	Comercial, serveis	
	Activitats econòmiques	

Índex de sostre brut màxim (m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> sòl brut)	0,30
Sostre màxim (m <sup>2</sup> st)	16.346
Comercial i terciari	817
Serveis hotelers i turístics	
Activitats econòmiques	
Sostre màxim total d'habitatge	15.614
Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	9.037
Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada	
Habitatge protecció oficial HPO	3.238
Habitatge protegit concertat HPC	1.716
Habitatge concertat HCC	1.623
Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	140
Nombre màxim d'habitatges	
Nombre màxim de plantes	PB+2PP

### PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COSTOS</b>			
PLANEJAMENT I REPARCEL·LACIÓ (Preu x sòl àmbit)	2,5	136.213	± 1
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC) (Preu x sup màxim)		2.061.111	± 2
Urbanització xarxa viària	120	1.417.440	
Condicionament parcs urbans	30	168.030	
Condicionament parcs de restauració	15	0	
Infraestructures i connexions	30%	475.641	
INDEMNITZACIONS (s/ Cost total urbanització)	10%	206.111	
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC) (Preu x sostre privat màxim)		12.206.907	± 2
Habitatge renda lliure plurifamiliar	1.000	8.133.684	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.100	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.100	0	
Habitatge protecció oficial HPO	750	1.158.487	
Habitatge protegit concertat HPC	750	1.158.487	
Habitatge concertat HCC	850	1.241.365	
Comercial	700	514.883	
Serveis hotelers i turístics	875	0	
Activitats econòmiques	600	0	
DESPESES GENERALS (Preu x Costos totals)	18%	2.629.862	

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COMERCIALIZACIÓ (*)</b>			
VENDES			± 3
HRLl plurifamiliar	2.700	21.960.947	
HRLl unifamiliar aïllada	2.300	0	
HRLl unifamiliar agrupada	2.500	0	
HPO	1.182	3.445.595	
HPC	1.637	2.529.024	
HCC	1.950	2.847.838	
Sostre comercial	1.600	1.176.876	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.800	0	
Sostre activitats econòmiques	1.100	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
DESPESES			
Despeses de comercialització		incloses en despeses generals	
(% x volum d'ingressos)		2%	
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			
<b>IPC</b>			
---	<b>4.500.000</b>	<b>+</b>	<b>16,81%</b>
<b>PROMOCIÓ</b> (anys)			<b>6</b>

**PMU-3. CAN VAHI**

**CARACTERÍSTIQUES GENERALS**

Tipus de desenvolupament	Eixample
Tipologies edificatòries predominants	Aïllada
	Volumetria específica
Usos predominants	Residencial plurifamiliar
Agenda / Prioritat	
Quadrienni	1er i 2on
Prioritat	Alta
Sistema d'actuació	Compensació bàsica
Aprofitament de cessió obligatòria	10%

**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

ÀMBIT	(m <sup>2</sup> sòl brut)	1.027
SISTEMES	(m <sup>2</sup> sòl)	73
	Parc urbà	
	Parc de restauració	
	Equipaments	
	Sistema viari	73
ZONES	(m <sup>2</sup> sòl)	954
	Residencial	954
	Comercial, serveis	
	Activitats econòmiques	

Índex de sostre brut màxim (m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> sòl brut)	1.693
Sostre màxim (m <sup>2</sup> st)	1.739
Comercial i terciari	
Serveis hotelers i turístics	
Activitats econòmiques	
Sostre màxim total d'habitatge	1.739
Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	1.739
Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada	
Habitatge protecció oficial HPO	
Habitatge protegit concertat HPC	
Habitatge concertat HCC	
Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	
Nombre màxim d'habitatges	
Nombre màxim de plantes	PB+2PP

**PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS**

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
--	-----------------------------	--------------	---------------

**COSTOS**

PLANEJAMENT i REPARCEL·LACIÓ (Preu x sòl àmbit)	30	30.810	± 1 any
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC) (Preu x sup màxim)		108.748	± 1 any
Urbanització xarxa viària	120	8.748	
Condicionament parcs urbans	30	0	
Condicionament parcs de restauració	15	0	
Infraestructures i connexions		100.000	
INDEMNITZACIONS (s/ Cost total urbanització)		300.000	
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC) (Preu x sostre privat màxim)		1.565.100	± 1 any
Habitatge renda lliure plurifamiliar	1.000	1.565.100	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.100	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.100	0	
Habitatge protecció oficial HPO	750	0	
Habitatge protegit concertat HPC	750	0	
Habitatge concertat HCC	850	0	
Comercial	700	0	
Serveis hotelers i turístics	875	0	
Activitats econòmiques	600	0	

DESPESES GENERALS (Preu x Costos totals)	18%	360.838
---	-----	---------

**COMERCIALIZACIÓ**

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
VENDES			
HRLL plurifamiliar	2.700	4.225.770	± 1 any
HRLL unifamiliar aïllada	2.300	0	
HRLL unifamiliar agrupada	2.500	0	
HPO	1.182	0	
HPC	1.637	0	
HCC	1.950	0	
Sostre comercial	1.600	0	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.800	0	
Sostre activitats econòmiques	1.100	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		

DESPESES	Despeses de comercialització (% x volum d'ingressos)	incloses en despeses generals 2%
	Rítme de venda mensual (% venda promoció)	

IPC	VALOR SOL	VAN	TIR	PROMOCIÓ (anys)
---	750.000	+	15,20%	4

## PMU-5. PONENT

### CARACTERÍSTIQUES GENERALS

Tipus de desenvolupament	Eixample
Tipologies edificatòries predominants	Aïllada
Usos predominants	Volumetria específica Residencial plurifamiliar Serveis nàutics
Agenda / Prioritat	
Quadrienni	1er i 2on
Prioritat	Alta
Sistema d'actuació	Compensació bàsica
Aprofitament de cessió obligatòria	10%

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m <sup>2</sup> sòl brut)	7.618
SISTEMES	(m <sup>2</sup> sòl)	1.281
	Parc urbà	
	Parc de restauració	
	Equipaments	1.281
	Sistema viari	
ZONES	(m <sup>2</sup> sòl)	6.337
	Residencial	2.427
	Comercial, serveis	3.910
	Activitats econòmiques	

Índex de sostre brut màxim (m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> sòl brut)	0,43
Sostre màxim (m <sup>2</sup> st)	3.292
Comercial i terciari	1.550
Serveis hotelers i turístics	
Activitats econòmiques	
Sostre màxim total d'habitatge	1.742
Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar agr.	1.742
Habitatge protecció oficial HPO	
Habitatge protegit concertat HPC	
Habitatge concertat HCC	
Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	12
Nombre màxim d'habitatges	9
Nombre màxim de plantes	PB+5PP+A

### PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COSTOS</b>			
PLANEJAMENT I REPARCEL·LACIÓ (Preu x sòl àmbit)	5	38.090	± 1
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC) (Preu x sup màxim)		200.000	± 1
Urbanització xarxa viària	120	0	
Condicionament parcs urbans	30	0	
Condicionament parcs de restauració	15	0	
Infraestructures i connexions		200.000	
INDEMNITZACIONS (s/ Cost total urbanització)	10%	20.000	
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC) (Preu x sostre privat màxim)		2.701.080	± 1
Habitatge renda lliure plurifamiliar	1.000	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.100	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.100	1.724.580	
Habitatge protecció oficial HPO	750	0	
Habitatge protegit concertat HPC	750	0	
Habitatge concertat HCC	850	0	
Comercial	700	976.500	
Serveis hotelers i turístics	875	0	
Activitats econòmiques	600	0	
DESPESES GENERALS (Preu x Costos totals)	18%	532.651	

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COMERCIALIZACIÓ</b>			
VENDES			± 1
HRLL plurifamiliar	2.700	0	
HRLL unifamiliar aïllada	2.300	0	
HRLL unifamiliar agrupada	2.500	3.919.500	
HPO	1.182	0	
HPC	1.637	0	
HCC	1.950	0	
Sostre comercial	1.600	2.232.000	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.800	0	
Sostre activitats econòmiques	1.100	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
DESPESES			
Despeses de comercialització		incloses en despeses generals	
(% x volum d'ingressos)		2%	
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			
<b>IPC</b>	---	<b>900.000</b>	<b>+</b>
<b>VALOR SÒL</b>			<b>19,21%</b>
<b>VAN</b>			<b>4</b>
<b>TIR</b>			
<b>PROMOCIÓ</b> (anys)			

## PMU-7. NÀUTICA PORT MOXÓ

### CARACTERÍSTIQUES GENERALS

Tipus de desenvolupament	Eixample
Tipologies edificatòries predominants	Aïllada
Usos predominants	Volumetria específica
	Residencial plurifamiliar
	Serveis nàutics
Agenda / Prioritat	
Quadrienni	1er i 2on
Prioritat	Alta
Sistema d'actuació	Compensació bàsica
Aprofitament de cessió obligatòria	10%

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m <sup>2</sup> sòl brut)	9.875
SISTEMES	(m <sup>2</sup> sòl)	5.192
	Parc urbà	
	Parc de restauració	
	Equipaments	5.192
	Sistema viari	
ZONES	(m <sup>2</sup> sòl)	4.683
	Residencial	4.683
	Comercial, serveis	
	Activitats econòmiques	

Índex de sostre brut màxim (m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> sòl brut)	1,12
Sostre màxim (m <sup>2</sup> st)	11.044
Comercial i terciari	
Serveis hotelers i turístics	
Activitats econòmiques	
Sostre màxim total d'habitatge	11.044
Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	11.044
Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada	
Habitatge protecció oficial HPO	
Habitatge protegit concertat HPC	
Habitatge concertat HCC	
Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	124
Nombre màxim d'habitatges	122
Nombre màxim de plantes	PB+5PP+A

### PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu	TOTAL	TEMPS
	(€/m <sup>2</sup> )	(€)	anys

#### COSTOS

PLANEJAMENT i REPARCEL·LACIÓ		49.375	± 1
(Preu x sòl àmbit)	5		
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)		500.000	± 2
(Preu x sup màxim)			
Urbanització xarxa viària	120	0	
Condicionament parcs urbans	30	0	
Condicionament parcs de restauració	15	0	
Infraestructures i connexions		500.000	
INDEMNITZACIONS		2.500.000	
(s/ Cost total urbanització)			
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)		9.939.528	± 2
(Preu x sostre privat màxim)			
Habitatge renda lliure plurifamiliar	1.000	9.939.528	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.100	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.100	0	
Habitatge protecció oficial HPO	750	0	
Habitatge protegit concertat HPC	750	0	
Habitatge concertat HCC	850	0	
Comercial	700	0	
Serveis hotelers i turístics	875	0	
Activitats econòmiques	600	0	

DESPESES GENERALS	18%	2.338.003
(Preu x Costos totals)		

#### COMERCIALIZACIÓ

	preu	TOTAL	TEMPS
	(€/m <sup>2</sup> )	(€)	anys

VENDES	HRLL plurifamiliar	3.510	34.887.743	± 3
	HRLL unifamiliar aïllada	2.300	0	
	HRLL unifamiliar agrupada	2.500	0	
	HPO	1.182	0	
	HPC	1.637	0	
	HCC	1.950	0	
	Sostre comercial	1.600	0	
	Sostre serveis hotelers /turístics	1.800	0	
	Sostre activitats econòmiques	1.100	0	
	(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
DESPESES	Despeses de comercialització		incloses en despeses generals	
	(% x volum d'ingressos)		2%	
	Ritme de venda mensual			
	(% venda promoció)			

IPC	VALOR SÒL	VAN	TIR	PROMOCIÓ
---	8.000.000	+	14,93%	(anys) 6

## PMU-9. HÍPICA PUIGMAL

### CARACTERÍSTIQUES GENERALS

Tipus de desenvolupament	Eixample
Tipologies edificatòries predominants	Aïllada
Usos predominants	Hbtge pluri i unifamiliar
Agenda / Prioritat	
Quadrienni	2on i 3er
Prioritat	Mitja
Sistema d'actuació	Compensació bàsica
Aprofitament de cessió obligatòria	10%

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m <sup>2</sup> sòl brut)	8.250
SISTEMES	(m <sup>2</sup> sòl)	2.500
Parc urbà		2.500
Parc de restauració		
Equipaments		
Sistema viari		
ZONES	(m <sup>2</sup> sòl)	5.750
Residencial		5.750
Comercial, serveis		
Activitats econòmiques		

