

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE  
CASTELLÓ D'EMPÚRIES A L'ÀMBIT DEL PPU-  
12 "LA MUGA SUD"**

**DOC N°1: MEMÒRIA  
DOC N°2: NORMATIVA  
DOC N°3: PLÀNOLS**



**T.M.CASTELLÓ D'EMPÚRIES**

**OCTUBRE 2021**

**Promotor:**



**AJUNTAMENT DE CASTELLÓ  
D'EMPURIES**

**Consultor:**



**CRITERI.EU**  
Enginyeria i Urbanisme

Josep Massó i Aceña  
Enginyer de Camins, Canals i Ports  
Col. N° 6.737



**CRITERI.EU**

Enginyeria i Urbanisme

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES A  
L'ÀMBIT DEL PPU-12 "LA MUGA SUD"**

**FULLA DE SIGNATURES DIGITALS**

Redactor: <b>Josep Massó i Aceña</b>	<b>Enginyer de Camins, Canals i Ports</b> <b>Col N° 6.737</b> <b>CRITERI.EU</b>	

**DOCUMENT N° I:  
MEMÒRIA**

1	ANTECEDENTS.....	3
2	OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL .....	6
3	PROMOTOR.....	6
4	REDACTOR.....	7
5	ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ.....	7
6	MARC JURÍDIC.....	9
7	TRAMITACIÓ URBANÍSTICA .....	10
8	TRAMITACIÓ AMBIENTAL .....	10
9	PLANEJAMENT VIGENT .....	13
10	NECESSITAT DE LA INICIATIVA, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA AMB RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS. ....	18
11	CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ.....	20
12	RESERVES MÍNIMES PER A SISTEMES URBANÍSTICS.....	34
13	APROFITAMENT URBANÍSTIC.....	34
14	AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	34
15	POLÍTICA SOCIAL D’HABITATGE. MEMÒRIA SOCIAL.....	35
16	ESTUDI D’AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.....	35

## **1 ANTECEDENTS.**

SAT Alt Empordà és una explotació ramadera situada entre els termes municipals de Castelló d'Empúries i Fortià dedicada a la producció de llet i cria de bestiar.

La història de la granja SAT ALT EMPORDÀ es remunta a l'any 1968 quan es va crear el GRUPO SINDICAL DE COLONIZACION Nº 11261, AGRUPACION GANADERA ALTO EMPORDÁN. Aquesta associació estava formada per 10 socis, veïns de Castelló d'Empúries. L'objectiu va ser augmentar la rendibilitat de les seves explotacions ramaderes i al mateix temps millorar la productivitat dels conreus de les seves finques.

Per fer-ho, pretenien crear un nucli d'Expansió Ramadera per a la producció de bestiar boví d'alta aptitud lletera.

Per tal de complir amb aquest fi, l'any 1969 es va signar un contracte per la construcció de les instal·lacions on avui en dia es situa l'explotació objecte d'aquest projecte.

L'any 1982 es va registrar la transformació del grup sindical de colonització en una Societat Agrària de Transformació, que va agafar el nom que actualment té, SAT 3024 ALT EMPORDÀ, formada pels mateixos socis fundadors.

Finalment l'any 1988, en acta de reunió extraordinària de la SAT, es produeix, d'una banda, la baixa de 9 dels 10 socis fundadors, mantenint-se únicament el Sr. Narcís Gelabert Callís i, d'una altra banda, l'alta de dos socis nous, en Joan Lluís Gelabert Pujol i Pere Piris Llorens. A partir d'aquest moment, les participacions de la SAT queden en mans dels 3 socis continuadors, quedant aquests participacions repartides a parts iguals entre els mateixos.

A partir d'aquest moment, la família Gelabert passa a ser la continuadora de l'activitat ramadera i agrícola (activitat agropecuària que es manté fins al dia d'avui), esdevenint una explotació de caràcter familiar.

Amb tot el que s'ha exposat, es constata que la família Gelabert porta gestionant la SAT des de fa 50anys, participant en la creació del grup sindical de colonització als seus inicis l'any 1969 i portant familiarment la gestió íntegra de l'explotació des de l'any 1988.

La SAT se centra en 3 àrees de negoci (Camp/ Granja/ fruiters) i el nombre total de treballadors a dia d'avui és de 19 persones, inclosos els socis que també desenvolupen activitat laboral., amb una producció estimada de 12.000 Tn de llet i genera uns 200 llocs de treballs indirectes. Aquesta explotació és ben coneguda en el municipi, i fins i tot en la comarca, no només per ser l'explotació amb major producció lletera de la subministradores de DANONE, sinó també per la seva ubicació, visible des de la carretera C-260, una de les més concorregudes. Per aquesta raó des de la SAT tenen com aspecte fonamental mantenir un bon aspecte visual de l'explotació, a més de garantir les millors condicions per als animals. Tot és així que anualment reben la qualificació sanitària atorgada per la Generalitat de Catalunya, així com també totes les certificacions exigides per l'empresa que recollidora de la llet, com ara la certificació de Benestar Animal, la petjada de CO2 o l'avaluació del Decàleg de Bones Pràctiques en Qualitat i Seguretat Alimentària. A més, aquest any ha obtingut la certificació d'AENOR en benestar animal i en els darrers anys també reben la

certificació de l'ICO conforme son entre les 200 explotacions espanyoles d'Alta Valoració Genètica.

Aquesta explotació és, doncs, un bon exemple d'instal·lació sostenible i propera, compatible amb l'entorn del municipi i amb la tendència actual de productes Km0, amb un relleu generacional previst que garanteix la continuïtat de l'explotació en mans de petits productors locals.

La tendència del mercat làctic és d'un creixement de la demanda d'un 3% anual en els països en desenvolupament i mantenir el consum en els països desenvolupats, en el cas d'Espanya la producció és deficitària.

Així, les diferents administracions tant Europees com Nacionals fomenten la modernització de les instal·lacions existents i que es troben, com ocorre amb la SAT Alt Empordà, en municipis no vulnerables, amb l'objectiu fonamental de millorar la productivitat de les granges, i a més millorar així mateix el benestar animal, el qual es concreta en el segell de qualitat

En el cas de la Generalitat de Catalunya, és el Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació, l'encarregat de proporcionar als ramaders les eines necessàries per tal d'assolir l'objectiu plantejat de tenir unes instal·lacions ramaderes sostenibles i productives, pilars bàsics del sector primari en general i de l'Alt Empordà en particular. Aquesta voluntat de l'Administració es concreta, entre altres mesures, en l'Ordre ARP/69/2021, de 23 de març, per la qual s'aproven les bases reguladores dels ajuts associats al contracte global d'explotació. D'entre els ajuts associats al Contracte Global d'Explotació (CGE) hi ha el de: "Millora de la competitivitat de les explotacions agràries", regulat a l'annex 2 de l'Ordre. Com a "costos elegibles" per l'ajut, entre d'altres, s'hi troba la construcció d'immobles (magatzems agrícoles, coberts i pavimentacions) lligats a la creació o ampliació d'explotacions ramaderes.

Sempre que no es tracti d'explotació de porcí, que NO es trobin en municipis declarats com a zones vulnerables, la pròpia administració concedeix ajuts que exigeixen una ampliació de l'explotació ramadera per tal de que aquesta, pugui millorar la seva competitivitat. Castelló d'Empúries NO és zona vulnerable.

D'aquesta manera, i atenent els objectius indicats de productivitat i benestar animal, el Pla de negoci de SAT Alt Empordà pels propers anys incorpora un creixement moderat que garanteixi la supervivència de l'explotació, ja que la viabilitat econòmica d'aquestes explotacions es basa en la concentració, és a dir menys granges i més grans, i agrupar la producció de llet i el centres de cria en el mateix lloc per disminuir costos de desplaçaments i operativitat. Això es demostra en que fa 30 anys a Espanya hi havia 300.000 granges i actualment només n'hi ha 13.400, mantenint la mateixa producció de llet.

A continuació es descriu el creixement previst al Pla de Negoci, fent comparativa amb les últimes dues dècades de funcionament.

Tipus de bestiar i fase productiva	ANYS				
	2006	2015	2018	2020-21	2030
Vaquí de llet	250	300	472	700	960
Braus	1	1	1	1	1
Vaquí de	110	200	160	80	150
Vaquí de cria	12	160	160	150	288

L'assoliment de les previsions per al període 2020-21, la voluntat de mantenir una activitat arrelada a la comarca, complint amb els condicionants de la normativa europea de Benestar Animal i les de la normativa sectorial, han portat, tant als propietaris de SAT Alt Empordà com al seu previst relleu generacional a plantejar una ampliació i redisseny de l'explotació actual que permeti donar solució a aquestes qüestions mentrestant es busca una sortida per a la seva ampliació definitiva i permanent, evitant, o bé, la desaparició de les explotacions existents, o bé, l'ampliació en diferents centres de producció distribuïts a l'entorn (amb el grau d'impacte que implica i traduint-se en una menor productivitat).

Les qüestions a solucionar son:

Millora de la ventilació natural.

Redistribució de superfície i millora d'espais de jaç per descans.

Optimització de la capacitat d'emmagatzematge de farratges i purins.

Implementar separació efectiva de mobilitat interna i externa.

Tancament del cercle de producció.

Aconseguir integrar el de centre de producció de llet i recria,

En data 11/02/21 es va sol·licitar l'autorització d'ampliació de l'explotació bovina consistent en la construcció d'un cobert per ombrejat de vaques, amb la finalitat de millorar les instal·lacions existents.

Aquest redisseny i ampliació de les instal·lacions que es pretén realitzar sobre els terrenys propietat de SAT Empordà en el T.M. de Castelló d'Empúries queda impedit per la seva classificació com a sòl urbanitzable delimitat, quin desenvolupament no admet l'ús agrícola i ramader propi de l'activitat de la SAT que es proposa ampliar i la dimensió, núm. de propietaris i demanda actual de sòl industrial dificulta la seva gestió urbanística.

És voluntat de SAT Empordà sol·licitar a l'Ajuntament de Castelló d'Empúries que tramiti una modificació Puntual del POUM consistent en la desclassificació dels terrenys situats a ponent de la carretera de Fortià per tal de que mantinguin el seu caràcter agrícola i es pugui ampliar l'activitat de la SAT Empordà.

Alhora, és voluntat dels propietaris dels terrenys on s'ha de desenvolupar el creixement residencial del PPU-12 sol·licitar a l'Ajuntament de Castelló d'Empúries que tramiti una modificació Puntual del POUM consistent en la divisió del sector de sòl urbanitzable delimitat del PPU-12 "La Muga Sud" en dos sectors independents de sòl urbanitzable

delimitat, un destinat a ús industrial i l'altre exclusivament a ús residencial per tal d'aconseguir el seu desenvolupament de forma independent, atès que l'existència d'activitats comercials a la part de terrenys sobre els que s'ha d'implantar l'ús industrial, quins propietaris no tenen voluntat ni necessitat de tirar endavant, dificulten el desenvolupament de la totalitat del sector com ara està delimitat.

Finalment, el POUM contempla expressament la possibilitat d'adequació de les instal·lacions existents als requeriments que sobre benestar animal pugui imposar la normativa sectorial, però l'increment notable de requisits d'espai i instal·lacions d'aquesta normativa i les condicions de benestar animal requereixen en el cas particular de les explotacions bovines, impossible de preveure només uns anys enrere, impedeixen 'de facto' aquesta adequació amb les previsions edificatòries contemplades al POUM per als sols agrícoles, i per la qual cosa és voluntat de l'Ajuntament de Castelló d'Empúries canviar les previsions edificatòries de la clau 21 "Agrícola de valor", per tal de adequar-les als nous requisits de qualitat i, d'aquesta manera, permetre a totes les explotacions ramaderes bovines existents al municipi ampliar i adequar les seves instal·lacions, garantint d'aquesta manera la seva supervivència.

## **2 OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL**

L'objecte de la present Modificació Puntual del POUM és

- I. Desclassificar com a sòl urbanitzable delimitat els terrenys de 4,85 Hes. situats a ponent de la carretera de Fortià per tal de que mantinguin el seu caràcter agrícola i es pugui continuar amb l'activitat de la SAT Empordà.
- II. Dividir el sector de sòl urbanitzable delimitat restant PPU-12 "La Muga Sud" en dos sectors independents de sòl urbanitzable delimitat: un destinat a ús industrial i l'altre exclusivament a ús residencial per tal de garantir el desenvolupament econòmic del polígon.
- III. El canvi de les previsions edificatòries de la clau 21 "Agrícola de valor", aplicable a totes les explotacions ramaderes bovines actualment existents al municipi, permetent la seva ampliació i afavorint per tant el futur de aquest tipus d'explotacions sostenibles implantades amb èxit al municipi.

## **3 PROMOTOR**

El promotor de la Modificació Puntual del POUM és l'Ajuntament de Castelló d'Empúries, que d'acord amb l'article 101.3 de la LU ha assumit expressament la iniciativa pública per a formular-la a petició de la SAT Alt Empordà i dels propietaris dels terrenys on està previst el desenvolupament residencial.



## 4 REDACTOR

La redacció de la present “Modificació Puntual del POUM de Castelló d'Empúries a l'àmbit del PPU-12 "La Muga Sud” ha estat elaborat a la oficina tècnica CRITERI.EU, carrer Ros de Palau 5-B 17003 Girona per l'enginyer de Camins, Canals i Ports En Josep Massó i Aceña, col·legiat nº 6.737, tècnic competent per a la redacció d'aquest tipus de projecte d'acord amb la disposició addicional tretzena de de la llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

## 5 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit afectat per la present Modificació Puntual és el corresponent al PPU-12 “La Muga Sud” de Castelló d'Empúries.

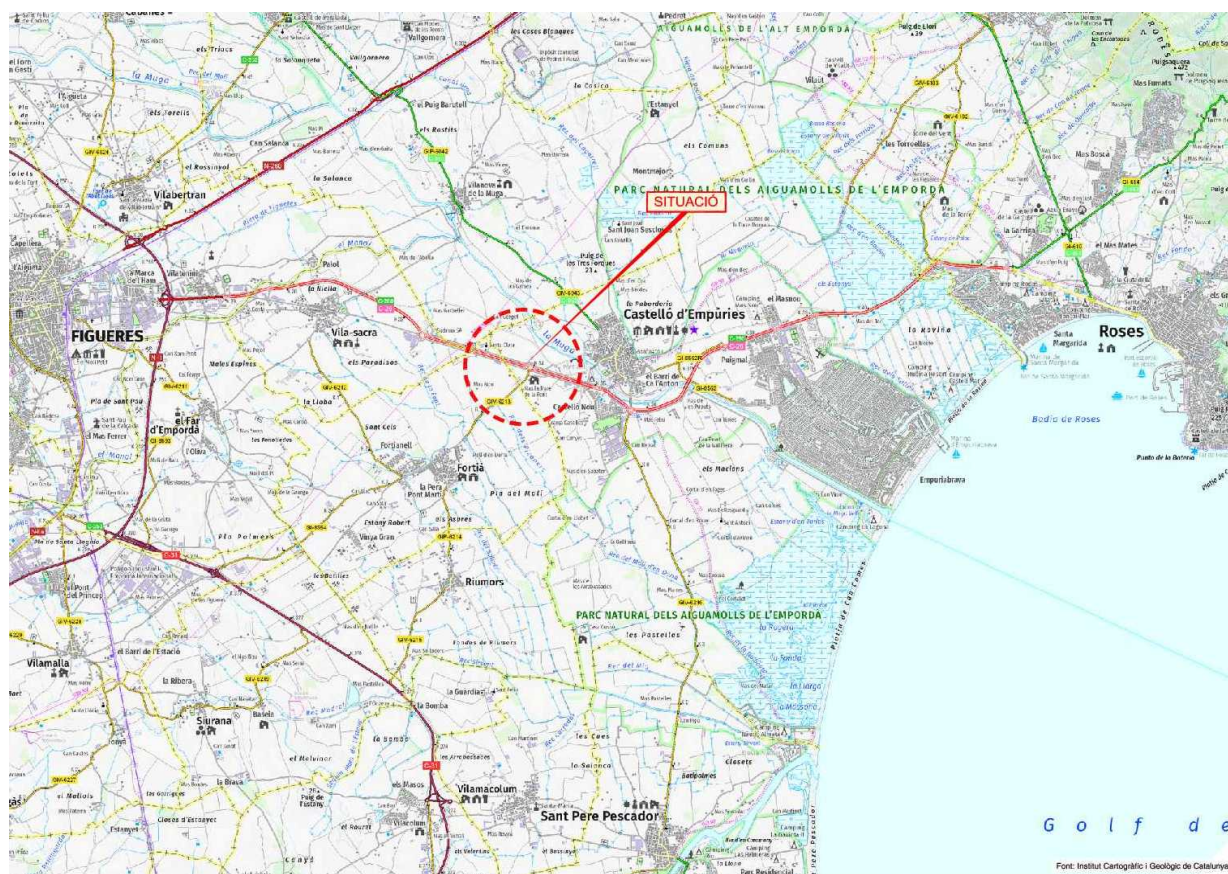


Figura 1. Situació

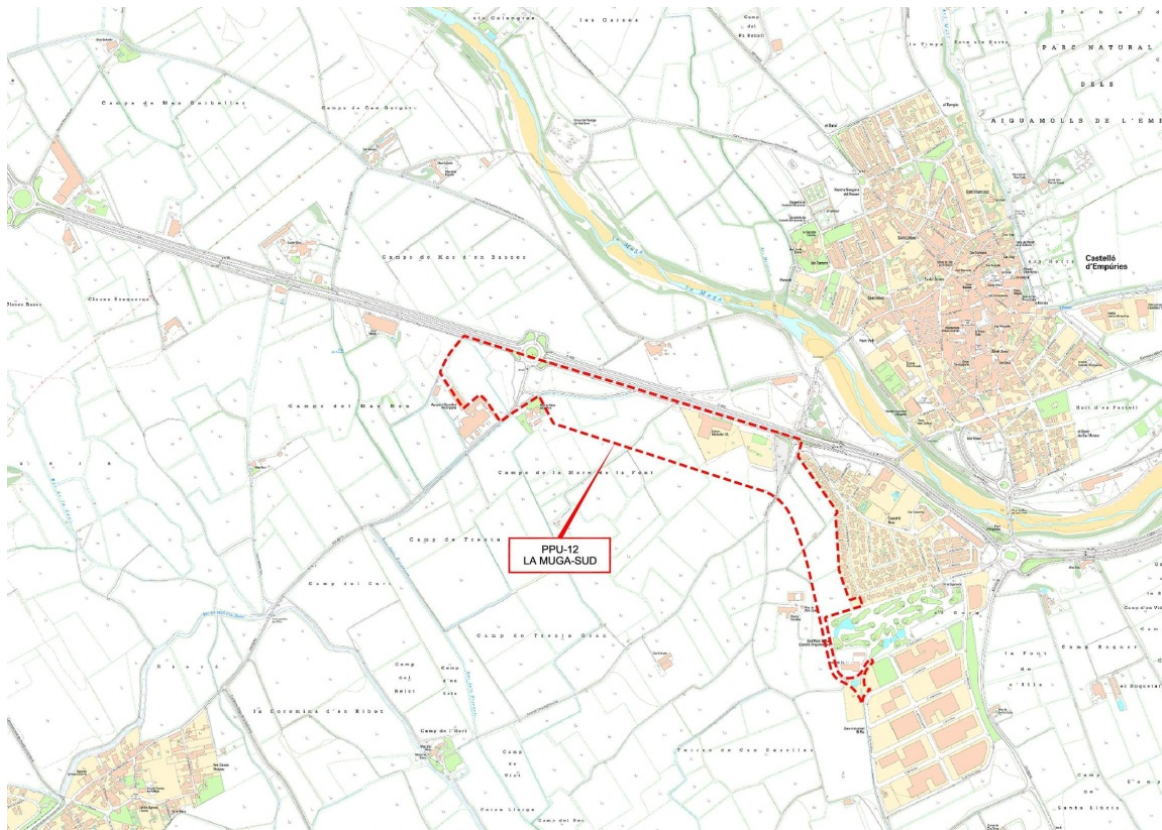


Figura 2. *Emplaçament de l'àmbit d'actuació*



Figura 3. *Ortofoto*

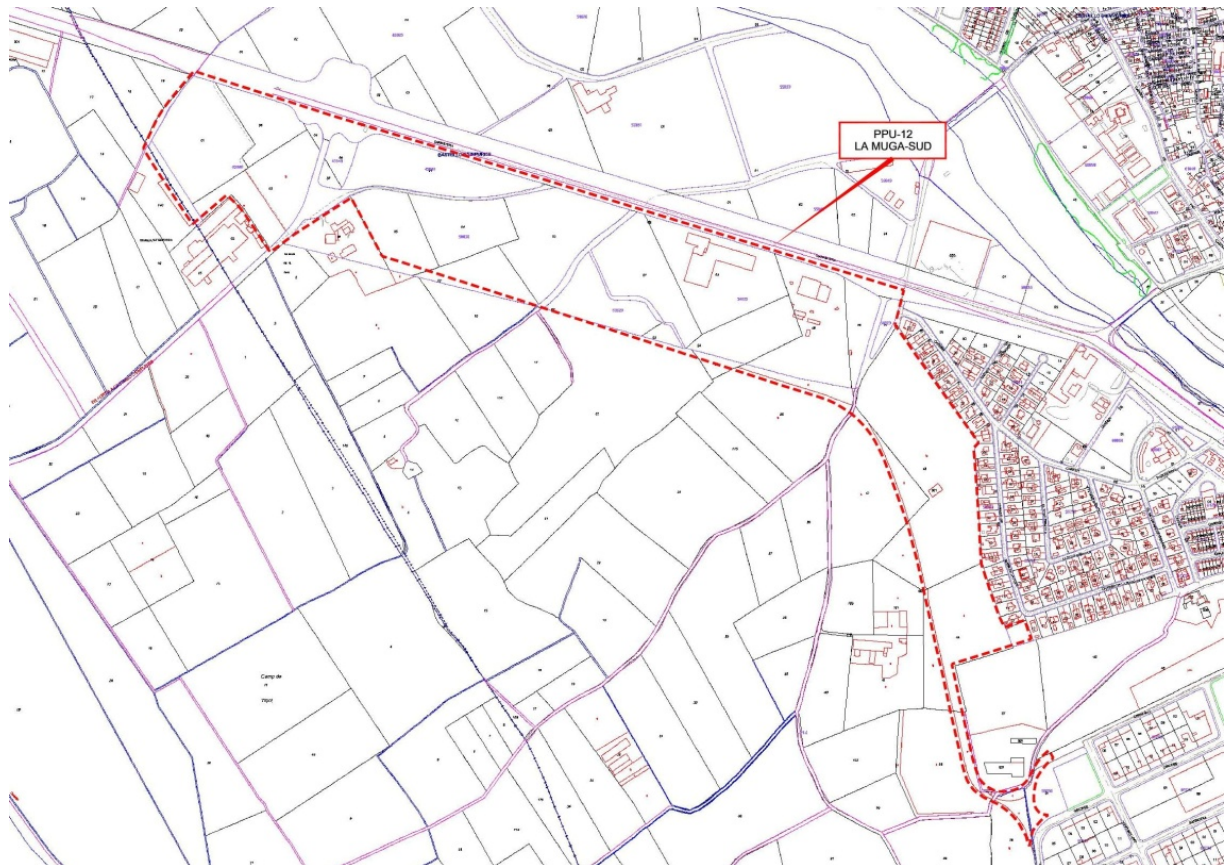


Figura 4. *Cadastral*

## 6 MARC JURÍDIC

El marc jurídic ve donat per:

- El Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme modificat per la Llei 3/2012 de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (LUC).
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, modificat parcialment pel Decret Legislatiu 64/2014.
- El Decret 64/2014 de 13 de Maig, pel que s'aprova el Reglament sobre Protecció de la Legalitat Urbanística.
- Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.
- Reial Decret legislatiu 21/2013, de 9 de Desembre, pel qual s'aprova la Llei d'avaluació ambiental.
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'Avaluació Ambiental de Plans i Programes

## **7 TRAMITACIÓ URBANÍSTICA**

La redacció d'aquesta modificació ve regulada per el que es determina als articles 96-99 del DL 1/2010.

El promotor de la present Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) és l'Ajuntament de Castelló d'Empúries.

La present modificació es tramita segons els procediments establerts en els articles 82 i 85 de la LU.

Finalment i tal i com fixa l'article 80 de la LU correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme l'aprovació definitiva del projecte.

## **8 TRAMITACIÓ AMBIENTAL**

La necessitat de que un pla o programa estigui sotmès a avaluació ambiental ve determinada pel que disposa l'article 86.bis de la LU a partir de la normativa en matèria d'avaluació ambiental.

D'acord amb la Llei Catalana 6/2009 de 28 d'abril, d'Avaluació de Plans i Programes, i la Llei Estatal 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, la present Modificació Puntual

L'aplicació de la Llei 6/2009, sense contradir la Llei Estatal 21/2013, s'ha regulat a la Disposició Addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

*Vuitena. Regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013*

*1. Mentre no es duu a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica continguda a la Llei de l'Estat 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han d'aplicar les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin la dita normativa bàsica, d'acord amb les regles contingudes en la present disposició.*

*2. Pel que fa a la denominació de procediments, documents i actes administratius que se'n deriven, s'estableixen les regles següents:*

*a) El procediment que en la Llei 6/2009 es denomina procediment d'avaluació ambiental passa a denominar-se procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària, i el procediment que en la Llei 6/2009 es denomina procediment de decisió prèvia d'avaluació ambiental passa a denominar-se procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada.*

*b) L'informe de sostenibilitat ambiental preliminar a què fa esment la Llei 6/2009 passa a denominar-se document inicial estratègic; el document de referència a què fa esment la Llei 6/2009 passa a denominar-se document d'abast de l'estudi ambiental estratègic, i l'informe de sostenibilitat ambiental a què fa esment la Llei 6/2009 passa a denominar-se estudi ambiental estratègic.*

*c) La documentació ambiental que cal presentar per a iniciar el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada, a més de l'esborrany del pla o programa, es denomina document ambiental estratègic.*

*d) L'acord sobre la memòria ambiental establert per la Llei 6/2009, que posa fi al procediment d'avaluació ambiental, queda substituït per la declaració ambiental estratègica. La decisió prèvia d'avaluació ambiental establerta per la dita llei passa a denominar-se informe ambiental estratègic.*

*3. Pel que fa a terminis, s'estableixen les regles següents:*

*a) El termini de consultes a les administracions públiques afectades i a les persones interessades que fa l'òrgan ambiental en el procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària i en el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada és d'un mes.*

*b) El termini per a formular l'informe ambiental estratègic en el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada és d'un mes, un cop transcorregut el termini de les consultes a les administracions públiques afectades i a les persones interessades.*

*c) El termini per a formular la declaració ambiental estratègica en el procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària és de tres mesos, a comptar de la recepció de l'expedient d'avaluació ambiental estratègica complet.*

*4. Pel que fa a resolució de discrepàncies, correspon al conseller del departament competent en matèria de medi ambient resoldre les discrepàncies entre l'òrgan competent per a aprovar un pla o programa i l'òrgan ambiental sobre el contingut de l'informe ambiental estratègic o de la declaració ambiental estratègica, si el pla o programa es refereix a matèries que són competència del mateix departament, i al Govern si es refereix a matèries que són competència d'un departament diferent.*

*5. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica simplificada, en el cas que el promotor d'un pla o programa, o de la modificació d'un pla o programa, subjecte a avaluació ambiental estratègica simplificada consideri, sense necessitat de cap estudi o treball addicional, que no té efectes significatius sobre el medi ambient, la informació del document ambiental estratègic ha de consistir en la justificació d'aquesta circumstància. Si l'òrgan ambiental constata que el pla o programa, o la modificació del pla o programa, no té efectes significatius sobre el medi ambient ni hi ha cap administració pública afectada, pot determinar directament en l'informe ambiental estratègic que el pla o programa, o la modificació del pla o programa, no té efectes significatius sobre el medi ambient, sense necessitat de fer cap consulta prèvia.*

*6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:*

*a) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària:*

*Primer. Els plans d'ordenació urbanística municipal.*

*Segon. Els plans parcials urbanístics de delimitació.*

*Tercer. El planejament urbanístic que estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007, del 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.*

*Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.*

*Cinquè. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.*

Sisè. Els instruments de planejament urbanístic inclosos en l'apartat b, si així ho determina l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic o a sol·licitud del promotor.

b) *Són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:*

*Primer. Els plans directors urbanístics i les normes de planejament urbanístic.*

*Segon. Els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest ho determina.*

*Tercer. Les modificacions dels plans urbanístics dels apartats primer i segon que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.*

*Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.*

**c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:**

***Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.***

***Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.***

d) *En el cas de plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable que no qualifiquin sòl, si llur contingut es restringeix a l'establiment d'actuacions executables directament sense requerir el desenvolupament de projectes d'obres posteriors, no s'aplica cap procediment d'avaluació ambiental estratègica. Aquests plans han de seguir el procediment d'avaluació d'impacte ambiental ordinària o simplificada, si escau.*

e) *L'òrgan ambiental pot determinar que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient les modificacions dels plans urbanístics que no constitueixen variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes o llur cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència. Per a obtenir aquesta declaració, el promotor, en la fase preliminar de l'elaboració de la modificació, ha de presentar una sol·licitud en què justifiqui les circumstàncies descrites. El termini per a adoptar i notificar la declaració és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. La manca de resolució expressa té efectes desestimatoris.*

7. *Les prescripcions contingudes en l'apartat 6 comporten la no-aplicació dels preceptes següents de la Llei 6/2009: les lletres c i d de l'apartat 1 i l'apartat 2 de l'article 7; les lletres c i d, i la lletra e pel que fa a la referència a les lletres c i d, de l'apartat 1 i l'apartat 2 de l'article 8; i l'apartat 2 de l'annex 1.*

8. *Els procediments d'avaluació ambiental estratègica iniciats a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei es regeixen per les prescripcions de la Llei 6/2009 en allò que no contradigui la normativa bàsica continguda en la Llei de l'Estat 21/2013 i en la resta, per les prescripcions d'aquesta normativa bàsica.*

La modificació que es tramita **no es troba afectada pels supòsits d'avaluació ambiental** previstos a la normativa vigent per la manca d'efectes significatius que es produeixen sobre el medi ambient ni cap canvi mediambiental important en relació al document origen i per tant no es preveu que aquesta modificació segueixi el procediment d'avaluació ambiental.

