



AJUNTAMENT D'ALELLA



POUM

Avaluació econòmica i financera dels polígons i sectors

Volum V

2014
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL ALELLA

AVALUACIÓ ECONÒMICA DELS POLÍGONS I SECTORS

AVALUACIÓ ECONÒMICA DELS POLÍGONS I SECTORS

ÍNDEX:

1. AVALUACIÓ ECONÒMICA DELS POLÍGONS I SECTORS	3
2. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	5
3. PLANS DE MILLORA URBANA	26
4. PLANS PARCIALS URBANÍSTICS	45
5. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS	52
6. AGENDA	62

SECTORS:

2. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

PAU-1 - Polígon d'Actuació La Veïneta	6
PAU-2 - Polígon d'Actuació Mas Coll "finca Rifà"	8
PAU-3 - Polígon d'actuació Mas Coll "Torrent de Can Pufarré, 2"	10
PAU-4 - Polígon d'Actuació Can Calderó i Can Serra	12
PAU-5 - Sector Can Segura	14
PAU-6 - Polígon Camí Baix de Tiana	16
PAU-7 - Polígon Escola Santa Maria del Pino i Can Cabús	18
PAU-8 - Polígon carrer Ginebró	20
PAU-9 - Polígon Torrent Vallbona – Isidre Pòlit	21
PAU-10 - Polígon Cal Vell	23
PAU-11 - Sector carrer Onofre Talavera	24
PAU-12 - Polígon Can Balcells	25

3. PLANS DE MILLORA URBANA

PMU-1 - Sector Torre del Governador i passeig de Marià Estrada	27
PMU-2 - Sector Accessos a Can Comulada	29
PMU-3 - Sector discontinu Crison - Can Bragulat - Can Viló	31
PMU-4 - Sector Cal Xic - Autocars Font	33
PMU-5 - Sector Can Teixidor	35
PMU-6 - Sector Can Manyé	37
PMU-7 - Sector discontinu carrer Lleida i la Gaietana	39
PMU-8 - Sector Benzinera	41
PMU-9 - Sector discontinu Can Claudi i Rosaleda	43

4. PLANS PARCIALS URBANÍSTICS

SUDR01 – "La Serreta – El Pla"	46
SUDT01 – La Miralda	48

5. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS

PE-1 - Sector Can Jonc.....	53
PE-2 - Sector Cementiri	55
PE-3 - Sector Equipaments esportius i de lleure	56
PE-4 - Sector accés a Alella Parc	58
PE-5 - Sector Font de la Salut.....	59

1. AVALUACIÓ ECONÒMICA DELS POLÍGONS I SECTORS.

La valoració de la viabilitat econòmica dels sectors i polígons plantejats al POUM s'ha realitzat en base als objectius i les determinacions de les fitxes de cadascun, prenent com a resultat de referència del valor residual del sòl el que correspon a la finca o a la part de la finca inicial sobre la qual s'hi assignen nous aprofitaments.

Les despeses de gestió imputades als sectors (inclosos els projectes necessaris) i les de comercialització representen el 9 i el 3% respectivament, costos d'edificació i urbanització per separat.

Les indemnitzacions han estat comptabilitzades d'acord amb les dades cadastrals de les finques. Les obres externes als sectors necessàries per la connexió a sistemes generals d'infraestructures són les estimades com necessàries pel seu correcte desenvolupament.

Pel que fa a les despeses generals computades per les obres d'urbanització i d'edificació s'han adoptat valors de mercat actuals d'acord amb la mitja de diferents butlletins econòmics i revistes de la matèria.

Pel que fa als valors de venda s'han adoptat els obtinguts en un estudi de mercat de novembre de 2012 a Alella i poblacions de l'entorn, segons mostres similars als models projectats pel POUM. En relació a l'habitatge protegit s'han aplicat els valors oficials vigents determinats pel Decret.

Les obres singulars proposades a cada fitxa del sector han estat valorades comparativament amb altres obres de les mateixes característiques realitzades al municipi d'Alella o per informació facilitada dels municipis veïns si les han realitzat durant els darrers tres anys.

Obres d'urbanització

Ús	Cost m²
Parc urbà	45,00
Espai verd urbà: zones pavimentades, places	120,00
Vials, estacionaments	200,00
Pont i plataformes sobre riera	420,00

Hoteler

Ús	Valor venda m²st	Cost const. m²st
Hoteler	2.500,00	920,00

Habitatge, terciari productiu, oficines i comercial

Ús	Valor venda m²st	Cost m²st
Règim general	1.617,07	885,45
Concertat	2.501,40	957,19
Lliure	3.320,00	1.208,71
Comercial	2.493,00	924,12
Oficines	1.985,00	1.040,64
Serveis restauració	1.640,00	888,25
Cellers i agrícola	1.200,00	660,00

Benefici promotor

Els sectors i polígons urbanístics incorporats al Pla d'ordenació urbanística municipal han estat valorats amb un marge de benefici pel promotor fixat per la legislació en matèria de valoracions.

Els càlculs han utilitzat la fórmula del valor residual per el procediment estàtic el qual es defineix a l'article 42 de l'Ordre de 2003.

Ordre ECO 805/2003, modificada per l'Ordre EHA/3011/2007 i per l'Ordre EHA 564/2008

Marge o benefici net del promotor no pot ser inferior a:

Habitatges primera residència	18%
Edificis oficines	21%
Edificis comercials	24%
Edificis industrials	27%
Hoteler	22%
Altres	24%

El valor residual pel procediment estàtic es calcula tal i com segueix:

$$F = Vm \times (1-b) - \Sigma Ci$$

b Benefici

Vm Valor immoble acabat

ΣCi Suma despeses considerades

F Valor del sòl

$$b = (Vm + F - \Sigma Ci) / Vm$$

2. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**CODI: PAU-1****POLÍGON D'ACTUACIÓ LA VEÏNETA**

Sòl urbà no consolidat

Habitatge unifamiliar

1.- Àmbit:

El polígon comprèn la finca del mateix nom, amb una superfície de 1.444 m². Situada al nord est del barri del Rost, amb accés des de l'avinguda del Bosquet i el passeig de Maria Auxiliadora, amb front al camí de Can Serra, el qual s'ha de convertir en un nou carrer quan s'executi la urbanització del polígon d'actuació de Can Calderó.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.
plànol P5. Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

2.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

L'ordenació del sector dibuixada a la fitxa del polígon recull els objectius exposats en la mateixa.

La regulació de la implantació de l'edificació no fixada en la fitxa s'establirà d'acord amb la regulació de la subzona 13c1, ciutat jardí semiintensiva, tant en el cas d'obra nova integral, reforma o ampliació.

Qualificació urbanística:	10d
Superfície:	1.444 m ²
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat neta:	0,40 m ² st/m ² s.
Nombre màxim habitatges:	4 ut
Sostre màxim:	393 m ² (240 m ² existents)
Sostre màxim espai lliure:	
Semisoterrat o auxiliar:	25 m ² destinats a aparcament i traster. Semisoterrani i soterrani es retiraran un mínim de 3 metres dels llindars. No s'admet que tinguin façana exterior.
Soterrani:	Màxim 40% ocupació solar.

3.- Regulació dels sistemes de cessió mínims:

Els percentatges mínims de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats abasten un 31,93% de l'àmbit i seran els següents:

Espais lliures:	Clau 4: 419 m ²	29,02%
Vialitat:	Clau 1: 42 m ²	2,91%

4.- Cessió d'aprofitament:

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic es determinarà al projecte de reparcel·lació.

5.- Càrregues del polígon:

La dotació de tots els serveis necessaris per la implantació dels 4 habitatges.

Urbanitzar el tram de carrer per garantir la prolongació del carrer Bonavista fins a l'actual camí de Can Serra, i arranjar els espais lliures cedits. A més el projecte d'urbanització haurà de

FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**CODI: PAU-1**

projectar l'enllumenat públic, el mobiliari urbà, els mecanismes per evitar l'arrossegament d'àrids al carrer per efecte de l'aigua d'esorrentia, i el sistema de tancament de l'espai lliure.

6.- Despeses sector:

Despeses enderrocs:	24.000,00 €
Cost construcció:	413.378,82 €
Despeses d'urbanització:	37.740,00 €
Despeses de gestió:	3.395,60 €
Despeses comercialització parcel·les urbanitzades:	11.929,49 €
Total despeses:	490.443,91 €

7.- Vendes sector:

Valor venda:	1.135.440,00 €
Total vendes:	1.135.440,00 €

8.- Beneficis:

Beneficis inversió, incloses despeses financeres > 18%

9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:

Valor residual: 238,63 €/m²

CONCLUSIÓ:

El polígon és viable econòmicament atenent que el valor residual del sòl i els beneficis són adients i avantatjosos respecte la situació urbanística de la finca inicial.

FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**CODI: PAU-2****POLÍGON D'ACTUACIÓ MAS COLL "FINCA RIFÀ"**

Sòl urbà no consolidat

Habitatge unifamiliar en volumetria específica

1.- Àmbit:

El polígon comprèn la finca del mateix nom, que té una superfície de 3.520 m². Situada al barri de Mas Coll, just al costat de la masia que dona nom al barri. L'accés es produeix des de l'avinguda Mas Coll i limita al nord amb un passatge de titularitat municipal.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.
plànol P5. Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

2.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

L'ordenació dibuixada a la fitxa del polígon recull els objectius exposats en la mateixa.

Qualificació urbanística:	8b
Superfície:	3.520 m ²
Ordenació:	Edificació existent alineada a passatge i ampliació
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat neta:	0,23 m ² st/m ² s
Nombre màxim habitatges:	3 ut
Sostre màxim:	656 m ² (500 m ² existents)
Sostre màxim espai lliure:	
Semisoterrat o auxiliar:	36 m ² destinats a aparcament i traster

3.- Regulació dels sistemes de cessió mínims:

Els percentatges mínims de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats abasten un 18,95 % de l'àmbit i seran els següents:

Vialitat:	Clau 1: 667 m ²	18,95%
-----------	----------------------------	--------

4.- Cessió d'aprofitament:

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic es materialitzarà amb el projecte de reparcel·lació.

5.- Càrregues del polígon:

La dotació de tots els serveis necessaris per la implantació dels 3 habitatges.
Urbanitzar l'espai de vialitat cedit.

FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**CODI: PAU-2****6.- Despeses sector:**

Despeses enderrocs:	5.200,00 €
Cost construcció:	589.941,00 €
Despeses d'urbanització:	40.020,00 €
Despeses de gestió:	3.601,80 €
Despeses comercialització parcel·les urbanitzades:	23.856,31 €
Total despeses:	662.619,11 €

7.- Vendes sector

Valor:	1.939.212,00 €
Total vendes sector	1.939.212,00 €

8.- Beneficis:

Beneficis inversió, incloses despeses financeres	> 18%
--	-------

9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:

Valor residual:	206,74 €/m ²
-----------------	-------------------------

CONCLUSIÓ:

El polígon és viable econòmicament atenent que el valor residual del sòl i els beneficis són adients i avantatjosos respecte la situació urbanística de la finca inicial.

FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**CODI: PAU-3****POLÍGON D'ACTUACIÓ MAS COLL "TORRENT DE CAN PUFARRÉ, 2"**

Sòl urbà no consolidat

Habitatge unifamiliar en volumetria específica

1.- Àmbit:

El polígon compren la finca del mateix nom que té una superfície de 1.348 m². Situada al peu barri de Mas Coll, just al costat de la masia que dona nom al barri. L'accés es produeix des de l'avinguda Mas Coll, al nord limita amb la finca de la masia de Mas Coll.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

2.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

L'ordenació dibuixada a la fitxa del polígon recull els objectius exposats en la mateixa.

Qualificació urbanística:	11d
Superfície:	1.348 m ²
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat neta:	0,22 m ² st/m ² s
Nombre màxim habitatges:	1 ut
Sostre màxim:	237 m ²
Sostre màxim espai lliure:	
Semisoterrat o auxiliar:	24 m ² destinats a aparcament i traster

3.- Regulació dels sistemes de cessió mínims:

Els percentatges mínims de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats abasten un 20,70 % de l'àmbit i seran els següents:

Espais lliure:	Clau 4: 52 m ²	3,86%
Protecció hidrogràfica:	Clau 2: 227 m ²	16,84%

4.- Cessió d'aprofitament:

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic es materialitzarà amb el projecte de reparcel·lació.

5.- Càrregues del polígon:

La dotació de tots els serveis necessaris per la implantació de l'habitatge. Urbanitzar l'espai de cessió amb la prolongació de la vorera d'accés al barri de Mas Coll, entre d'altres, i completar la formalització de la cessió del pas lateral del torrent.

FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**CODI: PAU-3****6.- Despeses sector:**

Cost construcció:	215.433,00 €
Despeses d'urbanització:	16.455,00 €
Despeses de gestió:	1.480,95 €
Despeses comercialització parcel·les urbanitzades:	8.711,78 €
Total despeses:	242.080,73 €

7.- Vendes sector:

Valor:	708.156,00 €
Total vendes sector:	708.156,00 €

8.- Beneficis:

Beneficis inversió, incloses despeses financeres	> 18%
--	-------

9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:

Valor residual:	195,66 €/m ²
-----------------	-------------------------

CONCLUSIÓ:

El polígon és viable econòmicament atenent que el valor residual del sòl i els beneficis són adients i avantatjosos respecte la situació urbanística de la finca inicial.

FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**CODI: PAU-4****POLÍGON D'ACTUACIÓ CAN CALDERÓ I CAN SERRA**

Sòl urbà no consolidat

Habitatge plurifamiliar en volumetria específica

1.- Àmbit:

Polígon que compren l'àmbit de la Modificació puntual de Pla general de Can Calderó i Can Serra aprovat definitivament el 2 de març de 2006 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.

L'àmbit té una superfície de 27.067 m². Respecte del sòl urbà consolidat està situat al front de l'avinguda Àngel Guimerà. Comprèn la finca de Can Calderó i tangencialment afecta terrenys de la masia de Can Serra.

Les previsions del pla i la reparcel·lació aprovada també estableixen determinacions de gestió i càrregues urbanístiques sobre la parcel·la discontinua situada al carrer del Canonge, de propietat municipal, destinada a habitatge protegit qualificada de nucli antic, clau 10a.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

2.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

L'ordenació i aprofitaments del polígon modificats són els regulats a la fitxa i als annexos 1 i 2 annexes a la fitxa del polígon, els quals són vinculants, atès que no hi ha planejament posterior a desenvolupar.

Qualificació urbanística:	11c4 (annex 2) i 11c4* (annex 1)
Superfície:	7.423 m ²
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat neta:	1 m ² st/m ² s.
Nombre màxim habitatges:	74 ut.
Sostre màxim:	7.423 m ²
Ocupació:	Fixada als annexos 1 i 2 d'aquesta fitxa
Rasants i separacions edificació:	Fixada als annexos 1 i 2 d'aquesta fitxa
Semisoterrat o auxiliar:	Fixada als annexos 1 i 2 d'aquesta fitxa

3.- Regulació dels sistemes de cessió mínims:

Els percentatges mínims de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats abasten un 49,02% de l'àmbit i seran els següents:

Espais lliure:	Clau 4: 2.577 m ²	9,52%
Equipaments:	Clau 5: 3.690 m ²	13,63%
Serveis tècnics:	Clau 3: 2.387 m ²	8,82%
Vialitat:	Clau 1: 4.616 m ²	17,05%

4.- Cessió d'aprofitament:

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic és l'aprovada al projecte de reparcel·lació, pendent de completar les càrregues urbanístiques que s'hi establien conjuntament amb els convenis signats.

5.- Càrregues del polígon:

La dotació de tots els serveis necessaris per la implantació del sector.

FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**CODI: PAU-4**

Urbanitzar tot el sector i materialitzar la resta de compromisos pendents de completar del projecte de reparcel·lació, així com els convenis signats entre les parts, d'acord amb la modificació del Pla general aprovada l'any 2006.

6.- Gestió del polígon:

El polígon es gestiona pel sistema de reparcel·lació bàsica.

La Junta de Govern Local, el dia 2 de maig de 2007 va aprovar el Conveni per al desenvolupament i gestió del sector Can Calderó, Can Serra i Canonge, 52.

L'Escriptura de protocolització del Projecte de reparcel·lació voluntària del sector discontinu Can Calderó, Can Serra i Canonge, 52 es realitzar el dia 23 de maig de 2007.

El polígon va garantir la seva viabilitat econòmica en el moment de l'aprovació del projecte de reparcel·lació amb el corresponent vist i plau de les parts, en relació als aprofitaments i càrregues assignats.

Fins ara el sector ha cedit els sistemes però resta pendent la urbanització i altres càrregues registrals, les quals s'han de satisfer dins l'agenda de la modificació de pla general aprovada definitivament el 2 de març de 2006, el POUM admet l'ampliació d'aquesta agenda o termini fins al primer quinquenni del Pla.

CONCLUSIÓ:

El polígon és viable econòmicament atenent les despeses d'urbanització i l'aprofitament potencial que s'estableix a cada finca resultant, per tal d'assolir la condició de sòl urbà consolidat.

FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**CODI: PAU-5****SECTOR CAN SEGURA**

Sòl urbà no consolidat

Habitatge plurifamiliar en volumetria específica

1.- Àmbit:

Polígon que comprèn l'àmbit de la Modificació puntual de Pla general de Can Segura aprovat definitivament el 13 de novembre de 2008 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.

L'àmbit té una superfície de 3.655 m². Se situa entre els carrers Gadesa, Londres i Santa Gemma.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

2.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

L'ordenació dibuixada a la fitxa del polígon recull els objectius exposats en la mateixa.

La regulació de la implantació de l'edificació no fixada en aquesta fitxa urbanística s'establirà d'acord amb la regulació de la subzona 11cs de la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana d'Alella aprovada el 13 de novembre de 2008.

Qualificació urbanística:	11cS
Superfície:	3.655 m ²
Ordenació:	Edificació plurifamiliar aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Parcel·la mínima	1.000 m ²
Façana mínima	19 m
Edificabilitat neta:	0,40 m ² st/m ² s
Nombre màxim habitatges:	12 ut
Sostre màxim:	1.460 m ²
Semisoterrat o auxiliar:	Fixada a la Modificació de Pla general vigent

3.- Regulació dels sistemes de cessió mínims:

Els percentatges mínims de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats abasten un 55,59 % de l'àmbit i seran els següents:

Espais lliure:	Clau 4: 135 m ²	3,71%
Equipament:	Clau 5: 1.896 m ²	51,88%

4.- Cessió d'aprofitament:

Cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

5.- Càrregues del polígon:

Cedir i urbanitzar els sistemes del polígon i els altres compromisos incorporats al Conveni signat entre les parts el dia 24 d'abril de 2008, els quals han de formar part dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització pendents de tramitar.

Complir les determinacions del projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 5 de juliol 2012 el qual ha estat inscrit al registre de la propietat de Mataró. Complir les determinacions del projecte d'urbanització aprovat definitivament el 21 de setembre de 2012, així com, els altres

FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**CODI: PAU-5**

projectes pendents de tramitar que formen part del Conveni. El Conveni esmentat s'adjunta com Annex 1 a la fitxa del polígon.

La dotació de tots els serveis necessaris per a la implantació del sector.

6.- Despeses sector:

Despeses enderrocs:	7.800,00 €
Cost construcció:	1.288.352,33 €
Despeses d'urbanització:	554.050,00 €
Despeses de gestió:	49.864,50 €
Despeses comercialització parcel·les urbanitzades:	42.992,15 €
Total despeses:	1.943.058,98 €

7.- Vendes sector:

Valor:	3.809.993,75 €
Total vendes sector:	3.809.993,75 €

8.- Beneficis:

Beneficis inversió, incloses despeses financeres	> 18%
--	-------

9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:

Valor residual:	215,09 €/m ²
-----------------	-------------------------

CONCLUSIÓ:

El polígon és viable econòmicament atenent que el valor residual del sòl i els beneficis són adients i avantatjosos respecte la situació urbanística de la finca inicial.

FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**CODI: PAU-6****POLÍGON CAMÍ BAIX DE TIANA**

Sòl urbà no consolidat

Habitatge unifamiliar aïllat

1.- Àmbit:

Polígon que comprèn l'àmbit de tres parcel·les situades amb accés al camí Baix de Tiana, just passat el torrent del Sistres, en direcció a Tiana. Aquests terrenys ja formaven part del sòl urbà al Pla general d'ordenació aprovat l'any 1987.

L'àmbit té una superfície de 4.038 m². Se situa enfront al Camí Baix de Tiana i limita, a llevant, amb el torrent del Sistres.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

2.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

L'ordenació de la fitxa del polígon recull els objectius exposats en la mateixa.