Índex de sostre brut màxim (m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> sòl brut)	0,50
Sostre màxim (m <sup>2</sup> st)	4.125
Comercial i terciari	
Serveis hotelers i turístics	
Activitats econòmiques	
Sostre màxim total d'habitatge	4.125
Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada	2.401
Habitatge protecció oficial HPO	860
Habitatge protegit concertat HPC	433
Habitatge concertat HCC	431
Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	46
Nombre màxim d'habitatges	38
Nombre màxim de plantes	PB+1PP

### PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COSTOS</b>			
PLANEJAMENT i REPARCEL·LACIÓ (Preu x sòl àmbit)	5	41.250	± 1
<b>COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)</b> (Preu x sup màxim)		429.000	± 1
Urbanització xarxa viària	120	0	
Condicionament parcs urbans	132	330.000	
Condicionament parcs de restauració	15	0	
Infraestructures i connexions	30%	99.000	
<b>INDEMNITZACIONS</b> (s/ Cost total urbanització)		350.000	
<b>COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)</b> (Preu x sostre privat màxim)		3.291.224	± 1
Habitatge renda lliure plurifamiliar	1.000	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.100	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.100	2.376.743	
Habitatge protecció oficial HPO	750	292.359	
Habitatge protegit concertat HPC	750	292.359	
Habitatge concertat HCC	850	329.763	
Comercial	700	0	
Serveis hotelers i turístics	875	0	
Activitats econòmiques	600	0	
<b>DESPESES GENERALS</b> (Preu x Costos totals)	18%	740.065	

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COMERCIALIZACIÓ</b>			
<b>VENDES</b>			± 2
HRLL plurifamiliar	2.700	0	
HRLL unifamiliar aïllada	2.300	0	
HRLL unifamiliar agrupada	2.500	5.401.688	
HPO	1.182	915.306	
HPC	1.637	638.232	
HCC	1.950	756.515	
Sostre comercial	1.600	0	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.800	0	
Sostre activitats econòmiques	1.100	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
<b>DESPESES</b>			
Despeses de comercialització		incloses en despeses generals	
(% x volum d'ingressos)		2%	
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			
<b>IPC</b>		<b>VALOR SÒL</b>	<b>VAN</b>
---		<b>700.000</b>	<b>+</b>
			<b>TIR</b>
			<b>16,21%</b>
			<b>PROMOCIÓ</b>
			<b>(anys)</b>
			<b>5</b>

**PMU-10. PONT NOU**

**CARACTERÍSTIQUES GENERALS**

Tipus de desenvolupament	
Tipologies edificatòries predominants	Volumetria específica
Usos predominants	Comercial, terciari
Agenda / Prioritat	
Quadrienni	2on i 3er
Prioritat	Mitja
Sistema d'actuació	Compensació bàsica
Aprofitament de cessió obligatòria	10%

**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

ÀMBIT	(m <sup>2</sup> sòl brut)	8.822
SISTEMES	(m <sup>2</sup> sòl)	5.222
Parc urbà		4.790
Parc de restauració		
Equipaments		432
Sistema viari		
ZONES	(m <sup>2</sup> sòl)	3.600
Residencial		
Comercial, serveis		3.600
Activitats econòmiques		

Índex de sostre brut màxim (m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> sòl brut)	0,20
Sostre màxim (m <sup>2</sup> st)	1.678
Comercial i terciari	1.678
Serveis hotelers i turístics	
Activitats econòmiques	
Sostre màxim total d'habitatge	0
Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada	
Habitatge protecció oficial HPO	
Habitatge protegit concertat HPC	
Habitatge concertat HCC	
Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	
Nombre màxim d'habitatges	
Nombre màxim de plantes	PB+1PP

**PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS**

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COSTOS</b>			
PLANEJAMENT i REPARCEL·LACIÓ		22.055	± 1
(Preu x sòl àmbit)	2,5		
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)		179.625	± 1
(Preu x sup màxim)			
Urbanització xarxa viària	120	0	
Condicionament parcs urbans	30	143.700	
Condicionament parcs de restauració	15	0	
Infraestructures i connexions	25%	35.925	
<b>INDEMNITZACIONS</b>			
(s/ Cost total urbanització)			
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)		1.057.140	± 2
(Preu x sostre privat màxim)			
Habitatge renda lliure plurifamiliar	1.000	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.100	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.100	0	
Habitatge protecció oficial HPO	750	0	
Habitatge protegit concertat HPC	750	0	
Habitatge concertat HCC	850	0	
Comercial	700	1.057.140	
Serveis hotelers i turístics	875	0	
Activitats econòmiques	600	0	
DESPESES GENERALS	18%	226.588	
(Preu x Costos totals)			

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COMERCIALIZACIÓ</b>			
VENDES			± 2
HRLL plurifamiliar	2.700	0	
HRLL unifamiliar aïllada	2.300	0	
HRLL unifamiliar agrupada	2.500	0	
HPO	1.182	0	
HPC	1.637	0	
HCC	1.950	0	
Sostre comercial	1.600	2.416.320	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.800	0	
Sostre activitats econòmiques	1.100	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
DESPESES			
Despeses de comercialització		incloses en despeses generals	
(% x volum d'ingressos)		2%	
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			
<b>IPC</b>	<b>VALOR SÒL</b>	<b>VAN</b>	<b>TIR</b>
---	<b>250.000</b>	<b>+</b>	<b>16,60%</b>
			<b>PROMOCIÓ</b> (anys)
			<b>5</b>

**PMU-11. ANTIGA DANONE**

**CARACTERÍSTIQUES GENERALS**

Tipus de desenvolupament	
Tipologies edificatòries predominants	Volumetria específica
Usos predominants	Industrial, terciari
Agenda / Prioritat	
Quadrienni	1er i 2on
Prioritat	Alta
Sistema d'actuació	Compensació bàsica
Aprofitament de cessió obligatòria	10%

**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

ÀMBIT	(m <sup>2</sup> sòl brut)	15.691
SISTEMES	(m <sup>2</sup> sòl)	9.041
Parc urbà		1.509
Parc de restauració		
Equipaments		
Sistema viari		7.532
ZONES	(m <sup>2</sup> sòl)	6.650
Residencial		
Comercial, serveis		
Activitats econòmiques		6.650

Índex de sostre brut màxim (m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> sòl brut)	0,47
Sostre màxim (m <sup>2</sup> st)	7.315
Comercial i terciari	3.658
Serveis hotelers i turístics	
Activitats econòmiques	3.658
Sostre màxim total d'habitatge	0
<i>Habitatge Renda Lliure plurifamiliar</i>	
<i>Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada</i>	
<i>Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada</i>	
<i>Habitatge protecció oficial HPO</i>	
<i>Habitatge protegit concertat HPC</i>	
<i>Habitatge concertat HCC</i>	
Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	
Nombre màxim d'habitatges	
Nombre màxim de plantes	PB+1PP

**PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS**

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COSTOS</b>			
PLANEJAMENT I REPARCEL·LACIÓ <i>(Preu x sòl àmbit)</i>	2,5	39.228	± 1
<b>COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)</b> <i>(Preu x sup màxim)</i>		996.566	± 2
Urbanització xarxa viària	120	903.840	
Condicionament parcs urbans	30	45.270	
Condicionament parcs de restauració	15	0	
Infraestructures i connexions	5%	47.456	
<b>INDEMNITZACIONS</b> <i>(s/ Cost total urbanització)</i>	20%	199.313	
<b>COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)</b> <i>(Preu x sostre privat màxim)</i>		4.279.275	± 2
Habitatge renda lliure plurifamiliar	1.000	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.100	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.100	0	
Habitatge protecció oficial HPO	750	0	
Habitatge protegit concertat HPC	750	0	
Habitatge concertat HCC	850	0	
Comercial	700	2.304.225	
Serveis hotelers i turístics	875	0	
Activitats econòmiques	600	1.975.050	
<b>DESPESES GENERALS</b> <i>(Preu x Costos totals)</i>	18%	992.589	

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COMERCIALIZACIÓ</b>			
<b>VENDES</b>			± 3
HRLLL plurifamiliar	2.700	0	
HRLLL unifamiliar aïllada	2.300	0	
HRLLL unifamiliar agrupada	2.500	0	
HPO	1.182	0	
HPC	1.637	0	
HCC	1.950	0	
Sostre comercial	1.600	5.266.800	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.800	0	
Sostre activitats econòmiques	1.100	3.620.925	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
<b>DESPESES</b>			
Despeses de comercialització		incloses en despeses generals	
(% x volum d'ingressos)		2%	
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			
<b>IPC</b>	---	<b>275.000</b>	<b>+</b>
<b>VALOR SÒL</b>			<b>13,28%</b>
<b>VAN</b>			<b>6</b>
<b>TIR</b>			
<b>PROMOCIÓ</b> (anys)			

## PMU-12. HOTEL CASTELL BLANC

### CARACTERÍSTIQUES GENERALS

Tipus de desenvolupament	
Tipologies edificatòries predominants	Volumetria específica Edificació aïllada
Usos predominants	Hotelers, hbtge pluri, tercià.
Agenda / Prioritat	
Quadrienni	1er i 2on
Prioritat	Alta
Sistema d'actuació	Compensació bàsica
Aprofitament de cessió obligatòria	10%

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m <sup>2</sup> sòl brut)	19.910	Índex de sostre brut màxim (m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> sòl brut)	0,77
SISTEMES	(m <sup>2</sup> sòl)	7.080	Sostre màxim (m <sup>2</sup> st)	15.380
	Parc urbà	2.200	Comercial i terciari	3.575
	Parc de restauració		Serveis hotelers i turístics	8.066
	Equipaments		Activitats econòmiques	
	Sistema viari	4.880	Sostre màxim total d'habitatge	3.740
			Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	2.177
			Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	
			Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada	
			Habitatge protecció oficial HPO	780
			Habitatge protegit concertat HPC	393
			Habitatge concertat HCC	391
ZONES	(m <sup>2</sup> sòl)	12.830	Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	18
	Residencial	3.332	Nombre màxim d'habitatges	36
	Comercial, serveis	9.498	Nombre màxim de plantes	PB+1PP
	Activitats econòmiques			

### PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COSTOS</b>			
PLANEJAMENT i REPARCEL·LACIÓ (Preu x sòl àmbit)	2,5	49.775	± 1
<b>COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)</b> (Preu x sup màxim)		814.500	± 2
Urbanització xarxa viària	120	585.600	
Condicionament parcs urbans	30	66.000	
Condicionament parcs de restauració	15	0	
Infraestructures i connexions	25%	162.900	
<b>INDEMNITZACIONS</b> (s/ Cost total urbanització)		2.500.000	
<b>COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)</b> (Preu x sostre privat màxim)		11.392.195	± 3
Habitatge renda lliure plurifamiliar	1.000	1.958.892	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.100	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.100	0	
Habitatge protecció oficial HPO	750	265.056	
Habitatge protegit concertat HPC	750	265.056	
Habitatge concertat HCC	850	298.967	
Comercial	700	2.252.250	
Serveis hotelers i turístics	875	6.351.975	
Activitats econòmiques	600	0	
<b>DESPESES GENERALS</b> (Preu x Costos totals)	18%	2.656.165	

### COMERCIALIZACIÓ

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>VENDES</b>			± 3
HRLL plurifamiliar	2.700	5.289.007	
HRLL unifamiliar aïllada	2.300	0	
HRLL unifamiliar agrupada	2.500	0	
HPO	1.182	829.826	
HPC	1.637	578.628	
HCC	1.950	685.864	
Sostre comercial	1.600	5.148.000	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.800	13.066.920	
Sostre activitats econòmiques	1.100	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
<b>DESPESES</b>			
Despeses de comercialització		incloses en despeses generals	
(% x volum d'ingressos)		2%	
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			

IPC	VALOR SÒL	VAN	TIR	PROMOCIÓ (anys)
---	2.250.000	+	16,64%	6

## PMU-16. MAS LLEBRER

### CARACTERÍSTIQUES GENERALS

Tipus de desenvolupament	
Tipologies edificatòries predominants	Volumetria específica
Usos predominants	Hoteler, comercial tercià.
Agenda / Prioritat	
Quadrienni	1er i 2on
Prioritat	Mitja
Sistema d'actuació	Compensació bàsica
Aprofitament de cessió obligatòria	10%