## 9 PLANEJAMENT VIGENT

### 9.1 PLANEJAMENT TERRITORIAL

El planejament territorial vigent és el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines

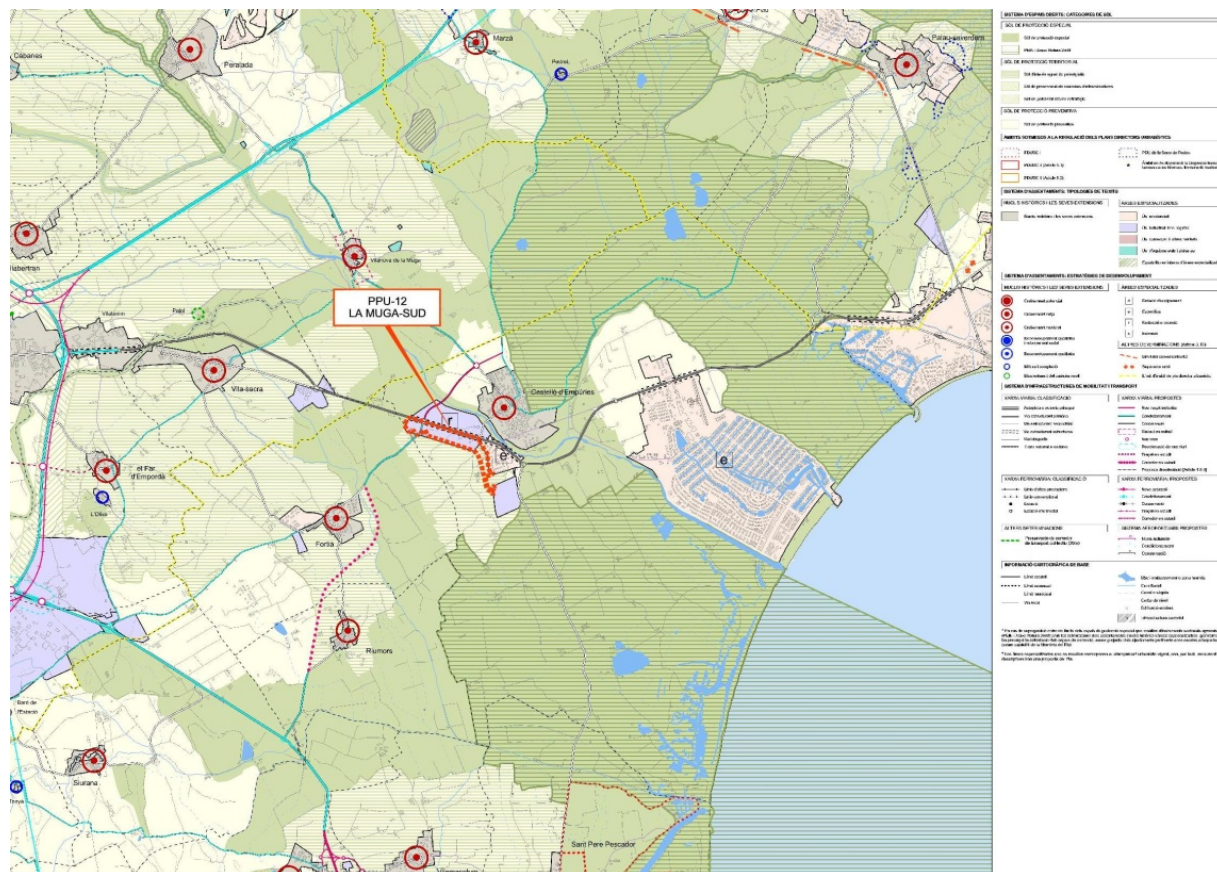


Figura 5. PTPCG

### 9.2 PLANEJAMENT MUNICIPAL

El planejament vigent és el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) del municipi de Castelló d'Empúries, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 17 de desembre de 2013 i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 6664 de 15 de juliol de 2014.

El POUM classifica l'àmbit de la Modificació com a sòl urbanitzable delimitat, denominat sector PPU-12 "La Muga sud", Pla parcial urbanístic, pendent de desenvolupament.

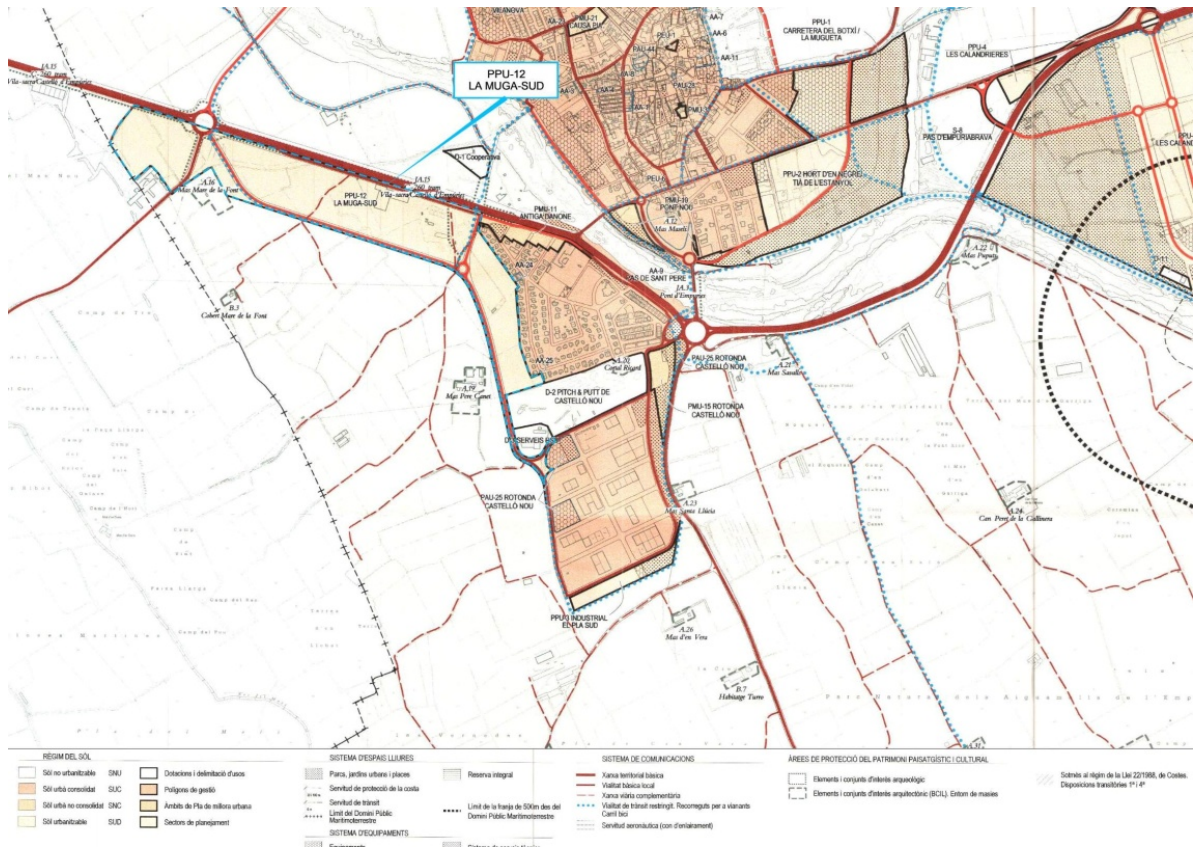


Figura 6. POUM

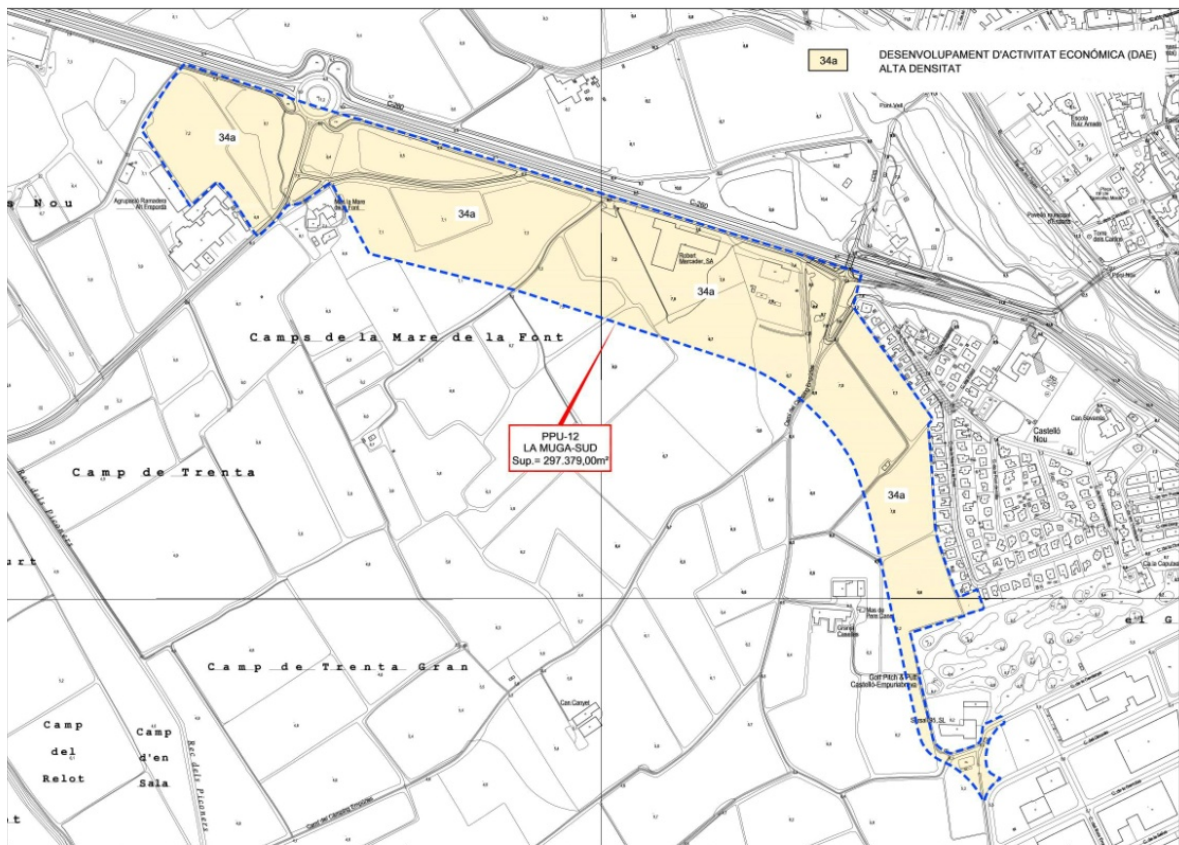


Figura 7. Planejament Vigent



## SECTOR PLA PARCIAL URBANÍSTIC PPU-12 “LA MUGA SUD”

**Situació i delimitació:** Sector de sòl urbanitzable delimitat format per:

- La pràctica totalitat dels sòls compresos dins de l'antic àmbit del sector S-5 de sòl urbanitzable programat de La Muga situat en el costat sud de la carretera C-68 i definit pels següents límits: la traça d'aquesta carretera desdoblada al nord; inclou la porció de terrenys que queden a ponent de la rotonda de la carretera de Fortià; els voltants de la masia de Nostra Senyora de la Font i la plana de sòl agrícola protegit que l'envolta a migdia; i a llevant el barri de Castelló Nou – antiga urbanització de Can Sabarrés-. S'exclouen una porció de sòls que correspon a l'actual sòl de domini públic de la carretera C-68.

<b>Superfície total</b>	<b>297.379 m<sup>2</sup></b>
<b>Sistemes mínims</b>	<b>165.155 m<sup>2</sup></b>
Vials i aparcament	87.350 m <sup>2</sup>
Espais lliures	58.555 m <sup>2</sup>
Equipaments	19.250 m <sup>2</sup>
<b>Superfície neta edificable màxima</b>	<b>132.224 m<sup>2</sup></b>

**Objectius:** L'objectiu és resituar l'aprofitament de la part de l'antic sector de sòl urbanitzable programat S-5 La Muga situat al costat sud de la carretera C-68, entre aquesta via i la plana agrícola que s'extén des de Fortià.

Els nous desenvolupaments proposen com ubicació preferent per als usos industrials el costat dret de la carretera C-68, amb disposició d'establiments amb d'ocupació més intensiva amb front a la carretera desdoblada i als vials laterals de servei, mentrés que es pensa en edificacions amb una ocupació menys intensiva en la segona línia. D'acord amb les determinacions contingudes a l'Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, el planejament derivat que es redacti pel desenvolupament d'aquest sector deurà d'alliberar des de la rotonda de la carretera de Fortià cap a llevant un línia de 600 m. del front de la carretera C-68, com a espai de desguàs d'avingudes extraordinàries disposant una extensa franja d'espais no edificables a ponent.

La resta de l'aprofitament de l'àmbit de La Muga –en forma d'edificació residencial- se situa al costat de ponent del barri veí de Castelló Nou. En aquest cas es disposarà una teixit de ciutat jardí amb un gra igual al de l'urbanització de Castelló Nou, del qual constituirà la seva nova façana, donant front a un vial-passeig que delimitarà el nou sòl urbanitzable del sòl agrícola protegit de la plana de Fortià.

Seràn obres estructurants imputables al sector urbanitzable la realització dels enllaços, tant viaris com de serveis urbanístics amb el barri de Castelló Nou que l'envolten, incloent-hi l'adquisició del sòl afecat per les actuacions aïllades AA-24 i AA-25; s'inclou la realització de la connexió de la xarxa de clavegueram –aigües residuals i pluvials- del teixit residencial existent de Castelló Nou.

Tanmateix el Pla definirà l'ordenació urbana dels sòls inclosos al polígon i la materialització del seu aprofitament urbanístic, i garantirà la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, degudament urbanitzada, de les reserves de sistema viari, parc urbà i equipaments incloses dins de l'àmbit del polígon; l'execució de totes les connexions viàries i de serveis urbanístics que siguin precisos per al funcionament del sector i dels teixits urbans més propers; i l'equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats.

**Reserves mínimes per a equipaments i dotacions.** Seran de cessió obligatòria gratuïta i urbanitzada les reserves corresponents al sistema general inclosos en el sector. La part de les superfícies dels sistemes generals inclosos a l'àmbit que resultin superiors a les cessions mínimes de sòl fixades pel Text refós de la Llei d'urbanisme, s'imputaran per al compliment dels estàndards exigibles per als sectors de sòl urbà consolidat deficitaris.

Els sòls del sistema de l'actual carretera C-68 no s'inclouen en el sector, i per tant no faran disminuir les cessions de sòl fixades pel vigent text refós de la Llei d'urbanisme i, per tant, independentment d'aquells sòls s'hauran de complir amb les cessions de sòl fixades a l'esmentat Text refós.

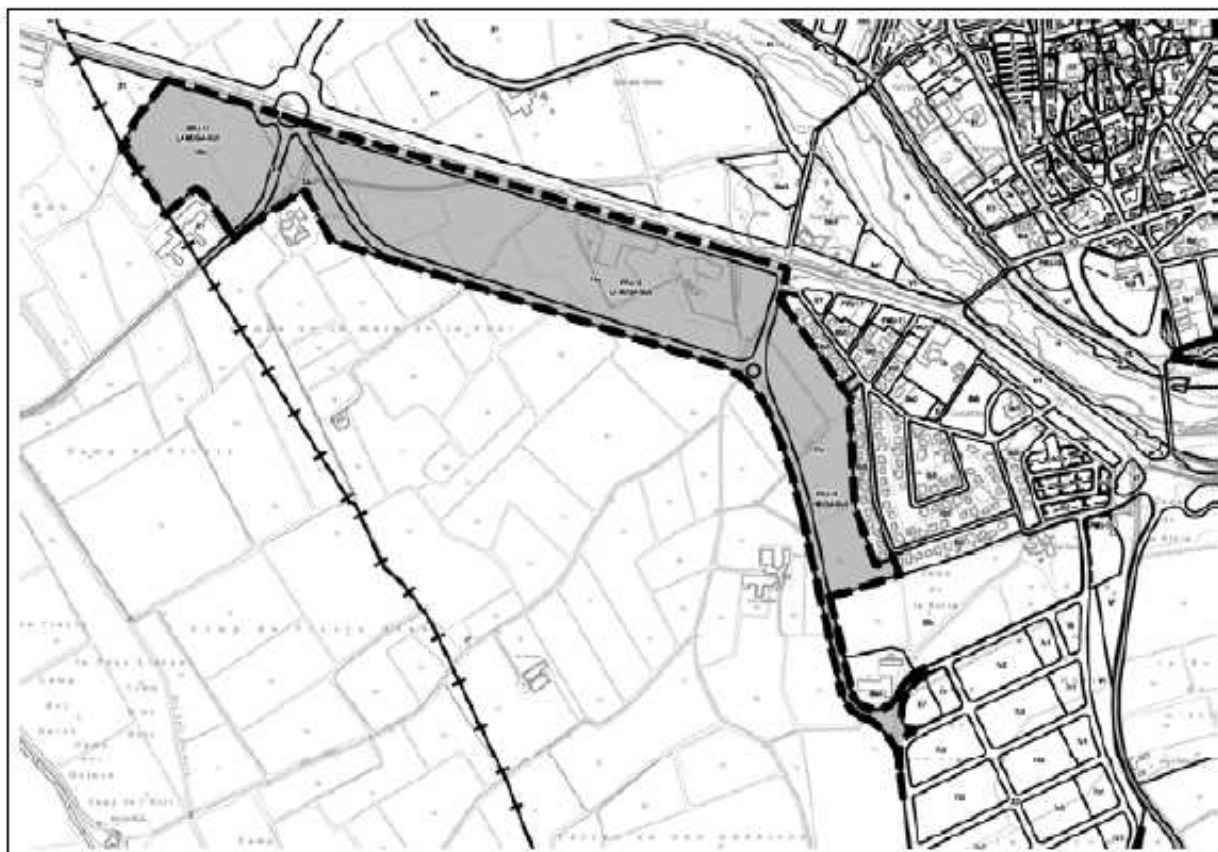
### Qualificació urbanística

**32a i 34a**

#### Edificabilitat

Índex d'edificabilitat bruta	<b>0,32 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> s</b>
Sostre activitats econòmiques, industrial	72,50% sostre màxim del sector
Sostre comercial lligat a la residència mínim	2,50% sostre màxim del sector
Sostre màxim d'habitatge	25,00% sostre màxim del sector
Nombre màxim d'habitatges	164 habitatges
Densitat màxima d'habitatges	5,50 habitatges / Ha
Reserva mín. d'habitatges HPO	20,75% sostre habitatges
Reserva mín. d'habitatges HPC	10,50% sostre habitatges
Cessió aprofitament urbanístic	10% aprofitament sector

Els sòls que avui estan ocupats per sistemes de comunicacions, en especial pel sistema de carreteres, i que estan inclosos en l'àmbit de gestió, no generaran aprofitament urbanístic mentre estiguin en servei i afectes a l'ús necessari de cada sistema; els sòls afectats pel desdoblament de la C-68 que no hagin estat objecte d'expropiació s'incorporaran a l'àmbit de reparcel·lació. L'àmbit de gestió haurà de garantir la reurbanització futura d'aquests sòls com a sistemes urbans.



**Sòl urbanitzable delimitat**

Plànols 1:2.000. Sèrie O.3a

Instrument de desenvolupament urbanístic

Sistema d'actuació

Agenda

Àmbit

Edificabilitat

Tipus d'ordenació

Alçada màxima i nombre plantes

Ús predominant

Usos compatibles

**Sector PPU-12**

Fulls A2, A3, B1, B2, B3, C2, C3 i D2

Pla parcial urbanístic

Reparcel·lació. Modalitat de compensació bàsica

1r. i 2n. quadrienni. Prioritat alta

29,74 Ha

0,32 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> s

Volumetria específica i Edificació aïllada

7,00 m i PB+1 (unifamiliar)

11,00 i PB+2 PP (plurifamiliar)

12,00 i PB+1 PP (Industrial)

Residencial-habitatge plurifamiliar i unifamiliar, Industrial, i terciari-comercial

Hoteler, oficines i magatzems, restauració, equipaments i serveis tècnics

## **10 NECESSITAT DE LA INICIATIVA, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA AMB RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS.**

El raonament i justificació de la necessitat de la iniciativa, així com la oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents queda degudament justificada al llarg de la present proposta, tal i com preveu l'article 97 del DL 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme que incorpora les modificacions de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

### *Article 97*

#### *Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic*

*1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.*

*2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:*

*a) Quan comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial o la transformació global dels usos anteriorment previstos en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé terrenys de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació.*

*b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.*

*c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.*

*d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics. Es considera que no hi ha una projecció adequada dels interessos públics, entre altres, en els supòsits següents:*

*Primer. Quan no es dona un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.*

*Segon. Quan en un àmbit d'actuació urbanística es redueix la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.*

*Tercer. Quan es redueix, a nivell de l'àmbit del Pla, la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública sense que quedi acreditada la suficiència dels equipaments previstos o existents, ni la concurrència d'un interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.*

*Quart. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació.*

*Cinquè. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, sense que la modificació garanteixi la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.*

La present proposta de Modificació Puntual es realitza per tal d'aconseguir els següents objectius:

1. **Garantir la continuïtat** d'una explotació ramadera tradicional arrelada al municipi des dels seus orígens fa més de 50 anys. Aquesta explotació es considera un bon exemple d'instal·lació sostenible i propera, compatible amb l'entorn del municipi i amb la tendència actual de productes Km0, amb un relleu generacional previst que garanteix la continuïtat de l'explotació en mans de petits productors locals.
2. **Facilitar el desenvolupament** del polígon PPU-12, actualment aturat per falta de rendibilitat i per la presència d'activitats econòmiques ja existents que dificulten l'execució del planejament.
3. Al possibilitar el desenvolupament del nou sector residencial, **accelerar la connexió dels vials i serveis del barri de Castelló Nou**, garantint d'aquesta manera la millora en les condicions urbanístiques del barri.
4. Consolidar i impulsar l'activitat econòmica del municipi, afavorint la supervivència de les explotacions ramaderes bovines tradicionals implantades al municipi, i constitueixen un teixit econòmic sòlid i sostenible arrelat al municipi, permetent la seva ampliació de tal manera que es puguin assolir els paràmetres per esdevenir una explotació ramadera òptima, en termes de productivitat., amb amb criteris de sostenibilitat, qualitat, productivitat, competitivitat, maneig i benestar animal, per tal de que puguin esdevenir en instal·lacions viables, manejables, sostenibles i productives; donant resposta a les determinacions de la normativa sectorial vigent..

Al respecte a l'establert al punt 2 de l'article 97, es pot afirmar que :

- a) La present modificació no suposa un increment del sostre edificable ni de la densitat, ni de l'ús residencial respecte a les determinacions del POUM, es més, es pretén la reducció de la intensitat de l'ús industrial i residencial del sòl.

- b) L'aplicació d'aquesta modificació és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent, i com ja s'ha indicat, és un exemple de desenvolupament sostenible de l'activitat ramadera.
- c) La modificació no es refereix a cap actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial.
- d) L'aplicació d'aquesta modificació no preveu ni la disminució de la superfície destinada a sistema d'espais lliures ni la disminució de la superfície destinada a equipaments públics.

Així doncs les anteriors consideracions justifiquen la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència de la modificació amb relació amb els interessos públics i privats concurrents.

Indicar a més que el desenvolupament proposat tindrà més integració en l'entorn que el que es preveia amb l'industrial, ja que a nivell d'impacte paisatgístic, l'impacte del canvi que es proposa és menor per diferents motius: sostre porxat nostre versus sostre tancat del sector industrial, distància des de carretera, barrera vegetal....

## **11 CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ**

La present Modificació Puntual del POUM té el següent contingut:

- I. Desclassificar com a sòl urbanitzable delimitat els terrenys de 4,85 Hes. situats a ponent de la carretera de Fortià per tal de que mantinguin el seu caràcter agrícola i es pugui continuar amb l'activitat de la SAT Empordà.
- II. Dividir el sector de sòl urbanitzable delimitat restant PPU-12 "La Muga Sud" en dos sectors independents de sòl urbanitzable delimitat: un destinat a ús industrial i l'altre exclusivament a ús residencial per tal de facilitar el desenvolupament del polígon, desbloquejant l'actual estat de paralització i accelerar d'aquesta manera la connexió dels vials i serveis del barri de Castelló Nou
- IV. Canviar les previsions edificatòries de la clau 21 "Agrícola de valor", aplicable a totes les explotacions ramaderes bovines actualment existents al municipi, permetent la seva ampliació.

### **11.1 PROPOSTA DE DESCLASSIFICACIÓ**

#### **11.1.1 Descripció de la desclassificació**

La primera part de la proposta de Modificació Puntual es deriva la necessitat de retornar 4,85 Ha de terreny corresponent als terrenys confrontants a la SAT ALT EMPORDÀ a la seva situació original de Sòl No Urbanitzable, atenent els usos tradicionals ja establerts abans de realitzar la classificació.

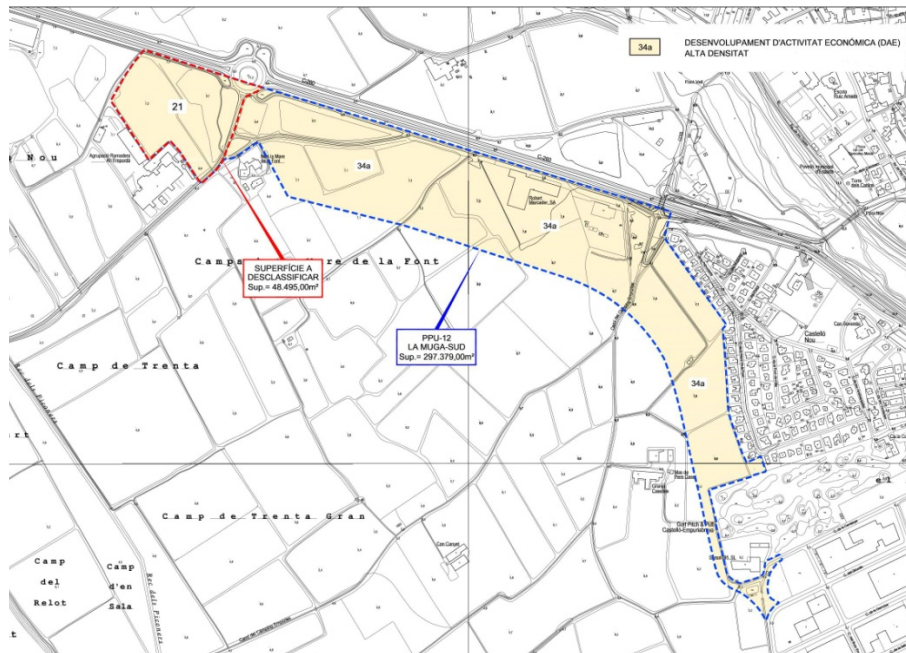


Figura 8. Proposta de desclassificació de terrenys

### 11.1.2 Condicció de no afectació a tercers

Es comprova i verifica que retornant a la situació original no s'afecta a tercers ja que la condició de separació mínima de 500 metres a nucli urbà no afecta a cap habitatge actual.



