



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 necessitat de revisar la valoració de la parcel·la núm. 20 (finca registral núm. 674 de Campllong) situada al sector industrial SUD-2- Ampliació "Les Ferreries" del municipi de Campllong, propietat de l'Ajuntament de Campllong, per tal d'iniciar un nou expedient d'alineació mitjançant concurs públic (Exp. electrònic núm. X2026000277),

ANTECEDENTS I FETS

Per tal de tramitar el corresponent expedient d'alienació per concurs públic de la parcel·la núm. 20 del sector SUD-2- Ampliació Les Ferreries de Campllong (Exp. núm. X2025000626), en data 21 de novembre de 2025 la tècnica sotassignant va emetre informe de valoració de la parcel·la fixant-se un valor de mercat de la parcel·la de UN MILIÓ SETANTA-DOS MIL CINC-CENTS CINQUANTA QUATRE EUROS AMB DEU CÈNTIM (1.072.554,10 €), equivalent a un valor unitari de 235 €/m².

En data 21 de desembre de 2025 (R.E. núm. E2025003020) es va rebre informe signat digitalment en data 19/12/2025 pel director general d'Administració Local, Francisco José Belver Vallès, del Departament de la Presidència de la Generalitat de Catalunya, en el que s'informava favorablement l'alienació mitjançant concurs públic, per part de l'Ajuntament de Campllong, de la parcel·la núm. 20 del sector SUD-2- Ampliació "Les Ferreries" de Campllong, sempre que s'acomplissin els preceptes legals i reglamentaris en vigor i les consideracions legals esmentades a l'informe.

Segons consta a l'expedient electrònic núm. X2025000626, el Ple de l'Ajuntament en sessió de 09/02/2026 va aprovar el Plec de clàusules administratives particulars que regia la licitació per a l'alienació, mitjançant concurs públic i procediment obert, de la parcel·la núm. 20 del sector SUD-2 ampliació "Les Ferreries" pel preu de 1.072.554,10 €.

L'anunci de licitació es va publicar al perfil del contractant en data 19/02/2026, obrint-se un termini de 20 dies hàbils per a la presentació d'ofertes, d'acord amb el plec.

Finalitzat el termini de presentació de proposicions en data 19/03/2026, no constava la presentació de cap oferta dins el termini establert, motiu pel qual el concurs públic per a l'alienació de la parcel·la núm. 20 va quedar desert.

OBJECTE

El present informe té per objecte efectuar una nova valoració de la parcel·la núm. 20 del sector SUD-2- Ampliació "Les Ferreries", revisant el valor inicialment establert en l'informe de data 21 de novembre de 2025, a conseqüència del resultat desert del procediment de licitació tramitat.

INFORMACIÓ DE LA PARCEL·LA



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

AJUNTAMENT DE CAMPLLONG

www.campllong.cat

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.

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 reemprendre les obres d'urbanització del sector, **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, i l'acord d'aprovació definitiva es publicà al BOP de Girona núm. 37 de data 24/02/2025.

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**, 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



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

AJUNTAMENT DE CAMPLLONG

www.campllong.cat

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 m ²
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	
Ordenació		Aïllada
Edificabilitat màxima de parcel·la neta	Art. 20.2	0,82 m ² /m ²
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



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

AJUNTAMENT DE CAMPLLONG

www.campllong.cat

		<i>mínimes.</i>
<i>Aparcaments</i>	<i>Art. 20.12</i>	

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 regim 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.

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.

JUSTIFICACIÓ DE LA REVISIÓ DEL VALOR

El valor inicial de la parcel·la es va determinar mitjançant el mètode de comparació, prenent com a referència valors de mercat de solars industrials similars situats al mateix àmbit territorial i en polígons industrials propers (als municipis de Riudellots de la Selva i Fornells de la Selva), obtenint-se un valor estimat de mercat de 235 €/m².

Tanmateix, el resultat del procediment de licitació constitueix un indicador objectiu i rellevant del comportament real del mercat respecte del bé objecte d'alienació. El fet que no es presentés cap oferta durant el termini establert posa de manifest que el preu fixat inicialment no s'ha ajustat de manera suficient a les condicions actuals de demanda efectiva del mercat immobiliari industrial.

Cal tenir en compte, a més, que la parcel·la es troba en un sector actualment en fase de desenvolupament i pendent de finalització de les obres d'urbanització, circumstància que pot influir en les expectatives dels potencials licitadors i en la capacitat d'absorció del mercat.



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

AJUNTAMENT DE CAMPLLONG

www.campllong.cat

D'acord amb els principis d'eficàcia, eficiència i bona administració, i amb la finalitat d'afavorir la concurrència en una propera convocatòria pública, es considera tècnicament justificat ajustar el valor de licitació a la realitat constatada del mercat.

Per aquest motiu, es proposa una reducció del 10% del valor de la parcel·la, la qual es considera proporcionada i prudent, atès que:

- Manté el valor dins els paràmetres de mercat observats per a sòls industrials similars.
- Continua situant el valor de la parcel·la dins d'una franja coherent amb els valors obtinguts a l'estudi comparatiu efectuat.
- Permet incrementar previsiblement l'interès concurrencial en una nova licitació, sense desvirtuar el valor patrimonial del bé municipal.

Per tant, es considera adequat aplicar una reducció del 10% sobre el valor inicialment fixat.

NOVA VALORACIÓ DE LA PARCEL·LA

- Valor unitari inicial de la parcel·la (segons informe de data 21/11/2025): 235 €/m²

- Valor unitari resultant aplicant una reducció del 10 %: **211,50 €/m²**

- Nou valor de la parcel·la: 4.564,06 m² x 211,50 €/m² = **965.298,69 €**

CONCLUSIÓ

D'acord amb les consideracions exposades, **es considera tècnicament justificat revisar el valor de la parcel·la núm. 20**, atès que el concurs públic tramitat mitjançant l'expedient electrònic núm. X2025000626 va quedar desert per manca de presentació d'ofertes.

En conseqüència, s'estableix com a **nou valor de la parcel·la núm. 20** del sector SUD-2-Ampliació "Les Ferreries" de Campllong, l'import de **NOU-CENTS SEIXANTA-CINC MIL DOS-CENTS NORANTA-VUIT EUROS AMB SEIXANTA-NOU CÈNTIMS (965.298,69 €)**.

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

L'arquitecta tècnica municipal,
Mireia Besalú Asturiol.

Signat digitalment.