



DOCUMENT E.2 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES / Text refós

Revisió i adaptació a les determinacions introduïdes per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres i a 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

DOCUMENT E.2 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS

1. INTRODUCCIÓ

2. VIABILITAT ECONÒMICA DELS POLÍGONS I SECTORS

- 2.1. Polígons objecte de pla de millora
- 2.2. Sectors objecte de pla parcial urbanístic

3. VALORACIÓ DE LES ACTUACIONS

- 3.1. Criteris de valoració, programació i finançament
- 3.2. Actuacions en sistemes
- 3.3. Actuacions en serveis
- 3.4. Altres actuacions

4. QUADRES RESUM D'ACTUACIONS

1. INTRODUCCIÓ

1. INTRODUCCIÓ

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

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

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

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

2. VIABILITAT ECONÒMICA DELS POLÍGONS I SECTORS

2. VIABILITAT ECONÒMICA DELS POLÍGONS I SECTORS

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

En el cas particular d'aquesta revisió, s'analitza la viabilitat econòmica dels àmbits que són objecte de transformació urbanística –els plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat- i de nou desenvolupament –els sectors objecte de pla parcial urbanístic en sòls urbanitzables delimitats-, en les condicions que s'assenyalen a l'agenda del POUM de Castelló d'Empúries. El present text refós incorpora la prescripció 6.2 de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 27-07-2011 en el sentit d'excloure la reserva d'habitatge concertat català pels àmbit subjectes a pla de millora i dels sectors de sòl urbanitzable delimitat. Les fitxes urbanístiques de cada polígon o sector afectat modifiquen la distribució del sostre residencial per habitatges de renda lliure i d'habitatge protegit i, conseqüentment, es modifiquen els quadres d'avaluació de viabilitat econòmica dels mateixos.

Les condicions de les actuacions es refereixen a la prospecció del mercat immobiliari que es realitza al document de la Memòria social d'aquesta revisió. S'ha actualitzat l'estimació de preus de venda d'immobiliari feta el març de 2009 amb una nova prospecció feta entre setembre i octubre de 2012. S'aprecia una forta baixada dels preus de l'oferta que arriben fàcilment al 30% de mitjana dels considerats en el seu moment. La baixada de preus pel que fa a la repercussió del valor del sòl pot situar-se entre al 40% i el 60% dels anteriorment considerats.

Aquestes reduccions es concreten sobre tot en el Casc antic i el Nucli de la Vila i Castelló Nou –que coincideix a més a més amb una oferta quantitativament molt escassa- mentre que a Empuriabrava es detecta estabilitat al llarg del temps, i fins i tot un increments en els cas de l'oferta de tipologies unifamiliars aïllades. S'ajusten els preus segons les diverses tipologies immobiliàries i els diversos nuclis del municipi a les circumstàncies indicades, així com un mínim ajust en els costos d'urbanització i edificació considerats.

2.1. POLÍGONS OBJECTE DE PLA DE MILLORA URBANA

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

- PMU-2. Camí de Vilanova
- PMU-3. Can Vahí
- PMU-7. Nàutica Port Moxó
- PMU-9. Hípica Puigmal
- PMU-10. Pont Nou
- PMU-11. Antiga Danone
- PMU-12. Hotel Castell Blanc
- PMU-15. Rotonda Castelló Nou
- PMU-16. Mas Llebrer
- PMU-17 Club Nàutic
- PMU-19. Delta-Muga
- PMU-20. Aeròdrom
- PMU-21. Causa Pia

PMU-2. CAMÍ DE VILANOVA

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

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

PARÀMETRES URBANÍSTICS

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

Índex de sostre brut màxim (m ² st/ m ² sòl brut)	0,30
Sostre màxim (m ² st)	16.346
Comercial i terciari	817
Serveis hotelers i turístics	
Activitats econòmiques	
Sostre màxim total d'habitatge	15.614
Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	10.676
Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada	
Habitatge protecció oficial HPO	3.222
Habitatge protegit concertat HPC	1.716
Habitatge concertat HCC	
Densitat bruta màxima (habitages/ Ha)	
Nombre màxim d'habitages	140
Nombre màxim de plantes	PB+2PP

PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COSTOS			
PLANEJAMENT I REPARCEL·LACIÓ		136.213	± 1
(Preu x sòl àmbit)	2,5		
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)		1.969.770	± 2
(Preu x sup màxim)			
Urbanització xarxa viària	115	1.358.380	
Condicionament parcs urbans	28	156.828	
Condicionament parcs de restauració	14	0	
Infraestructures i connexions	30%	454.562	
INDEMNITZACIONS		196.977	
(s/ Cost total urbanització)	10%		
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)		11.825.673	± 2
(Preu x sostre privat màxim)			
Habitatge renda lliure plurifamiliar	950	9.127.685	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.045	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.045	0	
Habitatge protecció oficial HPO	715	1.104.425	
Habitatge protegit concertat HPC	715	1.104.425	
Habitatge concertat HCC	0	0	
Comercial	665	489.139	
Serveis hotelers i turístics	835	0	
Activitats econòmiques	570	0	
DESPESES GENERALS	18%	2.543.154	
(Preu x Costos totals)			

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COMERCIALIZACIÓ (*)			
VENDES			± 3
HRLl plurifamiliar	1.950	18.735.774	
HRLl unifamiliar aïllada	1.600	0	
HRLl unifamiliar agrupada	1.700	0	
HPO	1.182	3.429.069	
HPC	1.637	2.529.024	
HCC	0	0	
Sostre comercial	1.500	1.103.321	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.700	0	
Sostre activitats econòmiques	975	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
DESPESES			
Despeses de comercialització		incloses en despeses generals	
(% x volum d'ingressos)		2%	
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			
IPC	VALOR SÒL	VAN	TIR
---	2.500.000	+	14,50%
			PROMOCIÓ (anys)
			6

PMU-3. CAN VAHÍ

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

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

PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m ² sòl brut)	1.027
SISTEMES	(m ² sòl)	51
Parc urbà		
Parc de restauració		
Equipaments		
Sistema viari		51
ZONES	(m ² sòl)	982
Residencial		982
Comercial, serveis		
Activitats econòmiques		

Índex de sostre brut màxim (m ² st/ m ² sòl brut)	1.693
Sostre màxim (m ² st)	1.656
Comercial i terciari	
Serveis hotelers i turístics	
Activitats econòmiques	
Sostre màxim total d'habitatge	1.656
Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	1.656
Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada	
Habitatge protecció oficial HPO	
Habitatge protegit concertat HPC	
Habitatge concertat HCC	
Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	
Nombre màxim d'habitatges	
Nombre màxim de plantes	PB+2PP

PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COSTOS			
PLANEJAMENT I REPARCEL·LACIÓ		30.810	± 1 any
(Preu x sòl àmbit)	30		
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)		105.865	± 1 any
(Preu x sup màxim)			
Urbanització xarxa viària	115	5.865	
Condicionament parcs urbans	28	0	
Condicionament parcs de restauració	14	0	
Infraestructures i connexions		100.000	
INDEMNITZACIONS		300.000	
(s/ Cost total urbanització)			
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)		1.415.880	± 1 any
(Preu x sostre privat màxim)			
Habitatge renda lliure plurifamiliar	950	1.415.880	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.045	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.045	0	
Habitatge protecció oficial HPO	715	0	
Habitatge protegit concertat HPC	715	0	
Habitatge concertat HCC	0	0	
Comercial	665	0	
Serveis hotelers i turístics	835	0	
Activitats econòmiques	570	0	
DESPESES GENERALS	18%	333.460	
(Preu x Costos totals)			

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COMERCIALIZACIÓ			
VENDES			± 1 any
HRLL plurifamiliar	1.950	2.906.280	
HRLL unifamiliar aïllada	1.600	0	
HRLL unifamiliar agrupada	1.700	0	
HPO	1.182	0	
HPC	1.637	0	
HCC	0	0	
Sostre comercial	1.500	0	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.700	0	
Sostre activitats econòmiques	975	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
DESPESES			
Despeses de comercialització		incloses en despeses generals	
(% x volum d'ingressos)		2%	
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			
IPC	VALOR SÒL	VAN	TIR
---	150.000	+	14,02%
			PROMOCIÓ (anys)
			4

PMU-7. NÀUTICA PORT MOXÒ

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

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

PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m ² sòl brut)	9.875	Índex de sostre brut màxim (m ² st/m ² sòl brut)	0,65
SISTEMES	(m ² sòl)	5.192	Sostre màxim (m ² st)	6.419
	Parc urbà		Comercial i terciari	
	Parc de restauració		Serveis hotelers i turístics	
	Equipaments	5.192	Activitats econòmiques	
	Sistema viari		Sostre màxim total d'habitatge	6.419
			<i>Habitatge Renda Lliure plurifamiliar</i>	6.419
			<i>Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada</i>	
			<i>Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada</i>	
			<i>Habitatge protecció oficial HPO</i>	
			<i>Habitatge protegit concertat HPC</i>	
			<i>Habitatge concertat HCC</i>	
ZONES	(m ² sòl)	4.683	Densitat bruta màxima (habitages/ Ha)	75
	Residencial	4.683	Nombre màxim d'habitatges	74
	Comercial, serveis		Nombre màxim de plantes	PB+3PP
	Activitats econòmiques			

PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COSTOS			
PLANEJAMENT i REPARCEL·LACIÓ		49.375	± 1
<i>(Preu x sòl àmbit)</i>	5		
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)		500.000	± 2
<i>(Preu x sup màxim)</i>			
Urbanització xarxa viària	115	0	
Condicionament parcs urbans	28	0	
Condicionament parcs de restauració	14	0	
Infraestructures i connexions		500.000	
INDEMNITZACIONS		500.000	
<i>(s/ Cost total urbanització)</i>			
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)		5.488.031	± 2
<i>(Preu x sostre privat màxim)</i>			
Habitatge renda lliure plurifamiliar	950	5.488.031	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.045	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.045	0	
Habitatge protecció oficial HPO	715	0	
Habitatge protegit concertat HPC	715	0	
Habitatge concertat HCC	0	0	
Comercial	665	0	
Serveis hotelers i turístics	835	0	
Activitats econòmiques	570	0	
DESPESES GENERALS	18%	1.176.733	
<i>(Preu x Costos totals)</i>			

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COMERCIALITZACIÓ			
VENDES		15.597.563	± 3
HRLL plurifamiliar	2.700		
HRLL unifamiliar aïllada	2.300	0	
HRLL unifamiliar agrupada	2.200	0	
HPO	1.182	0	
HPC	1.637	0	
HCC	0	0	
Sostre comercial	1.500	0	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.700	0	
Sostre activitats econòmiques	975	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
DESPESES			
Despeses de comercialització		incloses en despeses generals	
(% x volum d'ingressos)		2%	
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			
IPC			

VALOR SÒL			
3.500.000			
VAN			
+			
TIR			
13,44%			
PROMOCIÓ			
(anys)			
6			

PMU-9. HÍPICA PUIGMAL

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

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

PARÀMETRES URBANÍSTICS

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

Índex de sostre brut màxim (m ² st/ m ² sòl brut)	0,50
Sostre màxim (m ² st)	4.125
Comercial i terciari	
Serveis hotelers i turístics	
Activitats econòmiques	
Sostre màxim total d'habitatge	4.125
Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada	2.836
Habitatge protecció oficial HPO	856
Habitatge protegit concertat HPC	433
Habitatge concertat HCC	
Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	46
Nombre màxim d'habitatges	38
Nombre màxim de plantes	PB+1PP

PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COSTOS			
PLANEJAMENT i REPARCEL·LACIÓ		41.250	± 1
(Preu x sòl àmbit)	5		
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)		429.000	± 1
(Preu x sup màxim)			
Urbanització xarxa viària	115	0	
Condicionament parcs urbans	132	330.000	
Condicionament parcs de restauració	14	0	
Infraestructures i connexions	30%	99.000	
INDEMNITZACIONS		350.000	
(s/ Cost total urbanització)			
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)		3.224.631	± 1
(Preu x sostre privat màxim)			
Habitatge renda lliure plurifamiliar	950	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.045	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.045	2.667.199	
Habitatge protecció oficial HPO	715	278.716	
Habitatge protegit concertat HPC	715	278.716	
Habitatge concertat HCC	0	0	
Comercial	665	0	
Serveis hotelers i turístics	835	0	
Activitats econòmiques	570	0	
DESPESES GENERALS	18%	728.079	
(Preu x Costos totals)			

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COMERCIALIZACIÓ			
VENDES			± 2
HRLl plurifamiliar	2.700	0	
HRLl unifamiliar aïllada	2.300	0	
HRLl unifamiliar agrupada	2.200	5.615.156	
HPO	1.182	910.916	
HPC	1.637	638.232	
HCC	0	0	
Sostre comercial	1.500	0	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.700	0	
Sostre activitats econòmiques	975	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
DESPESES			
Despeses de comercialització		incloses en despeses generals	
(% x volum d'ingressos)		2%	
Rítme de venda mensual			
(% venda promoció)			
IPC		VALOR SÒL	VAN
---		600.000	+
			TIR
			14,41%
			PROMOCIÓ
			(anys)
			5

PMU-10. PONT NOU

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

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

PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m ² sòl brut)	8.390
SISTEMES	(m ² sòl)	5.222
Parc urbà		4.790
Parc de restauració		
Equipaments		432
Sistema viari		
ZONES	(m ² sòl)	3.600
Residencial		
Comercial, serveis		3.600
Activitats econòmiques		

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

PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COSTOS			
PLANEJAMENT i REPARCEL·LACIÓ		20.975	± 1
(Preu x sòl àmbit)	2,5		
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)		167.650	± 1
(Preu x sup màxim)			
Urbanització xarxa viària	115	0	
Condicionament parcs urbans	28	134.120	
Condicionament parcs de restauració	14	0	
Infraestructures i connexions	25%	33.530	
INDEMNITZACIONS			
(s/ Cost total urbanització)			
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)		1.004.283	± 2
(Preu x sostre privat màxim)			
Habitatge renda lliure plurifamiliar	950	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.045	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.045	0	
Habitatge protecció oficial HPO	715	0	
Habitatge protegit concertat HPC	715	0	
Habitatge concertat HCC	0	0	
Comercial	665	1.004.283	
Serveis hotelers i turístics	835	0	
Activitats econòmiques	570	0	
DESPESES GENERALS	18%	214.723	
(Preu x Costos totals)			

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COMERCIALIZACIÓ			
VENDES			± 2
HRLl plurifamiliar	1.950	0	
HRLl unifamiliar aïllada	1.600	0	
HRLl unifamiliar agrupada	1.700	0	
HPO	1.182	0	
HPC	1.637	0	
HCC	0	0	
Sostre comercial	1.500	2.265.300	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.700	0	
Sostre activitats econòmiques	975	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
DESPESES			
Despeses de comercialització		incloses en despeses generals	
(% x volum d'ingressos)		2%	
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			
IPC			

VALOR SÒL			
250.000			
VAN			
+			
TIR			
15,48%			
PROMOCIÓ			
(anys)			
5			

PMU-11. ANTIGA DANONE

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

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

PARÀMETRES URBANÍSTICS

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

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

PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COSTOS			
PLANEJAMENT i REPARCEL·LACIÓ		39.228	± 1
(Preu x sòl àmbit)	2,5		
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)		953.854	± 2
(Preu x sup màxim)			
Urbanització xarxa viària	115	866.180	
Condicionament parcs urbans	28	42.252	
Condicionament parcs de restauració	14	0	
Infraestructures i connexions	5%	45.422	
INDEMNITZACIONS		190.771	
(s/ Cost total urbanització)	20%		
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)		4.065.311	± 2
(Preu x sostre privat màxim)			
Habitatge renda lliure plurifamiliar	950	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.045	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.045	0	
Habitatge protecció oficial HPO	715	0	
Habitatge protegit concertat HPC	715	0	
Habitatge concertat HCC	0	0	
Comercial	665	2.189.014	
Serveis hotelers i turístics	835	0	
Activitats econòmiques	570	1.876.298	
DESPESES GENERALS	18%	944.849	
(Preu x Costos totals)			

		preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COMERCIALIZACIÓ				
VENDES				± 3
HRLL plurifamiliar		1.950	0	
HRLL unifamiliar aïllada		1.600	0	
HRLL unifamiliar agrupada		1.700	0	
HPO		1.182	0	
HPC		1.637	0	
HCC		0	0	
Sostre comercial		1.500	4.937.625	
Sostre serveis hotelers /turístics		1.700	0	
Sostre activitats econòmiques		975	3.209.456	
(*) descomptada cessió obligatòria		10%		
DESPESES				
Despeses de comercialització	incloses en despeses generals			
(% x volum d'ingressos)		2%		
Ritme de venda mensual				
(% venda promoció)				
IPC	VALOR SÒL	VAN	TIR	PROMOCIÓ
---	150.000	+	12,35%	(anys) 6