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m <sup>2</sup> sòl brut)	12.809
SISTEMES	(m <sup>2</sup> sòl)	7.982
Parc urbà		3.082
Parc de restauració		
Equipaments		4.900
Sistema viari		
ZONES	(m <sup>2</sup> sòl)	4.827
Residencial		
Comercial, serveis		4.827
Activitats econòmiques		

Índex de sostre brut màxim (m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> sòl brut)	0,39
Sostre màxim (m <sup>2</sup> st)	5.000
Comercial i terciari	
Serveis hotelers i turístics	5.000
Activitats econòmiques	
Sostre màxim total d'habitatge	0
Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada	
Habitatge protecció oficial HPO	
Habitatge protegit concertat HPC	
Habitatge concertat HCC	
Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	
Nombre màxim d'habitatges	
Nombre màxim de plantes	PB+3PP+A

### PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COSTOS</b>			
PLANEJAMENT I REPARCEL·LACIÓ (Preu x sòl àmbit)	2,5	32.023	± 1
<b>COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)</b> (Preu x sup màxim)		442.460	± 1
Urbanització xarxa viària	120	0	
Condicionament parcs urbans	30	92.460	
Condicionament parcs de restauració	15	0	
Infraestructures i connexions		350.000	
<b>INDEMNITZACIONS</b> (s/ Cost total urbanització)		300.000	
<b>COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)</b> (Preu x sostre privat màxim)		3.937.500	± 1
Habitatge renda lliure plurifamiliar	1.000	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.100	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.100	0	
Habitatge protecció oficial HPO	750	0	
Habitatge protegit concertat HPC	750	0	
Habitatge concertat HCC	850	0	
Comercial	700	0	
Serveis hotelers i turístics	875	3.937.500	
Activitats econòmiques	600	0	
<b>DESPESES GENERALS</b> (Preu x Costos totals)	18%	848.157	

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COMERCIALIZACIÓ</b>			
<b>VENDES</b>			± 1
HRLL plurifamiliar	2.700	0	
HRLL unifamiliar aïllada	2.300	0	
HRLL unifamiliar agrupada	2.500	0	
HPO	1.182	0	
HPC	1.637	0	
HCC	1.950	0	
Sostre comercial	1.600	0	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.800	8.100.000	
Sostre activitats econòmiques	1.100	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
<b>DESPESES</b>			
Despeses de comercialització		incloses en despeses generals	
(% x volum d'ingressos)		2%	
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			
<b>IPC</b>	---	<b>VALOR SÒL</b>	<b>VAN</b>
		<b>750.000</b>	<b>+</b>
			<b>TIR</b>
			<b>18,79%</b>
			<b>PROMOCIÓ</b>
			<b>(anys)</b>
			<b>4</b>

## PMU-17. CLUB NÀUTIC

### CARACTERÍSTIQUES GENERALS

Tipus de desenvolupament	
Tipologies edificatòries predominants	Volumetria específica
Usos predominants	Hoteler, comercial terciària
Agenda / Prioritat	
Quadrienni	1er i 2on
Prioritat	Mitja
Sistema d'actuació	Compensació bàsica
Aprofitament de cessió obligatòria (sobre l'increment de sostre)	10%

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m <sup>2</sup> sòl brut)	5.076
SISTEMES	(m <sup>2</sup> sòl)	300
Parc urbà		
Parc de restauració		
Equipaments		300
Sistema viari		
ZONES	(m <sup>2</sup> sòl)	4.776
Residencial		
Comercial, serveis		4.776
Activitats econòmiques		

Índex de sostre brut màxim (m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> sòl brut)	1,85
Sostre màxim (m <sup>2</sup> st)	9.391
Comercial i terciari	
Serveis hotelers i turístics	9.091
Activitats econòmiques	
Sostre màxim total d'habitatge	0
Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada	
Habitatge protecció oficial HPO	
Habitatge protegit concertat HPC	
Habitatge concertat HCC	
Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	
Nombre màxim d'habitatges	
Nombre màxim de plantes	PB+6PP

### PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COSTOS</b>			
PLANEJAMENT i REPARCEL·LACIÓ (Preu x sòl àmbit)	5	25.380	± 1
<b>COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)</b> (Preu x sup màxim)		120.000	± 1
Urbanització xarxa viària	120	0	
Condicionament parcs urbans	30	0	
Condicionament parcs de restauració	15	0	
Infraestructures i connexions		120.000	
<b>INDEMNITZACIONS</b> (s/ Cost total urbanització)			
<b>COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)</b> (Preu x sostre privat màxim)		7.158.848	± 2
Habitatge renda lliure plurifamiliar	1.000	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.100	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.100	0	
Habitatge protecció oficial HPO	750	0	
Habitatge protegit concertat HPC	750	0	
Habitatge concertat HCC	850	0	
Comercial	700	0	
Serveis hotelers i turístics (*)	875	7.158.848	
Activitats econòmiques	600	0	
<b>DESPESES GENERALS</b> (Preu x Costos totals)	18%	1.314.761	

		preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COMERCIALIZACIÓ</b>				
<b>VENDES</b>				± 2
HRLL plurifamiliar		2.700	0	
HRLL unifamiliar aïllada		2.300	0	
HRLL unifamiliar agrupada		2.500	0	
HPO		1.182	0	
HPC		1.637	0	
HCC		1.950	0	
Sostre comercial		1.600	0	
Sostre serveis hotelers /turístics		1.800	14.726.772	
Sostre activitats econòmiques		1.100	0	
(*) descomptada cessió obligatòria		10%		
<b>DESPESES</b>				
Despeses de comercialització	incloses en despeses generals			
(% x volum d'ingressos)		2%		
Ritme de venda mensual				
(% venda promoció)				
<b>IPC</b>				
---		2.000.000		
<b>VAN</b>				
+				
<b>TIR</b>				
18,08%				
<b>PROMOCIÓ</b> (anys)				
5				

## PMU-18. LA CASA GRAN

### CARACTERÍSTIQUES GENERALS

Tipus de desenvolupament	
Tipologies edificatòries predominants	Alineació vial
	Volumetria específica
Usos predominants	Habitatge
	Hoteler, hostaler
Agenda / Prioritat	
Quadrienni	1er i 2on
Prioritat	Mitja
Sistema d'actuació	Compensació bàsica
Aprofitament de cessió obligatòria (sobre l'increment de sostre)	10%

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m <sup>2</sup> sòl brut)	2.864
SISTEMES	(m <sup>2</sup> sòl)	
	Parc urbà	
	Parc de restauració	
	Equipaments	
	Sistema viari	
ZONES	(m <sup>2</sup> sòl)	2.864
	Residencial	2.864
	Comercial, serveis	
	Activitats econòmiques	

Índex de sostre brut màxim (m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> sòl brut)	0,42
Sostre màxim (m <sup>2</sup> st)	1.200
Comercial i terciari	
Serveis hotelers i turístics	600
Activitats econòmiques	
Sostre màxim total d'habitatge	600
Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	600
Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada	
Habitatge protecció oficial HPO	
Habitatge protegit concertat HPC	
Habitatge concertat HCC	
Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	
Nombre màxim d'habitatges	4
Nombre màxim de plantes	PB+1PP

### PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COSTOS</b>			
PLANEJAMENT i REPARCEL·LACIÓ		28.640	± 1
(Preu x sòl àmbit)	10		
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)		50.000	± 1
(Preu x sup màxim)			
Urbanització xarxa viària	120	0	
Condicionament parcs urbans	30	0	
Condicionament parcs de restauració	15	0	
Infraestructures i connexions		50.000	
INDEMNITZACIONS		200.000	
(s/ Cost total urbanització)			
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)		1.174.500	± 2
(Preu x sostre privat màxim)			
Habitatge renda lliure plurifamiliar	1.300	702.000	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.100	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.100	0	
Habitatge protecció oficial HPO	750	0	
Habitatge protegit concertat HPC	750	0	
Habitatge concertat HCC	850	0	
Comercial	700	0	
Serveis hotelers i turístics (*)	875	472.500	
Activitats econòmiques	600	0	
DESPESES GENERALS	18%	261.565	
(Preu x Costos totals)			

		preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COMERCIALIZACIÓ</b>				
VENDES				± 2
	HRLL plurifamiliar	3.510	1.895.400	
	HRLL unifamiliar aïllada	2.300	0	
	HRLL unifamiliar agrupada	2.500	0	
	HPO	1.182	0	
	HPC	1.637	0	
	HCC	1.950	0	
	Sostre comercial	1.600	0	
	Sostre serveis hotelers /turístics	1.800	972.000	
	Sostre activitats econòmiques	1.100	0	
	(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
DESPESES				
	Despeses de comercialització		incloses en despeses generals	
	(% x volum d'ingressos)		2%	
	Ritme de venda mensual			
	(% venda promoció)			
	<b>IPC</b>		<b>VALOR SÒL</b>	<b>VAN</b>
	---		<b>400.000</b>	<b>+</b>
				<b>TIR</b>
				<b>15,66%</b>
				<b>PROMOCIÓ</b>
				(anys)
				<b>5</b>

(\*) Només es considera l'augment d'edificabilitat

## **2.2. SECTORS OBJECTE DE PLA PARCIAL URBANÍSTIC**

---

En el cas dels sòls objecte de nous desenvolupaments en sòl urbanitzable delimitat, s'analitza la viabilitat econòmica dels àmbits objecte de plans parcials urbanístics següents:

- PPU-1. Carretera del Botxí / La Mugueta
- PPU-2. Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol
- PPU-3. Industrial El Pla Sud
- PPU-4. Les Calandrieres / La Muga Nord
- PPU-6. El Poliol
- PPU-7. Mestral-1
- PPU-9. El Mas Nou Est-1
- PPU-12. La Muga Sud

**PPU-1. CARRETERA DEL BOTXI / LA MUGUETA**

**CARACTERÍSTIQUES GENERALS**

Tipus de desenvolupament	Eixample
Tipologies edificatòries predominants	Alineació i Aïllada Volumetria específica
Usos predominants	Residencial plurifamiliar
Agenda / Prioritat	
Quadrienni	1er i 2on
Prioritat	Alta
Sistema d'actuació	Compensació bàsica
Aprofitament de cessió obligatòria	10%

**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

ÀMBIT	(m <sup>2</sup> sòl brut)	125.428
SISTEMES	(m <sup>2</sup> sòl)	97.328
Parc urbà		44.464
Parc de restauració		19.481
Equipaments		7.320
Sistema viari		26.063
ZONES	(m <sup>2</sup> sòl)	28.100
Residencial		28.100
Comercial, serveis		
Activitats econòmiques		

Índex de sostre brut màxim (m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> sòl brut)	0,30
Sostre màxim (m <sup>2</sup> st)	37.628
Comercial i terciari	4.515
Serveis hotelers i turístics	
Activitats econòmiques	
Sostre màxim total d'habitatge	33.113
Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	4.967
Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada	14.305
Habitatge protecció oficial HPO	6.904
Habitatge protegit concertat HPC	3.477
Habitatge concertat HCC	3.460
Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	19
Nombre màxim d'habitatges	235
Nombre màxim de plantes	PB+2PP

**PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS**

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COSTOS</b>			
PLANEJAMENT i REPARCEL·LACIÓ (Preu x sòl àmbit)	2,5	313.570	± 2
<b>COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)</b> (Preu x sup màxim)		5.942.119	± 2
Urbanització xarxa viària	120	3.127.560	
Condicionament parcs urbans	30	1.333.920	
Condicionament parcs de restauració	15	292.215	
Infraestructures i connexions	25%	1.188.424	
<b>INDEMNITZACIONS</b> (s/ Cost total urbanització)	15%	891.318	
<b>COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)</b> (Preu x sostre privat màxim)		28.817.627	± 4
Habitatge renda lliure plurifamiliar	1.000	4.470.254	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.100	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.100	14.161.764	
Habitatge protecció oficial HPO	750	2.346.883	
Habitatge protegit concertat HPC	750	2.346.883	
Habitatge concertat HCC	850	2.647.135	
Comercial	700	2.844.707	
Serveis hotelers i turístics	875	0	
Activitats econòmiques	600	0	
<b>DESPESES GENERALS</b> (Preu x Costos totals)	18%	6.473.634	