Qualificació urbanística:	13c1
Superfície:	3.438 m ²
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Unifamiliar
Edificabilitat neta:	0,20 m ² st/m ² s
Nombre màxim habitatges:	3 ut
Sostre màxim:	687,60 m ²
Sostre màxim espai lliure:	
Semisoterrat o auxiliar:	D'acord amb la normativa del POUM

3.- Regulació dels sistemes de cessió mínims:

Els percentatges mínims de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats abasten un 14,86 % de l'àmbit i seran els següents:

Vialitat:	Clau 4: 425 m ²	10,53%
Protecció sistemes:	Clau 6: 175 m ²	4,33%

4.- Cessió d'aprofitament:

El polígon no té modificacions d'aprofitament, per tant, no correspon la cessió del 10% en concepte d'increment d'aprofitament.

5.- Càrregues del polígon:

Cedir i urbanitzar els sistemes del polígon, així com garantir els nivells mínims d'urbanització corresponents a les finques en sòl urbà.

6.- Despeses sector:

Despeses d'urbanització:	85.000,00 €
Despeses de gestió:	7.650,00 €
Total despeses:	92.650,00 €

CONCLUSIÓ:

FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**CODI: PAU-6**

El polígon és viable econòmicament atenent les despeses d'urbanització i l'aprofitament potencial que s'estableix a cada finca resultant, per tal d'assolir la condició de sòl urbà consolidat..

FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**CODI: PAU-7****POLÍGON ESCOLA SANTA MARIA DEL PINO I CAN CABÚS**

Sòl urbà no consolidat

Habitatge unifamiliar aïllat i equipament educatiu privat

1.- Àmbit:

El polígon comprèn de 2 habitatges unifamiliars aïllats de Can Cabús i la totalitat de l'equipament privat de l'Escola Santa Maria del Pino.

L'àmbit té una superfície de 8.791 m², situat enfront a la riera de la Coma Clara, núm. 15 i 17.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

2.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

L'ordenació del polígon dibuixada a la fitxa recull els objectius exposats en la mateixa.

Equipament escolar privat

Qualificació urbanística:	9a
Superfície:	4.403 m ²
Ordenació:	Edificació aïllada
Ús:	Equipament escolar
Edificabilitat neta:	0,50 m ² st/m ² s
Sostre màxim:	2.189,58 m ²

Sòl residencial privat

Qualificació urbanística:	13d1
Superfície:	1.857 m ²
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Unifamiliar
Edificabilitat neta:	0,40 m ² st/m ² s
Nombre màxim habitatges:	2 ut
Sostre màxim:	743 m ²
Sostre màxim espai lliure:	
Semisoterrat o auxiliar:	D'acord amb la normativa del POUM

3.- Regulació de l'equipament clau 9a, edificació i usos:

Parcel·la mínima:	Parcel·la única i indivisible
Nombre de plantes:	PB+1
Alçada reguladora màxima:	7,20 m
Separacions a l'indars:	Mínim 5 metres de totes les partions
Ús principal:	Equipament escolar

4.- Cessió d'aprofitament:

El polígon no té modificacions d'aprofitament. Per tant, no correspon la cessió del 10% en concepte d'increment d'aprofitament.

5.- Càrregues del polígon:

Cedir i urbanitzar els sistemes del polígon, així com garantir els nivells mínims d'urbanització corresponents a les finques en sòl urbà.

FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**CODI: PAU-7****6.- Despeses sector:**

Despeses d'urbanització:	151.600,00 €
Despeses de gestió:	13.644,00 €
Total despeses:	165.244,00€

CONCLUSIÓ:

El polígon és viable econòmicament atenent les despeses d'urbanització i l'aprofitament potencial que s'estableix a cada finca resultant, per tal d'assolir la condició de sòl urbà consolidat..

FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**CODI: PAU-8****POLÍGON CARRER GINEBRÓ**

Sòl urbà no consolidat

Habitatge unifamiliar aïllat

1.- Àmbit:

El polígon comprèn 3 parcel·les de sòl urbà de l'àmbit de Can Magarola de 6.642 m². Es situa amb front al vial de sorra paral·lel a la partió de Can Rosselló.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

2.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

L'ordenació del polígon dibuixada a la fitxa recull els objectius exposats en la mateixa.

Sòl residencial privat

Qualificació urbanística:	13d2
Superfície:	4.672 m ²
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Unifamiliar
Edificabilitat neta:	0,20 m ² st/m ² s
Nombre màxim habitatges:	3 ut
Semisoterrat o auxiliar:	D'acord amb la normativa del POUM

3.- Regulació dels sistemes de cessió mínims:

Els percentatges mínims de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats abasten un 28,57 % de l'àmbit i seran els següents:

Vialitat:	Clau 1: 1.816,00 m ²	27,34%
Espais lliures:	Clau 4: 154,00 m ²	2,31%

4.- Cessió d'aprofitament:

El polígon no té modificacions d'aprofitament. Per tant, no correspon la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

5.- Càrregues del polígon:

Cedir i urbanitzar els sistemes del polígon, així com garantir els nivells mínims d'urbanització corresponents a les finques en sòl urbà.

6.- Despeses sector:

Despeses d'urbanització:	231.640,00 €
Despeses de gestió:	15.347,60 €
Total despeses:	246.987,60 €

CONCLUSIÓ:

El polígon és viable econòmicament atenent les despeses d'urbanització i l'aprofitament potencial que s'estableix a cada finca resultant, per tal d'assolir la condició de sòl urbà consolidat.

FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**CODI: PAU-9****POLÍGON TORRENT VALLBONA – ISIDRE PÒLIT**

Sòl urbà no consolidat

Habitatge plurifamiliar, aparcament

1.- Àmbit:

El polígon comprèn l'àmbit delimitat pel Torrent Vallbona i el carrer Isidre Pòlit.

La superfície total de l'àmbit és de 272,15 m².

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.

plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

2.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

L'ordenació dibuixada a la fitxa recull els objectius exposats en la mateixa.

Superfície:	272 m ²
Ordenació:	Edificació en volumetria específica.
Tipologia:	Volumetria definida (11d)
Parcel·la neta:	169 m ²
Edificabilitat neta:	2,07 m ² st/m ² s
Sostre màxim:	350,00 m ²

3.- Regulació dels sistemes de cessió mínims:

Els determinats a la fitxa d'ordenació.

4.- Càrregues i cessió d'aprofitament:

Cessió de la vorera i reurbanització del sistema viari afectat.

Es realitzaran les cessions d'aprofitament que resultin de la reparcel·lació corresponents al 10% de l'aprofitament urbanístic.

FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**CODI: PAU-9****5.- Despeses sector:**

Despeses enderrocs:	3.700,00 €
Cost construcció:	247.384,35 €
Despeses d'urbanització:	28.600,00 €
Despeses de gestió:	2.574,00 €
Despeses comercialització parcel·les urbanitzades:	10.003,85 €
Total despeses:	292.262,20 €

6.- Vendes sector:

Valor:	813.184,20 €
Total vendes sector:	813.184,20 €

7.- Beneficis:

Beneficis inversió, incloses despeses financeres	> 18%
--	-------

8.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:

Valor residual:	1.073,98 €/m ²
-----------------	---------------------------

CONCLUSIÓ:

El polígon és viable econòmicament atenent que el valor residual del sòl i els beneficis són adients i avantatjosos respecte la situació urbanística de la finca inicial.

FITXA PLA DE MILLORA URBANA**CODI: PAU-10****POLÍGON CAL VELL**

Sòl Urbà no consolidat

Habitatge unifamiliar aïllat

1.- Àmbit:

El polígon del Polígon d'Actuació cal Vell delimitat per assolir la seva completa urbanització té una extensió de 19.111 m² i comprèn la urbanització dels carrers següents: Til·lers, Pins, Cercis, Romani, l'escalinata que connecta amb el carrer Til·lers, un petit tram de semivial del Torrent Vallbona i un tram lateral al passeig Marià Estrada continuació del carrer Til·lers.

Localització: Plànol P4 – Sectors i polígons de planejament – escala 1/5.000

Plànol P5 – Qualificacions urbanístiques – escala 1/2.000

2.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals

Les qualificacions del polígon són les dels plànols de qualificacions de la fitxa del polígon,

Qualificació: 13c1

Superfície: 15.305 m²

Ordenació: Edificació aïllada.

3.- Regulació de sistemes:

Vialitat: clau 1: 3.806 m²

4.- Càrregues del polígon

Cedir i urbanitzar els sòls qualificats de sistema viari inclosos dins el polígon.

5.- Despeses sector:

Despeses d'urbanització:	570.862,50 €
Despeses de gestió:	51.377,63 €
Valor indemnitzacions:	75.000,00 €

Total despeses: 697.240,13 €

CONCLUSIÓ:

El polígon és viable econòmicament atenent les despeses d'urbanització i l'aprofitament potencial que s'estableix a cada finca resultant, per tal d'assolir la condició de sòl urbà consolidat.

FITXA PLA DE MILLORA URBANA**CODI: PAU-11****SECTOR CARRER ONOFRE TALAVERA**

Sòl urbà no consolidat

Habitatge plurifamiliar o unifamiliar en filera

1.- Àmbit:

Polígon amb façana al carrer d'Onofre Talavera, al barri de Nova Alella. La seva superfície total és de 4.701m².

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

2.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

L'ordenació del polígon dibuixada a la fitxa recull els objectius exposats a la mateixa.

Superfície:	4.701 m ²
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Unifamiliar aïllada
Edificabilitat neta:	0,10 m ² st/m ² s
Sostre màxim:	400 m ²
Nombre màxim habitatges:	2 ut. unifamiliar

3.- Regulació dels sistemes de cessió mínims:

Els percentatges mínims de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats seran el 79,11% del sòl dividit amb els percentatges següents:

Espais lliures:	Clau 4: 573 m ²	12,19%
-----------------	----------------------------	--------

4.- Cessió d'aprofitament:

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic es materialitzarà amb el projecte de reparcel·lació.

5.- Càrregues externes del sector:

La dotació de tots els serveis necessaris per la implantació del sector.

6.- Despeses sector:

Despeses d'urbanització:	12.460,00 €
Despeses de gestió:	8.530,00 €
Total despeses:	20.990,00 €

CONCLUSIÓ:

El polígon és viable econòmicament atenent les despeses d'urbanització i l'aprofitament potencial que s'estableix a cada finca resultant, per tal d'assolir la condició de sòl urbà consolidat..

FITXA PLA DE MILLORA URBANA**CODI: PAU-12****POLÍGON CAN BALCELLS (ANTIGUES CAVES SIGNAT)**

Sòl Urbà no consolidat
 Hotel·ler, oficines i altres

1.- Àmbit:

El polígon comprèn la finca situada al carrer Charly Rivel, 6-8 que fa cantonada amb els carrer Escultor Llimona i Pau Vila coneguda com Can Balcells on hi ha les caves Signat. La superfície total és de 5.325 m².