PMU-12. HOTEL CASTELL BLANC

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

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

PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m ² sòl brut)	19.910	Índex de sostre brut màxim (m ² st/ m ² sòl brut)	0,77
SISTEMES	(m ² sòl)	7.080	Sostre màxim (m ² st)	15.380
	Parc urbà	2.200	Comercial i terciari	3.575
	Parc de restauració		Serveis hotelers i turístics	8.066
	Equipaments		Activitats econòmiques	
	Sistema viari	4.880	Sostre màxim total d'habitatge	3.740
			Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	2.571
			Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	776
			Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada	393
			Habitatge protecció oficial HPO	
			Habitatge protegit concertat HPC	
			Habitatge concertat HCC	
ZONES	(m ² sòl)	12.830	Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	18
	Residencial	3.332	Nombre màxim d'habitatges	36
	Comercial, serveis	9.498	Nombre màxim de plantes	PB+1PP
	Activitats econòmiques			

PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COSTOS			
PLANEJAMENT I REPARCEL·LACIÓ		49.775	± 1
(Preu x sòl àmbit)	2,5		
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)		778.500	± 2
(Preu x sup màxim)			
Urbanització xarxa viària	115	561.200	
Condicionament parcs urbans	28	61.600	
Condicionament parcs de restauració	14	0	
Infraestructures i connexions	25%	155.700	
INDEMNITZACIONS		2.500.000	
(s/ Cost total urbanització)			
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)		11.498.662	± 3
(Preu x sostre privat màxim)			
Habitatge renda lliure plurifamiliar	950	2.198.284	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.045	729.830	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.045	369.312	
Habitatge protecció oficial HPO	715	0	
Habitatge protegit concertat HPC	715	0	
Habitatge concertat HCC	0	0	
Comercial	665	2.139.638	
Serveis hotelers i turístics	835	6.061.599	
Activitats econòmiques	570	0	
DESPESES GENERALS	18%	2.668.849	
(Preu x Costos totals)			

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COMERCIALIZACIÓ			
VENDES			
HRLL plurifamiliar	2.700	6.247.753	± 3
HRLL unifamiliar aïllada	2.300	1.606.325	
HRLL unifamiliar agrupada	2.200	777.498	
HPO	1.182	0	
HPC	1.637	0	
HCC	0	0	
Sostre comercial	1.500	4.826.250	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.700	12.340.980	
Sostre activitats econòmiques	975	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
DESPESES			
Despeses de comercialització		incloses en despeses generals	
(% x volum d'ingressos)		2%	
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			
IPC	---	2.250.000	+
VALOR SÒL			18,32%
VAN			6
TIR			
PROMOCIÓ (anys)			

PMU-15. ROTONDA CASTELLÓ NOU

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

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

PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m ² sòl brut)	15.471
SISTEMES	(m ² sòl)	8.872
	Parc urbà	8.872
	Parc de restauració	
	Equipaments	
	Sistema viari	
ZONES	(m ² sòl)	6.599
	Residencial	
	Comercial, serveis	6.599
	Activitats econòmiques	

Índex de sostre brut màxim (m ² st/ m ² sòl brut)	0,45
Sostre màxim (m ² st)	6.962
Comercial i terciari	3.481
Serveis hotelers i turístics	6.962
Activitats econòmiques	
Sostre màxim total d'habitatge	0
Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada	
Habitatge protecció oficial HPO	
Habitatge protegit concertat HPC	
Habitatge concertat HCC	
Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	
Nombre màxim d'habitatges	
Nombre màxim de plantes	PB+1PP

PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu	TOTAL	TEMPS
	(€/m ²)	(€)	anys

	preu	TOTAL	TEMPS
	(€/m ²)	(€)	anys
COSTOS			
PLANEJAMENT i REPARCEL·LACIÓ		38.678	± 1
(Preu x sòl àmbit)	2,5		
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)		848.416	± 2
(Preu x sup màxim)			
Urbanització xarxa viària	115	0	
Condicionament parcs urbans	28	248.416	
Condicionament parcs de restauració	14	0	
Infraestructures i connexions		600.000	
INDEMNITZACIONS			
(s/ Cost total urbanització)			
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)		7.315.269	± 3
(Preu x sostre privat màxim)			
Habitatge renda lliure plurifamiliar	950	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.045	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.045	0	
Habitatge protecció oficial HPO	715	0	
Habitatge protegit concertat HPC	715	0	
Habitatge concertat HCC	0	0	
Comercial	665	2.083.364	
Serveis hotelers i turístics	835	5.231.905	
Activitats econòmiques	570	0	

DESPESES GENERALS	18%	1.476.425
(Preu x Costos totals)		

	preu	TOTAL	TEMPS
	(€/m ²)	(€)	anys

	preu	TOTAL	TEMPS
	(€/m ²)	(€)	anys
COMERCIALIZACIÓ			
VENDES			± 3
HRLL plurifamiliar	2.700	0	
HRLL unifamiliar aïllada	2.300	0	
HRLL unifamiliar agrupada	2.200	0	
HPO	1.182	0	
HPC	1.637	0	
HCC	0	0	
Sostre comercial	1.500	4.699.316	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.700	10.651.784	
Sostre activitats econòmiques	975	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
DESPESES			
Despeses de comercialització	incloses en despeses generals		
(% x volum d'ingressos)	2%		
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			

IPC	VALOR SÒL	VAN	TIR	PROMOCIÓ
---	1.250.000	+	18,16%	(anys) 6

PMU-16. MAS LLEBRER

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

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

PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m ² sòl brut)	5.025	Índex de sostre brut màxim (m ² st/ m ² sòl brut)	0,85
SISTEMES	(m ² sòl)	0	Sostre màxim (m ² st)	4.271
	Parc urbà		Comercial i terciari	
	Parc de restauració		Serveis hotelers i turístics	4.271
	Equipaments		Activitats econòmiques	
	Sistema viari		Sostre màxim total d'habitatge	0
			<i>Habitatge Renda Lliure plurifamiliar</i>	
			<i>Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada</i>	
			<i>Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada</i>	
			<i>Habitatge protecció oficial HPO</i>	
			<i>Habitatge protegit concertat HPC</i>	
			<i>Habitatge concertat HCC</i>	
ZONES	(m ² sòl)	5.025	Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	
	Residencial		Nombre màxim d'habitatges	
	Comercial, serveis	5.025	Nombre màxim de plantes	PB+3PP+A
	Activitats econòmiques			

PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COSTOS			
PLANEJAMENT i REPARCEL·LACIÓ		12.563	± 1
<i>(Preu x sòl àmbit)</i>	2,5		
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)		350.000	± 1
<i>(Preu x sup màxim)</i>			
Urbanització xarxa viària	115	0	
Condicionament parcs urbans	28	0	
Condicionament parcs de restauració	14	0	
Infraestructures i connexions		350.000	
INDEMNITZACIONS		300.000	
<i>(s/ Cost total urbanització)</i>			
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)		3.209.844	± 1
<i>(Preu x sostre privat màxim)</i>			
Habitatge renda lliure plurifamiliar	950	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.045	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.045	0	
Habitatge protecció oficial HPO	715	0	
Habitatge protegit concertat HPC	715	0	
Habitatge concertat HCC	0	0	
Comercial	665	0	
Serveis hotelers i turístics	835	3.209.844	
Activitats econòmiques	570	0	
DESPESES GENERALS	18%	697.033	
<i>(Preu x Costos totals)</i>			

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COMERCIALIZACIÓ			
VENDES			± 1
HRLL plurifamiliar	2.700	0	
HRLL unifamiliar aïllada	2.300	0	
HRLL unifamiliar agrupada	2.200	0	
HPO	1.182	0	
HPC	1.637	0	
HCC	0	0	
Sostre comercial	1.500	0	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.700	6.535.013	
Sostre activitats econòmiques	975	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
DESPESES			
Despeses de comercialització	incloses en despeses generals		
(% x volum d'ingressos)	2%		
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			
IPC	VALOR SÒL	VAN	TIR
---	600.000	+	17,59%
			PROMOCIÓ (anys)
			4

PMU-17. CLUB NÀUTIC

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

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

PARÀMETRES URBANÍSTICS

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

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

PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
--	-----------------------------	--------------	---------------

COSTOS			
PLANEJAMENT i REPARCEL·LACIÓ		25.380	± 1
(Preu x sòl àmbit)	5		
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)		120.000	± 1
(Preu x sup màxim)			
Urbanització xarxa viària	120	0	
Condicionament parcs urbans	30	0	
Condicionament parcs de restauració	15	0	
Infraestructures i connexions		120.000	
INDEMNITZACIONS			
(s/ Cost total urbanització)			
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)		6.831.586	± 2
(Preu x sostre privat màxim)			
Habitatge renda lliure plurifamiliar	950	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.045	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.045	0	
Habitatge protecció oficial HPO	715	0	
Habitatge protegit concertat HPC	715	0	
Habitatge concertat HCC	0	0	
Comercial	665	0	
Serveis hotelers i turístics (*)	835	6.831.586	
Activitats econòmiques	570	0	

DESPESES GENERALS	18%	1.255.854
(Preu x Costos totals)		

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
--	-----------------------------	--------------	---------------

