



MODIFICACIÓ nº 8 DEL PLA GENERAL DE SANT PERE PESCADOR

Lluís Gratacós Soler
Arquitecte

PROMOTOR

DOCUMENT PER
APROVACIÓ INICIAL
v2

**MEMÒRIA
NORMES I
PLÀNOLS**

C/ Tapis, 26
17600 Figueres
972.510.320
estudi@gratacos.cat

**Fructícola
Empordà, S.L**
17470 SANT PERE
PESCADOR

**Àmbit de la UA1 i
sòl no urbanitzable**

Figueres,
setembre de 2025

ÍNDEX DE DOCUMENTS

DADES GENERALS	5
1. OBJECTIU.....	6
2. PROMOTOR I REDACTOR	6
4. PERSPECTIVA DE GÈNERE	7
5. ESTRUCTURA GENERAL DEL DOCUMENT	8
6. PARTICIPACIÓ CIUTADANA I TRÀMIT DEL DOCUMENT	8
<i>Programa de participació ciutadana</i>	<i>8</i>
<i>Tramitació del document</i>	<i>9</i>
LEGISLACIÓ I NORMATIVA	11
7. EL MARC JURÍDIC DE LA MODIFICACIÓ	12
<i>"Article 10. Modificació</i>	<i>14</i>
8. PLANEJAMENT TERRITORIAL	14
9. PLANEJAMENT URBANÍSTIC SUPRAMUNICIPAL	15
10. PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL	15
<i>Planejament general.....</i>	<i>15</i>
11. EL PAISATGE	18
<i>El marc legal del paisatge.....</i>	<i>18</i>
<i>Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines.....</i>	<i>19</i>
<i>Unitat de paisatge: La plana de l'Empordà.....</i>	<i>20</i>
<i>Directrius del paisatge</i>	<i>21</i>
MEMÒRIA INFORMATIVA.....	24
12. EL MARC TERRITORIAL	25
13. MEMÒRIA SOCIAL	25
<i>L'evolució de la població.....</i>	<i>26</i>
<i>La població actual.....</i>	<i>26</i>
<i>Població i economia local</i>	<i>28</i>
<i>Habitatge.....</i>	<i>29</i>
<i>El mercat de l'habitatge</i>	<i>30</i>
<i>Conclusions</i>	<i>31</i>
14. ESTRUCTURA AGRÍCOLA.....	32
<i>Els conreus.....</i>	<i>32</i>
<i>La parcel·lació agrària</i>	<i>33</i>
<i>Les edificacions agrícoles.....</i>	<i>34</i>
<i>El pla de regadiu del Baix Fluvià</i>	<i>36</i>
15. INUNDABILITAT	36
16. L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ	37
<i>Les finques.....</i>	<i>38</i>
MEMÒRIA DE LA PROPOSTA.....	39
17. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	40
18. ALTERNATIVES.....	42
<i>Alternativa 3. Ampliació del sòl industrial prolongant els límits del sòl urbà</i>	<i>43</i>
<i>Alternativa 4. Ampliació del sòl industrial en continuïtat amb el sòl urbà.....</i>	<i>44</i>
<i>Alternativa escollida.....</i>	<i>44</i>
19. PROPOSTA.....	44
<i>Descripció de la proposta de delimitació.....</i>	<i>45</i>
<i>Descripció de la proposta de d'ordenació detallada.....</i>	<i>46</i>
<i>Mobilitat.....</i>	<i>47</i>
<i>Ordenació detallada.....</i>	<i>47</i>
<i>Superfícies de zones i sistemes del sector</i>	<i>51</i>
<i>Sostre edificable del sector.....</i>	<i>51</i>

<i>Habitatges del sector</i>	51
<i>Proposta de gestió</i>	52
<i>Proposta normativa</i>	53
<i>Mesures correctores i compensatòries</i>	61
MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	68
20. ADEQUACIÓ NORMATIVA.....	69
<i>Nivell urbanístic</i>	69
<i>Nivell territorial. El PTPCG</i>	73
<i>Nivell paisatgístic. Les DIRECTRIUS DE PAISATGE</i>	78
21. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROPOSTA.....	78
<i>Valoració de la urbanització</i>	78
<i>Despeses de gestió</i>	80
<i>Cost total del procés urbanitzador</i>	80
<i>Valoració del sòl</i>	81
22. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	85
<i>El marc legal</i>	85
<i>Impacte en el desenvolupament urbanístic municipal</i>	85
<i>Impacte dels ingressos i despeses de capital de l'Ajuntament</i>	85
<i>Despeses derivades del manteniment de la urbanització</i>	85
<i>Ingressos derivats de la gestió</i>	86
23. COMPARATIVA DE RENDIBILITAT. PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT.....	89
<i>Desenvolupament del SUD9. Planejament proposat</i>	89
<i>Desenvolupament de la UA1. Planejament vigent</i>	90
<i>Conclusió</i>	93
24. MESURES PER FACILITAR LA MOBILITAT SOSTENIBLERE.....	93
25. DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE.....	94
26. PROJECTE D'URBANITZACIÓ I SERVEIS.....	94
27. AVALUACIÓ AMBIENTAL.....	95
28. ESTUDI DE MOBILITAT GENENRADA.....	95
29. ARQUEOLOGIA.....	95
NORMATIVA URBANÍSTICA	96
30. NORMATIVA REFERENT A LA MODIFICACIÓ DEL PGOU.....	97
<i>Article 1</i>	97
<i>Article 2</i>	97
<i>Article 3</i>	98
DOCUMENT COMPRESIU	116
31. OBJECTIU.....	117
32. PROMOTOR I REDACTOR.....	117
33. ESTRUCTURA GENERAL DEL DOCUMENT.....	117
34. PLANEJAMENT TERRITORIAL.....	117
35. PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL.....	117
<i>Planejament general</i>	117
36. EL MARC TERRITORIAL.....	118
37. MEMÒRIA SOCIAL.....	118
<i>La població actual</i>	118
<i>Població i economia local</i>	119
<i>Habitatge</i>	119
38. L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ.....	119
39. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE L'ACTUACIÓ.....	120
40. PROPOSTA.....	120
<i>Descripció de la proposta de delimitació</i>	121
<i>Descripció de la proposta de d'ordenació detallada</i>	121
<i>Ordenació detallada</i>	122

<i>Superfícies de zones i sistemes del sector</i>	<i>122</i>
<i>Sostre edificable del sector.....</i>	<i>123</i>
<i>Habitatges del sector.....</i>	<i>123</i>
<i>Proposta de gestió.....</i>	<i>123</i>
<i>Proposta normativa.....</i>	<i>123</i>
PLÀNOLS	125
41. RELACIÓ DE PLÀNOLS.....	126

DADES GENERALS

1. OBJECTIU

L'objectiu del present projecte de Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere Pescador és la **l'ampliació del sòl per activitats econòmiques** a la banda de ponent del nucli urbà, entorn de Fructícola Empordà.

2. PROMOTOR I REDACTOR

1-. El document "**Modificació puntual nº 8 del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere Pescador a l'àmbit de la Unitat d'Actuació nº 1 i l'ampliació del sòl per activitats econòmiques, entorn de la Fructícola Empordà**" es redacta per encàrrec de Fructícola Empordà, S.L, amb NIF: B17015769 i seu al carrer Dr. Narcís Ciurana, 12 de Sant Pere Pescador, codi postal 17470, representat pel president Agustí Heras Isac.

En el marc del que determina l'article 101.3 del TRLUC, donat que l'abast del document supera els límits de la propietat de Fructícola Empordà, S.L i a la vista de l'interès del projecte pel sector agrícola del municipi i pel desenvolupament del planejament urbanístic vigent, es sol·licita a l'Ajuntament de Sant Pere Pescador que assumeixi el document com a propi i n'impulsi la tramitació fins a l'aprovació definitiva.

"Article 101

Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics

1. La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable.
2. Les persones promotores dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 tenen dret, si els ho autoritza l'ajuntament amb la finalitat de facilitar la redacció del planejament, a obtenir les dades informatives necessàries dels organismes públics i a ésser beneficiàries de les ocupacions temporals que calguin per a l'execució del pla, d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa.
3. La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les."

2-. El document el redacta Luís Gratacós Soler, arquitecte, col·legiat nº 14.595-5 del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb DNI: 40.428.064-K i domicili professional al carrer Tapis, 26 de Figueres, tècnic competent per la seva redacció en virtut de la disposició addicional tretzena del Decret 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012.

" Disposició Addicional Tretzena

Professionals que intervenen en la redacció del planejament urbanístic

1. Les persones professionals que intervenen en la preparació i la redacció de les figures del planejament urbanístic, en qualitat de funcionaris o funcionàries, de personal laboral o de persones professionals liberals contractades a aquest efecte, han de tenir la titulació i les facultats adequades, d'acord amb la legislació aplicable, per acomplir les tasques encomanades. La identitat i la titulació dels professionals que hi intervenen han de constar en tot cas en l'expedient de tramitació de la figura de què es tracti.
2. Totes les persones professionals que intervenen en la redacció de figures d'ordenació urbanística al servei d'una entitat pública, sigui quina sigui llur vinculació jurídica amb l'administració, tenen l'obligació de guardar-ne secret professional. Mentre durin aquestes

tasques, no poden intervenir en treballs d'iniciativa particular relacionats amb el sector afectat per la figura d'ordenació urbanística de què es tracti.

3. La contractació de persones professionals liberals per acomplir les tasques a què es refereix l'apartat 1, si correspon a un ens, entitat o organisme que formi part del sector públic, se sotmet a la legislació sobre contractes del sector públic, com també en aquells altres supòsits que preveu aquesta legislació."

4. PERSPECTIVA DE GÈNERE

La Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, estableix que els poders públics han de fer un ús no sexista del llenguatge que eviti l'expressió de concepcions sexistes de la realitat i els usos androcèntrics i amb estereotips de gènere, i han de promoure un llenguatge respectuós amb les dones, amb les minories i amb totes les persones en general en l'atenció personal i en tota la documentació escrita, gràfica i audiovisual. Complementàriament, també la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes, obliga els Poders Públics a implementar un llenguatge no sexista en l'àmbit administratiu i el seu foment a la totalitat de les relacions socials, culturals i artístiques.

L'article 53 la Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, en matèria d'urbanisme i gènere i concreta:

1. *Per a fer efectius els principis a què fa referència l'article 3, les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat han de:*
 - a) *Incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics, per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents.*
 - b) *Promoure la participació ciutadana de les dones i de les associacions de defensa dels drets de les dones en els processos de disseny urbanístic, i fer-ne el corresponent retorn.*
2. *Les administracions públiques de Catalunya, per a complir les mesures a què fa referència l'apartat 1, han de garantir:*
 - a) *La formació en perspectiva de gènere del personal tècnic i polític que es dedica a la planificació urbanística i en els àmbits de la mobilitat, l'habitatge i el medi ambient.*
 - b) *La planificació en els àmbits de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat basada en estudis amb estadístiques segregades per sexe, que permetin de detectar les desigualtats mesurables.*
 - c) *Els estudis d'impacte de gènere i les mesures correctores pertinents per a minimitzar els impactes diferencials en tota actuació urbanística, d'habitatge, de mobilitat o de medi ambient.*
 - d) *L'aplicació d'una política urbanística que tendeixi a crear ciutats compactes, mixtes i properes, que mantinguin la relació amb la natura, on es redueixi la presència i la prioritat del vehicle privat i s'introdueixin mesures per a millorar i densificar les àrees monofuncionals residencials. En aquest sentit, la política urbanística ha de preveure la descentralització de serveis, de manera que la construcció d'infraestructures i l'ordenació del sòl donin resposta a les necessitats de conciliació de la vida personal, familiar i laboral, disminuint els temps de desplaçament i garantint l'accessibilitat dels serveis en igualtat d'oportunitats.*
 - e) *Equipaments públics amb instal·lacions que facilitin els usos i cobreixin les necessitats de tothom. En aquest sentit, i en la mesura que sigui possible, cal habilitar zones per a*

l'atenció d'infants, especialment per a disposar de canviadors de bolquers, accessibles tant per a homes com per a dones.

- f) L'elaboració de programes actius i dotats de recursos suficients per a la promoció de l'accés a l'habitatge de col·lectius en risc d'exclusió social, amb una atenció especial a les famílies monoparentals.*
- g) La creació de mecanismes per a promoure que, en cas d'arrendament d'habitatges, quan sigui per a parelles o famílies, els contractes es facin a nom de tots dos membres de la parella.*
- h) En la concessió d'ajuts públics per a rehabilitació o reformes d'habitatges, la inclusió com a beneficiaris de tots dos membres de la parella, sempre que així ho vulguin els interessats.*
- i) Una planificació de la mobilitat que doni prioritat als temps dels desplaçaments i que tingui en compte l'accessibilitat en els itineraris quotidians relacionats amb l'organització de la vida personal, associativa, familiar, domèstica i laboral."*

Pel que fa al present document, el llenguatge emprat manté la igualtat de gènere i l'anàlisi de la realitat socioeconòmica no es realitza a partir de visions segregacionistes. Les propostes contingudes en aquest document es plantegen a partir de la màxima igualtat i benefici per a tota la població al marge del gènere o tendències personals.

5. ESTRUCTURA GENERAL DEL DOCUMENT

Per tal de donar compliment a la informació, descripció i justificació de la proposta continguda en aquest document, aquest, consta d'una *memòria informativa* relacionada amb el territori i l'activitat econòmica; una *memòria urbanística* on es recull el marc legislatiu, territorial, urbanístic i paisatgístic que li és d'aplicació; una *memòria descriptiva de la proposta*, on, a partir de les necessitats exposades per Fructícola Empordà s'analitzen un seguit d'alternatives i es descriu una proposta d'actuació; la *memòria justificativa* on es contrasten les propostes amb el marc normatiu vigent i la *normativa urbanística* on es recull la proposta normativa que ha d'incorporar-se al Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere Pescador i el conjunt de *plànols* que recullen la informació, les propostes i les qualificacions resultants. Aquesta documentació urbanística es complementa amb els següents documents:

<i>Document</i>	<i>Redactor</i>
Projecte d'urbanització i serveis	ABM Serveis d'Enginyeria i Consulting S.L
Document ambiental estratègic (DAE)	Miquel Fort Costa, geòleg
Estudi d'impacte i integració paisatgística (EIIP)	Miquel Fort Costa, geòleg
Estudi de mobilitat generada (EMG)	INTRA, enginyeria de tràfic, S.L.

6. PARTICIPACIÓ CIUTADANA I TRÀMIT DEL DOCUMENT

Programa de participació ciutadana

Per tal de garantir la informació i participació al llarg de la tramitació del document urbanístic es preveuen les següents actuacions:

- Reunions amb els representants municipals prèviament a la redacció de l'avanç de planejament urbanístic
- Redacció del document d'avanç del planejament urbanístic i del document Ambiental Estratègic. Presentació a l'Ajuntament de Sant Pere Pescador d'aquests documents

- L'Ajuntament de Sant Pere Pescador ha de trametre aquests documents a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona per tal que resolgui sobre la tramitació ambiental del document
- Reunió informativa oberta als veïns i públic en general per tal de donar a conèixer les característiques de la modificació del planejament urbanístic que es proposa
- Recull de suggeriments escrits o verbals per tal de valorar la seva incorporació o no al document urbanístic
- Confecció del document per aprovació inicial
- Aprovació inicial del document, si així ho considera el Ple de l'Ajuntament de Sant Pere Pescador
- Exposició al públic del document i sol·licitud d'informes sectorials
- Incorporació al document de les al·legacions estimades i dels requeriments dels informes sectorials
- Redacció del document per aprovació provisional i presentació a l'Ajuntament de Sant Pere Pescador d'aquest document
- Aprovació provisional, si així ho considera el Ple de l'Ajuntament de Sant Pere Pescador
- Tramesa de l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona
- Aprovació definitiva, si s'escau, de la Modificació puntual nº 8 del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere Pescador a l'àmbit de la Unitat d'Actuació nº 1 i ampliació del sòl per activitats econòmiques, entorn de la Fructícola Empordà
- Publicació del document aprovat definitivament al Diari Oficial de la generalitat de Catalunya

Tramitació del document

- 1-. El dia 15 de maig de 2023 es presenta a l'Ajuntament de Sant Pere Pescador el document urbanístic d'avanç i el Document ambiental estratègic de la modificació puntual nº 8 del pla General de Sant Pere Pescador i es sol·licita la seva tramitació.
- 2-. En la fase d'avanç, el dia 23 de maig de 2023, l'Ajuntament de Sant Pere Pescador va trametre el document als Serveis Territorials de Girona del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural, per tal de sol·licitar el seu pronunciament a efectes de la tramitació ambiental.
- 3-. El dia 6 d'octubre de 2023, l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona, resol:
 - *1 Emetre l'informe ambiental estratègic en el sentit que la Modificació puntual núm. 8 del Pla general de Sant Pere Pescador per a la modificació de la unitat d'actuació núm. 1 i l'ampliació del sòl per a activitats econòmiques, entorn de l'empresa Fructícola Empordà al terme municipal de Sant Pere Pescador, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, amb les condicions següents:*
 - a) *Cal verificar la concordança de la proposta d'ordenació amb la regulació de la zona inundable que estableix la normativa sectorial en matèria d'aigua i consultar l'Agència Catalana de l'Aigua un cop s'acordi l'aprovació inicial de la Modificació.*
 - b) *En fase d'execució caldrà tenir especial atenció, si es produeixen episodis de pluges, en no alterar el sistema de drenatge actual i en no generar impactes per l'augment de la terbolesa de l'aigua a conseqüència de l'arrossegament de partícules procedents del moviment de terres.*
 - c) *Cal que les obres d'ampliació de la Cooperativa Fructícola Empordà es realitzin amb un control arqueològic.*
 - d) *En relació amb els riscos caldrà donar compliment a les consideracions que es desprenen de l'informe emès per Protecció Civil.*
 - e) *Donat que l'àmbit de la Modificació puntual se situa en l'aquífer del "Delta dels rius Fluvià i Muga", protegit pel Decret 328/1988, es considera que seria positiu la*

utilització de paviments drenants, quan tècnicament sigui possible, i la infiltració en el terreny de les aigües pluvials.

f) Pel que fa a les mesures preventives i correctores plantejades en el DAE es consideren adequades, i caldrà incorporar-les en la normativa i en la fase de projecte.

- *2 Notificar aquesta Resolució a l'Ajuntament de Sant Pere Pescador i publicar-la al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i al web del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural.*

- 4-. El dia 26 de febrer de 2024, es porta a terme una reunió informativa oberta als veïns i públic en general, per tal d'exposar les característiques de la proposta de modificació puntual que tramitava l'Ajuntament de Sant Pere Pescador.

La trobada comptava amb l'exposició del Sr. Alcalde i la concreció dels aspectes tècnics i urbanístics per part del redactor, Lluís Gratacós, arquitecte. L'actitud d'alguns dels assistents va fer molt difícil l'exposició i explicació oral i visual del projecte, posant de manifest l'oposició al projecte, ja sigui per raó del possible pas de vehicles pesats, per l'ampliació de les instal·lacions agroalimentàries a ponent del sector residencial del nord-oest o bé per l'obertura del carrer Onze de Setembre.

- 5-. Recollint els punts indicats en la resolució de l'OTAA de Girona, dels informes sectorials rebuts i incorporant la resolució d'alguns aspectes que havien causat oposició en la reunió pública, s'ha confeccionat el document per aprovació inicial.

Aquest document manté els criteris i objectius inicials però, per tal de minimitzar els possibles impactes sobre l'entorn i donar compliment a les peticions de part del veïnatge, suprimeix l'accés a la part central de les instal·lacions des de l'Avinguda Onze de Setembre en prolongació del carrer Marinada, prolonga la zona verda al llarg de tota la façana est de la zona d'activitat econòmica, proposa la limitació del pas de vehicles pesats pel carrer Onze de Setembre i incrementa la separació de les edificacions al límit de parcel·la.

Es considera, doncs, que el document de la Modificació nº 8 del PGOU de Sant Pere Pescador, redactat amb major precisió a partir de l'informe ambiental estratègic, dels requeriments del marc legal vigent i dels suggeriments dels veïns, té les característiques suficients per acordar l'APROVACIÓ INICIAL, si així ho considera l'Ajuntament de Sant Pere Pescador, procedir a la seva publicació i exposició al públic.

Figueres, setembre de 2025

LEGISLACIÓ I NORMATIVA

7. EL MARC JURÍDIC DE LA MODIFICACIÓ

La present modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere Pescador s'emmarca en el que determina el Decret 1/2010, de 3 d'agost, per que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

“Article 38

Modificació de l'article 96 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'article 96 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"Article 96. Modificació de les figures del planejament urbanístic

"La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

- "a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.
- "b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.
- "c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.
- "d) Els tràmits previs a l'aprovació inicial dels plans directors urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directors urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal que es refereixen únicament a determinacions pròpies del planejament derivat expressament identificades pel pla director. En aquests casos, el tràmit d'informació de les modificacions dels plans als ens locals compresos en l'àmbit territorial respectiu s'ha d'efectuar simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació aprovada inicialment."

Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme

“Article 85

Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats

1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertocuen, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent. En el cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'ajuntament, es pot adoptar directament l'acord d'aprovació definitiva, un cop complert el tràmit d'informació pública, prescindint de l'aprovació provisional.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme

“Article 117

Modificació dels instruments de planejament urbanístic

117.1 S'entén per modificació del pla d'ordenació urbanística municipal la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.

117.2 Qualsevol canvi en les determinacions dels plans urbanístics derivats, amb independència del seu contingut i abast, comporta llur modificació.

117.3 La tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecta al mateix procediment que la seva formació. No obstant això, en el cas de modificació del pla d'ordenació urbanística municipal no són obligatòries les actuacions preparatòries assenyalades a l'apartat 1, lletres b) i c) de l'article 101 d'aquest Reglament, i el tràmit d'audiència que preveu l'article 83.7 de la Llei d'urbanisme només s'ha de concedir, si s'escau, als ajuntaments el terme municipal dels quals confini amb l'àmbit de la modificació.

Article 118

Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic

118.1 Les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, en cas de concurrència de diversos usos, és d'aplicació el què estableix l'article 81.4 d'aquest Reglament i, en els casos de reordenació general d'un àmbit de sòl urbà previstos en l'article 94.4 de la Llei d'urbanisme, tant si comporten com si no increment d'edificabilitat, són d'aplicació les reserves que estableix l'esmentat article 94.4.

118.2 El sostre destinat a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris de titularitat pública no computa als efectes de l'aplicació dels requeriments d'increment de les reserves per a espais lliures i equipaments que estableixen els apartats 2 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme.

118.3 Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'han de preveure les reserves complementàries que estableix l'article 94.3 de la Llei d'urbanisme llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública o al sistema d'habitatges dotacionals públics, i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació.

118.4 Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

Pel que fa al Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere Pescador, les modificacions de planejament venen regulades a l'article 10 del cos normatiu.

“Article 10. Modificació

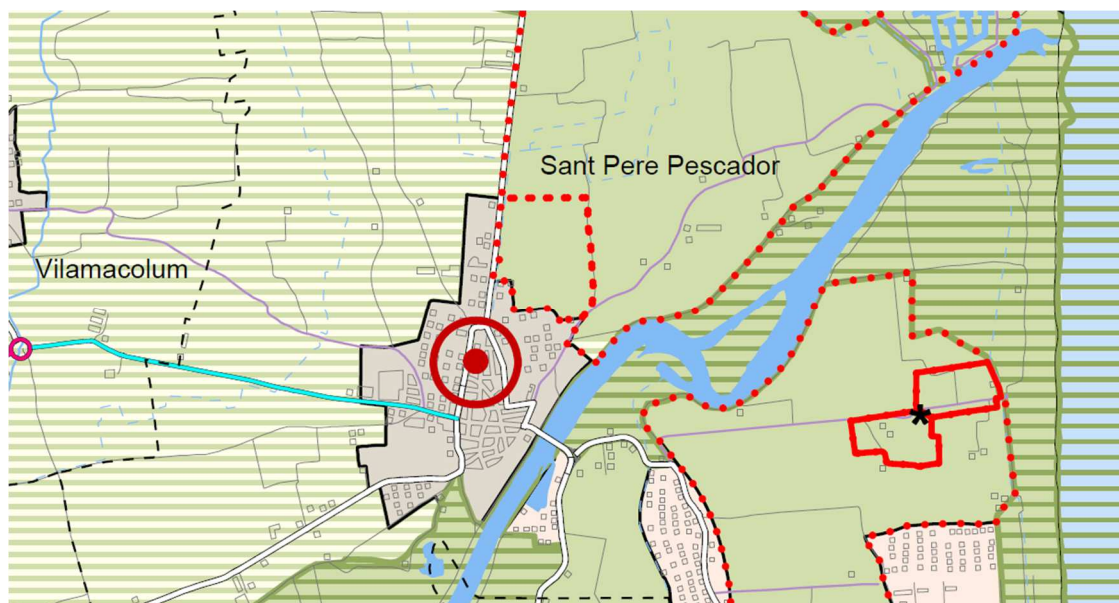
1. En qualsevol moment es podran modificar els diferents elements i determinacions del Pla General.
2. La modificació de qualsevol d'aquests elements del Pla General s'ajustarà al que estableix la legislació urbanística vigent (art. 75 L.U.R.) i allò fixat en les presents Normes.
3. L'alteració del contingut del Pla es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.
4. El projecte de modificació del Pla que es redacti, haurà de tenir sempre el grau de precisió propi del Pla General i haurà de comprendre un estudi urbanístic que expliqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel Pla General.
5. La previsió per mitjà del planejament parcial o especial de superfícies més grans de sòl destinades a sistemes respecte als estàndards o percentatges fixats en aquestes Normes no constitueixen una modificació del Pla General ja que aquests estàndards tenen la consideració d'estàndards mínims.
6. Si la modificació altera la disposició o dimensions reservades per al Sistema d'espais lliures de parcs públics i zones verdes o de les zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 76 de la L.U.R., per a l'aprovació del Consell Executiu, previ l'informe favorable de la Comissió Jurídica Assessora.
7. Els projectes de modificació del Pla General es tramitaran segons estableix la legislació urbanística vigent (art. 75 i 76 L.U.R., 161 i 162 R.P.U.).”

8. PLANEJAMENT TERRITORIAL

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines

Aprobat definitivament pel Govern de la Generalitat de Catalunya el dia 14 de setembre de 2010.

Publicació al DOGC de 15 d'octubre de 2010.



SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL



Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic

En el PTCG la zona oest del nucli urbà està inclosa en el sistema d'espais oberts amb la categoria de **sòl de protecció territorial, sòl d'interès agrari i/o paisatgístic**.

9. PLANEJAMENT URBANÍSTIC SUPRAMUNICIPAL

El Pla Director Urbanístic del sistema costaner (PDUSC) i el Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí (PDURSNS_LG) afecten diferents àmbits del terme municipal de Sant Pere Pescador però no la zona objecte de la present modificació del planejament general.

10. PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL

La regulació urbanística d'aquestes finques es recull en aquest apartat.

Planejament general

El Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere Pescador és l'instrument de caràcter municipal que regula els usos i edificacions en l'àmbit de la present modificació.

Pla General de Sant Pere Pescador

Aprovació definitiva: 11 de juliol de 2001

Publicació al DOGC 3493 de 16 d'octubre de 2001

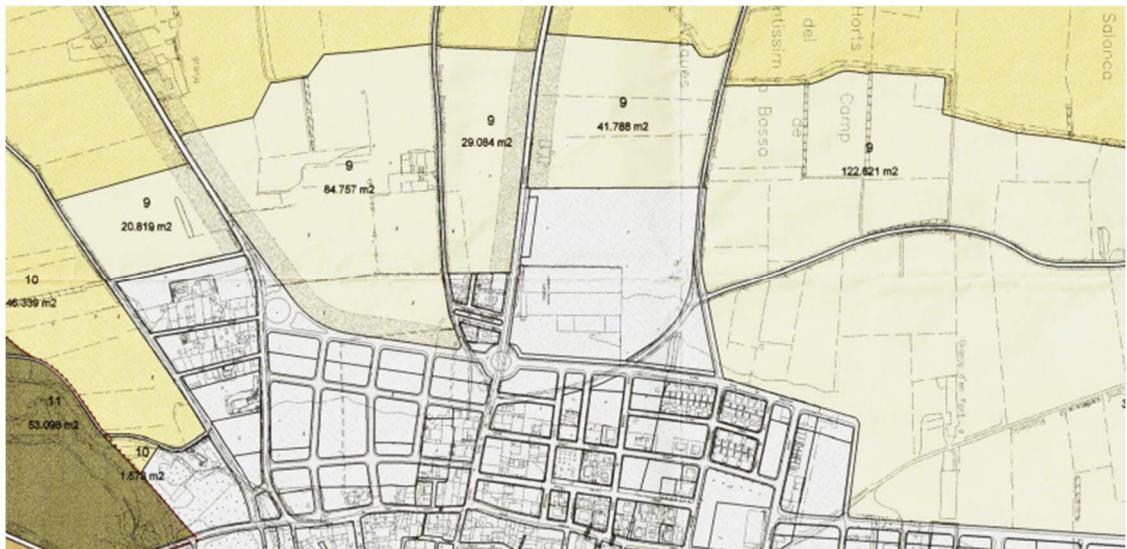
Modificació puntual del PGOU de Sant Pere Pescador per adaptació al Pla Director Urbanístic del sistema Costaner-1.

Aprovació definitiva: 18 de juny de 2008

Publicació al DOGC 5196 de 18 d'agost de 2008

L'àmbit objecte de modificació abasta dos tipus de sòl: el sòl no urbanitzable (zona 9, agrícola) i el sòl urbà no consolidat (UA1).

EL SÒL NO URBANITZABLE



Plànol de qualificació del sòl no urbanitzable del PGOU (dibuix sense escala)

En aquest apartat es recull la normativa que regula la zona agrícola (clau 9) del terme municipal de Sant Pere Pescador.

“TÍTOL VII. SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE LA ZONA AGRÍCOLA (9)

Article 232. Definició i finalitats

Aquesta zona comprèn aquells terrenys que, per la seva destinació agrària i per la seva funció d'espais oberts a l'entorn de la ciutat, aquest P.G.O.U. ha considerat convenient reservar a aquesta activitat, preservant-los de qualsevol procés d'urbanització, encara que posteriorment en noves revisions del planejament poden ser susceptibles d'un procés d'urbanització. Es tracta de terres que ja estan conreades o que són aptes per ser-ho, atesa la seva alta qualitat agrícola.

1. La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és la seva protecció per tal d'assegurar la continuïtat de les explotacions agràries i la seva promoció i desenvolupament.
2. Per a l'adaptació a la normativa del Pla director urbanístic del sistema costaner es delimita la subzona 9-C1 en l'àmbit inclòs en la categoria C1 de la normativa del PDUSC i la subzona 9-C2 en els àmbits inclosos en la categoria C2 i C3 de la normativa del PDUSC.

Article 233. Règim jurídic

Les àrees definides per aquest Pla General com a sòl no urbanitzable estan sotmeses al règim establert a la legislació urbanística vigent (art. 47 i concordants de la de la L.U., art. 85 i concordants del R.U. i art. 20 de la L.S.).

Article 234. Condicions d'ús

1. Ús principal: agrícola.
2. Ús compatible: ramader (menys les granges de purins).
3. Usos condicionats:
 - ☐ Habitatge familiar directament i justificadament associat a una activitat d'explotació agrícola o ramadera.
 - ☐ Turisme rural.
 - ☐ Restauració.
 - ☐ Esportiu.
 - ☐ Sòcio-cultural.
 - ☐ Docent (educatiu).
 - ☐ Equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
 - ☐ Infraestructures d'accessibilitat.
 - ☐ Serveis tècnics (telecomunicacions, infraestructura hidràulica general, xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i altres instal·lacions ambientals d'interès públic).
 - ☐ Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
 - ☐ Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.

L'autorització de totes les obres i els usos enumerats com usos condicionats que no estiguin inclosos en un pla especial urbanístic, i també aquells projectes de l'ús principal o el compatible

que superin els lindars aquí establerts, ha de seguir el procediment establert per l'art. 48 de la L.U., i han d'incloure la següent documentació:

- Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial
- Un estudi d'impacte paisatgístic i ambiental.
- Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
- Un informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, si no és comprès en un pla sectorial agrari.
- Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats.
- Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.
- La servitud de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació de nucli de població.
- Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

El titular i/o propietari es comprometrà a la conservació de les construccions i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions adequades de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.

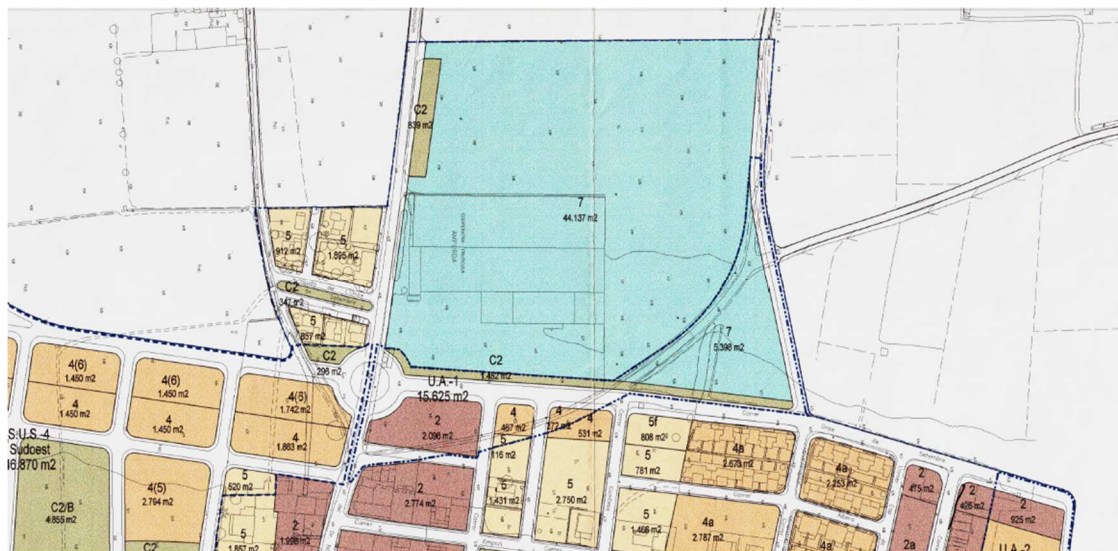
4. La subzona 9-C1, es subjecta al següent règim d'ús:

...

5. La subzona 9-C2, es subjecta al següent règim d'ús:

...

EL SÒL URBÀ



Plànol de qualificació del sòl urbà del PGOU. (dibuix sense escala)

“ Article 148. U.A.-1 (Sector Cooperativa Agrícola)

- Delimitació

Aquesta Unitat d'Actuació està formada per l'àmbit de la U.A.-1 del P.G.O.U. de 1984 encara no desenvolupada, més una part de sòl agrícola, així com una part de sòl destinat a plaça o jardí urbà.

Es situa en la zona de la cooperativa fructícola, en la intersecció de la carretera a Vilamacolum i del carrer Onze de Setembre.

- Superfície
La superfície de l'àmbit de la unitat d'actuació nº 1 és de 15.625 m²
- Sistemes i zones (superfícies)
 - ☐ Espais lliures (C₂) 1.452 m²
 - ☐ Vials i aparcaments (A_v, A_p) 5.824 m²
 - ☐ Zona d'ordenació de l'edificació (Zona 2, 4, 5 i 7) 8.349 m²
 - ☐ Tipus d'ordenació de l'edificació
 - ☐ Edificació suburbana (Zona 2) 2.096 m²
 - ☐ Edificació unifamiliar en filera (Zona 4) 739 m²
 - ☐ Edificació unifamiliar aïllada (Zona 5) 116 m²
 - ☐ Industrial/ Comercial/ Terciari (Zona 7) 5.398 m²
 - ☐ Sostre màxim i índex d'edificabilitat segons normativa de zona.
 - ☐ El sostre màxim edificable és de 12.451 m²st
 - ☐ El coeficient o índex d'edificabilitat brut és de 0,738 m² st/m²s
- N° màxim d'habitatges
 - ☐ El nombre màxim d'habitatges és de 82.
- Cessions
S'han de cedir tots els espais lliures i vials.
- Sistema d'actuació
El sistema de gestió és per compensació.
- Etapes
Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni."

11. EL PAISATGE

El marc legal del paisatge

La Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya crea el catàleg de paisatge com un instrument per a la introducció d'objectius paisatgístics en el planejament territorial a Catalunya, així com en les polítiques sectorials, i d'aquesta manera adopta els principis i estratègies d'acció que estableix el Conveni europeu del paisatge promogut pel Consell d'Europa.

Els catàlegs de paisatge són les eines que ens permeten conèixer com és el nostre paisatge i quins valors té, quins factors expliquen que tinguem un determinat tipus de paisatge i no un altre, com evoluciona el nostre paisatge en funció de les actuals dinàmiques econòmiques, socials i ambientals i, finalment, defineixen quin tipus de paisatge volem i com podem assolir-lo.

El Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, desenvolupa diferents aspectes de la Llei.

El Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines, elaborat per l'Observatori del Paisatge, fou aprovat definitivament el 23 de novembre de 2010 i publicat l'edicta el dia 30 de novembre de 2010.

En aquest document es defineixen les unitats de paisatge que són porcions del territori amb un mateix caràcter, és a dir, són caracteritzades per un conjunt d'elements que contribueixen a fer que un paisatge sigui diferent de l'altra, i no millor o pitjor. Així, les unitats de paisatge es basen, principalment, en els elements que estructuren el territori (les muntanyes, els rius, la xarxa de camins) i en la seva organització (sòl agrícola, forestal o urbà), però considerant, alhora que aquest paisatge té unes dinàmiques determinades que han contribuït – i contribueixen – a afaïçonar-ne la imatge actual (processos irreversibles d'urbanització, transformacions agrícoles), amb una tradició cultural i una història particular que difícilment es poden identificar amb la simple superposició de capes cartogràfiques. El caràcter de la unitat depèn, doncs, de la combinació de formes de relleu (muntanyes, valls, planes, etc.), de cobertes de sòl (cultius, zones urbanitzades, boscos de ribera, etc.), de la organització de l'espai, de la dimensió històrica (estructures paisatgístiques seculares i modernes etc.), de la percepció (textura, colors, formes, visibilitats, etc.), de les transformacions immediates o de les relacions que s'estableixen entre la població i el seu paisatge (proximitat, vincles emocionals, sentiments de pertinença, etc.).

El resultat final de la definició de les unitats de paisatge per a cada territori ha estat la identificació de les peces bàsiques del ric i divers mosaic paisatgístic de Catalunya i de les peces territorials sobre les quals es fonamentarà la política de paisatge de Catalunya.

Font: Joan Nogué i Font, Pere Sala i Martí. Catàleg de paisatge. Les comarques gironines. Barcelona. Generalitat de Catalunya. Departament de Territori i Sostenibilitat

Catàleg de paisatge Les Comarques Gironines Mapes valors estètics **Patrons i elements configuradors**

El catàleg de paisatge de les comarques gironines preveu les següents unitats de paisatge:

Unitats de paisatge, comarques i municipis
de les Comarques Gironines



Unitat de paisatge: La plana de l'Empordà

L'àmbit d'actuació d'aquesta modificació del planejament urbanístic, que abasta tot el terme municipal de Sant Pere Pescador es troba a la franja costanera de la unitat de paisatge de la Plana de l'Empordà.

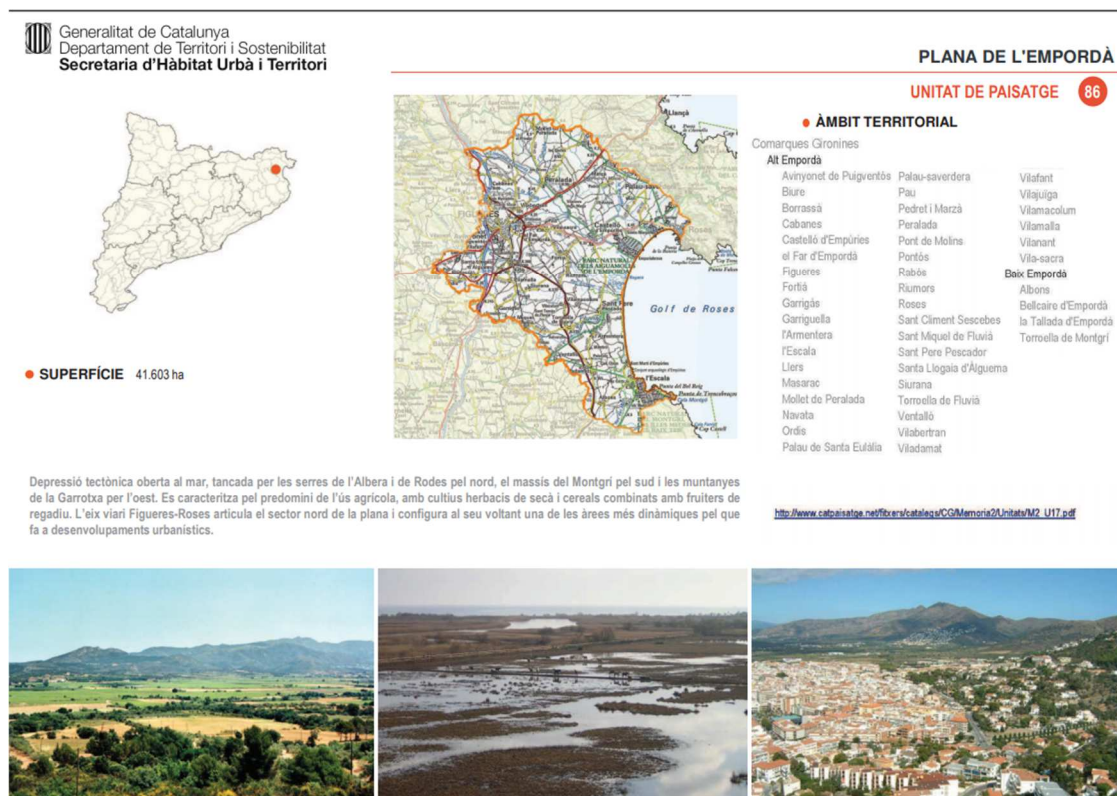
Els trets distintius d'aquesta unitat de paisatge són:

- Gran plana agrícola oberta al mar i envoltada per un amfiteatre de muntanyes
- Els rius Muga i Fluvià han reblert la plana de sediments al·luvials i han possibilitat la seva orientació agrària.
- Un potent eix d'infraestructures de comunicació constituït per l'autopista AP7, la carretera N-II, el ferrocarril de la línia Barcelona-Portbou i el tren d'alta velocitat (TAV) travessa la plana pel sector més occidental.
- L'eix viari Figueres – Roses articula el sector nord de la plana al temps que al seu voltant es configura una de les àrees més dinàmiques pel que fa als desenvolupaments urbanístics.
- Litoral amb domini de platges llargues i rectilínies en un sector de costa baixa que s'estén des de Roses fins a Sant Pere Pescador.
- Zona humida dels aiguamolls de l'Empordà, d'importància internacional i que figura en el conveni Ramsar de protecció de les aus.

Els principals valors en el paisatge son:

- Els aiguamolls de l'Empordà
- Els valors estètics i productius de les closes i altres patrons agrícoles.
- La xarxa de nuclis compactes i històricament ben integrats amb la matriu agrària de la plana.
- El valor històric dels paisatges d'Empúries.
- El valor simbòlic i identitari de la tramuntana.
- La xarxa de camins que relliga la plana agrícola.
- Els paravents dels xiprers.
- El fons escènic del Canigó.

Aquests trets distintius i valors es recullen en la fitxa de la unitat de paisatge corresponent a LA PLANA DE L'EMPORDÀ.



Directrius del paisatge

La Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya, estableix que les *directrius del paisatge* són les determinacions que, basant-se en els catàlegs de paisatge, precisen i incorporen *normativament* les propostes d'objectius de qualitat paisatgística, criteris i accions en els plans territorials parcials o en els plans directors territorials que elabora el Departament de Territori i Sostenibilitat.

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, *aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat de Catalunya el dia 14 de setembre de 2010 i publicat al DOGC de 15 d'octubre de 2010*, incorpora normativament les directrius del paisatge a les comarques gironines.

1-. Els objectius de qualitat del paisatge que determina el PTPCG per a totes les unitats de paisatge, son els següents:

“Article 3.2 Objectius de qualitat paisatgística (OQP)”

El Catàleg del paisatge de les Comarques Gironines estableix els següents objectius de qualitat paisatgística:

- 1. Uns assentaments urbans amb un creixement ordenat, respectuós amb la seva singularitat, amb perímetres nítids, dimensionat d'acord amb les necessitats reals i que no comprometi els valors del paisatge dels espais circumdants.*
- 2. Unes entrades dels nuclis urbans ordenades i projectades en relació amb el paisatge circumdant, amb uns passejos arbrats recuperats i reestructurats com a elements caracteritzadors del paisatge.*
- 3. Unes infraestructures lineals (xarxa viària i ferroviària, línies elèctriques, etc.) i de telecomunicacions integrades en el paisatge i que millorin la interconnexió del territori sense comprometre la continuïtat i la permeabilitat ecològica i social respecte a les seves característiques ambientals i paisatgístiques.*
- 4. Unes àrees especialitzades d'ús industrial, logístic, comercial, d'oci o d'altres usos terciaris, ubicades en zones visuals no preferents o notòries i dissenyades o redissenyades tenint en compte la integració en l'entorn, els tractaments de façana i les tipologies constructives, així com que respectin els espais identitaris i patrimonials de les poblacions on s'ubiquen.*
- 5. Uns parcs eòlics i fotovoltàics, inserits en el paisatge en relació amb els seus elements configuradors, sense afectar conques visuals extenses o panoràmiques obertes sobre fites paisatgístiques rellevants.*
- 6. Uns paravents de xiprers i unes tanques arbrades cuidats i protegits com a elements estructurals i característics del patrimoni rural de Planes de l'Empordà i l'Empordanet-Baix Ter.*
- 7. Un sistema de canals i infraestructures hidràuliques recuperades, rehabilitades i valorades a partir de la seva consideració com a element configurador i estructurant del paisatge.*
- 8. Uns paisatges fluvials de la Muga, el Fluvià, el Ter, la Tordera ben conservats i revaloritzats com a identificadors del paisatge i reforçats en el seu paper de connectors paisatgístics i d'espais d'oci i gaudi social.*
- 9. Uns paisatges d'aiguamolls i zones humides protegits, ben gestionats i revaloritzats com a elements configuradors del paisatge, on es potenciïn els seus valors naturals, pedagògics i d'oci.*
- 10. Un sistema d'urbanitzacions ordenat i integrat en el paisatge, de manera que es minimitzi el seu impacte visual i es valoritzi la seva imatge.*
- 11. Unes platges i dunes del litoral gironí ben conservades i gestionades d'acord amb les seves característiques urbanes, semiurbanes o naturals.*
- 12. Un sistema de construccions rurals tradicionals (masies, coberts, cabanyes, murs de pedra seca, etc.) conservades i valoritzades on es promouran el seu manteniment i la integració de les noves construccions amb volumetries, materials i revestiments propis del lloc.*
- 13. Uns paisatges naturals ben conservats, amb qualitat paisatgística, viables ecològicament i que compaginin l'activitat agropecuària, l'extracció de recursos naturals i l'ús turístic i de gaudi.*
- 14. Un paisatge agrícola de les planes de l'Empordanet-Baix Ter, la Selva, Valls d'Olot, Plana de l'Empordà, etc., preservat i ben gestionat arreu que mantingui a cada lloc la diversitat d'elements que el caracteritzen i el doten d'identitat pròpia.*
- 15. Unes singularitats geomorfològiques (volcans, penya-segats, cales, cingleres, etc.), preservades com a elements configuradors del paisatge, revaloritzant el seu caràcter i el contacte amb el seu entorn.*
- 16. Un sistema d'itineraris i miradors que emfatitzin les panoràmiques més rellevants i permetin descobrir i interactuar amb la diversitat i els matisos dels paisatges de les Comarques Gironines.*

17. Unes fites i fons escènics preservats i revaloritzats que es mantinguin com a referents visuals i identitaris de qualitat.
18. Una façana marítima que mantingui la identitat paisatgística de cada lloc i els valors propis de caràcter natural, històric, cultural i etnogràfic bastits a primera línia de costa (espais naturals, camins de ronda, fars, edificis d'estil modernista i colonial, passejos marítims, "tinglados" i instal·lacions portuàries)."

2-. Les directrius del paisatge incloses en el PTPCG, d'aplicació ens els planejaments i que incideixen sobre en l'àmbit d'estudi d'aquest document, son:

**"Article 3.8
Directrius OQP6**

Uns paravents de xiprers i unes tanques arbrades cuidats i protegits com a elements estructurals i característics del patrimoni rural de Planes de l'Empordà i l'Empordanet-Baix Ter.

1. Els paravents de xiprers i les tanques arbrades es consideren com a valor paisatgístic en si mateixos, caracteritzats per l'estacionalitat (menys en el cas del xiprer) i la verticalitat de la formació, definides per l'estructura parcel·lària lineal perpendicular als cursos fluvials i la linealitat del traçat, en contrast amb els conreus, les làmines d'aigua i els fons escènics.
2. Es recomana la preservació d'aquests elements, o en el cas que calguin transformacions en aquests paisatges derivades de canvis necessaris en els sistemes d'explotació, les actuacions es facin seguint les pautes pròpies dels paisatges agraris preexistents. En la mateixa línia, s'integrarà paisatgísticament les obres públiques que afectin o travessin les tanques arbrades. En aquesta direcció, s'han d'establir relacions entre aquests paisatges lineals i els fons escènics que l'envolten.
3. Per la seva vàlua paisatgística, el desenvolupament urbà tindrà un tractament específic en els nuclis amb la presència de tanques arbrades que estan en els municipis de Figueres, Vilabertran, El Far d'Empordà, Santa Llogaia d'Àlguema, Cabanes, Fortià, Peralada, Vila-Sacra, Vilanova de la Muga, Castelló d'Empúries, Siurana, Riumors, Vilamacolum, Torroella de Fluvià, Sant Pere Pescador, Torroella de Fluvià, L'Armentera, Viladamat, Albons, la Tallada d'Empordà, Bellcaire d'Empordà, Torroella de Montgrí, Ullà, Ullastret, Gualta i Serra de Daró. En aquests casos, les possibles noves extensions s'integraran en les estructures preexistents de manera harmònica i respectant-ne la singularitat. En aquest sentit, els plans d'ordenació urbanística municipal dels nuclis esmentats haurien de protegir i ordenar el patrimoni dels paravents de xiprers i les tanques arbrades de més interès paisatgístic i la planificació, la gestió i la recuperació de les restants."

Figueres, setembre de 2025

MEMÒRIA INFORMATIVA

L'evolució de la població

La població de Sant Pere Pescador ha passat dels 1.428 habitants als 2.027 de l'actualitat des de l'any 2000. És a dir, en un quart de segle ha crescut un 54,55%.

Evolució de la població			
Any	Homes	Dones	Total
2024	1.175	1.032	2.207
2023	1.126	996	2.122
2022	1.114	965	2.079
2021	1.120	963	2.083
2020	1.112	978	2.090
2019	1.084	958	2.042
2018	1.088	951	2.039
2017	1.102	938	2.040
2016	1.153	981	2.134
2015	1.159	984	2.143
2014	1.142	996	2.138
2013	1.160	1.015	2.175
2012	1.166	995	2.161
2011	1.133	975	2.108
2010	1.091	942	2.033
2009	1.099	930	2.029
2008	1.065	905	1.970
2007	1.021	857	1.878
2006	988	816	1.804
2005	989	786	1.775
2004	882	736	1.618
2003	898	706	1.604
2002	876	701	1.577
2001	855	669	1.524
2000	788	640	1.428

Font: Fòrum ciutat

La població actual

La distribució de la població per gènere és la següent:

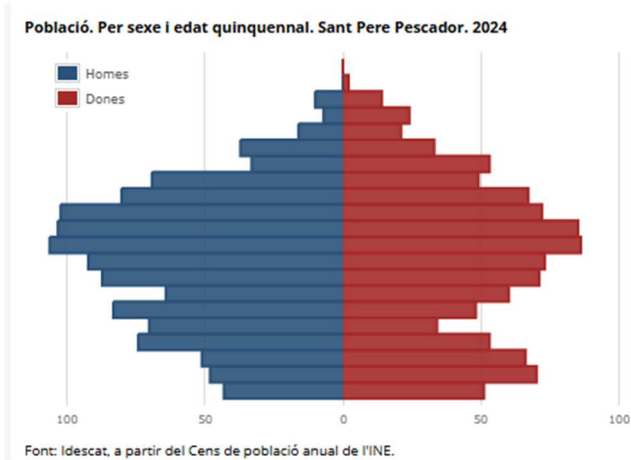
Població	Sant Pere Pescador	
Homes	1.175	53,24 %
Dones	1.032	46,76 %
Total	2.207	100,00 %

Font: IDESCAT

La distribució de la població actual **per edats**:

Població	Total
De 0 a 14 anys	329
De 15 a 64 anys	1.510
De 65 a 84 anys	311
De 85 anys i més	57
Total	2.207

Font: IDESCAT



La gràfica de distribució de la població per edats ens ofereix una visió equilibrada distribució per edats amb el gruix a les edats centrals i una base consolidada de gent jove.

Els nuclis de població

Sant Pere Pescador està format per diferents nuclis: el poble, les urbanitzacions del Bon Relax i el Mas Sopes i els disseminats dels diferents masos dispersos pel territori municipal. El gruix principal de població es concentra en el poble però el Bon Relax, entorn residencial més proper al poble, ha anat prenent pes en el conjunt.