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COMERCIALIZACIÓ (*)</b>			
<b>VENDES</b>			± 4
HRLL plurifamiliar	2.700	12.069.686	
HRLL unifamiliar aïllada	2.300	0	
HRLL unifamiliar agrupada	2.500	32.185.828	
HPO	1.182	7.347.520	
HPC	1.637	5.123.340	
HCC	1.950	6.072.840	
Sostre comercial	1.600	6.502.188	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.800	0	
Sostre activitats econòmiques	1.100	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
<b>DESPESES</b>			
Despeses de comercialització		inclòses en despeses generals	
(% x volum d'ingressos)		2%	
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			
<b>IPC</b>	---	<b>7.500.000</b>	<b>+</b>
<b>VALOR SÒL</b>			<b>15,43%</b>
<b>VAN</b>			<b>8</b>
<b>TIR</b>			
<b>PROMOCIÓ (anys)</b>			

## PPU-2. HORT D'EN NEGRE / TIÀ DE L'ESTANYOL

### CARACTERÍSTIQUES GENERALS

Tipus de desenvolupament	Eixample
Tipologies edificatòries predominants	Alineació i Aïllada
	Volumetria específica
Usos predominants	Residencial plurifamiliar
	Terciari, comercial
Agenda / Prioritat	
Quadrienni	1er i 2on
Prioritat	Alta
Sistema d'actuació	Compensació bàsica
Aprofitament de cessió obligatòria	10%

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m <sup>2</sup> sòl brut)	196.516	Índex de sostre brut màxim (m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> sòl brut)	0,29
SISTEMES	(m <sup>2</sup> sòl)	159.571	Sostre màxim (m <sup>2</sup> st)	56.990
	Parc urbà	24.118	Comercial i terciari	10.828
	Parc de restauració	64.315	Serveis hotelers i turístics	
	Equipaments	37.486	Activitats econòmiques	
	Sistema viari	33.652	Sostre màxim total d'habitatge	46.162
			Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	5.390
			Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	
			Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada	21.477
			Habitatge protecció oficial HPO	9.625
			Habitatge protegit concertat HPC	4.847
			Habitatge concertat HCC	4.824
ZONES	(m <sup>2</sup> sòl)	36.945	Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	16
	Residencial	36.945	Nombre màxim d'habitatges	320
	Comercial, serveis		Nombre màxim de plantes	PB+3PP
	Activitats econòmiques			

### PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COSTOS</b>			
PLANEJAMENT i REPARCEL·LACIÓ		491.290	± 2
(Preu x sòl àmbit)	2,5		
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)		7.158.131	± 2
(Preu x sup màxim)			
Urbanització xarxa viària	120	4.038.240	
Condicionament parcs urbans	30	723.540	
Condicionament parcs de restauració	15	964.725	
Infraestructures i connexions	25%	1.431.626	
INDEMNITZACIONS		715.813	
(s/ Cost total urbanització)	10%		
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)		41.001.557	± 5
(Preu x sostre privat màxim)			
Habitatge renda lliure plurifamiliar	1.000	4.850.600	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.100	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.100	21.261.735	
Habitatge protecció oficial HPO	750	3.271.704	
Habitatge protegit concertat HPC	750	3.271.704	
Habitatge concertat HCC	800	3.473.199	
Comercial	500	4.872.614	
Serveis hotelers i turístics	900	0	
Activitats econòmiques	375	0	
DESPESES GENERALS	18%	8.886.022	
(Preu x Costos totals)			

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COMERCIALIZACIÓ (*)</b>			
VENDES			± 5
HRLL plurifamiliar	2.700	13.096.621	
HRLL unifamiliar aïllada	2.300	0	
HRLL unifamiliar agrupada	2.500	48.322.125	
HPO	1.182	10.242.909	
HPC	1.637	7.142.261	
HCC	1.950	8.465.924	
Sostre comercial	1.600	15.592.366	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.800	0	
Sostre activitats econòmiques	1.100	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
DESPESES			
Despeses de comercialització	incloses en despeses generals		
(% x volum d'ingressos)	2%		
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			
<b>IPC</b>			
---			
<b>VALOR SÒL</b>			
12.000.000			
<b>VAN</b>			
+			
<b>TIR</b>			
15,17%			
<b>PROMOCIÓ</b>			
(9 anys)			
9			

**PPU-3. INDUSTRIAL EL PLA SUD**

**CARACTERÍSTIQUES GENERALS**

Tipus de desenvolupament	
Tipologies edificatòries predominants	Aïllada
Usos predominants	Industrial
Agenda / Prioritat	
Quadrienni	1er i 2on
Prioritat	Mitja
Sistema d'actuació	Compensació bàsica
Aprofitament de cessió obligatòria	10%

**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

ÀMBIT	(m <sup>2</sup> sòl brut)	17.297
SISTEMES	(m <sup>2</sup> sòl)	5.955
	Parc urbà	3.171
	Parc de restauració	
	Equipaments	2.120
	Sistema viari	664
ZONES	(m <sup>2</sup> sòl)	11.342
	Residencial	
	Comercial, serveis	
	Activitats econòmiques	11.342

Índex de sostre brut màxim (m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> sòl brut)	0,65
Sostre màxim (m <sup>2</sup> st)	11.312
Comercial i terciari	
Serveis hotelers i turístics	
Activitats econòmiques	11.312
Sostre màxim total d'habitatge	0
<i>Habitatge Renda Lliure plurifamiliar</i>	
<i>Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada</i>	
<i>Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada</i>	
<i>Habitatge protecció oficial HPO</i>	
<i>Habitatge protegit concertat HPC</i>	
<i>Habitatge concertat HCC</i>	
Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	
Nombre màxim d'habitatges	
Nombre màxim de plantes	PB+1PP

**PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS**

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COSTOS</b>			
PLANEJAMENT i REPARCEL·LACIÓ <i>(Preu x sòl àmbit)</i>	5	86.485	± 1
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC) <i>(Preu x sup màxim)</i>		474.869	± 2
Urbanització xarxa viària	120	79.739	
Condicionament parcs urbans	30	95.130	
Condicionament parcs de restauració	15	0	
Infraestructures i connexions		300.000	
INDEMNITZACIONS <i>(s/ Cost total urbanització)</i>	15%	71.230	
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC) <i>(Preu x sostre privat màxim)</i>		6.108.609	± 3
Habitatge renda lliure plurifamiliar	1.000	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.100	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.100	0	
Habitatge protecció oficial HPO	750	0	
Habitatge protegit concertat HPC	750	0	
Habitatge concertat HCC	850	0	
Comercial	700	0	
Serveis hotelers i turístics	875	0	
Activitats econòmiques	600	6.108.609	
DESPESES GENERALS <i>(Preu x Costos totals)</i>	18%	1.213.415	

		preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COMERCIALIZACIÓ (*)</b>				
VENDES	HRLL plurifamiliar	2.700	0	± 3
	HRLL unifamiliar aïllada	2.300	0	
	HRLL unifamiliar agrupada	2.500	0	
	HPO	1.182	0	
	HPC	1.637	0	
	HCC	1.950	0	
	Sostre comercial	1.600	0	
	Sostre serveis hotelers /turístics	1.800	0	
	Sostre activitats econòmiques	1.100	11.199.116	
	<i>(*) descomptada cessió obligatòria</i>	10%		
DESPESES	Despeses de comercialització		incloses en despeses generals	
	<i>(% x volum d'ingressos)</i>		2%	
	Ritme de venda mensual			
	<i>(% venda promoció)</i>			
	<b>IPC</b>		<b>VALOR SOL</b>	<b>VAN</b>
	---		<b>900.000</b>	<b>+</b>
				<b>TIR</b>
				<b>14,65%</b>
				<b>PROMOCIÓ</b>
				<b>(anys)</b>
				<b>6</b>

## PPU-4. LES CALANDRIERES / LA MUGA NORD

### CARACTERÍSTIQUES GENERALS

Tipus de desenvolupament	Eixample
Tipologies edificatòries predominants	Alineació i Aïllada
	Volumetria específica
Usos predominants	Residencial, comercial
	Serveis, industrial
Agenda / Prioritat	
Quadrienni	1er i 2on
Prioritat	Alta
Sistema d'actuació	Compensació bàsica
Aprofitament de cessió obligatòria	10%

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m <sup>2</sup> sòl brut)	1.016.481	Índex de sostre brut màxim (m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> sòl brut)	0,33
SISTEMES	(m <sup>2</sup> sòl)	769.878	Sostre màxim (m <sup>2</sup> st)	335.439
	Parc urbà	61.579	Comercial i terciari	53.670
	Parc de restauració	411.504	Serveis hotelers i turístics	73.797
	Equipaments	94.980	Activitats econòmiques	
	Sistema viari	201.815	Sostre màxim total d'habitatge	207.972
			Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	67.227
			Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	
			Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada	53.812
			Habitatge protecció oficial HPO	43.362
			Habitatge protegit concertat HPC	21.837
			Habitatge concertat HCC	21.733
ZONES	(m <sup>2</sup> sòl)	279.202	Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	16
	Residencial	150.012	Nombre màxim d'habitatges	1.655
	Comercial, serveis	59.792	Nombre màxim de plantes	PB+1PP
	Activitats econòmiques	69.398		

### PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COSTOS</b>			
PLANEJAMENT i REPARCEL·LACIÓ		1.016.481	± 2
(Preu x sòl àmbit)	1		
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)		38.685.276	± 4
(Preu x sup màxim)			
Urbanització xarxa viària	120	24.217.800	
Condicionament parcs urbans	30	1.847.370	
Condicionament parcs de restauració	15	6.172.560	
Infraestructures i connexions	20%	6.447.546	
INDEMNITZACIONS		5.802.791	
(s/ Cost total urbanització)	15%		
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)		266.341.124	± 6
(Preu x sostre privat màxim)			
Habitatge renda lliure plurifamiliar	1.000	60.504.544	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.100	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.100	53.274.316	
Habitatge protecció oficial HPO	750	29.269.461	
Habitatge protegit concertat HPC	750	14.740.016	
Habitatge concertat HCC	850	16.625.803	
Comercial	700	33.812.224	
Serveis hotelers i turístics	875	58.114.760	
Activitats econòmiques	600	0	
DESPESES GENERALS	18%	56.132.221	
(Preu x Costos totals)			

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COMERCIALIZACIÓ (*)</b>			
VENDES			± 6
HRLl plurifamiliar	2.700	163.362.269	
HRLl unifamiliar aïllada	2.300	0	
HRLl unifamiliar agrupada	2.500	121.077.990	
HPO	1.182	46.147.403	
HPC	1.637	32.178.045	
HCC	1.950	38.141.547	
Sostre comercial	1.600	77.285.083	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.800	119.550.363	
Sostre activitats econòmiques	1.100	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
DESPESES			
Despeses de comercialització		incloses en despeses generals	
(% x volum d'ingressos)		2%	
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			
<b>IPC</b>			
---			
<b>VALOR SÒL</b>			
62.500.000			
<b>VAN</b>			
+			
<b>TIR</b>			
15,65%			
<b>PROMOCIÓ</b> (anys)			
10			

## PPU-6. EL POLIOL

### CARACTERÍSTIQUES GENERALS

Tipus de desenvolupament	Eixample
Tipologies edificatòries predominants	Aïllada
Usos predominants	Volumetria específica Recreatiu, Hotel·ler Comercial, terciari
Agenda / Prioritat	
Quadrienni	2on i 3er
Prioritat	Mitja
Sistema d'actuació	Compensació bàsica
Aprofitament de cessió obligatòria	10%

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m <sup>2</sup> sòl brut)	201.730
SISTEMES	(m <sup>2</sup> sòl)	150.630
	Parc urbà	15.883
	Parc de restauració	78.044
	Equipaments	14.724
	Sistema viari	41.979
ZONES	(m <sup>2</sup> sòl)	46.810
	Residencial	
	Comercial, serveis	46.810
	Activitats econòmiques	