Figura 9. Proposta de Modificació Puntual

Així mateix a l'annex 1 es determina que la rendibilitat de l'operació urbanística no es veu compromesa per la desclassificació d'una part del Polígon corresponent als terrenys pertanyents a la SAT Alt Empordà.

## 11.2 PROPOSTA DE DIVISIÓ EN SECTORS

### 11.2.1 Aspectes generals de la proposta de divisió en sectors

La segona part de la proposta de Modificació Puntual es deriva de la necessitat de facilitar el desenvolupament del polígon i garantir la connexió del sistema vial i de clavegueram del barri de Castelló Nou.

Així, i atenent a la diferent zonificació i tipologia del sostre planificat i a les diferents demandes actuals, per tal de garantir el desenvolupament del Polígon, connectant d'aquesta manera els serveis urbanístics de Castelló Nou, es considera necessari dividir el nou Polígon en dos sectors atenent a la seva naturalesa: Un sector industrial i un sector residencial.

Es proposa així un desenvolupament integral del Polígon, compatible amb la divisió en dos sectors i la seva realització en dues etapes corresponents a cadascun dels sectors, associant la connexió dels vials i serveis del barri de Castelló Nou al sector residencial, previsiblement el primer en desenvolupar-se, garantint d'aquesta manera la millora en les condicions urbanístiques del barri.

El desenvolupament integral de Polígon, així com els àmbits de cadascun dels dos sectors en els que es pot dividir són els que es mostren a la següent imatge:

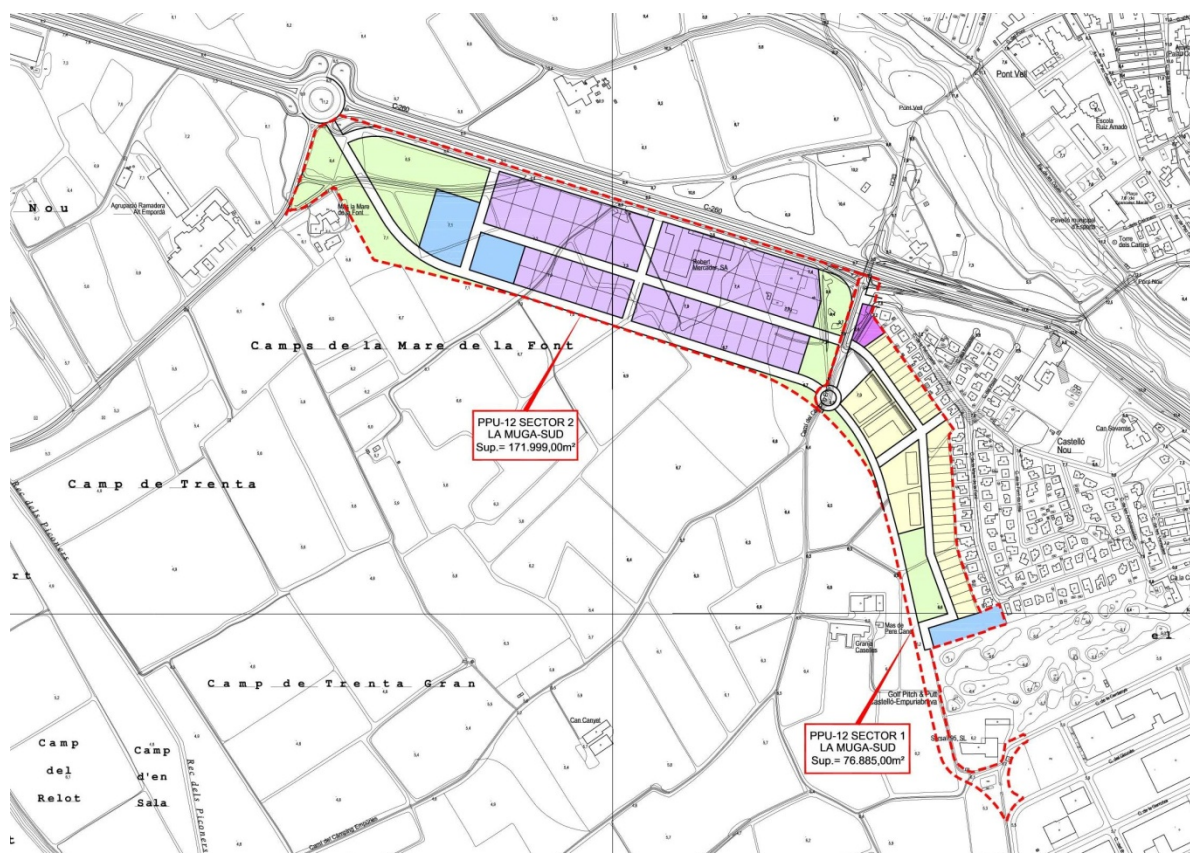


Figura 10. Desenvolupament integral del PPU-12 La Muga Sud i divisió en sectors

Les superfícies de cada sector son les següents:



**Proposta Integral Sectoritzat**

		<b>Sup (m2)</b>	<b>Sup (%)</b>
32a	Habitatge i comercial	76.885	30,89%
34a	Industrial	171.999	69,11%
<b>Superfície total:</b>		<b>248.884</b>	<b>100,00%</b>

Per tal de realitzar aquesta divisió i comprovar el correcte repartiment de cessions, drets i càrregues, s'ha realitzat una zonificació i parcel·lació no vinculant que es grafia al plànol corresponent.

En cadascun dels sectors s'ha respectat els percentatges totals establerts al planejament vigent respecte a cessions i sòl d'aprofitament privat, amb un mínim d'un 5% per a equipaments i un 10% per a Espais Lliures en cada sector.

Per coherència urbanística s'ha incorporat el vial troncal que divideix formalment la zona residencial a l'industrial a l'àmbit del sector residencial ja que aquest sector serà el que primer es pugui desenvolupar atès que actualment existeix demanda d'habitatge i no pas de sostre industrial, per la qual cosa no té sentit que en el desenvolupament del sector es quedés aquest vial troncal a mig fer.

S'ha considerat també necessari carregar al sector residencial amb el cost de les expropiacions necessàries per la AA-24 i la AA-25, ja que en cas de que per les previsions de demanda no es desenvolupi el polígon de forma integral, sinó que sigui el residencial el que es realitzi primer atenent a una bona perspectiva de negoci, no és coherent que tinguin que ser els propietaris del sector industrial el que paguin per un hipotètic rendiment futur.

Indicar a més que la zonificació proposada compleix amb les determinacions contingudes a l'Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, i que indica que les edificacions industrials s'hauran de concentrar a la zona de llevant, estipulant un màxim de 600 metres des de el vial que separa les zones residencial i industrial.

### 11.2.2 Prescripcions del POUM al nou àmbit del PPU-12

Si apliquem les prescripcions (percentatges) del POUM al nou àmbit obtingut al desclassificar els terrenys de la SAT obtenim els següents valors:

**Prescripcions nou àmbit**

Clau	Sup (m2)	Sup (%)
Vials i aparcaments	73.105	29,37%
Espais lliures	49.006	19,69%
Equipaments	16.111	6,47%
<b>TOTAL Sòl Públic</b>	<b>138.222</b>	<b>55,54%</b>
Clau	Sup (m2)	Sup (%)
32a/34a Aprofitament privat	110.662	44,46%
<b>TOTAL Sòl Privat</b>	<b>110.662</b>	<b>44,46%</b>
<b>Superfície total:</b>	<b>248.884</b>	<b>100,00%</b>

**Sostre Proposta Nou Àmbit**

Clau	Sup (m2)	Edif	Sostre
32a/34a Aprofitament privat	248.884	0,32	79.642,88
<b>TOTAL Sostre</b>	<b>248.884</b>		<b>79.642,88</b>

**Sostre Proposta MP Desglossat**

Clau	%	Sostre
32a Habitatge	25,00%	19.911
32a Comercial residencial	2,50%	1.991
34a Industrial	72,50%	57.741
<b>TOTAL Sostre</b>	<b>100%</b>	<b>79.643</b>

### 11.2.3 Àmbit Sector 1 Residencial

L'àmbit del Sector 01 destinat a habitatge residencial i a sostre comercial associat a l'habitatge és el següent:

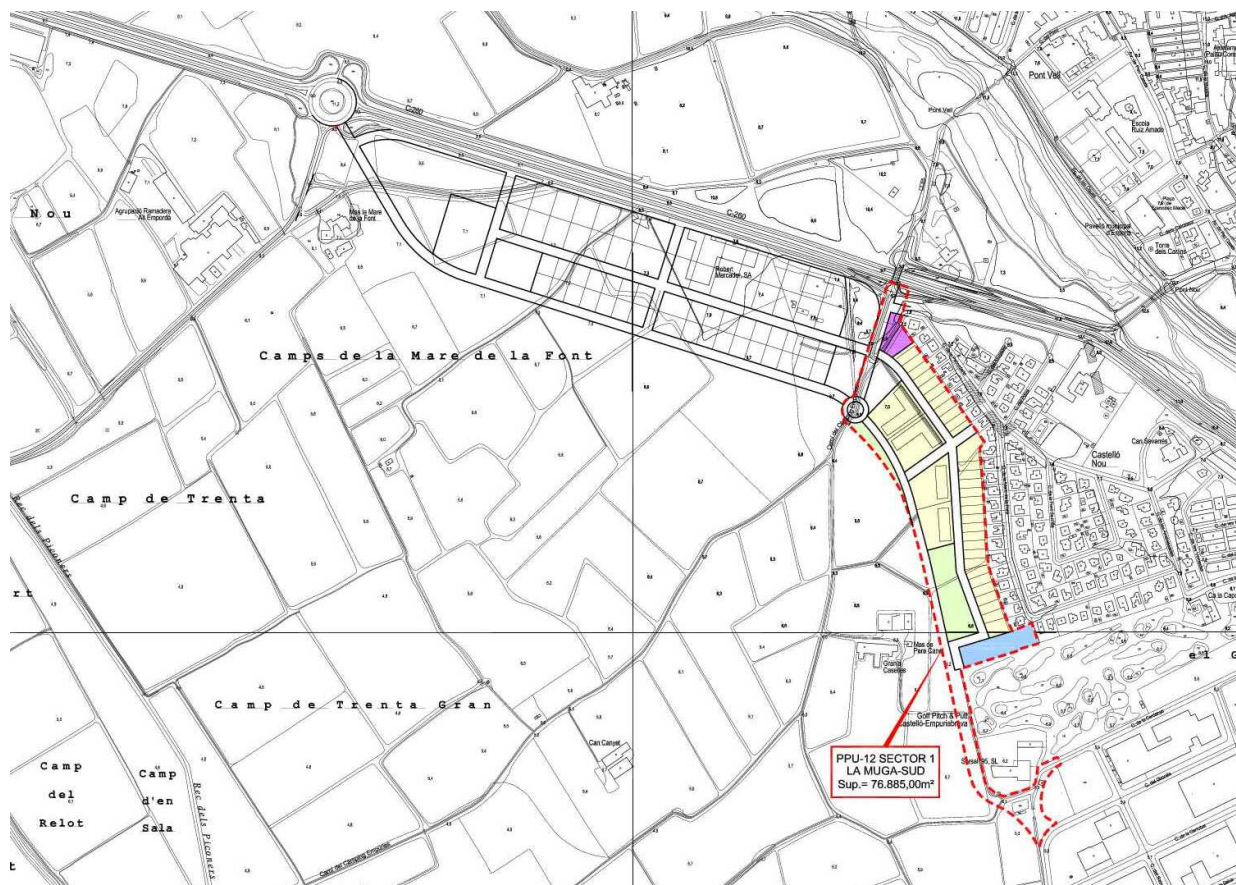


Figura 11. Sector 1 Residencials

Per aquest sector 1 la zonificació plantejada és la següent:

Sector 1 Residencial		
Clau	Sup (m2)	Sup (%)
Vials i aparcaments	31.158	40,53%
Espais lliures	7.700	10,01%
Equipaments	3.844	5,00%
<b>TOTAL Sòl Públic</b>	<b>42.702</b>	<b>55,54%</b>
Clau	Sup (m2)	Sup (%)
32a Habitatge i comercial	34.183	44,46%
<b>TOTAL Sòl Privat</b>	<b>34.183</b>	<b>44,46%</b>
<b>Superfície total:</b>	<b>76.885</b>	<b>100,00%</b>

**Sostre Sector 1: Residencial**

Clau		Sostre
32a	Aprofitament privat	21.902
<b>TOTAL Sostre</b>		<b>21.902</b>

**Sostre Sector 1: Residencial**

Clau		%	Sostre
32a	Habitatge	90,91%	19.911
32a	Comercial residencial	9,09%	1.991
<b>TOTAL Sostre</b>		<b>100%</b>	<b>21.902</b>

**Sostre Sector 1 Desglossat  
Proposta unitats de valor**

Clau		U.V.	Sostre	Aprof
32a	Habitatge HPO	2,7	4.131,47	11.154,98
32a	Habitatge HPC	3,7	2.091	7.735
32a	Habitatge Lliure	5,0	13.689	68.443
<b>TOTAL Sostre habitatge:</b>			<b>19.911</b>	<b>87.333</b>
32a	Comercial residencial	3,3	1.991	6.571
<b>TOTAL Sostre comercial:</b>			<b>1.991</b>	<b>6.571</b>
<b>TOTAL:</b>			<b>21.901,79</b>	<b>93.903,93</b>

### 11.2.4 Àmbit Sector 2 Industrial

L'àmbit del Sector 02 destinat a sòl industrial és el següent:

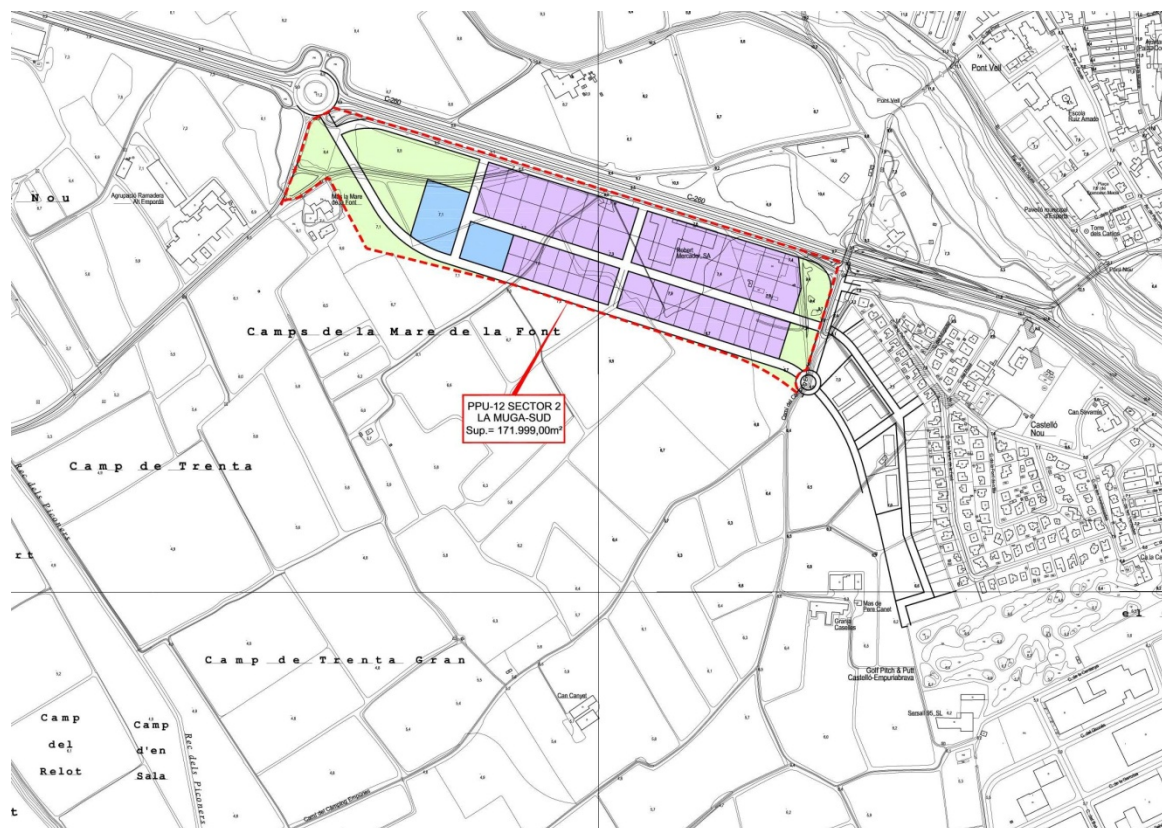


Figura 12. Sector 2 Industrial

Per aquest sector 2 la zonificació plantejada és la següent:

Sector 2 Industrial			
Clau		Sup (m2)	Sup (%)
	Vials i aparcaments	39.818	23,15%
	Espais lliures	43.438	25,25%
	Equipaments	12.267	7,13%
<b>TOTAL Sòl Públic</b>		<b>95.523</b>	<b>55,54%</b>
Clau		Sup (m2)	Sup (%)
34a	Industrial	76.476	44,46%
<b>TOTAL Sòl Privat</b>		<b>76.476</b>	<b>44,46%</b>
<b>Superfície total:</b>		<b>171.999</b>	<b>100,00%</b>

**Sostre Sector 2: Industrial**

Clau	Sostre
34a Industrial	57.741
<b>TOTAL Sostre</b>	<b>57.741</b>

**Sostre Sector 2 Desglossat**  
**Proposta unitats de valor**

Clau	U.V.	Sostre	Aprof
34a Industrial 1ª	2,4	18.625	44.700
34a Industrial 2ª	1,6	28.608	45.772
34a Industrial 3ª	1,0	10.508	10.508
<b>TOTAL Sostre Industrial</b>		<b>57.741</b>	<b>100.981</b>
<b>Sostre total:</b>		<b>57.741</b>	<b>100.981</b>

### 11.2.5 Quadre comparatiu

A continuació es presenten els quadres comparatius de les propostes, contemplant a la primera columna allò especificat al POUM amb tot l'àmbit contemplat; a la segona columna les especificacions del POUM però considerant només la resta de Polígon una vegada desclassificats els terrenys de la SAT; i a la tercera columna el nou sector contemplant la proposta de zonificació que s'ha realitzat en aquest document. Finalment a la quarta i quinta columna es presenta la divisió per sectors d'aquest últim cas.

<b>RESUM SUPERFÍCIES</b>					
	<b>Planejament Vigent</b>	<b>Nou Àmbit</b>	<b>Proposta SECTORS</b>	<b>Sector 1 Residencial</b>	<b>Sector 2 Industrial</b>
<b>Superfície àmbit</b>	297.379	248.884	248.884	76.885	171.999
<b>Vials i aparcaments</b>	87.350	73.105	70.976	31.158	39.818
<b>Espais lliures</b>	58.555	49.006	51.138	7.700	43.438
<b>Equipaments</b>	19.250	16.111	16.111	3.844	12.267
<b>TOTAL Sòl Públic</b>	165.155	138.222	138.224	42.702	95.523
<b>Habitatge</b>		34.183	34.183	34.183	
<b>Industrial</b>		76.476	76.476		76.476
<b>TOTAL Sòl Privat</b>	132.224	110.659	110.659	34.183	76.476

<b>RESUM SOSTRES</b>					
	<b>Planejament Vigent</b>	<b>Nou Àmbit</b>	<b>Proposta MP</b>	<b>Sector 1 Residencial</b>	<b>Sector 2 Industrial</b>
<b>Sostre total</b>	95.161	79.643	79.643	21.902	57.741
<b>Habitatge</b>	23.790	19.911	19.911	19.911	0
<b>Comercial</b>	2.379	1.991	1.991	1.991	0
<b>Industrial</b>	68.992	57.741	57.741	0	57.741

Per tant la present modificació puntual de POUM, augmenta el sol no urbanitzable clau 21 agrícola de valor i redueix el sòl urbanitzable clau 34a DAE Alta Densitat.

## 11.3 PROPOSTA DE CANVI DE LES PREVISIONS EDIFICATÒRIES DE LA CLAU 21 “AGRÍCOLA DE VALOR”

### 11.3.1 Determinacions del POUM clau 21

Les determinacions del POUM per el sòl no urbanitzable clau 21 són:

#### **SECCIÓ 1. AGRÍCOLA DE VALOR (clau 21)**

##### **Article 179. Zona agrícola de valor**

###### 1. Definició.

*Aquesta clau comprèn sòls d'alt valor agronòmic i a la vegada amb una significació important en l'estructuració de la matriu territorial. El seu paper, a més, esdevé cabdal en tant que espais de suport a les activitats terciàries així com de zones tampó entre les àrees urbanitzades i aquelles altres de protecció especial o amb funcions connectives.*

###### 2. Claus urbanístiques.

*Per a la regulació específica s'utilitza la clau específica general:*

###### *21. Zona agrícola de valor*

###### 3. Actuacions.

*Amb la finalitat de protegir l'explotació agrícola s'hi preveuen dos tipus d'actuació:*

*a) Condicions restrictives a l'edificació (tant d'ús residencial com no residencial)*

*b) Condicions d'ordenació agrícola.*

###### 4. Restriccions a l'edificació.

*Són d'aplicació les disposicions generals contingudes en els articles 169 a 178 d'aquestes normes urbanístiques.*

###### 5. Ús protegit.

*a) És defineix com ús protegit, l'ús agrícola.*

*b) La protecció significa un tractament prioritari en el que fa referència a ajudes i crèdits, ordenació d'activitats agràries, mesures fiscals, etc., a fi que no manquin en aquestes zones l'aigua, la llum, el terra, l'electricitat, així com els mitjans econòmics per tal d'assegurar el desenvolupament del sector i fomentar la millora de les explotacions.*

###### 6. Règim d'usos.

*D'acord amb les determinacions de l'article 47 del TRLUC, s'admeten les activitats de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti, així com la resta d'usos d'interès públic que per al sòl no urbanitzable determina l'article referenciat.*

*En el cas de les finques on se situen masies catalogades, s'autoritzen els usos d'acampada per aquest àmbit i per a les finques adjacents necessàries per a la instal·lació d'aquests establiments.*

###### 7. Usos incompatibles.

*És declaren usos prohibits tots aquells que impliquen una transformació del destí o naturalesa o lesionin el valor específic que es protegeix, fent menció especial dels següents: abocadors*



*d'escombraries –se'n admeten però les plantes de tractament de residus prèvia avaluació ambiental i projecte d'integració paisatgística–, cementiris de cotxes, instal·lacions de cartells publicitaris, així com plantacions d'arbres no fruiters –a excepció de les arbredes o aquelles que tinguin per objecte restituir comunitats climàtiques.*

**8. Explotacions ramaderes.**

*S'admeten les granges i tabulacions ramaderes sotmeses a les condicions edificatòries contingudes en l'article 174.3.c) d'aquestes normes urbanístiques.*

**9. Condicions restrictives a l'edificació d'ús no residencial.**

*Les construccions i instal·lacions necessàries per al desenvolupament de l'explotació agrària (explotacions ramaderes, construccions agrícoles, construccions auxiliars i construccions de protecció) estan regulades per l'article 174 d'aquestes NNUU per construccions pròpies d'una activitat rústica, sense ús residencial.*

**10. Condicions restrictives a l'edificació amb ús d'habitatge familiar.**

*S'admet l'ús d'habitatge familiar directament relacionada amb l'explotació agrària quedant expressament prohibida l'habitatge plurifamiliar, així com l'habitatge familiar de nova creació per usuaris no lligats a l'explotació agrària, tal com especifica l'article 174 d'aquestes normes urbanístiques sobre habitatges vinculats a l'explotació rústica dels terrenys.*

**11. Ordenació agrària o forestal.**

*Les condicions d'ordenació agrària o forestal hauran d'ésser desenvolupades i treballades per un Pla especial de recs i conreus que haurà de contenir les següents determinacions:*

*a) Definició dels camins rurals en dues categories:*

*de lliure circulació.*

*camins agrícoles.*

*b) Ordenació de les aigües.*

*c) Infraestructures agrícoles*

**12. Aigua.**

*a) És declara preferent l'ús de l'aigua pels regadius.*

*b) Tota instal·lació d'hivernacle haurà de tenir previst el drenatge de l'aigua, prèvia decantació cap a pous morts, o bé aprofitant-la per a futurs recs dirigint-la cap a cisternes, dipòsits o basses, tal com especifica l'apartat d. de l'article 174 d'aquestes normes urbanístiques sobre construccions pròpies d'una activitat rústica*

*c) En cap cas es podrà abocar l'aigua en camins o finques veïnes*

**13. Serveis.**

*Per tal d'assegurar un possible ús col·lectiu dels serveis necessaris, el Pla especial podrà preveure a través dels camins el pas dels serveis de subministrament possibles.*

L'article 174.3.c indica que:

c) *Construccions pecuàries (granges)*. Són allotjaments ramaders destinats a la cria i l'engreix de bestiar. Hauran de complir les següents condicions:

1. La regulació d'aquestes instal·lacions atindrà a les determinacions de la legislació sectorial ambiental pel que fa a l'activitat ramadera. Es permet l'adequació de les instal·lacions existents als requeriments que sobre benestar animal pugui imposar la normativa sectorial.
2. L'activitat pecuària, quan sigui d'explotació familiar i estigui vinculada a una explotació agrícola, haurà de respectar una distància de 500 metres a qualsevol límit del Sòl urbà o urbanitzable; i en els altres casos, haurà de respectar una distància de 1.000 metres a qualsevol límit de sòl urbà o urbanitzable.
3. En la sol·licitud de llicència per a l'ampliació o reforma de les granges s'haurà d'especificar el sistema de tractament de les dejeccions ramaderes i de les aigües residuals i el seu destí final, així com justificar el compliment de totes les altres determinacions de la legislació sectorial vigent.
4. S'estableixen les següents condicions:
  - i. Les superfícies mínimes d'explotació, necessàries per a poder edificar seran de 4,5 Ha, en qualsevol tipus de sòl agrícola i 25 Ha. en sòl forestal; aquesta superfície podrà estar distribuïda en diverses parcel·les, en un radi no superior a 10 quilòmetres de distància, sempre que una d'elles com a mínim una hectàrea i serà en aquesta on se situaran les edificacions.
  - ii. Ocupació màxima: 12.000 m<sup>2</sup> de recinte tancat, incloent-hi patis
  - iii. Edificabilitat: 5.000 m<sup>2</sup> de sostre construït, a situar dintre del recinte anterior referit
  - iv. Alçada màxima: 6 metres a carener de coberta; 9 metres per sitges i elements singulars
  - v. N<sup>o</sup> màxim de plantes: (Planta baixa més golfes)
  - vi. Distància mínima a camins i partions: 10 metres

### 11.3.2 Proposta de canvi de l'article 174.3.c

A continuació es descriuen els canvis proposats per al punt 3.c de l'article 174:

- 1) Es proposa la modificació de la definició per tal d'incloure expressament la necessitat d'ubicar a les explotacions ramaderes edificacions per a magatzem amb ús diferent al de cria i engreix de bestiar, contemplat inicialment. El text quedarà de la següent manera:

*Són els allotjaments ramaders destinats a la cria i l'engreix de bestiar ,i els magatzem i elements auxiliars destinats a emmagatzemar eines, màquines, pinsos i altres elements relacionats directament amb l'explotació pecuària.*

- 2) Es proposa la modificació de la condició 2, per tal de permetre la continuïtat de la explotació de les granges que quedin a prop dels polígons industrials, i que no han de provocar cap tipus de afectació, sempre que no estiguin destinades a cria de porcí. El text quedarà de la següent manera:

2. *L'activitat pecuària, quan sigui d'explotació familiar i estigui vinculada a una explotació agrícola, haurà de respectar una distància de 500 metres a qualsevol límit del Sòl urbà o urbanitzable; i en els altres casos, haurà de respectar una distància de 1.000 metres a qualsevol límit de sòl urbà o urbanitzable. Per al cas d'adequació i ampliació de granges existents que no estiguin destinades a porcí, haurà de respectar una distància de 500 metres a qualsevol límit del Sòl urbà o urbanitzable destinat a ús residencial en qualsevol de les seves variants.*

- 3) Es proposa limitar l'abast de la condició 4, de tal manera que reguli només les condicions de l'edificació a les granges no destinades a bestiar boví. El text quedarà de la següent manera:

4. *S'estableixen les següents condicions per a noves instal·lacions, i per a la reforma, adequació o ampliació de granges existents que no estiguin destinades a bestiar boví:*

i. *Les superfícies mínimes d'explotació, necessàries per a poder edificar seran de 4,5 Ha, en qualsevol tipus de sòl agrícola i 25 Ha. en sòl forestal; aquesta superfície podrà estar distribuïda en diverses parcel·les, en un radi no superior a 10 quilòmetres de distància, sempre que una d'elles com a mínim una hectàrea i serà en aquesta on se situaran les edificacions.*

ii. *Ocupació màxima: 12.000 m<sup>2</sup> de recinte tancat, incloent-hi patis.*

iii. *Edificabilitat: 5.000 m<sup>2</sup> de sostre construït, a situar dintre del recinte anterior referit.*

iv. *Alçada màxima: 6 metres a carener de cobert; 9 metres per sitges i elements singulars.*

- 4) Es proposa una nova condició 5 que reguli les condicions de l'edificació als nous requisits de benestar animal, per a les explotacions destinades a bestiar boví. El text quedarà de la següent manera:

5. *S'estableixen les següents condicions per a noves instal·lacions, i per a la reforma, adequació o ampliació de granges existents que estiguin destinades a bestiar boví:*

i. *Les superfícies mínimes d'explotació, necessàries per a poder edificar seran de 4,5 Ha, en qualsevol tipus de sòl agrícola i 25 Ha. en sòl forestal; aquesta superfície podrà estar distribuïda en diverses parcel·les, en un radi no superior a 10 quilòmetres de distància, sempre que una d'elles com a mínim una hectàrea i serà en aquesta on se situaran les edificacions.*

ii. *Ocupació: 12.000 m<sup>2</sup> de recinte tancat, incloent-hi patis, per a la superfície mínima d'explotació, més un 0,9% per cada Ha addicional que configuri l'explotació ramadera, amb un màxim de 30.000 m<sup>2</sup>. (Les Hs. addicionals podran estar a qualsevol distància i en diferents municipis)*

iii. *Edificabilitat: 5.000 m<sup>2</sup>. de sostre construït a situar en el recinte anterior referit, per la superfície mínima d'explotació més 0,01 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl per cada Ha addicional que configuri l'explotació ramadera, amb un màxim de 17.000 m<sup>2</sup> de sostre construït. (Les Hs. addicionals podran estar a qualsevol distància i en diferents municipis).*

iv. *Alçada màxima: 13,50 metres a carener de coberta; 9 metres per sitges i elements singulars.*

## **12 RESERVES MÍNIMES PER A SISTEMES URBANÍSTICS**

Aquesta modificació puntual no comporta ni un increment del sostre edificable, ni la densitat de l'ús residencial ni la intensitat de l'ús industrial ni la transformació global dels usos anteriorment previstos per l'antic planejament derivat i per tant no comporta un augment de les Reserves Mínimes per a Sistemes Urbanístics.