La distribució de la població **per nuclis**:

Nivell	Codi	EC	ES	dg	NP	Nom	Homes	Dones	Total
Municipi	171788	00	00	0	00	Sant Pere Pescador			
Entitat singular	171788	00	01	7	00	Sant Pere Pescador	1019	875	1894
Nucli	171788	00	01	7	04	Sant Pere Pescador	973	842	1815
Disseminat	171788	00	01	7	99	Disseminat de St Pere P.	46	33	79
Entitat singular	171788	00	02	2	00	Bon Relax	114	123	237
Nucli	171788	00	02	2	01	Bon Relax	114	123	237
Entitat singular	171788	00	03	8	00	Mas Sopes	42	34	76
Nucli	171788	00	03	8	01	Mas Sopes	42	34	76

Població i economia local

La distribució de la **població ocupada segons els sectors** és la següent:

<i>Població</i>	<i>Règim general SS</i>	<i>Règim autònoms SS</i>	<i>Total</i>
Agricultura	5	30	35
Indústria	5	10	15
Construcció	60	25	85
Serveis	1.240	160	1.400
Total	1.315	225	1.540

Font: IDESCAT

En relació als sectors turístic i agrícola, una radiografia d'aquestes activitats la trobem en la **distribució de les places turístiques i les terres de conreu**:

<i>Allotjaments turístics</i>	<i>Nombre</i>	<i>Places</i>
Hotels	5	149
Càmpings	7	13.026
Turisme rural	4	44
Total	16	13.219

Font: IDESCAT

<i>Superfície agrícola</i>	<i>Sant Pere Pescador</i>	
Terres llaurades	1.217 Ha	99,18 %
Pastures permanents	10 Ha	0,82 %
Total	1.227 Ha	100,00 %

Font: IDESCAT

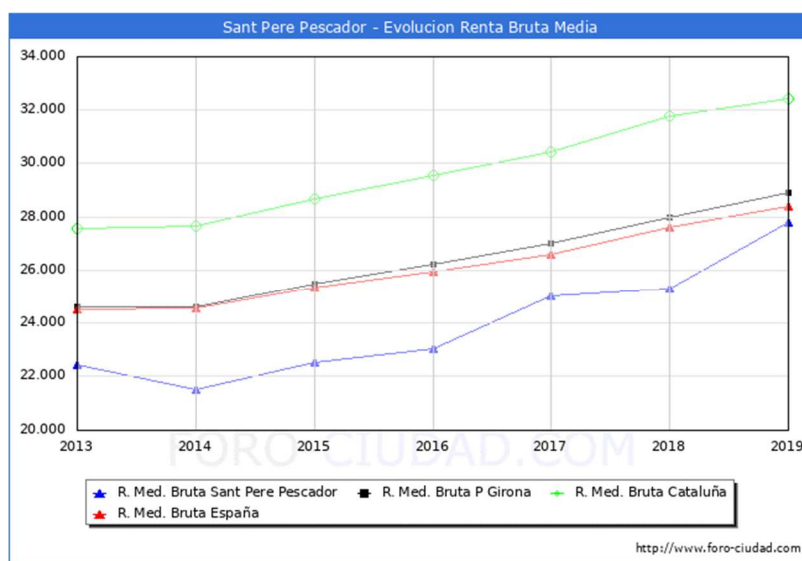
D'aquestes dades en resulta que, si bé la superfície ocupada pel conreu representa un 99 % de la superfície total, les activitats relacionades amb els serveis ocupen un total de 1.400 persones en front de les 35 persones del sector agrícola.

Amb aquests sectors productius del municipi i les dades econòmiques es constata un lleuger ascens de l'evolució de **la renda bruta i la renda disponible** a Sant Pere Pescador. Es recull en el quadre següent:

<i>Any</i>	<i>Població</i>	<i>Renda bruta</i>	<i>Renda disponible</i>
2022	2.122	29.357 euros	21.370 euros
2021	2.079	27.937 euros	21.043 euros
2020	2.083	25.282 euros	19.754 euros
2019	2.090	27.814 euros	22.526 euros
2018	2.042	25.306 euros	20.697 euros

Font: Expansión i Foro ciudad

Com es veu en el gràfic següent, la renda de Sant Pere Pescador encara queda molt lluny de la renda mitjana de Catalunya.



Amb les dades de què disposem, es posa de manifest la necessitat de fomentar les activitats econòmiques, agrícoles, turístiques o industrials de manera que es vagi millorant la renda disponible dels habitants de Sant Pere Pescador.

Índex socioeconòmic territorial

L'Índex socioeconòmic territorial (IST) és un índex sintètic per petites àrees que resumeix en un únic valor diverses característiques socioeconòmiques de la població. L'índex concentra la informació de situació laboral, nivell educatiu, immigració i renda de totes les persones que resideixen en cada unitat territorial, a partir de 6 indicadors sectorials. L'Índex socioeconòmic territorial és un índex relatiu, sense unitats de mesura. S'estableix un valor de referència per a Catalunya igual a 100 i un valor per a cada unitat territorial en comparació amb el valor mitjà de Catalunya.

L'Índex socioeconòmic territorial de Sant Pere Pescador per l'any 2021 és de 66,6 en relació al valor 100 del conjunt de Catalunya.

Habitatge

La distribució segons la **tipologia dels habitatges** ens dona:

Tipus d'habitatge (any 2021)	Total	
Principals	791	48,20 %
No principals	849	52,80 %
Total	1.640	100,00 %

Font: IDESCAT

La distribució segons el **règim de tinença dels habitatges** és:

Tinença d'habitatge (any 2021)	Total	
Propietat	486	61,59 %
Lloguer	201	25,50 %

Altra forma		102	12,91 %
Total		789	100,00 %

Font: IDESCAT

La distribució segons la **superfície útil dels habitatges** és:

<i>Tinença d'habitatge (any 2021)</i>		<i>Total</i>	
Fins a 45 m2		45	44,10 %
De 45 a 60 m2		78	
De 61 a 90 m2		225	
De 91 a 120 m2		147	50,95 %
Més de 120 m2		255	
No hi consta		39	
Total		789	100,00 %

Font: IDESCAT

El mercat de l'habitatge

L'oferta d'habitatge a Sant Pere Pescador es concreta especialment en habitatges aïllats o adossats i, en bona part, se segona residència. El nombre d'actuacions per habitatge plurifamiliar és molt reduït. Fins i tot el nombre d'habitatges acabats els darrers anys és poc significatiu per tal de donar cobertura al creixement sostingut de la població. En termes absoluts, des de la crisi econòmica dels anys 2007-2008, el nombre d'habitatges nous acabats al municipi no ha superat les 50 unitats.

	Habitatges iniciats amb protecció oficial	Habitatges iniciats	Habitatges acabats amb protecció oficial	Cèdules habitabilitat (primera ocupació)	Habitatges acabats
2024	0	3	0	5	3
2023	0	6	0	6	3
2022	0	7	0	5	3
2021	0	5	0	10	2
2020	0	4	0	5	4
2019	0	3	0	3	2
2018	0	2	0	0	1
2017	0	1	0	1	3
2016	0	5	0	0	0
2015	0	0	0	3	2
2014	0	5	0	3	0

	Habitatges iniciats amb protecció oficial	Habitatges iniciats	Habitatges acabats amb protecció oficial	Cèdules habitabilitat (primera ocupació)	Habitatges acabats
2013	0	2	0	1	1
2012	0	0	0	0	0
2011	0	1	0	5	8
2010	0	0	0	10	16
2009	0	0	0	5	5
2008	0	2	0	3	6
2007	0	44	0	113	109
2006	0	11	0	32	14
2005	0	110	0	17	29
2004	0	90	0	21	21
2003	0	37	0	53	51
2002	0	36	0	30	39
2001	0	58	0	22	19
2000	0	26	0	20	20

Per altra banda, de l'anàlisi dels portals telemàtics dedicats a la compra, venda i lloguer d'habitatge es constata que a Sant Pere Pescador pràcticament no hi ha oferta de lloguer que no sigui amb destinació turística i els habitatges que es troben a la venda en més del 90% dels casos corresponen a habitatges tipus "xalet" aïllats o adossats. L'oferta de pisos, tant de compra com de lloguer és molt reduïda en relació a la resta de tipologies.

Conclusions

1-. Sant Pere Pescador no és un municipi inclòs a la relació d'àmbits de demanda forta i acreditada, no obstant això, un dels objectius d'aquest Pla ha de ser la creació d'habitatge de protecció oficial d'acord amb el que prescriu l'apartat 1 de l'article 3.19 del PTPCG que diu: *"El Pla té entre els seus objectius el de propiciar la creació d'habitatge amb protecció oficial per avançar cap a un territori socialment més cohesionat que eviti la segregació espacial dels col·lectius econòmicament més febles. S'ha de tenir present aquest objectiu en la definició del planejament urbanístic dels municipis que s'ha d'elaborar d'acord amb les estratègies del sistema d'assentaments establertes pel Pla."*

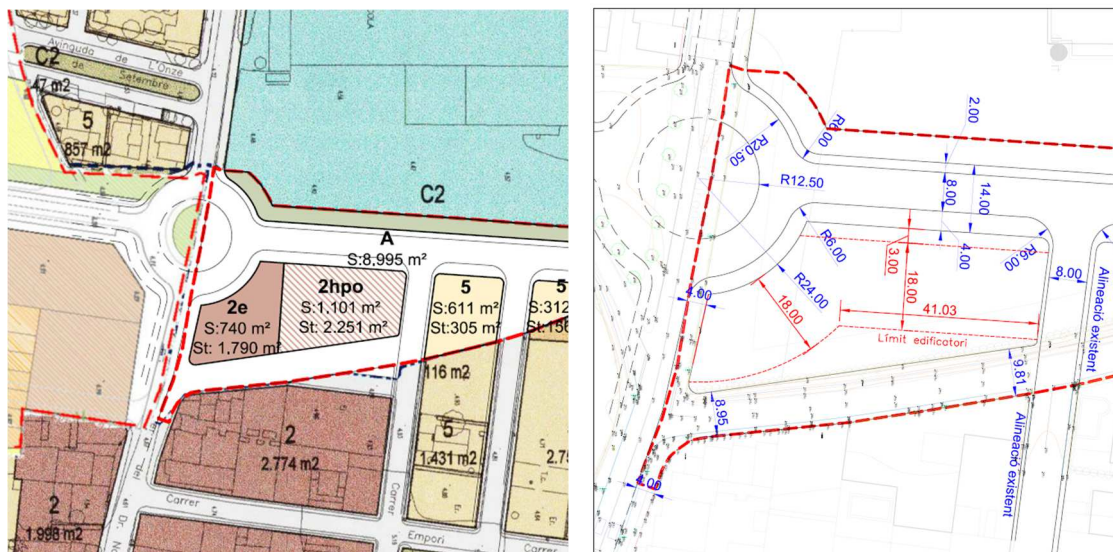
2-. La població de Sant Pere Pescador compresa entre els 15 i els 60 anys, que abasta la que es troba en edat de treballar, representa el 68,41% del total (1.510 de 2.207) i el 91 % d'aquesta població està ocupada en el sector serveis on les retribucions econòmiques no són molt generoses o bé són de temporada.

3-. Els habitatges principals no arriben al 50% del total, cosa que posa de manifest l'alta oferta d'habitatge destinada al turisme, inabastable per bona part de la població permanent del municipi. Aquesta situació, que de per sí dificulta l'accés a l'habitatge, s'incrementa amb l'escassa oferta de lloguer permanent tal com s'ha constatat amb l'exploració on line del mercat immobiliari i on l'oferta de venda es concreta en habitatges tipus "xalet", aïllats o adossats, de superfícies elevades en més del 90% dels casos. L'oferta de pisos en venda és escassa i pràcticament inexistent pel lloguer.

Així doncs, per tal de millorar la garantia del dret a l'habitatge en aquest municipi que presenta poca oferta d'habitatge col·lectiu i dificultats per amplis sectors de població per accedir als productes que es posen a la venda i, també per donar compliment als objectius del Pla territorial parcial de les comarques gironines, que es proposa reservar un 50% dels sòstres residencial del sector SUD-9 "cooperativa agrícola" per Habitatges de Protecció Oficial.

Aquest sòstre s'ubicarà a l'illa residencial de la banda sud del sector, a la cantonada entre el carrer Onze de Setembre i el carrer Remences.

El sòstre destinat a habitatges de protecció oficial en aquest Pla és de 2.280 m² que corresponen a uns 22 habitatges. Es tracta d'una àrea edificable rectangular, de planta baixa i dues plantes pis. La previsió és de destinar la planta baixa a garatges i trasters vinculats als habitatges de les plantes primera i segona.



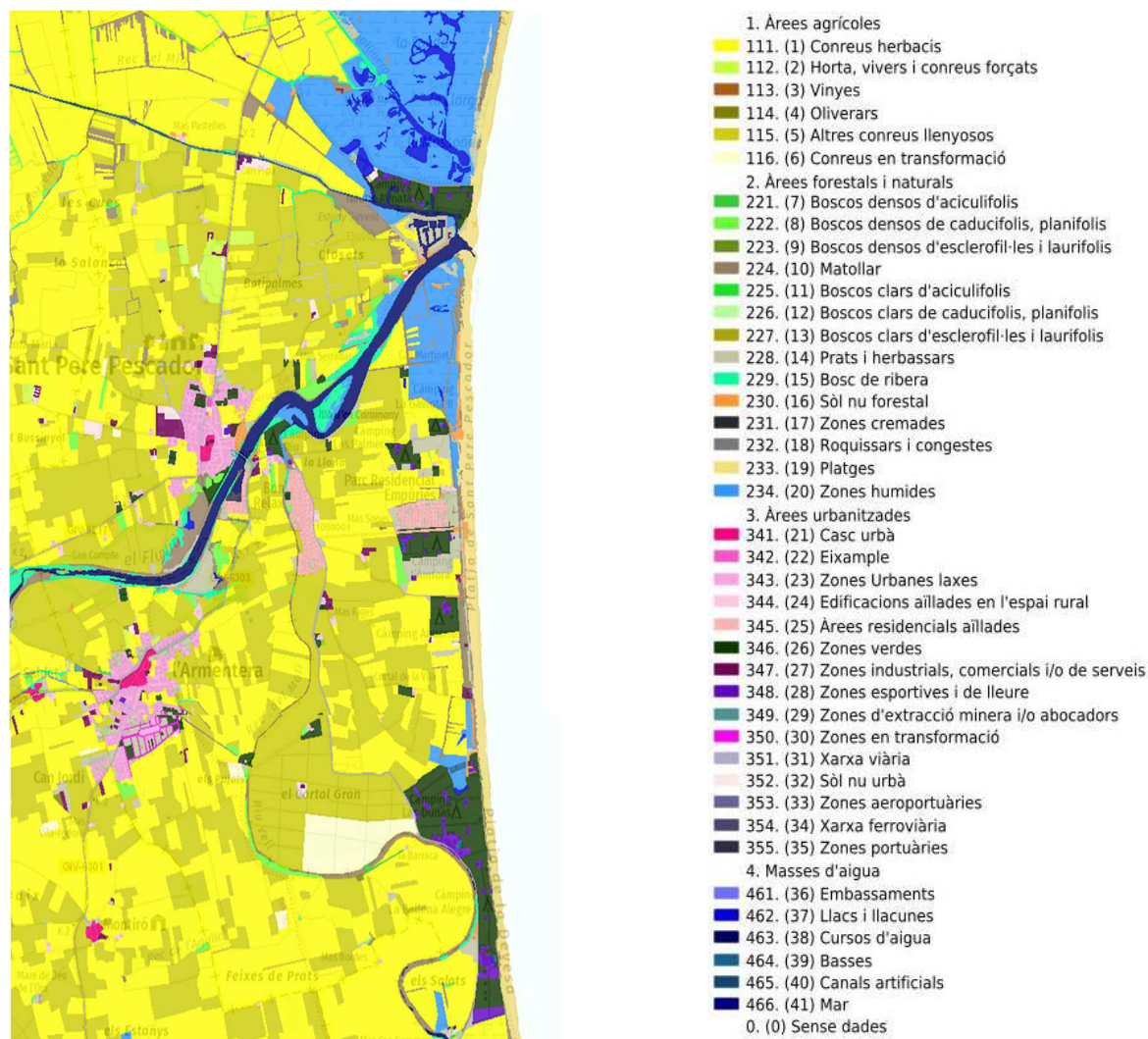
Plànol de la zona 2hpo i detall de la zona edificable de l'illa (dibuixos sense escala)

14. ESTRUCTURA AGRÍCOLA

Els conreus

Per la seva situació, en la plana al·luvial del riu Fluvià, Sant Pere Pescador presenta terrenys de gran qualitat agrícola. Si bé la zona més interior, a ponent del nucli urbà, és menys fèrtil, la zona central, propera al curs actual del riu i resseguint el curs de riuet, son és de gran qualitat. La proximitat al mar, però, també proporciona algun efecte no desitjat per al conreu agrícola per efecte de la salinització de les àrees properes al mar i per l'impacte del clima marí en les zones més exposades. La franja més propera al mar presenta dunes, maresmes i vegetació pròpia de l'entorn marí i de poca qualitat agrícola. És aquesta zona que s'ha ocupat amb instal·lacions de caràcter turístic com els càmpings i una urbanització. Extreta aquesta zona, la gran part del

territori de Sant Pere Pescador presenta una notable qualitat agrícola i, per això, ha mantingut una activitat molt vital i s'ha pogut preservar el paisatge i el caràcter agrícola d'aquest territori.



Mapa d'usos del sòl. Font: Institut Cartogràfic i Geogràfic de Catalunya

El mapa dels usos del sòl de Catalunya, en l'àmbit de Sant Pere Pescador ens posa en evidència que la gran part de la superfície està destinada a conreus, 1.402 Ha, és a dir més del 80 % de la superfície. El conreu principal és el de la fruita dolça: pomes, préssecs, nectarines, que en els darrers anys s'ha tecnificat de forma generalitzada i ha pres models més intensius. De fet l'especialització de Sant Pere Pescador en aquests cultius ha comportat un conjunt de sinergies molt positives entre els diferents productors que ha convertit el municipi en un lloc de referència de la fruita dolça.

La parcel·lació agrària

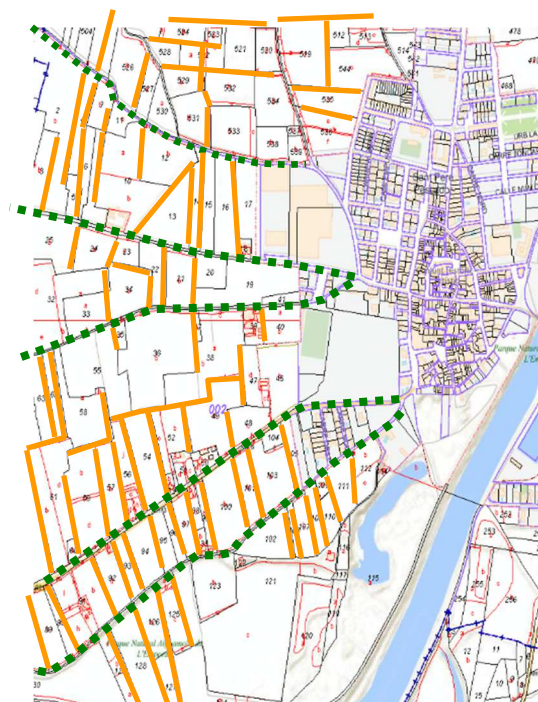
Una primera anàlisi de l'estructura agrícola de Sant Pere Pescador ens fa adonar que l'estructura de camins que discorre pel terme municipal presenta àmbits diferenciats. Podem distingir tres zones.

1-. Al sud del riu Fluvià, els camins s'estructuren de forma sensiblement perpendicular al camí d'Empúries que discorre en sentit nord-sud. Hi trobem el camí de les Botigues, el del Mas Sopes i el del Cortal de la Vila, entre d'altres. Aquesta estructura confereix una forma molt regular de les parcel·les agrícoles, una forma que perd regularitat cap al sud a la zona, precisament, del Cortal Gran.

En aquest àmbit és de destacar, també, la presència d'una gran finca entorn del Cortal Gran que manifesta la importància històrica d'aquest casal. La presència dels càntings han modificat, en més o menys mesura segons els casos, l'estructura de les parcel·les més properes al mar. En aquesta àrea les parcel·les agrícoles són de grans dimensions, la major part per sobre de 1 Ha.

2-. Al nord del riu Fluvià, a l'est del terme, entre la carretera de Castelló d'Empúries i la desembocadura del riu, els camins rurals s'estructuren a partir del camí del Joncar, que ressegueix el traçat del riu en sentit sud-oest nord-est, i d'aquest hi trobem les derivacions de camins que discorren en sentit nord. En aquesta zona, les parcel·les agrícoles presenten, també, formes molt regulars, amb la dimensió principal en sentit est-oest i superfícies grans, també majoritàriament per sobre de 1 Ha.

3-. Al nord-oest del nucli urbà, entre el riu al sud, el terme de Vilamacolum a ponent, la zona de l'estany al nord i la carretera de Castelló d'Empúries a llevant, els camins presenten dues directrius diferenciades, uns discorren, des del nucli urbà, en sentit nord, són el camí de la Rajoleria i el camí de l'Estany i d'altres discorren en sentit oest: el camí vell de Figueres, el camí de Vilamacolum, el camí del Bussinyol i el camí de la Mota. En aquesta zona les parcel·les agrícoles, tot i mantenir molta regularitat, van perdent la directriu est-oest a mida que es disposen cap a ponent o més properes al nucli, on conformen una forma més radial. Les parcel·les també perden superfície i la majoria es troben entre $\frac{1}{2}$ ha i 1 Ha.



Parcel·lació agrícola de la zona nord-oest del terme municipal (imatge sense escala)

Les edificacions agrícoles

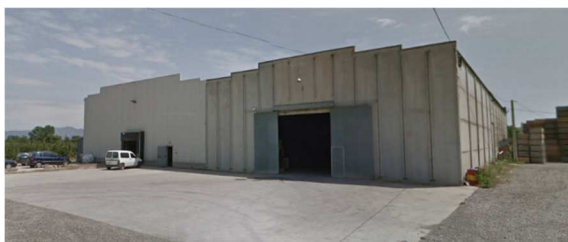
En aquest entorn, ple d'activitat agrícola, al llarg dels anys s'han anat implantant edificacions per donar cobertura a aquests usos. Així han sorgit un seguit de coberts i magatzems lligats als masos però també edificacions aïllades: coberts i càmeres de conservació, que s'han col·locat en els indrets més propers a les zones de producció. En el terme municipal, la disposició d'aquestes edificacions ha seguit les carreteres i camins i s'ha generalitzat per tots els àmbits.

La principal instal·lació relacionada amb el conreu de la fruita dolça a Sant Pere Pescador és la cooperativa agrícola, Fructícola Empordà, situada a ponent del nucli urbà, a peu de la carretera de Vilamacolum. En aquest cas es tracta d'un sòl urbà de caràcter industrial i, per tant, no està dins els supòsits del sòl rústic.



Imatge actual de la cooperativa Fructícola Empordà

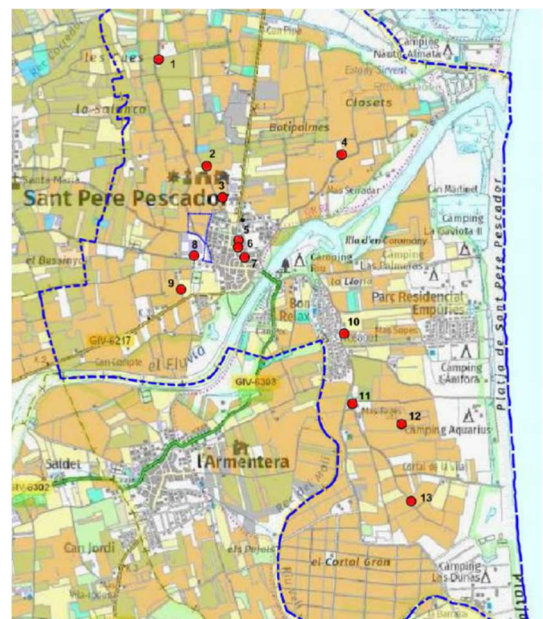
Trobem, però productors de mida mitjana i petits productors distribuïts pel terme, la majoria en edificacions situades en els propis conreus i d'altres a l'entorn dels masos. Els gruix principal dels magatzems dedicats a aquesta activitat és de superfície reduïda, per sota dels 500 m². Es recullen, en aquest apartat alguns exemples de les edificacions.



Entre les instal·lacions agrícoles relacionades amb el conreu de la fruita dolça (magatzems, càmeres frigorífiques, ...) en trobem dues que destaquen per la seva dimensió i que es poden considerar grans instal·lacions agrícoles, d'acord amb el que defineix el Pla General de Sant Pere Pescador. Es tracta de l'empresa Benvifont, situada al camí del Joncar, al nord-est del nucli urbà i l'empresa Florenci Bosch, situada al peu del camí de la Rajoleria, al costat mateix del nucli urbà. També hi ha instal·lacions de notable dimensió al Mas Illa i al Mas Gusó.



Gràfic de la situació de les naus agrícoles en el terme municipal de Sant Pere Pescador



El pla de regadiu del Baix Fluvià

L'àmbit d'estudi es troba situat en una zona agrícola de valor com es posa de manifest en el PTPCG, que té la indicació geogràfica protegida "Poma de Girona" i està assignat al Pla de regadiu R536GS "Baix Fluvià".

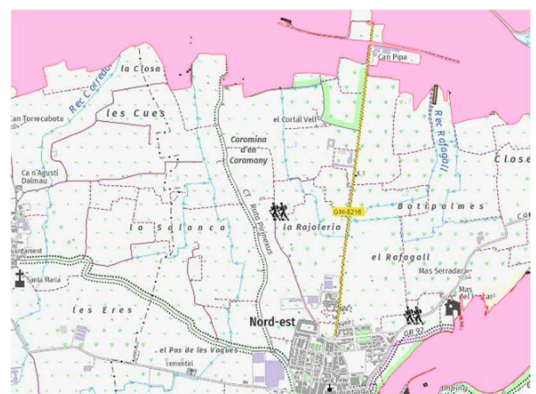


15. INUNDABILITAT

El territori de Sant Pere Pescador, molt pla i amb dificultats evidents de desguàs, presenta una alta vulnerabilitat a la inundabilitat provocada pel riu Fluvià que el travessa pel sud del nucli urbà i pel desguàs del riu la Muga, que discorre pel nord, en cas de desbordaments. L'àmbit d'estudi es troba fora de la zona de Flux preferent però està afectada a la possible inundació dels terrenys en períodes de 500 anys (T-500).



Zona inundable T-550



Zones de flux preferent

L'article 14 bis del "Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales

ecològics, reserves hidrològiques y vertidos de aguas residuales", regula las edificaciones en zonas inundables.

«Artículo 14 bis. Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable.

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

- a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.*
- b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.*

... »

Les edificacions que es projectin a la zona d'ampliació del sòl urbà es destinen a usos industrials, comercials i terciaris, els residencials s'implantaran a la zona actualment classificada com a sòl urbà. S'hi implementaran les mesures necessàries per evitar la inundació i es justificarà que no incrementen el risc d'inundació de les zones limítrofes. No s'hi preveuen cap dels usos sensibles descrits a l'apartat 1b de l'article 14 bis del Decret 638/2016.

16. L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ

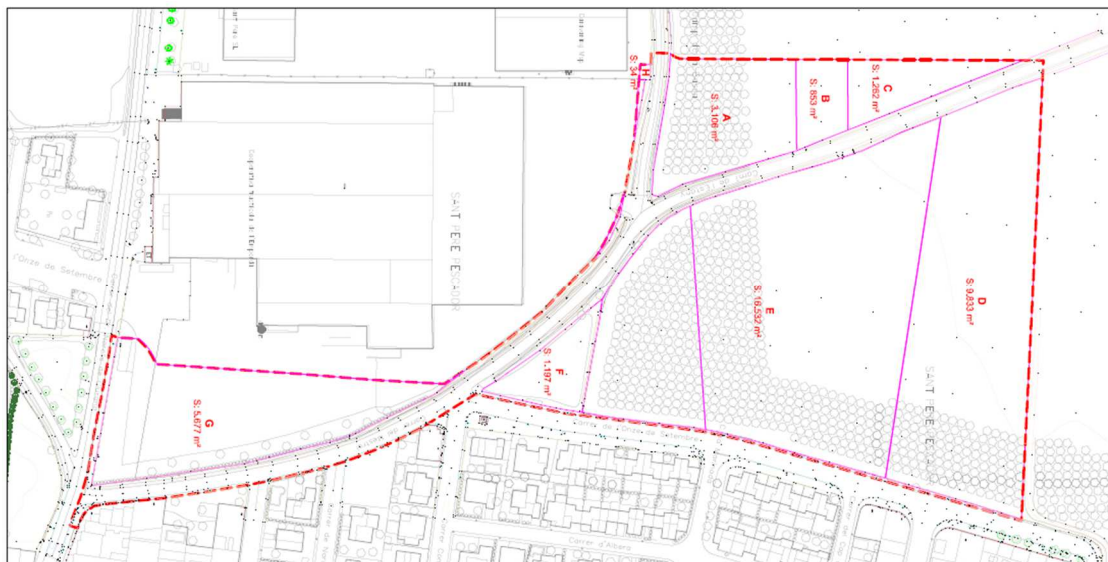
L'àmbit d'actuació d'aquest projecte està situat a ponent del nucli urbà, entre la zona residencial, instal·lacions actuals de Fructícola Empordà i el sòl no urbanitzable. En el sector hi trobem dues àrees diferenciades, la sud que ocupa una part del pati de maniobres de Fructícola Empordà i la nord, amb diverses finques agrícoles destinades al conreu d'arbres fruiters. Per l'àmbit hi discorren l'antic camí de Vilamacolum i el camí de l'Estany.



Les finques

A l'àmbit hi trobem un total de vuit finques cadastrals incloses totalment o parcialment i els camins rurals que hi recorren. La relació cadastral de les finques de l'àmbit son:

	Finca cadastral	Superfície cadastral	Superfície àmbit	%
A	17187A001005390000IY	3.130 m ²	3.106 m ²	6,89%
B	17187A001005370000IA	838 m ²	863 m ²	1,92%
C	17187A001005340000IU	12.185 m ²	1.262 m ²	2,80%
D	17187A001005360000IW	13.195 m ²	9.833 m ²	21,82%
G	6510204EG0761S0001ED	33.622 m ²	5.677 m ²	12,60%
F	6611218EG0761S0001UD	1.293 m ²	1.197 m ²	2,66%
E	6511202EG0761S0001DD	4.068 m ²	16.532 m ²	36,70%
	17187A001005350000IH	10.333 m ²		
	Camins		6.582 m ²	14,61%
	Total		45.052 m ²	100,00%



Figueres, setembre de 2025

MEMÒRIA DE LA PROPOSTA

17. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

El sector agrícola de Sant Pere Pescador

El sector agrícola de Sant Pere Pescador es mostra molt actiu com es posa de manifest en el document que ara es redacta però, també, en la modificació nº 7 del PGOU que va tramitar l'ajuntament del municipi i que pretén regular les condicions d'implantació de les edificacions agrícoles en el sòl no urbanitzable. Les necessitats del sector amb instal·lacions àmplies i actualitzades afecta, tant a petits productors com, en aquest cas, a la cooperativa agrícola de Sant Pere Pescador que és el major productor del municipi.

Fructícola Empordà

Fructícola Empordà S.L és la societat empresarial de la cooperativa agrícola que comercialitza bona part de la producció de fruita dolça del municipi i entorn. Les instal·lacions estan situades a la banda de ponent del nucli urbà, a peu de la carretera de Vilamacolum, en concret, en el carrer Doctor Narcís Ciurana, 12.

L'increment sostingut de l'activitat en els darrers anys ha comportat l'ampliació de les instal·lacions inicials amb naus frigorífiques i magatzems. S'han adquirit finques veïnes per posar al dia les instal·lacions, que representen un pedaç en la projecció actual de l'empresa. Les necessitats actuals i les perspectives de futur, es preveu passar de les 26.000 tones de pomes comercialitzades anualment a les 35.000 tones, fa necessari disposar d'espai per ampliar i actualitzar els espais destinats a confecció i expedició, oficines i molls d'expedició. Aquest creixement de la producció implica un canvi dràstic en les necessitats d'espai, tecnologia i recursos humans, que actualment no es poden cobrir amb les instal·lacions actuals. A l'informe de l'empresa en concreten aquestes necessitats:

- Confecció i expedició: Les condicions de treball en la zona de confecció són precàries. La saturació de maquinària i l'espai insuficient, dificulten els processos de fabricació i incrementen notablement els riscos de fallides en la cadena de producció.
- Oficines: No hi ha lloc suficient per contractar nou personal, una necessitat que és imminent per al creixement de l'empresa i l'augment de la producció.
- Moll d'expedició: La manca d'espai en el moll d'expedició obliga a utilitzar càmeres de conservació per emmagatzemar les càrregues, la qual cosa genera problemes logístics i un sobrecost energètic, amb el consegüent impacte en l'eficiència operativa.



Ortofotoplànol actual de l'entorn de Fructícola Empordà

A l'ANNEX 1 s'hi adjunten els diferents informes de l'empresa en relació a les necessitats d'ampliació de les instal·lacions i viabilitat de les mateixes.

Conveniència i oportunitat de la modificació

L'activitat de l'empresa Fructícola Empordà S.L, s'ha anat incrementant els darrers anys de forma progressiva. Amb aquest procés s'han augmentat els llocs de treball i amb la millora del volum de negoci per quantitat i qualitat, s'ha millorat la renda de bona part dels pagesos de Sant Pere Pescador.

La modificació del Pla General d'Ordenació Urbana proposa dotar el municipi de major superfície per activitats econòmiques a la banda oest del nucli urbà, a fi de possibilitar futures ampliacions de Fructícola Empordà S.L, garantint, d'aquesta manera la seva continuïtat en el municipi de forma ordenada i regulada.

La proposta de modificació del PGUO de Sant Pere Pescador per la delimitació i ordenació del Sòl urbanitzable delimitat SUD9 "cooperativa agrícola" es redacta amb el màxim respecte pel territori i atenen a les següents raons d'interès públic:

- L'actuació permet completar l'estructura viària de ponent del nucli urbà amb l'obertura del carrer Onze de Setembre i, d'aquesta manera, procedir a l'execució del sistema viari previst en el PGOU de Sant Pere Pescador que ha de comportar una millora de la mobilitat general i de la mobilitat interior del nucli urbà, alhora que una millora de la seguretat viària. Millora de la seguretat que es consolida amb la proposta de prohibició del pas de vehicles pesants pel carrer Onze de Setembre.
- La proposta d'ordenació preveu una ampliació de les reserves de sòl per als sistemes d'espais lliures i d'equipaments per sobre dels estàndards fixats en el marc legal vigent i situant-los en contacte amb l'àrea residencial del nucli urbà. La ordenació prevista per al sistema d'espais lliures amb una plantació d'arbrat autòcton permet configurar un vertader refugi climàtic i col·laborar a la millora de la biodiversitat i a l'absorció de CO2.
- La delimitació d'una zona destinada a la construcció d'habitatges de protecció oficial representa un primer pas per garantir el dret a l'habitatge de les persones amb recursos més limitats, joves i grans, alhora que ofereix una alternativa real per equilibrar el mercat de l'habitatge adreçat actualment als habitatges unifamiliars o de segona residència.

Aquest planejament urbanístic també presenta raons d'interès públic de caràcter col·lectiu i socioeconòmic:

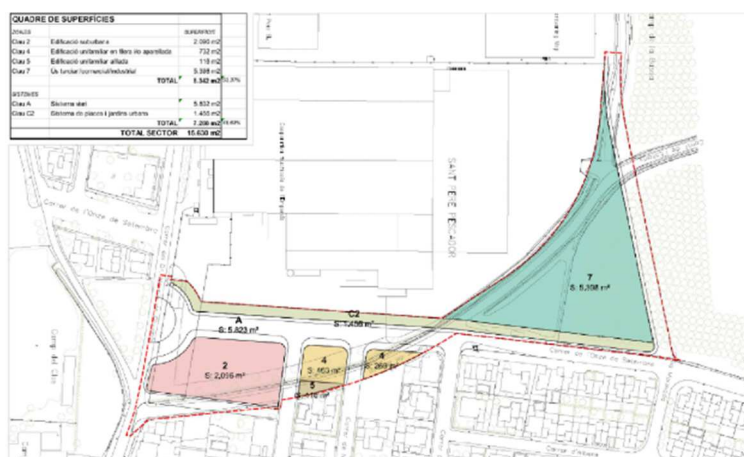
- La delimitació i ordenació del SUD9 "cooperativa agrícola" permet la consolidació d'una empresa agrícola que dona servei a una part molt significativa dels pagesos del municipi, amb més de 500 Ha de conreu d'arbres fruiters associades, amb el que això comporta a nivell socio-econòmic pel municipi.
- Fructícola Empordà SL dona feina estable a més de 60 treballadors durant l'any i arriba als 500 en períodes de recol·lecció de la fruita. Aquest nombre de treballadors, ja significatiu de per sí, es veurà incrementat amb l'ampliació de les instal·lacions.
- La necessitat d'actualitzar les instal·lacions amb la implantació de sistemes de calibratge i control que permetin donar resposta a les demandes del mercat i alhora garantir la qualitat dels productes, només és possible amb una ampliació de les instal·lacions que permeti implantar les millors tecnològiques que també comporten la reducció de les emissions de CO2, un major estalvi energètic i la reducció del consum d'aigua, tots factors d'interès en l'actual context de canvi climàtic.

Es donen, per tant, un conjunt d'interessos públics, privats i col·lectius en la proposta de delimitació i ordenació del SUD 9 "cooperativa agrícola", que ha de permetre mantenir l'activitat econòmica del municipi, incrementar els llocs de treball, augmentar els espais públics i millorar la ordenació viària del trànsit, tot de forma respectuosa amb el medi ambient i l'entorn en el que s'implanta l'actuació.

18. ALTERNATIVES

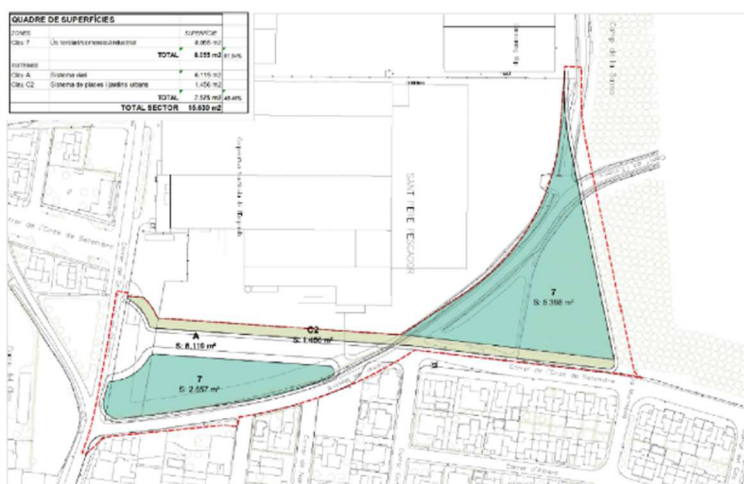
1-. La necessitat d'ampliació de les instal·lacions per part de Fructícola Empordà, fa anys que està sobre la taula i ha permès analitzar diferents alternatives abans de plantejar l'ampliació del sòl previst pel desenvolupament urbanístic. En una primera fase es va procedir a analitzar diferents opcions pel desenvolupament de la UA1, sense modificacions de l'àmbit.

Alternativa 0. Manteniment del planejament vigent



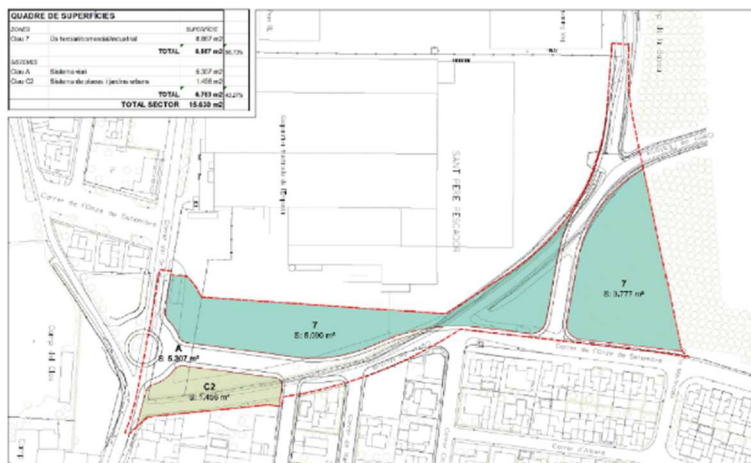
Aquesta alternativa permet obtenir una porció molt reduïda del sòl industrial que no resol les necessitats de la indústria agroalimentària.

Alternativa 1. Manteniment de l'ordenació i canvi d'ús



Aquesta alternativa incorpora major sòl industrial però comporta la fragmentació de l'activitat i, alhora, situa l'activitat en contigüitat amb els habitatges i la residència.

Alternativa 2. Modificació de la ordenació i de l'ús

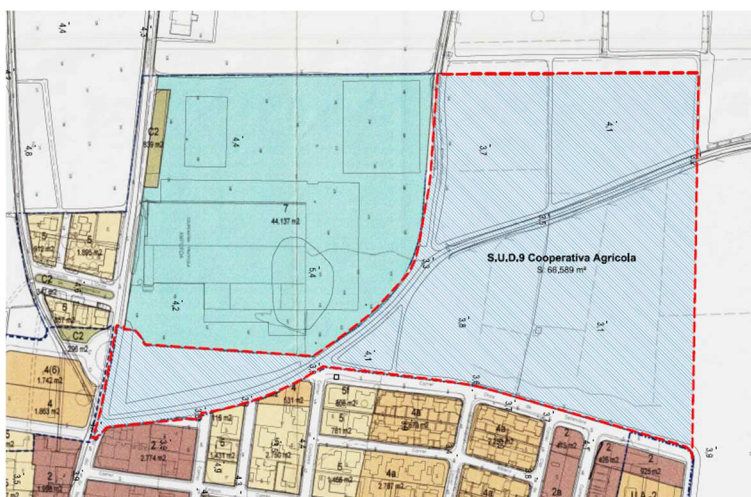


El desplaçament del carrer Onze de setembre cap a llevant permet disposar d'una finca única però amb forma i superfície poc adequada a les necessitats industrials. Per altra banda la modificació del traçat viari impedia la continuïtat cap al sud on ja es disposa de planejament derivat aprovat.

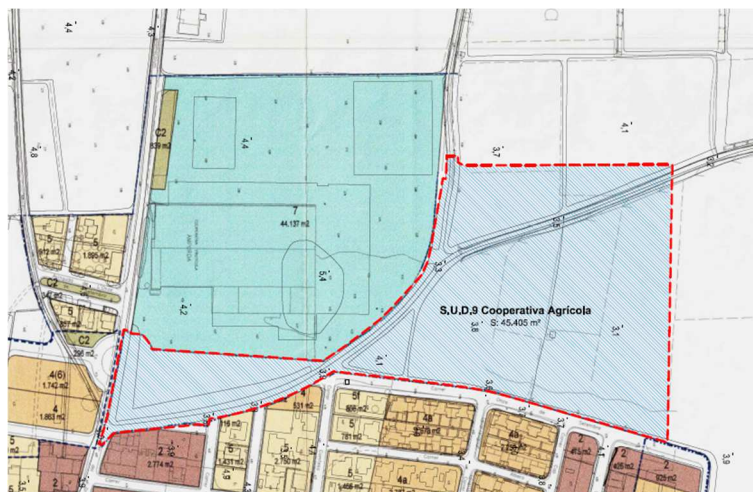
2-. Constatat que les diferents opcions analitzades no donaven resposta a les necessitats d'ampliació de les instal·lacions de la cooperativa agrícola, s'ha procedit a analitzar alternatives que comporten el canvi de règim del sòl.

Alternativa 3. Ampliació del sòl industrial prolongant els límits del sòl urbà

Aquesta alternativa que es delimita prolongant els límits nord i oest del sòl urbà, comporta una notable ocupació del sòl per activitat econòmiques que, si be te coherència a nivell d'ordenació, sobrepassa les necessitats de la cooperativa agrícola i del municipi. En aquesta alternativa, d'acord amb la voluntat municipal, es planteja la delimitació d'un únic àmbit de desenvolupament urbanístic.



Alternativa 4. Ampliació del sòl industrial en continuïtat amb el sòl urbà



Aquesta alternativa delimita una porció de terreny al nord de les instal·lacions de la cooperativa agrícola i continuïtat amb el sòl urbà, amb unes dimensions més ajustades a les necessitats reals d'ampliació. També, en aquesta alternativa d'acord amb la voluntat municipal, es planteja la delimitació d'un únic àmbit de desenvolupament urbanístic que incorpora l'actual UA1.

Alternativa escollida

Analitzades les diferents alternatives, resulta que l'alternativa que millor encaixa amb les necessitats funcionals de la indústria agroalimentària i garanteix una correcta convivència de la zona residencial amb les activitats industrials i, també, l'execució del sistema viari principal previst en el planejament urbanístic de Sant Pere Pescador, és l'alternativa 4. Amb aquesta opció, és possible l'ampliació de les instal·lacions industrials, l'execució del sistema viari i la disposició d'un espai lliure de transició entre la zona residencial i la zona industrial, tot amb dimensions ajustades a les necessitats actuals.

19. PROPOSTA

La necessitat de modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere Pescador per ampliació de la zona industrial, d'acord amb les demandes de la indústria agroalimentària, l'Ajuntament de Sant Pere Pescador, l'anàlisi del territori i del planejament urbanístic vigent, es concreta en els següents

OBJECTIUS

- Ampliar el sòl destinat a activitats econòmiques (industrial, terciari, ..) en contigüitat amb la zona actual
- Delimitar un únic àmbit de gestió que permeti l'execució del sistema viari general previst en el planejament urbanístic vigent
- Garantir la continuïtat i accessibilitat dels camins agrícoles de la zona que es veuran afectats per l'ampliació del sòl industrial
- Incorporar mesures d'integració ambiental i paisatgística que garanteixin la convivència entre els usos industrials i residencials

- Ajustar les qualificacions de les zones residencials en coherència amb l'entorn residencial

Aquests objectius es desenvolupen a partir dels següents CRITERIS

- Disposar d'espais lliures de transició entre el sòl urbà residencial i la nova zona industrial de manera que es mantingui la qualitat urbana de la zona residencial
- Disposar els espais destinats a sistema d'equipaments a les proximitats de les àrees residencials a fi i efectes de dotar-los de millors serveis
- Ordenar les noves àrees de creixement amb vialitat ben connectada a la xarxa principal que garanteixi una correcta accessibilitat
- Incorporar criteris ambientals, paisatgístics i de qualitat urbana a la normativa urbanística
- Incorporar la qualificació per habitatge de protecció oficial per donar resposta a les necessitats d'habitatge assequible

Descripció de la proposta de delimitació

En el marc territorial i urbanístic descrit, es proposa l'ampliació de la zona per activitats econòmiques (industrial, comercial, terciari) clau 7, delimitada en el PGOU de Sant Pere Pescador i la delimitació d'un sector d'urbanització SUD 9 "Cooperativa agrícola", en substitució de la UA1.

Aquest nou àmbit de sòl urbanitzable delimitat abasta l'actual UA1, de sòl urbà no consolidat, més el sòl de transformació urbanística al nord de l'actual zona 7 i a ponent del carrer Onze de setembre. La delimitació del sector pretén mantenir les àrees residencials del sud per completar el teixit urbà, possibilitar l'ampliació del sòl d'activitats econòmiques pel nord i garantir l'obertura del carrer Onze de Setembre fins a la carretera de Vilamacolum, d'acord amb la voluntat municipal.



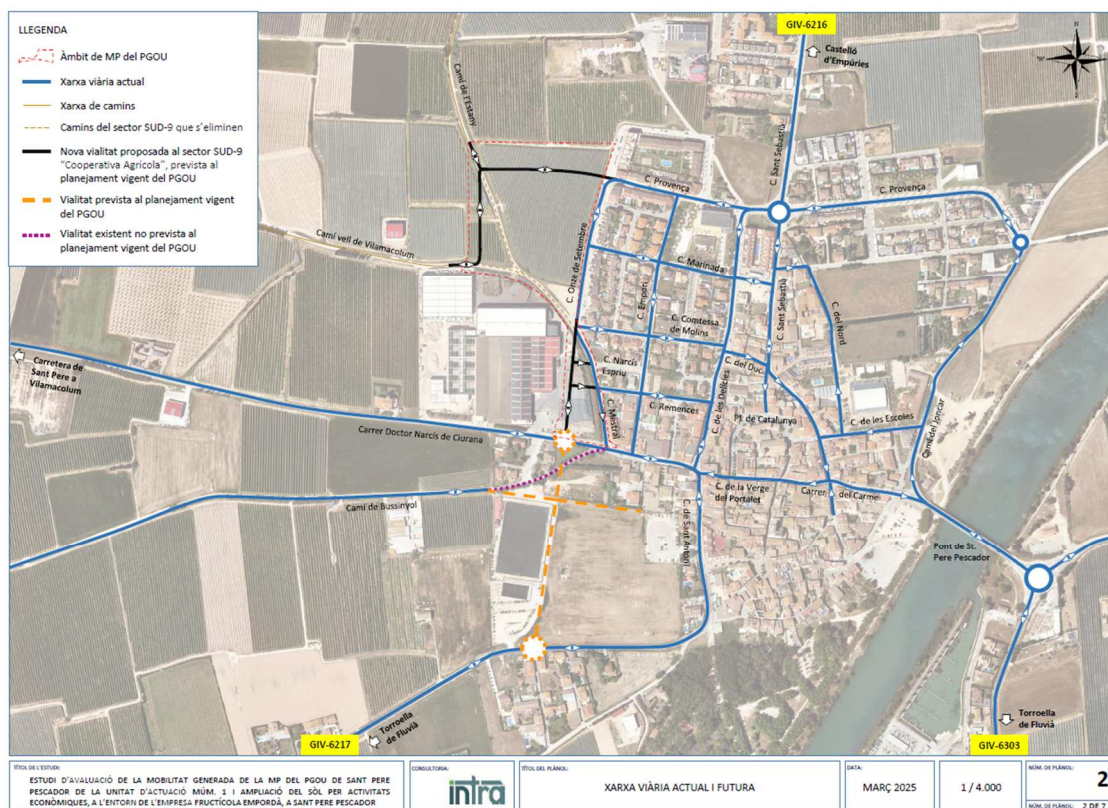
Delimitació dels sector SUD 9 "cooperativa agrícola" sobre base PGOU (dibuix sense escala)

Mobilität

L'obertura del tram sud del carrer Onze de Setembre fins al carrer Narcís Ciurana, a més de consolidar les previsions del planejament urbanístic vigent, comportarà una millora significativa en la mobilitat del nucli urbà de Sant Pere Pescador. Es tracta d'una millora necessària per a la mobilitat quotidiana del nucli urbà.

L'accés a les instal·lacions de Fructícola Empordà es realitza pel carrer Dr. Narcís Ciurana i aquest és l'accés que es reserva pels vehicles pesats que han d'accedir a les instal·lacions de la indústria agroalimentària. D'aquesta manera s'evita el pas dels vehicles pesats amb destí a Fructícola Empordà per la zona residencial del Nord-oest ja que els camions arriben a les instal·lacions des de la carretera de Torroella de Fluvià i, amb l'accés actual del carrer Dr. Ciurana, poden discorre per l'interior de la finca sense necessitat de transitar pel carrer Onze de Setembre. La limitació del pas de camions es pot incorporar a la regulació del trànsit amb la col·locació de la senyalització corresponent de pas limitat de vehicles.

L'anàlisi detallada de la mobilitat en el nucli urbà de Sant Pere pescador s'ha analitzat en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada redactat per INTRA (Ingenieria de Tràfico, S.L) que s'adjunta a l'expedient.



Ordenació detallada

Aquest document incorpora la ordenació detallada de l'àmbit objecte de la modificació del planejament general amb l'objectiu de procedir al desenvolupament urbanístic en continuïtat temporal amb l'aprovació del planejament.

SISTEMA VIARI

Es contempla l'obertura de l'Avinguda Onze de Setembre cap al sud fins al carrer Doctor Ciurana, on es configura la meitat de la rotonda, tal com es preveu en el Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere Pescador. Pel que fa als carrers de la zona residencial, a l'extrem sud-est del sector, donat el nivell de consolidació, es preveu mantenir el traçat del camí de l'Estany entre el carrer Remences i el carrer Doctor Ciurana i donar continuïtat als carrers Remences i Narcís Espriu fins a la prolongació del carrer Onze de setembre.

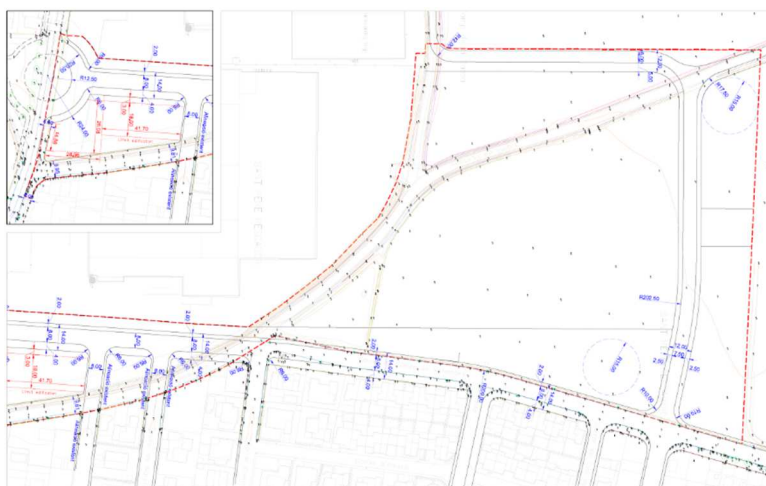
L'ampliació de la zona d'activitat econòmica cap al nord fa necessari el desviament dels camins de l'Estany i de Vilamacolum que s'unifiquen en la confluència amb la prolongació del carrer Provença cap a ponent, garantint, d'aquesta manera, la continuïtat dels camins agrícoles fins al nucli urbà.

