



c/ església, 21
17459 Campllong
ajuntament@campllong.cat
telf. 972461504 - 664050514

AJUNTAMENT DE CAMPLLONG

www.campllong.cat

MIREIA BESALÚ I ASTURIOL, AMB DNI 77919888-M, ARQUITECTA TÈCNICA, COL·LEGIADA NÚM. 1259 DEL COL·LEGI D'APARELLADORS, ARQUITECTES TÈCNICS I ENGINYERS D'EDIFICACIÓ DE GIRONA, COM A TÈCNICA MUNICIPAL DE L'AJUNTAMENT DE CAMPLLONG (GIRONÈS),

En relació a la **parcel·la núm. 20** situada al sector SUD-2- Ampliació "Les Ferreries" del municipi de Campllong, propietat de l'Ajuntament de Campllong, per tal d'iniciar un expedient de concurs públic,

INFORMO

FINALITAT:

El present informe té per objecte la realització de la valoració de la parcel·la núm. 20 de sector industrial SUD-2- Ampliació "Les Ferreries", per tal d'obtenir el preu de la parcel·la per a poder-la alienar mitjançant procediment obert, pel sistema de concurs, d'oferta econòmicament més avantatjosa, amb un únic criteri d'adjudicació.

IDENTIFICACIÓ:

La parcel·la núm. 20 està situada al sector industrial SUD-2- Ampliació "Les Ferreries" del municipi de Campllong, amb referència cadastral de l'immoble núm. 5890902DG8359S0001EQ. Es troba inscrita al Registre de la Propietat de Girona núm. 1, finca 674 de Campllong, volum 4042, llibre 20, foli 196, segons inscripció 1a de data 10/08/2012.

Aquesta parcel·la està exempta de quota d'urbanització en el compte de liquidació provisional de la reparcel·lació.

DESCRIPCIÓ:

La parcel·la té forma aproximadament trapezoïdal i una superfície de 4.564,06 metres quadrats.

La parcel·la núm. 20 llinda: al Nord amb parcel·la núm. 17-19 del sector SUD-2 (ref. cadastral núm. 5890903DG8359S0001SQ); al Sud amb parcel·la núm. 21 del sector SUD-2 (ref. cadastral núm. 5890901DG8359S0001JQ); a l'est amb límit del sector mitjançant sistema de protecció i sistema fluvial- hidrogràfic; i a l'Oest amb el vial B actualment en fase d'urbanització.

SITUACIÓ URBANÍSTICA:

El Ple municipal, en sessió de data 3 de febrer de 2011, va aprovar definitivament el Text refós del Pla parcial urbanístic SUD-2. Sector Industrial núm. 2. Ampliació "Les Ferreries" de Campllong redactat per l'arquitecte Carlos Frigola Castellón en data gener de 2011, i l'acord d'aprovació definitiva es publicà al BOP de Girona núm. 235 de data 12/12/2011 i al BOP de Girona núm. 3 de data 04/01/2012 una rectificació.

Per a possibilitar la realització material de les determinacions del pla parcial detallat anteriorment, la Junta de Govern Local, en sessió de data 22 de setembre de 2011, va acordar aprovar definitivament el *Projecte d'urbanització executiu del Pla parcial urbanístic SUD-2. Sector industrial núm. 2. Ampliació "Les Ferreries" de Campllong* redactat per l'enginyer de camins, canals i ports Xavier Frigola Mercader en data maig de 2011, i l'acord d'aprovació definitiva es publicà al BOP de Girona núm. 235 de data 12/12/2011 i al BOP de Girona núm. 3 de data 04/01/2012 una rectificació.



c/ església, 21
17459 Campllong
ajuntament@campllong.cat
telf. 972461504 - 664050514

AJUNTAMENT DE CAMPLLONG

www.campllong.cat

Segons consta a l'expedient electrònic núm. X2022000227, en sessió extraordinària de data 25 de maig de 2023, la Junta de Govern Local va aprovar inicialment l'*Actualització i refós del projecte d'urbanització del SUD-2, Ampliació Les Ferreries – Campllong* signat digitalment en data 18 de maig de 2023 per l'enginyer de Camins, Canals i Ports Xavier Frigola Mercader, i l'acord d'aprovació inicial es publicà al BOP de Girona núm. 112 de data 09/06/2023.