Índex de sostre brut màxim (m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> sòl brut)	0,24
Sostre màxim (m <sup>2</sup> st)	48.415
Comercial i terciari	29.049
Serveis hotelers i turístics	19.366
Activitats econòmiques	
Sostre màxim total d'habitatge	0
<i>Habitatge Renda Lliure plurifamiliar</i>	
<i>Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada</i>	
<i>Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada</i>	
<i>Habitatge protecció oficial HPO</i>	
<i>Habitatge protegit concertat HPC</i>	
<i>Habitatge concertat HCC</i>	
Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	
Nombre màxim d'habitatges	
Nombre màxim de plantes	PB+1PP

### PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
--	-----------------------------	--------------	---------------

#### COSTOS

PLANEJAMENT I REPARCEL·LACIÓ		504.325	± 2
(Preu x sòl àmbit)	2,5		
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)		7.353.093	± 2
(Preu x sup màxim)			
Urbanització xarxa viària	120	5.037.480	
Condicionament parcs urbans	30	476.490	
Condicionament parcs de restauració	15	1.170.660	
Infraestructures i connexions	10%	668.463	
INDEMNITZACIONS		367.655	
(s/ Cost total urbanització)	5%		
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)		33.551.734	± 3
(Preu x sostre privat màxim)			
Habitatge renda lliure plurifamiliar	1.000	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.100	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.100	0	
Habitatge protecció oficial HPO	750	0	
Habitatge protegit concertat HPC	750	0	
Habitatge concertat HCC	850	0	
Comercial	700	18.300.946	
Serveis hotelers i turístics	875	15.250.788	
Activitats econòmiques	600	0	

DESPESES GENERALS	18%	7.519.825
(Preu x Costos totals)		

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
--	-----------------------------	--------------	---------------

#### COMERCIALIZACIÓ (\*)

VENDES			± 3
HRLL plurifamiliar	2.700	0	
HRLL unifamiliar aïllada	2.300	0	
HRLL unifamiliar agrupada	2.500	0	
HPO	1.182	0	
HPC	1.637	0	
HCC	1.950	0	
Sostre comercial	1.600	41.830.733	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.800	31.373.050	
Sostre activitats econòmiques	1.100	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
DESPESES			
Despeses de comercialització		incloses en despeses generals	
(% x volum d'ingressos)		2%	
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			

IPC	VALOR SÒL	VAN	TIR	PROMOCIÓ
---	5.000.000	+	16,12%	(anys) 7

**PPU-7. MESTRAL-1**

**CARACTERÍSTIQUES GENERALS**

Tipus de desenvolupament	Eixample
Tipologies edificatòries predominants	Aïllada
	Volumetria específica
Usos predominants	habitatge uni i plurifamiliar
	Comercial
Agenda / Prioritat	
Quadrienni	1er i 2on
Prioritat	Alta
Sistema d'actuació	Compensació bàsica
Aprofitament de cessió obligatòria	10%

**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

ÀMBIT	(m <sup>2</sup> sòl brut)	70.789
SISTEMES	(m <sup>2</sup> sòl)	32.800
	Parc urbà	7.121
	Parc de restauració	
	Equipaments	10.001
	Sistema viari	15.678
ZONES	(m <sup>2</sup> sòl)	37.989
	Residencial	37.989
	Comercial, serveis	
	Activitats econòmiques	

Index de sostre brut màxim (m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> sòl brut)	0,412
Sostre màxim (m <sup>2</sup> st)	29.186
Comercial i terciari	
Serveis hotelers i turístics	
Activitats econòmiques	
Sostre màxim total d'habitatge	29.186
Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	5.946
Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada	11.040
Habitatge protecció oficial HPO	6.085
Habitatge protegit concertat HPC	3.065
Habitatge concertat HCC	3.050
Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	36
Nombre màxim d'habitatges	256
Nombre màxim de plantes	PB+3PP

**PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS**

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COSTOS</b>			
PLANEJAMENT i REPARCEL·LACIÓ		176.973	± 1
(Preu x sòl àmbit)	2,5		
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)		2.618.724	± 1
(Preu x sup màxim)			
Urbanització xarxa viària	120	1.881.360	
Condicionament parcs urbans	30	213.619	
Condicionament parcs de restauració	15	0	
Infraestructures i connexions	25%	523.745	
INDEMNITZACIONS		261.872	
(s/ Cost total urbanització)	10%		
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)		22.751.646	± 2
(Preu x sostre privat màxim)			
Habitatge renda lliure plurifamiliar	1.000	5.351.698	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.100	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.100	10.929.600	
Habitatge protecció oficial HPO	750	2.068.567	
Habitatge protegit concertat HPC	750	2.068.567	
Habitatge concertat HCC	850	2.333.213	
Comercial	700	0	
Serveis hotelers i turístics	875	0	
Activitats econòmiques	600	0	
DESPESES GENERALS	18%	4.645.659	
(Preu x Costos totals)			

		preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COMERCIALIZACIÓ (*)</b>				
VENDES				± 3
HRLL plurifamiliar		2.700	14.449.585	
HRLL unifamiliar aïllada		2.300	0	
HRLL unifamiliar agrupada		2.500	24.840.000	
HPO		1.182	6.476.181	
HPC		1.637	4.515.765	
HCC		1.950	5.352.664	
Sostre comercial		1.600	0	
Sostre serveis hotelers /turístics		1.800	0	
Sostre activitats econòmiques		1.100	0	
(*) descomptada cessió obligatòria		10%		
DESPESES	Despeses de comercialització	incloses en despeses generals		
	(% x volum d'ingressos)	2%		
	Ritme de venda mensual			
	(% venda promoció)			
	<b>IPC</b>	<b>VALOR SÒL</b>	<b>VAN</b>	<b>TIR</b>
	---	<b>7.500.000</b>	<b>+</b>	<b>16,02%</b>
				<b>PROMOCIÓ (anys)</b>
				<b>6</b>

## PPU-9. EL MAS NOU EST-1

### CARACTERÍSTIQUES GENERALS

Tipus de desenvolupament	Eixample
Tipologies edificatòries predominants	Aïllada
Usos predominants	Habitatge uni i plurifamiliar
Agenda / Prioritat	
Quadrienni	2on i 3er
Prioritat	Mitja
Sistema d'actuació	Compensació bàsica
Aprofitament de cessió obligatòria	10%

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m <sup>2</sup> sòl brut)	20.675
SISTEMES	(m <sup>2</sup> sòl)	9.483
	Parc urbà	2.195
	Parc de restauració	
	Equipaments	1.500
	Sistema viari	5.788
ZONES	(m <sup>2</sup> sòl)	11.192
	Residencial	11.192
	Comercial, serveis	
	Activitats econòmiques	

Índex de sostre brut màxim (m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> sòl brut)	0,300
Sostre màxim (m <sup>2</sup> st)	6.203
Comercial i terciari	
Serveis hotelers i turístics	
Activitats econòmiques	
Sostre màxim total d'habitatge	6.203
Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada	3.610
Habitatge protecció oficial HPO	1.293
Habitatge protegit concertat HPC	651
Habitatge concertat HCC	648
Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	29
Nombre màxim d'habitatges	60
Nombre màxim de plantes	PB+3PP

### PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COSTOS</b>			
PLANEJAMENT I REPARCEL·LACIÓ (Preu x sòl àmbit)	2,5	51.688	± 1
<b>COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)</b> (Preu x sup màxim)		912.492	± 1
Urbanització xarxa viària	120	694.560	
Condicionament parcs urbans	30	65.850	
Condicionament parcs de restauració	15	0	
Infraestructures i connexions	20%	152.082	
<b>INDEMNITZACIONS</b> (s/ Cost total urbanització)	15%	136.874	
<b>COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)</b> (Preu x sostre privat màxim)		4.948.804	± 2
Habitatge renda lliure plurifamiliar	1.000	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.100	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.100	3.573.756	
Habitatge protecció oficial HPO	750	439.602	
Habitatge protegit concertat HPC	750	439.602	
Habitatge concertat HCC	850	495.843	
Comercial	700	0	
Serveis hotelers i turístics	875	0	
Activitats econòmiques	600	0	
<b>DESPESES GENERALS</b> (Preu x Costos totals)	18%	1.088.974	

	preu (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)	TEMPS anys
<b>COMERCIALIZACIÓ (*)</b>			
<b>VENDES</b>			± 2
HRLL plurifamiliar	2.700	0	
HRLL unifamiliar aïllada	2.300	0	
HRLL unifamiliar agrupada	2.500	8.122.174	
HPO	1.182	1.376.287	
HPC	1.637	959.669	
HCC	1.950	1.137.523	
Sostre comercial	1.600	0	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.800	0	
Sostre activitats econòmiques	1.100	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
<b>DESPESES</b>			
Despeses de comercialització		incloses en despeses generals	
(% x volum d'ingressos)		2%	
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			
<b>IPC</b>	---	<b>VALOR SÒL</b>	<b>VAN</b>
		<b>1.500.000</b>	<b>+</b>
			<b>TIR</b>
			<b>15,77%</b>
			<b>PROMOCIÓ</b>
			<b>(anys)</b>
			<b>5</b>

## PPU-12. LA MUGA SUD

### CARACTERÍSTIQUES GENERALS

Tipus de desenvolupament	Eixample
Tipologies edificatòries predominants	Aïllada
	Volumetria específica
Usos predominants	Industrial
	Habitatge uni i plurifamiliar
Agenda / Prioritat	
Quadrienni	1er i 2on
Prioritat	Alta
Sistema d'actuació	Compensació bàsica
Aprofitament de cessió obligatòria	10%

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m <sup>2</sup> sòl brut)	245.418
SISTEMES	(m <sup>2</sup> sòl)	130.759
	Parc urbà	33.720
	Parc de restauració	
	Equipaments	15.744
	Sistema viari	81.295
ZONES	(m <sup>2</sup> sòl)	114.659
	Residencial	35.678
	Comercial, serveis	78.981
	Activitats econòmiques	

Índex de sostre brut màxim (m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> sòl brut)	0,32
Sostre màxim (m <sup>2</sup> st)	78.534
Comercial i terciari	1.963
Serveis hotelers i turístics	
Activitats econòmiques	60.078
Sostre màxim total d'habitatge	16.492
<i>Habitatge Renda Lliure plurifamiliar</i>	
<i>Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada</i>	
<i>Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada</i>	9.598
<i>Habitatge protecció oficial HPO</i>	3.439
<i>Habitatge protegit concertat HPC</i>	1.732
<i>Habitatge concertat HCC</i>	1.723
Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	4
Nombre màxim d'habitatges	110
Nombre màxim de plantes	PB+2PP

### PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu	TOTAL	TEMPS
	(€/m <sup>2</sup> )	(€)	anys

#### COSTOS

PLANEJAMENT i REPARCEL·LACIÓ		368.127	± 2
<i>(Preu x sòl àmbit)</i>	1,5		
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)		12.382.050	± 2
<i>(Preu x sup màxim)</i>			
Urbanització xarxa viària	120	9.755.400	
Condicionament parcs urbans	30	1.011.600	
Condicionament parcs de restauració	15	0	
Infraestructures i connexions	15%	1.615.050	
INDEMNITZACIONS		1.238.205	
<i>(s/ Cost total urbanització)</i>	10%		
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)		46.837.788	± 4
<i>(Preu x sostre privat màxim)</i>			
Habitatge renda lliure plurifamiliar	1.000	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.100	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.100	9.502.412	
Habitatge protecció oficial HPO	750	1.168.877	
Habitatge protegit concertat HPC	750	1.168.877	
Habitatge concertat HCC	850	1.318.419	
Comercial	700	1.236.907	
Serveis hotelers i turístics	875	0	
Activitats econòmiques	600	32.442.296	

DESPESES GENERALS	18%	10.948.711
<i>(Preu x Costos totals)</i>		

	preu	TOTAL	TEMPS
	(€/m <sup>2</sup> )	(€)	anys

#### COMERCIALIZACIÓ (\*)

VENDES	HRLL plurifamiliar	2.700	0	± 4
	HRLL unifamiliar aïllada	2.300	0	
	HRLL unifamiliar agrupada	2.500	21.596.391	
	HPO	1.182	3.659.469	
	HPC	1.637	2.551.705	
	HCC	1.950	3.024.608	
	Sostre comercial	1.600	2.827.215	
	Sostre serveis hotelers /turístics	1.800	0	
	Sostre activitats econòmiques	1.100	59.477.543	
	<i>(*) descomptada cessió obligatòria</i>	10%		
DESPESES	Despeses de comercialització	incloses en despeses generals		
	<i>(% x volum d'ingressos)</i>	2%		
	Ritme de venda mensual			
	<i>(% venda promoció)</i>			

IPC	VALOR SOL	VAN	TIR	PROMOCIÓ
				(anys)
---	3.500.000	+	13,41%	8

### **3. VALORACIÓ DE LES ACTUACIONS**

---



### 3.1. CRITERIS DE VALORACIÓ, PROGRAMACIÓ I FINANÇAMENT

---

#### • VALORACIÓ

La valoració realitzada està referida als aspectes següents:

- Adquisició de sòl urbà per execució de sistemes
- Adquisició de sòl rústic per execució de sistemes
- Indemnització per edificacions afectades
- Obres d'urbanització de vials
- Obres de condicionament de zones verdes

Els valors unitaris utilitzats es corresponen amb els que figuren en les fitxes individualitzades que acompanyen als Conveni urbanístics que es validen amb la present tramitació.