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.
 plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

2.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

L'ordenació del polígon dibuixada als plànols de qualificacions i al plànol annex recull els objectius abans exposats.

Superfície:	4.777 m ²
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat neta	0,30 m ² st/m ² s
Sostre màxim existent:	550 m ²
Sostre màxim ampliació:	850 m ²
Sostre màxim total:	1.400 m ²
Ús principal:	Hotel·ler, oficines i, els admesos per la qualificació 8a solament dins la casa protegida de Can Balcells. En soterrani, celler i comercial restringit a venda pròpia.

4.- Cessió d'aprofitament:

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% d'aprofitament es materialitzarà amb el projecte de reparcel·lació.

5.- Càrregues externes del polígon:

Dotar el polígon de les infraestructures que siguin precises per les seves necessitats i les de l'entorn que pugui acollir al seu solar, estació transformadora o altres.

6.- Despeses sector:

Despeses d'urbanització:	80.460,00 €
Despeses de gestió:	8.230,00 €
Total despeses:	88.690,00 €

CONCLUSIÓ:

El polígon és viable econòmicament atenent les despeses d'urbanització i l'aprofitament potencial que s'estableix a la finca resultant, per tal d'assolir la condició de sòl urbà consolidat amb els nous usos que s'hi estableixen.

3. PLANS DE MILLORA URBANA

SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

FITXA PLA DE MILLORA URBANA**CODI: PMU-1****SECTOR TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG DE MARIÀ ESTRADA**

Sòl urbà no consolidat

Sector discontinu. Dotacions i vialitat

1.- Àmbit:

Sector discontinu que comprèn part de la finca original de la Torre del Governador i un tram del passeig Marià Estrada, entre la carretera BP-5002 i la caserna de la comissaria. La superfície de cada àmbit discontinu és de 28.889 i 1.911 m², respectivament.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

2.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

L'ordenació del sector dibuixada als plànols de qualificació i al plànol de la fitxa del sector és indicativa, però recull els objectius exposats.

Qualificació urbanística:	Clau 9b
Superfície:	28.889 m ² (inclòs el verd privat, dibuixat de color verd)
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat bruta:	0,261 m ² st/m ² s
Núm. màx. activitats:	A determinar per Pla de millora urbana
Sostre total màxim:	8.053 m ²
Sostre existent mínim:	4.553 m ²
Sostre ampliació màxim:	3.500 m ²
Verd privat:	Lliure d'edificació

3.- Regulació dels sistemes de cessió mínims:

Els percentatges mínims de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats abasten un 6,20% de l'àmbit total. La resta serà equipament privat o sistema hidrogràfic, i seran els següents:

Vialitat:	Clau 1: 1.911 m ²	6,20%
Hidrogràfic:	Clau 2: 847 m ²	2,75%

4.- Càrregues del polígon:

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic es materialitzarà al projecte de reparcel·lació.

La urbanització del subàmbit 2 del passeig Marià Estrada.

Arranjar i condicionar el torrent que circula per l'interior de l'àmbit restituint amb peça de bric o similar el pas per a vianants en el decurs per la finca, així com tots els murs i façanes que delimiten el recinte d'acord amb el Catàleg de patrimoni.

FITXA PLA DE MILLORA URBANA**CODI: PMU-1****5.- Despeses sector:**

Cost construcció:	7.339.598,66 €
Despeses d'urbanització:	1.051.920,00 €
Despeses de gestió:	94.672,80 €
Indemnitzacions	163.325,00 €
Despeses comercialització parcel·les urbanitzades:	79.816,43 €
Total despeses:	8.729.332,89 €

6.- Vendes sector:

Valor:	14.000.205,00 €
Total vendes sector:	14.000.205,00 €

7.- Beneficis:

Beneficis inversió, incloses despeses financeres	> 18%
--	-------

8.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:

Valor residual:	41,26 €/m ²
-----------------	------------------------

CONCLUSIÓ:

El sector és viable econòmicament atenent que el valor residual del sòl i els beneficis són adients i avantatjosos respecte la situació urbanística de la finca inicial.

FITXA PLA DE MILLORA URBANA**CODI: PMU-2****SECTOR ACCESSOS A CAN COMULADA**

Sòl urbà no consolidat

Habitatge plurifamiliar

1.- Àmbit:

Sector situat a l'entrada del barri de Can Comulada dividit en dues parts, una a cada costat de l'avinguda de Bononat de Comalada. La seva superfície total és de 19.220 m².

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

2.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

L'ordenació del sector dibuixada als plànols de qualificació i al plànol de la fitxa és indicativa, però recull els objectius exposats.

Superfície:	19.220 m ²
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Plurifamiliar
Edificabilitat bruta:	0,073 m ² st/m ² s
Sostre màxim:	1.400 m ²
Nombre màxim habitatges:	18 ut

3.- Regulació dels sistemes de cessió mínims:

Els percentatges mínims de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats seran el 83,82% del sòl dividit amb els percentatges següents:

Espais lliures:	Clau 4: 5.142 m ²	26,75%
Equipaments:	Clau 5: 7.453 m ²	37,99%
Vialitat:	Clau 1: 2.305 m ²	11,99%
Protecció de sistemes:	Clau 6: 1.520 m ²	7,91%

4.- Cessió d'aprofitament:

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic es materialitzarà amb el projecte de reparcel·lació.

5.- Càrregues externes del sector:

La dotació de tots els serveis necessaris per a la implantació del sector, inclosos els que requeriran els equipaments previstos.

La cessió del sistema de captació d'aigua (mines) necessari pels usos previstos al sector.

FITXA PLA DE MILLORA URBANA**CODI: PMU-2****Despeses sector:**

Cost construcció:	1.409.822,97 €
Despeses d'urbanització:	298.890,00 €
Despeses de gestió:	26.900,10 €
Despeses comercialització parcel·les urbanitzades:	35.939,27 €
Total despeses:	1.771.552,34 €

Vendes sector:

Valor:	3.650.918,04 €
Total vendes sector:	3.650.918,04 €

Beneficis:

Beneficis inversió, incloses despeses financeres	> 18%
--	-------

Valor residual del sòl urbà no consolidat:

Valor residual:	42,62 €/m ²
-----------------	------------------------

CONCLUSIÓ:

El sector és viable econòmicament atenent que el valor residual del sòl i els beneficis són adients i avantatjosos respecte la situació urbanística de la finca inicial.

FITXA PLA DE MILLORA URBANA**CODI: PMU-3****SECTOR DISCONTINU CRISON - CAN BRAGULAT - CAN VILÓ**

Sòl Urbà no consolidat

Habitatge plurifamiliar, oficines i comercial

1.- Àmbit:

El sector comprèn tres àmbits discontinus en situació de sòl urbà consolidat i no consolidat, tots al centre de la població. L'àmbit de la Crison confrontant amb la riera principal compren una part dels terrenys de l'antiga fàbrica Vera i abasta una superfície de 10.183 m²; l'àmbit de la finca coneguda com Can Viló es situa amb façana a la riera Fosca i té una superfície de 3.195 m²; l'àmbit de Can Bragulat té una superfície de 772 m² i està situat a la cantonada entre els carrers Comas i Dom Bosco. La superfície total del sector és de 14.150 m².

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000. plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

2.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

L'ordenació del sector dibuixada als plànols de qualificacions i al plànol de la fitxa és indicativa, però recull els objectius exposats.

Superfície:	14.150 m ²
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat bruta:	0,50 m ² st/m ² s
Sostre màx. habitatge:	4.180 m ²
Sostre màx. comercial i oficines :	2.895 m ² (1 establiment màxim cada 800 m ² de venda i 1 oficina màxim cada 70 m ²)
Nombre màxim habitatges:	70 ut

3.- Regulació dels sistemes de cessió mínims:

Els percentatges mínims de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats seran el 49,16% del sòl dividit amb els percentatges següents:

Espais lliures:	Clau 4: 7.273 m ²	51,40%
Equipaments:	Clau 5: 2.676 m ²	18,92%
Vialitat:	Clau 1: 772 m ²	5,46 %

Qualificació:	Clau 5
Parcel·les:	Parcel·la única i indivisible
Nombre de plantes:	PB+1
Alçada reguladora màxima:	10,00 m
Ocupació:	D'acord amb l'ordenació PMU
Sota rasant:	D'acord amb l'ordenació PMU
Separacions a lindars:	D'acord amb l'ordenació PMU
Ús principal:	Habitatge plurifamiliar, oficines, comercial i aparcament

4.- Cessió d'aprofitament:

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic es materialitzarà al projecte de reparcel·lació.

Caldrà preveure, com a mínim, un escreix de 60 places d'aparcament soterrades per destinar al servei públic de l'àmbit, en qualsevol dels sistemes possibles d'explotació previstos per la legislació. Aquest increment de places serà a més de les necessitats d'aparcament fixades per la normativa del POUM que es calcula en funció dels usos del sector.

FITXA PLA DE MILLORA URBANA**CODI: PMU-3****5.- Càrregues externes del sector:**

La dotació de tots els serveis necessaris per a la implantació del sector, inclosos els que requeriran els equipaments previstos.

6.- Despeses sector:

Enderrocs	40.000,00 €
Cost construcció:	6.803.420,47 €
Despeses d'urbanització:	419.925,00 €
Despeses de gestió:	41.393,25 €
Indemnitzacions	1.420.000,00 €
Despeses comercialització parcel·les urbanitzades:	152.065,01 €
Total despeses:	8.836.803,73 €

7.- Vendes sector:

Valor:	16.621.155,65 €
Total vendes sector:	16.621.155,65 €

8.- Beneficis:

Beneficis inversió, incloses despeses financeres > 18%

9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:

Valor residual: 300,51 €/m²

CONCLUSIÓ:

El sector és viable econòmicament atenent que el valor residual del sòl i els beneficis són adients i avantatjosos respecte la situació urbanística de la finca inicial.

FITXA PLA DE MILLORA URBANA**CODI: PMU-4****SECTOR CAL XIC - AUTOCARS FONT**

Sòl urbà no consolidat

Habitatge i comercial

1.- Àmbit:

Sector situat amb façana a l'Empedrat del Marxant, a l'avinguda Àngel Guimerà i el Torrent Vallbona, al centre de la població. La superfície total és de 1.105 m².

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

2.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

L'ordenació del sector dibuixada als plànols i al plànol de la fitxa és indicativa, però recull els objectius exposats.