COMERCIALIZACIÓ			
VENDES			± 2
HRLL plurifamiliar	2.700	0	
HRLL unifamiliar aïllada	2.300	0	
HRLL unifamiliar agrupada	2.200	0	
HPO	1.182	0	
HPC	1.637	0	
HCC	0	0	
Sostre comercial	1.500	0	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.700	13.908.618	
Sostre activitats econòmiques	975	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
DESPESES			
Despeses de comercialització		incloses en despeses generals	
(% x volum d'ingressos)		2%	
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			

IPC	VALOR SÒL	VAN	TIR	PROMOCIÓ
---	1.800.000	+	18,38%	5 (anys)

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

PMU-20. AERÒDROM

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

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

PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m ² sòl brut)	312.850	Índex de sostre brut màxim (m ² su/ m ² sòl brut)	0,15
SISTEMES	(m ² sòl)	93.855	Sostre màxim (m ² st)	46.928
Parc urbà		46.927	Comercial i terciari	
Parc de restauració			Serveis hotelers i turístics	46.928
Equipaments		62.570	Activitats econòmiques	
Sistema viari		31.285	Sostre màxim total d'habitatge	0
			Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	
			Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	
			Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada	
			Habitatge protecció oficial HPO	
			Habitatge protegit concertat HPC	
			Habitatge concertat HCC	
ZONES	(m ² sòl)	62.570	Densitat bruta màxima (habitages/ Ha)	
Residencial			Nombre màxim d'habitatges	
Comercial, serveis		62.570	Nombre màxim de plantes	PB+1PP
Activitats econòmiques				

PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COSTOS			
PLANEJAMENT i REPARCEL·LACIÓ		1.564.250	± 1
(Preu x sòl àmbit)	5		
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)		5.031.731	± 1
(Preu x sup màxim)			
Urbanització xarxa viària	115	3.597.775	
Condicionament parcs urbans	28	1.313.956	
Condicionament parcs de restauració	14	0	
Infraestructures i connexions		120.000	
INDEMNITZACIONS			
(s/ Cost total urbanització)			
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)		26.449.512	± 2
(Preu x sostre privat màxim)			
Habitatge renda lliure plurifamiliar	950	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.045	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.045	0	
Habitatge protecció oficial HPO	715	0	
Habitatge protegit concertat HPC	715	0	
Habitatge concertat HCC	0	0	
Comercial	665	0	
Equipaments esportius i comercials	626,25	26.449.512	
Activitats econòmiques	570	0	
DESPESES GENERALS	18%	5.948.189	
(Preu x Costos totals)			

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COMERCIALIZACIÓ			
VENDES			± 2
HRLL plurifamiliar	2.700	0	
HRLL unifamiliar aïllada	2.300	0	
HRLL unifamiliar agrupada	2.200	0	
HPO	1.182	0	
HPC	1.637	0	
HCC	0	0	
Sostre comercial	1.500	0	
Sostre equipaments esportius i comercials	1.275	53.849.306	
Sostre activitats econòmiques	975	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
DESPESES			
Despeses de comercialització		incloses en despeses generals	
(% x volum d'ingressos)		2%	
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			
IPC	VALOR SÒL	VAN	TIR
---	3.000.000	+	15,96%
			PROMOCIÓ (anys)
			5

PMU-21. CAUSA PIA

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

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

PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m ² sòl brut)	6.575
SISTEMES	(m ² sòl)	0
	Parc urbà	
	Parc de restauració	
	Equipaments	
	Sistema viari	
ZONES	(m ² sòl)	6.575
	Residencial	6.575
	Comercial, serveis	
	Activitats econòmiques	

Índex de sostre brut màxim (m ² st/ m ² sòl brut)	0,60
Sostre màxim (m ² st)	3.945
Comercial i terciari	
Serveis hotelers i turístics	1.973
Activitats econòmiques	
Sostre màxim total d'habitatge	1.973
Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	1.973
Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada	
Habitatge protecció oficial HPO	
Habitatge protegit concertat HPC	
Habitatge concertat HCC	
Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	
Nombre màxim d'habitatges	3
Nombre màxim de plantes	PB+1PP

PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COSTOS			
PLANEJAMENT i REPARCEL·LACIÓ (Preu x sòl àmbit)	10	65.750	± 1
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC) (Preu x sup màxim)		50.000	± 1
Urbanització xarxa viària	115	0	
Condicionament parcs urbans	28	0	
Condicionament parcs de restauració	14	0	
Infraestructures i connexions		50.000	
INDEMNITZACIONS (s/ Cost total urbanització)		200.000	
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC) (Preu x sostre privat màxim)		3.674.768	± 2
Habitatge renda lliure plurifamiliar	1.235	2.192.434	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.045	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.045	0	
Habitatge protecció oficial HPO	715	0	
Habitatge protegit concertat HPC	715	0	
Habitatge concertat HCC	0	0	
Comercial	665	0	
Serveis hotelers i turístics	835	1.482.334	
Activitats econòmiques	570	0	
DESPESES GENERALS (Preu x Costos totals)	18%	718.293	

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COMERCIALIZACIÓ			
VENDES			± 2
HRLL plurifamiliar	3.510	6.231.128	
HRLL unifamiliar aïllada	2.300	0	
HRLL unifamiliar agrupada	2.200	0	
HPO	1.182	0	
HPC	1.637	0	
HCC	0	0	
Sostre comercial	1.500	0	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.700	3.017.925	
Sostre activitats econòmiques	975	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
DESPESES			
Despeses de comercialització		incloses en despeses generals	
(% x volum d'ingressos)		2%	
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			
IPC	VALOR SÒL	VAN	TIR
---	1.800.000	+	16,98%
			PROMOCIÓ (anys)
			5

2.2. SECTORS OBJECTE DE PLA PARCIAL URBANÍSTIC

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

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

PPU-1. CARRETERA DEL BOTXÍ / LA MUGUETA

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

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

PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m ² sòl brut)	125.428
SISTEMES	(m ² sòl)	88.250
Parc urbà		33.519
Parc de restauració		19.481
Equipaments		7.250
Sistema viari		28.000
ZONES	(m ² sòl)	37.178
Residencial		37.178
Comercial, serveis		
Activitats econòmiques		

Índex de sostre brut màxim (m ² st/ m ² sòl brut)	0,30
Sostre màxim (m ² st)	37.628
Comercial i terciari	4.515
Serveis hotelers i turístics	
Activitats econòmiques	
Sostre màxim total d'habitatge	33.113
Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	8.278
Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada	14.487
Habitatge protecció oficial HPO	6.871
Habitatge protegit concertat HPC	3.477
Habitatge concertat HCC	
Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	19
Nombre màxim d'habitatges	235
Nombre màxim de plantes	PB+2PP

PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COSTOS			
PLANEJAMENT I REPARCEL·LACIÓ		313.570	± 2
(Preu x sòl àmbit)	2,5		
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)		5.539.083	± 2
(Preu x sup màxim)			
Urbanització xarxa viària	115	3.220.000	
Condicionament parcs urbans	28	938.532	
Condicionament parcs de restauració	14	272.734	
Infraestructures i connexions	25%	1.107.817	
INDEMNITZACIONS		830.862	
(s/ Cost total urbanització)	15%		
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)		27.880.059	± 4
(Preu x sostre privat màxim)			
Habitatge renda lliure plurifamiliar	950	7.077.902	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.045	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.045	13.624.961	
Habitatge protecció oficial HPO	715	2.237.362	
Habitatge protegit concertat HPC	715	2.237.362	
Habitatge concertat HCC	0	0	
Comercial	665	2.702.472	
Serveis hotelers i turístics	835	0	
Activitats econòmiques	570	0	
DESPESES GENERALS	18%	6.221.443	
(Preu x Costos totals)			

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COMERCIALIZACIÓ (*)			
VENDES		14.528.325	± 4
HRLL plurifamiliar	1.950		
HRLL unifamiliar aïllada	1.600	0	
HRLL unifamiliar agrupada	1.700	22.165.009	
HPO	1.182	7.309.312	
HPC	1.637	5.122.464	
HCC	0	0	
Sostre comercial	1.500	6.095.801	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.700	0	
Sostre activitats econòmiques	975	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
DESPESES			
Despeses de comercialització	incloses en despeses generals		
(% x volum d'ingressos)	2%		
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			
IPC			

VALOR SÒL		3.000.000	
VAN		+	
TIR		14,23%	
PROMOCIÓ (anys)			8

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

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

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

PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m ² sòl brut)	196.516
SISTEMES	(m ² sòl)	159.571
	Parc urbà	24.118
	Parc de restauració	64.315
	Equipaments	37.486
	Sistema viari	33.652
ZONES	(m ² sòl)	36.945
	Residencial	36.945
	Comercial, serveis	
	Activitats econòmiques	