El carrer Onze de setembre es projecta amb la mateixa amplada i característiques que el tram actual i la prolongació del carrer Provença, també amb la mateixa amplada que l'actual però amb un traçat corbat per tal de millorar la transició cap al sòl rústec i permetre disposar d'espai suficient per a equipaments i zona verda a la cara nord. El tram de la banda oest que connecta amb el camí de Vilamacolum, amb unes característiques de camí rural, té menor amplada. Així mateix, els carrers de la zona residencials es projecten amb les amplades dels trams existents.

En concret, les dimensions del viari projectat són:

Carrer	amplada
Prolongació del carrer Onze de setembre	19,40 m
Prolongació del carrer Provença	12,00 m
Continuació del camí de Vilamacolum	9,50 m
Vial de vianants perimetral dels equipaments	4,00 m
Tram de l'actual camí de Vilamacolum	Variable (> 8,50 m)

La superfície total del sistema viari inclòs en el sector és de 8.995 m²



Plànol de detall de les dimensions dels vials (dibuix sense escala)

SISTEMA D'ESPais LLIURES

El planejament vigent preveu la delimitació d'un espai destinat a espais lliures a la banda de ponent del carrer Onze de Setembre, en el tram inclòs a l'actual UA1, entre els carrers Dr. Ciurana i Marinada. Aquest espai, que el planejament vigent el projecta com a zona de protecció

visual i ambiental entre l'àrea residencial i la industrial, es prolonga i s'amplia cap al nord al llarg de la nova àrea d'activitats, fins al límit amb el carrer Provença. En conjunt, es preveu un parc urbà de 360 m de longitud i una superfície de 5.334 m², de forma triangular, amb una amplada que oscil·la entre els 5 m i els 43 m. La ubicació d'aquest sòl a la façana dels habitatges, l'àmplia superfície i el tractament arbrat de l'espai garanteixen la qualitat i la funcionalitat d'aquesta reserva.

La banda de ponent de l'illa que resulta entre la prolongació del carrer Provença i el límit del sòl no urbanitzable es destina, també a zona de parc urbà dins el sistema d'espais lliures. Aquest àmbit permetrà obtenir un espai lliure de transició amb el sòl no urbanitzable i implementar arbrat de protecció paisatgística i ambiental de les noves instal·lacions. La superfície d'aquest àmbit és de 2.043 m².

Les superfícies destinades a sistema d'espais lliures de la proposta son les següents:

Parc urbà (C2) a ponent del C/ Onze de Setembre:	5.334 m ²	
Parc urbà (C2) a nord del C/ Provença:	2.043 m ²	7.377 m ²

SISTEMA D'EQUIPAMENTS

El sistema d'equipaments es situa a l'extrem nord de l'àmbit, amb façana al carrer Onze de setembre i al nou tram del carrer Provença. Aquest espai es planteja com a fons de l'espai lliure que es desplega davant seu cap a migdia. Es tracta d'una posició estratègica per obtenir un espai generós, connectat amb el nucli residencial i de fàcil accés. La prolongació de l'espai públic cap a ponent amb el sistema d'espais lliures també amplia les possibilitats d'ús social d'aquest equipament. La ubicació d'aquest sòl, l'àmplia superfície i el tractament arbrat perimetral garanteixen la qualitat i la funcionalitat d'aquesta reserva.

Amb la disposició dels espais lliures i equipaments es pretén obtenir una continuïtat dels espais públics que comportin una estructura ben relacionada entre sí, amb el barri i actuïn com a filtre visual entre el barri residencial i la indústria agroalimentària.

La superfície destinada a sistema d'equipaments és de 2.864 m².

SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS

En la ordenació del sector es preveuen dos àmbits destinats a sistema de Serveis tècnics, un al peu del carrer Onze de Setembre per la banda de ponent, prop de la cruïlla amb el carrer Marinada i l'altra a la banda nord, a la zona central de la prolongació del carrer Provença. Aquesta reserva d'espai per a diferents serveis tècnics, permetria ubicar-hi, si fos necessari, l'estació provisional de tractament d'aigües residuals del sector.

Les superfícies destinades a sistema de Serveis tècnics son les següents:

Serveis tècnics del C/ Onze de Setembre:	50 m ²	
Serveis tècnics del C/ Provença:	50 m ²	
Serveis tècnics del C/ Provença:	547 m ²	647 m ²

ZONA RESIDENCIAL

El planejament municipal preveu que al sud del sector es completi el teixit residencial de la banda est del carrer Onze de Setembre. L'illa situada entre els carrers Onze de Setembre, Dr. Ciurana, camí de l'Estany i Remences es destina a ús residencial plurifamiliar en illa compacte,

clau 2 per edificació suburbana, segons la zonificació del planejament vigent. Es preveu, això sí, que l'edificació alliberi la part de l'illa més propera a les edificacions actuals i aquest espai es destini a pati.

En el sector també es preveu completar les illes delimitades pels carrers Remences, Narcís Espriu i Comtessa de Molins, fins a l'alineació del carrer Onze de Setembre. El planejament vigent preveu que la zonificació de les porcions que falten completar d'elles dues illes tinguin la clau 4, edificació unifamiliar en filera, però atès que les dues illes estan ocupades per edificacions aïllades, es considera convenient qualificar aquestes porcions amb la clau 5, per edificació aïllada.

Les superfícies que resulten de la ordenació de les zones residencials del sector són:

<i>Zona</i>	<i>Superfície</i>	<i>Sostre edificable</i>
Edificació suburbana (clau 2):	740 m2	1.790 m2st
Edificació suburbana HPO (clau 2hpo)	1.101 m2	2.251 m2st
Edificació unifamiliar aïllada (clau 5):	923 m2	461 m2st
Total residencial	2.764 m2	4.502 m2st

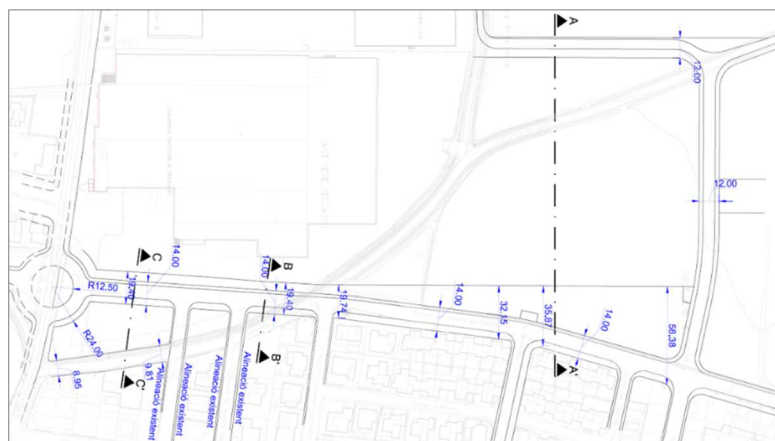
ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA

En prolongació cap al nord de l'actual parcel·la ocupada per les instal·lacions de Fructícola Empordà, es proposa qualificar una àrea amb la clau 7, corresponent a la zona industrial, comercial i terciari per tal de possibilitar l'ampliació de les instal·lacions d'aquesta indústria agroalimentària. La ordenació d'aquesta zona respon a una porció de tres costats ortogonals (oest, nord i est), disposats seguint les directrius de les edificacions actuals i amb el costat sud ajustat al límit nord de l'actual parcel·la industrial, resseguint el traçat del camí agrícola.

Els paràmetres urbanístics de la zona 7 es mantenen segons el planejament vigent, llevat de les separacions a límits que s'amplien en 10 m pel nord i oest i en 16 m per l'est, amb la voluntat d'allunyar les noves edificacions de l'àrea residencial.

La superfície que resulta de la ordenació de la zona terciària, comercial i industrial, és:

Zona	Superfície	Sostre edificable
Terciari, comercial, industrial (zona 7):	22.405 m2	20.164 m2



Dimensions dels sistemes (dibuix sense escala)

Superfícies de zones i sistemes del sector

De la ordenació descrita en resulta es següent quadre de superfícies per a zones i sistemes en el sector SUD-9 "Cooperativa Agrícola":

Zones	Denominació	Superfície	%
Clau 2	Edificació suburbana	740 m ²	
Clau 2hpo	Edificació suburbana HPO	1.101 m ²	
Clau 5	Edificació unifamiliar aïllada	923 m ²	
Clau 7	Industrial, comercial, terciari	22.405 m ²	
	TOTAL ZONES	25.169 m ²	55,87%
Sistemes	Denominació	Superfície	
Clau A	Sistema viari	8.995 m ²	
Clau B (SC)	Sistema d'equipaments	2.864 m ²	
Clau C2	Sistema de places i jardins urbans	7.377 m ²	
Clau D	Sistema de serveis tècnics	647 m ²	
	TOTAL SISTEMES	19.883 m ²	44,13%
	TOTAL SUD 9 "Cooperativa agrícola"	45.052 m ²	100,00%

Sostre edificable del sector

El sostre edificable del sector és el resultat d'aplicar els paràmetres urbanístics de cada zona a la superfície corresponent.

Us	Zona	Sostre parcial	Sostre total
Residencial	Edificació suburbana (clau 2)	1.790 m ²	4.502 m ² st
	Edificació suburbana (clau 2hpo)	2.251 m ²	
	Edificació unifamiliar aïllada	923 m ² x 0,5 = 461 m ²	
Industrial	Terciari, comercial, ... (clau 7)	22.405 x 0,9 = 20.164 m ²	20.164 m ² st
Total sostre edificable sector SUD 9			24.666 m ² st
Coeficient d'edificabilitat bruta			0,5475 m ² /m ²

Habitatges del sector

El nombre màxim d'habitatges del sector es determina a partir del sostre edificable, la tipologia d'edificació, la superfície mitjana prevista per habitatge i els espais auxiliars vinculats.

Zona	Paràmetre /consideracions	Superfície	Sostre	Nº habitatges
Zona 2	PB: aparcament P1 i P2: habitatges	740 m ²	1.790 m ²	18 habitatges (P1+P2)
Zona 2hpo	PB: aparcament P1 i P2: habitatges	1.101 m ²	2.251 m ²	22 habitatges (P1+P2)
Zona 5	1 habitatge/parcel·la	923 m ²	461 m ²	3 habitatges

Zona 7	1 habitatge vinculat a l'activitat	22.405 m ²	20.164 m ²	1 habitatge
Total				44 habitatges

NOTA: Pel càlcul del nombre d'habitatges en les zones d'edificació suburbana s'ha considerant una superfície construïda de 100 m² per unitat, que inclou la part proporcional d'espais comuns i parets.

Proposta de gestió

Pel que fa a la gestió, es proposa la delimitació d'un únic àmbit de sòl urbanitzable delimitat, els SUD-9 "Cooperativa Agrícola" que abasta el sòl urbà no consolidat de l'actual UA1 i l'ampliació cap al nord en el sòl avui classificat com a sòl no urbanitzable. Per tal de minimitzar el temps de transformació del sòl i ajustar-lo a les necessitats d'ampliació de l'activitat agroalimentària, es proposa una Modificació del PGOU de Sant Pere Pescador amb la delimitació del SUD i una ordenació detallada de manera que, finalitzada la tramitació i aprovat el document, es procedeixi a la presentació i tramitació del documents de gestió (projectes d'urbanització i reparcel·lació).

La finca on s'ha de produir l'ampliació de l'activitat industrial, està ocupada per una plantació jove de pomeres que es troba en ple rendiment. Per aquest motiu i, també, per ajustar el creixement a les necessitats reals de cada moment, es proposa l'execució de la urbanització en un període màxim de quatre anys, que permeten ocupar progressivament el sòl en funció de les necessitats i, alhora, mantenir bona part de la plantació de pomeres que avui es troben en ple rendiment.

S.U.D.-9 (Cooperativa Agrícola)

- **Delimitació**
Correspon a un nou sector situat a ponent del nucli urbà i al nord de la cooperativa agrícola. Comprèn els sòls de l'antiga UA1 i l'ampliació del sòl urbanitzable del sector nord-oest.
- **Superfície**
La superfície de l'àmbit del S.U.D.-9 és de 45.052 m²
- **Sistemes i zones (superfícies mínimes):**

☐ Espais lliures (C)	(16,37 %)	7.377 m ²
☐ Equipaments i dotacions (B)	(6,36 %)	2.864 m ²
☐ Vials i aparcaments (A _V , A _P)		8.995 m ²
☐ Serveis tècnics (D)		647 m ²
☐ Zona d'ordenació de l'edificació (2)		740 m ²
☐ Zona d'ordenació de l'edificació (2hpo)		1.101 m ²
☐ Zona d'ordenació de l'edificació (5)		923 m ²
☐ Zona d'ordenació de l'edificació (7)		22.405 m ²
- **Tipus d'ordenació de l'edificació**
S'admeten l'edificació suburbana (2e), l'edificació suburbana (2hpo), unifamiliar aïllada (5) i l'edificació terciària / comercial / industrial (Zona 7a).
- **Coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector.**
El coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector és de 0,5475 m²st/m²s

- *Sostre màxim edificable*
El sostre màxim edificable és de *24.666 m²*
(4.502 residencial + 20.164 activitats econòmiques)
- *Aprofitament del sector*
45.052 m²s x 0,5475 m²st/m²s x 0,55 ua/m²st= 13.566 u.a.
- *Aprofitament mitjà del sector*
13.566 u.a. / 45.052 m²s= 0,30 u.a./m²s
Es destinarà un 50% del sostre residencial a habitatge de protecció oficial.
- *Cessions*
S'han de cedir tots els vials, els espais lliures, equipaments i el 10% de l'aprofitament de UA1 actual i el 15% de la l'aprofitament del sector ampliat.
- *Sistema d'actuació*
El sistema de gestió serà de reparcel·lació amb la modalitat de compensació.
- *Etapes*
El sector es desenvoluparà en una etapa de 4 i el desenvolupament urbanístic s'iniciarà en un termini màxim d'un any des de l'aprovació definitiva del document.
- *Condicions d'ordenació*
Els espais lliures es disposaran estratègicament de manera que garanteixin la millor protecció visual i ambiental de les activitats econòmiques en relació a les zones residencials i al sòl no urbanitzable. Preferentment es situaran en paral·lel al carrer Onze de setembre i a la banda nord del sector. Amb la mateixa finalitat, a la banda de ponent s'hi preveurà una porció de terreny no edificada que haurà de ser arbrada.
El sistema d'equipaments es situarà a la banda nord del sector, amb façana al carrer Onze de setembre.
- *Condicions d'edificació*
L'edificació de la parcel·la terciària-comercial-industrial es situarà preferentment adossada a les edificacions actuals. Les cobertes seran amb pendent i el tractament cromàtic serà tal que s'integri a l'entorn amb colors propis de la terra i la vegetació. Caldrà implementar un tractament unitari del conjunt edificat que es podrà fer per fases. Es redactarà un estudi d'impacte i integració paisatgística per les noves edificacions.
Les instal·lacions exteriors susceptibles de produir sorolls o afectacions acústiques es situaran a la banda de ponent de les edificacions.
Serà preceptiu el seguiment arqueològic en la fase de construcció de les edificacions.
- *Mesures correctores i compensatòries*
En les diferents fases de desenvolupament del sector es prendran en consideració les mesures correctores i compensatòries recollides al Document ambiental estratègic (DAE) i que es relacionen seguidament. Aquestes mesures s'incorporaran als documents de planejament i gestió i s'implementaran en les obres d'urbanització i edificació."

Proposta normativa

El desenvolupament del sector SUD 9 "cooperativa agrícola" amb la ordenació detallada que es proposa en aquest document, comporta de concreció dels paràmetres urbanístics de cada zona delimitada. Com a criteri es mantenen les regulacions de les zones urbanístiques definides en el PGOU de Sant Pere Pescador i en les zones amb subíndex es modifiquen paràmetres no substancials per tal d'obtenir una millor integració a l'entorn. En el cas de la zona destinada a habitatge de protecció oficial, es mantenen els paràmetres reguladors de l'edificació de la zona

2 però s'incorporen condicions referents a l'ús i densitat d'habitatges. Per la regulació dels sistemes urbanístics es mantenen les condicions recollides en els articles corresponents del PGOU de Sant Pere Pescador i que es recolliran en el cos normatiu d'aquest document.

SISTEMA VIARI (Clau A). (Capítol II del PGOU)

Definició. (Article 82 del PGOU)

El sistema viari de comunicació del municipi de Sant Pere Pescador comprèn les infraestructures del transport terrestre format pel sistema de carrers, camins, carreteres i els aparcaments.

L'ús global d'aquest sistema és fonamentalment el de comunicacions. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats pel traçat de la xarxa viària, els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

Tipus. (Article 83 del PGOU modificat)

Els sòls destinats per aquesta modificació del Pla General al sistema d'infraestructures de comunicació es classifiquen de la forma següent:

1. Sistema general viari: La xarxa bàsica urbana.
És aquella formada per les vies que tenen com a funció principal la de relacionar i comunicar les diferents àrees urbanes. La conformen les carreteres que transcorren dins del Sòl Urbà i Urbanitzable i la resta de carrers principals que actuen com a vies d'accés, connexió i estructuració de la ciutat.
2. Sistema local viari: La xarxa complementària urbana.
És aquella formada pels carrers no inclosos dins la xarxa bàsica urbana i que tenen com a funció principal la de complementar aquella xarxa i facilitar l'accés a les edificacions.
3. Sistema d'aparcaments
És aquell sistema format per les diferents zones d'aparcaments públics.

Titularitat. (Article 84 del PGOU modificat)

El sòl qualificat de sistema viari i d'aparcaments, tant general com local, serà de titularitat pública.

Condicions d'ús. (Article 86 del PGOU modificat).

1. Ús dominant: Viari i aparcament.

SISTEMA D'EQUIPAMENTS (Clau B) (Capítol III del PGOU).

Definició. (Article 95 del PGOU modificat)

El sistema d'equipaments i dotacions comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans. L'ús global d'aquest sistema és l'ús d'equipament comunitari.

Tipus. (Article 96 del PGOU modificat)

Els sòls destinats per aquesta modificació del Pla General al sistema d'equipaments comunitaris, es classifiquen de la forma següent:

Equipament sociocultural (sc)
Equipament abastament (a)

Titularitat (Article 97 del PGOU modificat)

1. Els equipaments d'aquest sector seran de titularitat pública.
La titularitat dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament. En els equipaments públics s'admet la Concessió Administrativa.

Règim general (Article 98 del PGOU modificat)

1. En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments i les dotacions comunitàries s'observaran aquestes Normes i allò que disposa la legislació sectorial vigent per cadascuna de les matèries.
2. Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixin l'entorn d'aquests equipaments es sistematitzaran com a espais lliures ajardinats.

Condicions d'ús (Article 99 del PGOU modificat)

Els usos admesos pels sòls qualificats d'equipaments són:

<u>Equipaments</u>	<u>Ús dominant</u>	<u>Ús compatible</u>
Equipament sòcio-cultural	Sòcio-cultural	Recreatiu. Administratiu
Equipament abastament	Comercial	-

Condicions d'ordenació i edificació (Article 100 del PGOU modificat)

1. El sistema d'ordenació dels equipaments serà en general el de volumetria específica. S'ordenaran per volumetria específica quan ocupin la totalitat d'una illa o quan sigui obligat per les necessitats funcionals de l'equipament.
En aquests casos l'edificabilitat serà la pròpia de la zona d'equipaments i segons l'ús que tinguin, i l'ordenació volumètrica es regularà mitjançant un Pla Especial o un Estudi de Detall, on es valori la incidència sobre l'entorn.
Quan els equipaments formin part d'una illa d'edificació regulada segons l'alineació de carrer, aquests s'ordenaran segons els paràmetres d'edificació propis de la zona.
2. L'ordenació dels equipaments seguirà, en qualsevol cas, les següents determinacions:
 - a) S'adequaran a les característiques de l'edificació de la zona on es situïn.
 - b) Es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.
 - c) Es farà especial atenció al tractament dels espais no edificats de la parcel·la.
3. Els paràmetres d'edificació dels diferents equipaments segons volumetria específica seran els següents:

Índex d'edificabilitat neta:

Equipament sòcio-cultural	1 m ² st/m ² s
Equipament abastament	1,2 m ² st/m ² s

Ocupació màxima de la parcel·la:

Equipament sòcio-cultural	50 %
Equipament abastament	100 %

4. Condicions de l'edificació:

- a) L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustaran a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals que hauran de respectar i a la integració en el sector en que es situen.
- b) En aquest sector pels equipaments regirà el tipus d'ordenació aïllada amb una alçada no superior a les 2 plantes i als 7 m d'alçada .

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (Clau C2 Places i jardins urbans). (Capítol IV del PGOU).

Definició (Article 102 del PGOU modificat)

1. Comprèn els sòls destinats a espais verds o àrees pavimentades, que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans.
2. Els parcs i jardins públics han d'ordenar-se amb arbrat, jardineria, sendes o recorreguts per vianants, petites construccions relacionades amb els serveis o manteniment de parcs i els elements accessoris que facilitin el millor ús per al descans i esbarjo.
3. L'Ajuntament podrà autoritzar l'ocupació temporal per a la instal·lació mòbil amb finalitat recreativa (circ, fires, festes,...) dels espais no enjardinats de les àrees de parc, però en cap cas s'admetran aprofitaments privats del sòl o del subsol.

Funcions (Article 103 del PGOU modificat)

1. El sistema d'espais lliures definit en el present document garanteix les següents funcions:
 - a) Funció mediambiental
Com a espais oberts estratègics dins dels continus urbanitzats i juntament amb el sistema natural, ecològic i paisatgístic i de cursos fluvials i en general amb el Sòl No Urbanitzable. Com a refugis climàtics.
 - b) Funció cultural
Definida pel caràcter de patrimoni històric i pedagògic respecte a la intervenció de l'home en la transformació i la utilització dels recursos naturals.
 - c) Funció d'esplai i lleure
 - d) Funció de regulació del drenatge pluvial de l'entorn.
2. Les diferents Administracions Públiques intervindran activament per tal de preservar, regenerar i promocionar aquests espais i garantir les seves funcions.

Regulació (Article 105 del PGOU modificat)

El present Pla estableix les determinacions generals del sistema d'espais lliures, sens perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a aquest sistema.

Titularitat (Article 112 del PGOU modificat)

El sòl qualificat com a places i jardins urbans serà de titularitat pública.

Règim general (Article 113 del PGOU modificat)

En l'obtenció, la projecció, l'ús i la conservació de les places i els jardins urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes.

Condicions d'ús (Article 114 del PGOU modificat)

1. Ús dominant: Lleure
2. Usos compatibles: Aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels veïns.

Condicions d'ordenació i edificació (Article 115 del PGOU modificat)

1. No s'admet cap tipus d'edificació excepte les instal·lacions accessòries de joc i esbarjo, que no ultrapassin el cinc per cent (5%) de la superfície de la plaça o jardí urbà, en espais de més de 1.000 m².
L'alçada màxima de les edificacions auxiliars o accessòries serà de quatre metres (4 m). S'admetran les instal·lacions descobertes per la pràctica esportiva, cultural i de jocs infantils. Aquestes instal·lacions accessòries no perjudicaran ni limitaran en cap cas la utilització d'aquests espais i contribuiran a la formalització i al disseny adequat d'aquests.
2. Els sòls destinats a places i jardins no podran disgregar-se en trossos sense identitat. S'hi ha de poder inscriure, com a mínim, una circumferència de trenta metres de diàmetre (30 m).

SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS (Clau D) (Capítol V del PGOU)

Definició (Article 121 del PGOU modificat i adaptat)

El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i altres.

Tipus (Article 122 del PGOU modificat i adaptat)

1. Formen part del sistema local d'infraestructures de serveis tècnics les reserves de sòl per aquests serveis, que tenen com a àmbit d'influència un àrea concreta del poble.
2. El present Pla delimita aquests sòls en els plànol d'ordenació: 10. "Ordenació detallada del sector" a escala 1/2.000.

Titularitat (Article 123 del PGOU modificat i adaptat)

1. El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la titularitat pública per a la dotació d'infraestructures i la prestació de serveis urbanístics, encara que siguin gestionats en règim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües potables, industrials i de reg, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i xarxes distribuïdores d'energia elèctrica, centrals receptores i xarxes distribuïdores de gas, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o abocadors de deixalles, depuradores i altres possibles serveis de caràcter afí.

Règim general (Article 124 del PGOU modificat i adaptat)

1. En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes, en el PGOU i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials.
3. Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats. Al voltant de les instal·lacions es disposarà un enjardinament format fonamentalment d'arbres i arbustos que tapin i dissimulin la mala imatge que poden donar aquest tipus d'instal·lacions.

Condicions d'ús (Article 125 del PGOU modificat i adaptat)

1. Ús dominant: Serveis tècnics i mediambientals.
2. Usos compatibles: Només s'admetran com a usos compatibles aquells usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica, i en especial aquella que asseguri les condicions de protecció de les instal·lacions.

Condicions d'ordenació i edificació (Article 126 del PGOU modificat i adaptat)

Les condicions d'ordenació i edificació pel sistema d'infraestructures de serveis tècnics seran les següents:

- a) El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica amb un índex d'edificabilitat net d'1,00 m²sostre/m²sòl.
- b) La tipologia de les edificacions serà aïllada amb una separació mínima de tots els límits, de 3 m.

ZONA D'EDIFICACIÓ SUBURBANA (Clau 2e) (TÍTOL V del PGOU. Capítol II. Secció segona)

Zona 2e. Edificació Suburbana (Article 184 del PGOU modificat i adaptat)

1. Comprèn aquelles extensions urbanes on l'edificació s'ordena entre mitgeres d'acord amb les alineacions viàries definides.
Constitueixen en conjunt un àmbit urbà en el que el fraccionament de les propietats, les formes d'ocupació del sòl i el procés de construcció dels edificis es relacionen molt estretament amb les característiques i amb el dimensionat dels espais públics.
2. Els paràmetres bàsics en relació a aquesta zona són:
 - a) El sostre edificable.
 - b) L'alineació al vial.
 - c) L'alçada reguladora i el nombre de plantes.
 - d) La condició de mitgera com a mínim en un costat de la parcel·la.
3. Les obres d'ampliació, substitució o construcció de nova planta s'ajustaran als següents paràmetres:
 - a) El front mínim de parcel·la es fixa en vuit metres (8 m) i la seva superfície en cent seixanta metres quadrats (160 m²).

- b) L'edificació principal tindrà una profunditat màxima edificable de divuit metres (18 m). En planta baixa es podrà ocupar el 100% de la zona edificable marcada en els plànols d'ordenació.
- c) L'alçada reguladora màxima serà de nou metres quaranta centímetres (9,40 m), equivalent a planta baixa més dues plantes (PB+2).
- d) S'admetran plantes soterrani amb la mateixa ocupació màxima que l'edificació.
- e) El nombre màxim d'habitatges admesos és de 18.
- f) Els usos permesos són:
Ús principal: habitatge plurifamiliar
Usos compatibles: residencial, hotel·ler, restauració, comercial, magatzem, oficines, serveis, equipaments, recreatiu i espectacles excepte "Sales de Ball, discoteques i activitats similars", garatges particulars i petits tallers i indústries fins a 10 CV i 45 db.
- g) No s'admetran cossos sortints tancats i semitancats en aquest tipus d'edificació.
S'admetran cossos sortints oberts de fins a trenta centímetres (0,30 m) de vol i una longitud màxima de la meitat de la façana, en carrers amb una amplada de fins a sis metres (6 m), i de seixanta centímetres (0,60 m) de vol en carrers d'amplada superior.
- h) Es disposaran els patis de llums o ventilació necessaris per assegurar el correcte compliment de l'article 175 de les normes del Pla General.
- i) Les parets mitgeres, o les seves parts que queden al descobert, mentre no es tornin a alinear, hauran de tractar-se amb acabat de façana similar a la façana principal, sens perjudici del respecte a les servituds derivades de les possibilitats d'edificació en el solar veí.

ZONA D'EDIFICACIÓ SUBURBANA (Clau 2hpo)

Zona 2hpo. Edificació Suburbana

1. Comprèn aquelles extensions urbanes on l'edificació s'ordena entre mitgeres d'acord amb les alineacions viàries definides.
Constitueixen en conjunt un àmbit urbà en el que el fraccionament de les propietats, les formes d'ocupació del sòl i el procés de construcció dels edificis es relacionen molt estretament amb les característiques i amb el dimensionat dels espais públics.
2. Els paràmetres bàsics en relació a aquesta zona són:
 - a) El sostre edificable.
 - b) L'alineació al vial.
 - c) L'alçada reguladora i el nombre de plantes.
 - d) La condició de mitgera com a mínim en un costat de la parcel·la.
3. Les obres d'ampliació, substitució o construcció de nova planta s'ajustaran als següents paràmetres:
 - a) El front mínim de parcel·la es fixa en vuit metres (8 m) i la seva superfície en cent seixanta metres quadrats (160 m²).
 - b) L'edificació principal tindrà una profunditat màxima edificable de divuit metres (18 m). En planta baixa es podrà ocupar el 100% de la zona edificable marcada en els plànols d'ordenació.
 - c) L'alçada reguladora màxima serà de nou metres quaranta centímetres (9,40 m), equivalent a planta baixa més dues plantes (PB+2).
 - d) S'admetran plantes soterrani amb la mateixa ocupació màxima que l'edificació.
 - e) El nombre màxim d'habitatges admesos és de 22.
 - f) Els usos permesos són:
Ús principal: habitatge plurifamiliar de protecció oficial
Usos compatibles: trasters i garatges particulars.

- g) No s'admetran cossos sortints tancats i semitancats en aquest tipus d'edificació. S'admetran cossos sortints oberts de fins a trenta centímetres (0,30 m) de vol i una longitud màxima de la meitat de la façana, en carrers amb una amplada de fins a sis metres (6 m), i de seixanta centímetres (0,60 m) de vol en carrers d'amplada superior.
- h) Es disposaran els patis de llums o ventilació necessaris per assegurar el correcte compliment de l'article 175 de les normes del Pla General.
- i) Les parets mitgeres, o les seves parts que queden al descobert, mentre no es tornin a alinear, hauran de tractar-se amb acabat de façana similar a la façana principal, sens perjudici del respecte a les servituds derivades de les possibilitats d'edificació en el solar veí.

ZONA D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA (Clau 5) (TÍTOL V del PGOU. Capítol III. Secció primera)

Zona 5. Unifamiliar aïllada (Article 189 del PGOU modificat i adaptat)

- 1. Comprèn aquelles extensions urbanes en les que l'edificació de tipus unifamiliar o bi-familiar es situa de forma independent per a cada parcel·la, i en funció de la superfície, dimensions i forma d'aquesta, si bé ha de respectar les condicions d'intensitat i de posició que assegurin les densitats zonals i la ordenació general.
- 2. Els paràmetres bàsics en relació a aquesta zona són:
 - a) La superfície de la parcel·la.
 - b) La condició d'edificació aïllada.
 - c) L'índex d'edificabilitat.
 - d) L'alçada reguladora i el nombre de plantes.
 - e) El nombre d'habitatges.
- 3. Les obres d'ampliació, substitució o construcció de nova planta s'ajustaran als següents paràmetres:
 - a) El front mínim de la parcel·la es fixa en dotze metres (12 m) i la seva superfície en tres-cents metres quadrats (300 m²).
 - b) L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 30% per a l'edificació principal, admetent-se edificacions auxiliars amb una ocupació addicional màxima del 5% de la superfície de la parcel·la.
 - c) L'alineació de l'edificació principal i auxiliar retrocedirà un mínim de tres metres (3 m) de l'alineació de vial, essent aquesta també la separació mínima de les partions de la parcel·la per a l'edificació principal.
 - d) L'índex d'edificabilitat net serà de 0,5 m²st/m²sòl.
 - e) L'alçada reguladora màxima serà de sis metres quaranta centímetres (6,40 m), equivalent a planta baixa i pis (PB+1).
 - f) Els usos permesos són:
 - Ús principal: Habitatge unifamiliar.
 - Usos compatibles: garatges particulars i equipaments.
 - g) L'alçada màxima de les edificacions auxiliars serà de tres metres cinquanta centímetres (3,50 m).
 - h) No s'admeten cossos volats fora del gàlib definit per les reculades obligatòries.
 - i) Els elements sortints no podran volar més de trenta centímetres (0,30 m), excepte a la planta coberta on el ràfec podrà volar cinquanta centímetres (0,50 m).
 - j) Les tanques del carrer tindran una alçada màxima d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m). Es podran fer amb material massís fins una cota màxima d'un metre (1,00 m) per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust.
No s'admeten els acabats amb elements punxants, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.

- k) Es permetran les plantes soterrani amb la mateixa ocupació que la planta baixa.
La projecció en planta de tots els pisos (Planta Soterrani, Planta Baixa, Planta Primera) no superarà l'ocupació permesa de la zona.

ZONA TERCIARI / COMERCIAL / INDUSTRIAL (Clau 7a) (TÍTOL V del PGOU. Capítol III. Secció tercera)

Zona 7. Terciari / Comercial / Industrial (Article 191 del PGOU modificat i adaptat)

1. Comprèn una zona localitzada a ponent del nucli urbà, destinada a allotjar construccions de tipus terciari/comercial/industrial.
2. Els paràmetres bàsics en relació a aquesta zona són:
 - a) La superfície de parcel·la.
 - b) L'ocupació de la parcel·la.
 - c) La condició d'edificació aïllada.
 - d) L'índex d'edificabilitat.
 - e) El nombre de plantes i l'alçada reguladora.
3. Les obres d'ampliació, substitució o construcció de nova planta s'ajustaran als següents paràmetres:
 - a) La superfície mínima de parcel·la serà de 20.000 m² i el front mínim de la parcel·la es fixa en vint metres (50 m). La parcel·la es podrà agrupar a la parcel·la terciària / comercial / industrial veïna per la banda sud.
 - b) El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la es fixa en el 60%.
 - c) L'alineació de l'edificació es regularà un mínim de setze metres (16 m) respecte de l'alineació del sistema d'espais lliures de la banda de llevant (carrer Onze de Setembre) i deu metres (10m) respecte els restants límits de la parcel·la.
 - d) L'índex d'edificabilitat net serà de 0,9 m² de sostre per m² de sòl.
 - e) L'alçada reguladora es fixa en vuit metres cinquanta centímetres (8,50 m), que correspon a una alçada de planta baixa i un pis (PB+1).
 - f) Els usos permesos són:
Ús principal: serveis, oficines, comercial, industrial, restauració, magatzem, tallers, equipaments, garatges-aparcament.
 - g) Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçada màxima d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m) per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust, calat.
No s'admeten els acabats amb elements punxants, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.
 - h) Es permetran les plantes soterrani amb la mateixa ocupació que la planta baixa.
La projecció en planta de tots els pisos (Planta Soterrani, Planta Baixa, Planta Primera) no superarà l'ocupació permesa de la zona.

Mesures correctores i compensatòries

Per tal de garantir la integració ambiental i paisatgística es proposen, d'acord amb el Document ambiental estratègic, un seguit de mesures en cadascun dels àmbits que es recullen a la normativa urbanística definitiva. En aquest apartat es relacionen aquestes mesures a modus de proposta d'actuació.

CICLE DE L'AIGUA

1. S'atendrà a les prescripcions que es derivin de l'informe de l'ACA quant als terrenys dins de la zona inundable, com ara: la possibilitat d'aixecament de la cota actual dels terrenys que

siguin ocupats per les naus i superfícies de treball previstes i aixecament de la cota de les edificacions.

2. Restitució del sistema de recollida d'aigües plujanes a través de les cunetes de la nova vialitat prevista.
3. El pla justificarà, tant pel sector residencial com per l'ús industrial, la compatibilitat de la demanda amb els recursos hídrics de la xarxa municipal en alta.
4. En el cas del sector residencial, es fomentarà l'estalvi d'aigua a través de:
 - Airejadors per a aixetes i dutxes, com a sistemes economitadors d'aigua i/o reductors de cabal, de manera que amb la pressió anterior es doni un cabal màxim de 8 l/mn per a aixetes i 10 l/mn per a dutxes. Les aixetes d'ús públic tindran temporitzadors o altres mecanismes de tancament automàtic, limitant les descàrregues a un litre d'aigua.
 - Captadors d'aigua de pluja, en aquells edificis que incloguin el manteniment d'espais susceptibles de ser regats o rentats; l'aigua de pluja es capta amb una instal·lació que les emmagatzemarà després de recollir-les en teulades i terrats; disposarà d'un sistema de decantació o filtratge d'impureses.
 - Instal·lació d'un sistema de reaprofitament de les aigües grises (desaigües, banyeres, dutxes i lavabos) per a reutilitzar-les en inodors, neteja de paviments i reg de jardins privats.
 - Cisternes dels vàters, que tindran un volum de descàrrega màxima de 6 litres i hauran de permetre la possibilitat d'aturar la descàrrega o d'un doble sistema de descàrrega.
 - El reg d'enjardinament es farà emprant mecanismes estalviadors com la micro-irrigació, rec per degoteig o xarxa d'aspersors regulats per programador horari, o detectors d'humitat.
5. En el sector industrial, les aigües derivades del procés de refredament o bé del manteniment de la nau (neteja paviment), seran evacuades a la xarxa de clavegueram municipal, o si s'escau reintroduïdes en el circuit de refrigeració, per tal de fomentar l'estalvi d'aigua.
6. Les aigües negres seran evacuades a la xarxa de clavegueram municipal per ser lliurades a l'EDAR de L'Escala.
7. Evacuació i/o reciclatge del volum d'aigües grises generades pel procés de refredament de les cambres i de la neteja de la nau.
8. Dissenya d'una xarxa separativa d'aigües plujanes, que les conduirà cap a les cunetes perimetrals per tal que no es barregin amb les residuals.

GEA

1. Les terres foranes que fossin necessàries per a l'enlairament de superfícies afectades pel risc d'inundabilitat, provindran de préstecs autoritzats.
2. Excavació i separació de la coberta edàfica procedent de la superfície ocupada pels nous usos, i reaprofitament en les noves zones verdes i en la creació de motes perimetrals de les instal·lacions industrials.
3. Durant les obres es definirà una superfície de treball que anomenarem "parc de maquinària" amb l'objecte que allí es faci el manteniment de la mateixa, s'hi emmagatzemi els materials de l'obra i s'hi dipositin els residus convenientment classificats. La seva superfície estarà impermeabilitzada amb formigó o una capa d'argiles compactada.

BIODIVERSITAT I CONNECTIVITAT

1. La vegetació que s'incorpori en les noves àrees d'enjardinament estarà conformada per plantes autòctones, perennifòlies i resistents al vent i l'estrès hídric, com ara: olivera o tamariu; i arbusts com: aladern, llentiscle, entre d'altres
2. Quedarà prohibida la introducció de les plantes exòtiques i/o naturalitzadores que es llisten en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores, i que es reproduïx tot seguit:

Arbres

acàcia (*Robinia pseudoacacia*)
ailant (*Ailanthus altissima*)
freixe americà (*Fraxinus pennsylvanica*)
freixe de flor (*Fraxinus ornus*)
Acàcia de tres punxes (*Gleditsia tracanthos*)
mimosa (*Acacia dealbata*)
morera del paper (*Broussonetia papyrifera*)
negundo (*Acer negundo*)
troana (*Ligustrum lucidum*)

Arbusts

Amorphia fruticosa
Baccharis halimifolia
budlèia (*Buddleja davidii*)
cornera de la Xina (*Cotoneaster lacteus*)
Cotoneaster tomentosa
carolina o coronil·la glauca (*Coronilla valentina* ssp *glauca*)
piracant (*Pyracantha angustifolia*) i (*P. crenatoserrata*)
pitospor (*Pittosporum tobira*)

Plantes entapissants i reptants

Campanetes (*Ipomoea cf. indica*)
miraguà (*Araujia sericifera*)
bàlsam, ungla de gat o dits de bruixa (*Carpobrotus edulis*) i (*C. acinaciformis*)
bàlsam emparrador (*Boussingaultia cordifolia*) o (*Anredera cordifolia*)
cabellera de la reina (*Aptenia cordifolia*)
Delairea odorata (= *Senecio mikanooides*)
lligabosc (*Lonicera japonica*)
Senecio angulatus / *Senecio tamoides*
Sicyos angulatus
tradescantia Tradescantia fluminensis
vinya del Tibet (*Fallopia baldschuanica* = *Bilderdyckia aubertii*= *Polygonum aubertii*)
vinya verge (*Parthenocissus quinquefolia*)

Plantes crasses i assimilables

aloe maculat (*Aloe maculata*)
atzavares o figuerasses (*Agave* sp.)
Bryophyllum daigremontianum (= *Kalanchoe daigremontiana*)
figueres de moro (*Opuntia ficus-indica* / *O. maxima* *O. stricta* i *O. linguiformis*)
Einadia nutans

Plantes aquàtiques

Azolla sp.
Cyperus eragrostis
Elodea canadensis

jacint d'aigua *Eichhornia crassipes*
Ludvigia grandiflora
Myriophyllum aquaticum
Salvinia natans

Gramínies per a hidrosembra i gespes

Eragrostis curvula
Paspalum sauræ
"Kikuyu" o gram gruixut *Pennisetum clandestinum*

Altres espècies (ornamentals, etc.)

acant (*Acanthus mollis*)
Arctotheca calendula
bambú o canya americana *Phyllostachys*, *Bambusa*,
canya (*Arundo donax*)
Erigeron karvinskianus
gasània (*Gazania sp.*)
herba de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
nyàmera *Helianthus tuberosus*
ràim de moro *Phytolacca americana*
Senecio angulatus

Plantes que haurien de comportar la seva retirada immediata d'un terreny atesa la seva demostrada capacitat invasora / de dispersió

Aster pilosus
Aster squamatus
Datura stramonium
Oxalis pes-caprae
Tabac de jardí *Nicotiana glauca*
Seneci del Cap *Senecio inaequidens*
Solanum chrysotrichum

3. La distribució d'una àmplia zona verda al nord i la barrera vegetal a ponent, faran d'àrees de repòs i guaita sobre els camps, per a la fauna que hi discorre i s'entendrà com una mesura compensatòria vers l'ocupació de terrenys en la zona de valor connector.

PAISATGE

1. Disseny de motes perimetrals al llarg de la nova vialitat i zona verda, de 1,5m d'altura, sobre les quals s'hi puguin plantar tanques arbustives de llentiscle i/o aladern, que ocultaran les noves instal·lacions.
2. La definició de les dues zones verdes perimetrals al nord i est del sector faran de zona de transició i de fronteres nítides de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de la perifèria. De la mateixa manera, faran de separador entre el sòl residencial i l'industrial.
3. Les noves zones verdes previstes disposaran dels corresponents projectes d'enjardinament, amb una distribució de la vegetació que ajudi a minimitzar les visuals de les noves instal·lacions, i introduint plantes autòctones i perennifòlies.
4. En el cas de la nova zona industrial, les noves naus es faran a continuació de les existents, mantenint la tipologia constructiva, amb colors que generin una imatge unitària del conjunt. Les edificacions seran de coberta inclinada.

5. Es restituïran els itineraris paisatgístics (camí de Bussinyol, camí de l'Estany i ruta BTT Pirinexus) fent-los coincidir amb el traçat del sistema viari previst, i adossat a les noves zones verdes, de manera que aquest connecti amb el camí de l'Estany i el camí vell de Figueres.
6. Es preveurà el soterrament de les línies aèries energètiques arreglades al sistema viari, així com de les noves línies energètiques i de telecomunicacions.

MEDI ATMOSFÈRIC

Eficiència energètica

1. Adaptació al Decret 21/2006, d'adaptació de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis residencials, com ara:
 - Disseny de les edificacions amb grans finestres de manera que hi hagi la màxima eficiència en la captació de llum natural.
 - Regulació detallada de les condicions de configuració arquitectònica de les edificacions: disseny solar passiu (zonificació interior, optimització d'obertures, sistemes passius de captació solar, prevenció de sobreescalfaments,...)
 - Regulació adequada dels materials, aïllaments i solucions constructives en façanes i cobertes.
 - Els aparells d'aire condicionat de nova adquisició hauran de complir la classe A d'eficiència energètica.
 - Les làmpades tant a interiors com a exteriors seran majoritàriament de baix consum.
 - Foment de les energies renovables amb la instal·lació de plaques solars, per a la producció d'aigua calenta, en els sostres de les edificacions.
2. Adaptació al Decret 21/2006, d'adaptació de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis industrials:
 - Instal·lar sistemes d'alta eficiència energètica com fluorescència trifòsfor i les làmpades fluorescents amb balast electrònic.
 - Instal·lar dispositius d'encesa i tancament automàtics dels llums per detecció de presència.
 - Implementació d'il·luminació de baix consum en espais comunitaris interiors (s'utilitzaran làmpades classe B o superior segons Directiva 98/11/CE).
3. Mesures més concretes que fan referència a l'eficiència energètica a partir dels estudis previs de la situació real de la instal·lació, els mesuraments que condicionen cada demanda frigorífica, i els punts crítics de consum en les cambres frigorífiques o instal·lacions de refrigeració. Tot això condueix a la proposta d'una sèrie d'instal·lacions pel control del fred industrial:
 - Instal·lació de variadors de velocitat. Els grups compressors han de funcionar més per velocitat que per capacitat, ja que amb aquest sistema es pot dimensionar molt millor la potència subministrada.
 - Instal·lació de mesuradors sensibles de referents en temperatura i humidificació, per tal d'obtenir el punt ideal en el que les etapes de condensació actuen en òptimes condicions de rendiment.
 - Instal·lació de mesuradors i controladors energètics en cambres frigorífiques. La medició, control i avaluació de les dades és fonamental per a estudiar les variacions a cometre.
 - instal·lació d'equips d'eficiència energètica en cambres frigorífiques, com els supercondensadors de doble capa que permeten minorar la quasi totalitat dels fluxos desordenats de corrent elèctric.

- Instal·lacions dels nous mesuradors en sonda del termòstat (simulador de temperatura d'aliments) per tal d'estabilitzar les possibles variacions de temperatura, adequació d'ús i desgast d'equips i minorar sorolls i avaries.

Immissions a l'atmosfera

1. S'acompliran els límits d'emissió de fums i gasos fixats pel Decret 833/75, de 6 de febrer, de protecció de l'ambient atmosfèric; així com les determinacions de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció del medi atmosfèric, i la Llei 6/1996, de 18 de juny.
2. S'acompliran les determinacions de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats (PCAA), així com la Llei 4/2004, de 1 de juliol, reguladora del procés d'adequació de les activitats d'incidència ambiental al que estableix la Llei 3/98, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'administració ambiental.

Contaminació acústica

1. Garantir els nivells d'immissió establerts en el Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica. La zonificació acústica ha d'assegurar pels nous edificis, els objectius de qualitat acústica corresponents a zona de sensibilitat acústica moderada (B1) i/o baixa (C2), això és, amb uns valors límit d'immissió que estaran a l'entorn dels 65-70dBA diürns i 55-60dBA nocturns.
2. Els sorolls i vibracions també estaran regulats per l'Ordenança Municipal Tipus, reguladora de sorolls i vibracions, aprovada per Resolució pel Departament de Medi Ambient en data 30 d'octubre del 1995 (DOGC 2126 de 10 de novembre del 1995).
3. La distribució perimetral de les barreres vegetals farà de separador i filtre acústic del soroll generat per les activitats en sòl industrial respecte de la zona residencial.

Contaminació lumínica

1. S'introduirà un enllumenat públic eficaç i que causi la mínima contaminació lumínica. Cas d'introduir lluminàries, aquestes seran de projecció horitzontal i les làmpades de VSAP. Adaptació al Decret 190/2015, de 25 d'agost, que estableix els condicionants i prescripcions que han de complir les instal·lacions d'enllumenat exterior i que hauran de ser definits al projecte. Les instal·lacions d'enllumenat exterior hauran de complir amb les condicions de l'Annex 2 d'aquell decret pel que fa a tipologia de les làmpades i al percentatge màxim del flux de l'hemisferi superior instal·lat (FHS_{inst}) dels llums, en funció de l'horari d'ús i la zona de protecció envers la contaminació lumínica.

AGRICULTURA

1. La pèrdua de sòl agrícola es veurà compensada per la construcció de noves naus vinculades a l'activitat agrícola, que augmentaran la capacitat d'emmagatzematge de la fruita dels camps de l'entorn, i permetran la continuïtat de l'empresa dins del municipi. Restabliment de les infraestructures afectades per la pèrdua de sòl agrícola de regadiu.

RESIDUS

1. Elaboració d'un Pla de gestió integral de residus amb l'objecte d'avaluar els volums de residus que es generaran per tipus (paviments asfàltics, runa, fusta, cartró, plàstic, vidre,...), quins seran els mitjans de disposició, i la seva destinació i/o reaprofitament en l'obra com a àrids reciclats en el cas de runa neta.

2. S'adoptaran els criteris establerts al Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei 15/2003, de 13 de juny, reguladora de residus. Es classificaran els residus atenent al Decret 92/1999, de 6 d'abril, de modificació del Decret 34/1996, de 9 de gener, pel qual s'aprova el Catàleg de residus de Catalunya, així com la Llei 6/1983, de residus industrials.
3. Els residus s'abassegaran en un espai del "parc de maquinària", convenientment impermeabilitzat, on es disposaran els respectius contenidors de valoritzables (fusta, ferralla, runes, plàstics, fustes i neteja de cubes de formigó) i residus especials. Els residus seran separats adequadament i portats als centres de disposició corresponents a través dels gestors autoritzats. L'adjudicatari de les obres s'haurà de constituir com a productor de residus i formalitzar el seu codi davant l'Agència Catalana de Residus.
4. Els enderrocs d'instal·lacions, cobertes, edificis i paviments es cenyiran a lo disposat en el Decret 161/2001, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/94, de 26 de juliol, regulador d'enderrocs i altres residus de la construcció. Així com a la Decisió de la Comissió del 16 de gener de 2001 que modifica la Decisió Comunitària 2000/532/CE. Els residus de la construcció es portaran al dipòsit controlat més proper. Qualificació de l'impacte final: compatible.
5. Es farà una reserva d'espai en l'espai d'enjardinament adjunt al carrer Onze de Setembre, on es restituirà el punt verd afectat, i on es disposaran com a mínim 4 contenidors selectius (paper-cartró, envasos lleugers, vidre i matèria orgànica) i 2 contenidors de rebuig, convenientment ocults darrere d'un apantallament amb fusta tractada.

Figueres, setembre de 2025

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

20. ADEQUACIÓ NORMATIVA

La proposta continguda en aquest document respon a la voluntat de mantenir i potenciar l'activitat agrícola del municipi i fer-la atractiva pel que fa a la rendibilitat econòmica i la qualitat dels productes. En aquest context, i tenint present que Fructícola Empordà comercialitza, aproximadament, el 50 % de les pomes cultivades en el municipi, el desenvolupament, ampliació i millora de les instal·lacions de la indústria agroalimentària són un element essencial en un món on la comercialització i qualitat dels productes incideixen directament en l'interès dels consumidors. Tot en el marc d'una ordenació urbanística que es considera respectuosa amb l'entorn urbà i natural en el que s'implanta.

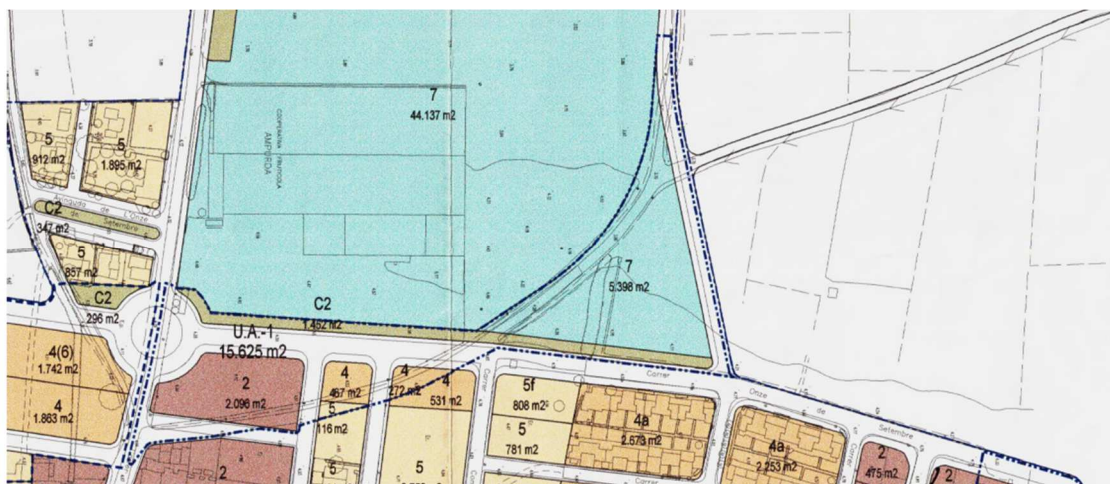
En els apartats següents s'analitzen les propostes i actuacions que es preveuen en aquest Pla per tal de donar compliment als requeriments legislatius i normatius que són d'aplicació.

Nivell urbanístic.

PLANEJAMENT VIGENT I PLANEJAMENT PROPOSAT

El planejament vigent delimita la Unitat d'actuació nº 1 UA1 "Cooperativa agrícola" en els terrenys situats a l'oest del nucli urbà, entre el sòl consolidat actual i les instal·lacions de Fructícola Empordà i en preveu la prolongació del carrer Onze de Setembre i dels carrers Remences i Narcís Espriu. Per la banda nord, es preveu l'ampliació del sòl destinat a activitat econòmica desplaçant el camí vell de Vilamacolum fins a la cruïlla amb el carrer Marinada.

La superfície de la Unitat d'actuació UA1, és de 15.625 m² segons el planejament urbanístic vigent i la destinada a zona terciària-comercial-industrial (zona 7), 5.396 m².