La Junta de Govern Local de la Corporació, en sessió de data 13 de febrer de 2025 va aprovar definitivament l'Actualització i refós del projecte d'urbanització del SUD-2, Ampliació Les Ferreries – Campllong signat digitalment en data 3 de febrer de 2025 per l'enginyer de Camins, Canals i Ports Xavier Frigola Mercader de l'empresa Tecplan Enginyeria i Urbanisme, SL, i l'acord d'aprovació definitiva es publicà al BOP de Girona núm. 37 de data 24/02/2025, per a reprendre les obres d'urbanització del sector.

Segons documentació obrant a l'expedient electrònic núm. X2022000227, **en data 15 de juliol de 2025 es signà l'acta de comprovació del replanteig de les obres d'urbanització del sector SUD-2- Ampliació Les Ferreries, autoritzant l'immediat començament dels treballs i fixant un termini d'execució de 18 mesos.**

El Projecte de reparcel·lació del Pla parcial SUD-2 Ampliació "Les Ferreries" elaborat per l'advocat-tècnic urbanista Joaquim Paulí Costa i per l'arquitecte tècnic Joaquim Vila Camps en data 01/12/2011 **es va aprovar definitivament per la Junta de Govern Local en sessió de data 19 d'abril de 2012**, es publicà al BOP de Girona núm. 88 del dia 8 de maig de 2012, i **es va inscriure al Registre de la Propietat de Girona núm. 1 en data 10 d'agost de 2012.**

Els terrenys objecte de valoració estan classificats com a SÒL URBANITZABLE DELIMITAT amb la qualificació de Zona industrial aïllada 1 (clau I.Ai.1), segons el Text refós del Pla parcial urbanístic SUD-2. Sector Industrial núm. 2. Ampliació "Les Ferreries", esmentat anteriorment.

La parcel·la objecte de valoració està EXEMPTA de quota d'urbanització en el compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, atès que s'adjudicà a l'Ajuntament de Campllong en concepte de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic del sector.

A dia d'avui, l'àmbit on s'emplaça la parcel·la núm. 20 es troba en fase de desenvolupament; actualment s'estan executant les obres d'urbanització del pla parcial urbanístic, per tal que la parcel·la assoleixi el grau d'urbanització que aquest determina.

Segons l'article 23 del *Text refós del Pla parcial urbanístic SUD-2. Sector Industrial* núm. 2. Ampliació "Les Ferreries", la normativa urbanística de la zona industrial aïllada 1 (clau I.Ai.1) és la següent:

"1. Definició

Els edificis se situen rodejats d'espai lliure privat. El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada.

2. Condicions de parcel·lació

Paràmetres	Condicions generals	Condicions Específiques
Parcel·la i parcel·lació	Art. 19.1	
Parcel·la mínima	Art. 19.2	3.000 m²
Front mínim de parcel·la	Art. 19.3	30 m
Fondària mínima parcel·la	Art. 19.4	30 m

3. Condicions de l'edificació

Paràmetres	Condicions generals	Condicions Específiques
Alineacions	Art. 20.1	



c/ església, 21
17459 Campllong
ajuntament@campllong.cat
telf. 972461504 - 664050514

AJUNTAMENT DE CAMPLLONG

www.campllong.cat

Ordenació		Aïllada
Edificabilitat màxima de parcel·la neta	Art. 20.2	0,82 m²/m²
Gàlib de l'edificació	Art. 20.3	Mantenint la separació mínimes a carrer i veïns i alçada reguladora
Ocupació màxima	Art. 20.4	82%
Sòl de parcel·la lliure	Art. 20.5	Es prohibeix allò que doni una imatge desordenada i bruta. Es permetrà l'ús d'aparcament tot combinant-lo amb arbrat i vegetació.
Adaptació topogràfica	Art. 20.6	
Planta baixa	Art. 20.7 Art. 21.2	
Planta soterrani	Art. 20.8	
Planta pis	Art. 20.9	
Cobertes	Art. 20.10	
Tanques	Art. 20.11	
Alçada reguladora màxima	Art. 21.1.1 Art. 21.1.2	10 metres. Els elements tècnics necessaris per les activitats industrials, com ara xemeneies, sitges, antenes, calderes i similars, podran sobresortir fins a 15 metres, prèvia justificació de la seva necessitat segons apartat 2.3.4. de la memòria del Pla Parcial.
Separacions mínimes	Art. 21.3	Vial A: 7 metres Vial D: 5 metres Vial B: 4 metres Zones boscoses: 25 metres (verd privat variable segons plànols + 5 mts sistema de protecció + amplada riera variable segons plànols) Parcel·les veïnes: 4 metres Espais lliures o resta de vials: 4 metres Carrer Camí de Fornells: 10 metres
Construccions auxiliars		No podran ocupar les franges de separació mínimes.
Aparcaments	Art. 20.12	