Índex de sostre brut màxim (m ² st/ m ² sòl brut)	0,29
Sostre màxim (m ² st)	56.990
Comercial i terciari	10.828
Serveis hotelers i turístics	
Activitats econòmiques	
Sostre màxim total d'habitatge	46.162
Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	10.260
Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada	21.477
Habitatge protecció oficial HPO	9.579
Habitatge protegit concertat HPC	4.847
Habitatge concertat HCC	
Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	16
Nombre màxim d'habitatges	320
Nombre màxim de plantes	PB+3PP

PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COSTOS			
PLANEJAMENT i REPARCEL·LACIÓ		491.290	± 2
(Preu x sòl àmbit)	2,5		
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)		6.807.118	± 2
(Preu x sup màxim)			
Urbanització xarxa viària	115	3.869.980	
Condicionament parcs urbans	28	675.304	
Condicionament parcs de restauració	14	900.410	
Infraestructures i connexions	25%	1.361.424	
INDEMNITZACIONS		680.712	
(s/ Cost total urbanització)	10%		
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)		40.081.274	± 5
(Preu x sostre privat màxim)			
Habitatge renda lliure plurifamiliar	950	8.771.963	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.045	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.045	20.198.648	
Habitatge protecció oficial HPO	715	3.119.024	
Habitatge protegit concertat HPC	715	3.119.024	
Habitatge concertat HCC	800	0	
Comercial	500	4.872.614	
Serveis hotelers i turístics	900	0	
Activitats econòmiques	375	0	
DESPESES GENERALS	18%	8.650.871	
(Preu x Costos totals)			

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COMERCIALIZACIÓ (*)			
VENDES			± 5
HRLL plurifamiliar	1.950	18.005.608	
HRLL unifamiliar aïllada	1.600	0	
HRLL unifamiliar agrupada	1.700	32.859.045	
HPO	1.182	10.189.644	
HPC	1.637	7.141.039	
HCC	0	0	
Sostre comercial	1.500	14.617.843	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.700	0	
Sostre activitats econòmiques	975	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
DESPESES			
Despeses de comercialització	incloses en despeses generals		
(% x volum d'ingressos)	2%		
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			
IPC			

VALOR SÒL			
6.500.000			
VAN			
+			
TIR			
13,19%			
PROMOCIÓ			
(anys)			
9			

PPU-3. INDUSTRIAL EL PLA SUD

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

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

PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m ² sòl brut)	15.801
SISTEMES	(m ² sòl)	5.940
Parc urbà		4.001
Parc de restauració		
Equipaments		1.031
Sistema viari		908
ZONES	(m ² sòl)	9.861
Residencial		
Comercial, serveis		
Activitats econòmiques		9.861

Índex de sostre brut màxim (m ² st/ m ² sòl brut)	0,65
Sostre màxim (m ² st)	10.334
Comercial i terciari	
Serveis hotelers i turístics	
Activitats econòmiques	10.334
Sostre màxim total d'habitatge	0
Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada	
Habitatge protecció oficial HPO	
Habitatge protegit concertat HPC	
Habitatge concertat HCC	
Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	
Nombre màxim d'habitatges	
Nombre màxim de plantes	PB+1PP

PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COSTOS			
PLANEJAMENT I REPARCEL·LACIÓ		79.005	± 1
(Preu x sòl àmbit)	5		
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)		516.448	± 2
(Preu x sup màxim)			
Urbanització xarxa viària	115	104.420	
Condicionament parcs urbans	28	112.028	
Condicionament parcs de restauració	14	0	
Infraestructures i connexions		300.000	
INDEMNITZACIONS		77.467	
(s/ Cost total urbanització)	15%		
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)		5.301.267	± 3
(Preu x sostre privat màxim)			
Habitatge renda lliure plurifamiliar	950	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.045	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.045	0	
Habitatge protecció oficial HPO	715	0	
Habitatge protegit concertat HPC	715	0	
Habitatge concertat HCC	0	0	
Comercial	665	0	
Serveis hotelers i turístics	835	0	
Activitats econòmiques	570	5.301.267	
DESPESES GENERALS	18%	1.075.354	
(Preu x Costos totals)			

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COMERCIALIZACIÓ (*)			
VENDES			± 3
HRLL plurifamiliar	1.950	0	
HRLL unifamiliar aïllada	1.600	0	
HRLL unifamiliar agrupada	1.700	0	
HPO	1.182	0	
HPC	1.637	0	
HCC	0	0	
Sostre comercial	1.500	0	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.700	0	
Sostre activitats econòmiques	975	9.067.957	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
DESPESES			
Despeses de comercialització		incloses en despeses generals	
(% x volum d'ingressos)		2%	
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			
IPC			

VALOR SÒL			
		400.000	
VAN			
		+	
TIR			
		13,73%	
PROMOCIÓ (anys)			
			6

PPU-4. LES CALANDRIERES

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

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

PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m ² sòl brut)	654.185
SISTEMES	(m ² sòl)	476.955
Parc urbà		60.131
Parc de restauració		204.420
Equipaments		50.859
Sistema viari		161.545
ZONES	(m ² sòl)	177.230
Residencial		177.230
Comercial, serveis		
Activitats econòmiques		

Índex de sostre brut màxim (m ² st/ m ² sòl brut)	0,33
Sostre màxim (m ² st)	215.881
Comercial i terciari	32.382
Serveis hotelers i turístics	32.382
Activitats econòmiques	
Sostre màxim total d'habitatge	151.117
Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	48.065
Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	
Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada	55.827
Habitatge protecció oficial HPO	31.357
Habitatge protegit concertat HPC	15.867
Habitatge concertat HCC	
Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	16
Nombre màxim d'habitatges	1.079
Nombre màxim de plantes	PB+1PP

PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COSTOS			
PLANEJAMENT i REPARCEL·LACIÓ		654.185	± 2
(Preu x sòl àmbit)	1		
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)		27.747.868	± 4
(Preu x sup màxim)			
Urbanització xarxa viària	115	18.577.675	
Condicionament parcs urbans	28	1.683.668	
Condicionament parcs de restauració	14	2.861.880	
Infraestructures i connexions	20%	4.624.645	
INDEMNITZACIONS		4.162.180	
(s/ Cost total urbanització)	15%		
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)		167.706.096	± 6
(Preu x sostre privat màxim)			
Habitatge renda lliure plurifamiliar	950	41.095.836	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.045	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.045	52.505.717	
Habitatge protecció oficial HPO	715	20.178.051	
Habitatge protegit concertat HPC	715	10.210.580	
Habitatge concertat HCC	0	0	
Comercial	665	19.380.721	
Serveis hotelers i turístics	835	24.335.191	
Activitats econòmiques	570	0	
DESPESES GENERALS	18%	36.048.659	
(Preu x Costos totals)			

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COMERCIALIZACIÓ (*)			
VENDES			± 6
HRLL plurifamiliar	2.700	116.798.692	
HRLL unifamiliar aïllada	2.300	0	
HRLL unifamiliar agrupada	2.200	110.538.351	
HPO	1.182	33.370.828	
HPC	1.637	23.381.229	
HCC	0	0	
Sostre comercial	1.500	43.715.913	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.700	49.544.701	
Sostre activitats econòmiques	975	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
DESPESES			
Despeses de comercialització	incloses en despeses generals		
(% x volum d'ingressos)	2%		
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			
IPC			
---	32.500.000	+	17,15%
VALOR SÒL			
PROMOCIÓ (anys)			10

PPU-6. EL POLIOL

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

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

PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m ² sòl brut)	197.310
SISTEMES	(m ² sòl)	148.170
	Parc urbà	15.956
	Parc de restauració	78.044
	Equipaments	12.170
	Sistema viari	42.000
ZONES	(m ² sòl)	49.140
	Residencial	
	Comercial, serveis	49.140
	Activitats econòmiques	

Índex de sostre brut màxim (m ² st/ m ² sòl brut)	0,24
Sostre màxim (m ² st)	47.354
Comercial i terciari	28.413
Serveis hotelers i turístics	18.942
Activitats econòmiques	
Sostre màxim total d'habitatge	0
<i>Habitatge Renda Lliure plurifamiliar</i>	
<i>Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada</i>	
<i>Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada</i>	
<i>Habitatge protecció oficial HPO</i>	
<i>Habitatge protegit concertat HPC</i>	
<i>Habitatge concertat HCC</i>	
Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	
Nombre màxim d'habitatges	
Nombre màxim de plantes	PB+1PP

PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COSTOS			
PLANEJAMENT i REPARCEL·LACIÓ		493.275	± 2
<i>(Preu x sòl àmbit)</i>	2,5		
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)		7.006.322	± 2
<i>(Preu x sup màxim)</i>			
Urbanització xarxa viària	115	4.830.000	
Condicionament parcs urbans	28	446.768	
Condicionament parcs de restauració	14	1.092.616	
Infraestructures i connexions	10%	636.938	
INDEMNITZACIONS		350.316	
<i>(s/ Cost total urbanització)</i>	5%		
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)		31.239.698	± 3
<i>(Preu x sostre privat màxim)</i>			
Habitatge renda lliure plurifamiliar	950	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.045	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.045	0	
Habitatge protecció oficial HPO	715	0	
Habitatge protegit concertat HPC	715	0	
Habitatge concertat HCC	0	0	
Comercial	665	17.004.965	
Serveis hotelers i turístics	835	14.234.733	
Activitats econòmiques	570	0	
DESPESES GENERALS	18%	7.036.130	
<i>(Preu x Costos totals)</i>			

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COMERCIALIZACIÓ (*)			
VENDES			± 3
HRLL plurifamiliar	2.700	0	
HRLL unifamiliar aïllada	2.300	0	
HRLL unifamiliar agrupada	2.200	0	
HPO	1.182	0	
HPC	1.637	0	
HCC	0	0	
Sostre comercial	1.500	38.357.064	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.700	28.980.893	
Sostre activitats econòmiques	975	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
DESPESES			
Despeses de comercialització	incloses en despeses generals		
(% x volum d'ingressos)	2%		
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			
IPC	VALOR SÒL	VAN	TIR
---	4.000.000	+	16,47%
			PROMOCIÓ (anys)
			7

PPU-7. MESTRAL-1

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

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

PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m ² sòl brut)	70.789	Índex de sostre brut màxim (m ² st/ m ² sòl brut)	0,310
SISTEMES	(m ² sòl)	32.800	Sostre màxim (m ² st)	21.942
	Parc urbà	7.121	Comercial i terciari	
	Parc de restauració		Serveis hotelers i turístics	
	Equipaments	10.001	Activitats econòmiques	
	Sistema viari	15.678	Sostre màxim total d'habitatge	21.942
			Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	5.805
			Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	9.280
			Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada	
			Habitatge protecció oficial HPO	4.553
			Habitatge protegit concertat HPC	2.304
			Habitatge concertat HCC	
ZONES	(m ² sòl)	37.989	Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	27
	Residencial	37.989	Nombre màxim d'habitatges	192
	Comercial, serveis		Nombre màxim de plantes	PB+3PP
	Activitats econòmiques			

PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COSTOS			
PLANEJAMENT i REPARCEL·LACIÓ		176.973	± 1
(Preu x sòl àmbit)	2,5		
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)		2.502.935	± 1
(Preu x sup màxim)			
Urbanització xarxa viària	115	1.802.970	
Condicionament parcs urbans	28	199.378	
Condicionament parcs de restauració	14	0	
Infraestructures i connexions	25%	500.587	
INDEMNITZACIONS		250.293	
(s/ Cost total urbanització)	10%		
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)		16.656.058	± 2
(Preu x sostre privat màxim)			
Habitatge renda lliure plurifamiliar	950	4.963.141	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.045	8.727.840	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.045	0	
Habitatge protecció oficial HPO	715	1.482.538	
Habitatge protegit concertat HPC	715	1.482.538	
Habitatge concertat HCC	0	0	
Comercial	665	0	
Serveis hotelers i turístics	835	0	
Activitats econòmiques	570	0	
DESPESES GENERALS	18%	3.525.527	
(Preu x Costos totals)			

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COMERCIALIZACIÓ (*)			
VENDES			± 3
HRLL plurifamiliar	2.700	14.105.769	
HRLL unifamiliar aïllada	2.300	19.209.600	
HRLL unifamiliar agrupada	2.200	0	
HPO	1.182	4.845.321	
HPC	1.637	3.394.868	
HCC	0	0	
Sostre comercial	1.500	0	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.700	0	
Sostre activitats econòmiques	975	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
DESPESES			
Despeses de comercialització	incloses en despeses generals		
(% x volum d'ingressos)	2%		
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			
IPC	VALOR SÒL	VAN	TIR
---	5.750.000	+	15,02%
			PROMOCIÓ (anys)
			6

PPU-9. EL MAS NOU EST-1

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

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

PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m ² sòl brut)	20.675	Índex de sostre brut màxim (m ² st/ m ² sòl brut)	0,30
SISTEMES	(m ² sòl)	9.483	Sostre màxim (m ² st)	6.203
	Parc urbà	2.195	Comercial i terciari	
	Parc de restauració		Serveis hotelers i turístics	
	Equipaments	1.500	Activitats econòmiques	
	Sistema viari	5.788	Sostre màxim total d'habitatge	6.203
			Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	4.264
			Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	
			Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada	
			Habitatge protecció oficial HPO	1.287
			Habitatge protegit concertat HPC	651
			Habitatge concertat HCC	
ZONES	(m ² sòl)	11.192	Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	29
	Residencial	11.192	Nombre màxim d'habitatges	60
	Comercial, serveis		Nombre màxim de plantes	PB+3PP
	Activitats econòmiques			

PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COSTOS			
PLANEJAMENT i REPARCEL·LACIÓ		51.688	± 1
(Preu x sòl àmbit)	2,5		
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)		945.204	± 1
(Preu x sup màxim)			
Urbanització xarxa viària	115	665.620	
Condicionament parcs urbans	28	61.460	
Condicionament parcs de restauració	14	0	
Infraestructures i connexions	30%	218.124	
INDEMNITZACIONS		141.781	
(s/ Cost total urbanització)	15%		
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)		4.484.082	± 2
(Preu x sostre privat màxim)			
Habitatge renda lliure plurifamiliar	950	3.645.907	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.045	0	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.045	0	
Habitatge protecció oficial HPO	715	419.087	
Habitatge protegit concertat HPC	715	419.087	
Habitatge concertat HCC	0	0	
Comercial	665	0	
Serveis hotelers i turístics	835	0	
Activitats econòmiques	570	0	
DESPESES GENERALS	18%	1.012.096	
(Preu x Costos totals)			

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COMERCIALIZACIÓ (*)			
VENDES		10.362.052	± 2
HRLL plurifamiliar	2.700		
HRLL unifamiliar aïllada	2.300	0	
HRLL unifamiliar agrupada	2.200	0	
HPO	1.182	1.369.687	
HPC	1.637	959.669	
HCC	0	0	
Sostre comercial	1.500	0	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.700	0	
Sostre activitats econòmiques	975	0	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
DESPESES			
Despeses de comercialització		incloses en despeses generals	
(% x volum d'ingressos)		2%	
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			
IPC			

VALOR SÒL			
		2.000.000	
VAN			
		+	
TIR			
		18,29%	
PROMOCIÓ (anys)			
			5

PPU-12. LA MUGA SUD

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

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

PARÀMETRES URBANÍSTICS

ÀMBIT	(m ² sòl brut)	297.379
SISTEMES	(m ² sòl)	165.156
	Parc urbà	18.555
	Parc de restauració	40.000
	Equipaments	19.250
	Sistema viari	87.351
ZONES	(m ² sòl)	132.224
	Residencial	30.027
	Comercial, serveis	102.197
	Activitats econòmiques	

Índex de sostre brut màxim (m ² st/ m ² sòl brut)	0,32
Sostre màxim (m ² st)	95.161
Comercial i terciari	2.379
Serveis hotelers i turístics	
Activitats econòmiques	68.992
Sostre màxim total d'habitatge	23.790
Habitatge Renda Lliure plurifamiliar	5.948
Habitatge Renda Lliure unifamiliar aïllada	10.408
Habitatge Renda Lliure unifamiliar agrupada	
Habitatge protecció oficial HPO	4.936
Habitatge protegit concertat HPC	2.498
Habitatge concertat HCC	
Densitat bruta màxima (habitatges/ Ha)	4
Nombre màxim d'habitatges	110
Nombre màxim de plantes	PB+2PP

PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANCERS

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COSTOS			
PLANEJAMENT i REPARCEL·LACIÓ		297.379	± 2
(Preu x sòl àmbit)	1		
COSTOS URBANITZACIÓ (PEC)		12.237.396	± 2
(Preu x sup màxim)			
Urbanització xarxa viària	115	10.045.365	
Condicionament parcs urbans	28	519.540	
Condicionament parcs de restauració	14	560.000	
Infraestructures i connexions	10%	1.112.491	
INDEMNITZACIONS		1.223.740	
(s/ Cost total urbanització)	10%		
COSTOS CONSTRUCCIÓ (PEC)		54.905.769	± 4
(Preu x sostre privat màxim)			
Habitatge renda lliure plurifamiliar	950	5.085.181	
Habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.045	9.788.973	
Habitatge renda lliure unifamiliar agrupada	1.045	0	
Habitatge protecció oficial HPO	715	1.607.452	
Habitatge protegit concertat HPC	715	1.607.452	
Habitatge concertat HCC	0	0	
Comercial	665	1.423.851	
Serveis hotelers i turístics	835	0	
Activitats econòmiques	570	35.392.859	
DESPESES GENERALS	18%	12.359.571	
(Preu x Costos totals)			

	preu (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS anys
COMERCIALIZACIÓ (*)			
VENDES			± 4
HRLL plurifamiliar	1.950	10.438.003	
HRLL unifamiliar aïllada	1.600	14.987.902	
HRLL unifamiliar agrupada	1.700	0	
HPO	1.182	5.251.440	
HPC	1.637	3.680.279	
HCC	0	0	
Sostre comercial	1.500	3.211.693	
Sostre serveis hotelers /turístics	1.700	0	
Sostre activitats econòmiques	975	60.540.417	
(*) descomptada cessió obligatòria	10%		
DESPESES			
Despeses de comercialització	incloses en despeses generals		
(% x volum d'ingressos)	2%		
Ritme de venda mensual			
(% venda promoció)			
IPC	VALOR SÒL	VAN	TIR
---	2.000.000	+	11,97%
			PROMOCIÓ (anys) 8

3. VALORACIÓ DE LES ACTUACIONS

3.1. CRITERIS DE VALORACIÓ, PROGRAMACIÓ I FINANÇAMENT

• VALORACIÓ

La valoració realitzada està referida als aspectes següents:

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

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

• PROGRAMACIÓ

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

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

• FINANÇAMENT

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

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

3.2. ACTUACIONS EN SISTEMES

• ACTUACIONS PER ADQUISICIÓ DE SÒL I CONDICIONAMENT DE SISTEMES

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

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

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

• **Polígons d'actuació aïllada**

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

S'estima una inversió pública en aquest apartat de 627.960 euros, detallada al capítol 4. *Quadres resum d'actuacions* d'aquest document.

• **Polígons d'actuació urbanística**

Àmbit		Quadrienni	Observacions
PAU-44	Aires Nous	1er. i 2n.	Contra llicència
PAU-45	Cementiri	1er. i 2n.	PEXaa
PAU-46	La Muga	sense etapa	Contra llicència

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

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

Àmbit		Quadrienni	Observacions
PEU-9	Av. Joan Carles I	1er. i 2n.	Càrrega urbanística
PMU-19	Delta-Muga	1er. i 2n.	DTS

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

• **Actuacions en sòl no urbanitzable**

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

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

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

Sistemes i dotacions en sòl no urbanitzable

Àmbit		Quadrienni	Observacions
S-4	El Grao i platja	2n. i 3er.	Ministeri MAMRM
S-5	Camí antic de Roses	1er. i 2n.	Pendent
S-6	La Rubina	1er. i 2n.	Ministeri MAMRM
S-7	Pont del Rec dels Salins	1er. i 2n.	Actuació conveni
S-8	Pas d'Empuriabrava	1er. i 2n.	Càrrega urbanística

S'estima una inversió pública de l'administració municipal en aquest apartat de 27.500 euros, detallada al capítol 4. *Quadres resum d'actuacions* d'aquest document.

• **ACTUACIONS A LA XARXA VIÀRIA**

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

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

• **Actuacions a la xarxa viària local**

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

S'estima una inversió pública de l'administració municipal en aquest apartat de 2.753.040 euros, detallada al capítol 4. *Quadres resum d'actuacions* d'aquest document.

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

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

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

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

S'estima una inversió pública de l'administració municipal en aquest apartat de 612.000 euros, detallada al capítol 4. *Quadres resum d'actuacions* d'aquest document.

3.3. ACTUACIONS EN SERVEIS

• CONSTRUCCIÓ D'INFRAESTRUCTURES

• *Motes i elements de defensa*

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

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

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

• *Abastaments i serveis*

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

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

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

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

• *Serveis nàutics*

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

- Àmbit PEU-2: Dàrsena de Flamicell
- Àmbit sector Biblos i Poliol: Marina seca
- Àmbit PMU-7 Nàutica Port Moxó: Serveis nàutics

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

El segon àmbit se situa al voltant de l'Aeròdrom, sobre una reserva d'equipaments públics.

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

3.4. ALTRES ACTUACIONS

• CONSTRUCCIÓ D'EQUIPAMENTS

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

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

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

S'estima una inversió pública de l'administració municipal en aquest apartat de 450.000 euros, detallada al capítol 4. *Quadres resum d'actuacions* d'aquest document.

• CONNECTIVITAT MUGA-MUGUETA

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

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

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

4. QUADRES RESUM DE LES ACTUACIONS

4. QUADRES RESUM DE LES ACTUACIONS

POUM de Castelló d'Empúries / Text refós. Setembre de 2013

AVALUACIÓ ECONÒMICA

codi	denominació	localització	gestió	actuant	Quadr.	prioritat	ús/actuació predom.	observacions	àmbit m ² s.	Valoració
ACTUACIONS EN SISTEMES										
ACTUACIONS PER ADQUISICIÓ DE SÒL I CONDICIONAMENT DE SISTEMES										€655.460
Polígons per actuacions aïllades									36.315	€627.960
AA-1	Ronda del Palau dels Comtes	nucli	PEXaa	Ajuntament CdE	2n. i 3r.	Mitja	vialitat	Adquirit parcialment	457	€177.420
AA-3	Avinguda Pau Casals	nucli	PEXaa	Ajuntament CdE	1er. i 2n.	Alta	vialitat	Adquirit parcialment	468	€253.080
AA-4	Travessia Sant Domènec	nucli	PEXaa	Ajuntament CdE	2n. i 3r.	Baixa	vialitat	pendent	23	€0
AA-5	Carrer Sant Llätzer	nucli	CU	Ajuntament CdE	1er. i 2n.	Alta	vialitat	Adquirit parcialment	35	€2.100
AA-6	Carrer Pere Estrany	nucli	CU+PEXaa	Ajuntament CdE	1er.	Alta	equipam. públic	Adquirit parcialment	400	€24.000
AA-7	Passatge Casa Gran	nucli	CU	Ajuntament CdE	1er.	Alta	espai lliure + vials	Adquirit per conveni	1.184	€0
AA-8	Carrer Almogàvers	nucli	PEXaa	Ajuntament CdE	2n. i 3r.	Baixa	vialitat	pendent	285	€37.100
AA-9	Pas de Sant Pere	nucli	CU	DG Carreteres	1er.	Alta	espai lliure + vials	Terrenys públics	17.767	€0
AA-11	Palau Macelli	nucli	PEXaa	Ajuntament CdE	2n. i 3r.	Alta	espai lliure + vials	pendent	766	€51.960
AA-22	Horts del Rec del Molí	nucli	PEXaa	Ajuntament CdE	1er. i 2n.	Alta	vialitat	pendent	13.880	€75.400
AA-23	Carrer Figueres	nucli	PEXaa	Ajuntament CdE	1er. i 2n.	Alta	vialitat	pendent	15	€6.900
AA-24	Castelló Nou-1	castelló nou	PEXaa	PPU-12	1er. i 2n.	Alta	vialitat	Càrrega urbanística	624	€0
AA-25	Castelló Nou-2	castelló nou	PEXaa	PPU-12	1er. i 2n.	Alta	vialitat	Càrrega urbanística	67	€0
AA-26	Mas Nou Est-1	mas nou	PEXaa	PPU-9	1er. i 2n.	Alta	vialitat	Càrrega urbanística	344	€0
Polígons d'actuació urbanística									16.416	€0
PAU-44	Aires Nous	nucli	Llicència	Privats	2n. i 3r.	Baixa	vialitat	Càrrega urbanística	1.012	€0
PAU-45	Cementiri	nucli	PEXaa	Ajuntament CdE	1er. i 2n.	Alta	equipament	Càrrega urbanística	10.407	€0
PAU-46	La Muga	castelló nou	Llicència	Privats	2n. i 3r.	Baixa	hoteler	Càrrega urbanística	4.997	€0
Polígons d'actuació objecte de pla especial									29.137	0
PMU-20	Delta-Muga	empuriabrava	PEXaa	DTS	1er. i 2n.	Alta	espai lliure + vials	sense program.	7.227	€0
PEU-6	Carrer Santa Clara	nucli	CU	Ajuntament CdE	1er. i 2n.	Alta	habitatge	Adquirit per conveni	3.134	€0
PEU-9	Av. Joan Carles I	empuriabrava	PU	PEU-9	1er. i 2n.	Alta	comercial+vials	Càrrega urbanística	18.776	€0