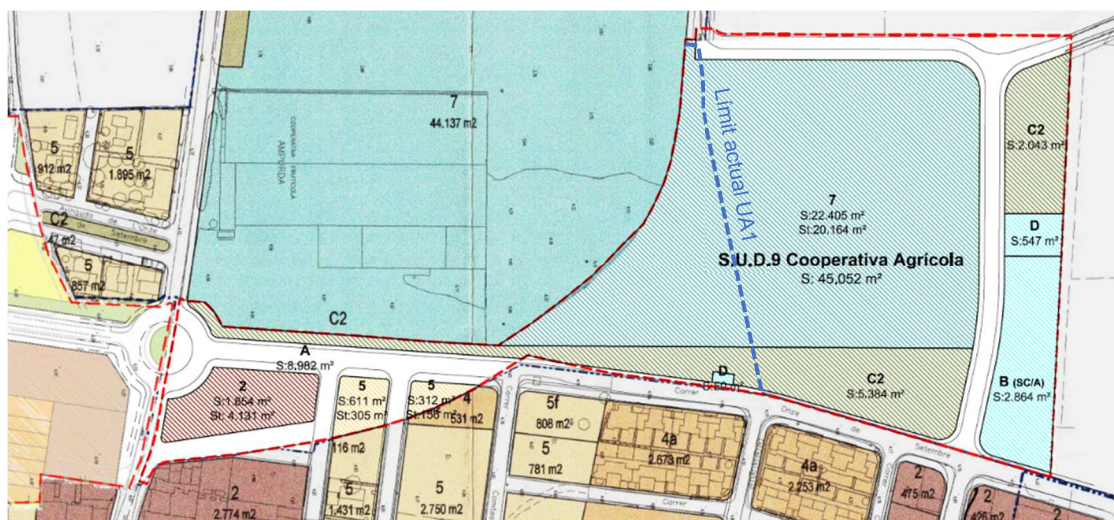
Plànol del planejament vigent (dibuix sense escala)

L'ampliació de la zona d'activitats econòmiques cap al nord precisava d'ocupar sòl no urbanitzable i, per tant, calia delimitar un sector d'urbanització. D'acord amb la voluntat municipal, aquest nou sector havia d'incloure l'actual UA1 "cooperativa agrícola" per així garantir l'obertura del carrer Onze de Setembre fins al carrer Dr. Ciurana i completar aquest tram de vial estructurador segons el planejament urbanístic vigent.

D'aquesta manera el nou sector SUD 9 "Cooperativa agrícola" incorpora l'àmbit de la UA1 i la zona d'ampliació en sòl no urbanitzable.

Amb la voluntat d'articular una ordenació respectuosa amb l'entorn urbà i rural en el que s'insereix, el nou sector incrementa considerablement les reserves per a sistemes d'equipaments i espais lliures i els disposa estratègicament entre l'àrea residencial i el nou sòl d'activitat econòmica.

La superfície del nou sector és de 45.052 m2. D'aquesta, la destinada a zona terciària-comercial-industrial son 22.405 m2.



Plànol del planejament proposat (dibuix sense escala)

En aquesta primera aproximació veiem que l'ampliació de la zona terciària-comercial-industrial son 17.009 m² (22.405 m² – 5.396 m²) i 15.308 m² de sostre edificable (17.009 x 0,9). En relació als sistemes urbanístics, la proposta representa un increment de 8.789 m² (10.241 m² – 1.452 m²) per a espais lliures i equipaments situats, en bona part, entre els habitatges i la zona terciària-comercial-industrial.

Pel que fa a la zona residencial, la UA1 preveu una superfície de 2.951 m² (2.096 + 739 + 116) i el SUD9, una superfície de 2.738 m² (740 + 1.101 + 923). El sostre edificable es veu reduït en la proposta ja que es substitueixen les dues porcions de zona 4 per zona 5 i s'ajusta la ordenació de la zona 2 per tal de separar-la de l'edifici plurifamiliar de llevant. La separació respecte del carrer Onze de Setembre, es preveu de de 3 m respecte de l'alineació viària per tal de respectar la disposició de les illes veïnes.

RESERVES DE SÒL PER A SISTEMES

El TRLUC fixa els estàndards mínims de les reserves de sòl per a sistemes urbanístics i les condicions d'ordenació del sector. Atès que aquest document incorpora la ordenació detallada del sector SUD 9 "Cooperativa agrícola", es justifica el compliment dels diferents aspectes.

- L'article 65 del TRLUC, diu:

“...

3. En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar sòl per a sistemes, com a mínim, en les proporcions següents:

a) Per a zones verdes i espais lliures públics, 20 m2 de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística.

b) Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre o 20 m² de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del

5 per cent de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau.

4. En els sectors d'ús no residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zona verda un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística i han de reservar per a equipaments un mínim del 5% de la dita superfície, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

Donat que el sector presenta una àrea d'ús residencial i una àrea destinada a activitat econòmica, es fa la justificació conjunta del compliment dels estàndards mínim de reserva de sòl per a sistemes urbanístics:

Reserva mínima d'ESPAIS LLIURES

Sostre residencial del sector:	$4.502 \text{ m}^2 \times 20 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 =$	900,40 m ²
Sostre d'altres usos del sector:	$20.164 \text{ m}^2 \times 5 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 =$	1.008,00 m ²
Superfície del sector:	$45.052 \text{ m}^2 \times 0,10 =$	4.505 m ²

La superfície d'espais lliures delimitada en el sector son 7.377 m², per tant es dona compliment amb escreix a les determinacions de l'article 65 del TRLUC.

Reserva mínima d'EQUIPAMENTS

Sostre residencial del sector:	$4.502 \text{ m}^2 \times 20 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 =$	900,40 m ²
Sostre d'altres usos del sector:	$20.164 \text{ m}^2 \times 5 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 =$	1.008,00 m ²
Superfície del sector:	$45.052 \text{ m}^2 \times 0,05 =$	2.252,60 m ²

La superfície d'equipaments delimitada en el sector son 2.864 m², per tant es dona compliment amb escreix a les determinacions de l'article 65 del TRLUC.

Reserva de sòl per a SERVEIS TÈCNICS

La superfície de sòl destinada a serveis tècnics en aquest Pla és 647 m² que garanteix la implantació de serveis infraestructures per aquest àmbit.

5. En els sectors en què s'admet tant l'ús residencial com altres usos, els estàndards es computen independentment en funció dels diferents usos si la zonificació estableix la destinació concreta a cadascun d'aquests usos. S'han d'aplicar, en tots els casos, les reserves que s'estableixen per a l'ús residencial quan la regulació de la zona admet indistintament usos residencials i no residencials.

6. Els ajuntaments, en ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic que precisi les obres d'urbanització bàsiques, o en ocasió de la tramitació del projecte d'urbanització, han de concretar les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el costejament ulterior a càrrec de les persones propietàries afectades.

En el document d'urbanització i serveis que s'adjunta, es fixen les característiques de materials, elements, arbrat, jardineria, mobiliari urbà, ... que cal implantar a l'obra.

-. L'article 99 del TRLUC, diu:

Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels

quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

La relació de les finques cadastrals de l'àmbit del nou sector SUD9 son:

	Finca cadastral	Superfície àmbit
A	17187A001005390000IY	3.106 m2
B	17187A001005370000IA	863 m2
C	17187A001005340000IU	1.262 m2
D	17187A001005360000IW	9.833 m2
G	6510204EG0761S0001ED	5.677 m2
F	6611218EG0761S0001UD	1.197 m2
E	6511202EG0761S0001DD	16.532 m2
	17187A001005350000IH	
	Camins	6.582 m2
	Total	45.052 m2

La finca 6511202EG0761S0001DD fou adquirida per Fructícola Empordà el dia 23 de desembre de 2020 i la mateixa societat té una opció de compra sobre la finca 17187A001005360000IW.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

El sector es preveu desenvolupar en una etapa de 4 anys i el desenvolupament urbanístic s'iniciarà en un termini màxim d'un any a partir de l'aprovació definitiva del document.

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

La comparativa de la rendibilitat econòmica entre el planejament vigent i el proposat es recull a l'apartat 23 d'aquest document.

2. Les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 resten també subjectes a les particularitats i tenen els efectes següents:

a) ...

3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Donat que no s'incrementa, ans el contrari, es redueix el sostre residencial en relació al planejament vigent, es preveu cedir el 10% de l'aprofitament de la zona residencial i el 15% de l'aprofitament de la zona d'activitats, ja que aquesta correspon a sòl d'ampliació.

-. L'article 100 del TRLUC, diu:

Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les

reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

Reserva mínima d'ESP AIS LLIURES

Sostre residencial del sector:	$4.502 \text{ m}^2 \times 20 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 =$	900,40 m ²
Sostre d'altres usos del sector:	$20.164 \text{ m}^2 \times 5 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 =$	1.008,00 m ²
Superfície del sector:	$45.052 \text{ m}^2 \times 0,10 =$	4.505 m ²

La superfície d'espais lliures delimitada en el sector son 7.377 m², per tant es dona compliment amb escriu a les determinacions de l'article 100 del TRLUC.

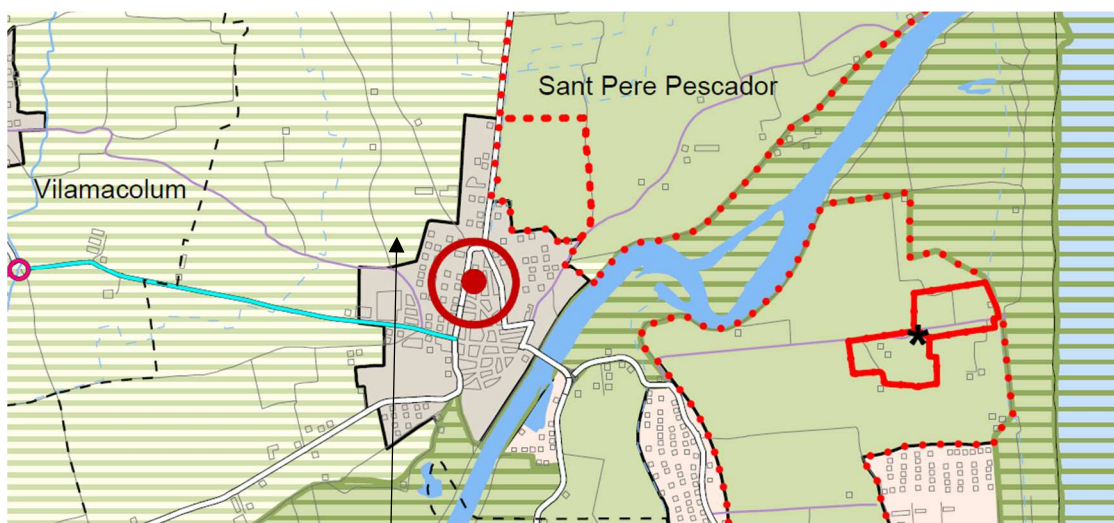
Reserva mínima d'EQUIPAMENTS

Sostre residencial del sector:	$4.502 \text{ m}^2 \times 20 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 =$	900,40 m ²
Sostre d'altres usos del sector:	$20.164 \text{ m}^2 \times 5 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 =$	1.008,00 m ²
Superfície del sector:	$45.052 \text{ m}^2 \times 0,05 =$	2.252,60 m ²

La superfície d'equipaments delimitada en el sector son 2.864 m², per tant es dona compliment amb escriu a les determinacions de l'article 100 del TRLUC.

La ordenació del sector SUD 9 "cooperativa agrícola" preveu una reserva de sòl per a espais lliures i equipaments de 10.241 m² (7.377 m² ZV + 2.864 m² E) i el planejament vigent 1.452 m² d'espais lliures. És a dir es proposa un increment de 8.789 m² de sòl destinat a zones verdes i equipaments. Aquests sòls es situen en continuïtat amb el sòl residencial cosa que, tant per raó de la superfície, molt superior a la prevista en el planejament vigent, de la configuració (espais més amplis), del tractament arbrat dels espais, com de la ubicació en les proximitats dels habitatges, garanteixen la qualitat i la funcionalitat i, en cap cas comporten una reducció de superfície, ans al contrari, un increment notable.

Nivell territorial. El PTPCG



Situació

SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL



Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic

La zona oest del nucli urbà de Sant Pere Pescador està inclosa en el sistema d'espais oberts amb la categoria de **sòl de protecció territorial, sòl d'interès agrari i/o paisatgístic** en el Pla Territorial parcial de les comarques gironines.

Una part del sector proposat en aquest document es troba en sòl urbà i la banda nord, en sòl de protecció territorial.

En la delimitació i ordenació del sector SUD 9 "cooperativa agrícola" s'han pres en consideració els motius de **caràcter territorial** que incideixen en l'actuació:

- 1-. L'actuació de transformació i urbanització del sòl es proposa considerant la mínima superfície necessària:

El sòl qualificat com a zona terciària-comercial-industrial, és el mínim necessari atès que dels 22.405 m² d'aquesta zona, una superfície entre 12.000 m² i 13.000 m² (d'acord amb el que preveu la normativa urbanística amb una ocupació del 60%) es destinaran a una edificació adossada a l'actual i la resta de l'espai, entre 10.000 m² i 11.000 m² es destinaran a pati de maniobra i emmagatzematge a l'aire lliure de "palets". Cal tenir present que actualment la zona d'emmagatzematge de "palets" ja ocupa una superfície entorn dels 4.000 m² dins la parcel·la, més un altre espai exterior deslligat de la parcel·la de les instal·lacions edificades. La resta del pati es destina a espai de maniobra.

- 2 -. Sant Pere Pescador és un municipi considerat de creixement moderat en el PTPCG. La superfície actual de sòl urbà és de 92,7767 Ha i el creixement previst és de 2,94 Ha (4,50 -1,56).

El sòl urbà consolidat de Sant Pere Pescador és el resultat del sumatori de les diferents àrees urbanes:

Nucli urbà:	485.872 m ²	
Sector Port esportiu:	35.267 m ²	
Bon Relax:	162.641 m ²	
Mas Sopes:	242.987 m ²	Total: 927.767 m ² (92,7767 Ha)

El creixement proposat representa un 3% del sòl urbà consolidat actual.

- 3 -. Les actuacions d'urbanització o transformació del sòl d'interès agrari i/o paisatgístic de protecció territorial es poden portar a terme en els supòsits contemplats en el PTPCG.

A l'article 2.9.5 del PTPCG es preveu les actuacions d'urbanització o transformació del sòl d'interès agrari i/o paisatgístic de protecció territorial en els següents supòsits:

"El sòl de protecció territorial pot ser objecte d'actuacions d'urbanització, o en general de transformació, en els següents casos:

a) Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic

Per extensió d'àrees urbanes amb estratègies de creixement moderat o mitjà, de canvi d'ús i reforma o de millora i compleció, d'acord amb l'apartat 2 de l'article 2.4. Excepcionalment, i amb especial consideració del valor agrari del lloc que es proposa transformar, de les alternatives possibles i de la integració paisatgística necessària, actuacions d'interès territorial no previstes pel Pla mitjançant el procediment que estableix l'article 1.14. Si, per raons d'interès general, fos necessària la classificació d'alguna peça aïllada per a la continuïtat d'alguna activitat, aquesta s'ha d'ajustar als criteris restrictius de l'apartat 6 de l'article 2.15.

b) ..."

L'actuació proposada es tracta d'una extensió de l'àrea urbana consolidada i es preveuen actuacions d'integració paisatgística tant en relació al sòl urbà com a l sòl no urbanitzable.

L'àmbit es troba en zona agrícola de valor i té la indicació geogràfica protegida (IGP) "Poma de Girona". Es tracta d'una zona agrícola de regadiu assignada al Pla de Regadiu R536GS "Baix Fluvià", que és un pla territorial a gran escala que marca les zones on es pot conrear en regadiu. En aquesta zona dominen les parcel·les dedicades al conreu de fruiters i el blat de moro té més presència en el sector nord.

L'impacte que pot comportar l'afectació als terrenys agrícoles es compensa amb la construcció de les naus vinculades a l'activitat agrícola i el manteniment de bona part de la superfície de pomeres a l'interior de la parcel·la industrial mentre no sigui necessària la seva ocupació. Amb aquesta actuació es pretén augmentar l'eficiència en la elaboració i comercialització de la fruita de manera que es permeti la continuïtat de l'empresa i, per tant, del servei que es presta a bona part dels agricultors del municipi i entorn, que, en definitiva és una millora per l'agricultura de la zona.

En aquest àmbit cal tenir present, també els valors absoluts de l'actuació. La proposta, comporta una ocupació de sòl rústec de 29.427 m² en relació al planejament vigent:

$$45.052 \text{ m}^2 \text{ SUD9} - 15.625 \text{ m}^2 \text{ UA1} = 29.427 \text{ m}^2.$$

La superfície de sòl no urbanitzable del municipi de Sant Pere pescador és de 15.868.493 m² d'acord amb les dades de la memòria del PGOU de Sant Pere Pescador. L'actuació que es proposa, per tant, representa una ocupació del 0,18% del sòl agrícola en relació a les previsions del planejament vigent.

L'article 3.7.5 de les normes del PTPCG preveu la possibilitat d'ampliació de les àrees industrials consolidades:

"5-. Quan el municipi no tingui cap àrea diferenciada destinada a activitat industrial, ja sigui formant part de l'àrea urbana principal o separada d'aquesta, o quan l'àrea industrial existeixi, però hagi exhaurit o estigui en vies d'exhaurir la disponibilitat de sòl per acollir noves edificacions, es pot augmentar la superfície de sòl d'extensió urbana admissible resultant de l'aplicació de les condicions establertes pels apartats 2, 3 i 4 d'aquest article, en un 25% de la seva superfície amb destí a àrea específica d'activitat industrial. La superfície de sòl pendent d'ocupar en un àrea industrial existent disminueix la superfície resultant de l'aplicació del percentatge assenyalat. La nova àrea per a activitat industrial s'ha de situar en continuïtat amb la resta de teixits d'extensió, tanmateix per raons topogràfiques, paisatgístiques o d'ordenació, pot disposar-se separada, però ben articulada, amb la resta de teixits mitjançant algun espai urbà o periurbà o algun element d'infraestructura o com a extensió d'un àrea especialitzada existent que el Pla no hagi assenyalat específicament com no extensible."

La delimitació del SUD 9 és conseqüència d'haver-se exhaurit el sòl urbà consolidat de caràcter industrial del sector ponent del municipi on es troba la indústria agroalimentària. El PGOU preveu una petita ampliació d'aquest sòl en l'àmbit de la UA1, que resulta insuficient per les necessitats empresarials.

El sector de sòl per activitat econòmica que el PGOU preveu al peu de la carretera de Castelló d'Empúries, allunyat i deslligat del sòl industrial del camí de Vilamacolum on es troba Fructícola Empordà, és del tot inadequat per la continuïtat de l'activitat agro-industrial existent.

En aquest context, l'ampliació de l'àrea industrial que es proposa es fa en continuïtat amb el sòl urbà actual, assolint una ordenació compacte i contínua.

La superfície del sòl urbà del nucli urbà de Sant Pere Pescador és de 485.872 m². Aplicant la fórmula de l'article 3.7.2 del PTPCG per un creixement moderat, tenim:

$$E = 30 \times A \times f / 100 = 30 \times 48,58 \text{ Ha} \times 1 / 100 = 14,57 \text{ Ha}.$$

D'acord amb les prescripcions de l'apartat 5 d'aquest mateix article, aquesta superfície es pot incrementar en un 25% amb destí a activitat industrial: $14,57 \text{ Ha} \times 1,25 = 18,21 \text{ Ha}$.

L'extensió urbana que es proposa en aquest document, 2,94 Ha (4,50 Ha. SUD9 proposat – 1,56 Ha. UA1 vigent) és sensiblement inferior a la superfície màxima admissible per un creixement moderat (2,94 Ha < 14,577 Ha) i més encara si considerem l'increment del 25% (2,94 Ha < 18,21 Ha). Cal tenir present que el càlcul es fa considerant, únicament, la superfície del nucli urbà, sense considerar la resta de sòl urbà del municipi (Bon Relax, Mas Sopes, ...).

- 4 -. El desenvolupament qualitatiu en la delimitació del SUD 9 “cooperativa agrícola” s'emmarca en el que determina l'article 3.8.4 i 5 del PTPCG.

“4-. L'estratègia de desenvolupament qualitatiu es considera compatible amb algunes extensions urbanes amb l'objectiu d'assolir una configuració i uns límits més adequats de l'espai urbà, que poden comportar en el planejament urbanístic la previsió del sòl urbanitzable que fos necessari per a aquesta finalitat.”

La proposta vetlla per la ubicació dels sistemes urbanístics d'espais lliures i equipaments, en la façana de la zona residencial, amb la voluntat de configurar uns límits més adequats de la zona residencial i, alhora, actuar de separadors de l'activitat industrial. Aquesta disposició dels sistemes urbanístics en contacte amb el sòl residencial, a més de qualificar-lo col·laboren a un reequilibri de l'espai urbà fomentant la complexitat d'usos amb una transició equilibrada. S'incrementen els sòls destinats sistemes d'espais lliures i d'equipaments i la situació i configuració dels mateixos permeten una major qualificació i funcionalitat ja que es disposen en continuïtat amb el sòl residencial i presenten superfícies aptes per assolir qualsevol necessitat pública municipal relacionada amb la zona residencial veïna.

- 5-. Les directrius generals de la nova àrea d'extensió urbana amb usos residencials i terciaris-comercials-industrials, es desenvolupa a partir de les següents directrius:

-. Estalvi de sòl: tal com s'ha explicat en el punt 1 d'aquest apartat, el sòl qualificat és el mínim necessari atès que dels 22.405 m² de zona terciària-comercial-industrial, uns 12.000 m² i 13.000 m² (d'acord amb el que preveu la normativa urbanística amb una ocupació del 60%, es destinaran a una edificació adossada a l'actual i la resta de l'espai, entre 10.000 m² i 11.000 m² es destinaran a pati de maniobra i emmagatzematge a l'aire lliure de “palets”. Cal tenir present que actualment la zona d'emmagatzematge de “palets” ocupa una superfície entorn dels 4.000 m² a la pròpia parcel·la però es disposa d'un altra espai exterior. La resta del pati és espai de maniobra.

-. Condicions topogràfiques: El terreny pla de Sant Pere Pescador, amb diferències d'altitud d'1m, mantindrà aquesta disposició topogràfica prenent com a referència les cotes actuals del carrer Onze de Setembre. Si es produeixen modificacions de les cotes actuals serà a requeriment de l'Agència Catalana de l'Aigua.

-. Obra d'urbanització: el procés urbanitzador serà previ o simultani a la construcció de les edificacions. S'implantaràn els serveis urbans: sanejament, recollida d'aigües pluvials, abastament d'aigua potable, subministrament elèctric, enllumenat públic, pavimentació i arbrat dels vials i espais lliures. En aquest procés es portaran a terme les prospeccions arqueològiques a l'àmbit i, prèviament es garantirà l'abastament d'aigua potable en base a un ús sostenible d'aquest.

- 6-. És un objectiu del PTPCG avançar en la proximitat i la integració espacial dels habitatges i els llocs de treball i en conseqüència recomana que el planejament urbanístic faciliti, sempre que sigui possible, la convivència de l'activitat econòmica i l'habitatge en els teixits existents i en els de nova creació.

Per assolir aquest objectiu, present en tot el projecte, es dona continuïtat a la zona industrial actual però s'implanta un espai ampli de transició entre l'àrea d'activitat i la residencial per tal de garantir la compatibilitat. Per completar les mesures urbanístiques de compatibilitat es fixa normativament una separació molt àmplia de les edificacions en relació al límit de la finca de manera que s'allunyin dels habitatges. Cal tenir present, també que es tracta d'una activitat agroalimentària que no genera molèsties ni sorolls més enllà dels motors de les càmeres frigorífiques, que normativament s'hauran de col·locar a la banda oposada dels habitatges. Pel que fa al pas de vehicles pesats relacionats amb l'activitat que es pretén ampliar, aquest Pla proposa la prohibició del pas de camions pel carrer Onze de Setembre i habilita l'únic accés de vehicles pesats a la indústria agroalimentària pel carrer Dr. Ciurana, com es realitza actualment, cosa que evitarà el pas pels carrers de la zona residencial. Per tant, el municipi pot acordar la prohibició del pas de vehicles pesats pel carrer Onze de Setembre tal com es proposa en aquest Pla.

- 7-. El sector SUD 9 inclou, d'acord amb el planejament urbanístic vigent, una part de caràcter residencial al sud de l'àmbit. Es tracta d'una illa situada a la cruïlla entre els carrers Dr. Ciurana i Onze de Setembre destinada a edificació plurifamiliar i dues porcions de zona per edificació aïllada unifamiliar que es projecten per completar les illes compreses entre els carrers Remeces, Narcís Espriu i Comtessa de Molins, fins a la trobada del nou traçat del carrer Onze de Setembre. Es preveuen un total de 44 habitatges.

D'acord amb els objectius del PTPCG es preveu destinar una part del sostre residencial, que es fixa en el 50%, per habitatge de protecció oficial per avançar cap a un territori socialment més cohesionat.

- 8-. La present modificació del PGOU de Sant Pere Pescador dona compliment als condicionants d'ordre ambiental, recollits a de l'article 3.23 del PTPCG:

El Pla, en el Document Ambiental Estratègic, quines mesures es recullen en la normativa urbanística, estableix mesures d'ecoeficiència per a l'edificació, propicia una major autosuficiència energètica de les activitats amb la implantació d'energies renovables i l'adopció de mesures per a reduir els consums d'aigua i els efectes de la impermeabilització i de la contaminació en temps de pluja. També estableix mesures per assegurar una millora de la qualitat atmosfèrica facilitant la reducció de la concentració dels contaminants per sota dels nivells establerts per la legislació vigent, amb especial atenció a les mesures destinades a reduir les concentracions d'òxids de nitrogen (NOx) i partícules (PM10 i PM2,5, entre d'altres).

Pel que fa a la mobilitat, el sistema viari es redueix al mínim imprescindible i no es consideren mesures de transport públic per la dimensió del nucli urbà i la proximitat de l'activitat a la zona residencial.

El Pla estableix, a la normativa urbanística, les mesures preventives, correctores i compensatòries necessàries per a la funcionalitat morfodinàmica de la conca hidrològica.

El Pla reforma i amplia les infraestructures necessàries per garantir els correcte subministrament energètic, abastament d'aigua, sanejament i gestió de residus pel correcte funcionament del sector. Les actuacions en aquest àmbit estan contemplades en el document d'urbanització i serveis, integrant d'aquesta modificació del PGOU de Sant Pere Pescador.

Nivell paisatgístic. Les DIRECTRIUS DE PAISATGE

En aquest apartat es relacionen i justifiquen les mesures adoptades en relació a la integració paisatgística de les actuacions proposades, en el marc dels objectius de qualitat del paisatge que siguin assolibles amb l'actuació que es proposa.

En aquest sentit, la directriu de qualitat del paisatge 6, ***Uns paravents de xiprers i unes tanques arbrades cuidats i protegits com a elements estructurals i característics del patrimoni rural de Planes de l'Empordà i l'Empordanet-Baix Ter***, s'assoleix atès que en el perímetre del sector, en el límit amb el sòl no urbanitzable, es preveu la plantació de fileres de xiprers que actuïn de paravent i, alhora, minimitzin les visuals sobre les noves edificacions.

En la proposta d'ordenació de l'àmbit pren una notable importància el paisatge, ja sigui el paisatge urbà o el paisatge rural i, especialment el tractament dels límits. En aquest sentit els límits dels nou creixement per activitat econòmica es tracta amb espais de transició amb el sòl residencials o els sòl rústec. En relació amb el sòl residencial es crea una gran àrea d'espais lliures arbrada que millora la qualitat urbana de la zona residencial i alhora protegeix visualment les edificacions industrials. En els límits amb el sòl no urbanitzable, amb la configuració d'una altra zona d'espais lliures a la cara nord, o amb la plantació de fileres d'arbres i xiprers a la banda de ponent, es pretén disposar d'una barrera vegetal que situï les noves edificacions en un segon pla visual i en millori la integració paisatgística.

Però no tot es limita a la implantació d'arbrat, les propostes per obtenir una bona integració de les edificacions des de la visió llunyana i una millora del paisatge urbà s'assoleix implementant mesures de tipologia de l'edificació (volums, cobertes, obertures, ...), material i tractament cromàtic que s'ajusti als colors de la terra i la vegetació de l'entorn. Aquestes propostes s'incorporen a la normativa urbanística per ser implementades en les noves construccions.

21. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROPOSTA

El desenvolupament urbanístic del SUD-9 (Cooperativa Agrícola), ha de preveure les despeses necessàries per a l'execució del planejament relacionades amb la gestió i urbanització dels sistemes urbanístics i dotació de serveis.

Per garantir la viabilitat econòmica de la proposta cal obtenir el valor urbanístic del polígon resultant en relació al valor inicial del sòl i els costos de desenvolupament urbanístic.

Valoració de la urbanització

Per la valoració econòmica dels costos d'urbanització s'ha dividit l'obra urbanitzadora en els següents apartats:

- a- Moviment de terres
- b- Estructures de suport i protecció
- b- Pavimentació de calçades, voreres i parcs
- c- Implantació de serveis: sanejament, aigua potable, enllumenat i telecomunicacions
- d- Jardineria, mobiliari urbà i senyalització

Moviment de terres

Comprèn les actuacions tendents a l'assoliment del nivell del terreny modificat, necessari per a l'execució de les obres d'urbanització i edificació que han de permetre el desenvolupament urbanístic del sector.

Estructures de suport i protecció

Per la configuració topogràfica del terreny no es preveuen grans obres de suport i protecció més enllà de passos i canalitzacions de caràcter ordinari.

Pavimentació de calçades, voreres i parcs

Inclou les obres de preparació i construcció dels vials per a vehicles, bicicletes i persones, així com la formació d'itineraris i pavimentació en els parcs i jardins.

Comprèn les obres de retirada de la capa vegetal, arrancada i retirada de paviments o obres existents, excavació de la caixa del carrer, col·locació de sub-bases granular de tot-ú natural (15-20 cm), base granular de tot-u de pedrera (15-20 cm), el paviment d'aglomerat, formigó, panot, ... la vorada, rigola, embornals i d'altres elements constructius que formen part de la xarxa de carrers i camins.

Serveis

En aquest apartat s'inclouen els serveis d'aigua potable: xarxa general, escomeses i hidrants d'incendis; el sanejament d'aigües residuals i la recollida d'aigües pluvials, amb les connexions de baixants, embornals i escomeses; la xarxa d'enllumenat públic amb els fanals, les línies de conductors, posta a terra i quadres elèctrics; la xarxa de subministrament elèctric amb les estacions transformadores si s'escauen, el cablejat general soterrat, les escomeses; la xarxa de telecomunicacions per a telèfon i fibra òptica i el gas ciutat amb la xarxa general, les claus de pas i les escomeses.

Jardineria, mobiliari urbà i senyalització

La jardineria inclou les actuacions per a la formació dels parcs i jardins i l'arbrat viari: preparació del terreny, plantació d'arbres, arbustos i espècies vegetals, formació de paviments vegetals i permeables i la implantació de les xarxes de rec. Aquestes actuacions, tant a la via pública com en els parcs i places es complementen amb la col·locació del mobiliari urbà i els elements de senyalització per a la circulació de vehicles o bicicletes, la indicació d'itineraris per a vianants o la informació d'elements d'interès.

Obres complementàries

En el cas que ens ocupa, les actuacions d'urbanització van estretament lligades a l'enderroc de les naus existents a la finca atès que sense l'enderroc previ, com a mínim d'una bona part dels edificis, no és possible l'execució de les obres d'urbanització. Per tant, aquestes actuacions s'incorporen al cost global d'urbanització com una obra complementària i, alhora, imprescindible per a la urbanització.

Cost global d'urbanització

En aquest apartat es recull el cost de la urbanització de l'àmbit a partir de l'amidament de les obres a realitzar en cadascun dels capítols, aplicant valors unitaris contrastats amb actuacions properes realitzades els darrers anys:

<i>ordre</i>	<i>capítol</i>	<i>Import per capítols</i>	<i>Import total</i>
1	Treballs previs i enderrocs	78.744,28 euros	
2	Moviment de terres	256.886,44 euros	
3	Xarxa d'aigües pluvials	80.347,01 euros	

4	Xarxa d'aigües residuals	39.867,88 euros	
5	Xarxa d'aigua potable	49.161,80 euros	
6	Xarxa elèctrica	415.442,97 euros	
7	Xarxa d'enllumenat	114.067,30 euros	
8	Xarxa de telecomunicacions	75.982,45 euros	
9	Ferms i paviments	417.372,86 euros	
10	Obres complementàries	118.707,15 euros	
11	Gestió de residus	22.000,00 euros	
12	Seguretat i salut	35.000,00 euros	
13	Altres	50.000,00 euros	1.753.576,14 euros
Pressupost d'execució material			1.753.576,14 euros
	Despeses generals (13%)	227.964,90 euros	
	Benefici industrial (6%)	105.214,57 euros	
	Base imposable		2.086.755,61 euros
	IVA (21%)		438.218,68 euros
Pressupost per contracte			2.524.974,29 euros

Despeses de gestió

Comprèn els documents tècnics i urbanístics, topografia, direcció d'obra, geotècnic, inscripció de finques i altres despeses de gestió:

ordre	concepte	% sobre PEM	Import total
1	Documents tècnics i urbanístics	5,50 %	96.446,68 euros
2	Topografia i geotècnic	1,50 %	26.303,64 euros
3	Direcció d'obra	3,00 %	52.607,28 euros
4	Escripcions, junta compensació, ...	4,00 %	70.143,04 euros
	Base imposable		245.500,64 euros
	IVA (21%)		51.555,13 euros
	Pressupost		297.055,77 euros

Cost total del procés urbanitzador

El cost global és el resultat dels sumar els costos d'urbanització i de gestió per al desenvolupament del sector:

ordre	concepte	Import total
1	Cost d'urbanització	2.524.974,29 euros
2	Despeses de gestió	297.055,77 euros
	Pressupost	2.822.030,06 euros

REPERCUSSIÓ

La superfície del sector és de 45.052 m². La repercussió dels costos globals en relació a la superfície del sector és de 62,64 euros/m² (2.822.030,06 euros / 45.052 m²).

Les superfícies de sistemes urbanístics en aquest àmbit són les següents:

Sistema viari (clau A)	8.982 m2
Sistema d'equipaments (clau B-sc):	2.864 m2
Sistema de parcs, places i jardins (clau C2):	7.377 m2
Sistema de serveis tècnics (clau D)	647 m2
Total sistemes públics:	19.870 m2

La repercussió, per tant, dels costos globals en relació a les superfícies de sistemes urbanístics és de 141,93 euros/m2 (2.822.030,06 euros / 19.883 m2).

Sostre edificable total del polígon	24.666 m2
-------------------------------------	-----------

La repercussió dels costos globals en relació al sostre edificable del polígon és de 114,41 euros/m2 (2.822.030,06 euros / 24.666 m2 sostre).

Valoració del sòl

El valor en venda resulta de la classificació urbanística, situació, característiques de la finca i de l'entorn. Així mateix, vista la situació actual del mercat immobiliari, per tal de prendre una mesura conservadora a nivell de preus, es pren com a referència el valor en venda de productes immobiliaris similars de l'entorn més proper.

ANÀLISI DEL MERCAT IMMOBILIARI

Locals industrials

Preus de venda de locals industrials als municipis de L'Escala, Castelló d'Empúries, Vilamallà, El Far d'Empordà i Figueres, segons exploració online:

Nº	Superfície	Situació	Preu unitari	Observacions
1	525 m2	Figueres	686 euros/m2	Nau industrial, magatzem
2	535 m2	Figueres	743 euros/m2	Nau industrial, magatzem
3	1.745 m2	Vilamallà	851 euros/m2	Nau industrial, magatzem
4	490 m2	Vilamallà	939 euros/m2	Nau industrial, magatzem
5	930 m2	Vilamallà	930 euros/m2	Nau industrial, magatzem
6	259 m2	Vilamallà	849 euros/m2	Nau industrial, magatzem
7	1.000 m2	Vilamallà	650 euros/m2	Nau industrial, magatzem
8	386 m2	Castelló Empúries	1.137 euros/m2	Industrial, comercial
9	270 m2	L'Escala	1.185 euros/m2	Industrial, comercial
10	13.200 m2	El Far d'Empordà	909 euros/m2	Industrial, magatzem

De l'exploració de mercat en resulta que el valor mig del preu unitari de venda d'edificis **industrials i de magatzem** és: 8879 €/m2 : 10 = 887,90 euros/m2

El preu màxim de venda de locals industrials i de magatzem, d'acord amb l'estudi de mercat, es considera de 939 euros/m2 ja que els preus més elevats corresponen a locals de petita dimensió.

COST DE CONSTRUCCIÓ

D'acord amb els mòduls del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, per a **edificacions industrials**, el cost de construcció és el següent:

Mòdul cost unitari construcció:	646 euros/m2	
Cg (coeficient geogràfic):	0,95	
Ct (coeficient tipològic):	1,20 (aïllada)	
Cq (coeficient de qualitat):	1,00	
Cu (coeficient d'ús):	0,70 (naus industrials)	
Cm (coeficient de mercat):	1,20	
Valor unitari d'execució material:	$646 \times 0,95 \times 1,2 \times 1 \times 0,7 \times 1,10 =$	618,60 euros/m2
IVA (21%):		129,90 euros/m2
Total cost unitari:		748,50 euros/m2

VALOR DE REPERCUSSIÓ

Vv =	1,40 (Vr + Vc)	
Vv =	$1,40 \times (Vr + 748,50) =$	
887,90 =	$1,40 Vr + 748,50 =$	
$887,90 - 748,50 =$	$1,40 Vr =$	
139,40 =	$1,40 Vr =$	
$139,40 / 1,40 =$	$Vr =$	
Valor de repercussió del sòl per m2 de sostre =		99,57 euros/m2

Aplicació de preus: 20.164 m2 de sostre edificable x 99,57 euros/m2 = **2.007.729,48 euros**.

Habitatges unifamiliars aïllats

Preus de venda d'habitatges unifamiliars aïllats al municipi de Sant Pere Pescador segons exploració online:

Nº	Superfície	Preu de venda	Preu unitari
1	195 m2	389.000 euros	1.995 euros/m2
2	450 m2	1.090.000 euros	2.422 euros/m2
3	170 m2	488.000 euros	2.870 euros/m2
4	171 m2	490.000 euros	2.865 euros/m2
5	169 m2	450.000 euros	2.662 euros/m2
6	163 m2	350.000 euros	2.147 euros/m2
7	190 m2	450.000 euros	2.368 euros/m2

De l'exploració de mercat en resulta que el valor mig del preu unitari de venda d'edificis **d'habitatges unifamiliars** és: 17.329 €/m2 : 7 = 2.475 euros/m2

El preu màxim de venda dels habitatges unifamiliars, d'acord amb l'estudi de mercat, es considera de 2.870 euros/m2.

COST DE CONSTRUCCIÓ

Adaptant els mòduls i coeficients del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, per a **edificacions unifamiliars aïllades**, a les condicions econòmiques actuals, el cost de construcció és el següent:

Mòdul cost unitari construcció:	646 euros/m2	
Cg (coeficient geogràfic):	0,95	
Ct (coeficient tipològic):	1,20 (aïllada)	
Cq (coeficient de qualitat):	1,20	
Cu (coeficient d'ús):	1,6 (unifamiliar)	
Cm (coeficient de mercat):	1,40	
Valor unitari d'execució material:	$646 \times 0,95 \times 1,2 \times 1,2 \times 1,6 \times 1,3$	1.979,55 euros/m2
IVA (21%):		415,70 euros/m2
Total cost unitari:		2.395,25 euros/m2

VALOR DE REPERCUSSIÓ

Vv =	1,40 (Vr + Vc)	
Vv =	$1,40 \times (Vr + 2.395,25) =$	
2.870,00 =	$1,40 Vr + 2.395,25 =$	
$2.870,00 - 2.395,25 =$	$1,40 Vr =$	
474,75 =	$1,40 Vr =$	
$139,40 / 1,40 =$	$Vr =$	
Valor de repercussió del sòl per m2 de sostre =		339,10 euros/m2

Aplicació de preus: 461 m2 de sostre edificable actual x 339,10 euros/m2 = **156.325,10 euros**.

Habitatges plurifamiliars

Preus de venda d'habitatges plurifamiliars al municipi de Sant Pere Pescador segons exploració online:

Nº	Superfície	Preu de venda	Preu unitari
1	264 m2	295.000 euros	1.117 euros/m2
2	58 m2	266.000 euros	4.586 euros/m2
3	146 m2	143.100 euros	979 euros/m2
4	139 m2	135.500 euros	971 euros/m2
5	60 m2	149.000 euros	2.483 euros/m2
6	163 m2	335.000 euros	2.055 euros/m2
7	92 m2	150.000 euros	1.630 euros/m2
8	60 m2	117.000 euros	1.950 euros/m2

De l'exploració de mercat en resulta que el valor mig del preu unitari de venda d'**habitatges en edificis plurifamiliars** és: $15.768 \text{ €/m}^2 : 8 = 1.971 \text{ euros/m}^2$

El preu màxim de venda d'habitatges plurifamiliars, d'acord amb l'estudi de mercat, es considera de 2.483 euros/m2 atès que el valor superior que apareix a les taules s'entén com un preu fora de mercat.

COST DE CONSTRUCCIÓ

Adaptant els mòduls i coeficients del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, per a **edificacions plurifamiliars**, a les condicions econòmiques actuals, el cost de construcció és el següent:

Mòdul cost unitari construcció:	646 euros/m2	
Cg (coeficient geogràfic):	0,95	
Ct (coeficient tipològic):	1,10 (tres façanes)	
Cq (coeficient de qualitat):	1,10	
Cu (coeficient d'ús):	1,4 (plurifamiliar)	
Cm (coeficient de mercat):	1,3	
Valor unitari d'execució material:	$646 \times 0,95 \times 1,1 \times 1,1 \times 1,4 \times 1,3$	1.351,49 euros/m2
IVA (21%):		283,81 euros/m2
Total cost unitari:		1.635,30 euros/m2

VALOR DE REPERCUSSIÓ

Vv =	1,40 (Vr + Vc)	
Vv =	$1,40 \times (Vr + 1.635,30) =$	
1.971,00 =	$1,40 Vr + 1.635,30 =$	
$1.971,00 - 1.635,30 =$	$1,40 Vr =$	
335,70 =	$1,40 Vr =$	
$335,70 / 1,40 =$	$Vr =$	
Valor de repercussió del sòl per m2 de sostre =		239,78 euros/m2

Aplicació de preus: 4.041 m2 de sostre edificable x 239,78 euros/m2 = **968.950,98 euros**.

VALOR URBANÍSTIC

El valor urbanístic del polígon és el resultat d'aplicar el valor en venda de l'edificació possible al sostre edificable potencial, descomptant el valor inicial i les despeses de desenvolupament urbanístic, en resulta:

Valor en venda

Zona industrial, comercial, terciària (clau 7):	2.007.729,48 euros
Zona d'edificació aïllada (clau 5):	156.325,10 euros
Zona d'edificació suburbana (clau 2):	968.959,98 euros
Total:	3.133.005,56 euros

Valor inicial del sòl (4,5052 Ha x 30.180,94 euros/Ha*):	135.971,17 euros
Cost de desenvolupament urbanístic:	2.822.030,06 euros
Valor urbanístic del SUD 9 "Cooperativa):	175.004,33 euros

(*) Valor segons la taula de valors bàsics del sòl rústic a Girona corresponent a l'any 2024 (Agència Tributària de Catalunya), per a fruiters de regadiu de primera.

CONCLUSIÓ

A la vista de l'avaluació econòmica de la proposta, amb una diferència de 175.004,33 euros entre el valor urbanístic final i els costos del desenvolupament i del valor inicial del sòl, es dedueix que l'actuació programada és viable econòmicament considerant el factor oportunitat per tal de possibilitar l'ampliació de l'empresa agroalimentària, evitant el seu trasllat.

22. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

El marc legal

El Decret 1/2007, de 16 d'octubre, de la Generalitat de Catalunya, estableix que els plans han d'incorporar, en la memòria descriptiva i justificativa, un informe de sostenibilitat econòmica que ha de contenir la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i la prestació de serveis. En aquest marc es redacta el present informe.

Impacte en el desenvolupament urbanístic municipal

El desenvolupament de les edificacions i els usos previstos en aquest Pla, han de proporcionar al municipi l'oportunitat per a la implantació de noves activitats en l'àmbit urbà que propiciïn una millora significativa de l'activitat econòmica ordenada i harmoniosa amb el territori, el medi ambient i les persones, resultant, d'aquesta manera una millora de la qualitat de vida dels vilatans.

Impacte dels ingressos i despeses de capital de l'Ajuntament

Els possible impacte econòmic que pugui generar les actuacions relacionades amb el desenvolupament del Pla, fan referència als nous ingressos i despeses de capital i inversions de caràcter extraordinari que es troben vinculades a la implantació i desenvolupament dels polígons i actuacions municipals.

Atès que les finques incloses en aquesta modificació de planejament urbanístic son de propietat privada i les que son de propietat pública no tenen aprofitament urbanístic, l'Ajuntament de Sant Pere Pescador no tindrà costos addicionals d'urbanització.

Despeses derivades del manteniment de la urbanització

Les obres d'urbanització que es portaran a terme en el PA Camí de Palol seran les resultants de les normatives vigents i dels requeriments de les empreses de serveis i de l'Ajuntament de Sant Pere Pescador.

Les despeses associades a la nova urbanització fan referència al manteniment de les infraestructures, parcs i jardins.

- *Parcs i jardins*

El cost anual de manteniment de les zones verdes i jardins s'estima entre els 0,50 i els 2,80 euros/m², en funció de la tipologia del parc, de la jardineria, de l'equipament i del mobiliari urbà.

Si considerem un cost mitjà de 1,65 euros/m², atès que no es tracta d'un parc a l'interior de la ciutat i amb molt d'equipament, obtenim: 7.377 m² x 1,65 euros/m² = 12.172,05 euros/any

- *Sistema viari*

En el concepte de sistema viari s'hi inclou el manteniment de la pavimentació, dels serveis de clavegueram, aigua potable i enllumenat públic.

El cost anual de manteniment de les zones verdes i jardins s'estima un cost anual entre els 0,90 i els 1,50 euros/m², en funció de la tipologia dels carrers i dels serveis.

Si considerem un cost mitjà de 1,20 euros/m², atès que no es tracta de carrers amb pavimentació especial i es tracta d'una única parcel·la, per tant on els serveis no compten amb una proporció alta d'escomeses, obtenim: 8.995 m² x 1,20 euros/m² = 10.794,00 euros/any

- *Import total*

Les despeses anuals resultants del manteniment de les obres d'urbanització i els parcs i jardins del SUD 9 "Cooperativa agrícola" son: **22.966,05 euros**.

Ingressos derivats de la gestió

INGRESSOS EXTRAORDINARIS

Es consideren en aquest apartat els ingressos que es realitzen una única vegada per raó del desenvolupament urbanístic del polígon:

- *Valor de l'aprofitament urbanístic*

Sostre màxim del polígon: 24.666 m² Industrial, terciari: 20.164 m²
Residencial: 4.502 m²

Cessió del 15% del sostre industrial (zona 7):	20.164 m ² x 0,15 =	3.024,60 m ² sostre
Cessió del 10% del sostre residencial (zona 5):	461 m ² x 0,10 =	46,10 m ² sostre
Cessió del 10% del sostre residencial (zona 2):	4.041 m ² x 0,10 =	404,10 m ² sostre

D'acord amb la valoració feta a l'apartat anterior, el valor de repercussió del sòl industrial és de 99,57 euros/m² i els valors de repercussió dels sòls residencials son 339,10 euros/m² pels habitatges unifamiliars i 239,78 euros/m² pels habitatges plurifamiliars.

El valor de la cessió de l'aprofitament urbanístic:

Zona 7	3.024,60 m ² st x 99,57 euros/m ² =	301.159,42 euros
Zona 5	46,10 m ² st x 339,10 euros/m ² =	15.632,51 euros
Zona 2	404,10 m ² st x 239,78 euros/m ² =	96.895,10 euros
Total		413.687,03 euros

- *Recaptació de l'Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres*

L'ICIO corresponent a la construcció de l'edifici industrial / terciari previst en el Pla, d'acord amb els mòduls i percentatges estimats, considerant un pressupost d'obra a raó de 748,50 euros/m² i considerant que al llarg dels primers 10 anys com a màxim es construirà un 50% del sostre previst és de:

$$20.164 \text{ m}^2 \times 0,5 \times 748,50 \text{ euros/m}^2 = 7.546.377 \text{ euros}$$

7.546.377 euros x 0,0364:	274.688,12 euros
---------------------------	------------------

L'ICIO corresponent a la construcció dels habitatges unifamiliars previstos en el Pla, considerant un cost unitari de 2.395,25 euros/m², és el que segueix:

$$461 \text{ m}^2 \times 2.395,25 \text{ euros/m}^2 = 1.104.210,25 \text{ euros}$$

1.104.210,25 euros x 0,0364:	40.193,25 euros
------------------------------	-----------------

L'ICIO corresponent a la construcció dels habitatges plurifamiliars previstos en el Pla, considerant un cost unitari de 1.635,30 euros/m² i considerant que el 50% s'ha de destinar a habitatge de protecció oficial i l'ICIO està subvencionat fins un 90 %, tenim:

Habitatge lliure: 4.041 m² x 0,5 x 1.635,30 euros/m² = 3.304.123,65 euros

3.304.123,65 euros x 0,0364:	120.270,10 euros
------------------------------	------------------

Habitatge protegit: 4.041 m² x 0,5 x 1.635,30 euros/m² = 3.304.123,65 euros

3.304.123,65 euros x 0,0364 x 0,1:	12.027,01 euros
------------------------------------	-----------------

La totalitat de l'impost per obres i construccions, considerant que en els primers 10 anys probablement no es construeixi més del 50% del sostre industrial i considerant la part d'habitatge protegit, és:

ICIO Industrial / terciari	274.688,12 euros
ICIO Residencial unifamiliar	40.193,25 euros
ICIO Plurifamiliar lliure	120.270,10 euros
ICIO plurifamiliar protegit	12.027,01 euros
Total	447.178,48 euros

- *Import total*

Els ingressos extraordinaris resultants del desenvolupament del SUD 9 "Cooperativa agrícola", son: **860.865,51 euros**.

INGRESSOS ORDINARIS

- *Recaptació de l'Impost de Béns Immobles*

Pel càlcul de l'impost de Béns Immobles es pren com a base el valor dels solars resultants de l'actuació. No es té en compte el valor de les edificacions que s'hi podran edificar.

Valor dels solars resultants: 3.154.585,76 euros

Zona industrial, comercial, terciària (clau 7a):	2.007.729,48 euros	2.648.534,57 euros
Zona d'edificació aïllada (clau 5):	156.325,10 euros	
Zona d'edificació suburbana lliure (clau 2e):	484.479,99 euros	
Zona d'edificació suburbana hpo (clau 2hpo):	484.479,99 euros	484.479,99 euros

Càlcul de l'IBI:

2.648.534,57 euros x 0,0619 %:	163.944,29 euros
484.479,99 euros x 0,0619 % x 0,5 (HPO):	29.989,31 euros
Total	193.933,60 euros

- *Ingressos per la taxa de l'aigua*

Considerant que l'empresa agroalimentària disposa de pous pel subministrament d'aigua per l'activitat, i que l'aigua de la xarxa pública s'utilitza, únicament per a l'ús dels treballadors, d'acord amb l'informe de l'empresa en relació a les necessitats domèstiques dels pisos de treballadors i oficines, el consum és de 360 m³/any.

360 m3/any / 12 mesos: 30 m3/mes x 3 mesos = 90 m3/trimestre

Tarifa d'aigua: per a ús industrial, consums > 54 m3/trimestre: 1,0821 euros/m3. Si apliquem les tarifes, obtenim:

360 m3/any x 1,0821 euros/m3:	370,15 euros/any
-------------------------------	------------------

Considerant que els 44 habitatges previstos tindran una ocupació màxima de 132 persones i considerant el consum mitjà de 130,31 l/persona i dia, corresponent a Sant Pere Pescador segons les dades de la Generalitat de Catalunya, tenim:

132 persones x 130,31 litres/persona/dia = 17.200,92 litres/dia = 17,200 m3/dia

17,200 m3/dia x 365 dies = 6.278 m3/any

6.278,00 m3/any / 44 habitatges = 142,68 m3/any per habitatge

142,68 m3/any per habitatge / 4 trimestres = 35,67 m2/trimestre per habitatge

Tarifa d'aigua per a ús domèstic, consums > de 27 a 54 m3/abonat/trimestre: 0,4234 euros/m3

6.278,00 m3/any x 0,4234 euros/m3:	2.658,10 euros/any
------------------------------------	--------------------

Total

Us industrial / terciari	370,15 euros/any
Us domèstic	2.658,10 euros/any
Total	3.028,25 euros/any

- Ingressos per taxa de clavegueram

Residencial: 44 habitatges

Industrial/terciari: 1 instal·lació de més de 500 m2

Taxa de sanejament: Per cada habitatge: 16,75 euros/any

Per cada magatzem, cambra, ... de més de 500 m2: 59,60 euros/any

Aplicant la tarifa de clavegueram, obtenim:

44 habitatges x 16,75 euros/any =	737,00 euros/any
Magatzem, cambres frigorífiques, ... =	59,60 euros/any
Total	796,60 euros/any

- Ingressos per taxa d'escombraries

Si apliquem la tarifa de les ordenances fiscals de Sant Pere Pescador, obtenim:

Habitatges plurifamiliar: 138,20 euros/any

Habitatges unifamiliars amb jardí: 161,90 euros/any

Cambres fructícoles de més de 1.000 m2: 1.784,15 euros/any

Habitatges plurifamiliar: 138,20 euros/any x 40 habitatges =	5.528,00 euros/any
Habitatges unifamiliars: 161,90 euros/any x 4 habitatges =	647,60 euros/any
Cambres fructícoles: 1.784,15 euros/any =	1.784,15 euros/any
Total	7.959,75 euros/any

- *Import total*

Els ingressos ordinaris anuals, resultants del desenvolupament del SUD 9 "Cooperativa agrícola" son: **205.718,20 euros**.