## **13 APROFITAMENT URBANÍSTIC**

Aquesta modificació puntual no comporta ni un increment del sostre edificable, ni la densitat de l'ús residencial ni la transformació global dels usos anteriorment previstos pel planejament derivat original.

## **14 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**

Com que la present modificació comporta una disminució del sostre edificable i una divisió en sectors és necessari una avaluació de la rendibilitat de l'operació. tal i com fixa l'article 99.1.b del DL 1/2010, la qual es realitzarà tant per a la totalitat de l'àmbit com per a cada sector en particular.

A l'annex N<sup>o</sup>1 s'ha realitzat un anàlisi de la rendibilitat de l'operació, del qual es poden extraure les següents conclusions:

- I. Atenent a la zonificació proposada al present document, la rendibilitat de l'operació urbanística no es veu compromesa per la desclassificació d'una part del Polígon corresponent als terrenys pertanyents a la SAT Alt Empordà. En qualsevol cas, i atenent les prescripcions del Planejament Vigent la reducció de rendibilitat seria menor al 5%.
- II. La modificació puntual presentada redueix el sostre d'aprofitament en 21.565 m<sup>2</sup>.
- III. La presència de activitats industrials ja implantades en la millor ubicació possible i en funcionament, sense necessitats de ampliació o reforma, condicionen el desenvolupament del polígon, compromentent els objectius del planejament de connectar el barri de Castelló Nou tant amb vials com a la xarxa de clavegueram. Així la present proposta contempla una primera etapa corresponent a la zona residencial

que realitzaria les connexions esmentades i una segona etapa corresponent al sector industrial amb una alta rendibilitat per tal d'incentivar als propietaris a realitzar les obres d'urbanització.

## **15 POLÍTICA SOCIAL D'HABITATGE. MEMÒRIA SOCIAL**

La present modificació no preveu sostre residencial de nova implantació ni augment de densitat d'habitatges, per la qual cosa no es preveu nova reserva d'habitatges de protecció addicional a la contemplada al POUM.

## **16 ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA**

L'article 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme, en el seu apartat 118.4 especifica que en la documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

El Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en el seu article tercer indica que aquests estudis de mobilitat s'han d'incloure com a document independent en el planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

El present document de modificació puntual no comporta nova classificació de sòl, sinó tot el contrari.

**Signat digitalment**

**Josep Massó i Aceña**  
**Enginyer de Camins, Canals i Ports.**  
**Núm.Col·legiat 6.737**

**ANNEX N° 1:**  
**ANÀLISIS DE LA RENDIBILITAT**

1	DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT VIGENT .....	4
1.1	Àmbit del PPU-12 .....	4
1.2	Prescripcions del Planejament Vigent .....	4
1.3	Rendibilitat del Polígon .....	5
1.3.1	Ingressos previstos .....	5
1.3.2	Despeses previstes.....	7
1.3.3	Rendibilitat de l'operació.....	9
2	PROPOSTA DE DESCLASSIFICACIÓ DE TERRENYS. DESENVOLUPAMENT DEL POLÍGON RESTANT SEGONS EL PLANEJAMENT VIGENT .....	10
2.1	Proposta de desclassificació de terrenys. Nou àmbit del PPU-12 .....	10
2.2	Prescripcions del Planejament Vigent ADAPTADES AL NOU POLÍGON .....	11
2.3	Rendibilitat del NOU Polígon .....	11
2.3.1	Ingressos previstos .....	12
2.3.2	Despeses previstes.....	13
2.3.3	Rendibilitat de l'operació.....	14
3	PROPOSTA DE DIVISIÓ EN SECTORS. POLÍGON INTEGRAL .....	15
3.1	Proposta de divisió en sectors .....	15
3.2	Prescripcions del NOU POLÍGON INTEGRAL .....	16
3.3	Rendibilitat del Polígon INTEGRAL.....	17
3.3.1	Ingressos previstos .....	17
3.3.2	Despeses previstes.....	19
3.3.3	Rendibilitat de l'operació.....	22
4	PROPOSTA DE DIVISIÓ EN SECTORS. ANÀLISIS INDIVIDUALITZAT DELS SECTORS .....	23
4.1	Aspectes generals .....	23
4.2	SECTOR 01: RESIDENCIAL.....	24

---

4.2.1	Àmbit Sector 1 Residencial .....	24
4.2.2	Prescripcions sector 1 .....	24
4.2.3	Rendibilitat Sector 1 .....	26
4.3	SECTOR 02:INDUSTRIAL .....	29
4.3.1	Àmbit Sector 2 Industrial .....	29
4.3.2	Prescripcions sector 2 .....	29
4.3.3	Rendibilitat Sector 2 .....	30
5	COMPARATIVA.....	33
6	CONCLUSIONS.....	35



## 1 DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT VIGENT

### 1.1 ÀMBIT DEL PPU-12

L'àmbit del PPU-12 'La Muga Sud és el següent:

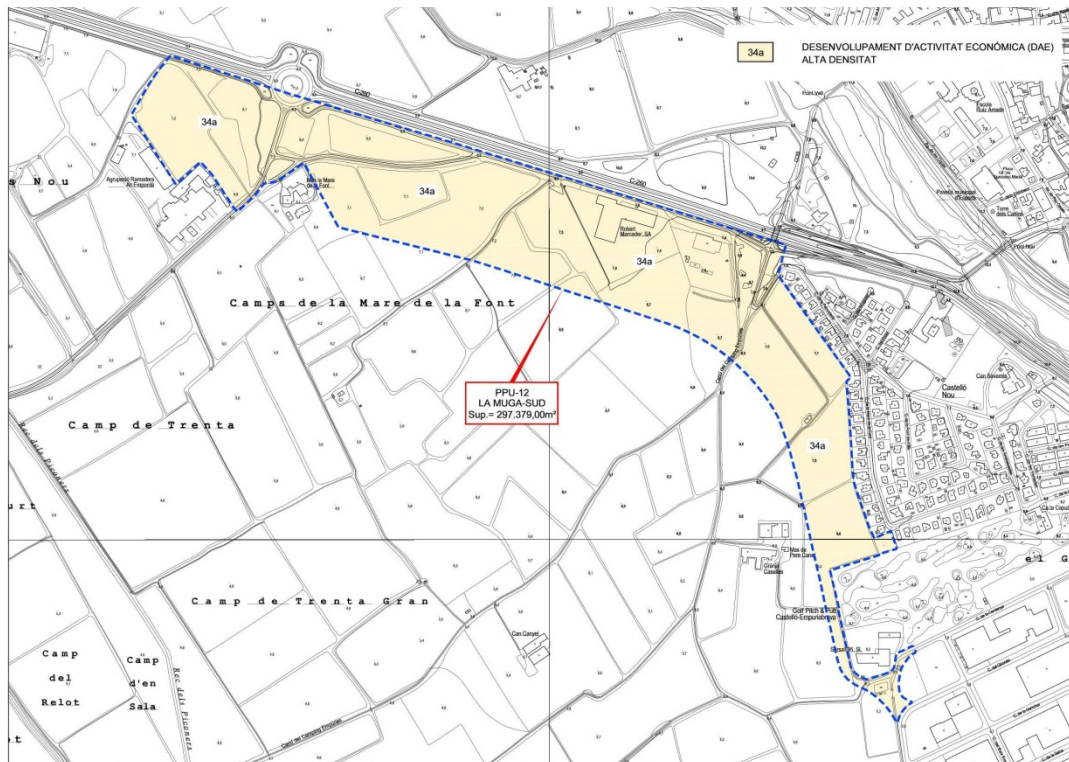


Figura 1. PPU-12 La Muga Sud

### 1.2 PRESCRIPCIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

El desenvolupament del planejament vigent del PPU-12 'La Muga Sud és el següent:

Planejament Vigent		
Clau	Sup (m2)	Sup (%)
Vials i aparcaments	87.350	29,37%
Espais lliures	58.555	19,69%
Equipaments	19.250	6,47%
<b>TOTAL Sòl Públic</b>	<b>165.155</b>	<b>55,54%</b>
Clau	Sup (m2)	Sup (%)
32a/34a Aprofitament privat	132.224	44,46%
<b>TOTAL Sòl Privat</b>	<b>132.224</b>	<b>44,46%</b>
<b>Superfície total:</b>	<b>297.379</b>	<b>100,00%</b>

**Sostre Planejament Vigent**

Clau		Sup (m2)	Edif	Sostre
32a/34a	Aprofitament privat	297.379	0,32	95.161,28
<b>TOTAL Sostre</b>		<b>297.379</b>		<b>95.161,28</b>

**Sostre Planejament Vigent Desglossat**

Clau		%	Sostre
32a	Habitatge	25,00%	23.790
32a	Comercial residencial	2,50%	2.379
34a	Industrial	72,50%	68.992
<b>TOTAL Sostre</b>		<b>100%</b>	<b>95.161</b>

### 1.3 RENDIBILITAT DEL POLÍGON

Per tal de valorar la rendibilitat del Polígon és necessari determinar les despeses i els ingressos previstos al llarg de l'actuació urbanística

#### 1.3.1 Ingressos previstos

Els ingressos a considerar seran la diferència entre el preu de venda i el cost de construcció del sostre d'aprofitament privat.

A continuació es va a realitzar una estimació del ingressos que es podrien assolir amb l'actuació urbanística del Polígon.

Al cas que ens ocupa tenim els següents tipus de sostre:

Clau	Tipus	%
32a	Habitatge	25,00%
32a	Comercial residencial	2,50%
34a	Industrial	72,50%

A més, al planejament vigent estipula la reserva d'habitatge per vivendes de protecció oficial i vivendes de preu concertat. El preu de venda d'aquest sostre es determina anualment per la Generalitat de Catalunya. El preu de venda de la resta de sostre residencial és lliure.

Per altra banda, es considera necessari diferenciar el sostre industrial en tres categories, depenent fonamentalment de la seva posició, essent les més valuoses i fàcilment vendibles aquelles parcel·les situades més a prop de la carretera C-66.

L'estimació del valor de venda i construcció del m2 de sostre construït, així com la seva diferència es mostra a la següent taula. Per tal de calcular les unitats de valor corresponent a cada tipus de sostre, i que ens permet comparar la rendibilitat associada a cada tipologia, se li dona el valor 1 a aquell que té la diferència entre preu de venda i construcció més baixa, i a la resta en relació proporcional.

**Determinació Unitats de valor**

Clau	Venda	Constr	Dif	Unit valor
32a Habitatge HPO	1.491	1.250	241	2,7
32a Habitatge HPC	1.679	1.350	329	3,7
32a Habitatge Lliure	1.900	1.450	450	5,0
32a Comercial	950	655	295	3,3
34a Industrial 1ª	650	435	215	2,4
34a Industrial 2ª	575	435	140	1,6
34a Industrial 3ª	525	435	90	1,0

**Sostre Planejament Vigent Desglossat  
 Proposta unitats de valor**

Clau	U.V.	Sostre	Aprof
32a Habitatge HPO	2,7	4.936,49	13.328,53
32a Habitatge HPC	3,7	2.498	9.243
32a Habitatge Lliure	5,0	16.356	81.779
<b>TOTAL Sostre habitatge:</b>		<b>23.790</b>	<b>104.350</b>
32a Comercial residencial	3,3	2.379	7.851
<b>TOTAL Sostre comercial:</b>		<b>2.379</b>	<b>7.851</b>
34a Industrial 1ª	2,4	17.248	41.395
34a Industrial 2ª	1,6	34.496	55.194
34a Industrial 3ª	1,0	17.248	17.248
<b>TOTAL Sostre Industrial</b>		<b>68.992</b>	<b>113.837</b>
<b>Superfície total:</b>		<b>95.161,28</b>	<b>226.037,78</b>

D'aquesta manera, i tenint en compte la cessió obligatòria del 10% d'aprofitament a l'ajuntament, els ingressos previstos són els següents:

#### INGRESSOS PLANEJAMENT VIGENT

##### Per habitatges

Tipus	Superfície	Venda	Constr	Dif	Importe
HPO	4.936	1.491,00	1.250,00	241,00	1.189.694,43
HPC	2.498	1.679,00	1.350,00	329,00	821.836,60
Lliures	16.356	1.900,00	1.450,00	450,00	7.360.130,25
	<b>23.790</b>				<b>Total operació: 9.371.661,28</b>
				Cessió 10%	937.166,13
					<b>Total: 8.434.495,15</b>

##### Per COMERCIAL

Tipus	Superfície	Venda	Constr	Dif	Importe
Comercial	2.379	950,00	655,00	295,00	701.814,44
	<b>2.379</b>				<b>Total operació: 701.814,44</b>
				Cessió 10%	70.181,44
					<b>Total: 631.633,00</b>

##### Per INDUSTRIAL

Tipus	Superfície	Venda	Constr	Dif	Importe
Industrial 1ª	17.248	650,00	435,00	215,00	3.708.316,13
Industrial 2ª	34.496	575,00	435,00	140,00	4.829.434,96
Industrial 3ª	17.248	525,00	435,00	90,00	1.552.318,38
	<b>68.992</b>				<b>Total operació: 10.090.069,47</b>
				Cessió 10%	1.009.006,95
					<b>Total: 9.081.062,52</b>

<b>TOTAL OPERACIÓ:</b>	<b>95.161,28</b>				<b>18.147.190,67</b>
------------------------	------------------	--	--	--	----------------------

### 1.3.2 Despeses previstes

A continuació es farà una valoració de les despeses associades al desenvolupament urbanístic, tenint en compte a més les prescripcions del planejament vigent que imposen com càrregues l'expropiació dels terrenys de la AA-24 i AA-25, així com la connexió viària i de clavegueram amb el barri veí de Castelló Nou.

**QUADRE N° 1**
**QUANTIFICACIÓ DESPESES planejament vigent**

	Despeses de topografia		4.000,00 €
	Redacció PP		103.000,00 €
a)	Redacció de P. d'Urbanització		269.490,00 €
	Estudi Geotècnic		2.718,98 €
	Redacció Projecte de Reparcel·lació		60.000,00 €
	<b>Subtotal</b>		<b>439.208,98 €</b>
B)	Despeses de gestió per la direcció i control de l'obra.	269.490,00 €	
	Direcció de Seguretat i Salut	25.000,00 €	
	Project Management. Gestió i Control econòmic i d'execució. Gestió de projecte - Conveni Companyies Serveis Afectats i Tràmits ACA	125.000,00 €	
	<b>Subtotal</b>		<b>419.490,00 €</b>
c)	Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, per notaris, per registradors, Visats Col·legials)	60.000,00 €	
	<b>Subtotal</b>		<b>60.000,00 €</b>
d)	Despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes.	12.000,00 €	
	<b>Subtotal</b>		<b>12.000,00 €</b>
	<b>DESPESES DE GESTIÓ</b>		<b>930.698,98 €</b>
	<b>Obres Urbanització</b>		
	Vials	87.350,00	110,00 € 9.608.500,00 €
	Espais lliures	58.555,00	20,00 € 1.171.100,00 €
	<b>PEM URBANITZACIÓ</b>		<b>10.779.600,00 €</b>
	19% gg+bi		2.048.124,00 €
	Altres conceptes	10% PEM	1.077.960,00 €
	<b>COST TOTAL URBANITZACIÓ</b>		<b>13.905.684,00 €</b>
	Expropiacions	700,00	850,00 € 595.000,00 €
	<b>COST TOTAL INDEMNITZACIONS</b>		<b>595.000,00 €</b>
	<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>15.431.382,98 €</b>

### 1.3.3 Rendibilitat de l'operació

La rendibilitat així calculada de l'operació urbanística pel Polígon delimitat pel planejament vigent és la següent:

<b>Rendibilitat de l'operació PLANEJAMENT VIGENT</b>	
Ingressos	18.147.190,67 €
Despeses	15.431.382,98 €
<b>Diferència</b>	<b>2.715.807,69 €</b>
<b>Rendibilitat</b>	<b>17,60%</b>

## 2 PROPOSTA DE DESCLASSIFICACIÓ DE TERRENYS. DESENVOLUPAMENT DEL POLÍGON RESTANT SEGONS EL PLANEJAMENT VIGENT

### 2.1 PROPOSTA DE DESCLASSIFICACIÓ DE TERRENYS. NOU ÀMBIT DEL PPU-12

Es proposa la desclassificació dels terrenys pertanyents a la SAT, per tal de garantir el futur d'aquesta explotació agrària tradicional implantada al territori, i que es situen a l'Oest del Polígon, tal i com s'indica a la següent imatge:

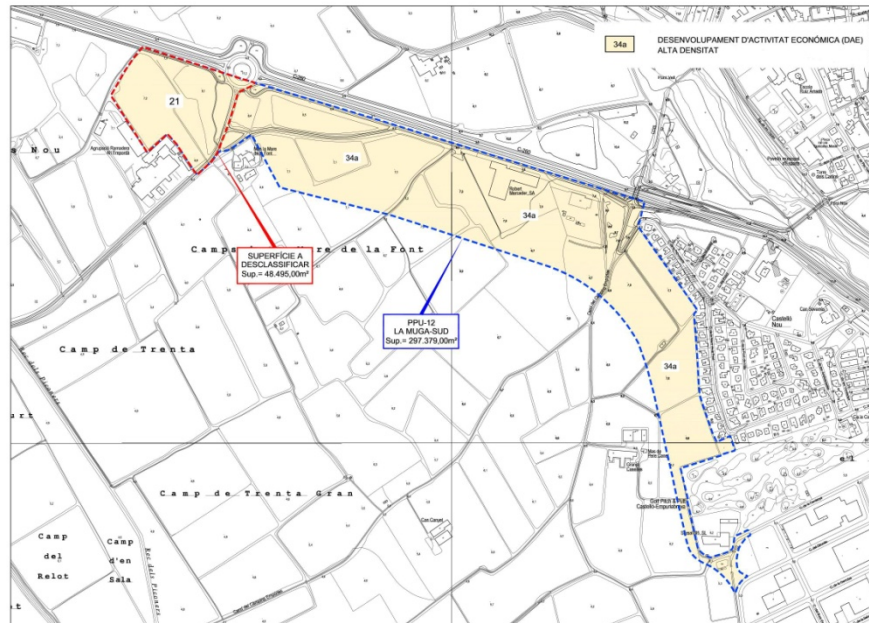


Figura 2. PPU-12 La Muga Sud amb terrenys a desclassificar

Amb aquesta desclassificació, la resta del Polígon quedaria de la següent manera:

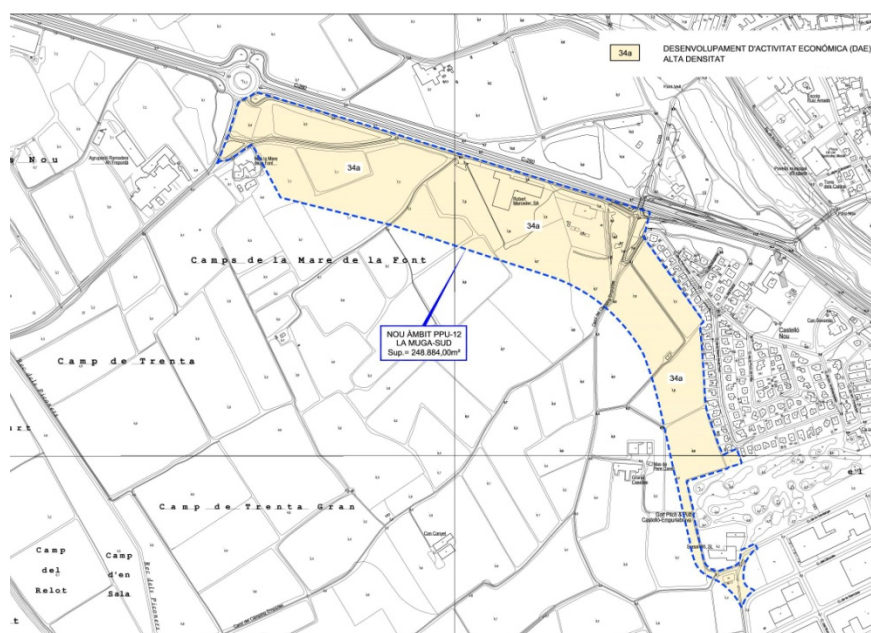


Figura 3. Nou àmbit del PPU-12 La Muga Sud

## 2.2 PRESCRIPCIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT ADAPTADES AL NOU POLÍGON

### Proposta Nou àmbit

Clau	Sup (m2)	Sup (%)
Vials i aparcaments	73.105	29,37%
Espais lliures	49.006	19,69%
Equipaments	16.111	6,47%
<b>TOTAL Sòl Públic</b>	<b>138.222</b>	<b>55,54%</b>
Clau	Sup (m2)	Sup (%)
32a/34a Aprofitament privat	110.662	44,46%
<b>TOTAL Sòl Privat</b>	<b>110.662</b>	<b>44,46%</b>
<b>Superfície total:</b>	<b>248.884</b>	<b>100,00%</b>

**% Respecte original: 83,69%**

### Sostre Proposta Nou Àmbit

Clau	Sup (m2)	Edif	Sostre
32a/34a Aprofitament privat	248.884	0,32	79.642,88
<b>TOTAL Sostre</b>	<b>248.884</b>		<b>79.642,88</b>

### Sostre Proposta MP Desglossat

Clau	%	Sostre
32a Habitatge	25,00%	19.911
32a Comercial residencial	2,50%	1.991
34a Industrial	72,50%	57.741
<b>TOTAL Sostre</b>	<b>100%</b>	<b>79.643</b>

## 2.3 RENDIBILITAT DEL NOU POLÍGON

Es valora la rendibilitat del Polígon amb els mateixos criteris establerts al punt anterior.



2.3.1 Ingressos previstos
**INGRESSOS NOU ÀMBIT**
**Per habitatges**

Tipus	Superfície	Venda	Constr	Dif	Importe
HPO	4.131	1.491,00	1.250,00	241,00	995.685,33
HPC	2.091	1.679,00	1.350,00	329,00	687.815,82
Lliures	13.689	1.900,00	1.450,00	450,00	6.159.879,00
	<b>19.911</b>				<b>Total operació: 7.843.380,15</b>
				Cessió 10%	784.338,02
					<b>Total: 7.059.042,14</b>

**Per COMERCIAL**

Tipus	Superfície	Venda	Constr	Dif	Importe
Comercial	1.991	950,00	655,00	295,00	587.366,24
	<b>1.991</b>				<b>Total operació: 587.366,24</b>
				Cessió 10%	58.736,62
					<b>Total: 528.629,62</b>

**Per INDUSTRIAL**

Tipus	Superfície	Venda	Constr	Dif	Importe
Industrial 1ª	14.435	650,00	435,00	215,00	3.103.583,48
Industrial 2ª	28.871	575,00	435,00	140,00	4.041.876,16
Industrial 3ª	14.435	525,00	435,00	90,00	1.299.174,48
	<b>57.741</b>				<b>Total operació: 8.444.634,12</b>
				Cessió 10%	844.463,41
					<b>Total: 7.600.170,71</b>

<b>TOTAL OPERACIÓ:</b>	<b>79.642,88</b>				<b>15.187.842,46</b>
------------------------	------------------	--	--	--	----------------------

## 2.3.2 Despeses previstes

### QUADRE Nº

#### **QUANTIFICACIÓ DESPESES NOU ÀMBIT**

	Despeses de topografia		3.347,70 €
	Redacció PP		86.203,30 €
a)	Redacció de P. d'Urbanització		225.542,99 €
	Estudi Geotècnic		2.275,58 €
	Redacció Projecte de Reparcel·lació		50.215,52 €
	<b>Subtotal</b>		<b>367.585,09 €</b>
B)	Despeses de gestió per la direcció i control de l'obra.		225.542,99 €
	Direcció de Seguretat i Salut		20.923,13 €
	Project Management. Gestió i Control econòmic i d'execució. Gestió de projecte - Conveni Companyies Serveis Afectats i Tràmits ACA		104.615,66 €
	<b>Subtotal</b>		<b>351.081,78 €</b>
c)	Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, per notaris, per registradors, Visats Col·legials)		50.215,52 €
	<b>Subtotal</b>		<b>50.215,52 €</b>
d)	Despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes.		10.043,10 €
	<b>Subtotal</b>		<b>10.043,10 €</b>
	<b>DESPESES DE GESTIÓ</b>		<b>778.925,50 €</b>
<b>Obres Urbanització</b>			
	Vials	73.105,42	110,00 €
	Espais lliures	49.006,16	20,00 €
	PEM URBANITZACIÓ		9.021.719,65 €
	19% gg+bi		1.714.126,73 €
	Altres conceptes	10% PEM	902.171,96 €
			<b>11.638.018,34 €</b>
	Expropiacions	700,00	850,00 €
			<b>595.000,00 €</b>
	<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>13.011.943,84 €</b>

### 2.3.3 Rendibilitat de l'operació

La rendibilitat del nou àmbit del Polígon considerant la desclassificació dels terrenys de la SAT és la següent:

<b>Rendibilitat de l'operació NOU ÀMBIT</b>	
Ingressos	15.187.842,46 €
Despeses	13.011.943,84 €
<b>Diferència</b>	<b>2.175.898,62 €</b>
<b>Rendibilitat</b>	<b>16,72%</b>
<b>Variació:</b>	<b>-4,98%</b>

S'aprecia un lleugera pèrdua de rendibilitat, atès que la resta del Polígon s'ha de fer càrrec de les càrregues imposades pel POUM, és a dir, l'expropiació dels terrenys de la AA-24 i AA-25, així com la connexió viària i de clavegueram amb el barri veí de Castelló Nou.

### 3 PROPOSTA DE DIVISIÓ EN SECTORS. POLÍGON INTEGRAL

#### 3.1 PROPOSTA DE DIVISIÓ EN SECTORS

Atenent a la diferent zonificació i tipologia del sostre planificat i a les diferents demandes actuals , per tal de garantir el desenvolupament del Polígon, connectant d'aquesta manera els serveis urbanístics de Castelló Nou, es considera necessari dividir el nou Polígon en dos sectors atenent a la seva naturalesa: Un sector industrial i un sector residencial.