#### • PROGRAMACIÓ

La programació realitzada en l'agenda prioritza als aspectes següents:

- En primer lloc, l'establiment dels períodes d'execució més immediats a aquelles operacions compromeses per actuacions de construcció d'equipaments o dotacions –Sala polivalent, Nou CEIP, Llar d'infants, etc...- ja en curs o bé programades en ferm.
- En segon lloc, l'adequació dels quadriennis d'actuació amb les condicions establertes als convenis urbanístics, subscrits en funció de l'interès mutu de l'administració municipal i dels promotors o titulars de drets de desenvolupar les diferents actuacions urbanístiques conveniades.
- En tercer lloc, establir períodes de programació de tres quadriennis per a l'horitzó dels dotze anys de vigència del POUM, per tal de poder atorgar a les diferents actuacions fases de fins a dos quadriennis en estimar-se que amb les condicions actuals de l'activitat immobiliària, un període d'un sexenni pot resultar insuficient.

#### • FINANÇAMENT

En el capítol 4. *Quadres resum d'actuacions* d'aquest mateix document s'indica per a cadascuna de les actuacions previstes, l'agent privat o l'administració actuant, el període d'actuació i la valoració de la inversió prevista.

En el document E3. *Informe de sostenibilitat econòmica* apareixen periodificades les inversions que corresponen a l'actuació municipal i el seu encaix corresponent en la prospectiva de la hisenda municipal en el període de vigència del POUM.



## 3.2. ACTUACIONS EN SISTEMES

### • ACTUACIONS PER ADQUISICIÓ DE SÒL I CONDICIONAMENT DE SISTEMES

En el sòl classificat com a urbà el Pla configura setze polígons d'actuació aïllada (AA) , deu polígons d'actuació urbanística (PAU) i un total de quatre polígons objecte de plans especials o de millora cadascun per obtenció directa de sòl per vialitat o dotacions, tots ells amb objectius concrets i diferents, com a conseqüència de les seves especials característiques.

La delimitació dels àmbits s'incorpora en els plànols de classificació i de qualificació del sòl i en les fitxes normatives que formen el Document C.2 d'aquest POUM. Els objectius de cada figura de planejament, així com les condicions i paràmetres fonamentals corresponents a cada polígon, tanmateix, es concreten en el referit Document C.2. S'han eliminat els polígons d'actuació que poden substituir-se pel mecanisme de la cessió directa de sistemes contra concessió de llicència.

L'agenda proposada per a dur a terme el planejament proposat en sòl urbà és la següent:

#### • **Polígons d'actuació aïllada**

Àmbit		Quadrienni	Observacions
AA-1	Ronda del Palau dels Comtes	2n. i 3er.	Adquirit parcialment
AA-2	(veure equipaments i ZV)	---	Adquirit per conveni
AA-3	Avinguda Pau Casals	1er i 2n.	Adquirit parcialment
AA-4	Travessia Sant Domènec	1er i 2n.	Pendent
AA-5	Carrer Sant Llätzer	1er i 2n.	Adquirit parcialment
AA-6	(veure equipaments i ZV)	---	Adquirit parcialment
AA-7	(veure equipaments i ZV)	---	Adquirit per conveni
AA-8	Carrer Almogàvers	2n. i 3er.	Pendent
AA-9	(veure equipaments i ZV)	---	Terrenys públics
AA-10	(veure equipaments i ZV)	---	Adquirit parcialment
AA-11	(veure equipaments i ZV)	---	Pendent
AA-22	Horts del Rec del Molí	1er. i 2n.	Contra llicència
AA-23	Carrer Figueras	1er. i 2n.	Adquirit parcialment
AA-24	Castelló Nou-1 (inclòs PPU-12)	1er. i 2n.	Càrrega urbanística
AA-25	Castelló Nou-2 (inclòs PPU-12)	1er. i 2n.	Càrrega urbanística
AA-26	Mas Nou Est-1 (inclòs PPU-9)	1er. i 2n.	Càrrega urbanística

S'estima una inversió pública en aquest apartat de 797.690 euros, detallada al capítol 4. *Quadres resum d'actuacions* d'aquest document.

#### • **Polígons d'actuació urbanística**

Àmbit		Quadrienni	Observacions
PAU-34	Francolí-1	sense etapa	Contra llicència
PAU-35	Francolí-2	sense etapa	Contra llicència
PAU-36	Francolí-3	sense etapa	Contra llicència
PAU-37	Freser-1	sense etapa	Contra llicència
PAU-38	Freser-2	sense etapa	Contra llicència
PAU-39	Freser-3	sense etapa	Contra llicència
PAU-40	Noguera-1	sense etapa	Contra llicència
PAU-41	Noguera-2	sense etapa	Contra llicència
PAU-42	Noguera-3	sense etapa	Contra llicència
PAU-43	Valira	sense etapa	Contra llicència
PAU-44	Aires Nous	1er. i 2n.	Contra llicència
PAU-45	Cementiri	1er. i 2n.	PEXaa
PAU-46	La Muga	sense etapa	Contra llicència

No s'imputa inversió pública a les actuacions urbanístiques programades.

#### • **Polígons d'actuació objecte de pla especial**

Àmbit		Quadrienni	Observacions
PEU-4	Delta-Muga	1er. i 2n.	DPTOP
PEU-6	Carrer Santa Clara	2n. i 3er.	Càrrega urbanística CU
PEU-9	Av. Joan Carles I	1er. i 2n.	Càrrega urbanística
PMU-16	Mas Llebrer	1er. i 2n.	Càrrega urbanística CU

No s'imputa inversió pública a les actuacions urbanístiques programades.

• **Actuacions en sòl no urbanitzable**

En el sòl classificat com a sòl no urbanitzable el Pla delimita sis àmbits d'actuació destinats a sistemes i dotacions públiques (S) cadascun d'ells amb objectius concrets i diferents, com a conseqüència de les seves especials característiques.

La delimitació dels àmbits s'incorpora en els plànols de classificació i de qualificació del sòl i en les fitxes normatives que formen el Document C.2 d'aquest POUM. Els objectius de cada figura de planejament, així com les condicions i paràmetres fonamentals corresponents a cada polígon, tanmateix, es concreten en el referit Document C.2.

L'agenda proposada per a dur a terme el planejament proposat en sòl urbà és la següent:

*Sistemes i dotacions en sòl no urbanitzable*

Àmbit		Quadrienni	Observacions
S-1	Ribera de la Muga	1er.	Adquirit per conveni
S-3	Camí de Can Llobet	1er. i 2n.	Titularitat pública
S-4	El Grao i platja	2n. i 3er.	Ministeri MAMRM
S-5	Camí antic de Roses	1er. i 2n.	Pendent
S-6	La Rubina	1er. i 2n.	Ministeri MAMRM
S-7	Pont del Rec dels Salins	1er. i 2n.	Càrrega urbanística CU

S'estima una inversió pública de l'administració municipal en aquest apartat de 678.500 euros, detallada al capítol 4. *Quadres resum d'actuacions* d'aquest document.

• **ACTUACIONS A LA XARXA VIÀRIA**

En el sòl urbà, el POUM proposa una millora generalitzada dels lligams urbanístics entre les operacions del planejament parcial que, per causa del seu nivell d'execució o pels desacords entre les diverses xarxes viàries locals, han deixat sense resoldre les connexions entre els sistemes viaris locals. Aquesta pretensió es materialitza en el propi document d'alineacions, on venen reflectides les determinacions d'usos i d'intensitats d'edificació.

- Es proposen actuacions d'obertura de vialitat, que pel que fa a les situades al centre històric corresponen a afeccions del Pla especial de protecció encara no executades.
- També es proposa un seguit de petites actuacions en les capçaleres dels canals de la marina d'Empuriabrava que confronten amb vials públics, a fi i efecte de guanyar per al domini públic espais de miradors sobre aquest sistema portuari públic.
- Així mateix es proposen actuacions d'intervenció en la xarxa viària existent per estructurar la xarxa viària bàsica –desdoblament de la C-260, travessa sobre la Muga i connexions entre el nucli vell i Empuriabrava- o o bé per millorar la funcionalitat de l'existent –rotondes en interseccions, estacionament, arbrat, etc-,

• **Actuacions a la xarxa viària local**

Àmbit		Quadrienni	Observacions
X-1	C-260 (1) <i>des de Vila-Sacra</i>	---	Executat
X-2	C-260 (2) <i>fins Empuriabrava</i>	---	Executat
X-3	Ctra Fortià	1er. i 2n	Càrrega urbanística
X-4	Rotonda Av. Tramuntana-C/. Pi	1er.	Càrrega urbanística
X-5	Rotonda Av. Joan Carles I / La Rubina	2n.	Càrrega urbanística
X-6	Rotonda Marinada / Orlina	2n.	Càrrega urbanística
X-7	Av. Fages de Climent	2n.	Pendent
X-8	C/ Pompeu Fabra	2n.	Pendent
X-9	Av. Europa	2n.	Pendent
X-13	Pont de la Muga	sense progr.	DPTOP
X-14	Pas de la rotonda d'Empuriabrava Oest	---	Executat
X-15	Pont sobre la Mugueta	1er. i 2n.	En execució
X-16	Ronda de ponent	1er. i 2n.	Pendent

S'estima una inversió pública de l'administració municipal en aquest apartat de 2.175.540 euros, detallada al capítol 4. *Quadres resum d'actuacions* d'aquest document.

- **Actuacions a la xarxa de vianants i bicicletes**

El POUM proposa completar la xarxa per a la mobilitat dels vianants i bicicletes per al conjunt dels territoris del terme municipal, amb especial atenció a les comunicacions entre el nucli de Castelló, Can Sabarrés, el Mas Nou i Empuriabrava, així com entre els nuclis residencials i els recorreguts que transcorren pel Parc natural, tal com es mostra en el plànol O.1 d'estructura territorial.

L'ordenació dels diferents sectors de sòl urbanitzable delimitat integraran en les seves obres d'urbanització la realització d'aquestes xarxes especialitzades. A part dels nous desenvolupaments, es projecten un seguit d'actuacions puntuals per assegurar la continuïtat i funcionalitat d'aquesta xarxa:

Àmbit		Quadrienni	Observacions
XB-1	Passeig Rec del Molí	1er.	Pendent
XB-2	Passos Rotonda Castelló Nou	2n.	Càrrega urbanística
XB-3	Carril-bici Ctra Roses-El Trabuc	2n.	Pendent
XB-4	Carril-bici Platja de La Rubina	1er.	Pendent
XB-5	Carril-bici Camí Vell de Roses	2n.	Pendent
XB-6	Carril-bici El Mal diner	2n.	Pendent
XB-7	Passeig Platja d'Empuriabrava	1er i 2n.	Pendent
XB-8	Carril-bici Santa Clara-Orlina	1er i 2n.	Pendent
XB-9	Passera elevada Mas Nou	1er.	Executada

S'estima una inversió pública de l'administració municipal en aquest apartat de 702.000 euros, detallada al capítol 4. *Quadres resum d'actuacions* d'aquest document.