CONCLUSIÓ

Les despeses anuals de manteniment de les obres d'urbanització i parcs del SUD 9 "Cooperativa agrícola" es calculen en 22.966,05 euros. Els ingressos ordinaris anuals, amb la consolidació de les obres d'edificació, s'estimen en 205.718,20 euros és a dir, es genera un saldo favorable a l'ajuntament de 182.752,15 euros (205.718,20 – 22.966,05). Tot això sense comptar amb la repercussió anual dels ingressos extraordinaris que s'han comptabilitzat en 860.865,51 euros.

Resulta, per tant, que el desenvolupament urbanístic del SUD 9 "Cooperativa agrícola", genera un saldo favorable a l'ajuntament i, per tant, resulta econòmicament sostenible per a les finances públiques.

23. COMPARATIVA DE RENDIBILITAT. PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT

El desenvolupament urbanístic del sector SUD9. Cooperativa Agrícola, ha de preveure les despeses necessàries per a l'execució del planejament relacionades amb la gestió i urbanització dels sistemes urbanístics i dotació de serveis. A més, d'acord amb el que determina l'article 99.1.c del TRLUC:

"c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata."

Per portar a terme aquesta comparativa partim de les dades obtingudes per l'avaluació econòmica de la proposta de modificació (preus de mercat, costos d'urbanització i construcció, despeses de gestió, ...) proporcionals en relació a la superfície dels sistemes urbanístics que cal urbanitzar (viari i espais lliures) amb les modulacions necessàries en funció de la posició dels àmbits en relació al sòl urbà consolidat i les proporcions entre el sistema viari i el d'espais lliures en cada àmbit.

Desenvolupament del SUD9. Planejament proposat

Valoració de la urbanització

Cost global d'urbanització i de gestió del SUD 9 Cooperativa agrícola: **2.822.030,06 euros**

Valoració del sòl

LOCALS INDUSTRIALS

De l'exploració de mercat en resulta que el valor mig del preu unitari de venda d'edificis industrials i de magatzem és: 8879 €/m² : 10 = 887,90 euros/m²

D'acord amb els mòduls del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, per a edificacions industrials, el cost de construcció és el següent: 748,50 euros/m²

El valor de repercussió del sòl per m² de sostre que resulta, és: 99,57 euros/m²

Aplicació de preus: 20.164 m2 de sostre edificable x 99,57 euros/m2 = **2.007.729,48 euros.**

HABITATGES UNIFAMILIARS

De l'exploració de mercat en resulta que el valor mig del preu unitari de venda d'edificis d'habitatges unifamiliars és: 17.329 €/m2 : 7 = 2.475 euros/m2

D'acord amb els mòduls del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, per habitatges unifamiliars, el cost de construcció és el següent: 2.395,25 euros/m2

El valor de repercussió del sòl per m2 de sostre que resulta, és: 339,10 euros/m2

Aplicació de preus: 461 m2 de sostre edificable actual x 339,10 euros/m2 = **156.325,10 euros.**

HABITATGES PLURIFAMILIARS

De l'exploració de mercat en resulta que el valor mig del preu unitari de venda d'habitatges en edificis plurifamiliars és: 15.768 €/m2 : 8 = 1.971 euros/m2

D'acord amb els mòduls del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, per habitatges unifamiliars, el cost de construcció és el següent: 1.635,30 euros/m2

El valor de repercussió del sòl per m2 de sostre que resulta, és: 239,78 euros/m2

Aplicació de preus: 4.041m2 de sostre edificable x 239,78 euros/m2 = **968.959,98 euros.**

Valor urbanístic del SUD9

El valor urbanístic del polígon és el resultat d'aplicar el valor en venda de l'edificació possible al sostre edificable potencial, descomptant el valor inicial i les despeses de desenvolupament urbanístic, en resulta:

Zona industrial, comercial, terciària (clau 7):	2.007.729,48 euros
Zona d'edificació aïllada (clau 5):	156.325,10 euros
Zona d'edificació suburbana (clau 2):	968.959,98 euros
Total:	3.133.005,56 euros

Valor inicial del sòl (4,5052 Ha x 30.180,94 euros/Ha*):	135.971,17 euros
Cost de desenvolupament urbanístic:	2.822.030,06 euros
Valor urbanístic del SUD 9 "Cooperativa):	175.004,33 euros

Desenvolupament de la UA1. Planejament vigent

La ordenació urbanística vigent on es troben els terrenys objecte de la present modificació delimita la Unitat d'Actuació 1 a la zona sud i un àmbit de sòl no urbanitzable a la zona nord. El desenvolupament de la UA1 ve regulat pels següents paràmetres.

"Article 148. U.A.-1 (Sector Cooperativa Agrícola)

- Delimitació

Aquesta Unitat d'Actuació està formada per l'àmbit de la U.A.-1 del P.G.O.U. de 1984 encara no desenvolupada, més una part de sòl agrícola, així com una part de sòl destinat a plaça o jardí urbà.

Es situa en la zona de la cooperativa fructícola, en la intersecció de la carretera a Vilamacolum i del carrer Onze de Setembre.

- Superfície

La superfície de l'àmbit de la unitat d'actuació nº 1 és de 15.625 m²

- Sistemes i zones (superfícies)

- ☐ Espais lliures (C₂) 1.452 m²
- ☐ Vials i aparcaments (A_V, A_P) 5.824 m²
- ☐ Zona d'ordenació de l'edificació (Zona 2, 4, 5 i 7) 8.349 m²

☐ Tipus d'ordenació de l'edificació

- ☐ Edificació suburbana (Zona 2) 2.096 m²
- ☐ Edificació unifamiliar en filera (Zona 4) 739 m²
- ☐ Edificació unifamiliar aïllada (Zona 5) 116 m²
- ☐ Industrial/ Comercial/ Terciari (Zona 7) 5.398 m²

☐ Sostre màxim i índex d'edificabilitat segons normativa de zona.

- ☐ El sostre màxim edificable és de 12.451 m²st
- ☐ El coeficient o índex d'edificabilitat brut és de 0,738 m² st/m²s

- N° màxim d'habitatges

- ☐ El nombre màxim d'habitatges és de 82.

- Cessions: S'han de cedir tots els espais lliures i vials.
- Sistema d'actuació: El sistema de gestió és per compensació.
- Etapes: Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni."

Criteris

Per portar a terme aquesta comparativa partim de les dades obtingudes per l'avaluació econòmica de la proposta de modificació (preus de mercat, costos d'urbanització i construcció, despeses de gestió, ...) proporcionals en relació a la superfície dels sistemes urbanístics que cal urbanitzar (viari i espais lliures). Aquesta proporcionalitat es modula per la UA1 incrementant el valor inicial dels terrenys atès que, en conjunt, es troben en una situació més propera al sòl urbà consolidat i per altra banda incrementant els costos d'urbanització atès que el percentatge de sistema viari en relació als espais lliures és més elevat en la UA1 que en el SUD9.

Dades de proporcionalitat dels sistemes urbanístics de cada àmbit

Superfície de vials del sector SUD 9. Cooperativa agrícola (proposat):	8.995 m2		
Superfície de vials del polígon UA1. Cooperativa agrícola (vigent):	5.824 m2		
Superfície d'espais lliures del sector SUD 9. Cooperativa agrícola (proposat):	7.377 m2		
Superfície d'espais lliures del polígon UA1. Cooperativa agrícola (vigent):	1.452 m2		
Sector SUD9. Cooperativa agrícola.	Vials: 8.995 m2		
	Espais lliures: 7.377 m2	Total:	16.372 m2
Polígon UA1. Cooperativa agrícola.	Vials: 5.824 m2		
	Espais lliures: 1.452 m2	Total:	7.276 m2

La superfície de sistemes urbanístics de la UA1 vigent en relació al SUD9 proposat és de 44,44% (7.276 m² / 16.372 m²).

Valoració de la urbanització

Si assimilem el cost d'urbanització de la UA1, proporcionalment al cost resultant del desenvolupament del SUD9 proposat, tenim que el pressupost de contracte del desenvolupament de la UA1 (urbanització i gestió) és de 2.822.030,06 euros x 0,4444 = 1.254.956,76 euros.

Donat que la proporció del viari en relació als espais lliures és més elevada en la UA1, aquest cost s'incrementa en un 20%, obtenim: 1.254.956,76 euros x 1,20 = **1.505.948,11** euros.

Valoració del sòl

El valor en venda resulta de la classificació urbanística, situació, característiques de la finca i de l'entorn. Així mateix, vista la situació actual del mercat immobiliari, per tal de prendre una mesura conservadora a nivell de preus, es pren com a referència el valor en venda de productes immobiliaris similars de l'entorn més proper.

LOCALS INDUSTRIALS

De l'exploració de mercat en resulta que el valor mig del preu unitari de venda d'edificis industrials i de magatzem és: 8879 €/m² : 10 = 887,90 euros/m²

D'acord amb els mòduls del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, per a edificacions industrials, el cost de construcció és el següent: 748,50 euros/m²

El valor de repercussió del sòl per m² de sostre que resulta, és: 99,57 euros/m²

Sostre edificable zona terciària: 5.398 m² x 0,9 m² / m² = 4.858,20 m² sostre
Aplicació de preus: 4.858,20 m² de sostre edificable x 99,57 euros/m² = **483.730,97 euros.**

HABITATGES UNIFAMILIARS

De l'exploració de mercat en resulta que el valor mig del preu unitari de venda d'edificis d'habitatges unifamiliars és: 17.329 €/m² : 7 = 2.475 euros/m²

D'acord amb els mòduls del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, per habitatges unifamiliars, el cost de construcció és el següent: 2.395,25 euros/m²

El valor de repercussió del sòl per m² de sostre que resulta, és: 339,10 euros/m²

Aplicació de preus: 461 m² de sostre edificable actual x 339,10 euros/m² = **156.325,10 euros.**

HABITATGES PLURIFAMILIARS

De l'exploració de mercat en resulta que el valor mig del preu unitari de venda d'habitatges en edificis plurifamiliars és: 15.768 €/m² : 8 = 1.971 euros/m²

D'acord amb els mòduls del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, per habitatges plurifamiliars, el cost de construcció és el següent: 1.635,30 euros/m²

El valor de repercussió del sòl per m² de sostre que resulta, és: 239,78 euros/m²

Zona per habitatges plurifamiliars: 12.451,00 m² – 4.858,20 m² (terciari) – 461 m² (unifam) = 7.131,80 m² sostre plurifamiliar.
Aplicació de preus: 7131,80 m² de sostre edificable x 239,78 euros/m² = **1.710.063,00 euros.**

Valor urbanístic de la UA1

El valor urbanístic del polígon és el resultat d'aplicar el valor en venda de l'edificació possible al sostre edificable potencial, descomptant el valor inicial i les despeses de desenvolupament urbanístic, en resulta:

Valor en venda	
Zona industrial, comercial, terciària (clau 7):	483.730,97 euros
Zona d'edificació unifamiliar (claus 4 i 5):	156.325,10 euros
Zona d'edificació suburbana (clau 2):	1.710.063,00 euros
Total:	2.250.119,07 euros
Valor inicial del sòl (1,5625 Ha x 30.180,94 euros/Ha* x 3):	141.473,15 euros
Cost de desenvolupament urbanístic:	1.505.948,11 euros
Valor urbanístic del UA1 "Cooperativa agrícola":	602.697,81 euros

(*) Valor segons la taula de valors bàsics del sòl rústic a Girona corresponent a l'any 2024 (Agència Tributària de Catalunya), per a fruiters de regadiu de primera. A aquest valor se li aplica un coeficient de 3 per la proximitat de la UA1 al sòl urbà consolidat.

Conclusió

A la vista de la comparativa de la rendibilitat de les actuacions urbanístiques en desenvolupament de la UA1 delimitada en el planejament vigent i del SUD 9 proposat, es constata que el desenvolupament del planejament vigent resulta més rendible econòmicament. No obstant això, la menor rendibilitat econòmica de la proposta de modificació del planejament urbanístic per delimitació del SUD 9, es compensa amb el cost d'oportunitat que comporta el manteniment de la indústria agroalimentària en la ubicació actual.

24. MESURES PER FACILITAR LA MOBILITAT SOSTENIBLE

La Llei 9/2003, de 13 de juny, de mobilitat, regula els aspectes relatius a la mobilitat en l'àmbit de Catalunya i té com a objectius bàsics integrar les polítiques de creixement urbà i econòmic amb les de mobilitat, donar prioritat al transport públic i als sistemes eficients de transport, potenciar la intermodalitat, ajustar els sistemes de transport a la demanda en zones de baixa densitat de població, disminuir la congestió de les zones urbanes, augmentar la seguretat viària i reduir la congestió i la contaminació.

El desplegament de la Llei de mobilitat s'ha fet per mitjà de diferents normes derivades, que defineixen els instruments de planificació per a l'àmbit territorial que en cada cas els correspongui. Són els següents: les directrius nacionals de mobilitat, els plans directors de mobilitat (PDM), els plans específics i els plans de mobilitat urbana (PMU).

Amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei, el 27 de juliol de 2003, es van aprovar les directrius nacionals de mobilitat (362/2006) com a marc orientador per aplicar els objectius de mobilitat mitjançant orientacions, objectius temporals, propostes operatives i indicadors de control. Les directrius nacionals de mobilitat, que s'apliquen a tot el territori de Catalunya, tenen caràcter de pla territorial sectorial.

La proposta desenvolupada en aquesta modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere Pescador, preveu donar continuïtat als vials principals del nucli urbà, regular l'accés a la zona d'activitats econòmiques i configurar un espai ampli de passeig per a vianants al llarg del carrer Onze de setembre.

Les actuacions relacionades en el punt anterior i descrites al llarg del document, amb la continuïtat dels vials principals permetran reduir el pas de vehicles privats per l'interior de les zones residencials i, per tant, millorar la qualitat i la seguretat d'aquestes àrees. La prolongació del carrer Provença permetrà donar continuïtat als camins rurals fins a la xarxa principal de carreteres, tot, amb el mínim pas per les zones residencials. La proposta, per tant, a més de millorar l'accessibilitat general del nucli urbà, millorarà la seguretat de conductors i usuaris i comportarà una reducció de la mobilitat de pas a les zones residencials. Per tant, es dona compliment als objectius de la Llei de mobilitat en el sentit d'implementar mesures eficients de transport, augmentar la seguretat viària i reduir la congestió i la contaminació.

25. DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

El Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, en el seu article 3, defineix el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible al que s'han d'adaptat totes les figures de planejament urbanístic:

"Article 3

Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

- 1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.*
- 2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.*
- 3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible".*

La modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere Pescador per l'ampliació de la zona d'activitats econòmiques, s'emmarca en la voluntat d'ordenar el creixement dels nuclis urbans en continuïtat amb els teixits actuals i dotar de major complexitat les estructures urbanes, tot incorporant mesures de protecció de la qualitat ambiental i emmarcat en la voluntat de trobar una major cohesió social, alhora que ampliar l'oferta de llocs de treball que permeti fixar la població al municipi i consolidar un model de convivència amb personalitat pròpia.

Concorren, per tant, en la present modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere Pescador, els aspectes fonamentals que permeten considerar aquest document ajustat als criteris de desenvolupament urbanístic sostenible definits en el TRLU.

26. PROJECTE D'URBANITZACIÓ I SERVEIS

El Projecte d'urbanització i serveis redactat per ABM Serveis d'Enginyeria i Consulting, S.L, document adjunt d'aquest Pla, contempla les obres necessàries per a la implantació de serveis

i execució d' infraestructures en el sector SUD 9, per tal de permetre l'ús públic dels sistemes urbanístics i la consolidació dels drets urbanístics per part dels particulars i administració. Aquest document s'incorpora per tal de posar de manifest la voluntat d'execució immediata de les obres d'urbanització, d'acord amb el que prescriu l'article 99.1b del TRLUC.

27. AVALUACIÓ AMBIENTAL

El document ambiental estratègic (DAE) redactat pel geòleg Miquel Fort, integrant d'aquest Pla, recull els aspectes ambientals més significatius del territori i proposa mesures correctores per reduir i minimitzar els impactes de l'actuació proposada sobre la flora, la fauna, el paisatge, els jaciments geològics i la població. Les mesures correctores i compensatòries proposades en el DAE s'incorporen a la normativa urbanística del Pla.

28. ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

L'Estudi de Mobilitat Generada (EMG) redactat per INTRA Enginyeria de Trànsit S.L, integrant d'aquest Pla, analitza les condicions de la xarxa viària, el trànsit de vehicles i vianants a l'entorn del sector proposat SUD 9 i proposa les actuacions que, en relació a la mobilitat milloren la funcionalitat, la integració i la seguretat. Les mesures executives es reculen a la normativa urbanística del Pla.

29. ARQUEOLOGIA

Donada la proximitat de la extensió urbana proposada en aquest Pla, amb alguns dels jaciments identificats en el catàleg de Bens arqueològics de la Generalitat de Catalunya, es preveu un seguiment arqueològic de les obres d'urbanització i implantació d'infraestructures en el sector. Així mateix, caldrà realitzar un control arqueològic de les obres d'edificacions que s'executin en aquest àmbit.

Figueres, setembre de 2025

NORMATIVA URBANÍSTICA

30. NORMATIVA REFERENT A LA MODIFICACIÓ DEL PGOU

Article 1.

Es deixa sense efecte l'article 148 de les normes urbanístiques del PGOU de SANT PERE PESCADOR en el sentit suprimir les seves determinacions de la UA-1 (Sector Cooperativa Agrícola).

Article 2.

Es modifica l'article 195 de les normes urbanístiques del PGOU DE SANT PERE PESCADOR en el sentit d'incorporar el nou sector SUD-9 "Cooperativa Agrícola".

" Article 195. Sectors de sòl urbanitzable

1. *Aquest P.G.O.U. inclou els terrenys del terme municipal de Sant Pere Pescador compresos en aquesta classe de sòl en 13 àmbits sectorialitzats i en 2 àmbits no sectorialitzats.*
 - 3.455 *De conformitat amb l'article 16 de la L.S. els propietaris podran promoure la transformació urbanística dels S.U.S. mitjançant la redacció del corresponent Pla Parcial i a més del corresponent Programa d'Actuació Urbanística en el cas dels S.U.N.S.*
 - 3.456 *Dins dels sòls urbanitzables trobem els sectors que compten amb Pla Parcial aprovat i aquells altres en què no s'ha redactat el Pla Parcial.*
- *El Pla General de Sant Pere Pescador preveu els següents sectors a desenvolupar:*

Sectorialitzats

- S.U.S.-1 (Sector Camp de Futbol Nord)*
- S.U.S.-2 (Sector Camp de Futbol Sud)*
- S.U.S.-3 (Joncars)*
- S.U.S.-4 (Sud-oest)*
- S.U.S.-5 (Parc d'Activitats, Carretera de Castelló)*
- S.U.S.-6 (Bon Relax Sud)*
- S.U.S.-7 (Bon Relax Est)*
- S.U.S.-8 (Sector Camp de Futbol Central)*
- S.U.D.-9 (Cooperativa Agrícola)*
- S.U.S.(C)-9 (La Ballena Alegre)*
- S.U.S.(C)-10 (Las Dunas)*
- S.U.S.(C)-11 (Las Palmeras)*
- S.U.S.(C)-12 (La Gaviota)*

No sectorialitzats

- S.U.N.S.(C)-1 (Aquàrius)*
- S.U.N.S.(C)-2 (L'Àmfora)"*

Article 3.

Vist que la normativa urbanística del Pla General de Sant Pere Pescador destina un article a la regulació de cadascun dels sectors d'urbanització i, únicament l'article 211 regula els sectors d'activitats econòmiques, amb la voluntat de no incorporar un nou article que modificaria tots els correlatius, es modifica l'article 211. S.U.S.-5 (Parc d'Activitats. Carretera de Castelló), per incorporar-hi els apartats 211-a i 211-b, per regular, respectivament, el S.U.S-5, sense modificacions, i incorporar-hi la fitxa corresponent al S.U.D-9 (Cooperativa Agrícola).

« Article 211-a.S.U.S.-5 (Parc d'Activitats. Carretera de Castelló)

- *Delimitació*
Correspon a un nou sector sobre la Carretera de Castelló, de caràcter terciari.
- *Superfície*
La superfície de l'àmbit del S.U.S.-5 és de *20.835 m²*
- *Sistemes i zones (superfícies):*
 - *Espais lliures i dotacions (C₂/B)* *4.251 m²*
 - *Vials i aparcaments (A_V, A_P)* *4.083 m²*
 - *Zona d'ordenació de l'edificació (7)* *12.501 m²*
- *Tipus d'ordenació de l'edificació*
S'admet la Edificació Terciària/Comercial/Industrial (Zona 7).
- *Coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector.*
El coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector és de *0,582 m²st/m²s*
- *Sostre màxim edificable*
El sostre màxim edificable és de *12.126 m²*
- *Aprofitament del sector*
20.835 m²s x 0,582 m²st/m²s x 0,55 ua/m²st= 6.669,3 u.a.
- *Aprofitament mitjà del sector*
6.669,3 u.a. / 20.835 m²s= 0,32 u.a./m²s
- *Cessions*
S'han de cedir tots els vials, els espais lliures i equipaments.
- *Sistema d'actuació*
El sistema de gestió és per compensació.
- *Etapas*
Es preveu la seva execució dins del segon quadrienni.

Article 211-b. S.U.D.-9 (Cooperativa Agrícola)

- **Delimitació**
Correspon a un nou sector situat a ponent del nucli urbà i al nord de la cooperativa agrícola. Comprèn els sòls de l'antiga UA1 i l'ampliació del sòl urbanitzable del sector nord-oest.
- **Superfície**
La superfície de l'àmbit del S.U.D.-9 és de 45.052 m²
- **Sistemes i zones (superfícies mínimes):**

□ Espais lliures (C)	(16,37 %)	7.377 m ²
□ Equipaments i dotacions (B)	(6,36 %)	2.864 m ²
□ Vials i aparcaments (A _V , A _P)		8.995 m ²
□ Serveis tècnics (D)		647 m ²
□ Zona d'ordenació de l'edificació (2e)		740 m ²
□ Zona d'ordenació de l'edificació (2hpo)		1.101 m ²
□ Zona d'ordenació de l'edificació (5)		923 m ²
□ Zona d'ordenació de l'edificació (7a)		22.405 m ²
- **Tipus d'ordenació de l'edificació**
S'admeten l'edificació suburbana (2e), l'edificació suburbana (2hpo), la unifamiliar aïllada (5) i l'edificació terciària / comercial / industrial (Zona 7a).
- **Coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector.**
El coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector és de 0,5475 m²st/m²s
- **Sostre màxim edificable**
El sostre màxim edificable és de 24.666 m²
(4.502 residencial + 20.164 activitats econòmiques)
- **Aprofitament del sector**
45.052 m²s x 0,5475 m²st/m²s x 0,55 ua/m²st= 13.566 u.a.
- **Aprofitament mitjà del sector**
13.566 u.a. / 45.052 m²s= 0,30 u.a./m²s
Es destinarà un 50% del sostre residencial a habitatge de protecció oficial.
- **Cessions**
S'han de cedir tots els vials, els espais lliures, equipaments i el 10% de l'aprofitament de UA1 actual i el 15% de la l'aprofitament del sector ampliat.
- **Sistema d'actuació**
El sistema de gestió serà de reparcel·lació amb la modalitat de compensació.
- **Etapes**
El sector es desenvoluparà en una etapa de 4 i el desenvolupament urbanístic s'iniciarà en un termini màxim d'un any des de l'aprovació definitiva del document.
- **Condicions d'ordenació**
Els espais lliures es disposaran estratègicament de manera que garanteixin la millor protecció visual i ambiental de les activitats econòmiques en relació a les zones residencials i al sòl no urbanitzable. Preferentment es situaran en paral·lel al carrer Onze de setembre i a la banda

nord del sector. Amb la mateixa finalitat, a la banda de ponent s'hi preveurà una porció de terreny no edificada que haurà de ser arbrada.

El sistema d'equipaments es situarà a la banda nord del sector, amb façana al carrer Onze de setembre.

- **Condicions d'edificació**

L'edificació de la parcel·la terciària-comercial-industrial es situarà preferentment adossada a les edificacions actuals. Les cobertes seran amb pendent i el tractament cromàtic serà tal que s'integri a l'entorn amb colors propis de la terra i la vegetació. Caldrà implementar un tractament unitari del conjunt edificat que es podrà fer per fases. Es redactarà un estudi d'impacte i integració paisatgística per les noves edificacions.

Les instal·lacions exteriors susceptibles de produir sorolls o afectacions acústiques es situaran a la banda de ponent de les edificacions.

Serà preceptiu el seguiment arqueològic en la fase de construcció de les edificacions.

- **Mesures correctores i compensatòries**

En les diferents fases de desenvolupament del sector es prendran en consideració les mesures correctores i compensatòries recollides al Document ambiental estratègic (DAE). Aquestes mesures s'incorporaran als documents de planejament i gestió i s'implementaran en les obres d'urbanització i edificació."

- **Condicions de desenvolupament del SUD 9 "Cooperativa agrícola"**

Les condicions específiques d'ordenació i desenvolupament del SUD 9 "Cooperativa agrícola" són les que segueixen:

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Capítol I. NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA

Naturalesa

Aquest Pla té la condició de Pla parcial urbanístic per a la regulació d'usos i obres en el sector SUD 9 "Cooperativa Agrícola" de Sant Pere Pescador, d'acord amb el que determina el TRLUC, així com els respectius reglaments d'aplicació i el planejament general del municipi.

Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquest Pla és l'assenyalat en els plànols corresponents, dintre del terme municipal de Sant Pere Pescador, comarca de l'Alt Empordà. La superfície és de 45.052 m2.

Vigència.

Aquest Pla entrarà en vigor a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat, i la seva vigència serà indefinida d'acord amb el que disposa l'article 94 del Decret 1/2010 de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la llei d'urbanisme.

Obligacions.

Els particulars, a l'igual que l'administració, estaran obligats a acomplir les disposicions contingudes en aquest Pla.

Interpretació

La interpretació del present Pla i de les seves ordenances es farà d'acord amb el seu contingut i se subjectarà als seus objectius i finalitat. En cas de dubte o imprecisió, prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments públics, així com els plànols a escala més detallada prevaldran sobre els d'escala més petita, pel seu major grau de precisió.

En tot cas, i per tot allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que determina el planejament general del municipi.

Determinacions

Les determinacions del Pla es despleguen en els següents documents:

- Memòria.
- Normes urbanístiques.
- Plànols d'informació i ordenació.

Promoció i tramitació.

El present Pla Especial és de promoció privada i la seva tramitació s'ajustarà al que disposa el Text refós de la Llei d'urbanisme i els seus reglaments.

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Capítol I - QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA

Qualificació.

L'àmbit del sector SUD 9 "Cooperativa agrícola" ve definit en la modificació nº 8 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pere Pescador com a Sòl urbanitzable.

Capítol II - DETERMINACIONS DEL PLA

Determinacions gràfiques

Les determinacions del present Pla estan contingudes als corresponents plànols d'ordenació de forma gràfica, on es fixen els diferents àmbits d'aquesta àrea.

Regulació detallada dels sistemes i zones

El present Pla regula els sistemes i les zones del sector SUD 9 a partir de les determinacions del PGOU, amb les modificacions i adaptacions necessàries per raó de la tipologia del document, l'àmbit d'ordenació i els objectius del Pla.

Capítol III – SISTEMA VIARI (Clau A)

Definició

El sistema viari de comunicació del municipi de Sant Pere Pescador comprèn les infraestructures del transport terrestre format pel sistema de carrers, camins, carreteres i els aparcaments.

L'ús global d'aquest sistema és fonamentalment el de comunicacions. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats pel traçat de la xarxa viària, els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

Tipus

Els sòls destinats per aquesta modificació del Pla General al sistema d'infraestructures de comunicació es classifiquen de la forma següent:

1. *Sistema general viari: La xarxa bàsica urbana.
És aquella formada per les vies que tenen com a funció principal la de relacionar i comunicar les diferents àrees urbanes. La conformen les carreteres que transcorren dins del Sòl Urbà i Urbanitzable i la resta de carrers principals que actuen com a vies d'accés, connexió i estructuració de la ciutat.*
2. *Sistema local viari: La xarxa complementària urbana.
És aquella formada pels carrers no inclosos dins la xarxa bàsica urbana i que tenen com a funció principal la de complementar aquella xarxa i facilitar l'accés a les edificacions.*
3. *Sistema d'aparcaments
És aquell sistema format per les diferents zones d'aparcaments públics.*

Titularitat

El sòl qualificat de sistema viari i d'aparcaments, tant general com local, serà de titularitat pública.

Condicions d'ús

Viari i aparcament.

Serà preceptiu el seguiment arqueològic en la fase d'urbanització.

Capítol IV. SISTEMA D'EQUIPAMENTS (Clau B)

Definició

El sistema d'equipaments i dotacions comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans. L'ús global d'aquest sistema és l'ús d'equipament comunitari.

Tipus

Els sòls destinats per aquesta modificació del Pla General al sistema d'equipaments comunitaris, es classifiquen de la forma següent:

*Equipament sociocultural (sc)
Equipament abastament (a)*

Titularitat

1. *Els equipaments d'aquest sector seran de titularitat pública.*

2. La titularitat dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament. En els equipaments públics s'admet la Concessió Administrativa.

Règim general

1. En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments i les dotacions comunitàries s'observaran aquestes Normes i allò que disposa la legislació sectorial vigent per cadascuna de les matèries.
2. Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixin l'entorn d'aquests equipaments es sistematitzaran com a espais lliures ajardinats.

Condicions d'ús

Els usos admesos pels sòls qualificats d'equipaments són:

Equipaments	Ús dominant	Ús compatible
Equipament sòcio-cultural (SC)	Sòcio-cultural	Recreatiu. Administratiu
Equipament abastament (A)	Comercial	-

Condicions d'ordenació i edificació

1. El sistema d'ordenació dels equipaments serà en general el de volumetria específica. S'ordenaran per volumetria específica quan ocupin la totalitat d'una illa o quan sigui obligat per les necessitats funcionals de l'equipament.
En aquests casos l'edificabilitat serà la pròpia de la zona d'equipaments i segons l'ús que tinguin, i l'ordenació volumètrica es regularà mitjançant un Pla Especial o un Estudi de Detall, on es valori la incidència sobre l'entorn.
Quan els equipaments formin part d'una illa d'edificació regulada segons l'alineació de carrer, aquests s'ordenaran segons els paràmetres d'edificació propis de la zona.
2. L'ordenació dels equipaments seguirà, en qualsevol cas, les següents determinacions:
 - a) S'adequaran a les característiques de l'edificació de la zona on es situïn.
 - b) Es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.
 - c) Es farà especial atenció al tractament dels espais no edificats de la parcel·la.
3. Els paràmetres d'edificació dels diferents equipaments segons volumetria específica seran els següents:

Índex d'edificabilitat neta:

Equipament sòcio-cultural	1,00 m ² st/m ² s
Equipament abastament	1,20 m ² st/m ² s

Ocupació màxima de la parcel·la:

Equipament sòcio-cultural	50 %
Equipament abastament	100 %

4. Condicions de l'edificació:

- a) L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustaran a les necessitats funcionals de cada equipament, al paisatge i a les condicions ambientals que hauran de respectar i a la integració en el sector en que es situen.

- b) *En aquest sector, per l'edificació dels equipaments regirà el tipus d'ordenació aïllada d'acord amb els següents paràmetres:*
Alçada reguladora: 7m
Nombre màxim de plantes: Planta baixa i planta pis
Separació mínima a límits: 3 m
- c) *Serà preceptiu el seguiment arqueològic en la fase de construcció de les edificacions.*

Capítol V. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (Clau C2)

Definició

1. *Comprèn els sòls destinats a espais verds o àrees pavimentades, que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans.*
4. *Els parcs i jardins públics han d'ordenar-se amb arbrat, jardineria, sendes o recorreguts per vianants, petites construccions relacionades amb els serveis o manteniment de parcs i els elements accessoris que facilitin el millor ús per al descans i esbarjo.*
5. *L'Ajuntament podrà autoritzar l'ocupació temporal per a la instal·lació mòbil amb finalitat recreativa (circ, fires, festes,...) dels espais no enjardinats de les àrees de parc, però en cap cas s'admetran aprofitaments privats del sòl o del subsol.*

Funcions

1. *El sistema d'espais lliures definit en el present document garanteix les següents funcions:*
 - a) *Funció mediambiental*
Com a espais oberts estratègics dins dels continus urbanitzats i juntament amb el sistema natural, ecològic i paisatgístic i de cursos fluvials i en general amb el Sòl No Urbanitzable. Com a refugis climàtics.
 - b) *Funció cultural*
Definida pel caràcter de patrimoni històric i pedagògic respecte a la intervenció de l'home en la transformació i la utilització dels recursos naturals.
 - c) *Funció d'esplai i lleure*
 - d) *Funció de regulació del drenatge pluvial de l'entorn.*
2. *Les diferents Administracions Públiques intervindran activament per tal de preservar, regenerar i promocionar aquests espais i garantir les seves funcions.*

Regulació

El present Pla estableix les determinacions generals del sistema d'espais lliures, sens perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a aquest sistema.

Titularitat

El sòl qualificat com a places i jardins urbans serà de titularitat pública.

Règim general

En l'obtenció, la projecció, l'ús i la conservació de les places i els jardins urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes.

Condicions d'ús

1. Ús dominant: Lleure
2. Usos compatibles: Aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels veïns.

Condicions d'ordenació i edificació

1. No s'admet cap tipus d'edificació excepte les instal·lacions accessòries de joc i esbarjo, que no ultrapassin el cinc per cent (5%) de la superfície de la plaça o jardí urbà, en espais de més de 1.000 m².
L'alçada màxima de les edificacions auxiliars o accessòries serà de quatre metres (4 m). S'admetran les instal·lacions descobertes per la pràctica esportiva, cultural i de jocs infantils.
Aquestes instal·lacions accessòries no perjudicaran ni limitaran en cap cas la utilització d'aquests espais i contribuiran a la formalització i al disseny adequat d'aquests.
2. Els sòls destinats a places i jardins no podran disgregar-se en trossos sense identitat. S'hi ha de poder inscriure, com a mínim, una circumferència de trenta metres de diàmetre (30 m).

Capítol VI. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS (Clau D)

Definició

El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i altres.

Tipus

1. Formen part del sistema local d'infraestructures de serveis tècnics les reserves de sòl per aquests serveis, que tenen com a àmbit d'influència un àrea concreta del poble.
2. El present Pla delimita aquests sòls en els plànol d'ordenació: 10. "Ordenació detallada del sector" a escala 1/2.000.

Titularitat

1. El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la titularitat pública per a la dotació d'infraestructures i la prestació de serveis urbanístics, encara que siguin gestionats en règim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües potables, industrials i de reg, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i xarxes distribuïdores d'energia elèctrica, centrals receptores i xarxes distribuïdores de gas, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o abocadors de deixalles, depuradores i altres possibles serveis de caràcter afí.

Règim general

1. En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes, en el PGOU i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.

2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials.
3. Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixin l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats. Al voltant de les instal·lacions es disposarà un enjardinament format fonamentalment d'arbres i arbustos que tapin i dissimulin la mala imatge que poden donar aquest tipus d'instal·lacions.

Condicions d'ús

1. Ús dominant: Serveis tècnics i mediambientals.
2. Usos compatibles: Només s'admetran com a usos compatibles aquells usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica, i en especial aquella que asseguri les condicions de protecció de les instal·lacions.

Condicions d'ordenació i edificació

Les condicions d'ordenació i edificació pel sistema d'infraestructures de serveis tècnics seran les següents:

- a) El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica amb un índex d'edificabilitat net d' $1,00 \text{ m}^2 \text{ sòstre/m}^2 \text{ sòl}$.
- b) La tipologia de les edificacions serà aïllada amb una separació mínima de tots els límits, de 3 m.

Capítol VII. ZONES

Zona 2e, edificació Suburbana (Clau 2e)

1. Comprèn aquelles extensions urbanes on l'edificació s'ordena entre mitgeres d'acord amb les alineacions viàries definides.
Constitueixen en conjunt un àmbit urbà en el que el fraccionament de les propietats, les formes d'ocupació del sòl i el procés de construcció dels edificis es relacionen molt estretament amb les característiques i amb el dimensionat dels espais públics.
2. Els paràmetres bàsics en relació a aquesta zona són:
 - a) El sostre edificable.
 - b) L'alineació al vial.
 - c) L'alçada reguladora i el nombre de plantes.
 - d) La condició de mitgera com a mínim en un costat de la parcel·la.
3. Les obres d'ampliació, substitució o construcció de nova planta s'ajustaran als següents paràmetres:
 - a) El front mínim de parcel·la es fixa en vuit metres (8 m) i la seva superfície en cent seixanta metres quadrats (160 m^2).
 - b) L'edificació principal tindrà una profunditat màxima edificable de divuit metres (18 m). En planta baixa es podrà ocupar el 100% de la zona edificable marcada en els plànols d'ordenació.
 - c) L'alçada reguladora màxima serà de nou metres quaranta centímetres (9,40 m), equivalent a planta baixa més dues plantes (PB+2).
 - d) S'admetran plantes soterrani amb la mateixa ocupació màxima que l'edificació.

- e) El nombre màxim d'habitatges admesos és de 18.
- f) Els usos permesos són:
Ús principal: habitatge plurifamiliar
Usos compatibles: residencial, hotel·ler, restauració, comercial, magatzem, oficines, serveis, equipaments, recreatiu i espectacles excepte "Sales de Ball, discoteques i activitats similars", garatges particulars i petits tallers i indústries fins a 10 CV i 45 db.
- g) No s'admetran cossos sortints tancats i semitancats en aquest tipus d'edificació.
S'admetran cossos sortints oberts de fins a trenta centímetres (0,30 m) de vol i una longitud màxima de la meitat de la façana, en carrers amb una amplada de fins a sis metres (6 m), i de seixanta centímetres (0,60 m) de vol en carrers d'amplada superior.
- h) Es disposaran els patis de llums o ventilació necessaris per assegurar el correcte compliment de l'article 175 de les normes del Pla General.
- i) Les parets mitgeres, o les seves parts que queden al descobert, mentre no es tornin a alinear, hauran de tractar-se amb acabat de façana similar a la façana principal, sens perjudici del respecte a les servituds derivades de les possibilitats d'edificació en el solar veí.

Zona 2hpo, edificació Suburbana (Clau 2hpo)

- 1. Comprèn aquelles extensions urbanes on l'edificació s'ordena entre mitgeres d'acord amb les alineacions viàries definides.
Constituïxen en conjunt un àmbit urbà en el que el fraccionament de les propietats, les formes d'ocupació del sòl i el procés de construcció dels edificis es relacionen molt estretament amb les característiques i amb el dimensionat dels espais públics.
- 2. Els paràmetres bàsics en relació a aquesta zona són:
 - a) El sostre edificable.
 - b) L'alineació al vial.
 - c) L'alçada reguladora i el nombre de plantes.
 - d) La condició de mitgera com a mínim en un costat de la parcel·la.
- 3. Les obres d'ampliació, substitució o construcció de nova planta s'ajustaran als següents paràmetres:
 - a) El front mínim de parcel·la es fixa en vuit metres (8 m) i la seva superfície en cent seixanta metres quadrats (160 m²).
 - b) L'edificació principal tindrà una profunditat màxima edificable de divuit metres (18 m).
En planta baixa es podrà ocupar el 100% de la zona edificable marcada en els plànols d'ordenació.
 - c) L'alçada reguladora màxima serà de nou metres quaranta centímetres (9,40 m), equivalent a planta baixa més dues plantes (PB+2).
 - d) S'admetran plantes soterrani amb la mateixa ocupació màxima que l'edificació.
 - e) El nombre màxim d'habitatges admesos és de 22.
 - f) Els usos permesos són:
Ús principal: habitatge plurifamiliar de protecció oficial
Usos compatibles: trasters i garatges particulars.
 - g) No s'admetran cossos sortints tancats i semitancats en aquest tipus d'edificació.
S'admetran cossos sortints oberts de fins a trenta centímetres (0,30 m) de vol i una longitud màxima de la meitat de la façana, en carrers amb una amplada de fins a sis metres (6 m), i de seixanta centímetres (0,60 m) de vol en carrers d'amplada superior.
 - h) Es disposaran els patis de llums o ventilació necessaris per assegurar el correcte compliment de l'article 175 de les normes del Pla General.
 - i) Les parets mitgeres, o les seves parts que queden al descobert, mentre no es tornin a alinear, hauran de tractar-se amb acabat de façana similar a la façana principal, sens perjudici del respecte a les servituds derivades de les possibilitats d'edificació en el solar veí.

Zona 5, unifamiliar aïllada (Clau 5)

1. Comprèn aquelles extensions urbanes en les que l'edificació de tipus unifamiliar o bifamiliar es situa de forma independent per a cada parcel·la, i en funció de la superfície, dimensions i forma d'aquesta, si bé ha de respectar les condicions d'intensitat i de posició que assegurin les densitats zonals i la ordenació general.
2. Els paràmetres bàsics en relació a aquesta zona són:
 - a) La superfície de la parcel·la.
 - b) La condició d'edificació aïllada.
 - c) L'índex d'edificabilitat.
 - d) L'alçada reguladora i el nombre de plantes.
 - e) El nombre d'habitatges.
3. Les obres d'ampliació, substitució o construcció de nova planta s'ajustaran als següents paràmetres:
 - a) El front mínim de la parcel·la es fixa en dotze metres (12 m) i la seva superfície en tres-cents metres quadrats (300 m²).
 - b) L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 30% per a l'edificació principal, admetent-se edificacions auxiliars amb una ocupació addicional màxima del 5% de la superfície de la parcel·la.
 - c) L'alineació de l'edificació principal i auxiliar retrocedirà un mínim de tres metres (3 m) de l'alineació de vial, essent aquesta també la separació mínima de les partions de la parcel·la per a l'edificació principal.
 - d) L'índex d'edificabilitat net serà de 0,5 m²st/m²sòl.
 - e) L'alçada reguladora màxima serà de sis metres quaranta centímetres (6,40 m), equivalent a planta baixa i pis (PB+1).
 - f) Els usos permesos són:

Ús principal: Habitatge unifamiliar.

Usos compatibles: garatges particulars i equipaments.
 - g) L'alçada màxima de les edificacions auxiliars serà de tres metres cinquanta centímetres (3,50 m).
 - h) No s'admeten cossos volats fora del gàlib definit per les reculades obligatòries.
 - i) Els elements sortints no podran volar més de trenta centímetres (0,30 m), excepte a la planta coberta on el ràfec podrà volar cinquanta centímetres (0,50 m).
 - j) Les tanques del carrer tindran una alçària màxima d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m). Es podran fer amb material massís fins una cota màxima d'un metre (1,00 m) per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust.
 - No s'admeten els acabats amb elements punxants, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.
 - k) Es permetran les plantes soterrani amb la mateixa ocupació que la planta baixa.
 - La projecció en planta de tots els pisos (Planta Soterrani, Planta Baixa, Planta Primera) no superarà l'ocupació permesa de la zona.

Zona 7a, terciari / comercial / industrial (Clau 7a)

1. Comprèn una zona localitzada a ponent del nucli urbà, destinada a allotjar construccions de tipus terciari/comercial/industrial.
2. Els paràmetres bàsics en relació a aquesta zona són:
 - a) La superfície de parcel·la.
 - b) L'ocupació de la parcel·la.
 - c) La condició d'edificació aïllada.
 - d) L'índex d'edificabilitat.
 - e) El nombre de plantes i l'alçada reguladora.

3. Les obres d'ampliació, substitució o construcció de nova planta s'ajustaran als següents paràmetres:
- a) La superfície mínima de parcel·la serà de 20.000 m² i el front mínim de la parcel·la es fixa en vint metres (50 m). La parcel·la es podrà agrupar a la parcel·la terciària / comercial / industrial veïna per la banda sud.
 - b) El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la es fixa en el 60%.
 - c) L'alineació de l'edificació es regularà un mínim de setze metres (16 m) respecte de l'alineació del sistema d'espais lliures de la banda de llevant (carrer Onze de Setembre) i deu metres (10m) respecte els restants límits de la parcel·la.
 - d) L'índex d'edificabilitat net serà de 0,9 m² de sostre per m² de sòl.
 - e) L'alçada reguladora es fixa en vuit metres cinquanta centímetres (8,50 m), que correspon a una alçada de planta baixa i un pis (PB+1).
 - f) Els usos permesos són:
Ús principal: serveis, oficines, comercial, industrial, restauració, magatzem, tallers, equipaments, garatges-aparcament.
 - g) Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçada màxima d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m) per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust, calat.
No s'admeten els acabats amb elements punxants, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.
 - h) Es permetran les plantes soterrani amb la mateixa ocupació que la planta baixa.
 - i) L'edificació es situarà preferentment adossada a les edificacions actuals. Les cobertes seran amb pendent i el tractament cromàtic serà tal que s'integri a l'entorn amb colors propis de la terra i la vegetació. Caldrà implementar un tractament unitari del conjunt edificat que es podrà fer per fases.
 - j) Es redactarà un estudi d'impacte i integració paisatgística per les noves edificacions.
 - k) Les instal·lacions exteriors susceptibles de produir sorolls o afectacions acústiques (motors, compressors, i elements sorollosos fixes) es situaran a la banda de ponent de les edificacions.
 - l) Serà preceptiu el seguiment arqueològic en la fase de construcció de les edificacions.

TÍTOL TERCER. NORMES DE PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT

Capítol I. CONDICIONS PER A URBANITZACIONS, ESPAIS PÚBLICS I EDIFICACIONS

En aquest capítol es recullen les mesures per garantir la integració ambiental i paisatgística de l'actuació.

Aigua

- S'atendrà a les prescripcions que es derivin de l'informe de l'ACA quant al tractament i definició de la cota dels terrenys de la zona inundable.
- El sistema de recollida d'aigües plujanes s'adaptarà a la nova vialitat prevista.
- En les edificacions residencials, es fomentarà l'estalvi d'aigua a través de:
- Airejadors per a aixetes i dutxes, com a sistemes economitzadors d'aigua i/o reductors de cabal, de manera que amb la pressió anterior es doni un cabal màxim de 8l/mn per a aixetes i 10l/mn per a dutxes. Les aixetes d'ús públic tindran temporitzadors o altres mecanismes de tancament automàtic, limitant les descàrregues a un litre d'aigua.
- Captadors d'aigua de pluja, en aquells edificis que incloguin el manteniment d'espais susceptibles de ser regats o rentats; l'aigua de pluja es capta amb una instal·lació que les emmagatzemarà després de recollir-les en teulades i terrats; disposarà d'un sistema de decantació o filtratge d'impureses.

- Instal·lació d'un sistema de reaprofitament de les aigües grises (desaigües, banyeres, dutxes i lavabos) per a reutilitzar-les en inodors, neteja de paviments i reg de jardins privats.
- Cisternes dels vàters, que tindran un volum de descàrrega màxima de 6 litres i hauran de permetre la possibilitat d'aturar la descàrrega o d'un doble sistema de descàrrega.
- El reg d'enjardinament es farà emprant mecanismes estalviadors com la micro-irrigació, rec per degoteig o xarxa d'aspersors regulats per programador horari, o detectors d'humitat.
- En el sector industrial, les aigües derivades del procés de refredament o bé del manteniment de la nau (neteja paviment), seran evacuades a la xarxa de clavegueram municipal, o si s'escau reintroduïdes en el circuit de refrigeració, per tal de fomentar l'estalvi d'aigua.
- Les aigües negres seran evacuades a la xarxa de clavegueram municipal per ser lliurades a l'EDAR de L'Escala.
- La xarxa separativa d'aigües plujanes es conduirà cap a les cunetes i recs de l'entorn per evitar la contaminació amb les aigües residuals.

Gea

- Les terres foranes que fossin necessàries per a l'enlairament de superfícies afectades pel risc d'inundabilitat, provindran de préstecs autoritzats.
- Les terres provinents de l'excavació i separació de la coberta edàfica procedent de la superfície ocupada pels nous usos es reaprofitaran en les noves zones verdes.
- Durant les obres es definirà una superfície de treball que anomenarem "parc de maquinària" amb l'objecte que allí es faci el manteniment de la mateixa, s'hi emmagatzemi els materials de l'obra i s'hi dipositin els residus convenientment classificats. La seva superfície estarà impermeabilitzada amb formigó o una capa d'argiles compactada.

Biodiversitat i connectivitat

- La vegetació que s'incorpori en les noves àrees d'enjardinament estarà conformada per plantes autòctones, perennifòlies i resistent al vent i l'estrès hídric, com ara: olivera o tamariu; i arbusts com: aladern, llentiscle, entre d'altres
- Quedarà prohibida la introducció de les plantes exòtiques i/o naturalitzadores que es llisten en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, per el que se regula el Catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores, i que es recull a l'annex normatiu.
- La zona verda al nord i la barrera vegetal a ponent, faran d'àrees de repòs i guaita sobre els camps per a la fauna que hi discorre i s'entendrà com una mesura compensatòria vers l'ocupació de terrenys en la zona de valor connector.
- A l'interior de la parcel·la agro-industrial es podrà mantenir la part de plantació d'arbres fruiters mentre aquest espai no s'afecti amb les edificacions, l'emmagatzematge exterior o la maniobra de vehicles. Aquesta plantació permetrà minimitzar l'efecte de la urbanització sobre el sòl agrícola i garantir una millor protecció paisatgística.

Paisatge

- L'espai lliure situat al llarg del carrer Onze de Setembre, podrà incorporar motes i elements elevats amb una alçada màxima de 1,5m d'altura, sobre les quals s'hi puguin plantar tanques arbustives de llentiscle i/o aladern, per filtrar la imatge de les noves instal·lacions.
- La definició de les dues zones verdes perimetrals al nord i est del sector faran de zona de transició i de fronteres nítides de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de la perifèria. De la mateixa manera, faran de separador entre el sòl residencial i l'industrial.

- Les noves zones verdes (C2) previstes disposaran dels corresponents projectes d'enjardinament, amb una distribució de la vegetació que ajudi a minimitzar les visuals de les noves instal·lacions i s'hi introduiran plantes autòctones i perennifòlies.
- En el cas de la nova zona industrial, les noves naus es faran a continuació de les existents, mantenint la tipologia constructiva, amb colors que generin una imatge unitària del conjunt. Les edificacions seran de coberta inclinada. El manteniment parcial i temporal de la plantació de pomeres a l'interior de la parcel·la industrial permetrà reduir l'impacte de les noves edificacions.
- Es restituiran els itineraris paisatgístics (camí de Bussinyol, camí de l'Estany i ruta BTT Pirinexus) fent-los coincidir amb el traçat del sistema viari previst, i adossat a les noves zones verdes, de manera que aquest connecti amb el camí de l'Estany i el camí vell de Figueres.
- Es preveurà el soterrament de les línies aèries energètiques arreglades al sistema viari, així com de les noves línies energètiques i de telecomunicacions.
- Es podrà mantenir la plantació de pomeres dins la parcel·la urbanitzada per tal d'oferir una millor transició ambiental i paisatgística entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable.

Medi atmosfèric

1-. Eficiència energètica

- Adaptació al Decret 21/2006, d'adaptació de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis residencials, com ara:
- Disseny de les edificacions amb grans finestrams de manera que hi hagi la màxima eficiència en la captació de llum natural.
- Regulació detallada de les condicions de configuració arquitectònica de les edificacions: disseny solar passiu (zonificació interior, optimització d'obertures, sistemes passius de captació solar, prevenció de sobreescalfaments,...)
- Regulació adequada dels materials, aïllaments i solucions constructives en façanes i cobertes.
- Els aparells d'aire condicionat de nova adquisició hauran de complir la classe A d'eficiència energètica.
- Les làmpades tant a interiors com a exteriors seran majoritàriament de baix consum.
- Foment de les energies renovables amb la instal·lació de plaques solars, per a la producció d'aigua calenta, en els sostres de les edificacions.
- Adaptació al Decret 21/2006, d'adaptació de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis industrials:
- Instal·lar sistemes d'alta eficiència energètica com fluorescència trifòsfor i les làmpades fluorescentes amb balast electrònic.
- Instal·lar dispositius d'encesa i tancament automàtics dels llums per detecció de presència.
- Implementació d'il·luminació de baix consum en espais comunitaris interiors (s'utilitzaran làmpades classe B o superior segons Directiva 98/11/CE).
- Caldrà aplicar mesures referents a l'eficiència energètica a partir dels estudis previs de la situació real de la instal·lació, els mesuraments que condicionen cada demanda frigorífica, i els punts crítics de consum en les cambres frigorífiques o instal·lacions de refrigeració. Tot orientat a un millor control del fred industrial:
- Instal·lació de variadors de velocitat. Els grups compressors han de funcionar més per velocitat que per capacitat, ja que amb aquest sistema es pot dimensionar molt millor la potència subministrada.
- Instal·lació de mesuradors sensibles de referents en temperatura i humidificació, per tal d'obtenir el punt ideal en el que les etapes de condensació actuen en òptimes condicions de rendiment.
- Instal·lació de mesuradors i controladors energètics en cambres frigorífiques. La medició, control i avaluació de les dades és fonamental per a estudiar les variacions a cometre.

- Instal·lació d'equips d'eficiència energètica en cambres frigorífiques, com els supercondensadors de doble capa que permeten minorar la quasi totalitat dels fluxos desordenats de corrent elèctric.
- Instal·lacions dels nous mesuradors en sonda del termòstat (simulador de temperatura d'aliments) per tal d'estabilitzar les possibles variacions de temperatura, adequació d'ús i desgast d'equips i minorar sorolls i avaries.

2-. Immissions a l'atmosfera

- S'acompliran els límits d'emissió de fums i gasos fixats pel Decret 833/75, de 6 de febrer, de protecció de l'ambient atmosfèric; així com les determinacions de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció del medi atmosfèric, i la Llei 6/1996, de 18 de juny.
- S'acompliran les determinacions de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats (PCAA), així com la Llei 4/2004, de 1 de juliol, reguladora del procés d'adequació de les activitats d'incidència ambiental al que estableix la Llei 3/98, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'administració ambiental.