Superfície:	1.105 m ²
Ordenació:	Edificació alineada a vial amb porxo
Tipologia:	Plurifamiliar o unifamiliar entre mitgeres
Edificabilitat bruta:	1,00 m ² st/m ² s
Sostre màxim:	1.105 m ²
Nombre màxim habitatges:	6 ut

3.- Regulació dels sistemes de cessió mínims:

Els percentatges mínims de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats seran el 37,29% del sòl, dividit amb els percentatges següents:

Espais lliures:	Clau 4: 327 m ²	29,59%
Vialitat:	Clau 1: 85 m ²	7,69%

4.- Cessió d'aprofitament:

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic es materialitzarà al projecte de reparcel·lació.

5.- Càrregues externes del sector:

La dotació de tots els serveis necessaris per a la implantació del sector, inclosos els que requeriran els equipaments previstos.

FITXA PLA DE MILLORA URBANA**CODI: PMU-4****6.- Despeses sector:**

Enderrocs	34.000,00 €
Cost construcció:	1.080.425,52 €
Despeses d'urbanització:	82.400,00 €
Despeses de gestió:	10.476,00 €
Indemnitzacions	110.000,00 €
Despeses comercialització parcel·les urbanitzades:	27.162,73 €
Total despeses:	1.310.464,25 €

7.- Vendes sector:

Valor:	2.780.190,00 €
Total vendes sector:	2.780.190,00 €

8.- Beneficis:

Beneficis inversió, incloses despeses financeres	> 18%
--	-------

9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:

Valor residual:	679,99 €/m ²
-----------------	-------------------------

CONCLUSIÓ:

El sector és viable econòmicament atenent que el valor residual del sòl i els beneficis són adients i avantatjosos respecte la situació urbanística de la finca inicial.

FITXA PLA DE MILLORA URBANA**CODI: PMU-5****SECTOR CAN TEIXIDOR**

Sòl Urbà no consolidat

Industrial i oficines no específic

1.- Àmbit:

Comprèn els terrenys situats entre el barri de Can Teixidor i els laboratoris Alcon Cusí, que limita amb el terme municipal del Masnou i el torrent de Vallcirera. El sector té accés a través de l'avinguda de Teodor Torres i té un a superfície de 10.313 m².

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.
plànol P5 – escala 1/2000.

2.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl:

L'ordenació del sector dibuixada als plànols de qualificacions i al plànol de la fitxa és indicativa, però recull els objectius exposats.

Superfície:	10.313 m ²
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat bruta:	0,20 m ² st/m ² s
Sostre màxim habitatge:	2.063 m ²
Nombre màxim activitats:	Les de l'empresa existent si pertanyen a un mateix grup empresarial

3.- Regulació dels sistemes:

Els percentatges mínims de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats seran el 69,13% del sòl dividit amb els percentatges següents:

Espais lliures: Clau 4: 7.130 m² 69,13%

Els espais lliures de cessió s'urbanitzaran d'acord amb el parc urbà confrontant.

4.- Cessió d'aprofitament:

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic es materialitzarà amb el projecte de parcel·lació.

5.- Càrregues externes del sector:

La dotació de tots els serveis necessaris per la implantació del sector i l'arranjament del camí que voreja la part externa de l'àmbit del camí de Can Teixidor.

Condicionar una franja del parc urbà de 4 metres d'amplada al llarg de l'avinguda de Teodor Torres i fins al camí de la Serreta per adequar-la com a itinerari de vianants cap a la platja, equipant-la per a l'esport i el lleure de la població amb papereres, bancs, aparells per fer esport (tennis taula, etc), amb l'objectiu d'inserir el sector al teixit urbà local i millorar la qualitat del recorregut d'accés a l'empresa.

Els diferents projectes necessaris per al desenvolupament del sector, inclosa la inscripció al registre de la parcel·lació, es realitzaran en el tercer quinquenni des de l'aprovació definitiva del POUM.

FITXA PLA DE MILLORA URBANA**CODI: PMU-5****6.- Despeses sector:**

Cost construcció:	1.648.656,77 €
Despeses d'urbanització:	320.850,00 €
Despeses de gestió:	28.876,50 €
Despeses comercialització parcel·les urbanitzades:	29.516,36 €
Total despeses:	2.027.899,63 €

7.- Vendes del sector:

Valor:	3.685.549,50 €
Total vendes del sector:	3.685.549,50 €

8.- Beneficis:

Beneficis inversió, incloses despeses financeres	> 18%
--	-------

9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:

Valor residual:	58,63 €/m ²
-----------------	------------------------

CONCLUSIÓ:

El sector és viable econòmicament atenent que el valor residual del sòl i els beneficis són adients i avantatjosos respecte la situació urbanística de la finca inicial.

FITXA PLA DE MILLORA URBANA**CODI: PMU-6****SECTOR CAN MANYÉ**

Sòl urbà no consolidat

Habitatge plurifamiliar i comercial

1.- Àmbit:

Sector situat al límit del nucli històric delimitat per la Riera Fosca i els carrers, Quatre Torres i Eudald Serra i Güell. Inclou el solar de l'antiga fàbrica de plomalls, l'edifici del centre comercial Caprabo amb la nau annexa, i la finca confrontant amb Can Manyé. La seva superfície total és de 3.034 m².

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

2.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

L'ordenació del sector dibuixada als plànols de qualificacions i al plànol de la fitxa és indicativa, però recull els objectius exposats.

Superfície:	3.034 m ²
Ordenació:	Volumetria específica
Tipologia:	Plurifamiliar.
Edificabilitat bruta:	1,10 m ² st/m ² s
Sostre màxim:	3.350 m ²
Sostre d'habitatge:	3.350 m ²
Sostre comercial:	1.133 m ² màxims (800 m ² màxims de venda per establiment). Ús opcional, en substitució del sostre destinat a habitatge
Nombre màxim habitatges:	1 habitatge cada 75 m ² sostre construït, 42 ut.

3.- Regulació dels sistemes de cessió mínims:

Els percentatges mínims de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats seran el 62,63% del sòl dividit amb els percentatges següents:

Espais lliures:	Clau 4: 1.669 m ²	55,02%
Vialitat:	Clau 1: 58 m ²	1,91%

4.- Cessió d'aprofitament:

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic es materialitzarà amb el projecte de reparcel·lació.

5.- Càrregues externes del sector:

La dotació de tots els serveis necessaris per la implantació del sector, inclosos els que requeriran els equipaments previstos.

Les voreres perimetrals al sector, en particular la de la Riera Fosca.

FITXA PLA DE MILLORA URBANA**CODI: PMU-6****6.- Despeses sector:**

Enderrocs	40.000,00 €
Cost construcció:	3.360.816,56 €
Despeses d'urbanització:	211.880,00 €
Despeses de gestió:	22.669,20 €
Indemnitzacions	510.000,00 €
Despeses comercialització parcel·les urbanitzades:	85.674,08 €
Total despeses:	4.231.039,84 €

7.- Vendes del sector:

Valor:	8.703.267,05 €
Total vendes del sector:	8.703.267,05 €

8.- Beneficis:

Beneficis inversió, incloses despeses financeres	> 18%
--	-------

9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:

Valor residual:	654,44 €/m ²
-----------------	-------------------------

CONCLUSIÓ:

El sector és viable econòmicament atenent que el valor residual del sòl i els beneficis són adients i avantatjosos respecte la situació urbanística de la finca inicial.

FITXA PLA DE MILLORA URBANA**CODI: PMU-7****SECTOR DISCONTINU CARRER LLEIDA I LA GAJETANA**

Sòl urbà no consolidat

Habitatge plurifamiliar

1.- Àmbit:

El sector comprèn dos subàmbits discontinus situats dins el nucli d'Alella de Mar. La superfície total és de 10.701 m².

El subàmbit 1 del carrer Lleida té una superfície de 6.336 m², i està delimitat pel carrer Lleida, l'avinguda d'Alella i el futur vial de circumval·lació de la Serreta.

El subàmbit 2 de la finca de la Gaietana té una superfície de 4.365 m² i està situat entre el carrer Teià, l'avinguda de la Gaietana i la zona d'espais lliures situada a llevant respecte de la Gaietana. Dins l'àmbit hi ha la torre de La Gaietana, inclosa en el Catàleg de patrimoni.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000. plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

2.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

L'ordenació del sector dibuixada als plànols de qualificacions i al plànol de la fitxa és indicativa, però recull els objectius exposats.

Superfície:	10.701 m ²
Ordenació:	Volumetria específica
Tipologia:	Plurifamiliar
Edificabilitat bruta:	0,274 m ² st/m ² s
Sostre màxim habitatge:	2.928 m ²
Nombre màxim habitatges:	32 ut

3.- Regulació dels sistemes de cessió mínims:

Els percentatges mínims de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats seran el 83,78% del sòl, dividit amb els percentatges següents:

Espais lliures:	Clau 4: 3.667 m ²	34,27%
Equipament:	Clau 5: 1.400 m ²	13,08 %
Vialitat:	Clau 1: 3.881 m ²	36,27 %
Vialitat a urbanitzar:	2.677 m ²	

4.- Cessió d'aprofitament:

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic es materialitzarà amb el projecte de reparcel·lació.

5.- Càrregues externes del sector:

La dotació de tots els serveis necessaris per a la implantació del sector, inclosos els que requeriran els equipaments previstos i els respectius cànonns que siguin d'aplicació.

L'adopció de les mesures correctores necessàries en matèria de contaminació acústica per la proximitat de la C-32 en compliment de la legislació i regulació vigent, preferentment les naturalitzades, amb arbrat i talussos.

FITXA PLA DE MILLORA URBANA**CODI: PMU-7****6.- Despeses sector:**

Cost construcció:	2.948.544,04 €
Despeses d'urbanització:	594.015,00 €
Despeses de gestió:	53.461,35 €
Indemnitzacions	810.000,00 €
Despeses comercialització parcel·les urbanitzades:	75.164,41 €
Total despeses:	4.481.184,80 €

7.- Vendes del sector:

Valor:	7.635.634,30 €
Total vendes del sector:	7.635.634,30 €

8.- Beneficis:

Beneficis inversió, incloses despeses financeres > 18%

9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:

Valor residual: 190,91 €/m²

CONCLUSIÓ:

El sector és viable econòmicament atenent que el valor residual del sòl i els beneficis són adients i avantatjosos respecte la situació urbanística de la finca inicial.

FITXA PLA DE MILLORA URBANA**CODI: PMU-8****SECTOR BENZINERA**

Sòl urbà no consolidat

Oficines i serveis.

1.- Àmbit:

El sector comprèn els terrenys situats a l'entorn de l'actual estació de servei i el tren de rentat de vehicles delimitats pels carrers Guillerries, Emili Pòlit i Francesc Ferrer i Guàrdia i per la carretera BP 5002, al nucli de Can Sors. La superfície total és de 6.391 m².