Es proposa així un desenvolupament integral del Polígon, compatible amb la divisió en dos sectors i la seva realització en dues etapes corresponents a cadascun dels sectors, associant la connexió dels vials i serveis del barri de Castelló Nou al sector residencial, previsiblement el primer en desenvolupar-se, garantint d'aquesta manera la millora en les condicions urbanístiques del barri.

El desenvolupament integral de Polígon , així com els àmbits de cadascun dels dos sectors en els que es pot dividir són els que es mostren a la següent imatge:

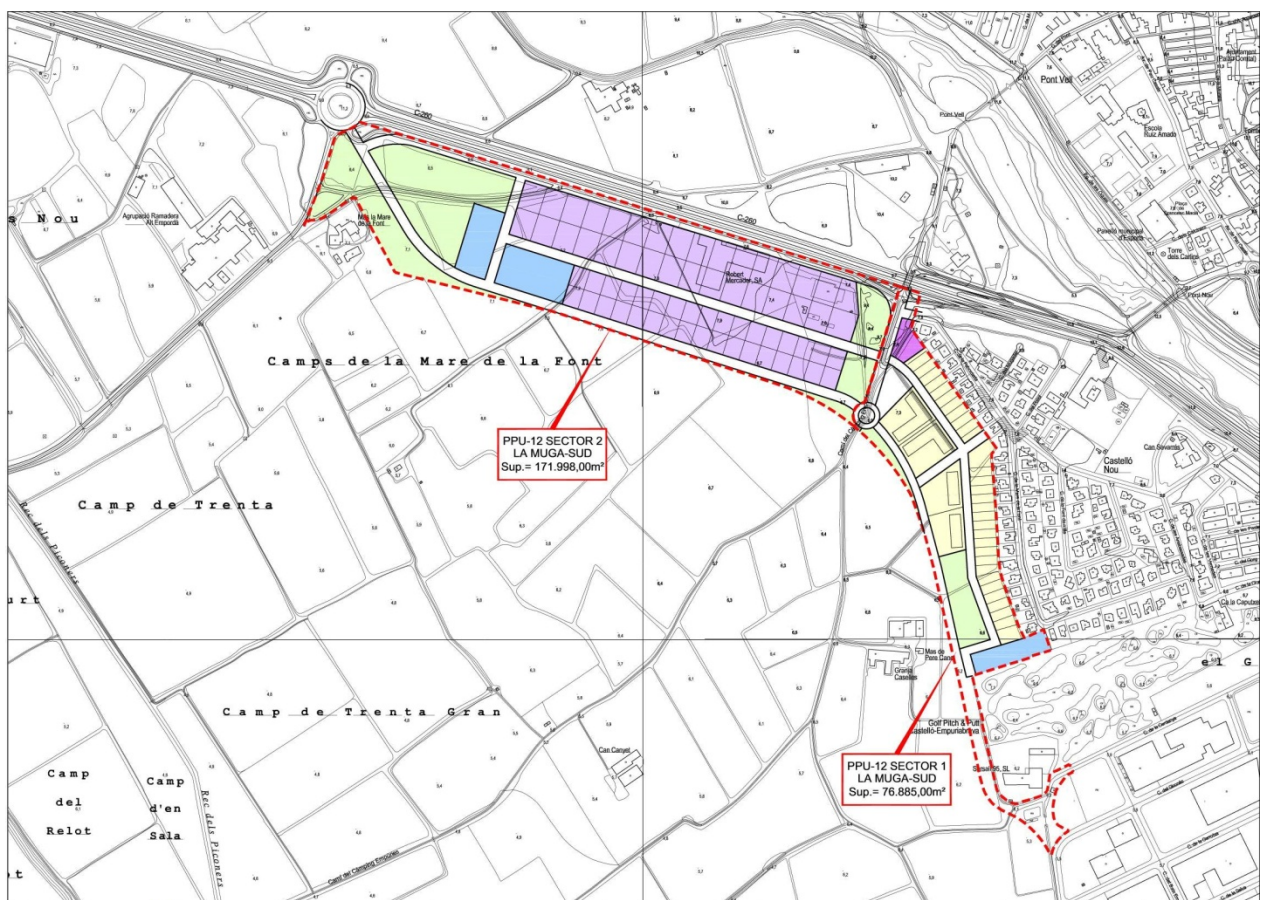


Figura 4. *Desenvolupament integral del PPU-12 La Muga Sud i divisió en sectors*

La zonificació proposada compleix amb les determinacions contingudes a l'Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, i que indica que les edificacions industrials s'hauran de concentrar a la zona de llevant, estipulant un màxim de 600 metres des de el vial que separa les zones residencial i industrial.

### 3.2 PRESCRIPCIONS DEL NOU POLÍGON INTEGRAL

Amb la zonificació proposada tenim els següents valors:

Proposta Integral			Segons Planejament Vigent	
Clau	Sup (m2)	Sup (%)	Sup (m2)	Sup (%)
Vials i aparcaments	70.976	28,52%	73.105	29,37%
Espais lliures	51.138	20,55%	49.006	19,69%
Equipaments	16.111	6,47%	16.111	6,47%
<b>TOTAL Sòl Públic</b>	<b>138.224</b>	<b>55,54%</b>	<b>138.222</b>	<b>55,54%</b>
Clau	Sup (m2)	Sup (%)	Sup (m2)	Sup (%)
32a/34a Aprofitament privat	110.659	44,46%	110.662	44,46%
<b>TOTAL Sòl Privat</b>	<b>110.659</b>	<b>44,46%</b>	<b>110.662</b>	<b>44,46%</b>
<b>Superfície total:</b>	<b>248.884</b>	<b>100,00%</b>	<b>248.884</b>	<b>100,00%</b>

Proposta Integral Sectoritzat		
	Sup (m2)	Sup (%)
32a Habitatge i comercial	76.885	30,89%
34a Industrial	171.999	69,11%
<b>Superfície total:</b>	<b>248.884</b>	<b>100,00%</b>

Sostre Proposta Nou Àmbit			
Clau	Sup (m2)	Edif	Sostre
32a/34a Aprofitament privat	248.884	0,32	79.642,88
<b>TOTAL Sostre</b>	<b>248.884</b>		<b>79.642,88</b>

#### Sostre Proposta MP Desglossat

Clau		%	Sostre
32a	Habitatge	25,00%	19.911
32a	Comercial residencial	2,50%	1.991
34a	Industrial	72,50%	57.741
<b>TOTAL Sostre</b>		<b>100%</b>	<b>79.643</b>

### 3.3 RENDIBILITAT DEL POLÍGON INTEGRAL

Es valora la rendibilitat del Polígon Integral amb la zonificació proposada atenent als mateixos criteris establerts al punt 2.

#### 3.3.1 Ingressos previstos

Per calcular els ingressos hem de desglossar els diferents tipus de sostre segons hem realitzat al punt N<sup>o</sup>2, però en aquest cas atenent a la zonificació proposada.

El sostres i la seva descomposició amb els paràmetres proposats i les unitats de valor ja calculades són els següents:

#### Sostre Sector 1: Residencial

Clau		%	Sostre
32a	Habitatge	90,91%	19.911
32a	Comercial residencial	9,09%	1.991
<b>TOTAL Sostre</b>		<b>100%</b>	<b>21.902</b>

#### Sostre Sector 1 Desglossat Proposta unitats de valor

Clau		U.V.	Sostre	Aprof
32a	Habitatge HPO	2,7	4.131,47	11.154,98
32a	Habitatge HPC	3,7	2.091	7.735
32a	Habitatge Lliure	5,0	13.689	68.443
<b>TOTAL Sostre habitatge:</b>			<b>19.911</b>	<b>87.333</b>
32a	Comercial residencial	3,3	1.991	6.571
<b>TOTAL Sostre comercial:</b>			<b>1.991</b>	<b>6.571</b>
<b>TOTAL:</b>			<b>21.901,79</b>	<b>93.903,93</b>

**Sostre Sector 2: Industrial**

Clau		Sostre
34a	Industrial	57.741
<b>TOTAL Sostre</b>		<b>57.741</b>

Amb la zonificació proposada obtenim les següents superfícies destinades a sostre industrial:

Superfície Industrial:	Proposta	
Fila 1	24.668	32,26%
Fila 2	23.972	31,35%
Fila 3	13.918	18,20%
Fila 4	13.918	18,20%
<b>TOTAL</b>	<b>76.476</b>	

Així, si considerem la fila 1 com industrial 1<sup>a</sup>, la 2 i la 3 com Industrial 2<sup>a</sup> i la fila 4 com industrial 3<sup>a</sup>, considerant a més que totes les parcel·les tindran la mateixa ocupació, obtenim la distribució de sostre per categories:

**Sostre Sector 2 Desglossat**  
**Proposta unitats de valor**

Clau		U.V.	Sostre	Aprof
34a	Industrial 1 <sup>a</sup>	2,4	18.625	44.700
34a	Industrial 2 <sup>a</sup>	1,6	28.608	45.772
34a	Industrial 3 <sup>a</sup>	1,0	10.508	10.508
<b>TOTAL Sostre Industrial</b>			<b>57.741</b>	<b>100.981</b>
<b>Sostre total:</b>			<b>57.741</b>	<b>100.981</b>

Aplicant a aquesta distribució de sostres la mateixa valoració que al punt N°2 obtenim els ingressos previstos per a l'àmbit integral:

**INGRESSOS POLIGON INTEGRAL**
**Per habitatges**

Tipus	Superfície	Venda	Constr	Dif	Importe
HPO	4.131	1.491,00	1.250,00	241,00	995.685,33
HPC	2.091	1.679,00	1.350,00	329,00	687.815,82
Lliures	13.689	1.900,00	1.450,00	450,00	6.159.879,00
	<b>19.911</b>				<b>Total operació: 7.843.380,15</b>
				Cessió 10%	784.338,02
					<b>Total: 7.059.042,14</b>

**Per COMERCIAL**

Tipus	Superfície	Venda	Constr	Dif	Importe
Comercial	1.991	950,00	655,00	295,00	587.366,24
	<b>1.991</b>				<b>Total operació: 587.366,24</b>
				Cessió 10%	58.736,62
					<b>Total: 528.629,62</b>

**Per INDUSTRIAL**

Tipus	Superfície	Venda	Constr	Dif	Importe
Industrial 1ª	18.625	650	435	215,00	4.004.351,55
Industrial 2ª	28.608	575,00	435,00	140,00	4.005.091,47
Industrial 3ª	10.508	525,00	435,00	90,00	945.756,08
	<b>57.741</b>				<b>Total operació: 8.955.199,10</b>
				Cessió 10%	895.519,91
					<b>Total: 8.059.679,19</b>

<b>TOTAL OPERACIÓ:</b>	<b>79.642,88</b>		<b>15.647.350,94</b>
------------------------	------------------	--	----------------------

**3.3.2 Despeses previstes**

A l'hora de calcular les despeses de l'àmbit, i una vegada analitzada la proposta plantejada, es considera convenient desglossar el cost de construcció de vials i espais lliures en funció de la seva naturalesa, ja que no tots els vials ni zones verdes tenen el mateix cost de construcció.

D'aquesta manera farem la següent distinció del vials:

- 1) Vials tipus 1: Vials troncats, amb implantació de serveis urbanístics i presència de serveis i servituds, amb dificultats importants d'execució.



- 2) Vials tipus 2: Vials comuns d'urbanització, amb implantació de serveis
- 3) Vials tipus 3: Vials parcialment executats, amb oca dotació de serveis.
- 4) Aparcaments: Aparcaments sense serveis urbanístics i amb una gran proporció de superfície amb aglomerat asfàltic.

A més, els Espais lliures els dividirem en:

- i. Espais lliures industrials: Zones verdes extenses amb poca urbanització i escassa presència de mobiliari urbà
- ii. Espais lliures residencials: Zones verdes en zones residencials, amb urbanització i presència important de mobiliari urbà i jocs infantils.

A cadascuna d'aquestes categories li donarem un preu unitari de construcció en funció d'un percentatge respecte el preu base considerat a l'apartat N°2. Per tal de que els resultats obtinguts en aquest punt siguin comparables amb els resultats obtinguts als punts 2 i 3, un dels valors s'ajustarà per tal de que l'import total obtingut al desglossar els vials i els espais lliures sigui exactament igual al que s'obtidria al multiplicar la superfície total en cada cas per el preu base considerat.

<b>Descomposició Vials:</b>	Sup		
Tipus 1 (35% més car que preu base)	5.470,00	148,50 €	812.295,00 €
Tipus 2 (Igual preu que preu base)	49.106,00	110,00 €	5.401.660,00 €
Tipus 3 (10% més barat que preu base)	13.800,00	99,00 €	1.366.200,00 €
Aparcaments (Aprox 20% més econòmic)	<u>2.600,00</u>	87,39 €	<u>227.205,00 €</u>
<b>Total:</b>	<b>70.976,00 €</b>		<b>7.807.360,00 €</b>

**Preu fixat segons superfície MP Vials: 70.976,00 € 110,00 € 7.807.360,00 €**

<b>Descomposició Espais lliures:</b>	Sup		
Urbana (Max 60 € per m2)	7.699,68	49,69 €	382.563,09 €
Industrial (75% base)	<u>45.713,90</u>	15,00 €	<u>685.708,54 €</u>
<b>Total:</b>	<b>53.413,58 €</b>		<b>1.068.271,63 €</b>

**Preu fixat segons superfície MP E. Lliures: 53.413,58 € 20,00 € 1.068.271,63 €**

Les despeses previstes i els preus desglossats figuren al següent quadre:

**QUADRE N°**
**QUANTIFICACIÓ DESPESES POLÍGON INTEGRAL**

	Despeses de topografia	3.347,70 €	
	Redacció PP	86.203,30 €	
a)	Redacció de P. d'Urbanització	215.626,29 €	
	Estudi Geotècnic	2.275,58 €	
	Redacció Projecte de Reparcel·lació	50.215,52 €	
	<b>Subtotal</b>		<b>357.668,39 €</b>
B)	Despeses de gestió per la direcció i control de l'obra.	215.626,29 €	
	Direcció de Seguretat i Salut	31.970,68 €	
	Project Management. Gestió i Control econòmic i d'execució. Gestió de projecte - Conveni Companyies Serveis Afectats i Tràmits ACA	104.615,66 €	
	<b>Subtotal</b>		<b>352.212,63 €</b>
c)	Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, per notaris, per registradors, Visats Col·legials)	50.215,52 €	
	<b>Subtotal</b>		<b>50.215,52 €</b>
d)	Despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes.	10.043,10 €	
	<b>Subtotal</b>		<b>10.043,10 €</b>

**DESPESES DE GESTIÓ 770.139,64 €**
**Obres Urbanització**

Vials tipus 1	5.470,00 €	148,50 €	812.295,00 €
Vials tipus 2	46.828,00 €	110,00 €	5.151.080,00 €
Vials tipus 3	13.800,00 €	99,00 €	1.366.200,00 €
Aparcaments	2.600,00 €	87,39 €	227.205,00 €
Espais lliures Urbans	7.699,68 €	49,69 €	382.563,09 €
Espais lliures Industrials	45.713,90 €	15,00 €	685.708,54 €

PEM URBANITZACIÓ			8.625.051,63 €
19% gg+bi			1.638.759,81 €

Altres conceptes			902.171,96 €
------------------	--	--	--------------

**COST TOTAL URBANITZACIÓ 11.165.983,41 €**

Expropiacions	700,00	850,00 €	595.000,00 €
---------------	--------	----------	--------------

**COST TOTAL INDEMNITZACIONS 595.000,00 €**

<b>TOTAL COSTOS</b>			<b>12.531.123,05 €</b>
---------------------	--	--	------------------------

### 3.3.3 Rendibilitat de l'operació

La rendibilitat en cas de que es desenvolupes de forma integral el Polígon plantejat seria la següent:

<b>Rendibilitat de l'operació POLÍGON INTEGRAL</b>	
Ingressos	15.647.350,94 €
Despeses	12.785.399,86 €
<b>Diferència</b>	<b>2.861.951,08 €</b>
<b>Rendibilitat</b>	<b>22,38%</b>

**Increment segons Plan. Vigent: 27,19%**

**Increment segons Nou Ambit: 33,86%**

S'ha obtingut un increment notable en la rendibilitat de l'operació prevista al planejament vigent deguda a l'optimització de les superfícies previstes al POUM, minimitzant la superfície destinada a vialitat, transformant aquesta en Espais Lliures, amb un cost de construcció molt inferiors.

## 4 PROPOSTA DE DIVISIÓ EN SECTORS. ANÀLISIS INDIVIDUALITZAT DELS SECTORS

### 4.1 ASPECTES GENERALS

A continuació es realitzarà un anàlisi de cadascun dels sectors en els que s'ha dividit el Polígon.

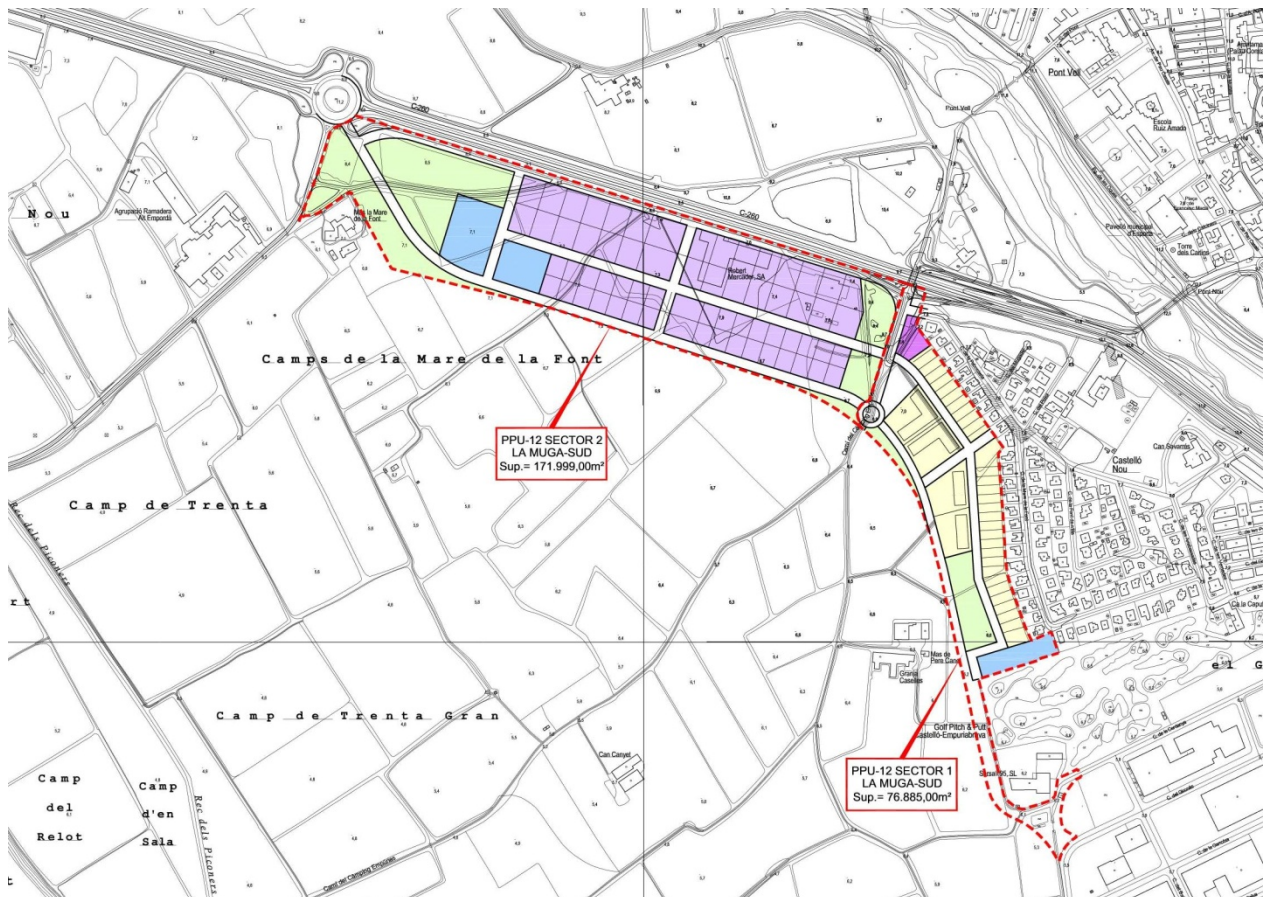


Figura 5. Desenvolupament integral del PPU-12 La Muga Sud i divisió en sectors

En cadascun dels sectors s'ha respectat els percentatges totals establerts al planejament vigent respecte a cessions i sòl d'aprofitament privat, amb un mínim d'un 5% per a equipaments i un 10% per a Espais Lliures en cada sector.

Per coherència urbanística s'ha incorporat el vial troncal que divideix formalment la zona residencial a l'industrial a l'àmbit del sector residencial ja que aquest sector serà el que primer es pugui desenvolupar atès que actualment existeix demanda d'habitatge i no pas de sostre industrial, per la qual cosa no té sentit que en el desenvolupament del sector es quedés aquest vial troncal a mig fer.

Per altra banda, i atenent que la zona residencial està confrontant al barri de Castelló Nou, es lògic que amb el desenvolupament de la zona residencial es realitzi la connexió viària i de clavegueram de l'esmentat barri, segons s'estipula al POUM.

S'ha considerat també necessari carregar al sector residencial amb el cost de les expropiacions necessàries per la AA-24 i la AA-25, ja que en cas de que per les previsions de demanda no es desenvolupi el polígon de forma integral, sinó que sigui el residencial el que es realitzi primer atenent a una bona perspectiva de negoci, no és coherent que tinguin que ser els propietaris del sector industrial el que paguin per un hipotètic rendiment futur.

El sector 1 té un 30,89% de la superfície total del polígon, però degut a que el sostre residencial és més rendible que l'industrial, i atenent al desglossi d'unitats de valor realitzat anteriorment, s'obté que aquest sector residencial disposa del 49,64% de l'aprofitament total en unitats de valor.

## 4.2 SECTOR 01: RESIDENCIAL

### 4.2.1 Àmbit Sector 1 Residencial

L'àmbit del Sector 01 destinat a habitatge residencial i a sostre comercial associat a l'habitatge és el següent:

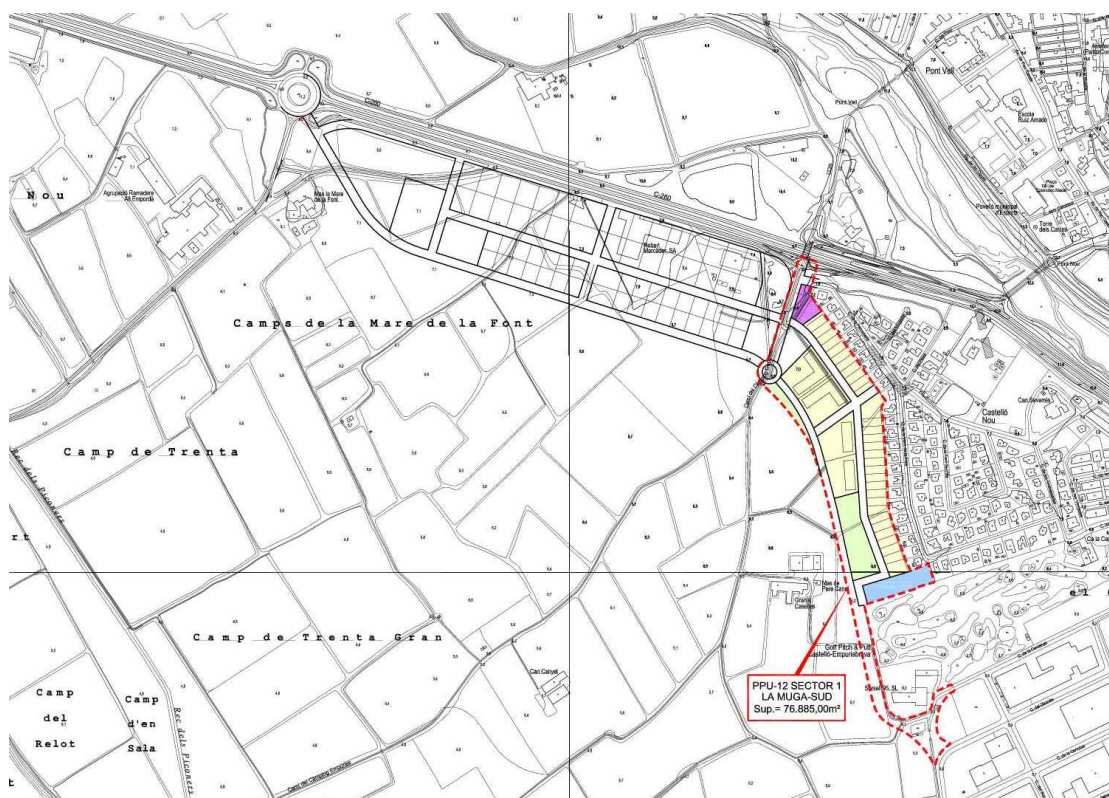


Figura 1. Sector 1 Residencials

### 4.2.2 Prescripcions sector 1

Per aquest sector 1 la zonificació plantejada és la següent:

**Sector 1 Residencial**

Clau		Sup (m2)	Sup (%)
	Vials i aparcaments	31.158	40,53%
	Espais lliures	7.700	10,01%
	Equipaments	3.844	5,00%
<b>TOTAL Sòl Públic</b>		<b>42.702</b>	<b>55,54%</b>
Clau		Sup (m2)	Sup (%)
32a	Habitatge i comercial	34.183	44,46%
<b>TOTAL Sòl Privat</b>		<b>34.183</b>	<b>44,46%</b>
<b>Superfície total:</b>		<b>76.885</b>	<b>100,00%</b>

**Sostre Sector 1: Residencial**

Clau		Sostre
32a	Aprofitament privat	21.902
<b>TOTAL Sostre</b>		<b>21.902</b>

**Sostre Sector 1: Residencial**

Clau		%	Sostre
32a	Habitatge	90,91%	19.911
32a	Comercial residencial	9,09%	1.991
<b>TOTAL Sostre</b>		<b>100%</b>	<b>21.902</b>

**Sostre Sector 1 Desglossat**  
**Proposta unitats de valor**

Clau		U.V.	Sostre	Aprof
32a	Habitatge HPO	2,7	4.131,47	11.154,98
32a	Habitatge HPC	3,7	2.091	7.735
32a	Habitatge Lliure	5,0	13.689	68.443
<b>TOTAL Sostre habitatge:</b>			<b>19.911</b>	<b>87.333</b>
32a	Comercial residencial	3,3	1.991	6.571
<b>TOTAL Sostre comercial:</b>			<b>1.991</b>	<b>6.571</b>
<b>TOTAL:</b>			<b>21.901,79</b>	<b>93.903,93</b>

#### 4.2.3 Rendibilitat Sector 1

Com ja s'ha indicat anteriorment, els ingressos del sector 1 residencial venen motivats per la reserva d'habitatges de preu concertat i de protecció oficial.

Respecte a les despeses, s'ha considerat que els promotors de desenvolupar el sector s'hauran de fer càrrec de les expropiacions i de la urbanització del vial troncal. A més existeixen altres càrregues com son la connexió del clavegueram i vials del barri Castelló Nou i reposar la bassa existent junt al Pitch&Putt.

A continuació s'exposen els ingressos i despeses previstes, així com la rendibilitat obtinguda:

<b>INGRESSOS SECTOR 1</b>					
<b>Per habitatges</b>					
Tipus	Superfície	Venda	Constr	Dif	Importe
HPO	4.131	1.491,00	1.250,00	241,00	995.685,33
HPC	2.091	1.679,00	1.350,00	329,00	687.815,82
Lliures	13.689	1.900,00	1.450,00	450,00	6.159.879,00
	<b>19.911</b>				<b>Total operació: 7.843.380,15</b>
				Cessió 10%	784.338,02
					<b>Total: 7.059.042,14</b>
<b>Per COMERCIAL</b>					
Tipus	Superfície	Venda	Constr	Dif	Importe
Comercial	1.991	950,00	655,00	295,00	587.366,24
	<b>1.991</b>				<b>Total operació: 587.366,24</b>
				Cessió 10%	58.736,62
					<b>Total: 528.629,62</b>
<b>TOTAL OPERACIÓ:</b>	<b>21.901,79</b>				<b>7.587.671,75</b>

En el càlcul de les despeses, com que aquest sector té un 30,89% de la superfície total del polígon, però un 49,64% de l'aprofitament total en unitats de valor, s'ha considerat la part proporcional a l'aprofitament per a les despeses de redacció del Pla Parcial i reparcel·lació, així com administració i gestió de quotes i tràmits de companyies, mentre que per a les despeses de topografia i geotècnics s'ha considerat el percentatge segons la superfície del sector.