### 3.3. ACTUACIONS EN SERVEIS

#### • CONSTRUCCIÓ D'INFRAESTRUCTURES

##### • *Motes i elements de defensa*

D'acord amb les recomanacions del document B.1 Annex 1. Informe d'àrees inundables, el Pla determina la realització d'unes actuacions de defensa davant les avingudes:

Àmbit		Quadrienni	Observacions
M-1	El Mal diner	1er. i 2n.	Càrrega urbanística
M-2	Antic Càmping La Muga	2n. i 3er.	Previa a llicència
M-3	Marge esquerra de La Muga	1er. i 2n.	Càrrega urbanística

##### • *Abastaments i serveis*

Com ja s'indicava anteriorment, el Document B. Annexos a la Memòria, s'especifiquen les diverses xarxes bàsiques de subministraments i serveis urbans. Aquestes xarxes bàsiques hauran de desenvolupar-se amb tot detall en els respectius Plans parcials urbanístics o Plans de millora urbana. L'execució i costejament de totes les xarxes i instal·lacions de subministrament i serveis seran a càrrec dels sectors de sòl urbanitzable o polígons delimitats.

S'especifiquen però, per la seva importància, unes actuacions referides a l'abastament d'aigua i la depuració que deuran d'escometre's a través d'entitats de caràcter supramunicipal:

Àmbit		Quadrienni	Observacions
A-1	Dipòsit-1. Nous creixements	1er. i 2n.	Càrrega urbanística
A-2	Dipòsits-2 (14.000 m3)	1er. i 2n.	Pendent
A-3	Connexió depuradores	2n. i 3er.	Pendent
A-4	Desmuntatge depuradora Casc	2n. i 3er.	Pendent

D'aquestes actuacions la primera correspondrà en concepte de càrrega urbanística, als nous desenvolupaments a través de l'actuació municipal. Les altres dues actuacions deuran anar a càrrec del Consorci de la Costa Brava. No s'imputa, per tant, inversió pública de l'administració municipal a les actuacions urbanístiques programades.

##### • *Serveis nàutics*

El POUM contempla l'ampliació dels serveis nàutics a la marina d'Empuriabrava, mitjançant les actuacions següents:

- Àmbit PEU-2: Dàrsena de Flamicell
- Àmbit PMU-9: Equipaments nàutics Port Moxò
- Àmbit sector Biblos i Poliòl: Marina seca

La primera es projecta com una dàrsena d'amarratge d'embarcacions i de suport a les activitats de l'empreses nàutiques radicades en la zona de serveis d'Empuriabrava contigua, amb fornt a l'avinguda Tramuntana i Joan Carles I.

El segon àmbit de pla especial comprèn una dàrsena que es projecta amb unes característiques similars a la de Flamicell, i que ha de servir com element de connexió entre la marina existent i la nova extensió del sector del Trabuc.

S'estima una inversió pública de l'administració municipal en aquest apartat de 504.900 euros, destinada a l'actuació per expropiació necessària al PEU-2, detallada al capítol 4. *Quadres resum d'actuacions* d'aquest document. La resta de les actuacions es proposa realitzar-les mitjançant concessió administrativa de prestació de serveis.



### 3.4. ALTRES ACTUACIONS

#### • CONSTRUCCIÓ D'EQUIPAMENTS

El POUM delimita sectors i polígons d'actuació pel desenvolupament urbanístic de diferents àmbits del municipi. En bona part d'aquestes actuacions, la cessió dels sòls de reserves per sistemes ha estat anticipada mitjançant conveni urbanístic, per possibilitar actuacions d'acord amb d'altres administracions per incloure l'efectiva construcció dels equipaments i dotacions previstes a la programació dels departaments corresponents.

La delimitació dels àmbits s'incorpora en els plànols de classificació i de qualificació del sòl i en les fitxes normatives que formen el Document C.2 d'aquest POUM. L'agenda proposada per a dur a terme l'execució de les actuacions previstes en quant a dotacions i equipaments és la següent:

Àmbit		Quadrienni	Observacions
E-1	Centre Assistència Primària	---	executat
E-2	CEIP Joana d'Empúries	---	executat
E-3	Sala Polivalent	1er.	en execució
E-4	Tercer CEIP (Mestral)	1er.	Pendent
E-5	Segons IES /Les Calandrieres)	1er. i 2n.	Pendent
E-6	Camp de futbol / Pistes esport.	1er. i 2n.	Pendent
E-7	Centre cívic Mas Llebrer	1er. i 2n.	Pendent
E-8	Estació d'autobusos	1er i 2n.	DG Transports
E-9	Llar d'infants Alberes	1er	en execució
E-10	Edifici serveis Empuriabrava	1er.	en execució

#### • CONNECTIVITAT MUGA-MUGUETA

Les actuacions corresponen a accions ja previstes en els desenvolupaments urbanístics dels sectors urbanitzables delimitats veïns (PPU-2 i PPU-4) o bé a futures actuacions de les diferents administracions actuants amb autoritat sobre les infraestructures públiques sobre les quals s'actuarà. La descripció i les característiques funcionals de les actuacions previstes es troben en el document *A.4 Informe de sostenibilitat ambiental* d'aquesta revisió i l'atribució de l'execució de les mateixes en el document *E2. Avaluació econòmica de l'Agenda*. La relació de les actuacions previstes en aquest apartat és la següent:

Àmbit		Quadrienni	Observacions
C-1	Ctra vella d'Empuriabrava	1er i 2n.	Càrrega urbanística
C-2	Restauració ambiental V8	1er i 2n.	Càrrega urbanística
C-3	Permeabilització C-260	----	sense program.
C-4	Pont sobre la Mugueta	1er.	en execució
C-5	Desmuntatge depuradora	2n. i 3er.	pendent
C-6	Desmant. gossera municipal	1er. i 2n..	pendent
C-7	Trasllat activitats (granja i fàbrica)	1er. i 2n.	Càrrega urbanística
C-8	Restauració ambiental SNU	----	sense program.
C-9	Prolongació carrer Santa Clata	1er i 2n.	Càrrega urbanística

S'estima una inversió pública de l'administració municipal en aquest apartat de 1.750.000 euros, detallada al capítol 4. *Quadres resum d'actuacions* d'aquest document.



#### **4. QUADRES RESUM DE LES ACTUACIONS**

---



## 4. QUADRES RESUM DE LES ACTUACIONS

### POUM de Castelló d'Empúries AVALUACIÓ ECONÒMICA. Desembre de 2010

codi	denominació	localització	gestió	actuant	Quadr.	prioritat	ús/actuació predom.	observacions	àmbit m <sup>2</sup> s.	Valoració
------	-------------	--------------	--------	---------	--------	-----------	---------------------	--------------	----------------------------	-----------

#### ACTUACIONS EN SISTEMES

#### ACTUACIONS PER ADQUISICIÓ DE SÒL I CONDICIONAMENT DE SISTEMES

€900.190

#### Polígons per actuacions aïllades

26.377

€617.690

AA-1	Ronda del Palau dels Comtes	nucli	PEXaa	Ajuntament CdE	2n. i 3r.	Mitja	vialitat	Adquirit parcialment	457	€ 177.420
AA-3	Avinguda Pau Casals	nucli	PEXaa	Ajuntament CdE	1er. i 2n.	Alta	vialitat	Adquirit parcialment	468	€ 253.080
AA-4	Travessia Sant Domènec	nucli	PEXaa	Ajuntament CdE	2n. i 3r.	Baixa	vialitat	pendent	23	€ 0
AA-5	Carrer Sant Llàtzer	nucli	CU	Ajuntament CdE	1er. i 2n.	Alta	vialitat	Adquirit parcialment	35	€ 2.100
AA-6	Carrer Pere Estrany	nucli	CU+PEXaa	Ajuntament CdE	1er.	Alta	equipam. públic	Adquirit parcialment	400	€ 24.000
AA-7	Passatge Casa Gran	nucli	CU	Ajuntament CdE	1er.	Alta	espai lliure + vials	Adquirit per conveni	1.184	€ 0
AA-8	Carrer Almogàvers	nucli	PEXaa	Ajuntament CdE	2n. i 3r.	Baixa	vialitat	pendent	285	€ 37.100
AA-9	Pas de Sant Pere	nucli	CU	DG Carreteres	1er.	Alta	espai lliure + vials	Terrenys públics	17.767	€ 0
AA-11	Palau Macelli	nucli	PEXaa	Ajuntament CdE	2n. i 3r.	Alta	espai lliure + vials	pendent	766	€ 51.960
AA-22	Horts del Rec del Molí	nucli	PEXaa	Ajuntament CdE	1er. i 2n.	Alta	vialitat	pendent	3.942	€ 65.130
AA-23	Carrer Figueres	nucli	PEXaa	Ajuntament CdE	1er. i 2n.	Alta	vialitat	pendent	15	€ 6.900
AA-24	Castelló Nou-1	castelló nou	PEXaa	PPU-12	1er. i 2n.	Alta	vialitat	Càrrega urbanística	624	€ 0
AA-25	Castelló Nou-2	castelló nou	PEXaa	PPU-12	1er. i 2n.	Alta	vialitat	Càrrega urbanística	67	€ 0
AA-26	Mas Nou Est-1	mas nou	PEXaa	PPU-9	1er. i 2n.	Alta	vialitat	Càrrega urbanística	344	€ 0

#### Polígons d'actuació urbanística

17.694

€ 0

PAU-34	Francolí-1	empuriabrava	Llicència	Privats	2n. i 3r.	Baixa	vialitat	Càrrega urbanística	167	€ 0
PAU-35	Francolí-2	empuriabrava	Llicència	Privats	2n. i 3r.	Baixa	vialitat	Càrrega urbanística	108	€ 0
PAU-36	Francolí-3	empuriabrava	Llicència	Privats	2n. i 3r.	Baixa	vialitat	Càrrega urbanística	102	€ 0
PAU-37	Freser-1	empuriabrava	Llicència	Privats	2n. i 3r.	Baixa	vialitat	Càrrega urbanística	156	€ 0
PAU-38	Freser-2	empuriabrava	Llicència	Privats	2n. i 3r.	Baixa	vialitat	Càrrega urbanística	109	€ 0
PAU-39	Freser-3	empuriabrava	Llicència	Privats	2n. i 3r.	Baixa	vialitat	Càrrega urbanística	111	€ 0
PAU-40	Noguera-1	empuriabrava	Llicència	Privats	2n. i 3r.	Baixa	vialitat	Càrrega urbanística	111	€ 0
PAU-41	Noguera-2	empuriabrava	Llicència	Privats	2n. i 3r.	Baixa	vialitat	Càrrega urbanística	113	€ 0
PAU-42	Noguera-3	empuriabrava	Llicència	Privats	2n. i 3r.	Baixa	vialitat	Càrrega urbanística	100	€ 0
PAU-43	Valira	empuriabrava	Llicència	Privats	2n. i 3r.	Baixa	vialitat	Càrrega urbanística	201	€ 0
PAU-44	Aires Nous	nucli	Llicència	Privats	2n. i 3r.	Baixa	vialitat	Càrrega urbanística	1.012	€ 0
PAU-45	Cementiri	nucli	PEXaa	Ajuntament CdE	1er. i 2n.	Alta	equipament	Càrrega urbanística	10.407	€ 0
PAU-46	La Muga	castelló nou	Llicència	Privats	2n. i 3r.	Baixa	hoteler	Càrrega urbanística	4.997	€ 0