3-. Contaminació acústica

- Es garantiran els nivells d'immissió establerts en el Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica. La zonificació acústica ha d'assegurar, pels nous edificis, els objectius de qualitat acústica corresponents a zona de sensibilitat acústica moderada (B1) i/o baixa (C2), això és, amb uns valors límit d'immissió que estaran a l'entorn dels 65-70dBA diürns i 55-60dBA nocturns.
- Els sorolls i vibracions també estaran regulats per l'Ordenança Municipal Tipus, reguladora de sorolls i vibracions, aprovada per Resolució pel Departament de Medi Ambient en data 30 d'octubre del 1995 (DOGC 2126 de 10 de novembre del 1995).
- La distribució perimetral de les barreres vegetals farà de separador i filtre acústic del soroll generat per les activitats en sòl industrial respecte de la zona residencial.

4-. Contaminació lumínica

- S'introduirà un enllumenat públic eficaç i que causi la mínima contaminació lumínica. Cas d'introduir lluminàries, aquestes seran de projecció horitzontal i les làmpades de VSAP. Adaptació al Decret 190/2015, de 25 d'agost, que estableix els condicionants i prescripcions que han de complir les instal·lacions d'enllumenat exterior i que hauran de ser definits al projecte. Les instal·lacions d'enllumenat exterior hauran de complir amb les condicions de l'Annex 2 d'aquell decret pel que fa a tipologia de les làmpades i al percentatge màxim del flux de l'hemisferi superior instal·lat (FHS_{inst}) dels llums, en funció de l'horari d'ús i la zona de protecció envers la contaminació lumínica.

Agricultura

- La pèrdua de sòl agrícola es veurà compensada per la construcció de noves naus vinculades a l'activitat agrícola, que augmentaran la capacitat d'emmagatzematge de la fruita dels camps de l'entorn, i permetran la continuïtat de l'empresa dins del municipi. Es procedirà al restabliment de les infraestructures afectades per la pèrdua de sòl agrícola de regadiu.
- Mentre no sigui necessària la ocupació de la totalitat de la nova parcel·la d'activitat econòmica, es podrà mantenir dins la mateixa, la porció de plantació de pomeres que permeti la ordenació. D'aquesta manera es mantindrà la productivitat de les plantes en període de producció i la ocupació del sòl agrícola serà progressiva.

Residus

- *Elaboració d'un Pla de gestió integral de residus amb l'objecte d'avaluar els volums de residus que es generaran per tipus (paviments asfàltics, runa, fusta, cartró, plàstic, vidre,...), quins seran els mitjans de disposició, i la seva destinació i/o reaprofitament en l'obra com a àrids reciclats en el cas de runa neta.*
- *S'adoptaran els criteris establerts al Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei 15/2003, de 13 de juny, reguladora de residus. Es classificaran els residus atenent al Decret 92/1999, de 6 d'abril, de modificació del Decret 34/1996, de 9 de gener, pel qual s'aprova el Catàleg de residus de Catalunya, així com la Llei 6/1983, de residus industrials.*
- *Mentre durin les obres d'urbanització o edificació, els residus s'abassegaran en un espai del "parc de maquinària", convenientment impermeabilitzat, on es disposaran els respectius contenidors de valoritzables (fusta, ferralla, runes, plàstics, fustes i neteja de cubes de formigó) i residus especials. Els residus seran separats adequadament i portats als centres de disposició corresponents a través dels gestors autoritzats. L'adjudicatari de les obres s'haurà de constituir com a productor de residus i formalitzar el seu codi davant l'Agència Catalana de Residus.*
- *Els enderrocs d'instal·lacions, cobertes, edificis i paviments es cenyiran a lo disposat en el Decret 161/2001, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/94, de 26 de juliol, regulador d'enderrocs i altres residus de la construcció. Així com a la Decisió de la Comissió del 16 de gener de 2001 que modifica la Decisió Comunitària 2000/532/CE. Els residus de la construcció es portaran al dipòsit controlat més proper. Qualificació de l'impacte final: compatible.*
- *Es farà una reserva d'espai en l'espai d'enjardinament adjunt al carrer Onze de Setembre, on es restituirà el punt verd afectat, i on es disposaran com a mínim 4 contenidors selectius (paper-cartró, envasos lleugers, vidre i matèria orgànica) i 2 contenidors de rebuig, convenientment ocults darrere d'un apantallament amb fusta tractada.*

Annex. Llistat de plantes exòtiques invasores

Arbres

acàcia (*Robinia pseudoacacia*)
ailant (*Ailanthus altissima*)
freixe americana (*Fraxinus pennsylvanica*)
freixe de flor (*Fraxinus ornus*)
Acàcia de tres punxes (*Gleditsia tracanthos*)
mimosa (*Acacia dealbata*)
morera del paper (*Broussonetia papyrifera*)
negundo (*Acer negundo*)
troana (*Ligustrum lucidum*)

Arbusts

Amorpha fruticosa
Baccharis halimifolia
budlèia (*Buddleja davidii*)
cornera de la Xina (*Cotoneaster lacteus*) *Cotoneaster tomentosus*
carolina o coronil·la glauca (*Coronilla valentina* ssp *glauca*)
piracant (*Pyracantha angustifolia*) i (*P. crenatoserrata*)
pitospor (*Pittosporum tobira*)

Plantes entapissants i reptants

Campanetes (Ipomoea cf. indica)

miraguà (Araujia sericifera)
bàlsam, ungla de gat o dits de bruixa (Carpobrotus edulis) i (C. acinaciformis)
bàlsam emparrador (Boussingaultia cordifolia) o (Anredera cordifolia)
cabellera de la reina (Aptenia cordifolia)
Delairea odorata (= Senecio mikanoides)
lligabosc (Lonicera japonica)
Senecio angulatus / Senecio tamoides
Sicyos angulatus
tradescantia Tradescantia fluminensis
vinya del Tibet (Fallopia baldschuanica = Bilderdyckia aubertii= Polygonum aubertii)
vinya verge (Parthenocissus quinquefolia)

Plantes crasses i assimilables

aloe maculat (Aloe maculata)
atzavares o figuerasses (Agave sp.)
Bryophyllum daigremontianum (=Kalanchoe daigremontiana)
figueres de moro (Opuntia ficus-indica / O. maxima O. stricta i O. linguiformis)
Einadia nutans

Plantes aquàtiques

Azolla sp.
Cyperus eragrostis
Elodea canadensis
jacint d'aigua Eichhornia crassipes
Ludvigia grandiflora
Myriophyllum aquaticum
Salvinia natans

Gramínies per a hidrosembra i gespes

Eragrostis curvula
Paspalum sauriae
"Kikuyu" o gram gruixut Pennisetum clandestinum

Altres espècies (ornamentals, etc.)

acant (Acanthus mollis)
Arctotheca calendula
bambú o canya americana Phyllostachys, Bambusa,
canya (Arundo donax)
Erigeron karvinskianus
gasània (Gazania sp.)
herba de la Pampa (Cortaderia selloana)
nyàmera Helianthus tuberosus
raïm de moro Phytolacca americana
Senecio angulatus

Plantes que haurien de comportar la seva retirada immediata d'un terreny atesa la seva demostrada capacitat invasora / de dispersió

Aster pilosus
Aster squamatus
Datura stramonium
Oxalis pes-caprae

Tabac de jardí Nicotiana glauca
Seneci del Cap Senecio inaequidens
Solanum chrysotrichum

Figueres, setembre de 2025

DOCUMENT COMPRENSIU

31. OBJECTIU

L'objectiu del present projecte de Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere Pescador és la l'ampliació del sòl per activitats econòmiques a la banda de ponent del nucli urbà, entorn de Fructícola Empordà i el desenvolupament urbanístic de l'àmbit que permeti la continuïtat del carrer Onze de Setembre fins a la carretera de Vilamacolum.

32. PROMOTOR I REDACTOR

1-. El document "**Modificació puntual nº 8 del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere Pescador a l'àmbit de la Unitat d'Actuació nº 1 i l'ampliació del sòl per activitats econòmiques, entorn de la Fructícola Empordà**" es redacta per encàrrec de Fructícola Empordà, S.L, amb NIF: B17015769 i seu al carrer Dr. Narcís Ciurana, 12 de Sant Pere Pescador, codi postal 17470, representat pel president Agustí Heras Isac.

33. ESTRUCTURA GENERAL DEL DOCUMENT

Per tal de donar compliment a la informació, descripció i justificació de la proposta continguda en aquest document, aquest, consta d'una *memòria informativa* relacionada amb el territori i l'activitat econòmica; una *memòria urbanística* on es recull el marc legislatiu, territorial, urbanístic i paisatgístic que li és d'aplicació; una *memòria descriptiva de la proposta*, on, a partir de les necessitats exposades per Fructícola Empordà s'analitzen un seguit d'alternatives i es descriu una proposta d'actuació; la *memòria justificativa* on es contrasten les propostes amb el marc normatiu vigent i la *normativa urbanística* on es recull la proposta normativa que ha d'incorporar-se al Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere Pescador i el conjunt de *plànols* que recullen la informació, les propostes i les qualificacions resultants.

34. PLANEJAMENT TERRITORIAL

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines

*Aprobat definitivament pel Govern de la Generalitat de Catalunya el
dia 14 de setembre de 2010.*

Publicació al DOGC de 15 d'octubre de 2010.

En el PTCG la zona oest del nucli urbà està inclosa en el sistema d'espais oberts amb la categoria de **sòl de protecció territorial, sòl d'interès agrari i/o paisatgístic**.

35. PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL

La regulació urbanística d'aquestes finques es recull en aquest apartat.

Planejament general

El Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere Pescador és l'instrument de caràcter municipal que regula els usos i edificacions en l'àmbit de la present modificació.

Pla General de Sant Pere Pescador

Aprovació definitiva: 11 de juliol de 2001

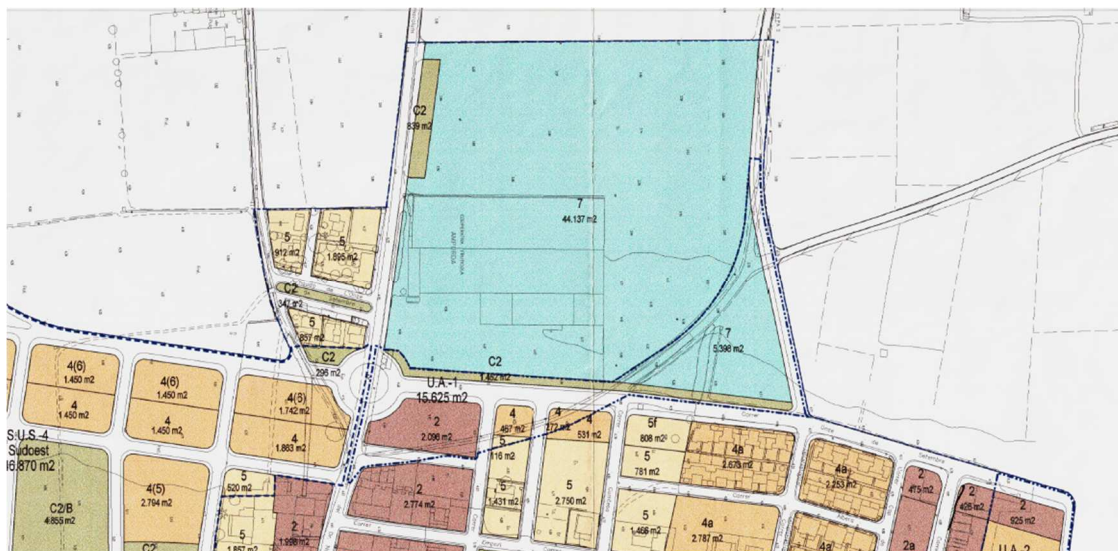
Publicació al DOGC 3493 de 16 d'octubre de 2001

Modificació puntual del PGOU de Sant Pere Pescador per adaptació al Pla Director Urbanístic del sistema Costaner-1.

Aprovació definitiva: 18 de juny de 2008

Publicació al DOGC 5196 de 18 d'agost de 2008

L'àmbit objecte de modificació abasta dos tipus de sòl: el sòl no urbanitzable (zona 9, agrícola) i el sòl urbà no consolidat (UA1).



Plànol de qualificació del sòl urbà del PGOU. (dibuix sense escala)

36. EL MARC TERRITORIAL

Sant Pere Pescador és un municipi de 18,45 Km2 de superfície, situat a la façana litoral de l'Alt Empordà, al bell mig de la badia de Roses. Presenta un espai costaner de més de 6 km de longitud en sentit nord-sud i està travessat pel riu Fluvià que hi desemboca. Es tracta d'un terreny molt pla, amb lleugera pendent descendent de ponent a llevant. El nucli urbà està situat a la part central del terme municipal, a la vora nord del riu Fluvià. Les activitats principals es distribueixen entorn de l'agricultura i el turisme.

37. MEMÒRIA SOCIAL

El municipi de Sant Pere Pescador té una població de 2.207 habitants i una economia basada en l'agricultura i el turisme. La plana al·luvial que s'ha format entorn de la desembocadura del riu Fluvià ha dotat als terrenys d'una gran qualitat agrícola i l'àmplia façana marítima de notable interès turístic. Aquestes són les dues realitats que conviuen quotidianament.

La població actual

La distribució de la població per gènere és la següent:

Població	Sant Pere Pescador	
Homes	1.175	53,24 %
Dones	1.032	46,76 %
Total	2.207	100,00 %

Població i economia local

La distribució de la **població ocupada segons els sectors** és la següent:

<i>Població</i>	<i>Règim general SS</i>	<i>Règim autònoms SS</i>	<i>Total</i>
Agricultura	5	30	35
Indústria	5	10	15
Construcció	60	25	85
Serveis	1.240	160	1.400
Total	1.315	225	1.540

Amb aquests sectors productius del municipi i les dades econòmiques es constata un lleuger ascens de l'evolució de la **renda bruta** i la **renda disponible** a Sant Pere Pescador. Es recull en el quadre següent:

<i>Any</i>	<i>Població</i>	<i>Renda bruta</i>	<i>Renda disponible</i>
2022	2.122	29.357 euros	21.370 euros
2021	2.079	27.937 euros	21.043 euros
2020	2.083	25.282 euros	19.754 euros
2019	2.090	27.814 euros	22.526 euros
2018	2.042	25.306 euros	20.697 euros

L'índex socioeconòmic territorial de Sant Pere Pescador per l'any 2021 és de 66,6 en relació al valor 100 del conjunt de Catalunya.

Habitatge

Per tal de millorar la garantia del dret a l'habitatge en aquest municipi que presenta poca oferta d'habitatge col·lectiu i dificultats per amplis sectors de població per accedir als productes que es posen a la venda i, també per donar compliment als objectius del Pla territorial parcial de les comarques gironines, que es proposa reservar un 50% dels sostre residencial del sector SUD-9 "cooperativa agrícola" per Habitatges de Protecció Oficial.

Aquest sostre s'ubicarà a l'illa residencial de la banda sud del sector, a la cantonada entre el carrer Onze de Setembre i el carrer Remences. El sostre destinat a habitatges de protecció oficial en aquest Pla és de 2.280 m2 que corresponen a uns 22 habitatges.

38. L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ

A l'àmbit hi trobem un total de vuit finques cadastrals incloses totalment o parcialment i els camins rurals que hi recorren. La relació dels titulars drets reals de les finques de l'àmbit son:

	<i>Finca cadastral</i>	<i>Superfície cadastral</i>	<i>Superfície àmbit</i>	<i>%</i>
A	17187A001005390000IY	3.130 m2	3.106 m2	6,89%
B	17187A001005370000IA	838 m2	863 m2	1,92%
C	17187A001005340000IU	12.185 m2	1.262 m2	2,80%
D	17187A001005360000IW	13.195 m2	9.833 m2	21,82%
G	6510204EG0761S0001ED	33.622 m2	5.677 m2	12,60%
F	6611218EG0761S0001UD	1.293 m2	1.197 m2	2,66%

E	6511202EG0761S0001DD	4.068 m2	16.532 m2	36,70%
	17187A001005350000IH	10.333 m2		
	Camins		6.582 m2	14,61%
	Total		45.052 m2	100,00%

39. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE L'ACTUACIÓ

La proposta de modificació del PGUO de Sant Pere Pescador per la delimitació i ordenació del Sòl urbanitzable delimitat SUD9 "cooperativa agrícola" es redacta amb el màxim respecte pel territori i atenen a les següents raons d'interès públic:

- L'actuació permet completar l'estructura viària de ponent del nucli urbà amb l'obertura del carrer Onze de Setembre i, d'aquesta manera, procedir a l'execució del sistema viari previst en el PGOU de Sant Pere Pescador que ha de comportar una millora de la mobilitat general i de la mobilitat interior del nucli urbà, alhora que una millora de la seguretat viària. Millora de la seguretat que es consolida amb la proposta de prohibició del pas de vehicles pesants pel carrer Onze de Setembre.
- La proposta d'ordenació preveu una ampliació de les reserves de sòl per als sistemes d'espais lliures i d'equipaments per sobre dels estàndards fixats en el marc legal vigent i situant-los en contacte amb l'àrea residencial del nucli urbà. La ordenació prevista per al sistema d'espais lliures amb una plantació d'arbrat autòcton permet configurar un vertader refugi climàtic i col·laborar a la millora de la biodiversitat i a l'absorció de CO2.
- La delimitació d'una zona destinada a la construcció d'habitatges de protecció oficial representa un primer pas per garantir el dret a l'habitatge de les persones amb recursos més limitats, joves i grans, alhora que ofereix una alternativa real per equilibrar el mercat de l'habitatge adreçat actualment als habitatges unifamiliars o de segona residència.
- La modificació del Pla comporta la consolidació d'una empresa agrícola que dona servei a una part molt significativa dels pagesos del municipi, amb més de 500 Ha de conreu d'arbres fruiters associades, amb el que això comporta a nivell socio-econòmic pel municipi.
- Fructícola Empordà SL dona feina estable a més de 60 treballadors durant l'any i arriba als 500 en períodes de recol·lecció de la fruita. Aquest nombre de treballadors, ja significatiu de per sí, es veurà incrementat amb l'ampliació de les instal·lacions.
- L'ampliació de l'empresa agroalimentària ha de permetre implantar les millores tecnològiques que comporten la reducció de les emissions de CO2, un major estalvi energètic i la reducció del consum d'aigua, tots factors d'interès en l'actual context de canvi climàtic.

40. PROPOSTA

OBJECTIUS

- Ampliar el sòl destinat a activitats econòmiques (industrial, terciari, ..) en contigüitat amb la zona actual
- Delimitar un únic àmbit de gestió que permeti l'execució del sistema viari general previst en el planejament urbanístic vigent
- Garantir la continuïtat i accessibilitat dels camins agrícoles de la zona que es veuran afectats per l'ampliació del sòl industrial

- Incorporar mesures d'integració ambiental i paisatgística que garanteixin la convivència entre els usos industrials i residencials
- Ajustar les qualificacions de les zones residencials en coherència amb l'entorn residencial

Aquests objectius es desenvolupen a partir dels següents CRITERIS

- Disposar d'espais lliures de transició entre el sòl urbà residencial i la nova zona industrial de manera que es mantingui la qualitat urbana de la zona residencial
- Disposar els espais destinats a sistema d'equipaments a les proximitats de les àrees residencials a fi i efectes de dotar-los de millors serveis
- Ordenar les noves àrees de creixement amb vialitat ben connectada a la xarxa principal que garanteixi una correcta accessibilitat
- Incorporar criteris ambientals, paisatgístics i de qualitat urbana a la normativa urbanística
- Incorporar la qualificació per habitatge de protecció oficial per donar resposta a les necessitats d'habitatge assequible

Descripció de la proposta de delimitació

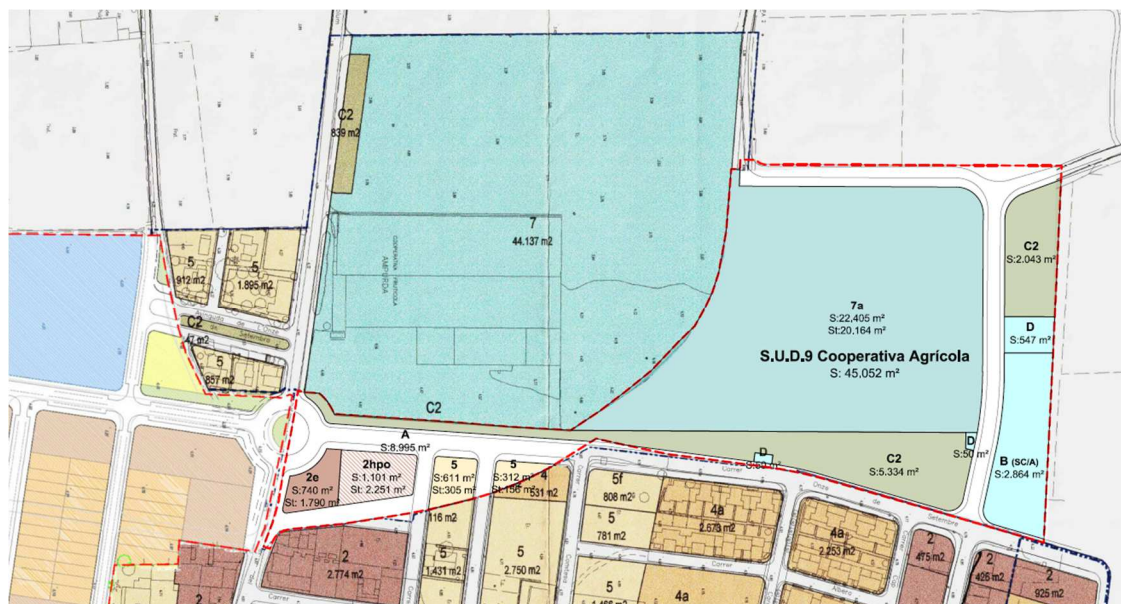
Aquest nou àmbit de sòl urbanitzable delimitat abasta l'actual UA1, de sòl urbà no consolidat, més el sòl de transformació urbanística al nord de l'actual zona 7 i a ponent del carrer Onze de setembre. La delimitació del sector pretén mantenir les àrees residencials del sud per completar el teixit urbà, possibilitar l'ampliació del sòl d'activitats econòmiques pel nord i garantir l'obertura del carrer Onze de Setembre fins a la carretera de Vilamacolum, d'acord amb la voluntat municipal.

Descripció de la proposta de d'ordenació detallada

La prolongació del carrer Onze de setembre esdevé l'eix principal d'ordenació i, a l'hora, el separador entre la zona residencial i la destinada a activitats econòmiques. Aquest eix, es complementarà, per la banda de ponent amb una llengua de sòl destinada a espais lliures que permetrà aïllar les residències de l'activitat industrial i obtenir una millor qualitat urbana de la zona. La disposició de l'espai destinat a equipaments a l'extrem nord d'aquest eix, en continuïtat amb l'espai lliure, complementa aquest eix cívic i millora la dotació de serveis d'aquesta part del nucli urbà.

L'espai situat entre el carrer Onze de setembre i el nucli urbà, en el tram proper al carrer Dr. Narcís Ciurana, es destinarà a zona residencial i seguirà la mateixa estructura urbana de l'entorn: els carrers es prolongaran i les tipologies s'ajustaran a les existents. A ponent del carrer Onze de setembre, per contra, es disposarà d'una zona d'activitats econòmiques que es destinarà a l'ampliació de les instal·lacions actuals de Fructícola Empordà, configurant una parcel·la única.

La disposició dels terrenys destinats a sistemes urbanístics es planteja tenint en compte el sòl urbà veí, l'impacte sobre el paisatge de les noves instal·lacions i l'accessibilitat. Per això es reforça el paper del carrer Onze de setembre com a barrera, amb la voluntat de facilitar l'accessibilitat i separar les activitats industrials i residencials. Es dona continuïtat al carrer Provença per evitar recorreguts sinuosos i facilitar l'accessibilitat a les finques agrícoles de ponent. Es disposen els espais lliures resseguint el carrer onze de setembre per minimitzar l'impacte ambiental i visual de l'activitat industrial, i també es situa un altre espai lliure a l'extrem nord de l'àmbit, connectat amb l'espai reservat per a equipaments i dotacions a fi i efecte de donar servei a aquesta part del nucli urbà i configurar elements de protecció visual i ambiental de les instal·lacions industrials.



Ordenació general de la proposta (dibuix sense escala)

Ordenació detallada

Aquest document incorpora la ordenació detallada de l'àmbit objecte de la modificació del planejament general amb l'objectiu de procedir al desenvolupament urbanístic en continuïtat temporal amb l'aprovació del planejament.

Superfícies de zones i sistemes del sector

De la ordenació descrita en resulta es següent quadre de superfícies per a zones i sistemes en el sector SUD-9 "Cooperativa Agrícola":

Zones	Denominació	Superfície	%
Clau 2	Edificació suburbana	740 m²	
Clau 2hpo	Edificació suburbana HPO	1.101 m²	
Clau 5	Edificació unifamiliar aïllada	923 m²	
Clau 7	Industrial, comercial, terciari	22.405 m²	
	TOTAL ZONES	25.169 m²	55,87%
Sistemes	Denominació	Superfície	
Clau A	Sistema viari	8.995 m²	
Clau B (SC)	Sistema d'equipaments	2.864 m²	
Clau C2	Sistema de places i jardins urbans	7.377 m²	
Clau D	Sistema de serveis tècnics	647 m²	
	TOTAL SISTEMES	19.883 m²	44,13%
	TOTAL SUD 9 "Cooperativa agrícola"	45.052 m²	100,00%

Sostre edificable del sector

El sostre edificable del sector és el resultat d'aplicar els paràmetres urbanístics de cada zona a la superfície corresponent.

Ús	Zona	Sostre parcial	Sostre total
Residencial	Edificació suburbana (clau 2)	1.790 m ²	4.502 m ² st
	Edificació suburbana (clau 2hpo)	2.251 m ²	
	Edificació unifamiliar aïllada	923 m ² x 0,5 = 461 m ²	
Industrial	Terciari, comercial, ... (clau 7)	22.405 x 0,9 = 20.164 m ²	20.164 m ² st
Total sostre edificable sector SUD 9			24.666 m ² st
Coeficient d'edificabilitat bruta			0,5475 m ² /m ²

Habitatges del sector

El nombre màxim d'habitatges del sector es determina a partir del sostre edificable, la tipologia d'edificació, la superfície mitjana prevista per habitatge i els espais auxiliars vinculats.

Zona	Paràmetre /consideracions	Superfície	Sostre	Nº habitatges
Zona 2	PB: aparcament P1 i P2: habitatges	740 m ²	1.790 m ²	18 habitatges (P1+P2)
Zona 2hpo	PB: aparcament P1 i P2: habitatges	1.101 m ²	2.251 m ²	22 habitatges (P1+P2)
Zona 5	1 habitatge/parcel·la	923 m ²	461 m ²	3 habitatges
Zona 7	1 habitatge vinculat a l'activitat	22.405 m ²	20.164 m ²	1 habitatge
Total				44 habitatges

Proposta de gestió

Pel que fa a la gestió, es proposa la delimitació d'un únic àmbit de sòl urbanitzable delimitat, els SUD-9 "Cooperativa Agrícola" que abasta el sòl urbà no consolidat de l'actual UA1 i l'ampliació cap al nord en el sòl avui classificat com a sòl no urbanitzable. Per tal de minimitzar el temps de transformació del sòl i ajustar-lo a les necessitats d'ampliació de l'activitat agroalimentària, es proposa una Modificació del PGOU de Sant Pere Pescador amb la delimitació del SUD i una ordenació detallada de manera que, finalitzada la tramitació i aprovat el document, es procedeixi a la presentació i tramitació del documents de gestió.

Proposta normativa

El desenvolupament del sector SUD 9 "cooperativa agrícola" amb la ordenació detallada que es proposa en aquest document, comporta de concreció dels paràmetres urbanístics de cada zona delimitada. Com a criteri es mantenen les regulacions de les zones urbanístiques definides en el PGOU de Sant Pere Pescador i en les zones amb subíndex es modifiquen paràmetres no substancials per tal d'obtenir una millor integració a l'entorn. En el cas de la zona destinada a habitatge de protecció oficial, es mantenen els paràmetres reguladors de l'edificació de la zona 2 però s'incorporen condicions referents a l'ús i densitat d'habitatges. Per la regulació dels

sistemes urbanístics es mantenen les condicions recollides en els articles corresponents del PGOU de Sant Pere Pescador i que es recolliran en el cos normatiu d'aquest document.

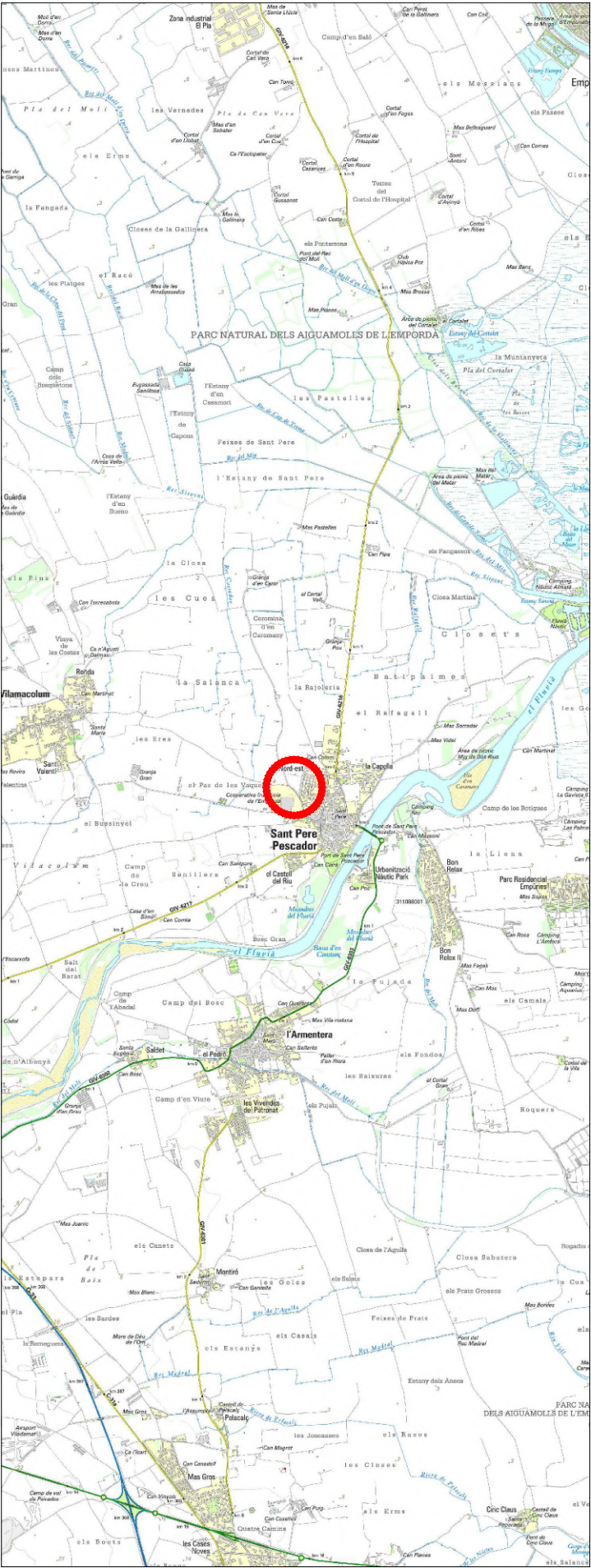
Figueres, setembre de 2025

PLÀNOLS

41. RELACIÓ DE PLÀNOLS

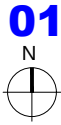
Els plànols que componen el document es relacionen en el quadre següent:

Nº d'ordre	Nº de plànol	Nom del plànol	Escala	Mida del paper
		PLÀNOLS D'INFORMACIÓ		
1	01	SITUACIÓ	1:5.000	A3
2	02	EMPLAÇAMENT	1:2.000	A3
3	03	FINQUES APORTADES	1:2.000	A3
4	04	RISCOS NATURALS	1:7.500	A3
5	05	PLANEJAMENT VIGENT. PGOU	1:2.000	A3
		PLÀNOLS D'ORDENACIÓ		
6	06a	ALTERNATIVES	-	A3
7	06b	ALTERNATIVES	1:3.000	A3
8	07	PLANEJAMENT PROPOSAT	1:2.000	A3
9	09	ORDENACIO	1:2.000	A3
10	09	ORDENACIÓ	1:5.000	A3



MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº8 DEL PGOU. ÀMBIT UA1 i SNU.

Lluís Gratacós i Soler
ARQUITECTE
Carrer Tapis 26 - 17600 Figueres
972 510 320 / estudi@gratacos.cat

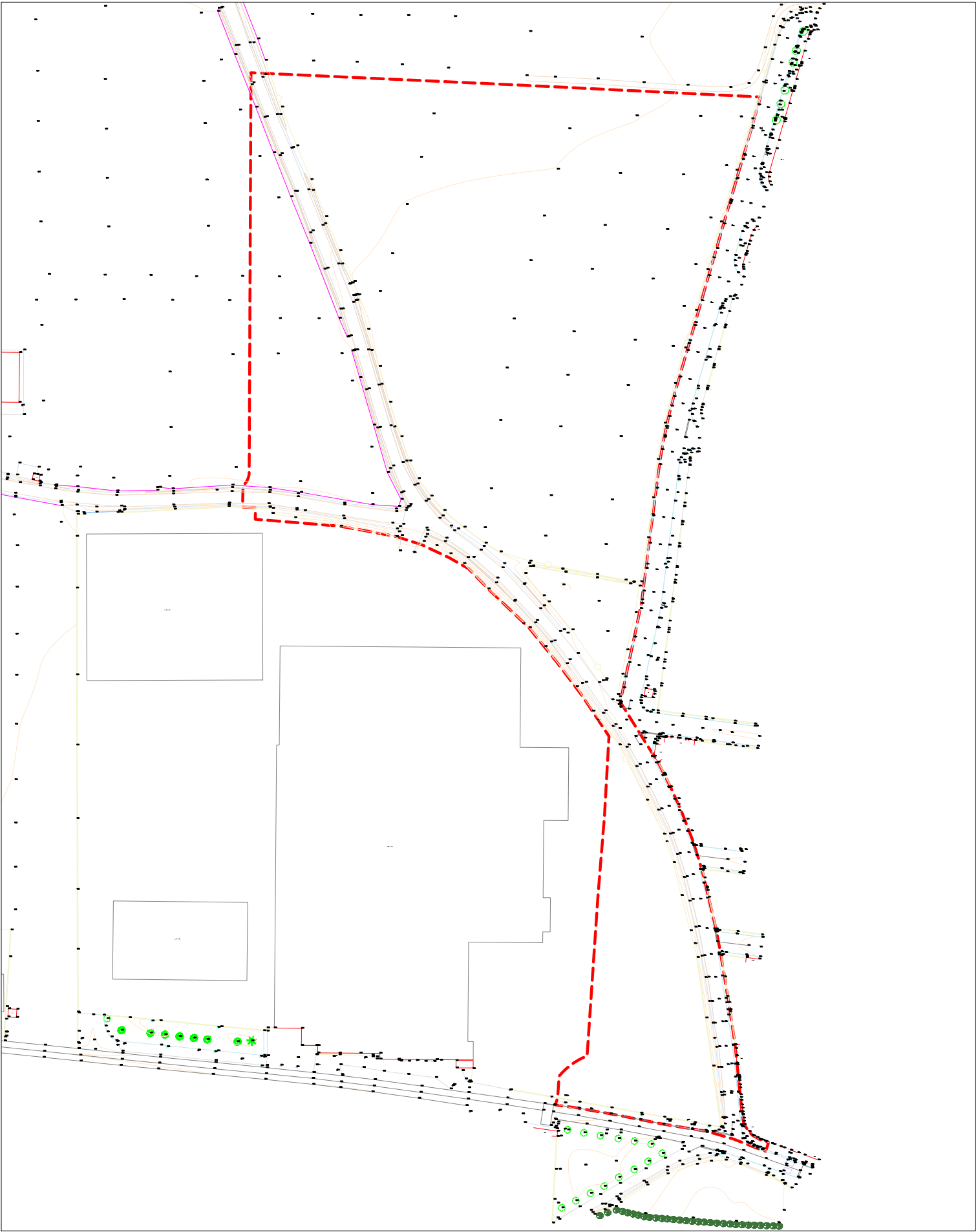
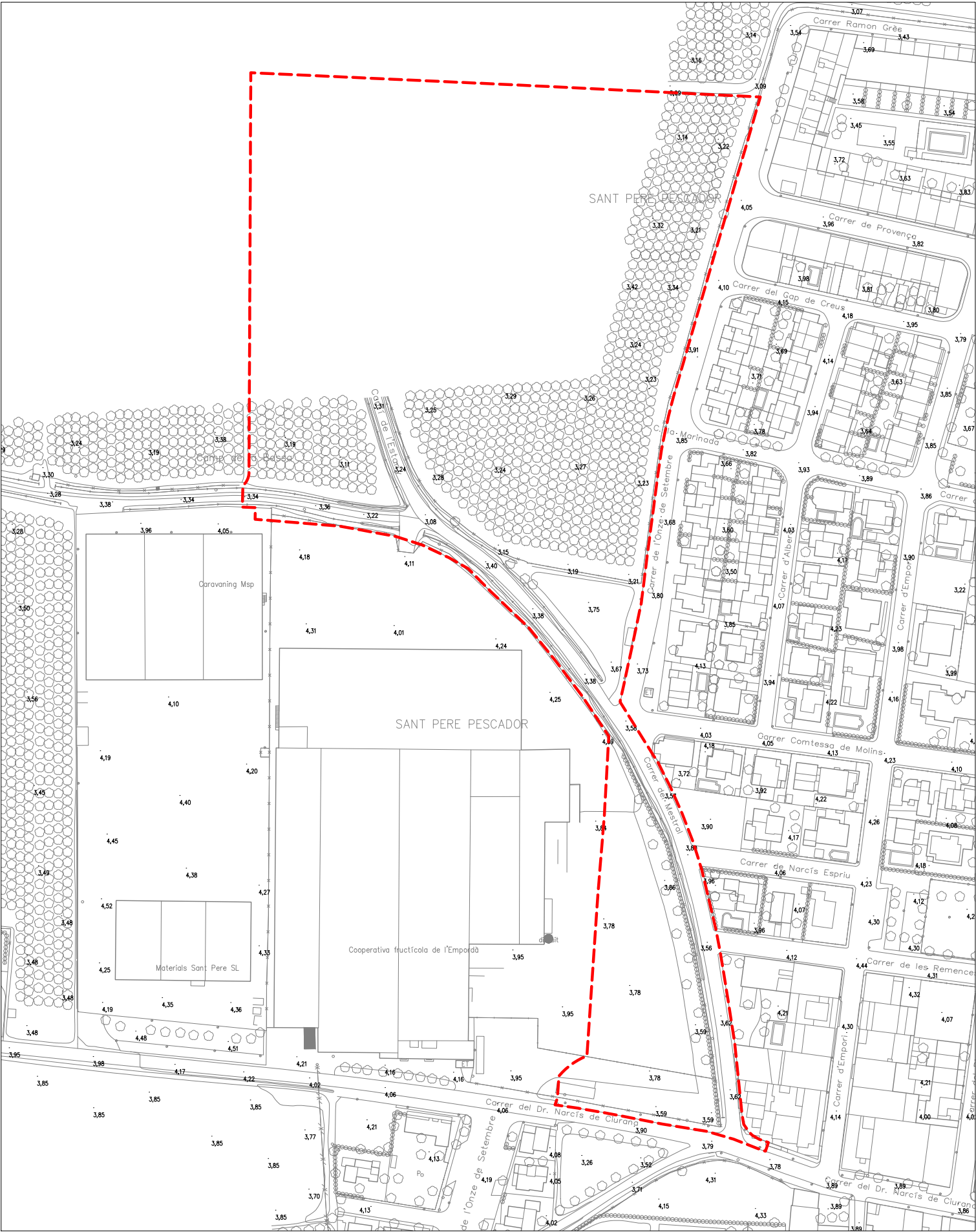


Plànol d'informació
SITUACIÓ
Esc. 1:50.000 i 1:5.000

Setembre 2025

APROVACIÓ INICIAL

Promotor i emplaçament
FRUCTÍCOLA EMPORDÀ S.L.
c/ Dr. Narcís Ciurana, 12
17470 SANT PERE PESCADOR



MODIFICACIÓ PUNTUAL N°8 DEL PGOU. ÀMBIT UA1 i SNU.

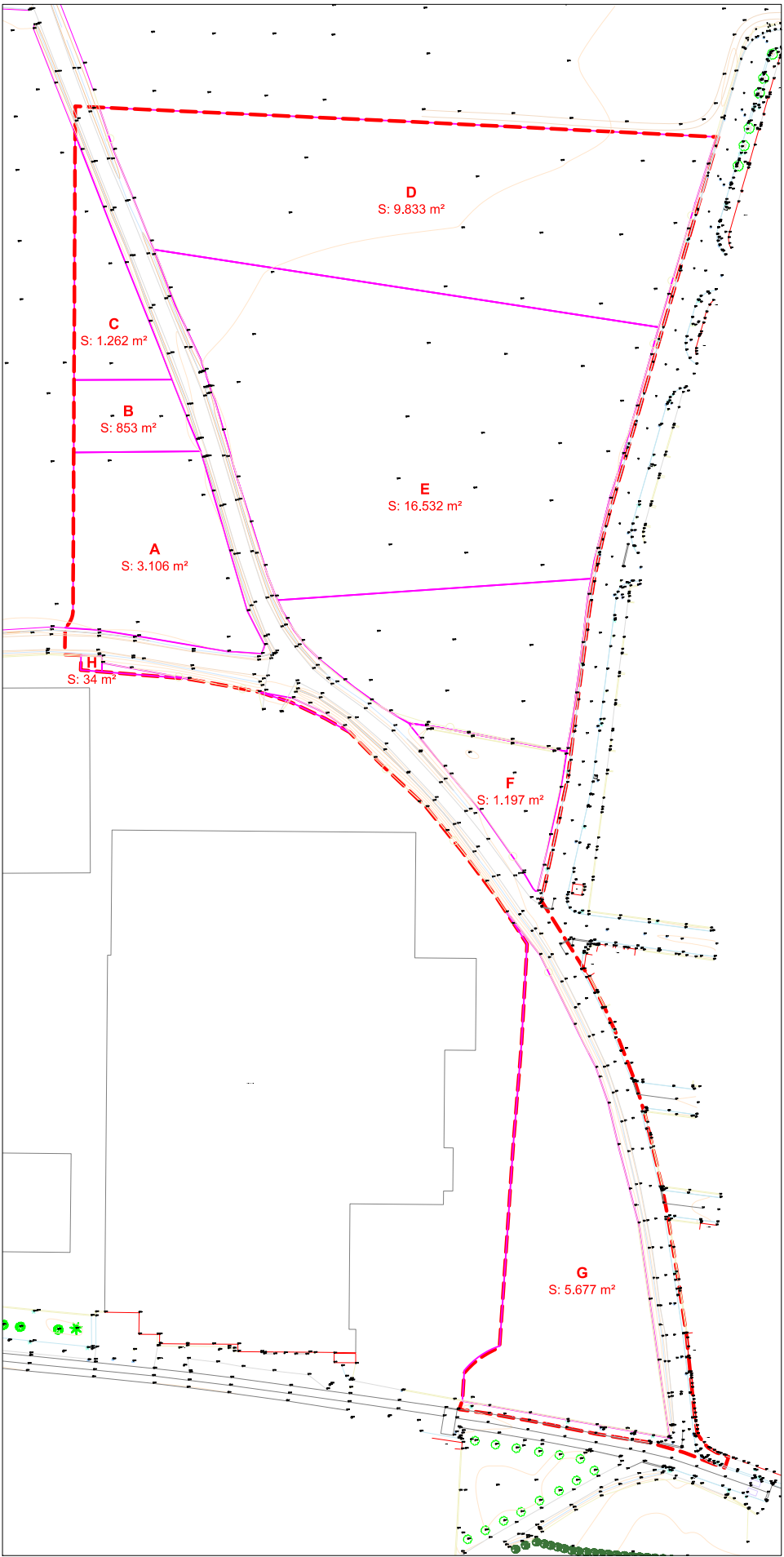
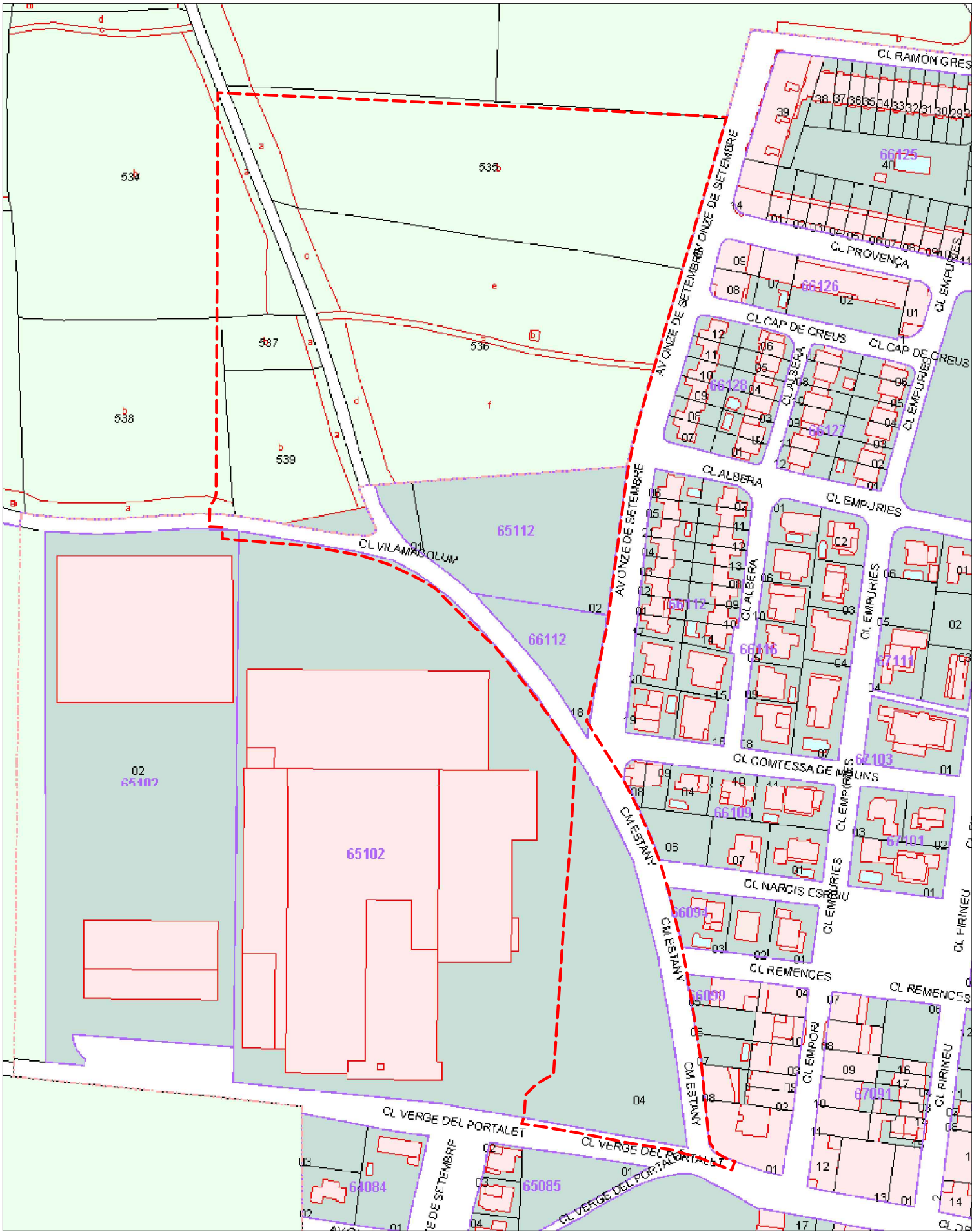
Lluís Gratacós i Soler
ARQUITECTE
Carrer Tapis 26 - 17600 Figueres
972 510 320 / estudi@gratacos.cat

02
N
Plànol d'informació
EMPLAÇAMENT I TOPOGRÀFIC
Esc. 1:2.000

Setembre 2025

APROVACIÓ INICIAL

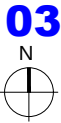
Promotor i emplaçament
FRUCTÍCOLA EMPORDÀ S.L.
c/ Dr. Narcís Ciurana, 12
17470 SANT PERE PESCADOR



QUADRE DE SUPERFÍCIES			
Finca	Ref. cadastral	Superfície	%
A	17194A00100539	3.106 m2	6,89%
B	17194A00100537	853 m2	1,89%
C	17194A00100534	1.262 m2	2,80%
D	17194A00100535	9.833 m2	21,83%
E	17194A00100536	12.711 m2	28,21%
E	6511202EG0761	3.821 m2	8,48%
F	6611218EG0761	1.197 m2	2,66%
G	6510204EG0761	5.677 m2	12,60%
H	6510202EG0761	34 m2	0,08%
viari		6.558 m2	14,56%
TOTAL SECTOR		45.052 m2	

MODIFICACIÓ PUNTUAL N°8 DEL PGOU. ÀMBIT UA1 i SNU.

Lluís Gratacós i Soler
ARQUITECTE
Carrer Tapis 26 - 17600 Figueres
972 510 320 / estudi@gratacos.cat

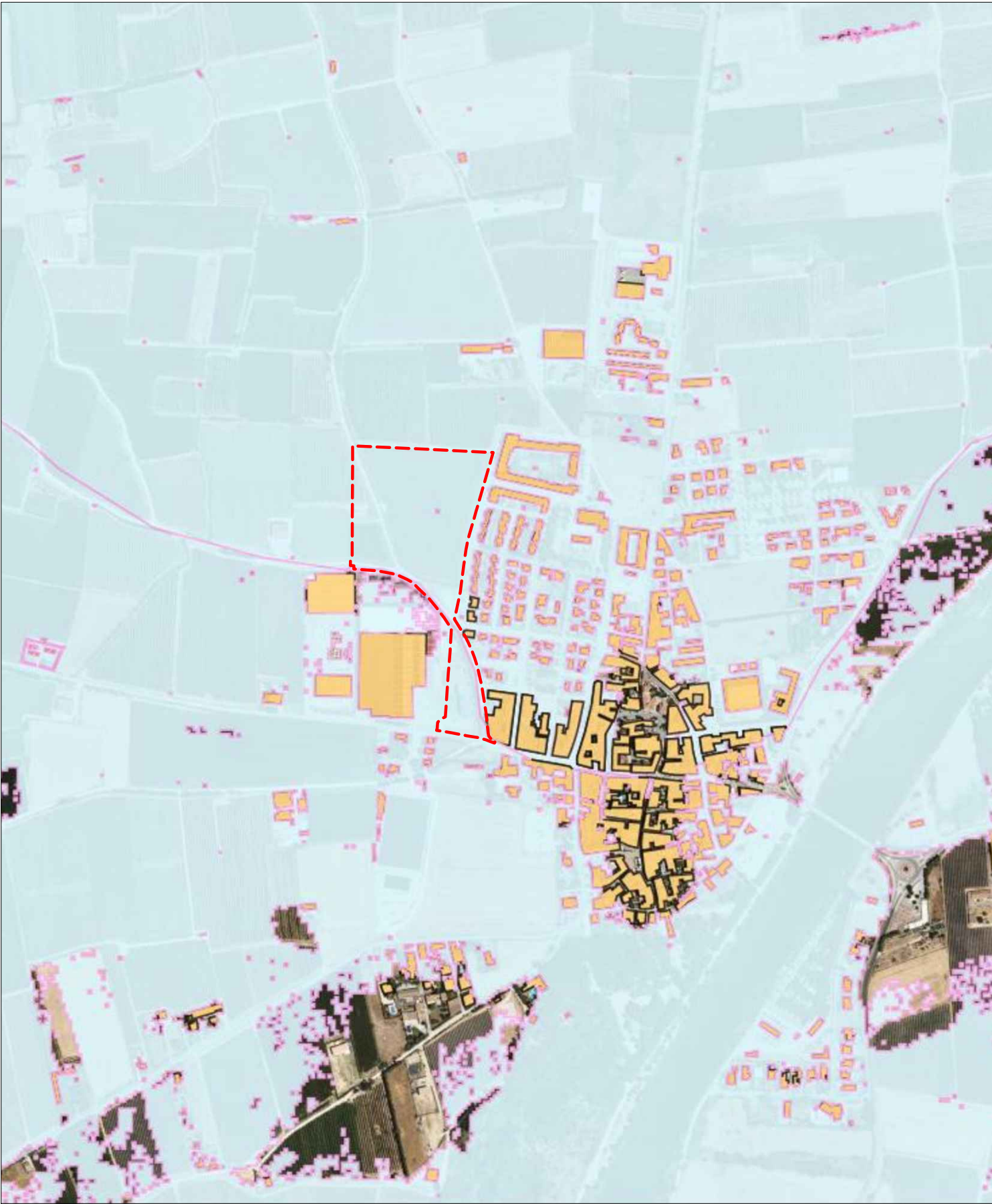


03 Plànol d'informació
FINQUES DE L'ÀMBIT
Esc. 1:2.000

APROVACIÓ INICIAL

Promotor i emplaçament
FRUCTÍCOLA EMPORDÀ S.L.
c/ Dr. Narcís Ciurana, 12
17470 SANT PERE PESCADOR

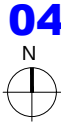
Setembre 2025



INUNDABILITAT (T:500 anys)
Font: ACA

MODIFICACIÓ PUNTUAL N°8 DEL PGOU. ÀMBIT UA1 i SNU.