Amb aquestes dades la rendibilitat del sector 1 és:

**QUADRE Nº**

49,64% del aprofitament total (UV)

**QUANTIFICACIÓ DESPESES SECTOR 1**

30,89% de la sup total

a)	Despeses de topografia	1.034,17 €		
	Redacció PP	42.789,77 €		
	Redacció de P. d'Urbanització	98.759,09 €		
	Estudi Geotècnic	702,97 €		
	Redacció Projecte de Reparcel·lació	24.926,08 €		
	<b>Subtotal</b>			<b>168.212,08 €</b>
B)	Despeses de gestió per la direcció i control de l'obra.	98.759,09 €		
	Direcció de Seguretat i Salut	17.511,10 €		
	Project Management. Gestió i Control econòmic i d'execució. Gestió de projecte - Conveni Companyies Serveis Afectats i Tràmits ACA	51.929,34 €		
	<b>Subtotal</b>			<b>168.199,52 €</b>
c)	Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, per notaris, per registradors, Visats Col.legials)	24.926,08 €		
	<b>Subtotal</b>			<b>24.926,08 €</b>
d)	Despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes.	4.985,22 €		
	<b>Subtotal</b>			<b>4.985,22 €</b>
	<b>DESPESES DE GESTIÓ</b>			<b>366.322,90 €</b>
	<b>Obres Urbanització</b>			
	Vials tipus 1	5.470,00	148,50 €	812.295,00 €
	Vials tipus 2	23.088,00	110,00 €	2.539.680,00 €
	Vials tipus 3	0,00	99,00 €	- €
	Aparcaments	2.600,00	87,39 €	227.205,00 €
	Espais lliures	7.699,68	48,21 €	371.183,58 €
	<b>PEM URBANITZACIÓ</b>			<b>3.950.363,58 €</b>
	19% gg+bi			750.569,08 €
	Altres conceptes		85,00% TOTAL	766.846,17 €
	<b>COST TOTAL URBANITZACIÓ</b>			<b>5.467.778,83 €</b>
	Expropiacions	700,00	850,00 €	595.000,00 €
	<b>COST TOTAL INDEMNITZACIONS</b>			<b>595.000,00 €</b>
	<b>TOTAL COSTOS</b>			<b>6.429.101,73 €</b>



<b>Rendibilitat de l'operació</b>	
<b>SECTOR 1</b>	
Ingressos	7.587.671,75 €
Despeses	6.429.101,73 €
<b>Diferència</b>	<b>1.158.570,02 €</b>
<b>Rendibilitat</b>	<b>18,02%</b>

Aquesta rendibilitat es lleugerament superior a la prevista pel Planejament Vigent, i és molt més reduïda que la obtinguda al desenvolupar el Polígon conjuntament ja que s'ha considerat que si els promotors volen desenvolupar per sectors el polígon, s'ha de fer càrrec de una sèrie de despeses associades al interès públic de l'actuació i que s'han de realitzar en la primera etapa del desenvolupament.

### 4.3 SECTOR 02:INDUSTRIAL

#### 4.3.1 Àmbit Sector 2 Industrial

L'àmbit del Sector 02 destinat a sòl industrial és el següent:

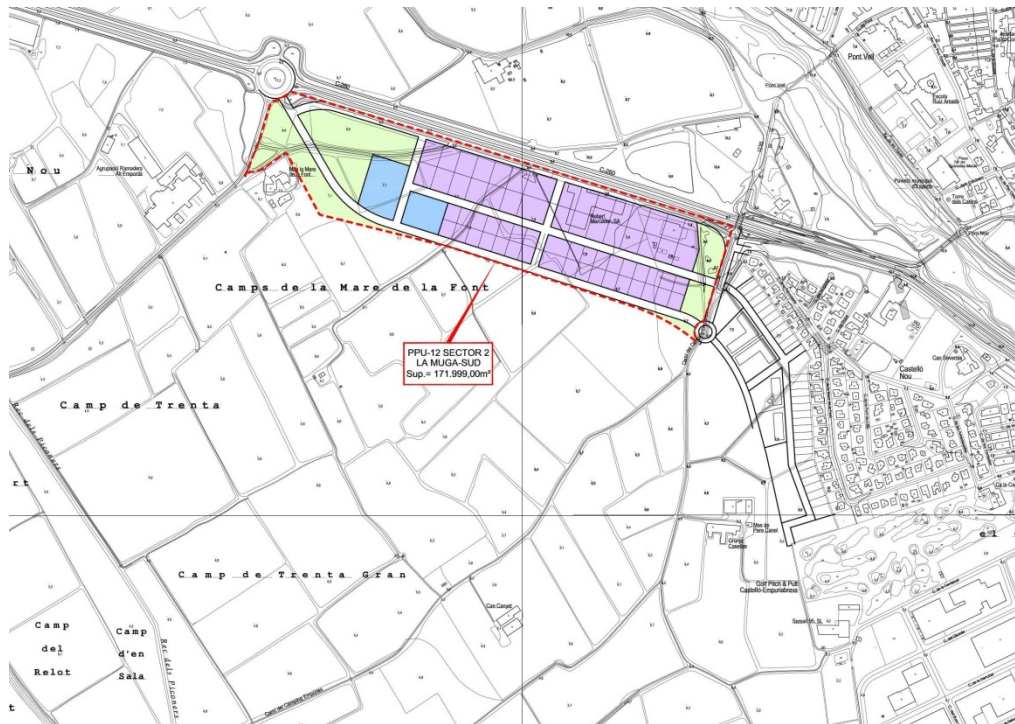


Figura 2. Sector 2 Industrial

#### 4.3.2 Prescripcions sector 2

Per aquest sector 2 la zonificació plantejada és la següent:

Sector 2 Industrial			
Clau		Sup (m2)	Sup (%)
	Vials i aparcaments	39.818	23,15%
	Espais lliures	43.438	25,25%
	Equipaments	12.267	7,13%
<b>TOTAL Sòl Públic</b>		<b>95.523</b>	<b>55,54%</b>
Clau		Sup (m2)	Sup (%)
34a	Industrial	76.476	44,46%
<b>TOTAL Sòl Privat</b>		<b>76.476</b>	<b>44,46%</b>
<b>Superfície total:</b>		<b>171.999</b>	<b>100,00%</b>

**Sostre Sector 2: Industrial**

Clau	Sostre
34a Industrial	57.741
<b>TOTAL Sostre</b>	<b>57.741</b>

**Sostre Sector 2 Desglossat  
 Proposta unitats de valor**

Clau	U.V.	Sostre	Aprof
34a Industrial 1ª	2,4	18.625	44.700
34a Industrial 2ª	1,6	28.608	45.772
34a Industrial 3ª	1,0	10.508	10.508
<b>TOTAL Sostre Industrial</b>		<b>57.741</b>	<b>100.981</b>
<b>Sostre total:</b>		<b>57.741</b>	<b>100.981</b>

**4.3.3 Rendibilitat Sector 2**
**INGRESSOS SECTOR 2**
**Per INDUSTRIAL**

Tipus	Superficie	Venda	Constr	Dif	Importe
Industrial 1ª	18.625	650,00	435,00	215,00	4.004.351,55
Industrial 2ª	28.608	575,00	435,00	140,00	4.005.091,47
Industrial 3ª	10.508	525,00	435,00	90,00	945.756,08
	<b>57.741</b>				<b>Total operació: 8.955.199,10</b>
					Cessió 10% 895.519,91
					<b>Total: 8.059.679,19</b>

<b>TOTAL OPERACIÓ:</b>	<b>57.741,09</b>	<b>8.059.679,19</b>
------------------------	------------------	---------------------

Així, la rendibilitat del sector 2 serà:

**QUADRE Nº**

53,38% del aprofitament total (UV)

**QUANTIFICACIÓ DESPESES SECTOR 2**

69,11% de la sup total

	Despeses de topografia	2.313,53 €	
	Redacció PP	43.413,53 €	
a)	Redacció de P. d'Urbanització	121.993,75 €	
	Estudi Geotècnic	1.572,61 €	
	Redacció Projecte de Reparcel·lació	25.289,44 €	
	<b>Subtotal</b>		<b>194.582,86 €</b>
B)	Despeses de gestió per la direcció i control de l'obra.	121.993,75 €	
	Direcció de Seguretat i Salut	14.459,58 €	
	Project Management. Gestió i Control econòmic i d'execució. Gestió de projecte - Conveni Companyies Serveis Afectats i Tràmits ACA	52.686,32 €	
	<b>Subtotal</b>		<b>189.139,65 €</b>
c)	Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, per notaris, per registradors, Visats Col·legials)	25.289,44 €	
	<b>Subtotal</b>		<b>25.289,44 €</b>
d)	Despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes.	5.057,89 €	
	<b>Subtotal</b>		<b>5.057,89 €</b>

**DESPESES DE GESTIÓ 414.069,83 €**
**Obres Urbanització**

Vials tipus 1	0,00	148,50 €	- €
Vials tipus 2	26.018,00	110,00 €	2.861.980,00 €
Vials tipus 3	13.800,00	99,00 €	1.366.200,00 €
Aparcaments	0,00	87,39 €	- €
Espais lliures Industrials	43.438,00	15,00 €	651.570,00 €

PEM URBANITZACIÓ 4.879.750,00 €

19% gg+bi 927.152,50 €

Altres conceptes 135.325,79 €

**COST TOTAL URBANITZACIÓ 5.942.228,29 €**

Expropiacions - €

**COST TOTAL INDEMNITZACIONS - €**
**TOTAL COSTOS 6.356.298,13 €**

**Rendibilitat de l'operació**  
**SECTOR 2**

Ingressos	8.059.679,19 €
Despeses	6.356.298,13 €
<b>Diferència</b>	<b>1.703.381,06 €</b>
<b>Rendibilitat</b>	<b>26,80%</b>

Aquesta rendibilitat és molt superior a la prevista al Planejament General i també a la contemplada amb el desenvolupament conjunt del Polígon, i té la raó de ser en la motivació que tindran els propietaris del sector en desenvolupar-lo atenent les altes rendibilitats previstes una vegada desenvolupat el sector 1.

## 5 COMPARATIVA

A continuació es presenten els quadres comparatius de les propostes, contemplant a la primera columna allò especificat al POUM amb tot l'àmbit contemplat; a la segona columna les especificacions del POUM però considerant només la resta de Polígon una vegada desclassificats els terrenys de la SAT; i a la tercera columna el nou sector contemplant la proposta de zonificació que s'ha realitzat en aquest document. Finalment a la quarta i cinquena columna es presenta la divisió per sectors d'aquest últim cas.

RESUM SUPERFÍCIES					
	Planejament Vigent	Nou Àmbit	Proposta SECTORS	Sector 1 Residencial	Sector 2 Industrial
<b>Superfície àmbit</b>	297.379	248.884	248.884	76.885	171.999
<b>Vials i aparcaments</b>	87.350	73.105	70.976	31.158	39.818
<b>Espais lliures</b>	58.555	49.006	51.138	7.700	43.438
<b>Equipaments</b>	19.250	16.111	16.111	3.844	12.267
<b>TOTAL Sòl Públic</b>	165.155	138.222	138.224	42.702	95.523
<b>Habitatge</b>		34.183	34.183	34.183	
<b>Industrial</b>		76.476	76.476		76.476
<b>TOTAL Sòl Privat</b>	132.224	110.659	110.659	34.183	76.476

RESUM SOSTRES					
	Planejament Vigent	Nou Àmbit	Proposta MP	Sector 1 Residencial	Sector 2 Industrial
<b>Sostre total</b>	95.161	79.643	79.643	21.902	57.741
<b>Habitatge</b>	23.790	19.911	19.911	19.911	0
<b>Comercial</b>	2.379	1.991	1.991	1.991	0
<b>Industrial</b>	68.992	57.741	57.741	0	57.741

**RESUM UNITATS DE VALOR**

	Planejament Vigent	Nou Àmbit	Proposta MP	Sector 1 Residencial	Sector 2 Industrial
<b>Unitats de valor</b>	226.038	189.177	189.177	93.904	100.981
<b>Habitatge</b>	104.350	87.333	87.333	87.333	0
<b>Comercial</b>	7.851	6.571	6.571	6.571	0
<b>Industrial</b>	113.837	95.273	95.273	0	100.981
				49,64%	53,38%

**RESUM RENDIBILITAT**

	Planejament Vigent	Nou Àmbit	Proposta MP	Sector 1 Residencial	Sector 2 Industrial
<b>Ingressos</b>	18.147.191	15.187.842	15.647.351	7.587.672	8.059.679
<b>Despeses</b>	15.431.383	13.011.944	12.785.400	6.429.102	6.356.298
<b>Diferència</b>	2.715.808	2.175.899	2.861.951	1.158.570	1.703.381
<b>Rendibilitat</b>	17,60%	16,72%	22,38%	18,02%	26,80%

## 6 CONCLUSIONS

- I. Atenent a la zonificació proposada al present document, la rendibilitat de l'operació urbanística no es veu compromesa per la desclassificació d'una part del Polígon corresponent als terrenys pertanyents a la SAT Alt Empordà. En qualsevol cas, i atenent les prescripcions del Planejament Vigent la reducció de rendibilitat seria menor al 5%.
- II. La modificació puntual presentada redueix el sostre d'aprofitament en 21.565 m<sup>2</sup>.
- III. La presència de activitats industrials ja implantades en la millor ubicació possible i en funcionament, sense necessitats de ampliació o reforma, condicionen el desenvolupament del polígon, compromentent els objectius del planejament de connectar el barri de Castelló Nou tant amb vials com a la xarxa de clavegueram. Així la present proposta contempla una primera etapa corresponent a la zona residencial que realitzaria les connexions esmentades i una segona etapa corresponent al sector industrial amb una alta rendibilitat per tal d'incentivar als propietaris a realitzar les obres d'urbanització.



# **ADDENDA:PREUS HPO**

## Castelló d'Empúries: Zona B

Règim	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
Especial	2.096,74 €	1.817,18 €	1.607,50 €	1.397,83 €
General	2.385,63 €	1.938,32 €	1.714,67 €	1.491,02 €
Preu concertat	A1: 3.001,68€	2.183,04€	1.773,72€	1.364,40€
	A2: 3.001,68€			
	A3: 2.728,80€			

**Annexos vinculats:** el preu màxim per m<sup>2</sup> de garatges i trasters vinculats registralment amb l'habitatge no pot superar:

- **Règim especial i general:**
  - Garatges situats en soterranis o tancats i trasters: **50%** del preu màxim de venda per m<sup>2</sup> útil de l'habitatge.
  - Garatges situats en parcel·la i oberts: **25%** del preu màxim de venda de l'habitatge
- **Preu concertat:**
  - Garatges situats en soterranis o tancats i trasters: **40%** del preu màxim de venda per m<sup>2</sup> útil de l'habitatge.
  - Garatges situats en parcel·la i oberts: **20%** del preu màxim de venda/renda de l'habitatge

<b>RÈGIM GENERAL</b>		
<b>VENDA</b>		
Zona	Habitatge (Euros/m <sup>2</sup> de superfície útil)	Annexos (50% del preu de venda)
A	2.385,63	1.192,81
B	1.938,32	969,16
C	1.714,67	857,33
D	1.491,02	745,51
<b>LLOGUER/CESSIÓ ÚS</b>		
Zona	Habitatge (Euros/mes/m <sup>2</sup> de superfície útil)	Annexos (50% del preu de lloguer)
A	8,95	4,48
B	7,27	3,63
C	6,43	3,21
D	5,59	2,80

<b>RÈGIM PREU CONCERTAT</b>		
<b>VENDA</b>		
Zona	Habitatge (Euros/m <sup>2</sup> de superfície útil)	Annexos (40% del preu de venda)
A1	3.001,68	1.200,67
A2	3.001,68	1.200,67
A3	2.728,80	1.091,52
B	2.183,04	873,22
C	1.773,72	709,49
D	1.364,40	545,76

**DOCUMENT N° II:  
NORMATIVA URBANÍSTICA**

## CONTINGUT:

Art. 1	Àmbit territorial .....	3
Art. 2	Marc Legal de Referència.....	3
Art. 3	Objecte.....	3
Art. 4	Vigència, revisió i modificació.....	3
Art. 5	Obligatorietat.....	3
Art. 6	Infraccions Urbanístiques .....	3
Art. 7	Interpretació .....	4
Art. 8	<i>Que correspon a Art 174.3.c. Condicions edificatòries de les explotacions ramaderes</i> .....	4
Art. 9	<i>Que correspon a Art 213. Zona de desenvolupament d'activitat econòmica</i> .....	5
Art. 10	Divisió en sectors.....	6
Art. 11	Sector 1: Desplegament del Pla .....	6
Art. 12	Sector 2: Desplegament del Pla .....	8

## TÍTOL I - NORMES DE CARÀCTER GENERAL

### Art. 1 Àmbit territorial

L'àmbit afectat per la present Modificació Puntual es grafia al plànol de Zonificació i és l'àmbit delimitat pel POUM per al PPU-12 "La Muga Sud".

### Art. 2 Marc Legal de Referència

La legislació vigent d'aplicació en aquest Pla es la següent:

El marc jurídic ve donat per:

- El Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme modificat per la Llei 3/2012 de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (LUC).
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- El Decret 64/2014 de 13 de Maig, pel que s'aprova el Reglament sobre Protecció de la Legalitat Urbanística.
- Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.
- Reial Decret legislatiu 21/2013, de 9 de Desembre, pel qual s'aprova la Llei d'avaluació ambiental.
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'Avaluació Ambiental de Plans i Programes

### Art. 3 Objecte

L'objecte de la present Modificació Puntual del POUM és desclassificar 4,85 Ha de terreny a l'oest del àmbit per restaurar el seu origen agrari i dividir la resta del polígon en sectors segons la seva naturalesa: sector 1 residencial i sector 2 industrial, per tal de garantir el desenvolupament del polígon.

### Art. 4 Vigència, revisió i modificació

D'acord amb el que disposen els articles 92 i 106 de la LU, aquesta modificació puntual entrarà en vigor el dia següent a la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i la seva vigència serà indefinida en tant no es procedeixi a la seva modificació.

Quan les circumstàncies concurrents ho justifiquin, podran realitzar-se les corresponents modificacions d'aquest document, degudament descrites i justificades per tal de donar cabuda als nous requeriments observats.

La tramitació es realitzarà d'acord amb l'article 96-99 de la LU.

### Art. 5 Obligatorietat

D'acord amb el que disposa l'article 106.2 de la LU aquesta Modificació Puntual vincula per igual a l'administració i als particulars, i obliguen a la seva observança.

### Art. 6 Infraccions Urbanístiques

La vulneració de les prescripcions contingudes en aquest document, tindrà la consideració d'infracció urbanística tipificada segons el que preveu l'article 211 de la LU, i se sancionarà d'acord amb el que

estableixen els articles 219 i 220 en relació als articles 213-216 de la LU, sense perjudici l'aplicació dels supòsits previstos en l'article 217 de la LU, de restauració de la realitat física o jurídica alterada.

#### **Art. 7 Interpretació**

En aplicació de l'article 10 de la LU, els dubtes en la interpretació d'aquest document produïts per imprecisió o contradicció entre determinacions del propi document, es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes.

En el cas de conflicte irreductible, preval el que estableixi la documentació escrita llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el que cal atènyer-se a la superfície real.

Tots els conceptes utilitzats en les presents ordenances són els definits a la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i, per tant, no s'admetrà cap altra interpretació que les que hi siguin contingudes.

### **TÍTOL II: NORMATIVA REGULADORA**

#### **Art. 8** *Que correspon a*

##### **Art 174.3.c. Condicions edificatòries de les explotacions ramaderes**

c) Construccions pecuàries (granges). Són els allotjaments ramaders destinats a la cria i l'engreix de bestiar, i els magatzem i elements auxiliars destinats a emmagatzemar eines, màquines, pinsos i altres elements relacionats directament amb l'explotació pecuària.

1. La regulació d'aquestes instal·lacions atènyerà a les determinacions de la legislació sectorial ambiental pel que fa a l'activitat ramadera. Es permet l'adequació de les instal·lacions existents als requeriments que sobre benestar animal pugui imposar la normativa sectorial.
2. L'activitat pecuària, quan sigui d'explotació familiar i estigui vinculada a una explotació agrícola, haurà de respectar una distància de 500 metres a qualsevol límit del Sòl urbà o urbanitzable; i en els altres casos, haurà de respectar una distància de 1.000 metres a qualsevol límit de sòl urbà o urbanitzable. Per al cas d'adequació i ampliació de granges existents que no estiguin destinades a porcí, haurà de respectar una distància de 500 metres a qualsevol límit del Sòl urbà o urbanitzable destinat a ús residencial en qualsevol de les seves variants.
3. En la sol·licitud de llicència per a l'ampliació o reforma de les granges s'haurà d'especificar el sistema de tractament de les dejeccions ramaderes i de les aigües residuals i el seu destí final, així com justificar el compliment de totes les altres determinacions de la legislació vigent.
- 4.- S'estableixen les següents condicions per a noves instal·lacions, i per a la reforma, adequació o ampliació de granges existents que no estiguin destinades a bestiar boví:
  - i. Les superfícies mínimes d'explotació, necessàries per a poder edificar seran de 4,5 Ha, en qualsevol tipus de sòl agrícola i 25 Ha. en sòl forestal; aquesta superfície podrà estar distribuïda en diverses parcel·les, en un radi no superior a 10 quilòmetres de distància, sempre que una d'elles com a mínim una hectàrea i serà en aquesta on se situaran les edificacions.
  - ii. Ocupació màxima: 12.000 m<sup>2</sup> de recinte tancat, incloent-hi patis.

- iii. Edificabilitat: 5.000 m2 de sostre construït, a situar dintre del recinte anterior referit.
- iv. Alçada màxima: 6 metres a carener de cobert; 9 metres per sitges i elements singulars.

5.- S'estableixen les següents condicions per a noves instal·lacions, i per a la reforma, adequació o ampliació de granges existents que estiguin destinades a bestiar boví:

- i. Les superfícies mínimes d'explotació, necessàries per a poder edificar seran de 4,5 Ha, en qualsevol tipus de sòl agrícola i 25 Ha. en sòl forestal; aquesta superfície podrà estar distribuïda en diverses parcel·les, en un radi no superior a 10 quilòmetres de distància, sempre que una d'elles com a mínim una hectàrea i serà en aquesta on se situaran les edificacions.
- ii. Ocupació: 12.000 m2 de recinte tancat, incloent-hi patis, per a la superfície mínima d'explotació, més un 0,9% per cada Ha adicional que configuri l'explotació ramadera, amb un màxim de 30.000 m2.(Les Hs. additionals podran estar a qualsevol distància i en diferents municipis)
- iii. Edificabilitat: 5.000 m2. de sostre construït a situar en el recinte anterior referit, per la superfície mínima d'explotació més 0,01 m2st/m2sòl per cada Ha adicional que configuri l'explotació ramadera, amb un màxim de 17.000 m2 de sostre construït. .(Les Hs. additionals podran estar a qualsevol distància i en diferents municipis)
- iv. Alçada màxima: 13,50 metres a carener de coberta; 9 metres per sitges i elements singulars.

**Art. 9** *Que correspon a*

### **Art 213. Zona de desenvolupament d'activitat econòmica**

#### 1. Definició.

Comprèn els sòls urbanitzables delimitats d'ús destinats a activitats econòmiques en sentit ampli, preferentment industrial –tant per al cas de volums únics dividits en establiments industrials de petita dimensió, com pel cas d'edificacions aïllades per a un únic establiment-, magatzems, locals d'exposició, etc.

#### 2. Claus urbanístiques.

Per a la regulació específica es poden delimitar les subzones següents: 34a. DAE alta densitat

#### 3. Sectors delimitats.

En el sòl urbanitzable delimitat de desenvolupament d'activitats econòmiques es distingeixen tres sectors que inclouen aquesta clau urbanística que deuran tramitar els Plans parcials corresponents:

- PPU-3. Industrial El Pla Sud
- PPU-12. La Muga Sud
- PPU-6. El Polioll

#### 4. Condicions de pla parcial.



El planejament derivat que ha d'ordenar aquests sectors, haurà de reservar espais per als sistemes locals d'acord amb els estàndards mínims que és determinen a l'article 65 del Text refós de la Llei d'urbanisme per als següents conceptes:

- Vials i estacionament públic: segons ordenació
- Zones verdes i espais lliures públics: un mínim del 10% de l'àmbit d'actuació urbanística
- Equipaments de titularitat pública: un mínim del 5% de l'àmbit d'actuació urbanística

Els projectes d'urbanització faran una previsió per al subministrament de serveis dels sòls destinats als sistemes públics no inferior a:

- Aigua potable per equipaments: 5 litres /m2 sostre d'equipaments
- Aigua per rec de jardins públics i arbrat urbà: 4 litres /m2 jardí
- Energia elèctrica: 100 w/m2 sostre d'equipaments i 20 w/m2 sostre d'aparcaments
- Enllumenat públic: 1,5 w/m2 vials públics i d'espai de jardí públic urbà

### TÍTOL III: DESPLEGAMENT DEL PLA

#### **Art. 10 Divisió en sectors**

Aquesta modificació preveu una divisió en sectors atenent a la seva naturalesa: sector 1 residencial i sector 2 industrial de l'antic Pla Parcial PPU 12 "La Muga Sud"

#### **Art. 11 Sector 1: "MUGA SUD SECTOR 1 RESIDENCIAL" . Desplegament del Pla**

Pel desenvolupament de les determinacions incloses en aquesta modificació per al sector 1 s'ha de desenvolupar el PP "MUGA SUD SECTOR 1 RESIDENCIAL" amb els següents paràmetres urbanístics:

##### 1.-Àmbit

Correspon a una superfície de 76.885 m2 a la part oriental del polígon, de forma irregular, incloent la connexió al barri de Castelló Nou i a la carretera C-66.

##### 2.- Objectiu

L'objectiu principal és ampliar la trama urbana resituant part de l'aprofitament de l'àmbit de La Muga – en forma d'edificació residencial- al costat de ponent del barri veí de Castelló Nou. Es disposarà un teixit de ciutat jardí constituint la nova façana del barri de Castelló Nou, donant front a un vial-passeig que delimitarà el nou sòl urbanitzable del sòl agrícola protegit de la Plana de Fortià.

Com objectiu secundari es pretén la connexió dels vials i xarxa de clavegueram del barri de Castelló Nou a través del sector residencial a la xarxa general municipal, garantint d'aquesta manera la millora en les condicions urbanístiques del barri.

##### 3.- Característiques urbanístiques

**Sector 1 Residencial**

Clau		Sup (m2)	Sup (%)
	Vials i aparcaments	31.158	40,53%
	Espais lliures	7.700	10,01%
	Equipaments	3.844	5,00%
<b>TOTAL Sòl Públic</b>		<b>42.702</b>	<b>55,54%</b>
Clau		Sup (m2)	Sup (%)
32a	Habitatge i comercial	34.183	44,46%
<b>TOTAL Sòl Privat</b>		<b>34.183</b>	<b>44,46%</b>
<b>Superfície total:</b>		<b>76.885</b>	<b>100,00%</b>

**Sostre Sector 1: Residencial**

Clau		%	Sostre
32a	Habitatge	90,91%	19.911
32a	Comercial residencial	9,09%	1.991
<b>TOTAL Sostre</b>		<b>100%</b>	<b>21.902</b>

Nombre màxim d'habitatges: 137

Reserva min habitatges HPO: 20,75% sostre habitatges

Reserva min habitatges HPC: 10,50% sostre habitatges

**4.-Paràmetres urbanístics**

Tipus d'ordenació: Volumetria específica i edificació aïllada

Alçada màxima i nombre plantes: 7,00 m i PB+1 (Unifamiliar)

11,00m i PB + 2 PP (Plurifamiliar)

Ús predominant: Residencial habitatge plurifamiliar i unifamiliar i terciari comercial.

Usos compatibles: Hotelers, oficines i magatzems, restauració, equipaments i serveis tècnics.

**5.- Càrregues**

Seràn obres estructurants imputables al sector urbanitzable la realització dels enllaços, tant viaris com de serveis urbanístics amb el barri de Castelló Nou que l'envolten, incloent-hi l'adquisició del sòl afectat per les actuacions aïllades AA-24 i AA-25; s'inclou la realització de la connexió de la xarxa de clavegueram- aigües residuals i pluvials- del teixit residencial existent de Castelló Nou.