**POUM de Castelló d'Empúries**  
**AVALUACIÓ ECONÒMICA. Desembre de 2010**

codi	denominació	localització	gestió	actuant	Quadr.	prioritat	ús/actuació predom.	observacions	àmbit m <sup>2</sup> s.	Valoració
<b>ACTUACIONS EN SISTEMES</b>										
<b>ACTUACIONS PER ADQUISICIÓ DE SÒL I CONDICIONAMENT DE SISTEMES</b>										<b>€900.190</b>
<b>Polígons d'actuació objecte de pla especial</b>									<b>41.946</b>	<b>0</b>
PEU-4	Delta-Muga	empuriabrava	PEXaa	Dep. MA i Habitatge	1er. i 2n.	Alta	espai lliure + vials	sense program.	7.227	€0
PEU-6	Carrer Santa Clara	nucli	CU	Ajuntament CdE	1er. i 2n.	Alta	habitatge	Adquirit per conveni	3.134	€0
PEU-9	Av. Joan Carles I	empuriabrava	PU	PEU-9	1er. i 2n.	Alta	comercial+vials	Càrrega urbanística	18.776	€0
PMU-16	Mas Llebrer	empuriabrava	CU	PMU-16	1er. i 2n.	Alta	hoteler+vials	Càrrega urbanística	12.809	€0
<b>Sistemes i dotacions públiques en SNU</b>									<b>1.063.847</b>	<b>€282.500</b>
S-1	Ribera de la Muga	nucli	CU	Ajuntament CdE	1er.	Alta	espai lliure	Adquirit per conveni	16.400	€0
S-3	Camí de Can Llobet	castelló nou	PU	Ajuntament CdE	1er. i 2n.	Alta	serveis ambientals	Trasllat gossera	47.159	€200.000
S-4	El Grao i platja	parc natural	PEXaa	Ministeri MA	2n. i 3r.	Mitja	espai lliure	pendent	508.611	€0
S-5	Camí antic de Roses	mas nou	PEXaa	Ajuntament CdE	2n. i 3r.	Mitja	vialitat	pendent	5.500	€82.500
S-6	La Rubina	parc natural	PEXaa	Ministeri MAMRM	1er. i 2n.	Alta	espai lliure	pendent	485.977	€0
S-7	Pont del Rec dels Salins	parc natural	CU	CU-27	1er. i 2n.	Alta	vialitat	Actuació per conveni	200	€0
S-8	Pas d'Empuriabrava	connector	PEXaa	PPU-4	1er. i 2n.	Alta	vialitat	Càrrega urbanística	2.635	€0

**POUM de Castelló d'Empúries**  
**AVALUACIÓ ECONÒMICA. Desembre de 2010**

codi	denominació	localització	gestió	actuant	Quadr.	prioritat	ús/actuació predom.	observacions	àmbit m <sup>2</sup> s.	Valoració
------	-------------	--------------	--------	---------	--------	-----------	---------------------	--------------	----------------------------	-----------

**ACTUACIONS EN SISTEMES**

**ACTUACIONS A LA XARXA VIÀRIA**

**€3.365.040**

**Xarxa viària bàsica**

**€2.753.040**

X-1	C-260 (Vila-Sacra-Castelló Nou)		PU	DG Carreteres	1er.	Alta	vialitat	executat		€0
X-2	C-260 (Empuriabrava)		PU	DG Carreteres	1er.	Alta	vialitat	executat		€0
X-3	Connexió Ctra Fortià-Vilanova		PU	PPU-1 i PPU-4	2n. i 3r.	Mitja	vialitat	Càrrega urbanística		€0
X-4	Rotonda Av. Tramuntana-C/. Pi	empuriabrava	PU	PMU-13	1er. i 2n.	Alta	vialitat	Càrrega urbanística		€0
X-5	Rotonda Av. Joan Carles I / La Rubina	empuriabrava	PU	PEU-9	2n. i 3r.	Mitja	vialitat	Càrrega urbanística		€0
X-6	Rotonda Marinada / Orlina	empuriabrava	PU	PMU-16	2n. i 3r.	Mitja	vialitat	Càrrega urbanística		€0
X-7	Av. Fages de Climent	empuriabrava	PU	Ajuntament CdE	2n. i 3r.	Mitja	vialitat	pendent	6.500	€780.000
X-8	C/ Pompeu Fabra	empuriabrava	PU	Ajuntament CdE	2n. i 3r.	Mitja	vialitat	pendent	1.250	€150.000
X-9	Av. Europa	empuriabrava	PU	Ajuntament CdE	2n. i 3r.	Mitja	vialitat	pendent	1.250	€150.000
X-11	Connexió Horts del Rec del Molí		PU	Ajuntament CdE	1er. i 2n.	Alta	vialitat	pendent	3.942	€473.040
X-12	Prolongació Camí antic de Roses	mas nou	PU	Ajuntament CdE	2n. i 3r.	Mitja	vialitat	pendent	5.500	€660.000
X-13	Pont de la Muga (Ctra Fortià)		PU	DG Carreteres	2n. i 3r.	Mitja	vialitat	sense program.		€0
X-14	Connexió rotonda d'Empuriabrava Oest	empuriabrava	PU	DG Carreteres	1er.	Alta	vialitat	executat		€0
X-15	Pont sobre la Mugueta	nucli	PU	DG Carreteres	1er.	Alta	vialitat	en execució		€0
X-16	Ronda de ponent	nucli	PU	Ajuntament CdE	1er. i 2n.	Alta	vialitat	pendent	4.500	€540.000
X-17	Desviament carretera Nucli-Empuriabrava	empuriabrava	PU	PPU-4	1er. i 2n.	Alta	vialitat	Càrrega urbanística		€0

**Xarxa vianants i bicicletes**

**€612.000**

XB-1	Passeig Rec del Molí	nucli	PU	Ministeri MAMRM	1er. i 2n.	Alta	vialitat	pendent		€0
XB-2	Passos sot. Rotonda Castelló Nou	empuriabrava	CU-14	PMU-15	2n. i 3r.	Mitja	vialitat	Càrrega urbanística		€0
XB-3	Carril-bici Ctra Roses-El Trabuc	mugueta	PU	Ajuntament CdE	2n. i 3r.	Mitja	vialitat	pendent	5.400	€324.000
XB-4	Carril-bici Platja de La Rubina	parc natural	PU	Ministeri MAMRM	1er. i 2n.	Alta	vialitat	pendent	5.100	€0
XB-5	Carril-bici Camí Vell de Roses	mas nou	PU	Ajuntament CdE	2n. i 3r.	Mitja	vialitat	pendent	4.800	€288.000
XB-6	Carril-bici El Mal diner	nucli	PU	PMU-2	1er. i 2n.	Alta	vialitat	pendent	1.500	€0
XB-7	Passeig Platja d'Empuriabrava	empuriabrava	PU	Ministeri MAMRM	1er. i 2n.	Alta	vialitat	pendent		€0
XB-8	Carril-bici Santa Clara-Orlina	mugueta	PU	PPU-2 i PPU-4	1er. i 2n.	Alta	vialitat	pendent	4.500	€0
XB-9	Passera elevada Mas Nou	empuriabrava	PU	DG Carreteres	1er.	Alta	vialitat	executat		€0

**POUM de Castelló d'Empúries**  
**AVALUACIÓ ECONÒMICA. Desembre de 2010**

codi	denominació	localització	gestió	actuant	Quadr.	prioritat	ús/actuació predom.	observacions	àmbit m <sup>2</sup> s.	Valoració
<b>ACTUACIONS EN SERVEIS</b>										
<b>CONSTRUCCIÓ D'INFRAESTRUCTURES</b>										<b>€504.900</b>
<b>Motes i elements de defensa</b>										<b>€0</b>
M-1	El Mal diner	nucli	PU	PPU-1	1er. i 2n.	Alta	infraestructures	Càrrega urbanística		€0
M-2	Antic Càmping La Muga / Hotelers	castelló nou	PU	D-10	2n. i 3r.	Mitja	infraestructures	Previ a llicència		€0
M-3	Marge esquerra de La Muga	nucli	PU	PPU-2	1er. i 2n.	Alta	infraestructures	Càrrega urbanística		€0
<b>Abastament i serveis</b>										<b>€0</b>
A-1	Dipòsit-1. Nous creixements	empuriabrava	PU	Ajuntament CdE	1er. i 2n.	Alta	infraestructures	Càrrega urbanística		€0
A-2	Dipòsits-2 (14.000 m3)	empuriabrava	PU	ConSORCI Costa Brava	1er. i 2n.	Alta	infraestructures	pendent		€0
A-3	Connexió depuradores		PU	ConSORCI Costa Brava	2n. i 3r.	Alta	infraestructures	pendent		€0
A-4	Desmuntatge depuradora Casc		PU	ConSORCI Costa Brava	2n. i 3r.	Alta	infraestructures	pendent		€0
<b>Serveis nàutics</b>										<b>€504.900</b>
N-1	PEU-2 Flamicell	empuriabrava	Conces. Adm.	Ajuntament CdE	1er. i 2n.	Alta	dotacions	Titularitat pública		€ 504.900
N-5	Marina seca Biblos	empuriabrava	Conces. Adm.	Ajuntament CdE	1er. i 2n.	Alta	dotacions	Adquirit cessió		€0
N-6	Equipaments Port Moxò	empuriabrava	Conces. Adm.	Ajuntament CdE	1er. i 2n.	Alta	dotacions	Adquirit per conveni		€0

**POUM de Castelló d'Empúries**  
**AVALUACIÓ ECONÒMICA. Desembre de 2010**

codi	denominació	localització	gestió	actuant	Quadr.	prioritat	ús/actuació predom.	observacions	àmbit m <sup>2</sup> s.	Valoració
<b>ALTRES ACTUACIONS</b>										
<b>CONSTRUCCIÓ D'EQUIPAMENTS</b>										
<b>€1.750.000</b>										
<b>Equipaments públics</b>										
<b>€1.650.000</b>										
E-1	Centre Assistència Primària	nucli	Proj. Obres	Depart. Salut	1er.	Alta	sanitari	executat		€0
E-2	CEIP Joana d'Empúries	nucli	Proj. Obres	Depart. Educació	1er.	Alta	escolar	executat		€0
E-3	Sala Polivalent	nucli	Proj. Obres	Depart. Acc. Soc.	1er.	Alta	cívic	en execució		€0
E-4	Tercer CEIP (Mestral)	empuriabrava	Proj. Obres	Depart. Educació	1er.	Alta	escolar	pendent		€0
E-5	Segon IES (Les Calandrieres)	empuriabrava	Proj. Obres	Depart. Educació	1er. i 2n.	Mitja	escolar	pendent		€0
E-6	Camp de futbol / Pistes esportives	castelló nou	Proj. Obres	Ajuntament	1er. i 2n.	Mitja	esportiu	pendent		€ 300.000
E-7	Centre Cívic Mas Llebrer	empuriabrava	Proj. Obres	Ajuntament	1er. i 2n.	Mitja	cívic	pendent		€ 300.000
E-8	Estació d'autobusos	empuriabrava	Proj. Obres	DG Transports	1er.	Alta	transport	pendent		€0
E-9	Llar d'infants Alberes	empuriabrava	Proj. Obres	Ajuntament	1er.	Alta	escolar	en execució		€ 450.000
E-10	Polícia municipal Empuriabrava	empuriabrava	Proj. Obres	Ajuntament	1er.	Alta	serveis	en execució		€ 600.000
<b>CONNECTIVITAT MUGA-MUGUETA</b>										
<b>€100.000</b>										
<b>Actuacions</b>										
<b>€100.000</b>										
C-1	Trasllat Ctra vella d'Empuriabrava	nucli/empuriabrava	PPU	PPU-4	1er. i 2n.	Alta	desmuntatge i trasllat	Càrrega urbanística		€0
C-2	Restauració ambiental V8	nucli/empuriabrava	PPU	PPU-2 i PPU-4	1er. i 2n.	Alta	restauració i revegetació	Càrrega urbanística		€0
C-3	Permeabilització C-260	snu						descartat		€0
C-4	Pont sobre la Mugueta	nucli	Proj. Obres	DPTOP	1er.	Alta	ponència C-260	executat		€0
C-5	Desmuntatge depuradora Casc	nucli	Proj. Obres	Consorci Costa Brava	2n. i 3r.	Alta	veure actuació A-2	pendent		€0
C-6	Desmantellament gossera municipal	nucli	Proj. Obres	Ajuntament	1er. i 2n.	Alta	restauració i revegetació	pendent		€ 100.000
C-7	Trasllat activitats (granja i fàbrica)	empuriabrava	PPU	PPU-4	1er. i 2n.	Alta	afecció urbanística	Càrrega urbanística		€0
C-8	Restauració ambiental SNU	snu	Proj. Obres	----	1er. i 2n.	Mitja	restauració i revegetació	sense program.		€0
C-9	Prolongació carrer Santa Clara	nucli/empuriabrava	PPU	PPU-2 i PPU-4	1er. i 2n.	Alta	pacificació i revegetació	Càrrega urbanística		€0
<b>TOTAL ACTUACIONS</b>										
<b>€6.620.130</b>										