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000. plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

2.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

L'ordenació del sector dibuixada als plànols de qualificacions i al plànol de la fitxa és indicativa, però recull els objectius exposats.

Superfície:	6.391 m ²
Ordenació:	Volumetria específica
Tipologia:	Edifici de PB alineat a vial
Edificabilitat bruta:	0,34 m ² st/m ² s

3.- Regulació dels sistemes de cessió mínims:

Els percentatges mínims de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats seran el 64,47% del sòl dividit amb els percentatges següents:

Espais lliures:	Clau 4: 1.152 m ²	18,03%
Vialitat:	Clau 1: 805 m ²	12,60%

4.- Cessió d'aprofitament:

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic es materialitzarà amb el projecte de reparcel·lació.

5.- Càrregues externes del sector:

La dotació de tots els serveis necessaris per la implantació del sector, inclosos els que es detallen als objectius d'aquesta fitxa. Cessió d'espai per a 20 places d'aparcament públic.

FITXA PLA DE MILLORA URBANA**CODI: PMU-8****6.- Despeses sector:**

Enderrocs	14.500,00 €
Cost construcció:	2.012.379,21 €
Despeses d'urbanització:	299.240,00 €
Despeses de gestió:	28.236,60 €
Despeses comercialització parcel·les urbanitzades:	23.704,70 €
Total despeses:	2.363.560,51 €

7.- Vendes del sector:

Valor:	3.923.550,00 €
Total vendes del sector:	3.923.550,00 €

8.- Beneficis:

Beneficis inversió, incloses despeses financeres	> 18%
--	-------

9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:

Valor residual:	66,42 €/m ²
-----------------	------------------------

CONCLUSIÓ:

El sector és viable econòmicament atenent que el valor residual del sòl i els beneficis són adients i avantatjosos respecte la situació urbanística de la finca inicial.

FITXA PLA DE MILLORA URBANA**CODI: PMU-9****SECTOR DISCONTINU CAN CLAUDI I ROSALEDA**

Sòl Urbà no consolidat

Habitatge plurifamiliar, oficines i comercial

1.- Àmbit:

El sector comprèn dos subàmbits discontinus separats per la Riera d'Alella a l'alçada de l'avinguda Badalona. La superfície total és de 12.670 m².

El subàmbit 1, Can Claudi, confrontant a l'avinguda Badalona, la riera d'Alella i delimitat pels altres costats pel camp de futbol de Masnou i el carrer Àfrica, té una superfície de 11.513 m².

El subàmbit 2, dins el barri de Can Sors, té una superfície de 1.157 m². Els carrers que el delimiten són la carretera BP-5002, paral·lela a la Riera d'Alella, i el carrer Rosaleda.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.

plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

2.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

L'ordenació del sector dibuixada als plànols de qualificacions i al plànol de la fitxa és indicativa, però recull els objectius exposats.

Superfície:	12.670 m ²
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat bruta:	0,60 m ² st/m ² s
Sostre màxim habitatge:	4.090 m ²
Sostre màxim oficines:	2.711 m ²
Nombre màxim habitatges:	51 ut

3.- Regulació dels sistemes de cessió mínims:

Els percentatges mínims de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats seran el 67,68% del sòl dividit amb els percentatges següents:

Vialitat:	Clau 1: 4.563 m ²	36,01%
Vialitat pe vianants:	Clau 1: 1.079 m ²	12,58%
Serveis tècnics:	Clau 3: 265 m ²	3,09%
Espais lliures:	Clau 4: 2.772 m ²	21,88%
Equipament:	Clau 5: 851 m ²	6,72%

4.- Cessió d'aprofitament:

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic es materialitzarà amb el projecte de reparcel·lació.

Caldrà preveure, com a mínim, un escreix de 40 places d'aparcament soterrades per destinar al servei públic de l'àmbit, en qualsevol dels sistemes possibles d'exploració previstos per la legislació, a més de les 30 places a urbanitzar en el sistema viari on actualment hi ha les places del costat del carrer Àfrica, lliures de pagament i al servei del barri. Les reserves de places serà suplementari a de les necessitats d'aparcament fixades per la normativa del POUM, que es calcula en funció dels usos del sector

5.- Càrregues externes del sector:

La cobertura de la riera amb un pont pel pas de vehicles juntament amb un forjat estructural destinat a espais lliures, per tal de millorar la connectivitat entre barris i unir la trama urbana de Can Sors i Alella Mar. Aquest espai és la porta d'entrada al municipi des de l'accés sud.

Urbanitzar el tram de carrer extern al sector situat entre la Riera i el camp de futbol per donar continuïtat a l'avinguda dels Rosers i al sector de Can Claudi fins al carrer de Rosa Sensat, al Masnou.

Vial connexió camp de futbol:	900 m ²
Cobertura riera pont vehicles:	527 m ²

FITXA PLA DE MILLORA URBANA**CODI: PMU-9**Cobertura riera espais lliures: 750 m²**6.- Despeses sector:**

Enderrocs	28.000,00 €
Cost construcció:	6.373.603,89 €
Despeses d'urbanització:	1.443.330,00 €
Despeses de gestió:	132.419,70 €
Indemnitzacions	260.000,00 €
Despeses comercialització parcel·les urbanitzades:	147.142,30 €
Total despeses:	8.356.495,89 €

7.- Vendes del sector:

Valor:	15.789.686,27 €
Total vendes del sector:	15.789.686,27 €

8.- Beneficis:

Beneficis inversió, incloses despeses financeres > 18%

9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:Valor residual: 228,40 €/m²**CONCLUSIÓ:**

El sector és viable econòmicament atenent que el valor residual del sòl i els beneficis són adients i avantatjosos respecte la situació urbanística de la finca inicial.

4. PLANS PARCIALS URBANÍSTICS

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

LA SERRETA – EL PLA**CODI: SUDR-1****SUDR01 – “La Serreta – El Pla”****Sector discontinu**

Sòl urbanitzable delimitat

Residencial, oficines, comercial i equipaments

1.- Àmbit:

Sector discontinu format per dos subàmbits: el Pla, de 55.231 m² i la Serreta, de 42.575 m² de superfície, són els subsectors 1 i 2, respectivament. En total 97.806 m².

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

2.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

L'ordenació del sector dibuixada als plànols i al plànol de la fitxa és indicativa, però recull els objectius exposats.

Superfície:	90.745 m ²
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Sostre total màxim:	20.500 m ²
Sostre màxim habitatge:	19.000,00 m ²
Sostre màxim terciari, comercial:	1.500,00 m ²
Nombre màxim habitatges:	198 habitatges
Reserva habitatge protegit:	40% en total dividits en: 20% HPOGeneral qualificat amb la clau 11hp 10% HPOConcertat qualificat amb la clau 11hp 10% HPOConcertat qualificat amb la clau 11hp

3.- Regulació dels sistemes de cessió mínims:

Els sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats seran els següents:

Vialitat:	Clau 1: 24.714 m ²	27,23 %
Sistema hidrogràfic:	Clau 2: 1.597 m ²	1,63%
Serveis tècnics:	Clau 3: 1.524 m ²	1,68 %
Espais lliures:	Clau 4: 11.856 m ²	13,07 %
Equipaments:	Clau 5: 30.741 m ²	33,88 %
Protecció de sistemes:	Clau 6: 5.810 m ²	6,40 %

4.- Cessió d'aprofitament:

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic es materialitzarà al pla parcial i al projecte de reparcel·lació.

5.- Càrregues externes del sector:

La dotació de tots els serveis necessaris per a la implantació del sector, inclosos els que requeriran els equipaments previstos.

Urbanitzar el tram de carrer situat entre el sector la Serreta i la rotonda del carrer Canigó a l'entrada de Can Teixidor, amb la construcció de l'aparcament i l'afectació i expropiació de la cantonada del club esportiu de Can Teixidor.

Urbanitzar el tram de la via de la Serreta entre el pont d'autopista i el carrer Lleida fins a l'entrada del sector de la Serreta.

LA SERRETA – EL PLA**CODI: SUDR-1**

Cobrir i endegar el tram del torrent del Cementiri que discorre pel centre de l'àmbit del Pla i gestionar les autoritzacions corresponents amb l'ACA, així com, realitzar l'enderroc dels elements incompatibles amb l'equipament i realitzar l'explanació de tot el sòl d'equipaments fins a la cota que estableixi el Pla parcial per tal de formalitzar i consolidar una única plataforma per les futures pistes d'atletisme.

Urbanitzar el tram del carrer Berlín que està pendent de connectar fins el camí del Mig per millorar la connectivitat de l'entorn de l'equipament esportiu.

La canalització de les aigües de pluja del subsector El Pla al torrent Sistres abans de creuar la C-32, i la construcció d'un col·lector paral·lel al camí del Mig que reculli les aigües del barri de la Verge de la Mercè al torrent Sistres.

L'adopció de les mesures correctores necessàries en matèria de contaminació acústica i lumínica per la proximitat a la C-32 en compliment de la legislació i regulació vigent, preferentment les naturalitzades, amb arbrat i talussos.

Implantar una bassa de laminació amb els objectius, de regular les avingudes d'aigua de pluja, compensar la impermeabilització del nou sòl urbanitzat, i recuperar l'aigua de pluja per al reg.

6.- Despeses sector:

Cost construcció:	22.259.911,66 €
Despeses d'urbanització:	11.789.860,00 €
Despeses de gestió:	1.650.580,40 €
Despeses comercialització parcel·les urbanitzades:	578.252,77 €
Total despeses:	36.278.604,83 €

7.- Vendes sector:

Valor:	51.171.006,00 €
Total vendes del sector:	51.128.481,00 €

8.- Beneficis:

Beneficis inversió, incloses despeses financeres	> 18%
--	-------

9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:

Valor residual:	65,50 €/m ²
-----------------	------------------------

CONCLUSIÓ:

El sector és viable econòmicament atenent que el valor residual del sòl i els beneficis són adients i avantatjosos respecte la situació urbanística de la finca inicial.

LA MIRALDA**CODI: SUDT-1****SUDT01 – La Miralda**

Sòl urbanitzable delimitat

Terciari productiu, oficines, serveis i comercial

1.- Àmbit:

Sector de 112.660 m², delimitat al nord per l'autopista C-32, a l'oest per la carretera BP-5002, al sud pel carrer Emili Pòlit i la residència de Can Torras i a l'est pel terme municipal del Masnou.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

2.- Condicions d'ordenació i paràmetres generals:

L'ordenació del sector dibuixada als plànols i al plànol annex de la fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Superfície:	112.660 m ²
Parcel·la mínima:	Unitat mínima de projecte del Pla parcial
Ordenació:	Volumetria específica, principalment aïllada
Tipologia:	Edifici aïllat o mixt segons unitats d'edificació
Sostre màxim:	33.126 m ²
Aprofitament cessió:	10%

Reserva de sistema ferroviari en subsòl. La superfície indicada a la fitxa i als plànols de zonificació.