4. Condicions d'ús

Ús dominant: Industrial

Es consideren usos industrials els dirigits a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge, així com a l'aprofitament, recuperació i gestió de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos o processos tècnics utilitzats.

Atenent a les característiques dels seus usos específics, i sense contradir el que disposi la legislació específica en cada matèria, es fa la següent divisió i s'admeten els següents: a-Les indústries d'obtenció, transformació i transport.

b-Les indústries artesanals

c-Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes sense venda directa (detallistes, majoristes, instal·lacions, fabricants o distribuïdors).

d-Els tallers de reparació

La classificació i control per la implantació d'aquestes activitats industrials es tindrà en compte allò establert a l'apartat B de l'annex 1 del POUM.

En una mateixa parcel·la es podran ubicar diferents usos o activitats, amb règim de complex immobiliari o propietat horitzontal, sempre que siguin compatibles per la legislació sectorial i no suposin en cap cas la segregació o divisió física de la parcel·la amb un màxim d'una activitat cada 1000 m² de sòl.



c/ església, 21
17459 Campllong
ajuntament@campllong.cat
telf. 972461504 - 664050514

AJUNTAMENT DE CAMPLLONG

www.campllong.cat

Es prohibeixen les activitats que puguin degradar l'entorn natural que l'envolta, i les que puguin ser nocives o molestes pels habitants de la zona.

Us Compatible: Terciari i comercial amb les limitacions que fixa la Llei d'equipaments comercials."

Que la parcel·la núm. 20 no està compresa en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que la faci necessària a l'ens local actualment ni en el futur.

DOTACIONS:

La parcel·la, un cop realitzades les obres d'urbanització del sector, actualment en fase d'execució, disposarà dels següents serveis: abastament d'aigua (potable i regenerada), sanejament separatiu (residuals i pluvials), electricitat, telefonia, telecomunicacions i gas.

CRITERI DE VALORACIÓ:

El mètode utilitzat per a la valoració del terreny i que és el valor més probable que un comprador mitjà està disposat a pagar en el mercat lliure, donades les circumstàncies físiques, legals o d'altres tipus, ha estat el **VALOR DE MERCAT (mètode de comparació)**, havent-se fet un estudi de mercat de solars de tipologies similars al que es valora emplaçats al polígon industrial "Les Ferreries" colindant amb aquest sector industrial i emplaçats al mateix sector SUD-2, i en solars industrials de poblacions veïnes com Riudellots de la Selva i Fornells de la Selva.

VALOR DE MERCAT: es defineix com el preu que està disposat a pagar un comprador mitjà, en una economia lliure i competitiva, per un bé, en determinat lloc i temps, considerant que es coneixen les plenes circumstàncies que el defineixen. Aquest valor s'estima en funció dels preus de mercat en solars de similars característiques. S'obté aplicant el MÈTODE DE COMPARACIÓ. En aquest el valor s'obté com a resultat d'un estudi de mercat.

VALOR DE LA PARCEL·LA:

D'acord amb la normativa vigent, la finalitat de la valoració i la tipologia del terreny, i amb els resultats obtinguts a l'estudi de mercat realitzat, designo el valor següent:

Valor de mercat solars similars urbanitzats:

Valor / m² terreny: 235 €/m²

Superfície de la parcel·la: 4.564,06 m²

Valor de la parcel·la: 4.564,06 m² x 235 €/m² = 1.072.554,10 €

El valor de la parcel·la núm. 20 és de UN MILIÓ SETANTA-DOS MIL CINC-CENTS CINQUANTA-QUATRE EUROS AMB DEU CÈNTIMS (1.072.554,10 €).

El que poso en coneixement de la corporació, als efectes oportuns.

L'arquitecta tècnica municipal,
Mireia Besalú Asturiol.

Signat digitalment.