Lluís Gratacós i Soler
ARQUITECTE
Carrer Tapis 26 - 17600 Figueres
972 510 320 / estudi@gratacos.cat



Plànol d'informació
RISCOS NATURALS
Esc. 1:7.500

Setembre 2025

APROVACIÓ INICIAL

Promotor i emplaçament
FRUCTÍCOLA EMPORDÀ S.L.
c/ Dr. Narcís Ciurana, 12
17470 SANT PERE PESCADOR



GEOLOGIA
Font: ICCG

Llegenda

Cenozoic
Quaternari

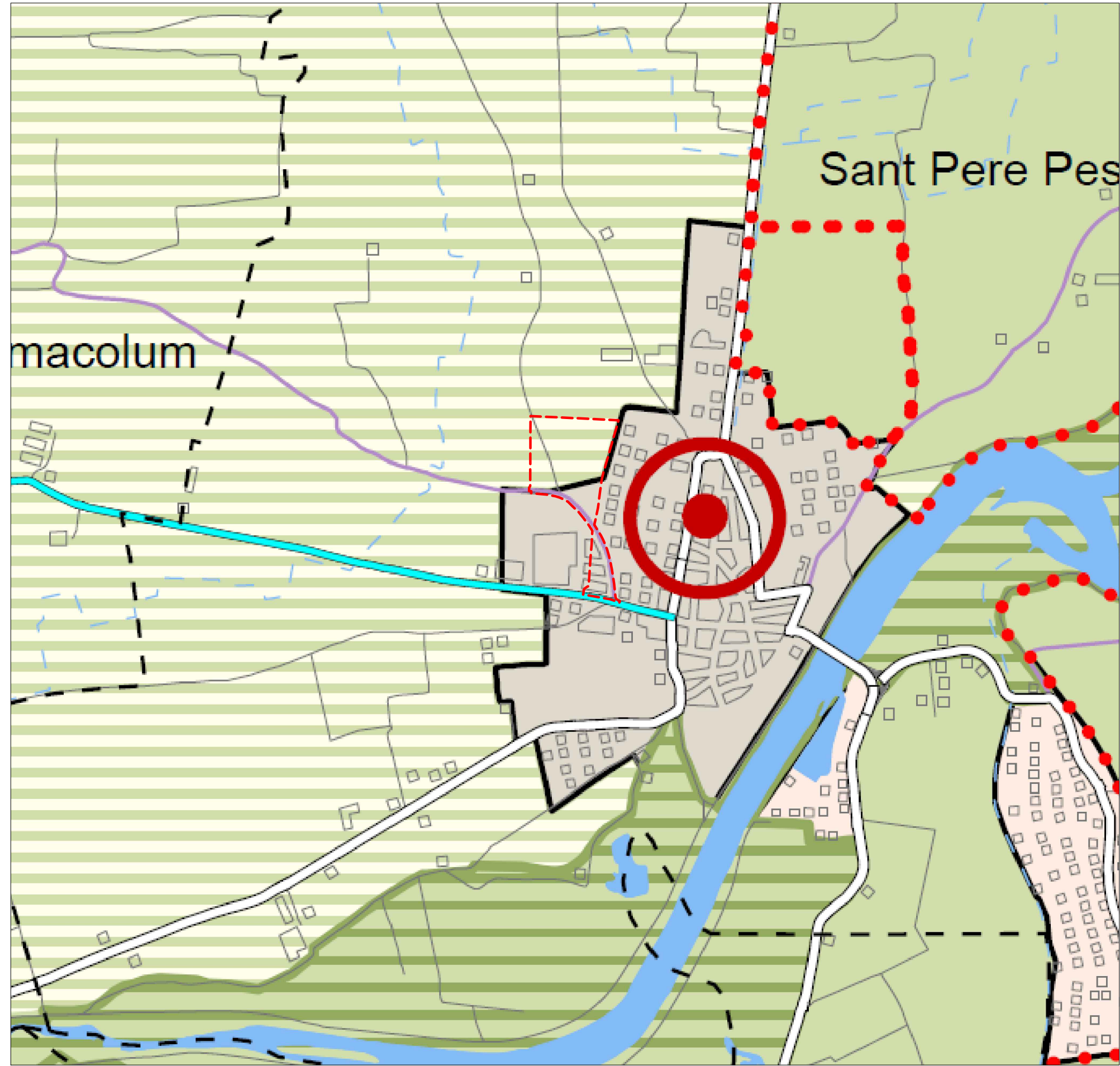
Holocè

F_Qt1

Terrassa del Fluvià i afluents. Es troba 2-3 m sobre el nivell del riu. Holocè.

Qpall

Plana deltaica. Llims. Holocè superior.



SISTEMA D'ESPAIS OBERTS: CATEGORIES DE SÒL

SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL

- Sòl de protecció especial
- PEIN i Xarxa Natura 2000

SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL

- Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic
- Sòl de preservació de corredors d'infraestructures
- Sòl de potencial interès estratègic

SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA

- Sòl de protecció preventiva

ÀMBITS SOTMESOS A LA REGULACIÓ DELS PLANS DIRECTORS URBANÍSTICS

- PDUSC I
- PDUSC II (Article 5.1)
- PDUSC II (Article 5.2)
- PDU de la Serra de Rodes
- Àmbit on és d'aplicació la Disposició transitòria tercera de les Normes d'ordenació territorial

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: TIPOLOGIES DE TEIXITS

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS

- Nuclis històrics i les seves extensions

ÀREES ESPECIALITZADES

- Ús residencial
- Ús industrial i/o logístic
- Ús comercial i altres terciaris
- Ús d'equipaments i sistemes
- Espais lliures interns d'àrees especialitzades

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS

- Creixement potenciat
- Creixement mitjà
- Creixement moderat
- Desenvolupament qualitatiu i reforçament nodal
- Desenvolupament qualitatiu
- Millora i completió
- Manteniment del caràcter rural

ÀREES ESPECIALITZADES

- Dotació d'equipament
- Específica
- Reducció o extinció
- Extensió

ALTRES DETERMINACIONS (Article 3.16)

- Límit del creixement urbà
- Separador urbà
- Límit d'àmbit de pla director urbanístic

SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE MOBILITAT I TRANSPORT

XARXA VIÀRIA: CLASSIFICACIÓ

- Autopista o autovia principal
- Via estructurant primària
- Via estructurant secundària
- Via estructurant suburbana
- Via integrada
- Tram soterrat o en túnel

XARXA VIÀRIA: PROPOSTES

- Nou traçat indicatiu
- Condicionament
- Conservació
- Variant en estudi
- Nus viari
- Reordenació de nus viari
- Traçat en estudi
- Corredor en estudi
- Proposta desafectació [Article 4.5.d]

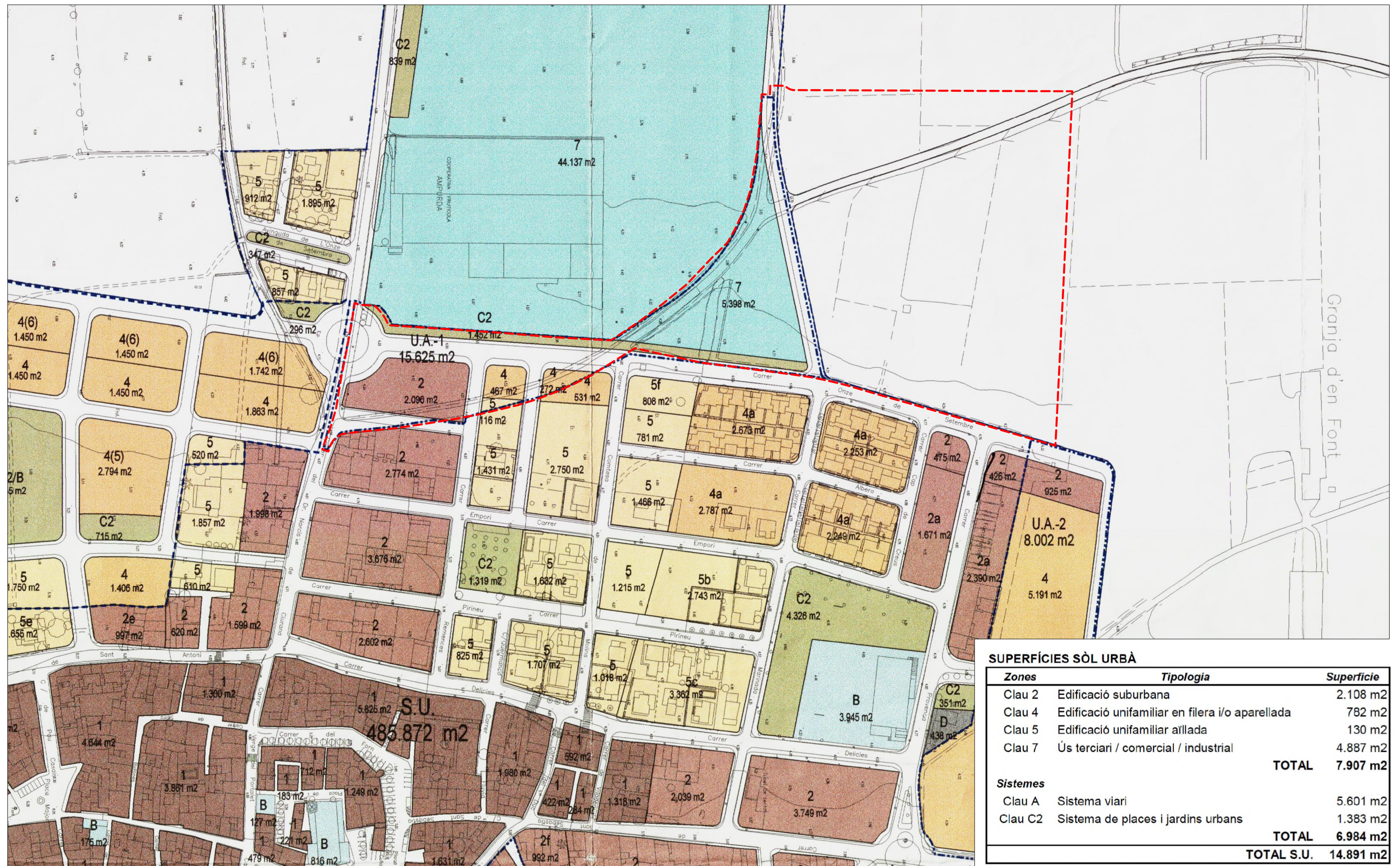
MODIFICACIÓ PUNTUAL N°8 DEL PGOU. ÀMBIT UA1 i SNU.

Lluís Gratacós i Soler
ARQUITECTE
Carrer Tapis 26 - 17600 Figueres
972 510 320 / estudi@gratacos.cat

06
N
Plànol d'informació
**PLA TERRITORIAL DE LES
COMARQUES GIRONINES**
Esc. 1:10.000
Setembre 2025

APROVACIÓ INICIAL

Promotor i emplaçament
FRUCTÍCOLA EMPORDÀ S.L.
c/ Dr. Narcís Ciurana, 12
17470 SANT PERE PESCADOR



MODIFICACIÓ PUNTUAL N°8 DEL PGOU. ÀMBIT UA1 i SNU.

Lluís Gratacós i Soler
ARQUITECTE
Carrer Tapis 26 - 17600 Figueres
972 510 320 / estudi@gratacos.cat

07a Plànol d'informació
PLANEJAMENT VIGENT - PGOU
Sòl Urbà
Esc. 1:2.000
Setembre 2025

APROVACIÓ INICIAL

Promotor i emplaçament
FRUCTÍCOLA EMPORDÀ S.L.
c/ Dr. Narcís Ciurana, 12
17470 SANT PERE PESCADOR



SÒL NO URBANITZABLE (S.N.U.) (1.600,02 Ha)		
	Av	Sistema viari (32,60 Ha)
	Ap	Sistema d'aparcaments (6,29 Ha)
	B	Sistema d'equipaments i dotacions (3,93 Ha)
	D	Sistema de serveis tècnics (0,21 Ha)
	E	Sistema natural ecològic i paisatgístic (138,29 Ha)
	F	Sistema de cursos fluvials i cicle hidrològic (57,39 Ha)
	9	Zona agrícola (353,92 Ha)
	10	Zona d'especial valor agrícola (608,47 Ha)
	11	Zona d'especial valor natural i paisatgístic (387,48 Ha)

SUPERFÍCIES SÒL NO URBANITZABLE		
Zones	Tipologia	Superfície
Clau 9	Zona agrícola	28.449 m2
TOTAL		28.449 m2
Sistemes		
Clau Av	Sistema viari	1.712 m2
TOTAL		1.712 m2
TOTAL S.N.U.		30.161 m2

MODIFICACIÓ PUNTUAL N°8 DEL PGOU. ÀMBIT UA1 i SNU.

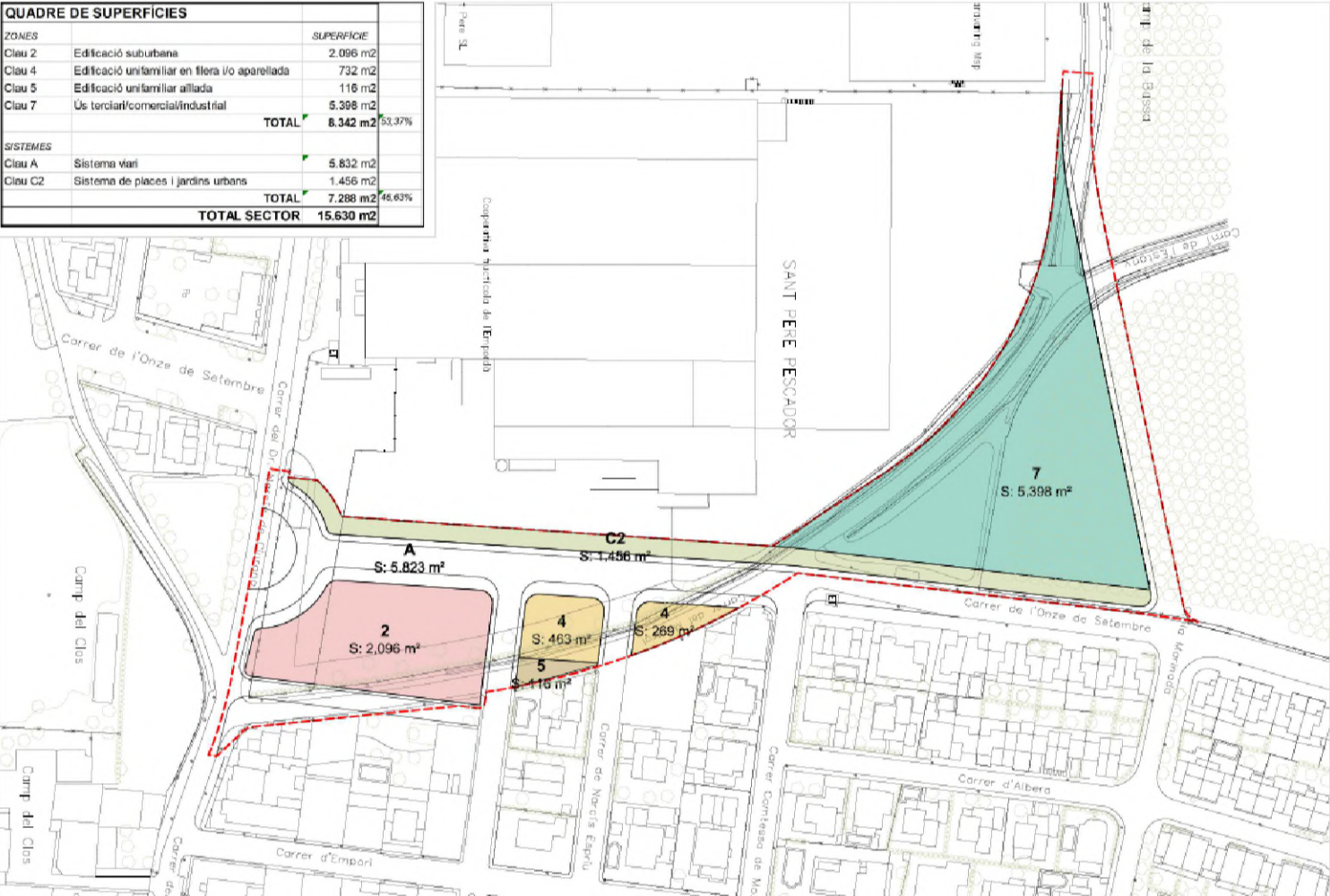
APROVACIÓ INICIAL

Lluís Gratacós i Soler
ARQUITECTE
Carrer Tapis 26 - 17600 Figueres
972 510 320 / estudi@gratacos.cat

07b Plànol d'informació
PLANEJAMENT VIGENT - PGOU
Sòl No Urbanitzable
Esc. 1:2.000
Setembre 2025

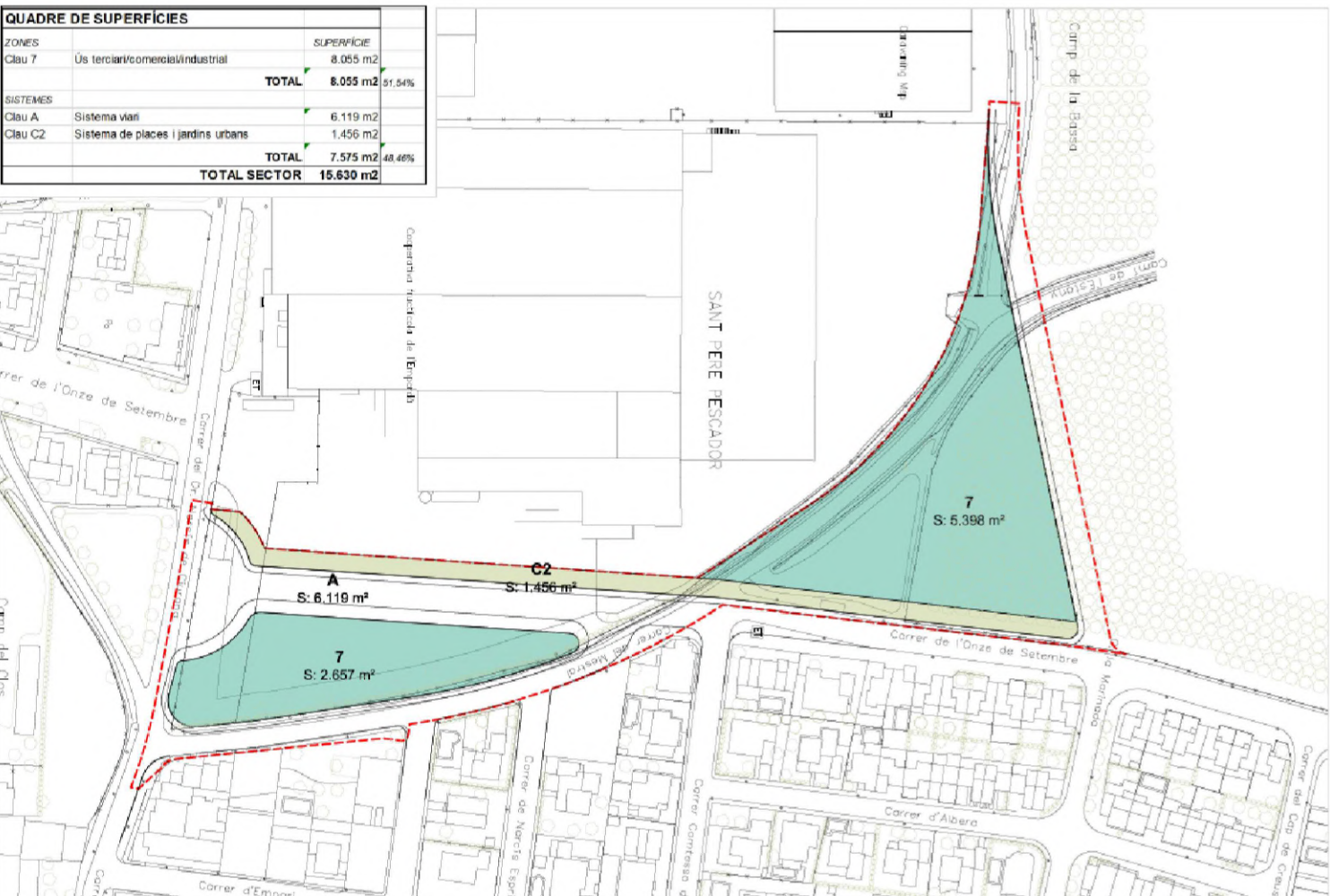
Promotor i emplaçament
FRUCTÍCOLA EMPORDÀ S.L.
c/ Dr. Narcís Ciurana, 12
17470 SANT PERE PESCADOR

QUADRE DE SUPERFÍCIES		
ZONES		SUPERFÍCIE
Claui 2	Edificació suburbana	2.096 m2
Claui 4	Edificació unifamiliar en filera i/o aparellada	732 m2
Claui 5	Edificació unifamiliar aïllada	116 m2
Claui 7	Ús terciari/comercial/industrial	5.398 m2
TOTAL		8.342 m2 53,37%
SISTEMES		
Claui A	Sistema viari	5.832 m2
Claui C2	Sistema de places i jardins urbans	1.456 m2
TOTAL		7.288 m2 46,63%
TOTAL SECTOR		15.630 m2



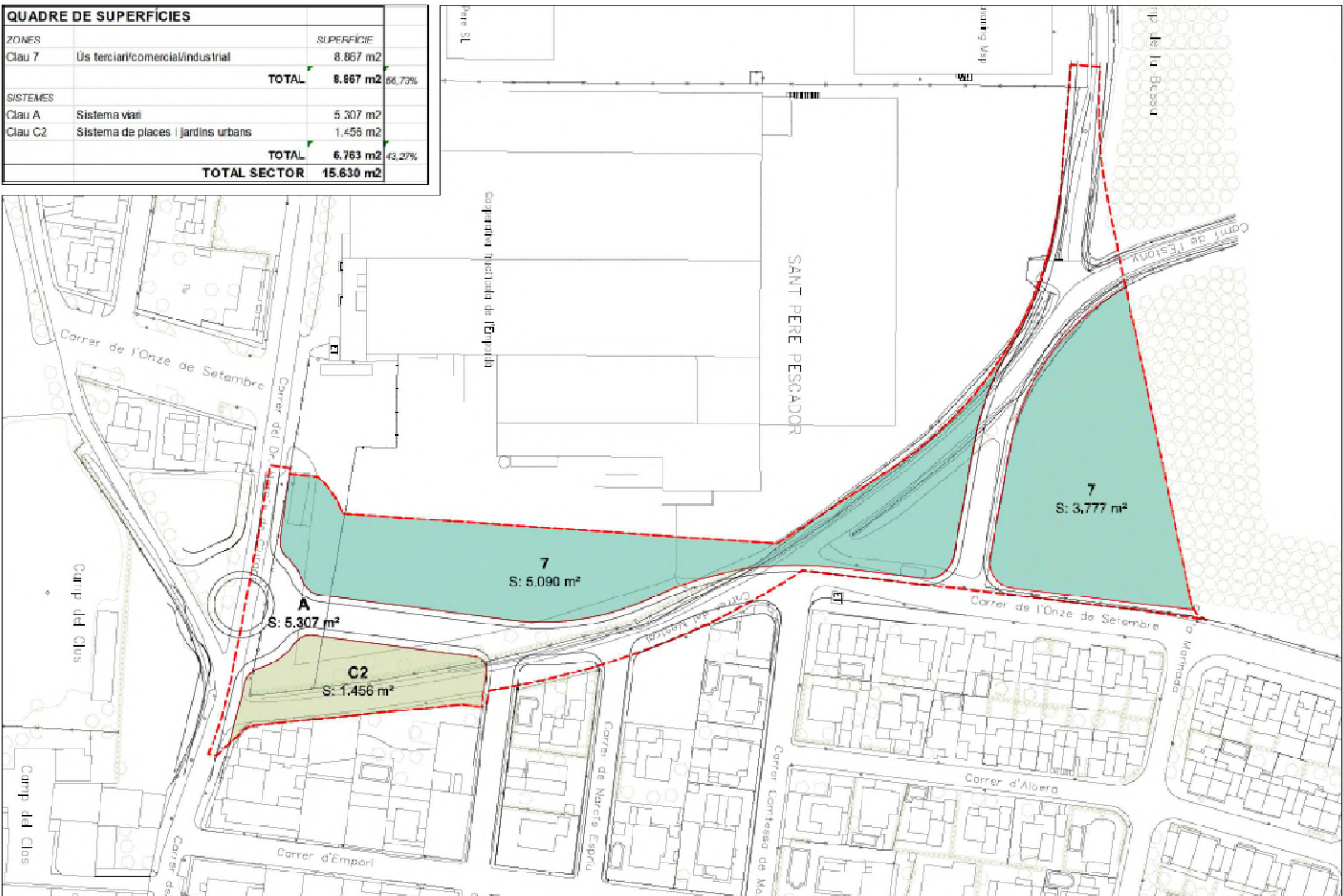
ALTERNATIVA 0

QUADRE DE SUPERFÍCIES		
ZONES		SUPERFÍCIE
Claui 7	Ús terciari/comercial/industrial	8.055 m2
TOTAL		8.055 m2 51,54%
SISTEMES		
Claui A	Sistema viari	6.119 m2
Claui C2	Sistema de places i jardins urbans	1.456 m2
TOTAL		7.575 m2 48,46%
TOTAL SECTOR		15.630 m2



ALTERNATIVA 1

QUADRE DE SUPERFÍCIES		
ZONES		SUPERFÍCIE
Claui 7	Ús terciari/comercial/industrial	8.867 m2
TOTAL		8.867 m2 56,73%
SISTEMES		
Claui A	Sistema viari	5.307 m2
Claui C2	Sistema de places i jardins urbans	1.456 m2
TOTAL		6.763 m2 43,27%
TOTAL SECTOR		15.630 m2



ALTERNATIVA 2

MODIFICACIÓ PUNTUAL N°8 DEL PGOU. ÀMBIT UA1 i SNU.

Lluís Gratacós i Soler
ARQUITECTE
Carrer Tapis 26 - 17600 Figueres
972 510 320 / estudi@gratacos.cat

08a

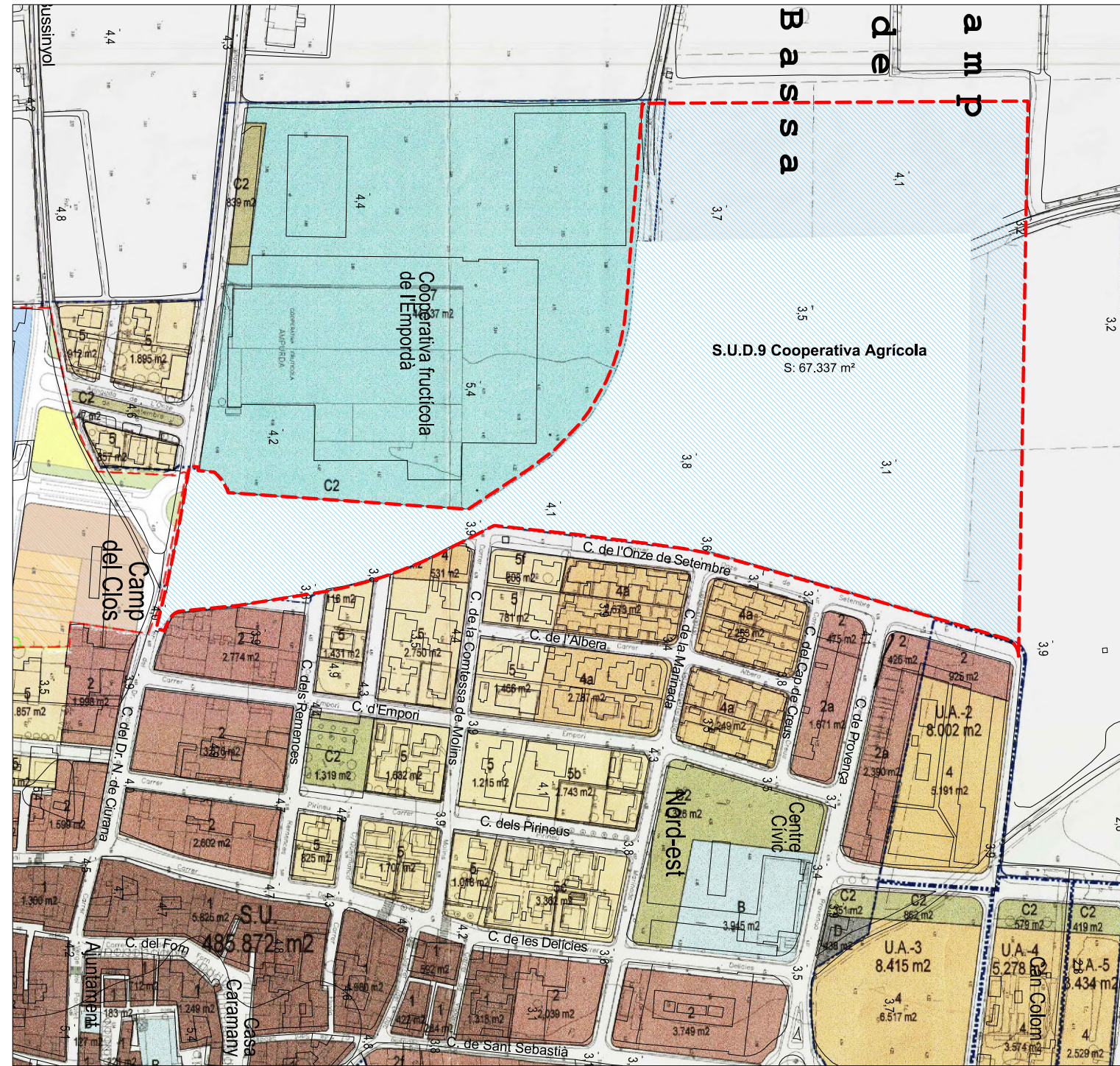


Plànol d'informació
ALTERNATIVES
Esc. 1:-

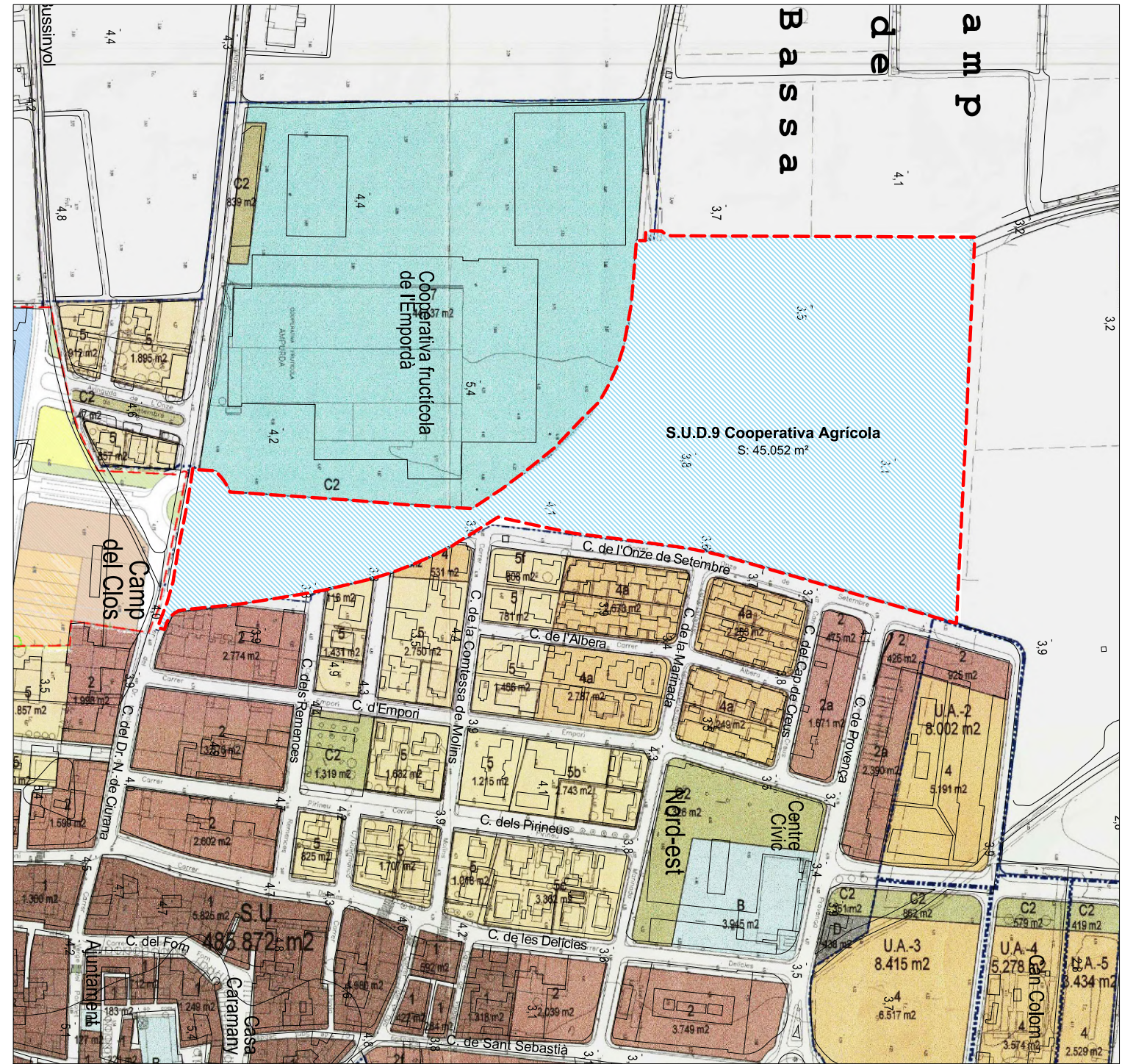
Setembre 2025

APROVACIÓ INICIAL

Promotor i emplaçament
FRUCTÍCOLA EMPORDÀ S.L.
c/ Dr. Narcís Ciurana, 12
17470 SANT PERE PESCADOR



ALTERNATIVA 3



ALTERNATIVA 4

MODIFICACIÓ PUNTUAL N°8 DEL PGOU. ÀMBIT UA1 i SNU.

Lluís Gratacós i Soler
ARQUITECTE
Carrer Tapis 26 - 17600 Figueres
972 510 320 / estudi@gratacos.cat

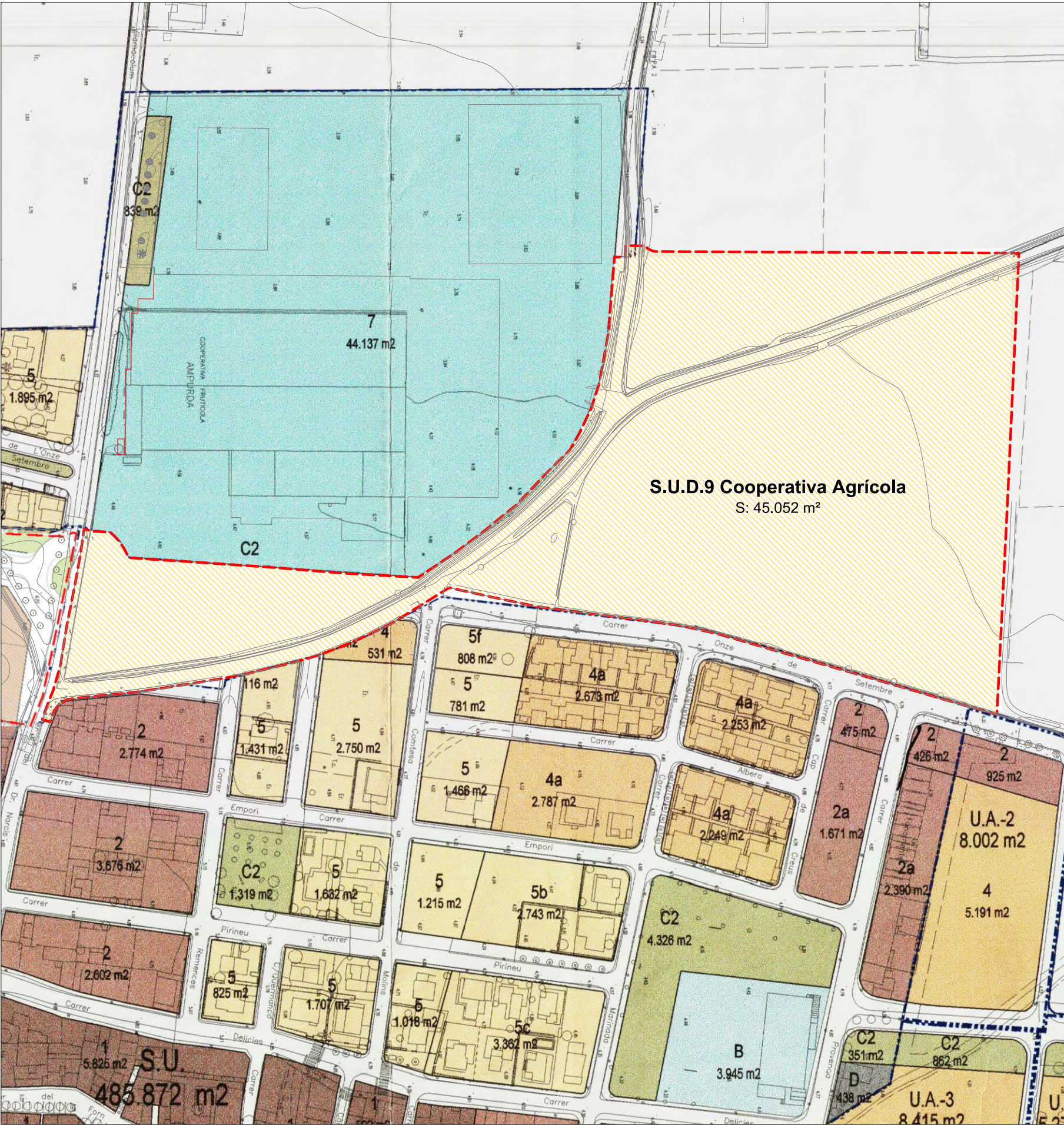
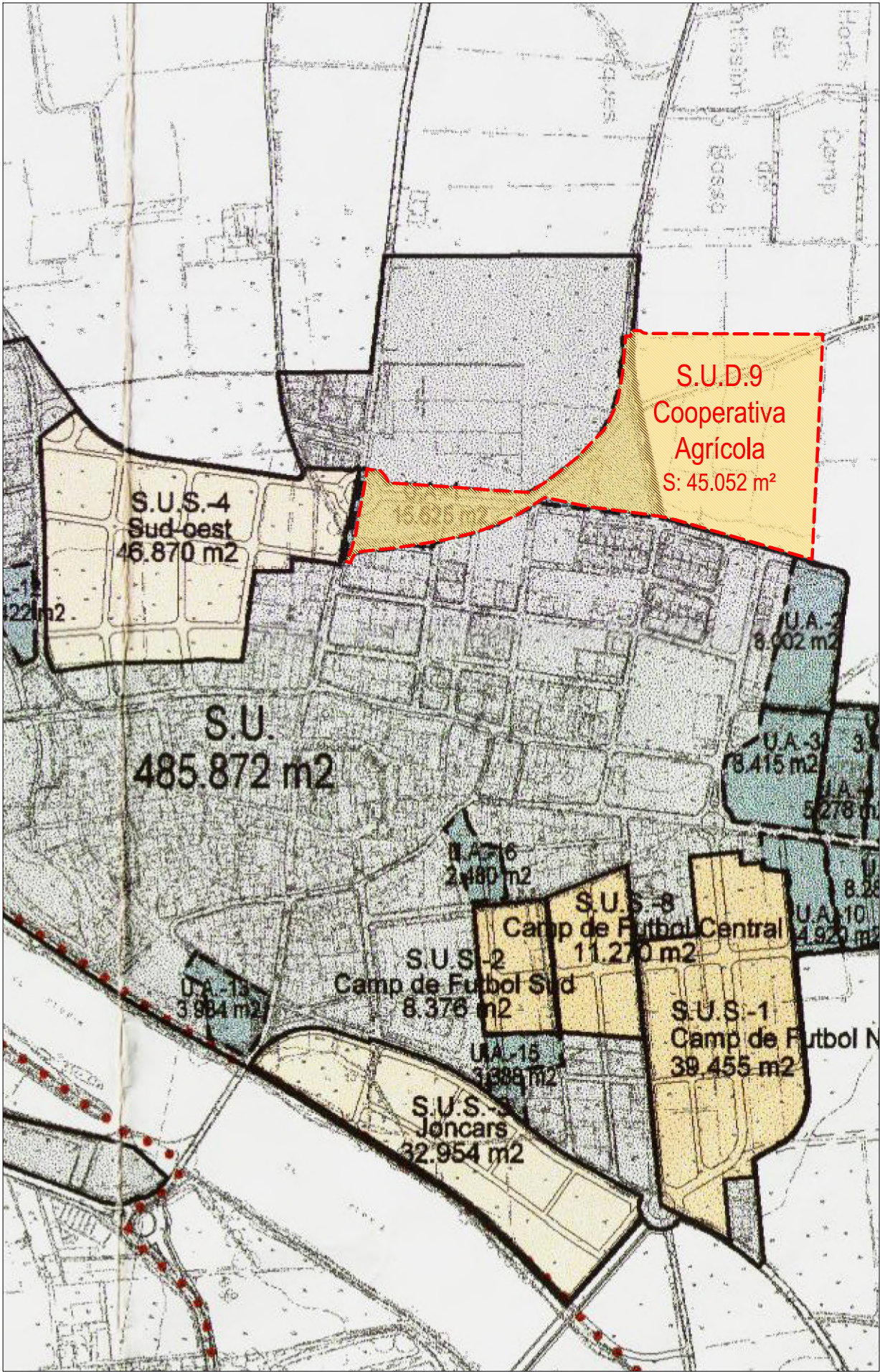


Plànol d'informació
ALTERNATIVES
Esc. 1:3.000

Setembre 2025

APROVACIÓ INICIAL

Promotor i emplaçament
FRUCTÍCOLA EMPORDÀ S.L.
c/ Dr. Narcís Ciurana, 12
17470 SANT PERE PESCADOR



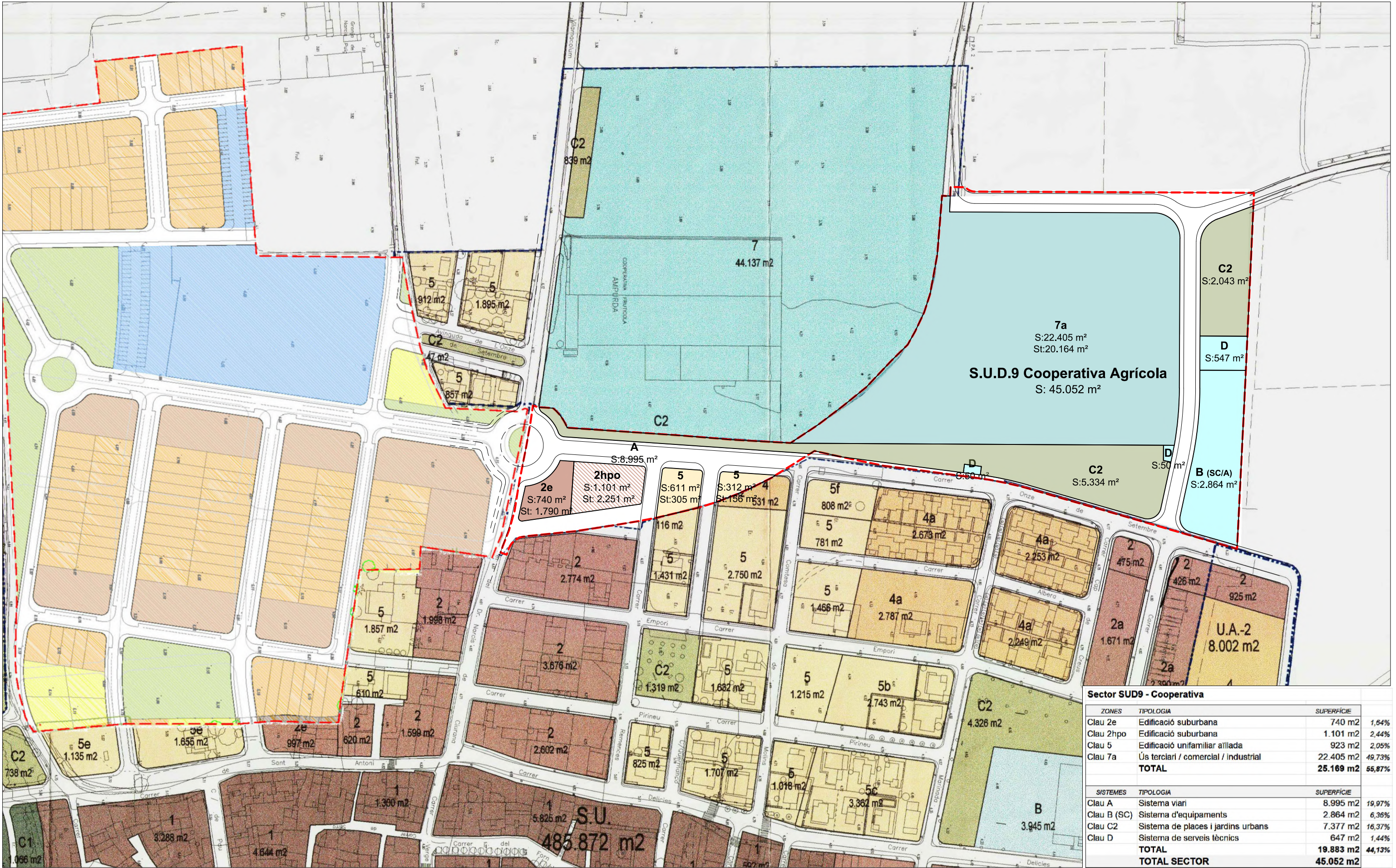
MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº8 DEL PGOU. ÀMBIT UA1 i SNU.

Lluís Gratacós i Soler
ARQUITECTE
Carrer Tapis 26 - 17600 Figueres
972 510 320 / estudi@gratacos.cat

09 Plànol d'ordenació
DELIMITACIÓ DEL SECTOR
Esc. 1:5.000 i 1:2.000
Setembre 2025

APROVACIÓ INICIAL

Promotor i emplaçament
FRUCTÍCOLA EMPORDÀ S.L.
c/ Dr. Narcís Ciurana, 12
17470 SANT PERE PESCADOR



Sector SUD9 - Cooperativa				
ZONES	TIPOLOGIA	SUPERFÍCIE		
Clau 2e	Edificació suburbana	740 m2	1,64%	
Clau 2hpo	Edificació suburbana	1.101 m2	2,44%	
Clau 5	Edificació unifamiliar aïllada	923 m2	2,05%	
Clau 7a	Ús terciari / comercial / industrial	22.405 m2	49,73%	
TOTAL		25.169 m2	55,87%	
SISTEMES	TIPOLOGIA	SUPERFÍCIE		
Clau A	Sistema viari	8.995 m2	19,97%	
Clau B (SC)	Sistema d'equipaments	2.864 m2	6,36%	
Clau C2	Sistema de places i jardins urbans	7.377 m2	16,37%	
Clau D	Sistema de serveis tècnics	647 m2	1,44%	
TOTAL		19.883 m2	44,13%	
TOTAL SECTOR		45.052 m2		

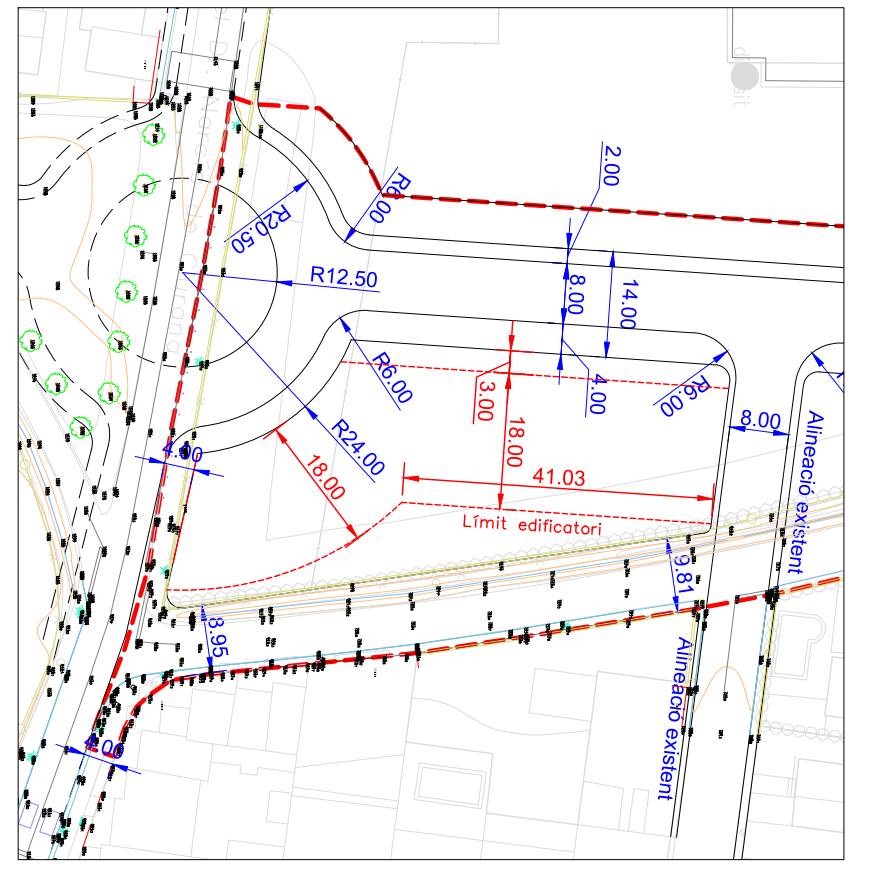
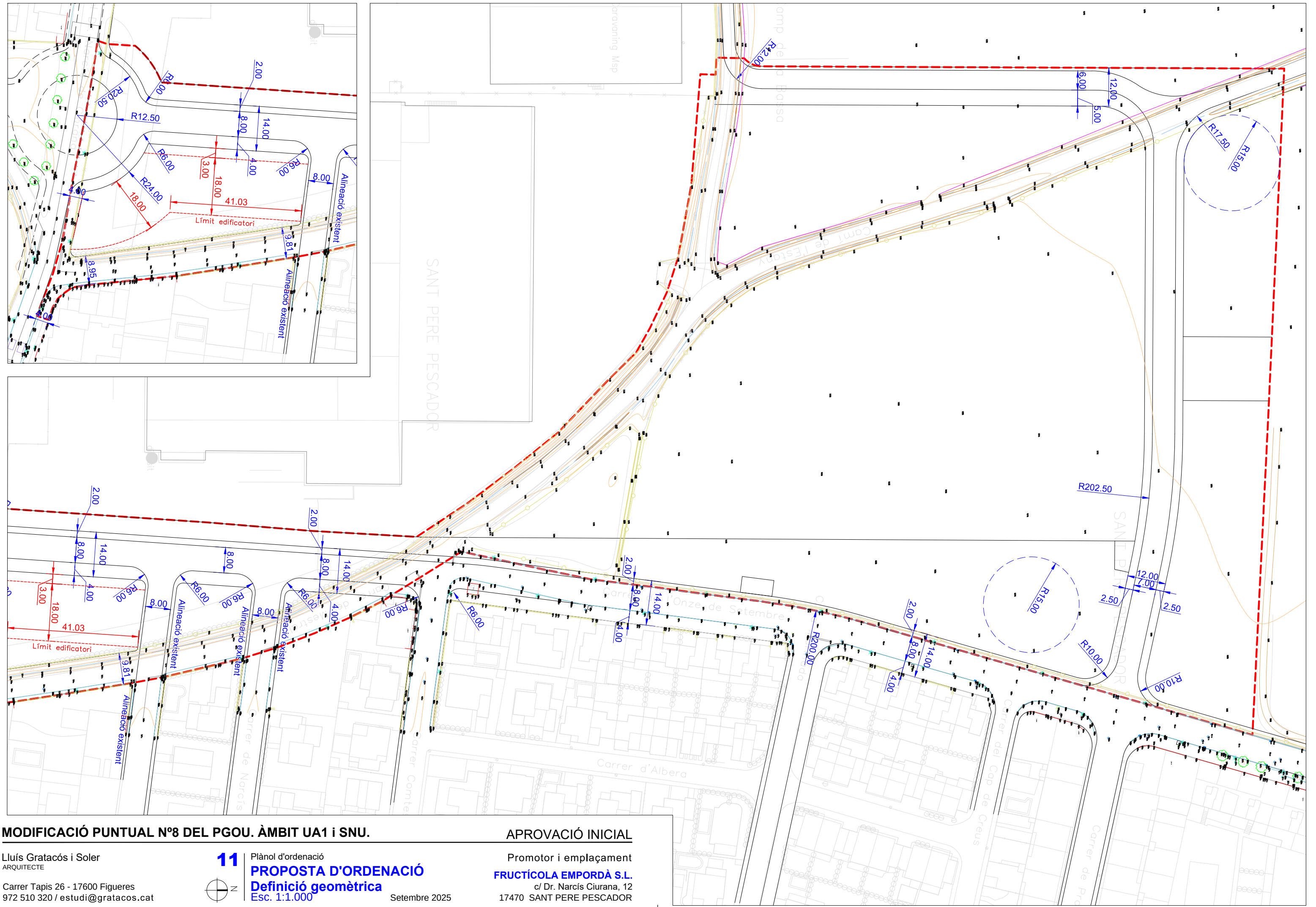
MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº8 DEL PGOU. ÀMBIT UA1 i SNU.

APROVACIÓ INICIAL

Lluís Gratacós i Soler
ARQUITECTE
Carrer Tapis 26 - 17600 Figueres
972 510 320 / estudi@gratacos.cat

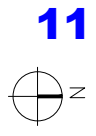
10 Plànol d'ordenació
ORDENACIÓ DETALLADA DEL SECTOR
Esc. 1:2.000
Setembre 2025

Promotor i emplaçament
FRUCTÍCOLA EMPORDÀ S.L.
c/ Dr. Narcís Ciurana, 12
17470 SANT PERE PESCADOR



MODIFICACIÓ PUNTUAL N°8 DEL PGOU. ÀMBIT UA1 i SNU.