3.- Regulació dels sistemes de cessió mínims:

Els percentatges de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats es divideixen en dos àmbits: els estrictament vinculats a les infraestructures necessàries per la implantació dels usos proposats, i els estrictament vinculats a la correcta inserció del sector dins l'entorn urbà i la protecció del patrimoni. En total representen el 71,07 % del sòl delimitat. Concretament:

Sistemes totals de cessió

Viari:	Clau 1: 21.999 m ²	19,53%
Hidrogràfic:	Clau 2: 4.388 m ²	3,89%
Serveis tècnics:	Clau 3: 5.863 m ²	5,20%
Espais lliures:	Clau 4: 36.342 m ²	32,26%
Equipaments:	Clau 5: 5.821 m ²	5,17%
Protecció sistemes:	Clau 6: 6.184 m ²	5,49%
TOTAL	80.597 m²	71,54 %

Sistemes de cessió per la implantació dels usos del sector:

Viari:	Clau 1: 21.999 m ²	19,53%
Hidrogràfic:	Clau 2: 4.388 m ²	3,89%
Serveis tècnics:	Clau 3: 3.520 m ²	3,12%
Espais lliures:	Clau 4: 31.211 m ²	27,70%
Equipaments:	Clau 5: 3.540 m ²	3,14%
Protecció sistemes:	Clau 6: 5.625 m ²	4,99%
TOTAL	70.283 m²	62,39%

Sistemes de cessions per la correcta inserció del sector al teixit local:

Serveis tècnics:	Clau 3: 2.343 m ²	2,08%
Espais lliures:	Clau 4: 5.131 m ²	4,55%
Equipaments:	Clau 5: 2.281 m ²	2,02%
Protecció sistemes:	Clau 6: 559,00 m ²	0,50%
TOTAL	10.314 m²	9,15%

LA MIRALDA**CODI: SUDT-1**

Els percentatges i superfícies de sòl anteriors es podran modificar en un 10%, tant als sistemes com a les qualificacions, sempre i quan es respectin els percentatges mínims de sistemes establerts per la legislació urbanística vigent en el moment d'aprovació del Pla parcial.

Parcel·la mínima indivisible:	Unitat de projecte mínima a determinar pel Pla parcial
Nombre de plantes:	PB+1, PB+3 i PB+5, segons s'indica a la fitxa d'ordenació
Alçada reguladora màxima:	9, 14 i 21 m , segons s'indica a la fitxa d'ordenació. (inclosos els elements tècnics de coberta)
Ocupació:	Determinar per Pla parcial segons tipologia
Separacions a llinars:	Determinar per Pla parcial segons tipologia

Qualificacions	Sòl	Percentatge
16d-AE	9.399	8,34%
16d-AE/I	4.027	3,57%
16d-AE/C	1.020	0,91%
16d-C/AE	10.391	9,22%
16d-H/AE	1.879	1,66%
11d	5.356	4,75%
TOTAL	32.063	28,46%

Els percentatges i superfícies de sòl anteriors es podran modificar en un 10%, tant als sistemes com a les qualificacions, sempre i quan es respectin els percentatges mínims de sistemes establerts per la legislació urbanística vigent en el moment d'aprovació del Pla parcial.

Usos admesos	Qualificació	Sostre màxim
Oficines i serveis	16d-AE:	10.326 m ² st
Oficines serveis i industrial I	16d-AE/I	4.000 m ² st
Oficines, serveis i comercial	16d-AE/C	3.000 m ² st
<i>Màxim 800 m² comercial en planta baixa</i>		
Comercial, restauració, recreatiu i oficines	16d-C/AE:	6.000 m ² st
Hoteler, restauració i oficines	16d-H/AE;	3.700 m ² st
Habitatge	11d:	6.100 m ² st
TOTAL		33.126 m²st

Densitat o nombre màxim d'establiments	Qualificació	Sup. Min	Nombre màxim
Oficines i serveis	16d-AE:	80 m ² st	130 ut
Oficines serveis i industrial I	16d-AE/I	200 m ² st	12 ut
Oficines, serveis i comercial	16d-AE/C	80m ² st	35 ut
<i>Màxim 800 m² comercial en planta baixa</i>		<i>60 m²st</i>	<i>10 ut</i>
Comercial, restauració, recreatiu i oficines	16d-C/AE:	400 m ² st	8 ut
Hoteler, restauració i oficines	16d-H/AE;	80 m ² st	42 ut
<i>Sostre mínim per cada establiment hoteler</i>		<i>1.000 m² st</i>	<i>2 ut</i>
Habitatge	11d:	70 m ² st	66 ut

Reserva habitatge protegit: 40% en total dividits en:
 20% HPOGeneral qualificat amb la clau 11hp
 10% HPOConcertat qualificat amb la clau 11hp
 10% HPOConcertat qualificat amb la clau 11hp

4.- Cessió d'aprofitament:

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic es materialitzarà amb el projecte de reparcel·lació.

5.- Reserves d'habitatge protegit:

LA MIRALDA**CODI: SUDT-1**

Les reserves d'habitatge protegit que incorpora el sector són les definides als objectius, el 20% d'HPO general i el 20% d'HPO concertat del sostre total destinat a ús d'habitatge.

6.- Càrregues externes del sector:

La dotació de tots els serveis necessaris per a la implantació del sector, inclosos els que requeriran els equipaments previstos.

Construir un pont per a vianants que connectarà el carrer Camèlies amb l'entorn de la rotonda d'accés al sector, amb l'objectiu d'assolir un millor funcionament de la vialitat local entre els dos costats de la riera.

Adoptar i implantar els elements de pacificació del trànsit sobre la BP-5002 que siguin necessaris per garantir la permeabilitat i la seguretat dels vianants entre els dos costats de la carretera.

Les obres hidràuliques necessàries per la millora de la connexió del torrent de Rials amb la Riera Principal, d'acord amb els requeriments tècnics de l'estudi d'inundabilitat preceptiu i els requeriments del titular o gestor del torrent.

L'adopció de les mesures correctores necessàries en matèria de contaminació acústica per la proximitat de la C-32 en compliment de la legislació i regulació vigent, preferentment les naturalitzades, amb arbrat i talussos.

Garantir els enllaços del sector amb les infraestructures viàries generals amb la construcció de les dues rotondes situades a cada extrem del via municipal que connecten, per una banda, amb la riera principal i la variant de la BP-5002, i per l'altre extrem, amb el lateral i la rotonda de la C-32 (Ronda Maresme). Caldrà realitzar l'expropiació i la urbanització de tots els terrenys afectats per realitzar i connectar amb aquestes rotondes d'enllaç.

Implantar una bassa de laminació amb els objectius, de regular les avingudes d'aigua de pluja, compensar la impermeabilització del nou sòl urbanitzat, i recuperar l'aigua de pluja per al reg.

7.- Despeses sector:

Cost construcció:	38.210.253,15 €
Despeses d'urbanització:	8.486.666,00 €
Despeses de gestió:	1.188.133,24 €
Valor indemnitzacions	940.000,00 €
Despeses comercialització parcel·les urbanitzades:	564.847,36 €
Total despeses:	49.389.899,75 €

8.- Vendes sector:

Valor:	67.340.784,06 €
Total vendes del sector:	67.340.784,06 €

9.- Beneficis:

Beneficis inversió, incloses despeses financeres > 21%

10.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:

LA MIRALDA**CODI: SUDT-1**

Valor residual:

70,64 €/m²**CONCLUSIÓ:**

El sector és viable econòmicament atenent que el valor residual del sòl i els beneficis són adients i avantatjosos respecte la situació urbanística de la finca inicial.

5. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS

SÒL NO URBANITZABLE

FITXA PLA ESPECIAL**CODI: PE-1****SECTOR CAN JONC****1.- Àmbit:**

El sector de la finca de Can Jonc comprèn els terrenys i les edificacions de la masia protegida de Can Jonc i del restaurant de Can Jonc del qual en forma part l'antiga Villa Möller, conjuntament amb altres edificacions menors.

El sector té dos accessos principals des de la carretera BP-5002, un a l'alçada de la cruïlla de la carretera BP-5002 amb la riera Coma Clara (coincident amb l'accés cap al nucli de Can Magarola), i un altre en el punt kilomètric 4.1, prop del nucli de Font de Cera.

El sector abasta una superfície de 64.850 m².

Localització: Plànol P3 – Sòl no urbanitzable – escala 1/5.000
 Plànol P4 – Sectors i polígons de planejament – escala 1/5.000
 Plànol P5 – Qualificacions urbanístiques – escala 1/2.000

2.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals

L'ordenació dibuixada al plànol annex de la fitxa és indicativa i recull els objectius exposats.

Qualificació:	22 sòl agrícola
Superfície:	64.850 m ²
Ordenació:	Edificació aïllada existent.
Sostre màxim:	
Masia Can Jonc	1.222 m ²
Villa Möller	281 m ²
Quadres	430 m ²
Ampliació Villa Möller	277 m ²
Sala de banquets	969 m ²
Bodegues	732 m ²

Ocupació màxima: Solament s'admetrà l'ocupació existent implantada d'acord amb la regulació de la dels plans especials aprovats definitivament el 9 de març de 1994 i el 22 de juliol de 2003.

3.- Regulació de sistemes:

Els sistemes que afecten el sòl privat de l'àmbit del Pla especial són: Sistema Viari, clau 1, Sistema Hidrogràfic, clau 2 i Protecció de Sistema, clau 6. Les superfícies d'afectació de cadascun sobre la finca són les següents:

Vialitat:	clau 1:	7.520 m ²
Hidrografia:	clau 2:	598 m ²
Protecció de sistema:	clau 6:	8.161 m ²

4.- Càrregues del polígon

Mantenir la finca en condicions pròpies del sòl no urbanitzable de tal manera que s'han d'incorporar totes les determinacions pendents d'execució fixades pels plans especials aprovats el 9 de març de 1994 i 22 de juliol de 2003, i totes aquelles necessàries per assolir aquest fi descrites als objectius d'aquesta fitxa.

Les càrregues que s'estableixi en el futur pla especial sempre i quan estiguin motivades a raó dels usos i activitats que s'implantin a la finca.