6.- Sistema d'actuació

Reparcel·lació per modalitat de compensació bàsica.

7.- Pla d'etapes

1er quadrienni a partir de l'aprovació de la present Modificació Puntual

**Art. 12 Sector 2: "MUGA SUD SECTOR 2 INDUSTRIAL" . Desplegament del Pla**

Pel desenvolupament de les determinacions incloses en aquesta modificació per al sector 2 s'ha de desenvolupar el PP "MUGA SUD SECTOR 2 INDUSTRIAL" amb els següents paràmetres urbanístics:

1.-Àmbit

Correspon a una superfície de 171.999 m<sup>2</sup> a la part occidental del polígon, de forma sensiblement rectangular.

2.- Objectiu

L'objectiu principal és resituar l'aprofitament de la part de l'antic sector de sòl urbanitzable programat S-5 La Muga situat al costat sud de la carretera C-68 entre aquesta via i la plana agrícola que s'estén des de Fortià.

Els nous desenvolupaments proposen com ubicació preferent per als usos industrials al costat dret de la carretera C-68, amb disposició d'establiments amb una ocupació més intensiva amb front a la carretera desdoblada i als vials laterals de servei, mentre que es pensa en edificacions amb una ocupació menys intensiva en la segona línia.

D'acord amb l'informe de l'Agència Catalana de l'aigua, el planejament derivat que es redacti pel desenvolupament d'aquest sector 2, deurà concentrar l'edificació cap a llevant en un lineal màxim de 600 metres, disposant una extensa franja d'espais no edificable a ponent com a espai de desguàs d'avingudes extraordinàries.

3.- Característiques urbanístiques

<b>Sector 2 Industrial</b>		
<b>Clau</b>	<b>Sup (m2)</b>	<b>Sup (%)</b>
Vials i aparcaments	39.818	23,15%
Espais lliures	43.438	25,25%
Equipaments	12.267	7,13%
<b>TOTAL Sòl Públic</b>	<b>95.523</b>	<b>55,54%</b>
<b>Clau</b>	<b>Sup (m2)</b>	<b>Sup (%)</b>
34a Industrial	76.476	44,46%
<b>TOTAL Sòl Privat</b>	<b>76.476</b>	<b>44,46%</b>
<b>Superfície total:</b>	<b>171.999</b>	<b>100,00%</b>

**Sostre Sector 2: Industrial**

Clau	Sostre
34a Industrial	57.741
<b>TOTAL Sostre</b>	<b>57.741</b>

4.-Paràmetres urbanístics

Tipus d'ordenació: Volumetria específica i edificació aïllada

Alçada màxima i nombre plantes: 12,00m i PB + 1 PP (Industrial)

Ús predominant: Industrial i terciari comercial.

Usos compatibles: Hotelers, oficines i magatzems, restauració, equipaments i serveis tècnics.

5.- Sistema d'actuació

Reparcel·lació per modalitat de compensació bàsica.

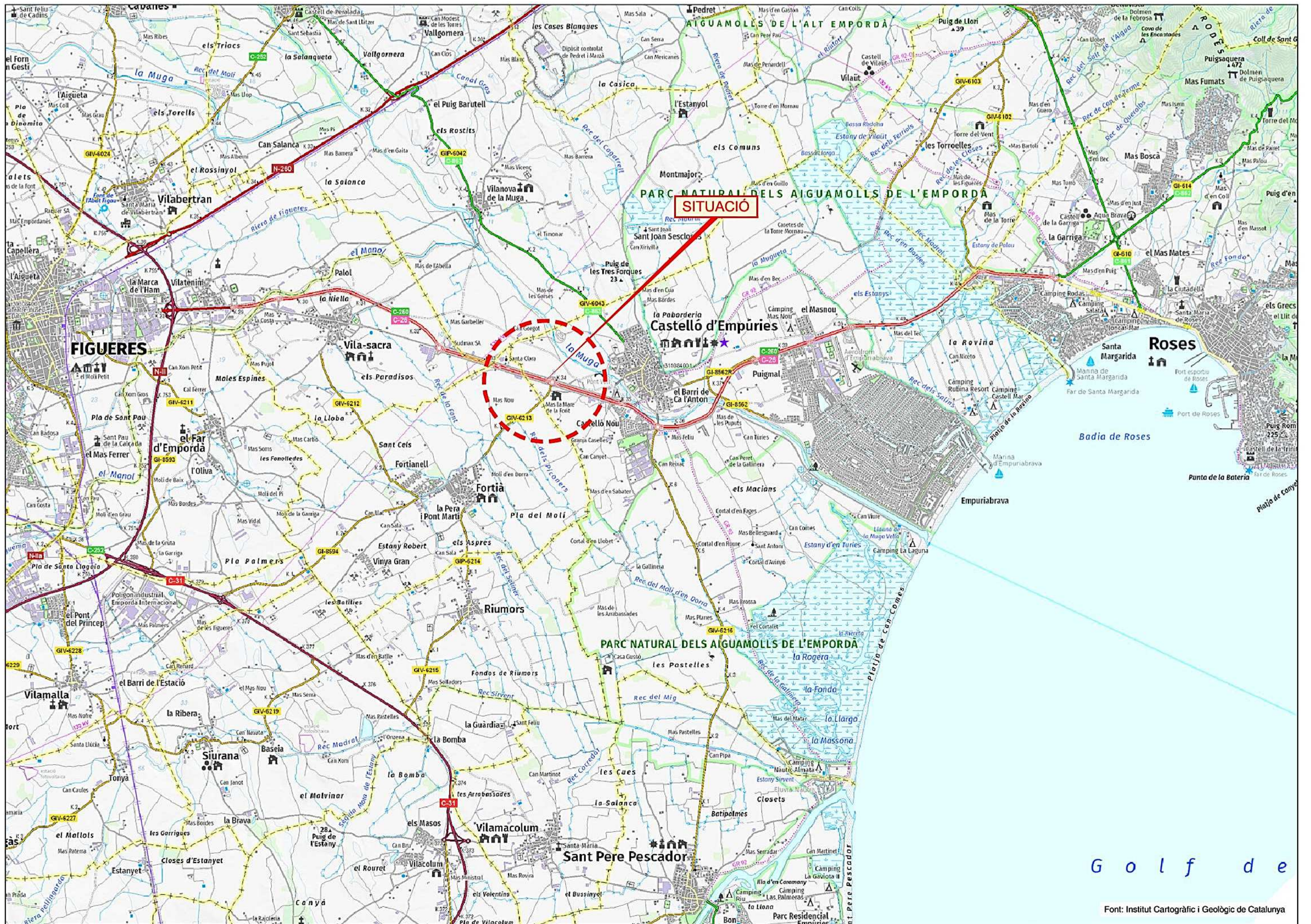
6.- Pla d'etapes

2on i tercer quadrienni a partir de la present Modificació Puntual.

Signat digitalment:

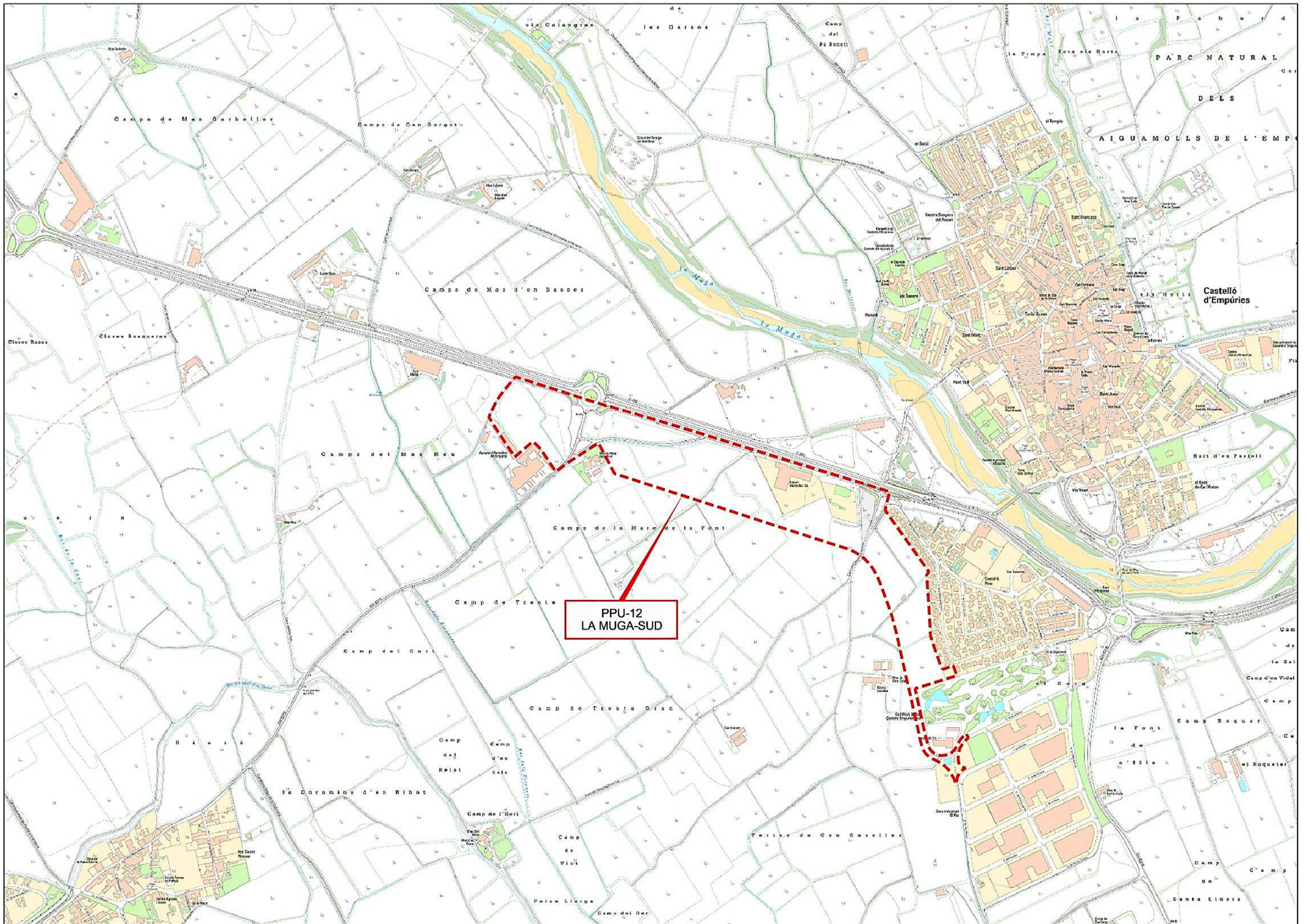
L'enginyer redactor del projecte  
**Josep Massó i Aceña**  
Enginyer de Camins, Canals i Ports  
Col. N<sup>o</sup> 6.737

**DOCUMENT N° III:  
PLÀNOLS**



G o l f d e

Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya



PPU-12  
LA MUGA-SUD

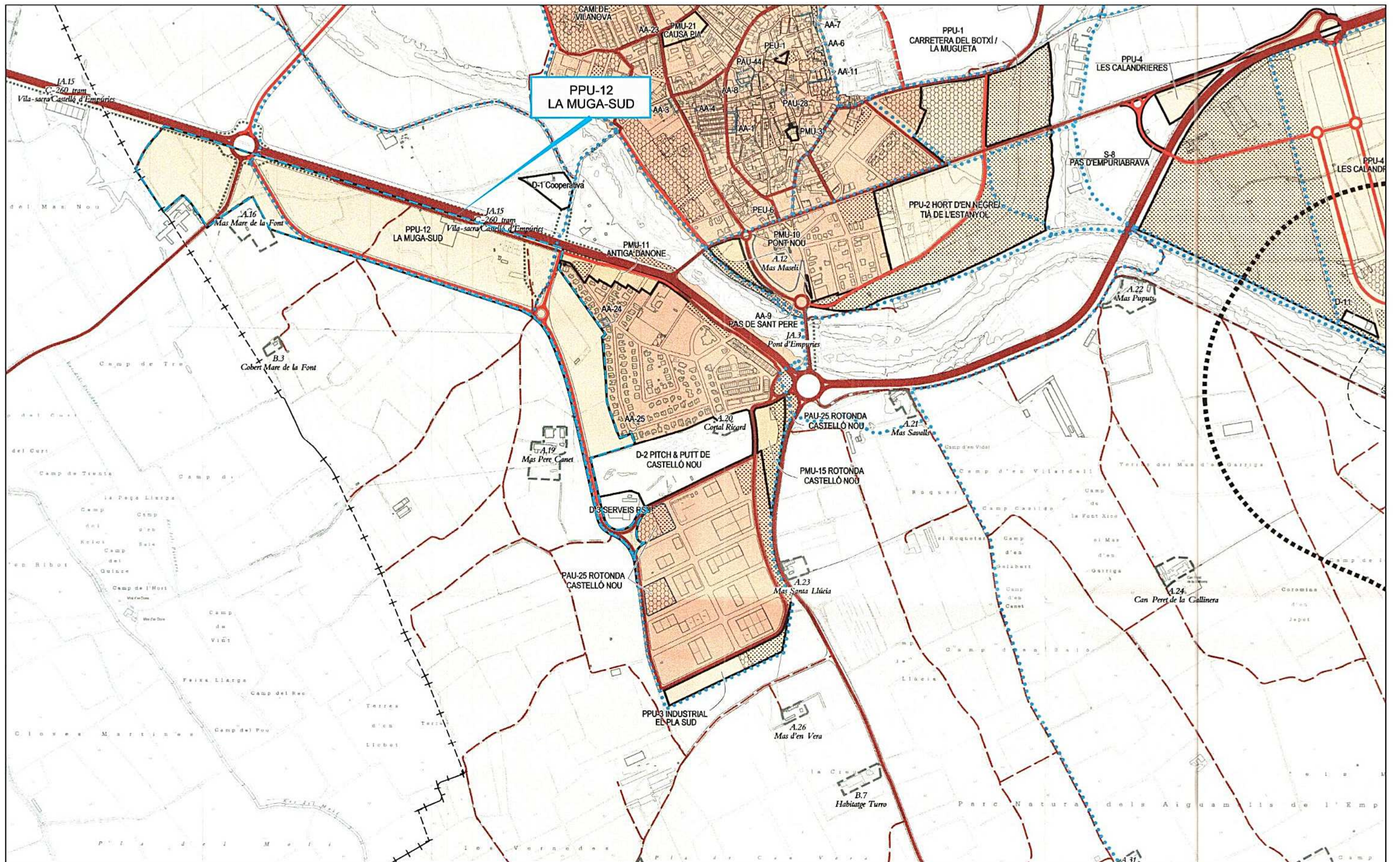


PPU-12  
LA MUGA-SUD

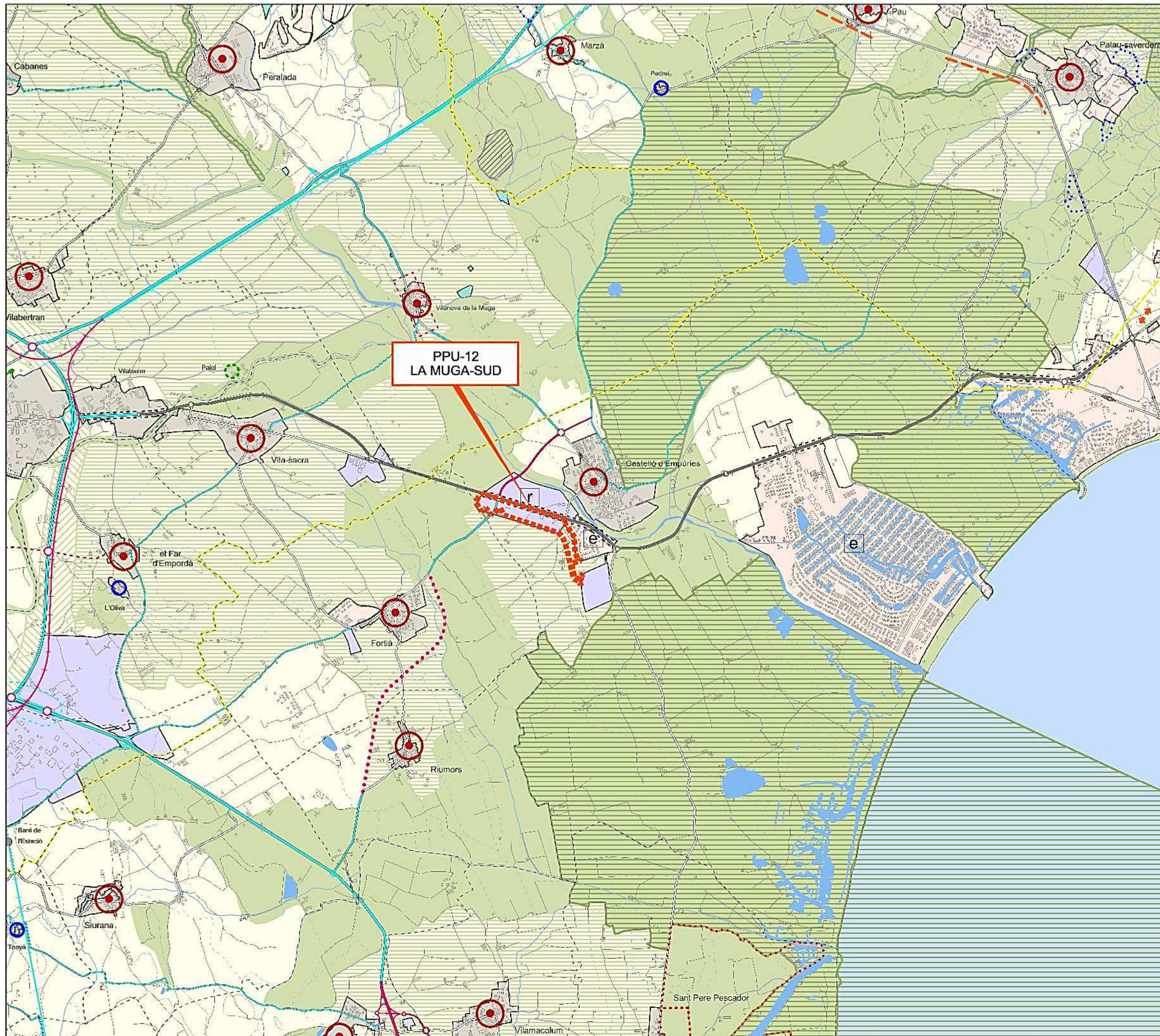
Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya





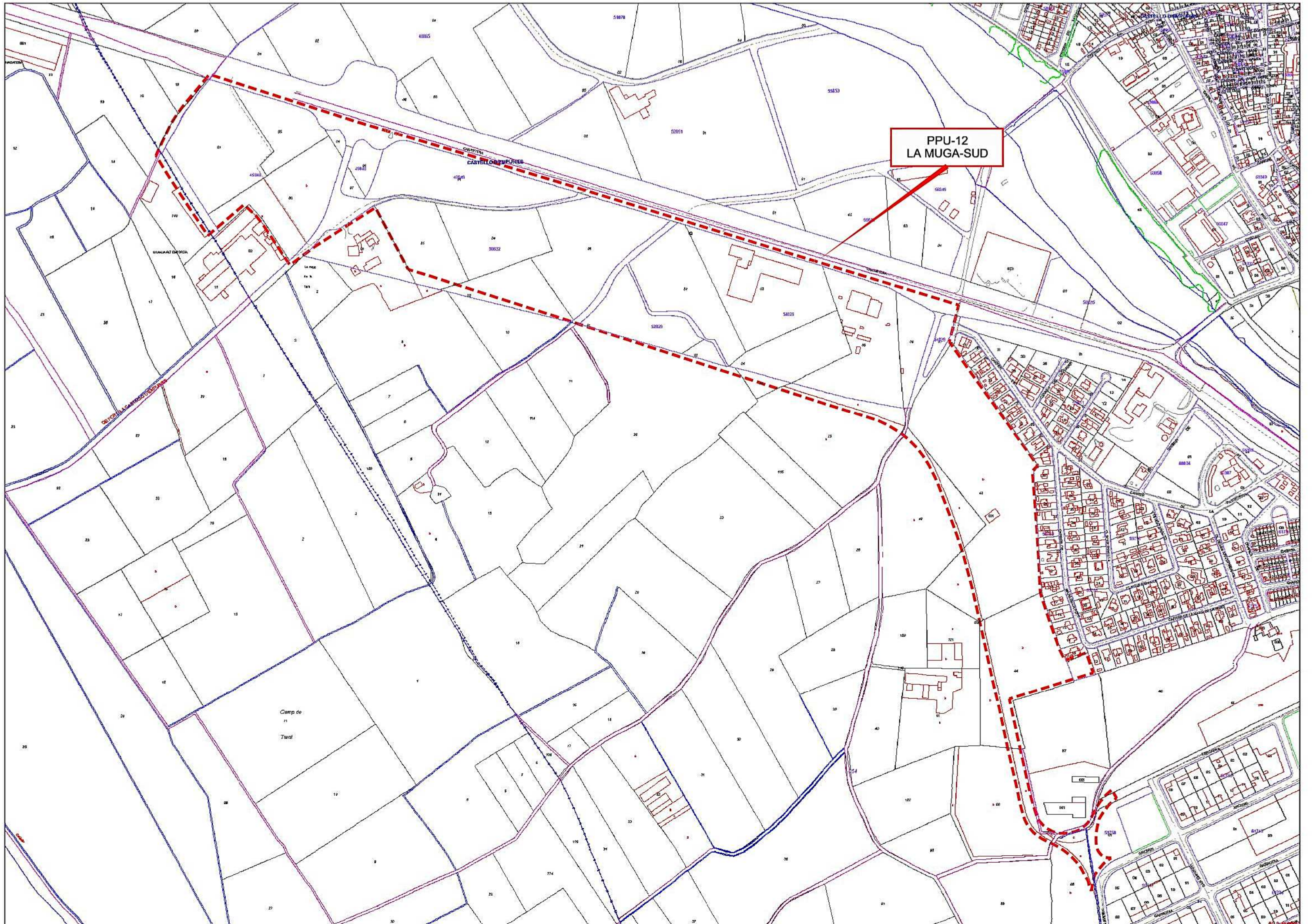


RÈGIM DEL SÒL		SISTEMA D'ESPAIS LLIURES		SISTEMA DE COMUNICACIONS		ÀREES DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI PAISATGÍSTIC I CULTURAL	
Sòl no urbanitzable SNU	Dotacions i delimitació d'usos	Parcs, jardins urbans i places	Reserva integral	Xarxa territorial bàsica	Elements i conjunts d'interès arqueològic	Sotmes al règim de la Llei 22/1988, de Costes. Disposicions transitòries 1ª i 4ª	
Sòl urbà consolidat SUC	Polígons de gestió	Servitud de protecció de la costa	Servitud de trànsit	Vialitat bàsica local	Elements i conjunts d'interès arquitectònic (BCIL). Entorn de masies		
Sòl urbà no consolidat SNC	Àmbits de Pla de millora urbana	Servitud de trànsit	Limit del Domini Públic Marítimoterrestre	Xarxa viària complementària	Vialitat de trànsit restringit. Recorreguts per a vianants		
Sòl urbanitzable SUD	Sectors de planejament	Limit del Domini Públic Marítimoterrestre	Limit del Domini Públic Marítimoterrestre	Vialitat de trànsit restringit. Recorreguts per a vianants	Carril bici		
		SISTEMA D'EQUIPAMENTS		Servitud aeronàutica (con d'enlairament)			
		Equipaments	Sistema de serveis tècnics				



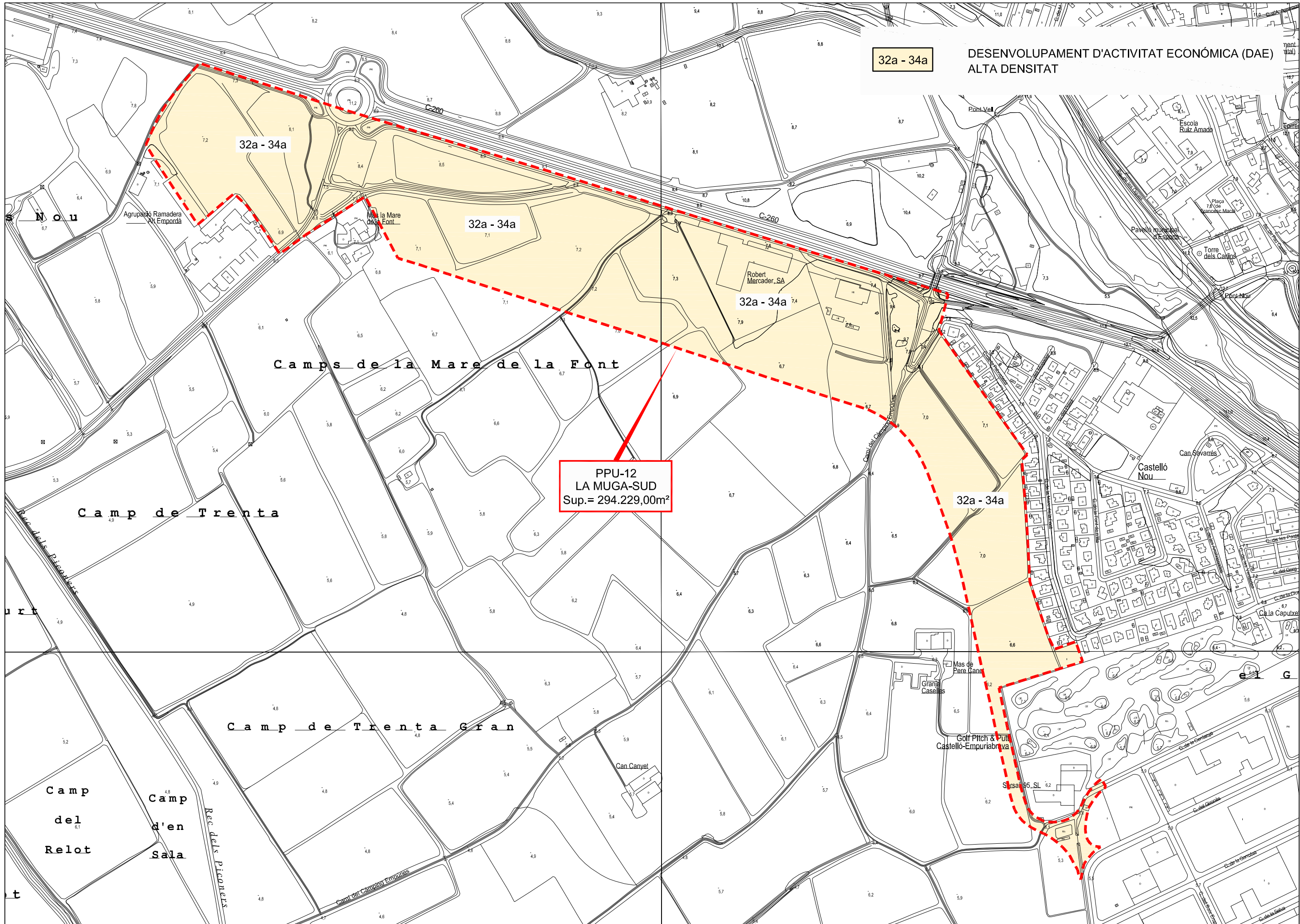
<b>SISTEMA D'ESPACIS OBERTS: CATEGORIES DE SÒL</b>	
<b>SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL</b>	
	Sòl de protecció especial
	Plaça i zones de plaça
<b>SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL</b>	
	Sòl de protecció territorial
	Sòl de protecció de zones d'estructura
	Sòl de protecció de zones d'estructura
<b>SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA</b>	
	Sòl de protecció preventiva
<b>ÀMBITS SOTMESOS A LA REGULACIÓ DELS PLANS DIRECTORS URBANÍSTICS</b>	
	EDURC I
	EDURC II (període 1)
	EDURC II (període 2)
	PDU de la Zona de Plaça
	Àmbit en el qual s'ha de desenvolupar la gestió integrada de les zones forestals i naturals
<b>SISTEMA D'ASSENTAMENTS: TIPOLOGIES DE TÈXTS</b>	
<b>NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONES</b>	
	Nuclis històrics i les seves extensions
<b>ÀREES ESPECIALITZADES</b>	
	Àrea residencial
	Àrea industrial i/o logística
	Àrea comercial i altres serveis
	Àrea d'organització i serveis
	Àrea d'activitats i serveis especialitzats
<b>SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT</b>	
<b>NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONES</b>	
	Creixement potencial
	Creixement mitjà
	Creixement baix
	Desenvolupament puntual i serveis d'edificació
	Desenvolupament puntual
	Mitja ocupació
	Extensió del nucli històric
<b>ÀREES ESPECIALITZADES</b>	
	Extensió d'edificació
	Extensió
	Reducció d'edificació
	Extensió
<b>ALLIQUES D'INFORMACIÓ (Art. 10)</b>	
	Límit d'ocupació
	Separació
	Límit d'edificació directa i indirecta
<b>SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE MOBILITAT I TRANSPORT</b>	
<b>XARXA VIÀRIA: CLASSIFICACIÓ</b>	
	Autopista o carretera principal
	Via estructural principal
	Via estructural secundària
	Via estructural terciària
	Via d'ajuda
	Totes les altres vies
<b>XARXA VIÀRIA: PROPOSTES</b>	
	Nova via principal
	Condicionament
	Creixement
	Vall de l'edificació
	Itinèria
	Reordenació de carrers
	Trajèctria de carrer
	Creixement puntual
	Proposta de desdoblament (Art. 10)
<b>XARXA FERROVIÀRIA: CLASSIFICACIÓ</b>	
	Línia d'alta velocitat
	Línia convencional
	Estació
	Estació internacional
<b>XARXA FERROVIÀRIA: PROPOSTES</b>	
	Nova actuació
	Creixement
	Creixement
	Trajèctria de carrer
	Creixement puntual
<b>ALTRES DETERMINACIONS</b>	
	Preservació de corredor de transport col·lectiu (PTC)
<b>SISTEMA AEROPORTUARI: PROPOSTES</b>	
	Nova actuació
	Condicionament
	Creixement
<b>INFORMACIÓ CARTOGRÀFICA DE BASE</b>	
	Límit estatal
	Límit provincial
	Límit municipal
	Via local
	Èxci i embalsament o zona humida
	Curs fluvial
	Canal o sèquia
	Costa de mar
	Edificació existent
	Infraestructura viària

\* En cas de superposició entre els límits d'ocupació i protecció especialitzada, prevaldrà l'ocupació especialitzada, sempre que no impliqui la destrucció dels espais de protecció, sense perjudici dels efectes previstos a les escales i segons les normes de la Memòria del PDU.  
 \* Les àrees especialitzades que es recullen corresponen a l'ordenament territorial vigent, però, per tant, no són vinculants descriptives i no són projectes de Pla.