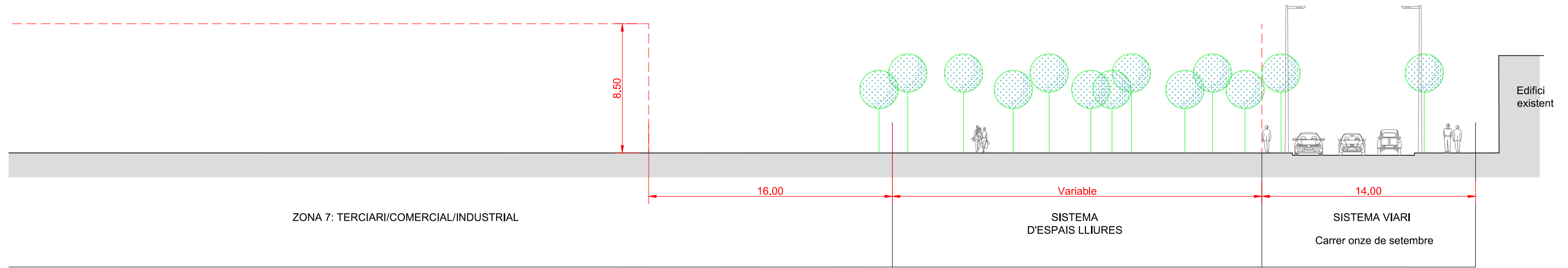
Lluís Gratacós i Soler
ARQUITECTE
Carrer Tapis 26 - 17600 Figueres
972 510 320 / estudi@gratacos.cat



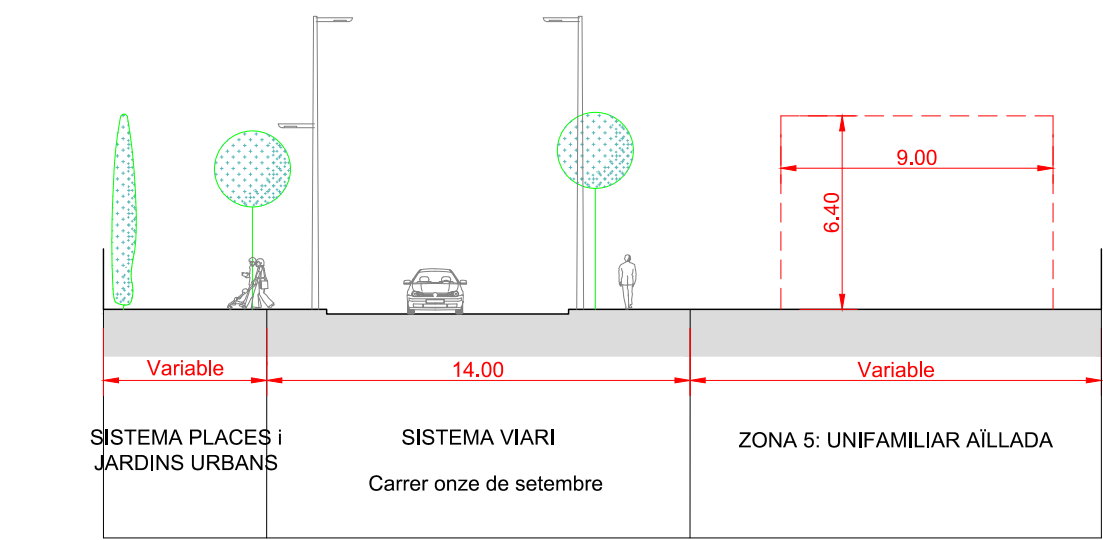
11 Plànol d'ordenació
PROPOSTA D'ORDENACIÓ
Definició geomètrica
Esc. 1:1.000
Setembre 2025

APROVACIÓ INICIAL

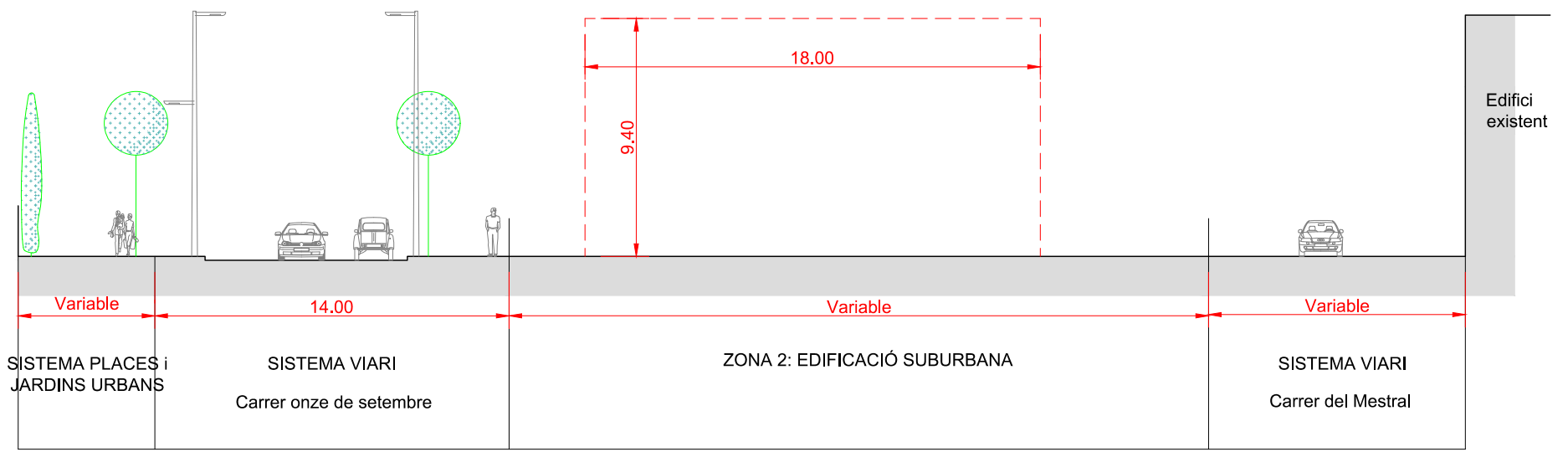
Promotor i emplaçament
FRUCTÍCOLA EMPORDÀ S.L.
c/ Dr. Narcís Ciurana, 12
17470 SANT PERE PESCADOR



SECCIÓ A-A'



SECCIÓ B-B'



SECCIÓ C-C'

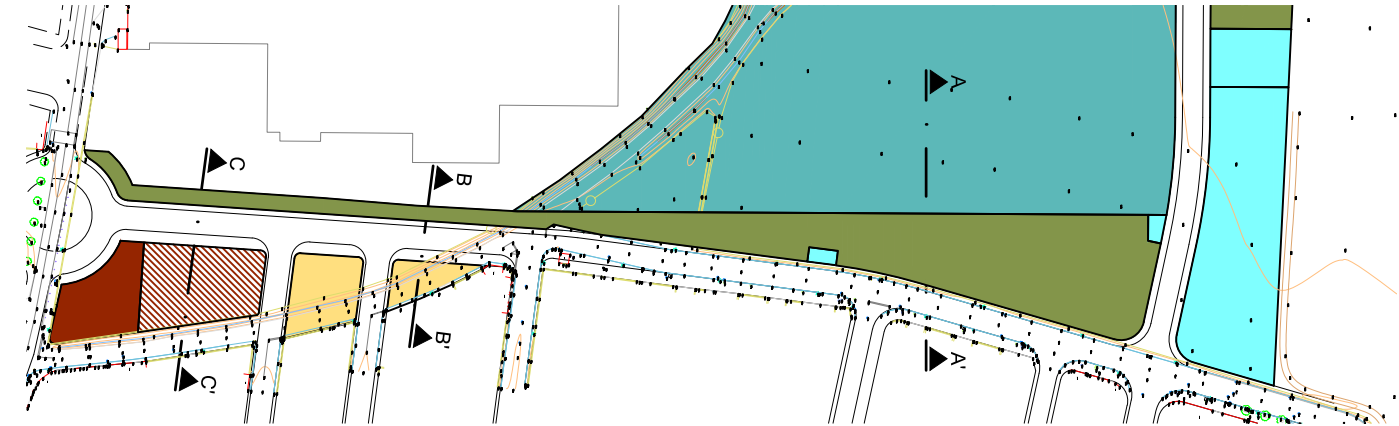
MODIFICACIÓ PUNTUAL N°8 DEL PGOU. ÀMBIT UA1 i SNU.

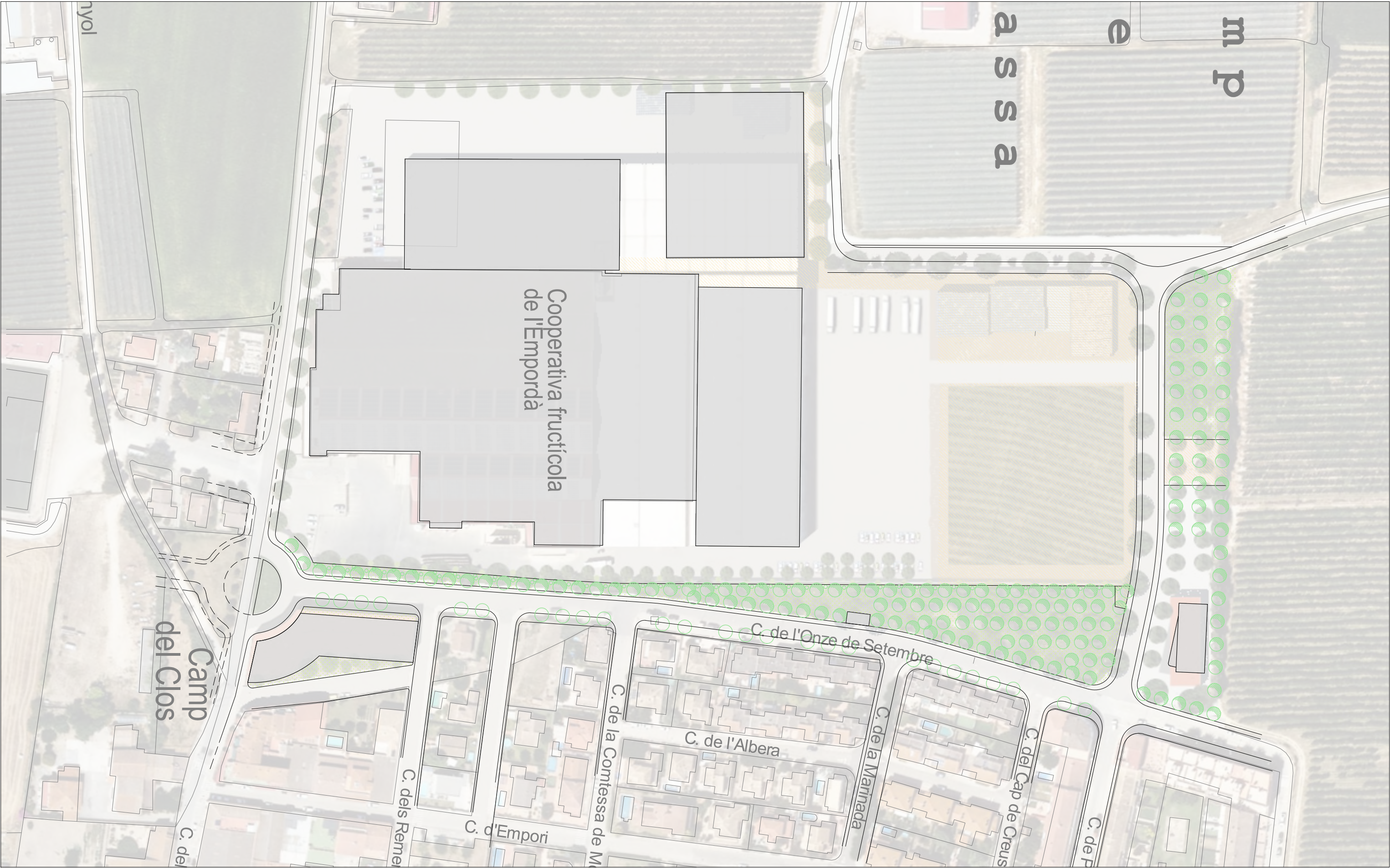
Lluís Gratacós i Soler
ARQUITECTE
Carrer Tapis 26 - 17600 Figueres
972 510 320 / estudi@gratacos.cat

12 Plànol d'ordenació
PROPOSTA D'ORDENACIÓ
Seccions
Esc. 1:250
Setembre 2025

APROVACIÓ INICIAL

Promotor i emplaçament
FRUCTÍCOLA EMPORDÀ S.L.
c/ Dr. Narcís Ciurana, 12
17470 SANT PERE PESCADOR





MODIFICACIÓ PUNTUAL N°8 DEL PGOU. ÀMBIT UA1 i SNU.

APROVACIÓ INICIAL

Lluís Gratacós i Soler
ARQUITECTE
Carrer Tapis 26 - 17600 Figueres
972 510 320 / estudi@gratacos.cat

13 Plànol d'ordenació
PROPOSTA D'ORDENACIÓ
Esc. 1:1.500
Setembre 2025

Promotor i emplaçament
FRUCTÍCOLA EMPORDÀ S.L.
c/ Dr. Narcís Ciurana, 12
17470 SANT PERE PESCADOR



MODIFICACIÓ PUNTUAL N°8 DEL PGOU. ÀMBIT UA1 i SNU.

APROVACIÓ INICIAL

Lluís Gratacós i Soler
ARQUITECTE
Carrer Tapis 26 - 17600 Figueres
972 510 320 / estudi@gratacos.cat

14 Plànol d'ordenació
PROPOSTA D'ORDENACIÓ
Esc. 1:1.500
Setembre 2025

Promotor i emplaçament
FRUCTÍCOLA EMPORDÀ S.L.
c/ Dr. Narcís Ciurana, 12
17470 SANT PERE PESCADOR



MODIFICACIÓ PUNTUAL N°8 DEL PGOU. ÀMBIT UA1 i SNU.

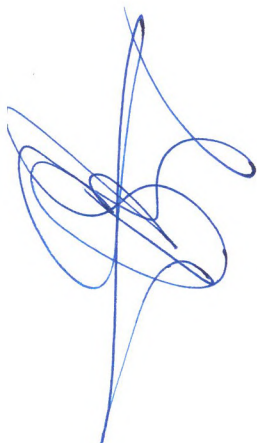
Lluís Gratacós i Soler
ARQUITECTE
Carrer Tapis 26 - 17600 Figueres
972 510 320 / estudi@gratacos.cat

15 Plànol d'ordenació
IMATGES PROPOSTA
Esc. 1:-

Setembre 2025

APROVACIÓ INICIAL

Promotor i emplaçament
FRUCTÍCOLA EMPORDÀ S.L.
c/ Dr. Narcís Ciurana, 12
17470 SANT PERE PESCADOR



MODIFICACIÓ nº 8 DEL PLA GENERAL DE SANT PERE PESCADOR

Lluís Gratacós Soler
Arquitecte

PROMOTOR

DOCUMENT PER
APROVACIÓ INICIAL

**INFORMES DE
L'EMPRESA**

C/ Tapis, 26
17600 Figueres
972.510.320
estudi@gratacos.cat

**Fructicola
Empordà, S.L**
17470 SANT PERE
PESCADOR

**Àmbit de la UA1 i
sòl no urbanitzable**

Figueres, maig de 2025



NECESSITAT D'AMPLIACIÓ

Justificació de la necessitat d'ampliació de les instal·lacions per raons empresarials

1. Context actual de l'empresa i la producció

L'empresa, dedicada a la conservació, confecció i distribució de pomes, va començar les seves operacions fa més de 50 anys, amb una producció inicial de 1.500 tones de pomes anuals. Actualment, la producció s'ha incrementat considerablement fins arribar a les 26.000 tones anuals i es preveu un augment significatiu fins a les 35.000 tones en els propers anys, gràcies a les noves plantacions més modernes i eficients.

Aquest creixement de la producció implica un canvi dràstic en les necessitats d'espai, tecnologia i recursos humans, que actualment no es poden cobrir amb les instal·lacions actuals, ja que la nau on es desenvolupen, és la mateixa d'aquells inicis, fa més de 50 anys.

2. Limitacions d'espai i condicions laborals

L'espai disponible a la nau actual, que combina la zona de confecció, expedició i oficines, és extremadament limitat, tal com hem explicat, és una nau construïda fa més de 50 anys, quan es produïen només 1500 tones de pomes, enfront de les 26.000 actuals. Aquesta manca d'espai, està afectant greument la capacitat operativa de l'empresa en diversos aspectes:

- Confecció i expedició: Les condicions de treball en la zona de confecció són precàries. La saturació de maquinària i l'espai insuficient, dificulten els processos de fabricació i incrementen notablement els riscos de fallides en la cadena de producció.
- Oficines: No hi ha lloc suficient per contractar nou personal, una necessitat que és imminent per al creixement de l'empresa i l'augment de la producció.
- Moll d'expedició: La manca d'espai en el moll d'expedició obliga a utilitzar càmeres de conservació per emmagatzemar les càrregues, la qual cosa genera problemes logístics i un sobrecost energètic, amb el consegüent impacte en l'eficiència operativa.

3. Necessitat de maquinària addicional per a la calibració

Actualment, l'empresa disposa d'una màquina calibradora concebuda per gestionar una producció anual d'aproximadament 12.000 tones. Tanmateix, amb la producció actual de 26.000 tones i la previsió d'arribar a les 35.000 tones en els propers anys, aquesta màquina ha esdevingut clarament insuficient.

La calibradora és una peça essencial en el procés d'envasat de les pomes, ja que permet separar-les i classificar-les peça a peça, segons el color, la qualitat i el calibre, agrupant-les en articles. Aquest procés és fonamental per garantir una confecció eficient de les comandes, especialment perquè la majoria dels nostres clients formen part de la gran distribució, la qual fa comandes amb només unes hores d'antelació abans de recollir-les. Això exigeix tenir les pomes prèviament classificades per poder complir amb aquests terminis tan ajustats.

En l'actualitat, per fer front a aquesta demanda, ens veiem obligats a treballar amb torns de dia i nit. Aquest sistema, però, està començant a generar importants inconvenients laborals i operatius: els treballadors de torn nocturn experimenten una afectació significativa en la seva qualitat de vida, i cada vegada és més difícil cobrir aquestes posicions. A més, la manca de temps per realitzar els manteniments preventius d'una màquina tan gran i complexa, augmenta en gran mesura el risc d'avaries greus, posant en evidència, la més que probable manca de servei als nostres clients a curt termini.

Per tot això, resulta imprescindible instal·lar amb urgència, una nova màquina calibradora amb característiques similars a l'actual. Aquesta inversió és necessària per garantir la continuïtat operativa de Fructícola Empordà, assegurar un servei òptim als clients i protegir el futur de l'empresa, en un mercat altament competitiu.

4. Saturació de la zona de confecció i falta de maquinària

La zona de confecció es troba actualment molt saturada a causa de la gran quantitat de maquinària instal·lada en un espai molt reduït, fet que dificulta les operacions diàries i redueix significativament l'eficiència dels processos. Aquesta limitació d'espai també impossibilita la incorporació de noves màquines més modernes i eficients, essencials per fer front al creixement previst de la producció i a les noves exigències dels clients.

Aquesta situació comporta una problemàtica addicional: alguns clients han sol·licitat confeccions específiques que no podem oferir per manca de maquinària adequada, la qual cosa ens exposa al risc de perdre aquests contractes en favor de la competència, que sí que està capacitada per proporcionar aquests serveis. Això no només afecta la nostra competitivitat, sinó també la capacitat de satisfer les necessitats del mercat de manera eficient i oportuna.

5. Conclusió

Amb la producció actual, i la previsió de creixement, l'empresa es veu en la necessitat imperiosa d'ampliar les seves instal·lacions per garantir l'eficiència operativa i poder competir en un mercat cada vegada més exigent. Aquesta ampliació ha de contemplar:

- La creació d'espais addicionals per a les oficines, de manera que es pugui contractar el personal necessari per gestionar l'augment de la producció.
- L'ampliació de la zona de confecció i expedició, amb l'objectiu de reduir la saturació actual i millorar l'eficiència del procés de distribució.
- La incorporació d'una nova màquina calibradora, per tal de poder gestionar tota la producció de manera òptima i garantir la qualitat i la puntualitat en els lliuraments als nostres clients.
- La incorporació de noves màquines de confecció més modernes i eficients, per satisfer les demandes dels clients i evitar la pèrdua de contractes a favor de la competència.

Només amb l'ampliació de les instal·lacions es podrà assegurar la viabilitat de l'empresa, mantenint la qualitat dels productes, la satisfacció dels clients i l'eficiència operativa que ens ha caracteritzat fins a dia d'avui.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a final flourish.

IMPACTE ECONÒMIC I OCUPACIONAL

Informe sobre l'impacte econòmic i ocupacional de Fructícola Empordà a Sant Pere Pescador

Fructícola Empordà és una empresa referent en la producció, emmagatzematge, conservació, envasat i venda de pomes. Actualment, gestiona la producció d'unes 550 hectàrees de pomeres, que constitueixen la major part de la superfície dedicada a aquesta activitat, al municipi de Sant Pere Pescador.

Aquesta àmplia extensió de terres destinades a la producció de pomes no només té un impacte significatiu en el sector agrícola, sinó que també genera una notable activitat econòmica i ocupacional a la zona. Els efectes en l'ocupació es distribueixen de la següent manera:

1. Famílies productores

Fructícola Empordà dona suport econòmic a 25 famílies productores que subministren la matèria primera a l'empresa. Aquestes empreses, al seu torn, ocupen de manera estable uns 90 treballadors qualificats durant tot l'any, amb perfils com ara encarregats, tractoristes, mecànics, conductors i caps de colla. Addicionalment, durant les campanyes de poda, aclarida i collita, contracten uns 500 treballadors de forma temporal per dur a terme tasques essencials per a la producció anual.

2. Treballadors fixes de Fructícola Empordà

Fructícola Empordà proporciona ocupació estable a aproximadament 60 treballadors durant tot l'any, amb un ventall ampli de perfils professionals que inclou tant llocs qualificats com no qualificats. Entre ells gerent, tècnics de camp i qualitat, frigorista, comercial, administratius, comptable, caps de producció i línia, mecànics, carretillers i operaris de confecció.

Aquesta diversitat de perfils laborals ofereix oportunitats professionals a una àmplia gamma de persones de la comunitat local, contribuint al desenvolupament econòmic i social de la zona

3. Feina indirecta

Tant les empreses productores com Fructícola Empordà contribueixen a generar un volum significatiu de feina indirecta, impulsant una àmplia xarxa d'activitat econòmica a la regió. Entre els serveis i activitats que es beneficien d'aquesta dinàmica hi trobem:

Empreses d'assessorament i certificacions, empreses de manteniment diverses, subministrament de consumibles i energies, empreses logístiques i de transports,...

Aquest conjunt d'activitats indirectes no només diversifica les oportunitats laborals al territori, sinó que també enforteix les relacions entre el sector agrícola i altres indústries, contribuint al desenvolupament econòmic integral de la regió.

Aquesta intensa activitat econòmica contribueix de manera decisiva al desenvolupament local, oferint oportunitats laborals a una part important de la població de Sant Pere Pescador. A més, coincideix amb la desestacionalització del turisme, l'altra activitat rellevant del municipi, generant estabilitat econòmica durant tot l'any.

Conclusió.-

Fructícola Empordà exerceix un paper clau en l'economia de Sant Pere Pescador, no només per la producció de pomes de qualitat, sinó també per la creació d'ocupació estable i temporal. Les seves inversions en infraestructures, tant en els camps com a la central, contribueixen al desenvolupament econòmic i social de la regió, reforçant el seu compromís amb la comunitat local.





AMPLIACIÓ I LLOCS DE TREBALL

Justificació de l'ampliació de llocs de treball associada a l'ampliació de les instal·lacions

La proposta d'ampliació de les instal·lacions, comporta necessàriament un increment en la plantilla de treballadors, per assegurar una gestió eficient de les noves capacitats productives i operatives. Aquesta ampliació afecta tant les àrees tècniques com les de gestió, tal com s'explica a continuació:

1. Ampliació de personal d'oficines

Amb les noves oficines, es disposarà d'espai suficient per incorporar personal addicional, una necessitat ja present però limitada fins ara per la manca d'espai físic. L'augment de la producció previst amb l'entrada en funcionament de les noves instal·lacions, farà que aquesta ampliació de plantilla, sigui imprescindible per assegurar una gestió eficient. La incorporació dels següents perfils serà fonamental per mantenir una gestió fluida i eficaç:

- **Tècnic de qualitat:** S'encarregarà de vetllar pel compliment dels estàndards de qualitat en tots els processos, garantint que els productes compleixin les normatives i expectatives dels clients.
- **Dos auxiliars administratius:** Ajudaran a la gestió diària de tasques administratives, organitzant documents, gestionant comunicacions i donant suport al flux de treball de gestió en general.
- **Un comptable:** Juntament amb el Director comptable, s'ocuparà de la gestió financera en el seu conjunt.
- **Un responsable de recursos humans i magatzem:** Gestionarà la plantilla de treballadors i les operacions logístiques.

2. Incorporació d'operaris per a la nova maquinària

Les noves instal·lacions, estaran equipades amb maquinària moderna i tecnològicament avançada, dissenyada per optimitzar processos com el calibratge i l'envasat de les pomes. Per assegurar el ple rendiment d'aquests equips, serà essencial comptar amb operaris formats que puguin operar-les de manera eficient i realitzar-ne el manteniment adequat. L'ús eficient d'aquesta maquinària és fonamental per mantenir els alts estàndards de qualitat dels nostres productes i oferir un servei excel·lent als nostres clients.

En concret, es preveu la incorporació dels següents perfils:

- **Un tècnic de manteniment:** Especialitzat en la reparació i el manteniment de la maquinària avançada per garantir-ne el correcte funcionament i minimitzar temps d'inactivitat.
- **Un cap de línia:** Responsable de coordinar les operacions de producció, assegurar el compliment dels objectius de qualitat i rendiment, i gestionar l'equip d'envasadors.
- **Dos carretillers:** Dedicats a la manipulació i el transport dels productes dins les instal·lacions, assegurant un flux eficient de matèria primera i productes acabats.
- **Quatre envasadors:** Dedicats a realitzar les tasques d'envasat, garantint que els productes compleixin amb els requisits de presentació i qualitat establerts.

Conclusió.-

L'ampliació de les instal·lacions suposa un pas fonamental per al creixement i la modernització de l'empresa, ja que no només augmentarà la seva capacitat productiva, sinó que també facilitarà la creació de fins a 13 nous llocs de treball en diverses àrees estratègiques. Aquesta expansió contribuirà directament a l'economia local, generant ocupació.

Al mateix temps, millorarà la competitivitat de l'empresa, garantint una estructura operativa més robusta i adaptada a les demandes d'un mercat en constant canvi. Amb aquest impuls, l'empresa estarà millor posicionada per afrontar els reptes futurs, mantenint-se a l'avantguarda del sector.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long vertical stroke, located on the left side of the page.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long, sweeping tail that extends upwards and to the right.

CONSUM D'AIGUA

Informe sobre el consum d'aigua i l'impacte de l'ampliació de Fructícola Empordà

Introducció

L'objectiu d'aquest informe és justificar l'impacte del consum d'aigua en l'ampliació de les instal·lacions de Fructícola Empordà, tenint en compte l'ús actual d'aigua per part de l'empresa i l'impacte de la nova infraestructura.

Segons el **DECRET 91/2003, de 16 de maig**, pel qual s'aprova el Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya per al període 2022-2027, les necessitats hídriques dels cultius de pomera estan establertes amb un consum aproximat de **4.000 m³ per hectàrea anual**. A les finques on es pretén desenvolupar l'ampliació de Fructícola Empordà, actualment hi ha unes 3 hectàrees de pomeres en producció, que utilitzen uns 12.000 m³ d'aigua anuals segons aquest mateix decret.

Consum d'aigua actual

Fructícola Empordà actualment utilitza uns **24.000 m³ d'aigua anuals** procedents de dos pous propis, que extreuen aigua de la mateixa capa freàtica que els camps de pomeres que es veuran afectats per l'ampliació. Aquest consum es distribueix de la següent manera:

- 
1. **30% per a la refrigeració dels sistemes de refredament:** Aquesta aigua s'evapora a les torres de condensació, representant uns **7.200 m³ anuals**.
 2. **1,5% per a ús sanitari i domèstic:** Destinat als serveis sanitaris i les necessitats domèstiques dels pisos de treballadors i oficines, amb un consum aproximat de **360 m³ anuals**.
 3. **68% per a la maquinària de confecció i calibrat:** Principalment per netejar i transportar les pomes durant el procés de calibrat i confecció, representant uns **16.000 m³ anuals**.
 - o Dels 16.000 m³, la calibradora actual utilitza **4.800 m³ anuals**, corresponents al 30% del consum de tota la maquinària.

Impacte de l'ampliació

Amb l'ampliació de les instal·lacions de Fructícola Empordà, s'inclouran una nova calibradora, noves línies de producció i màquines més modernes. Aquestes noves instal·lacions requeriran un augment del consum d'aigua, però gràcies a la tecnologia i la planificació, aquest augment es veurà compensat per estalvis significatius:

1. Nou consum de maquinària:

- o S'incorporarà una nova calibradora que requeriria uns **4.800 m³ addicionals** d'aigua en les mateixes condicions que l'actual.
- o Es posarà en marxa una nova línia de confecció que consumirà uns **3.750 m³ anuals**, seguint també els consums que té una línia actualment.
- o En total, l'augment del consum d'aigua a causa de l'ampliació seguint la tecnologia actual seria de **8.550 m³ anuals**.

2. Estalvi en el canvi d'ús del terreny:

- o Els terrenys que s'utilitzaran per a l'ampliació estan plantats amb **3 hectàrees de pomeres**, que tenen unes necessitats hídriques aproximades de **12.000 m³ anuals**.
- o El canvi d'ús d'aquests terrenys per a la nova infraestructura comportarà un estalvi de **3.450 m³ anuals**.

3. Millora en la tecnologia de filtratge i desinfecció:

- Cal destacar que existeixen noves tecnologies de filtratge i desinfecció d'aigua que es preveu implementar amb l'ampliació del magatzem, gràcies a la disponibilitat de l'espai necessari. Aquestes tecnologies podrien permetre un estalvi de fins al 40% de l'aigua que s'utilitza actualment. Per tant, l'estalvi derivat de l'ampliació no es limitaria als 3.450 m³ anuals previstos pel canvi d'ús del terreny, sinó que podria arribar fins als 13.000 m³ anuals, millorant de manera significativa l'eficiència hídrica de l'empresa.

Conclusió

L'ampliació de les instal·lacions de Fructícola Empordà tindrà un impacte positiu i sostenible en termes de consum d'aigua, gràcies a un canvi d'ús dels terrenys favorable pel que fa al balanç hídric, i a la implementació de noves tecnologies d'estalvi d'aigua.

En conjunt, l'ampliació no només permetrà cobrir les necessitats d'una major capacitat productiva, sinó que també garantirà una gestió més eficient dels recursos hídrics, reforçant el compromís de l'empresa amb la sostenibilitat i la seva capacitat d'adaptació als reptes futurs. Així, Fructícola Empordà podrà mantenir la seva competitivitat en el sector sense comprometre els recursos naturals de la regió.



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the left.

VIABILITAT DE L'AMPLIACIÓ



FRUCTICOLA EMPORDÀ, S.L.

ESTUDI VIABILITAT PER INVERSIÓ AMPLIACIÓ D'INSTAL·LACIONS

I.-INTRODUCCIÓ

Fructícola Empordà, S.L. és una empresa dedicada a la producció, emmagatzematge, conservació, envasat i venda de pomes des de fa més de 50 anys. Va començar amb una producció de 1.500 tones de pomes anuals, arribant a les 26.000 tones anuals en l'actualitat i amb previsió per als propers anys d'una producció anual de 35.000 tones gràcies a les noves plantacions més modernes i també més eficients.

Aquest creixement de la producció implica un canvi dràstic en les necessitats d'espai, tecnologia i recursos humans que actualment no es poden cobrir ja que la nau on es desenvolupen és la mateixa dels inicis.

Es requereix la inversió per raons de millores de les condicions laborals i de caràcter econòmic-comercials, sobre els següents eixos fonamentals:

- i) Ampliar les zones de treball per poder augmentar la plantilla i millorar-ne les condicions.
- ii) Satisfer les exigències i atendre les demandes i les necessitats dels clients.
- iii) Inversió en tecnologia i innovació que permeti millorar l'eficiència i l'estalvi.

L'espai disponible a la nau actual, que combina la zona de confecció, expedició i oficines és extremadament limitat.

Les condicions de treball a la zona de confecció són precàries ja que la saturació de maquinària en un espai insuficient, dificulten els processos de fabricació i incrementen notablement els riscos de fallides en la cadena de producció.

Tampoc hi ha lloc suficient a l'espai d'oficines per poder contractar el personal necessari degut al creixement de l'empresa i a l'augment de producció.

La manca d'espai en el moll d'expedició obliga a la utilització de cambres de conservació per poder emmagatzemar les càrregues. Això suposa problemes logístics i un sobre-cost energètic amb el conseqüent impacte en l'eficiència operativa.

Els clients majoritàriament formen part de la gran distribució i exigeixen unes condicions tant en la qualitat de la fruita com en el servei que fa que sigui imprescindible renovar alguna de les màquines, adquirir-ne algunes addicionals i ampliar els espais per encabir-les i poder treballar adequadament.

II.-ANTECEDENTS ECONÒMICS

La nova inversió d'AMPLIACIÓ D'INSTAL·LACIONS tindrà diversos efectes econòmics immediats:

- 1) Exigències de les grans superfícies comercials

Actualment el 80% dels clients són grans superfícies comercials. Per tal de poder servir-los cal tenir bona qualitat de producte però també és molt important poder-los donar un bon servei.

L'ampliació de les instal·lacions és imprescindible per evitar la pèrdua d'aquests clients ja que això suposa una disminució del preu de venda de, com a mínim, 0,30 €/ quilo.

2) Millora en l'eficiència i estalvi amb la nova maquinària

Hi ha la necessitat de substituir l' embossadora actual per un sistema nou d'embossadora associativa que permet ajustar el pes exacte per unitat segons la demanda del client. D'aquesta manera es podrà facturar la totalitat del pes embossat i no perdre el 4% de pes que es perd amb l'actual embossadora.

Si amb la producció actual es comercialitzen 10.000.000 de quilos de poma en bossa i d'aquests se'n perden un 4% , això representa 400.000 quilos anuals per un import total de 450.000 €.

Una altra màquina que s'instal·larà és una línia robotitzada que té una capacitat de 5.000 quilos hora amb 3 persones treballant, front a la capacitat de 2.500 quilos hora amb 8 persones treballant de la màquina que tenim actualment.

També cal l'adquisició d'una nova precalibradora. Aquesta màquina és essencial per al procés d'envasat de pomes ja que permet separar-les i classificar-les peça a peça, segons el color, la qualitat i el calibre, agrupant-les en articles. Aquest procés és fonamental per tal de garantir una confecció eficient de les comandes , especialment perquè la majoria dels clients formen part de la gran distribució, la qual fa les comandes amb molt poques hores d'antelació abans de ser recollides. Això exigeix que s'hagin de tenir les pomes prèviament classificades per poder complir amb aquests terminis tan ajustats. En l'actualitat ja es té una precalibradora amb capacitat per 12.000 tones quan la producció actual és de 26.000 tones i la previsió és arribar a 35.000 tones

2) Estalvi energètic i costos associats al moviment de palets

S'utilitzen cambres de conservació per encabir els palets confeccionats per manca d'espai en el moll de càrrega. Es necessita espai per uns 100 palets de confeccionat que equivalen per poder ser accessibles per carregar els camions a uns 250 m2 de cambra. En aquest espai s'hi poden emmagatzemar a 12 m d'altura uns 2.500 palots, és a dir, 1.000.000 quilos de pomes , aproximadament. Externalitzar aquest servei representa un cost de 120.000 € anuals.

3) Costos associats a la nocturnitat.

El fet de no poder ampliar les instal·lacions suposarà haver de fer 2 torns de treball: un de dia i un de nit, amb el corresponent sobre-cost que això suposa i , a més, amb la pèrdua de qualitat de vida per al treballadors pel fet d'haver de fer torns rotatius o pel sol fet d'haver de fer torn de nit ja que fa molt difícil la conciliació laboral amb la familiar.

3) Estalvi d'aigua

Amb l'ampliació de les instal·lacions s'inclouran una nova precalibradora, noves línies de producció i màquines més modernes que requeriran un augment del consum d'aigua, però gràcies a la nova tecnologia i la planificació aquest augment es veurà compensat per estalvis

significatius: un 40% aproximadament degut a noves tecnologies de filtratge i desinfecció d'aigua

La manca d'aquesta inversió AMPLIACIÓ D' INSTAL·LACIONS, tindria efectes directes al compte de resultats i a la tresoreria de l'empresa.

Tanmateix, el present informe contempla un estudi econòmic per poder considerar, de forma objectiva, la conveniència i necessitat de dur a terme la inversió d' AMPLIACIÓ D'INSTAL·LACIONS que permeti quantificar: i) la reducció de marge comercial arran de la pèrdua de les grans superfícies com a clients, ii) la incorporació d'una nova embossadora que permetrà augmentar un 4% la producció comercialitzada en bosses

La inversió de l' AMPLIACIÓ INSTAL·LACIONS amb un cost aproximat de quinze milions d'euros es duu a terme amb la finalitat de i) Ampliar els espais per poder millorar les condicions de treball ii) Cobrir les necessitats, atencions i exigències que requereixen les cadenes de supermercats, adaptant el producte i especialment el servei a les necessitats i exigències actuals iii) Obtenir una major facturació, rendibilitat i incrementar el marge comercial iii) Poder captar i fidelitzar clients.

III.-PLA DE VIABILITAT

La inversió objecte del present estudi de viabilitat, consistent en l' AMPLIACIÓ D' INSTAL·LACIONS té dos efectes positius diferents, quant a la seva traçabilitat i viabilitat, de forma separada al projectar-se: 1) sobre el compte de resultats i 2) els efectes comercials.

Amb les instal·lacions actuals, no és possible afegir nova maquinària o substituir-ne de la ja existent ni tampoc és possible augmentar la plantilla de treballadors, per manca d'espai.

Aquest fet comporta, entre d'altres coses, que s'hagin d'utilitzar cambres de conservació per col·locar palets confeccionats per manca d'espai en el moll de càrrega o que es deixin de facturar molts quilos de pomes perquè la màquina embossadora no pesa amb exactitud i no es pot canviar per manca d'espai.

I, a més, aquesta manca d'espai deriva en què no es pugui servir adequadament als clients que majoritàriament són grans superfícies i això suposi la pèrdua d'aquest tipus de clients.

Aquests fets poden comportar de forma directa:

- Pèrdua progressiva dels clients de grans superfícies pel fet que no se li puguin donar els serveis sol·licitats. Això suposa passar a un altre tipus de mercat on el preu per quilo és 0,30 € més baix
- Amb la nova embossadora augmenta la comercialització de producció en format bossa ja que ajusta el pes de manera exacta.

Es pot concloure, de forma taxativa, que si no es porta a terme la inversió d'AMPLIACIÓ D'INSTAL·LACIONS, hi haurà una pèrdua progressiva de clients de grans superfícies comercials (per no poder ser atesos amb la immediatesa requerida) que obligarà a vendre la poma a d'altres mercats amb la conseqüent pèrdua de marge comercial i que alhora no es podrà facturar la totalitat de la poma comercialitzada en bossa per un desajust en l'exactitud del pes de l'embossadora actual, la qual cosa també repercuteix negativament en el compte de resultats.

Als efectes d'avaluar l'amortització efectiva d'AMPLIACIÓ D'INSTAL·LACIONS reflectim el punt on podem donar per amortitzada financerament la inversió i a partir de la qual la facturació que se n'obtingui repercuteix de forma directa en el compte d'explotació.



	2026		2027		2028	
	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ
PRODUCCIÓ TOTAL	26.000.000	26.000.000	27.800.000	27.800.000	29.600.000	29.600.000
INCorp MAQUINÀRIA+NAU		570.000		601.635		632.820
CONT VDA GRAN SUPERFÍCIE		3.120.000		3.336.000		3.552.000
LUCRE CESSANT	-570.000		-601.635		-632.820	
DANY EMERGENT PÈRDUA CL	-3.120.000		-3.336.000		-3.552.000	
INTERESSOS		-400.000		-360.000		-320.000
AMORTITZACIO DEL BÉ		-1.000.000		-1.000.000		-1.000.000
COSTOS + PRODUCTIVITAT A	-3.690.000	2.290.000	-3.937.635	2.577.635	-4.184.820	2.864.820
PÈRDUA ACUM SENSE INVER	-3.690.000		-7.627.635		-11.812.455	
GUANY ACUM INVERSIÓ	2.290.000		4.867.635		7.732.455	
AMORT. FINANC	12.710.000		10.132.365		7.267.545	

	2029		2030		2031	
	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ
PRODUCCIÓ TOTAL	31.400.000	31.400.000	33.200.000	33.200.000	33.200.000	33.200.000
INCorp MAQUINÀRIA+NAU		664.005		694.620		694.620
CONT VDA GRAN SUPERFÍCIE		3.768.000		3.984.000		3.984.000
LUCRE CESSANT	-664.005		-694.620		-694.620	
DANY EMERGENT PÈRDUA CL	-3.768.000		-3.984.000		-3.984.000	
INTERESSOS		-280.000		-240.000		-200.000
AMORTITZACIO DEL BÉ		-1.000.000		-1.000.000		-1.000.000
COSTOS + PRODUCTIVITAT A	-4.432.005	3.152.005	-4.678.620	3.438.620	-4.678.620	3.478.620
PÈRDUA ACUM SENSE INVER	-16.244.460		-20.923.080		-25.601.700	
GUANY ACUM INVERSIÓ	10.884.460		14.323.080		17.801.700	
AMORT. FINANC	4.115.540		676.920			

Es pot concloure que la inversió AMPLIACIÓ D'INSTAL·LACIONS quedaria completament amortitzada, en termes de tresoreria-financera, a mitjà termini.

IV.- PLA INVERSIÓ I FINANÇAMENT

La inversió AMPLIACIÓ DE LES INSTAL·LACIONS consisteix en la urbanització dels terrenys i la construcció de la nova nau i instal·lació de nova maquinària: precalibradora, embossadora associativa i línia robotitzada.

Inversió absolutament necessària per tal de poder assegurar el creixement de l'empresa, mantenint la qualitat dels productes, la satisfacció i, per tant, manteniment dels clients i l'eficiència operativa i la millora de les condicions laborals.

La inversió total prevista és de 15.000.000 € entre urbanització terreny, construcció nau i maquinària.

El pla d'inversió és viable i es té previst finançar una part de la inversió amb recursos propis i la resta amb finançament extern.

V.-EFECTE PREVISIONAL DE TRESORERIA

En qualsevol procés d'inversió d'una quantia considerable, com és el present, s'ha de preveure l'efecte sobre la tresoreria.

La qüestió no rau en plantejar si es podrà disposar del romanent actual de tresoreria sense produir desviacions en les previsions a curt i a mitjà termini, perquè no hi ha dubte que si no es deixa escapar el guany relacionat directament amb la millora i optimització de la producció de quantia superior a la inversió prevista, no solament podrà assumir el seu pagament, sinó que la inversió quedarà totalment amortitzada a mitjà termini, produint-se a partir d'aquesta data un excés de tresoreria.

VI.-CONCLUSIONS

Els motius principals per dur a terme la inversió d' AMPLIACIÓ DE LES INSTAL·LACIONS són:

- i) ampliació dels espais per poder millorar les condicions laborals
- ii) evitar pèrdua de clients pel fet de no poder complir amb els serveis demanats
- iii) millora eficiència i estalvi amb la inversió en tecnologia i innovació

L'entorn favorable de Fructícola Empordà aconsella, per les raons abans exposades, dur a terme la inversió relacionada en el present Pla de Viabilitat pel següents motius: 1) per l' amortització

financera a mitjà termini 2) per millorar la competitivitat de l'empresa amb l'oferiment d'una excel·lent millora en els serveis oferts als clients 3) la positiva repercussió econòmica que esdevindrà en el compte de resultats

Conforme tot l'exposat, ES POT CONCLOURE:

I. La inversió prevista d' AMPLIACIÓ D'INSTAL·LACIONS és necessària, viable i rendible.

II. Aquesta ampliació té efecte positiu en la viabilitat i resultats de la companyia: i) Evitar pèrdua de clients provocada per no poder assumir les seves demandes de servei ii) Poder augmentar el percentatge de facturació de la poma servida en bossa.

III. La inversió descrita queda íntegrament amortitzada financerament a mitjà termini, data a partir de la qual es preveu un increment dels marges comercials, amb incidència positiva en el compte de resultats.

IV. Al marge de l'elevat grau de competitivitat comercial i la contribució a la millora de les condicions laborals que suposarà la inversió , després d'analitzar l'actual tresoreria de la companyia es preveu sol·licitar part de finançament aliè per materialitzar la inversió.



ANNEX

	2026		2027		2028	
	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ
PRODUCCIÓ TOTAL	26.000.000	26.000.000	27.800.000	27.800.000	29.600.000	29.600.000
INCRP MAQUINÀRIA+NAU		570.000		601.635		632.820
CONT VDA GRAN SUPERFICIE		3.120.000		3.336.000		3.552.000
LUCRE CESSANT	-570.000		-601.635		-632.820	
DANY EMERGENT PÈRDUA CLIE	-3.120.000		-3.336.000		-3.552.000	
INTERESSOS		-400.000		-360.000		-320.000
AMORTITZACIO DEL BÉ		-1.000.000		-1.000.000		-1.000.000
COSTOS + PRODUCTIVITAT ANY	-3.690.000	2.290.000	-3.937.635	2.577.635	-4.184.820	2.864.820
PÈRDUA ACUM SENSE INVERSIÓ	-3.690.000		-7.627.635		-11.812.455	
GUANY ACUM INVERSIÓ	2.290.000		4.867.635		7.732.455	
AMORT. FINANC	12.710.000		10.132.365		7.267.545	

	2029		2030		2031	
	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ
PRODUCCIÓ TOTAL	31.400.000	31.400.000	33.200.000	33.200.000	33.200.000	33.200.000
INCRP MAQUINÀRIA+NAU		664.005		694.620		694.620
CONT VDA GRAN SUPERFICIE		3.768.000		3.984.000		3.984.000
LUCRE CESSANT	-664.005		-694.620		-694.620	
DANY EMERGENT PÈRDUA CLIE	-3.768.000		-3.984.000		-3.984.000	
INTERESSOS		-280.000		-240.000		-200.000
AMORTITZACIO DEL BÉ		-1.000.000		-1.000.000		-1.000.000
COSTOS + PRODUCTIVITAT ANY	-4.432.005	3.152.005	-4.678.620	3.438.620	-4.678.620	3.478.620
PÈRDUA ACUM SENSE INVERSIÓ	-16.244.460		-20.923.080		-25.601.700	
GUANY ACUM INVERSIÓ	10.884.460		14.323.080		17.801.700	
AMORT. FINANC	4.115.540		676.920			

	2032		2033		2034	
	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ
PRODUCCIÓ TOTAL	35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000
INCRP MAQUINÀRIA+NAU		694.620		694.620		694.620
CONT VDA GRAN SUPERFICIE		3.984.000		3.984.000		3.984.000
LUCRE CESSANT	-694.620		-694.620		-694.620	
DANY EMERGENT PÈRDUA CLIE	-3.984.000		-3.984.000		-3.984.000	
INTERESSOS		-160.000		-120.000		-80.000
AMORTITZACIO DEL BÉ		-1.000.000		-1.000.000		-1.000.000
COSTOS + PRODUCTIVITAT ANY	-4.678.620	3.518.620	-4.678.620	3.558.620	-4.678.620	3.598.620
PÈRDUA ACUM SENSE INVERSIÓ	-30.280.320		-34.958.940		-39.637.560	
GUANY ACUM INVERSIÓ	21.320.320		24.878.940		28.477.560	
AMORT. FINANC						

PRODUCCIÓ TOTAL
 INCORP MAQUINÀRIA+NAU
 CONT VDA GRAN SUPERFICIE
 LUCRE CESSANT
 DANY EMERGENT PÈRDUA CLIE
 INTERESSOS
 AMORTITZACIO DEL BÉ
 COSTOS + PRODUCTIVITAT ANY
 PÈRDUA ACUM SENSE INVERSIÓ
 GUANY ACUM INVERSIÓ
 AMORT. FINANC

2035		2036		2037	
SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ
35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000
	694.620		694.620		694.620
	3.984.000		3.984.000		3.984.000
-694.620		-694.620		-694.620	
-3.984.000		-3.984.000		-3.984.000	
	-40.000				
	-1.000.000		-250.000		-250.000
-4.678.620	3.638.620	-4.678.620	4.428.620	-4.678.620	4.428.620
-44.316.180		-48.994.800		-53.673.420	
32.116.180		36.544.800		40.973.420	

PRODUCCIÓ TOTAL
 INCORP MAQUINÀRIA+NAU
 CONT VDA GRAN SUPERFICIE
 LUCRE CESSANT
 DANY EMERGENT PÈRDUA CLIE
 INTERESSOS
 AMORTITZACIO DEL BÉ
 COSTOS + PRODUCTIVITAT ANY
 PÈRDUA ACUM SENSE INVERSIÓ
 GUANY ACUM INVERSIÓ
 AMORT. FINANC

2038		2039		2040	
SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ
35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000
	694.620		694.620		694.620
	3.984.000		3.984.000		3.984.000
-694.620		-694.620		-694.620	
-3.984.000		-3.984.000		-3.984.000	
	-250.000		-250.000		-250.000
-4.678.620	4.428.620	-4.678.620	4.428.620	-4.678.620	4.428.620
-58.352.040		-63.030.660		-67.709.280	
45.402.040		49.830.660		54.259.280	

PRODUCCIÓ TOTAL
 INCORP MAQUINÀRIA+NAU
 CONT VDA GRAN SUPERFICIE
 LUCRE CESSANT
 DANY EMERGENT PÈRDUA CLIE
 INTERESSOS
 AMORTITZACIO DEL BÉ
 COSTOS + PRODUCTIVITAT ANY
 PÈRDUA ACUM SENSE INVERSIÓ
 GUANY ACUM INVERSIÓ
 AMORT. FINANC

2041		2042		2043	
SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ
35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000
	694.620		694.620		694.620
	3.984.000		3.984.000		3.984.000
-694.620		-694.620		-694.620	
-3.984.000		-3.984.000		-3.984.000	
	-250.000		-250.000		-250.000
-4.678.620	4.428.620	-4.678.620	4.428.620	-4.678.620	4.428.620
-72.387.900		-77.066.520		-81.745.140	
58.687.900		63.116.520		67.545.140	

PRODUCCIÓ TOTAL
 INCORP MAQUINÀRIA+NAU
 CONT VDA GRAN SUPERFICIE
 LUCRE CESSANT
 DANY EMERGENT PÈRDUA CLIE
 INTERESSOS
 AMORTITZACIO DEL BÉ
 COSTOS + PRODUCTIVITAT ANY
 PÈRDUA ACUM SENSE INVERSIÓ
 GUANY ACUM INVERSIÓ
 AMORT. FINANC

2044		2045		2046	
SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ
35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000
	694.620		694.620		694.620
	3.984.000		3.984.000		3.984.000
-694.620		-694.620		-694.620	
-3.984.000		-3.984.000		-3.984.000	
	-250.000		-250.000		-250.000
-4.678.620	4.428.620	-4.678.620	4.428.620	-4.678.620	4.428.620
-86.423.760		-91.102.380		-95.781.000	
71.973.760		76.402.380		80.831.000	

PRODUCCIÓ TOTAL
 INCORP MAQUINÀRIA+NAU
 CONT VDA GRAN SUPERFICIE
 LUCRE CESSANT
 DANY EMERGENT PÈRDUA CLIE
 INTERESSOS
 AMORTITZACIO DEL BÉ
 COSTOS + PRODUCTIVITAT ANY
 PÈRDUA ACUM SENSE INVERSIÓ
 GUANY ACUM INVERSIÓ
 AMORT. FINANC

2047		2048		2049	
SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ
35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000
	694.620		694.620		694.620
	3.984.000		3.984.000		3.984.000
-694.620		-694.620		-694.620	
-3.984.000		-3.984.000		-3.984.000	
	-250.000		-250.000		-250.000
-4.678.620	4.428.620	-4.678.620	4.428.620	-4.678.620	4.428.620
-100.459.620		-105.138.240		-109.816.860	
85.259.620		89.688.240		94.116.860	

PRODUCCIÓ TOTAL
 INCORP MAQUINÀRIA+NAU
 CONT VDA GRAN SUPERFICIE
 LUCRE CESSANT
 DANY EMERGENT PÈRDUA CLIE
 INTERESSOS
 AMORTITZACIO DEL BÉ
 COSTOS + PRODUCTIVITAT ANY
 PÈRDUA ACUM SENSE INVERSIÓ
 GUANY ACUM INVERSIÓ
 AMORT. FINANC

2050		2051		2052	
SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ
35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000
	694.620		694.620		694.620
	3.984.000		3.984.000		3.984.000
-694.620		-694.620		-694.620	
-3.984.000		-3.984.000		-3.984.000	
	-250.000		-250.000		-250.000
-4.678.620	4.428.620	-4.678.620	4.428.620	-4.678.620	4.428.620
-114.495.480		-119.174.100		-123.852.720	
98.545.480		102.974.100		107.402.720	

PRODUCCIÓ TOTAL
 INCORP MAQUINÀRIA+NAU
 CONT VDA GRAN SUPERFICIE
 LUCRE CESSANT
 DANY EMERGENT PÈRDUA CLIE
 INTERESSOS
 AMORTITZACIO DEL BÉ
 COSTOS + PRODUCTIVITAT ANY
 PÈRDUA ACUM SENSE INVERSIÓ
 GUANY ACUM INVERSIÓ
 AMORT. FINANC

2053		2054		2055	
SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ	SENSE AMPLIACIÓ	NOVA INVERSIÓ
35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000
	694.620		694.620		694.620
	3.984.000		3.984.000		3.984.000
-694.620		-694.620		-694.620	
-3.984.000		-3.984.000		-3.984.000	
	-250.000		-250.000		-250.000
-4.678.620	4.428.620	-4.678.620	4.428.620	-4.678.620	4.428.620
-128.531.340		-133.209.960		-137.888.580	
111.831.340		116.259.960		120.688.580	