FITXA PLA ESPECIAL**CODI: PE-1****5.- Despeses sector:**

Cost construcció:	4.380.360,00 €
Despeses d'urbanització:	412.400,00 €
Despeses de gestió:	37.116,00 €
Total despeses:	4.829.876,00 €

7.- Vendes del sector:

Valor:	8.902.710,80 €
Total vendes del sector:	8.902.710,80 €

8.- Beneficis:

Beneficis inversió, incloses despeses financeres	> 24%
--	-------

9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:

Valor residual:	23,58 €/m ²
-----------------	------------------------

CONCLUSIÓ:

El sector ha de fer front a les despeses estimades a raó de l'aprofitament de la finca original que mantindrà condicions de sòl no urbanitzable.

FITXA PLA ESPECIAL**CODI: PE-2****SECTOR CEMENTIRI**

Sòl no urbanitzable

Equipament sanitari mortuori

1.- Àmbit:

Sector que comprèn un àmbit situat a l'altre costat del camí Baix de Tiana, enfront de l'actual cementiri. Té una superfície de 15.487 m².

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

2.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

L'ordenació del sector dibuixada als plànols i al plànol annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Qualificació urbanística:	Claus 5, 4 i 1
Superfície:	15.487 m ²
Ordenació:	Aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat neta clau 5:	0,1 m ² st/m ² s
Sostre màxim:	1.219 m ² vinculat a les necessitats de l'ús principal

3.- Regulació dels sistemes de cessió mínims:

Els percentatges mínims de sistemes d'expropiació del sector per tal d'assolir els objectius esmentats abasten el 100% de l'àmbit i seran els següents:

Equipament:	Clau 5: 12.193 m ²	78,73%
Espais lliures:	Clau 4: 2.858 m ²	18,45%
Vialitat:	Clau 1: 436 m ²	2,82%

4.- Càrregues del polígon:

La dotació de tots els serveis necessaris per a la implantació de l'equipament.

Urbanitzar el tram de carrer del Camí Baix de Tiana. Reduir l'impacte paisatgístic i urbanitzar els espais lliures interns a l'àmbit.

Les càrregues que s'estableixi en el futur pla especial sempre i quan estiguin motivades a raó dels usos i activitats que s'implantin a la finca

5.- Gestió:

Sector a desenvolupar pel sistema d'expropiació d'acord amb les valoracions a realitzar en el termini previst a l'Agenda del Pla.

FITXA PLA ESPECIAL**CODI: PE-3****SECTOR EQUIPAMENTS ESPORTIUS I DE LLEURE**

Sòl no urbanitzable

Equipaments públics i privats

1.- Àmbit:

Sector que comprèn una superfície de 27.671 m² delimitats per la Riera Alta, el camí que dona accés al camp d'esports municipal, i el barri d'Alella Parc. És un àmbit de forma longitudinal paral·lel a la riera i la carretera BP-5002.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

2.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

L'ordenació del sector dibuixada als plànols i al plànol annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius exposats abans, per la qual cosa el polígon d'actuació i el projecte d'urbanització hauran d'incorporar-los.

Qualificació urbanística:	5 i 7
Superfície:	27.671 m ²
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat bruta:	0,04 m ² st/m ² s
Sostre màxim:	1.107 m ²
Ocupació:	El sostre es dividirà en un mínim de 4 àmbits

3.- Regulació dels sistemes mínims:

Els percentatges mínims de sistemes del sector per tal d'assolir els objectius esmentats abasten el 100% de l'àmbit i seran els següents:

Equipament:	Clau 5: 11.230 m ²	40,58%
Equipament	Clau 7: 16.441 m ²	59,42%

4.- Càrregues del polígon:

Implantar el vial interior que ha de connectar des de l'actual camp de futbol fins a l'entrada al barri d'Alella Parc.

Les càrregues que s'estableixi en el futur pla especial sempre i quan estiguin motivades a raó dels usos i activitats que s'implantin a la finca

FITXA PLA ESPECIAL**CODI: PE-3**

Cost construcció:	863.460,00 €
Despeses d'urbanització:	144.000,00 €
Despeses de gestió:	12.960,00 €
Total despeses:	1.020.420,00 €
7.- Vendes sector:	
Valor:	1.815.480,00 €
Total vendes del sector:	1.815.480,00 €
8.- Beneficis:	
Beneficis inversió, incloses despeses financeres	>24%
9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:	
Valor residual:	9,99 €/m ²

CONCLUSIÓ:

El sector és viable econòmicament atenent que el valor residual del sòl i els beneficis són adients i avantatjosos respecte la situació urbanística de la finca inicial.

FITXA PLA ESPECIAL**CODI: PE-4****SECTOR ACCÉS A ALELLA PARC**

Sòl no urbanitzable

Sistemes i serveis tècnics

1.- Àmbit:

El sector abasta una superfície de 1.848 m² situats a l'entrada del barri d'Alella Parc, amb front al carrer Duran i Bas.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

2.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

L'ordenació del sector dibuixada als plànols i al plànol annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Qualificació urbanística:	3, 4, 2
Superfície:	1.848 m ²
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat bruta:	0,12 m ² st/m ² s
Sostre màxim:	230 m ²

3.- Regulació dels sistemes mínims:

Els percentatges mínims de sistemes del sector per tal d'assolir els objectius esmentats abasten un 100% de l'àmbit i seran els següents:

Espais lliures.	Clau 4: 756 m ²	40,91%
Serveis tècnics.	Clau 3: 574 m ²	31,06%
Sistema hidrogràfic.	Clau 2: 518 m ²	28,03%

4.- Càrregues del polígon:

La dotació de tots els serveis necessaris per a la implantació de les infraestructures.

Urbanització de l'àmbit, protecció del torrent, espais lliures i sistema de serveis tècnics.

Les carregues que s'estableixi en el futur pla especial sempre i quan estiguin motivades a raó dels usos i activitats que s'implantin a la finca.

5.- Gestió:

Sector a desenvolupar pel sistema d'expropiació d'acord amb les valoracions a realitzar en el termini previst a l'Agenda del Pla.

FITXA PLA ESPECIAL**CODI: PE-5****SECTOR FONT DE LA SALUT****Sòl no urbanitzable**

Equipament privat i espais lliures

1.- Àmbit:

Comprèn els terrenys del tennis Carpol confrontants a la masia de Ca les Monges i a la carretera BP-5002, situats en sòl no urbanitzable. Al seu entorn també hi ha la Font de la Salut, element protegit que forma part del patrimoni del POUM (fitxa element)

L'àmbit té una superfície de 3.815 m².

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

2.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

L'ordenació del sector dibuixada als plànols de qualificacions i al plànol annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Qualificació urbanística:	7
Superfície:	3.815 m ²
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Sostre màxim:	260 m ² sostre existent

3.- Regulació dels sistemes mínims:

Els percentatges mínims de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats abasten un 13,67% corresponents als espais lliures de l'àmbit. Els sistemes seran els següents:

Equipaments privats:	Clau 1:	3.815 m ²	100 %
----------------------	---------	----------------------	-------

4.- Càrregues del sector:

La recollida selectiva i la depuració o tractament de les aigües fecals es realitzaran pels mitjans regulats a la corresponent normativa o ordenança municipal.

Les càrregues que s'estableixi en el futur pla especial sempre i quan estiguin motivades a raó dels usos i activitats que s'implantin a la finca.

FITXA PLA ESPECIAL**CODI: PE-5****5.- Despeses sector:**

Cost construcció:	431.082,00 €
Despeses d'urbanització:	76.640,00 €
Despeses de gestió:	6.897,60 €
Total despeses:	514.619,60 €

7.- Vendes sector:

Valor:	797.040,00 €
Total vendes del sector:	797.040,00 €

8.- Beneficis:

Beneficis inversió, incloses despeses financeres > 24%

9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:

Valor residual: 11,12 €/m²

CONCLUSIÓ:

El sector és viable econòmicament atenent que el valor residual del sòl i els beneficis són adients i avantatjosos respecte la situació urbanística de la finca inicial.

6. AGENDA DEL PLA

6. AGENDA

L'Agenda del Pla s'ha realitzat considerant que el pla serà executiu a partir de l'any 2014, a efectes de la resta de documents sectorials vinculats al POUM.

POUM ALELLA AGENDA

POUM SECTORS I POLÍGONS	CODI	SÒL	QUINQUENNI 1					QUINQUENNI 2					QUINQUENNI 3				
			1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Sòl urbanitzable delimitat																	
La Serreta/El Pla	SUDR 1	90.745,00															
La Miralda	SUDT 2	112.660,00															
TOTAL		203.405,00															
Sòl urbà no consolidat. Polígons actuació																	
La Veineta	PAU 1	1.444,00															
Mas Coll "finca Rifà"	PAU 2	3.520,00															
Mas Coll "Torrent Can Pufarré"	PAU 3	1.348,00															
Can Calderó	PAU 4	27.067,00															
Can Segura	PAU 5	3.655,00															
Camí Baix de Tiana	PAU 6	4.038,00															
Escola "El Pino"	PAU 7	8.791,00															
Carrer Ginebró	PAU 8	6.642,00															
Vallbona - Isidre Pòlit	PAU 9	272,00															
Urbanització Cal Vell	PAU 10	19.111,00															
Carrer Onofre Talavera	PAU 11	4.701,00															
Can Balcells	PAU 12	5.325,00															
TOTAL		80.589,00															
Sòl urbà no consolidat. Plans de millora																	
Torre del Governador - passeig Marià Estrada	PMU 1	30.800,00															
Accessos Can Comulada	PMU 2	19.220,00															
Crison - Can Bragulat - Can Viló	PMU 3	14.150,00															
Cal Xic, autobusos Font	PMU 4	1.105,00															
Can Teixidó	PMU 5	10.313,00															
Can Manyé	PMU 6	3.034,00															
La Galetana i carrer Lleida (11d)	PMU 7	10.701,00															
Bentzinera i rentador	PMU 8	6.391,00															
Can Claudi i Rosaleda	PMU 9	12.670,00															
TOTAL		108.384,00															
Sòl no urbanitzable. Plans especials																	
Can Jonc	PE 1	64.850,00															
PE Cementiri	PE 2	15.487,00															
PE Camp de futbol	PE 3	21.335,00															
PE Alella Park	PE 4	1.848,00															
PE Font de la Salut	PE 5	3.815,00															
TOTAL		107.335,00															
TOTAL PE, POLÍGONS I SECTORS		499.713,00	19 ACTUACIONS					14 ACTUACIONS					9 ACTUACIONS				

LLEGGENDA

FASE DE PROJECTE FASE 1 FASE 2 ACTUACIÓ PÚBLICA