PPU-12  
LA MUGA-SUD





32a - 34a

DESENVOLUPAMENT D'ACTIVITAT ECONÒMICA (DAE)  
ALTA DENSITAT

32a - 34a

32a - 34a

32a - 34a

32a - 34a

PPU-12  
LA MUGA-SUD  
Sup.= 294.229,00m²

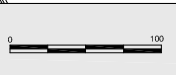
Camps de la Mare de la Font

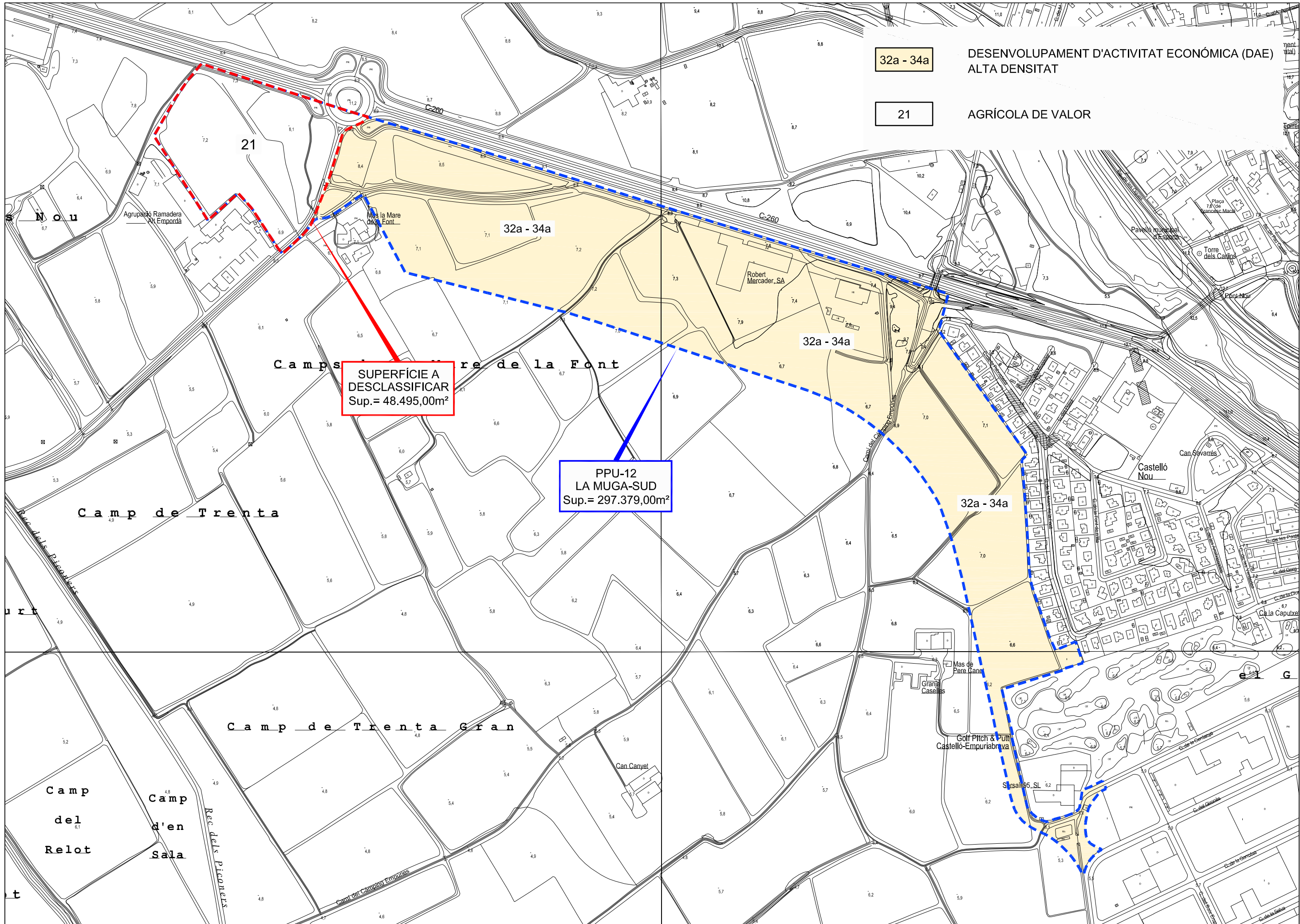
Camp de Trenta

Camp de Trenta Gran

Camp del Relot

Camp d'en Sala





32a - 34a

DESENVOLUPAMENT D'ACTIVITAT ECONÒMICA (DAE)  
ALTA DENSITAT

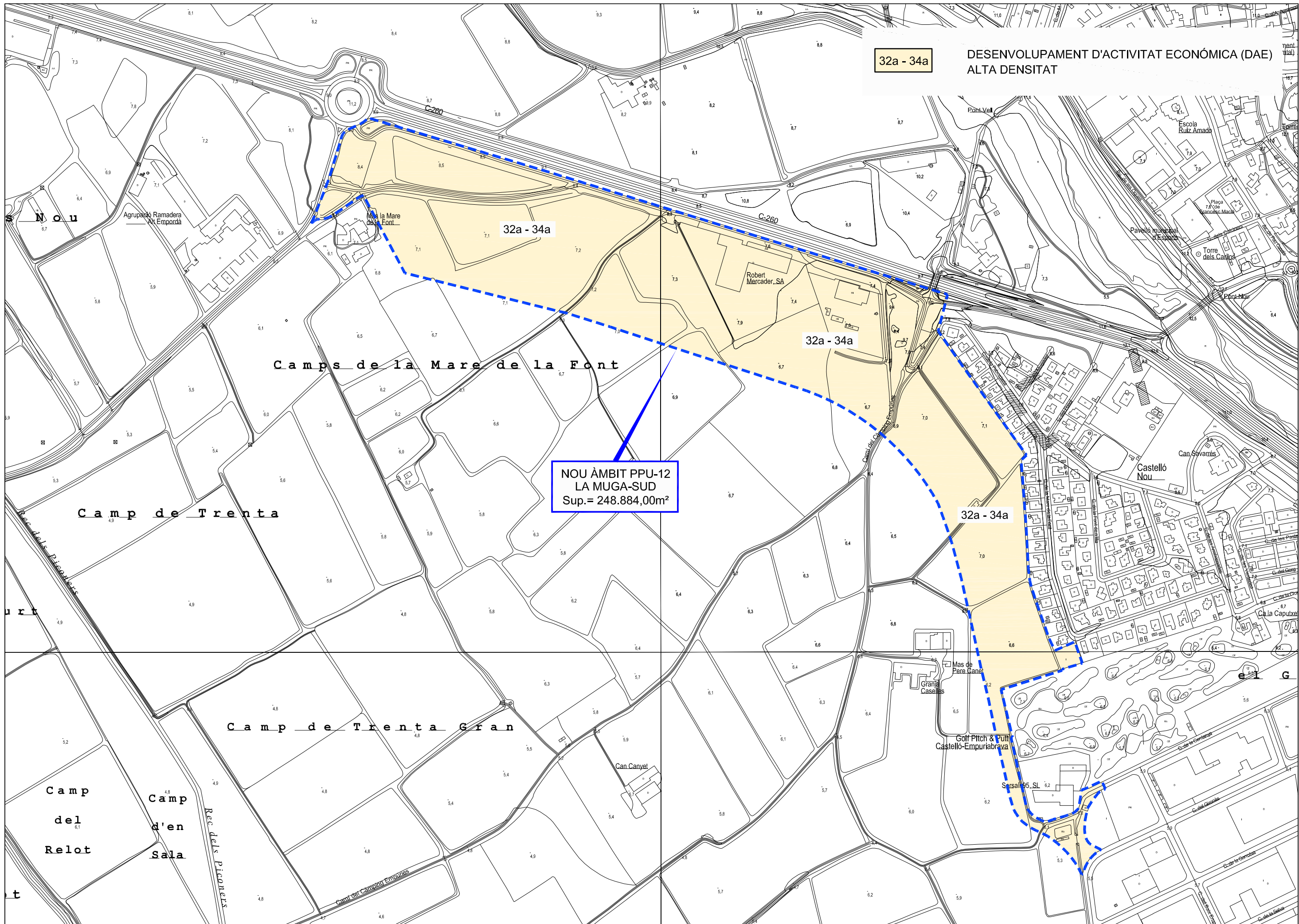
21

AGRÍCOLA DE VALOR

**SUPERFÍCIE A  
DESCLASSIFICAR**  
Sup.= 48.495,00m<sup>2</sup>

**PPU-12  
LA MUGA-SUD**  
Sup.= 297.379,00m<sup>2</sup>





32a - 34a

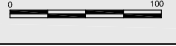
DESENVOLUPAMENT D'ACTIVITAT ECONÒMICA (DAE)  
ALTA DENSITAT

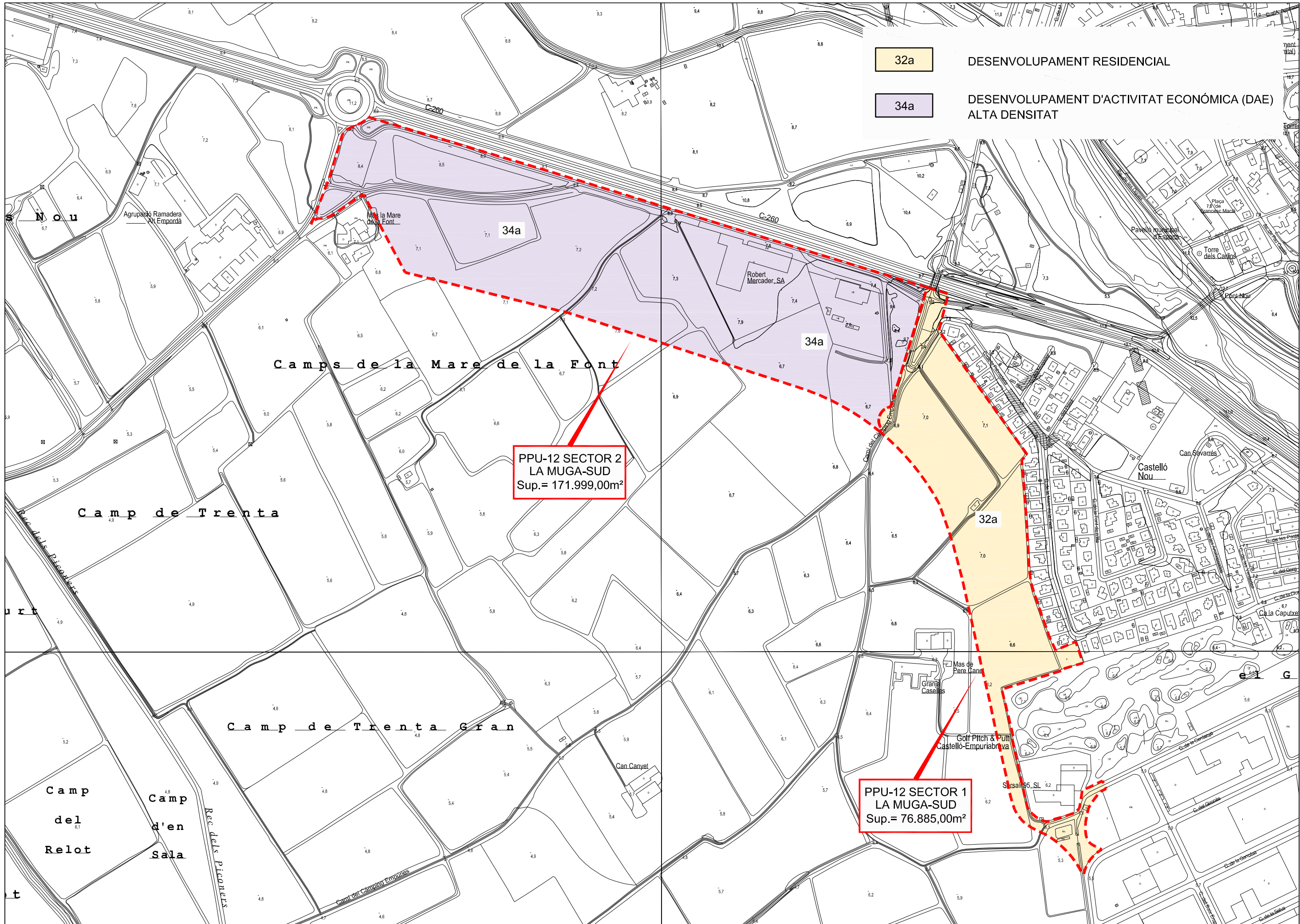
32a - 34a

32a - 34a

32a - 34a

NOU ÀMBIT PPU-12  
LA MUGA-SUD  
Sup.= 248.884,00m<sup>2</sup>





32a

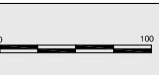
DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL

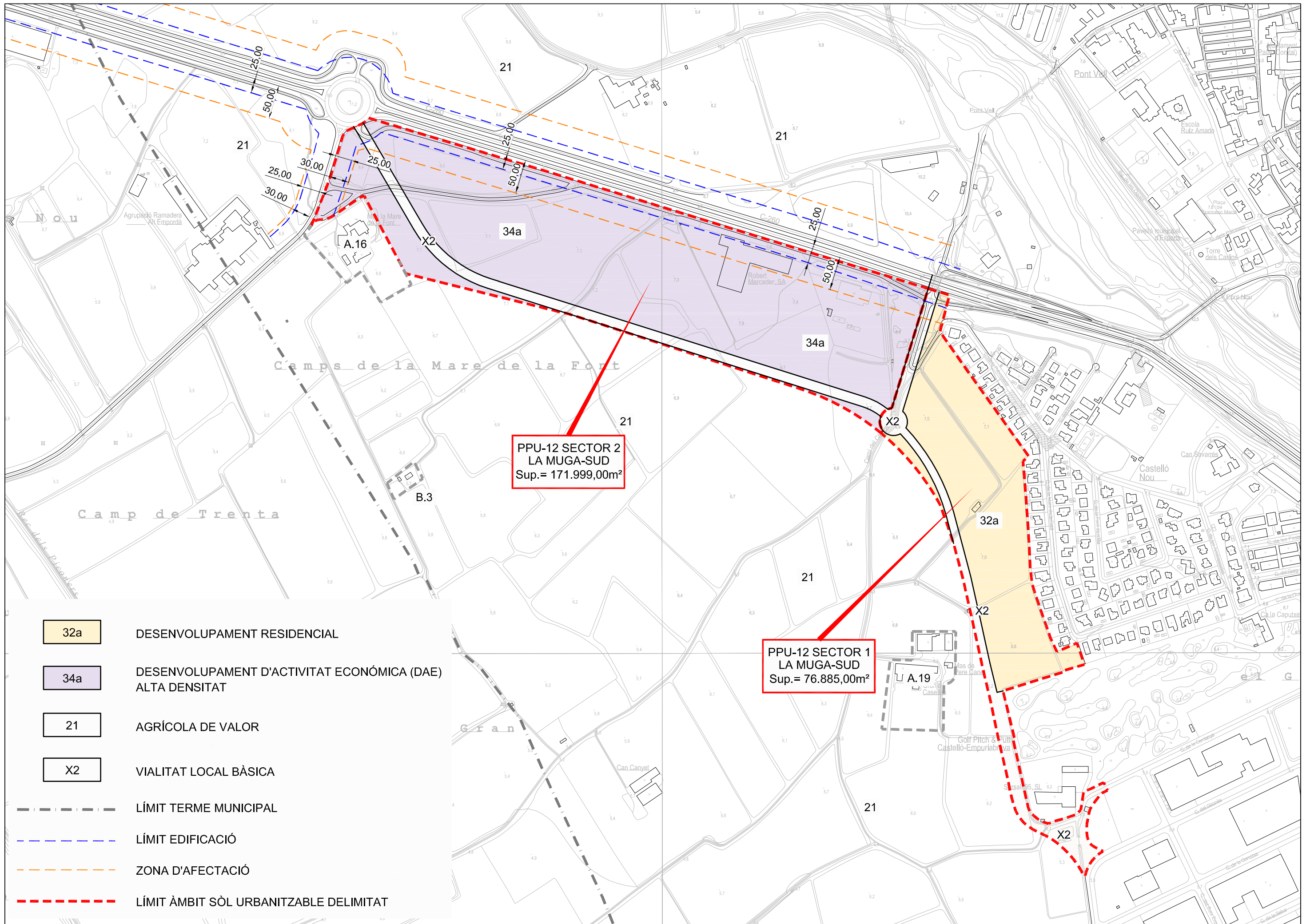
34a

DESENVOLUPAMENT D'ACTIVITAT ECONÒMICA (DAE)  
ALTA DENSITAT

PPU-12 SECTOR 2  
LA MUGA-SUD  
Sup.= 171.999,00m²

PPU-12 SECTOR 1  
LA MUGA-SUD  
Sup.= 76.885,00m²





PPU-12 SECTOR 2  
LA MUGA-SUD  
Sup.= 171.999,00m<sup>2</sup>

PPU-12 SECTOR 1  
LA MUGA-SUD  
Sup.= 76.885,00m<sup>2</sup>

32a

DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL

34a

DESENVOLUPAMENT D'ACTIVITAT ECONÒMICA (DAE)  
ALTA DENSITAT

21

AGRÍCOLA DE VALOR

X2

VIALITAT LOCAL BÀSICA

---

LÍMIT TERME MUNICIPAL

---

LÍMIT EDIFICACIÓ

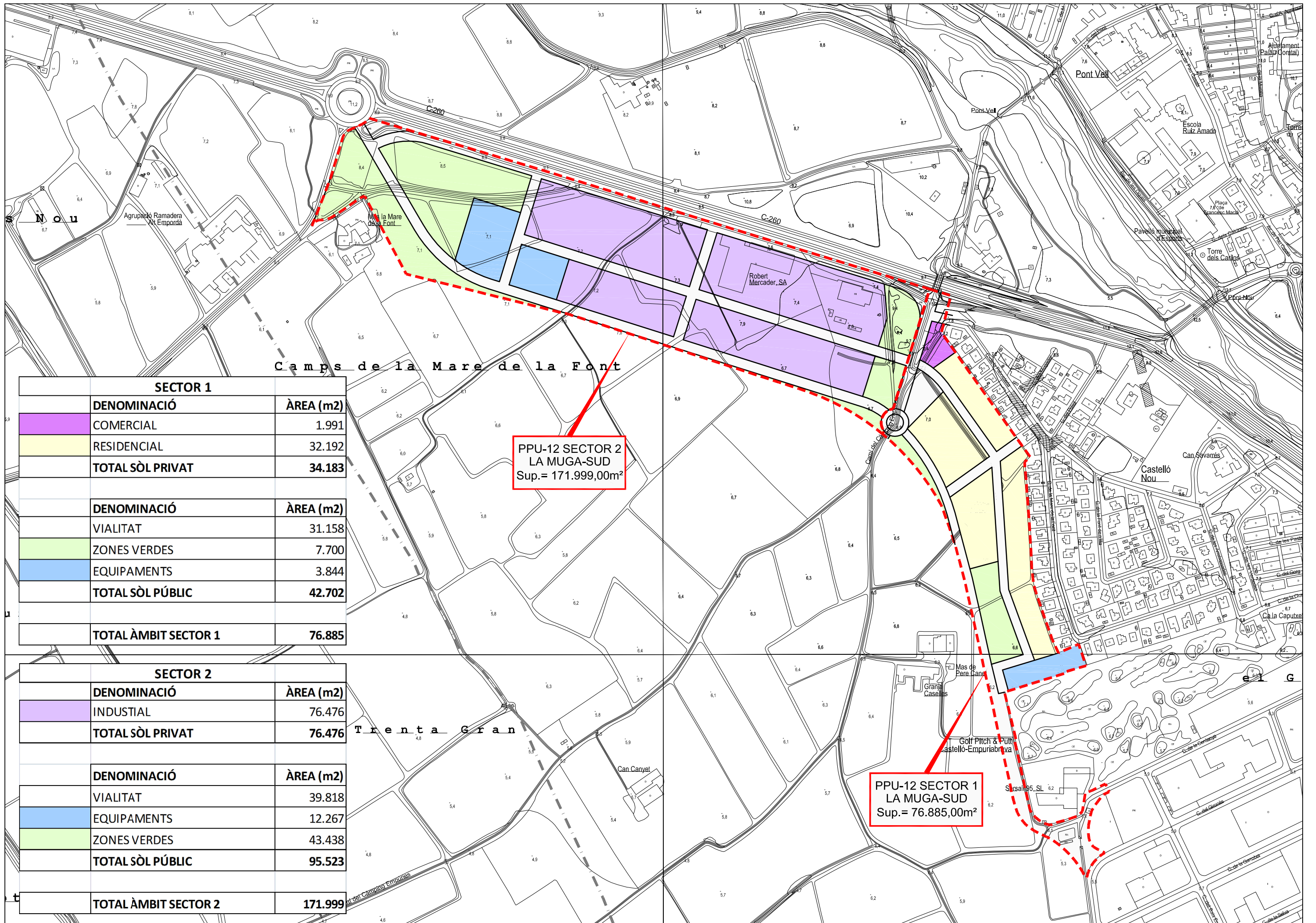
---

ZONA D'AFECTACIÓ

---

LÍMIT ÀMBIT SÒL URBANITZABLE DELIMITAT





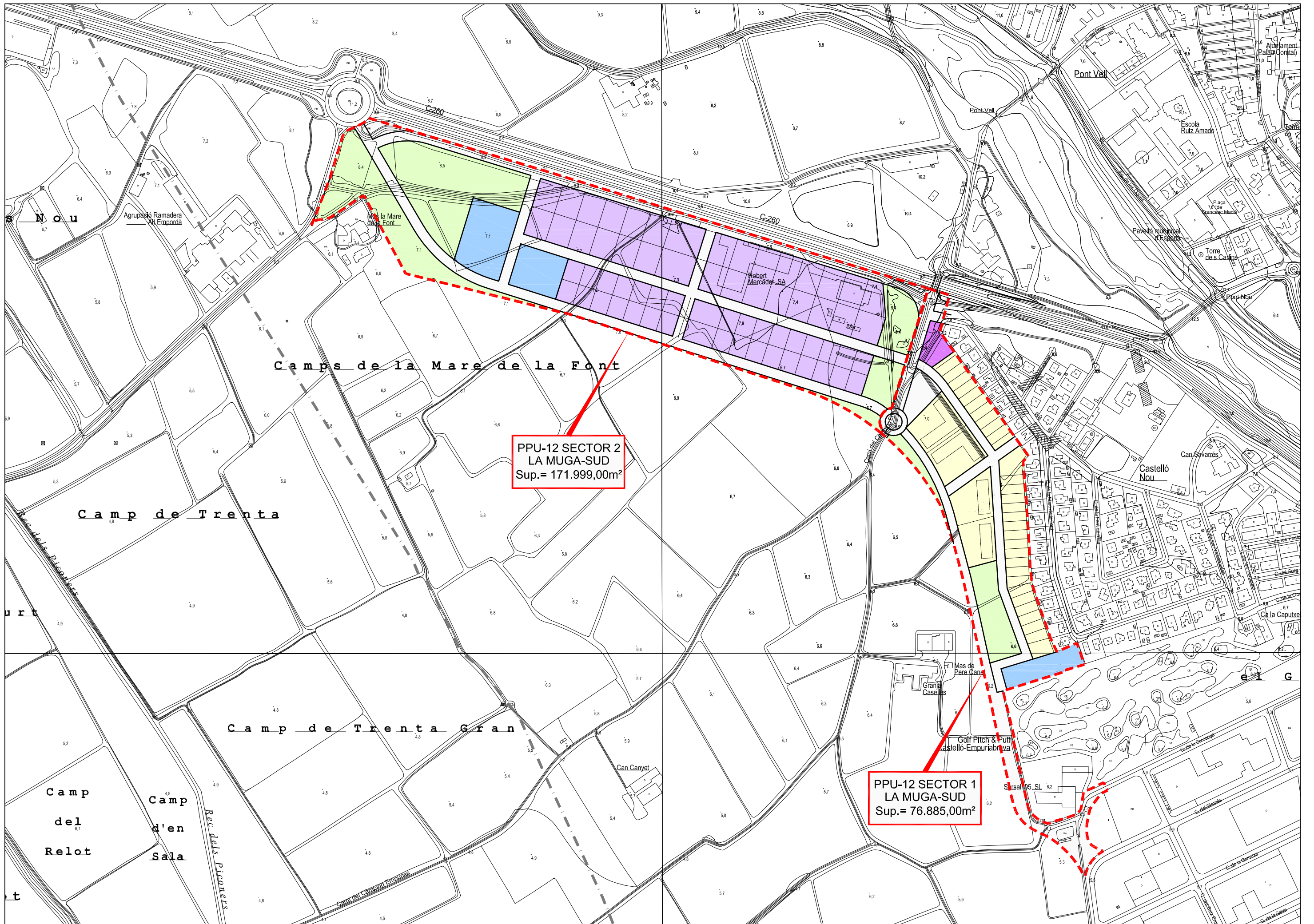
SECTOR 1	
DENOMINACIÓ	ÀREA (m2)
COMERCIAL	1.991
RESIDENCIAL	32.192
<b>TOTAL SÒL PRIVAT</b>	<b>34.183</b>
DENOMINACIÓ	ÀREA (m2)
VIALITAT	31.158
ZONES VERDES	7.700
EQUIPAMENTS	3.844
<b>TOTAL SÒL PÚBLIC</b>	<b>42.702</b>
<b>TOTAL ÀMBIT SECTOR 1</b>	<b>76.885</b>

SECTOR 2	
DENOMINACIÓ	ÀREA (m2)
INDUSTIAL	76.476
<b>TOTAL SÒL PRIVAT</b>	<b>76.476</b>
DENOMINACIÓ	ÀREA (m2)
VIALITAT	39.818
EQUIPAMENTS	12.267
ZONES VERDES	43.438
<b>TOTAL SÒL PÚBLIC</b>	<b>95.523</b>
<b>TOTAL ÀMBIT SECTOR 2</b>	<b>171.999</b>

PPU-12 SECTOR 2  
LA MUGA-SUD  
Sup. = 171.999,00m<sup>2</sup>

PPU-12 SECTOR 1  
LA MUGA-SUD  
Sup. = 76.885,00m<sup>2</sup>





PPU-12 SECTOR 2  
LA MUGA-SUD  
Sup.= 171.999,00m<sup>2</sup>

PPU-12 SECTOR 1  
LA MUGA-SUD  
Sup.= 76.885,00m<sup>2</sup>