POUM de Castelló d'Empúries / Text refós. Setembre de 2013
AVALUACIÓ ECONÒMICA

codi	denominació	localització	gestió	actuant	Quadr.	prioritat	ús/actuació predom.	observacions	àmbit m ² s.	Valoració
ACTUACIONS EN SISTEMES										
ACTUACIONS PER ADQUISICIÓ DE SÒL I CONDICIONAMENT DE SISTEMES										€655.460
Sistemes i dotacions públiques en SNU									1.000.288	€27.500
S-4	El Grao i platja	parc natural	PEXaa	Ministeri MA	2n. i 3r.	Mitja	espai lliure	pendent	508.611	€0
S-5	Camí antic de Roses	mas nou	PEXaa	Ajuntament CdE	2n. i 3r.	Mitja	vialitat	pendent	5.500	€27.500
S-6	La Rubina	parc natural	PEXaa	Ministeri MAMRM	1er. i 2n.	Alta	espai lliure	pendent	485.977	€0
S-7	Pont del Rec dels Salins	parc natural	CU	CU-27	1er. i 2n.	Alta	vialitat	Actuació per conveni	200	€0
S-8	Pas d'Empuriabrava	connector	PEXaa	PPU-4	1er. i 2n.	Alta	vialitat	Càrrega urbanística	2.635	€0

POUM de Castelló d'Empúries / Text refós. Setembre de 2013
AVALUACIÓ ECONÒMICA

codi	denominació	localització	gestió	actuant	Quadr.	prioritat	ús/actuació predom.	observacions	àmbit m ² s.	Valoració
ACTUACIONS EN SISTEMES										
ACTUACIONS A LA XARXA VIÀRIA										
€3.365.040										
Xarxa viària bàsica										
€2.753.040										
X-1	C-260 (Vila-Sacra-Castelló Nou)		PU	DG Carreteres	1er.	Alta	vialitat	executat		€0
X-2	C-260 (Empuriabrava)		PU	DG Carreteres	1er.	Alta	vialitat	executat		€0
X-3	Connexió Ctra Fortià-Vilanova		PU	DG Carreteres	2n. i 3r.	Mitja	vialitat	sense program.		€0
X-4	Rotonda Av. Tramuntana-C/. Pi	empuriabrava	PU	PMU-12	1er. i 2n.	Alta	vialitat	Càrrega urbanística		€0
X-5	Rotonda Av. Joan Carles I/ La Rubina	empuriabrava	PU	PEU-9	2n. i 3r.	Mitja	vialitat	Càrrega urbanística		€0
X-6	Rotonda Marinada / Orlina	empuriabrava	PU	PMU-16	2n. i 3r.	Mitja	vialitat	Càrrega urbanística		€0
X-7	Av. Fages de Climent	empuriabrava	PU	Ajuntament CdE	2n. i 3r.	Mitja	vialitat	pendent	6.500	€ 780.000
X-8	C/ Pompeu Fabra	empuriabrava	PU	Ajuntament CdE	2n. i 3r.	Mitja	vialitat	pendent	1.250	€ 150.000
X-9	Av. Europa	empuriabrava	PU	Ajuntament CdE	2n. i 3r.	Mitja	vialitat	pendent	1.250	€ 150.000
X-11	Connexió Horts del Rec del Molí		PU	Ajuntament CdE	1er. i 2n.	Alta	vialitat	pendent	3.942	€ 473.040
X-12	Prolongació Camí antic de Roses	mas nou	PU	Ajuntament CdE	2n. i 3r.	Mitja	vialitat	pendent	5.500	€ 660.000
X-13	Pont de la Muga (Ctra Fortià)		PU	DG Carreteres	2n. i 3r.	Mitja	vialitat	sense program.		€0
X-14	Connexió rotonda d'Empuriabrava Oest	empuriabrava	PU	DG Carreteres	1er.	Alta	vialitat	executat		€0
X-15	Pont sobre la Mugueta	nucli	PU	DG Carreteres	1er.	Alta	vialitat	executat		€0
X-16	Ronda de ponent	nucli	PU	Ajuntament CdE	1er. i 2n.	Alta	vialitat	pendent	4.500	€ 540.000
X-17	Desviament carretera Nucli-Empuriabrava	empuriabrava	PU	PPU-4	1er. i 2n.	Alta	vialitat	Càrrega urbanística		€0
Xarxa vianants i bicicletes										
€612.000										
XB-1	Passeig Rec del Molí	nucli	PU	Ministerio AAMA	1er. i 2n.	Alta	vialitat	pendent		€0
XB-2	Passos sot. Rotonda Castelló Nou	empuriabrava	CU-14	PMU-15	2n. i 3r.	Mitja	vialitat	Càrrega urbanística		€0
XB-3	Carril-bici Ctra Roses-El Trabuc	mugueta	PU	Ajuntament CdE	2n. i 3r.	Mitja	vialitat	pendent	5.400	€ 324.000
XB-4	Carril-bici Platja de La Rubina	parc natural	PU	Ministerio AAMA	1er. i 2n.	Alta	vialitat	pendent	5.100	€0
XB-5	Carril-bici Camí Vell de Roses	mas nou	PU	Ajuntament CdE	2n. i 3r.	Mitja	vialitat	pendent	4.800	€ 288.000
XB-6	Carril-bici El Mal diner	nucli	PU	PMU-2	1er. i 2n.	Alta	vialitat	pendent	1.500	€0
XB-7	Passeig Platja d'Empuriabrava	empuriabrava	PU	Ministerio AAMA	1er. i 2n.	Alta	vialitat	pendent		€0
XB-8	Carril-bici Santa Clara-Orlina	mugueta	PU	PPU-2 i PPU-4	1er. i 2n.	Alta	vialitat	pendent	4.500	€0
XB-9	Passera elevada Mas Nou	empuriabrava	PU	DG Carreteres	1er.	Alta	vialitat	executat		€0

POUM de Castelló d'Empúries / Text refós. Setembre de 2013
AVALUACIÓ ECONÒMICA

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

POUM de Castelló d'Empúries / Text refós. Setembre de 2013
AVALUACIÓ ECONÒMICA

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

ALTRES ACTUACIONS

CONSTRUCCIÓ D'EQUIPMENTS

€450.000

Equipaments públics

€450.000

E-1	Centre Assistència Primària	nucli	Proj. Obres	Depart. Salut	1er.	Alta	sanitari	executat		€0
E-2	CEIP Joana d'Empúries	nucli	Proj. Obres	Depart. Educació	1er.	Alta	escolar	executat		€0
E-3	Sala Polivalent	nucli	Proj. Obres	Depart. Acc. Soc.	1er.	Alta	cívic	executat		€0
E-4	Tercer CEIP (Mestral)	empuriabrava	Proj. Obres	Depart. Educació	1er.	Alta	escolar	pendent		€0
E-5	Segon IES (Les Calandrieres)	empuriabrava	Proj. Obres	Depart. Educació	1er. i 2n.	Mitja	escolar	pendent		€0
E-6	Camp de futbol / Pistes esportives	castelló nou	Proj. Obres	Ajuntament	2n. i 3r.	Mitja	esportiu	pendent		€450.000
E-8	Estació d'autobusos	empuriabrava	Proj. Obres	DG Transports	1er.	Alta	transport	pendent		€0
E-9	Llar d'infants Alberes	empuriabrava	Proj. Obres	Ajuntament	1er.	Alta	escolar	executat		€0
E-10	Polícia municipal Empuriabrava	empuriabrava	Proj. Obres	Ajuntament	1er.	Alta	serveis	executat		€0

CONNECTIVITAT MUGA-MUGUETA

€0

Actuacions

€0

C-1	Trasllat Ctra vella d'Empuriabrava	nucli/empuriabrava	PPU	PPU-4	1er. i 2n.	Alta	desmuntatge i trasllat	Càrrega urbanística		€0
C-2	Restauració ambiental V8	nucli/empuriabrava	PPU	PPU-2 i PPU-4	1er. i 2n.	Alta	restauració i revegetació	Càrrega urbanística		€0
C-3	Permeabilització C-260	snu	Proj. Obres	DPTOP	----	Alta	ponència desdobl. C-260	descartat		€0
C-4	Pont sobre la Mugueta	nucli	Proj. Obres	DPTOP	1er.	Alta	ponència desdobl. C-260	executat		€0
C-5	Desmuntatge depuradora Casc	nucli	Proj. Obres	Consorci Costa Brava	2n. i 3r.	Alta	veure actuació A-2	pendent		€0
C-7	Trasllat activitats (granja i fàbrica)	empuriabrava	PPU	PPU-4	1er. i 2n.	Alta	afecció urbanística	Càrrega urbanística		€0
C-8	Restauració ambiental SNU	snu	Proj. Obres	----	1er. i 2n.	Mitja	restauració i revegetació	sense program.		€0
C-9	Prolongació carrer Santa Clara	nucli/empuriabrava	PPU	PPU-2 i PPU-4	1er. i 2n.	Alta	pacificació i revegetació	Càrrega urbanística		€0