



AJUNTAMENT D'ALELLA



# POUM

**Avaluació econòmica i financera dels polígons i sectors. Volum V.**

**Desembre 2010**

APROVACIÓ INICIAL  
**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL**

**POUM  
ALELLA**

**Avaluació econòmica i financera  
dels polígons i sectors.  
Desembre 2010**

## AVALUACIÓ ECONÒMICA DELS POLÍGONS I SECTORS

### ÍNDEX

1. VIABILITAT ECONÒMICA DELS POLÍGONS I SECTORS .....	3
2. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA .....	5
3. PLANS DE MILLORA URBANA .....	21
4. PLANS PARCIALS URBANÍSTICS .....	48
5. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS .....	53
6. AGENDA DEL PLA .....	61

### SECTORS

#### Polígons d'actuació urbanística, PAU.

- PAU01. "La Veineta", residencial.
- PAU02. "Mas Coll "finca Rifà", residencial.
- PAU03. "Mas Coll finca Torrent Can Pufarré, 2", residencial.
- PAU04. "Can Calderó i Can Serra", urbanització.
- PAU05. "Can Segura", residencial.
- PAU06. "Camí Baix de Tiana", urbanització.
- PAU07. "Escola santa Maria el Pino i Can Cabús", urbanització.
- PAU08. "Can Rosselló", urbanització.

#### Plans de millora urbana, PMU.

- PMU01. "Cal Duch", hotelier.
- PMU02. "Accessos Can Comulada", residencial.
- PMU03. "Torrent Vallbona", residencial.
- PMU04. "Cal Xic - Autocars Font", residencial.
- PMU05. "Casal d'Alella", residencial.
- PMU06. "Can Manyé", residencial.
- PMU07. "carrer Lleida i La Gaietana", residencial.
- PMU08. "Benzinera", Serveis Tècnics.
- PMU09. "Can Claudi i Rosaleda", residencial.
- PMU010. "Can Teixidó", industrial.
- PMU011. "Crison", residencial.
- PMU012. "Garden – Finques Cebrián", terciari i comercial.
- PMU013. "carrer Onofre Talavera", residencial.
- PMU014. "El Rost", reforma urbana.

#### Plans parcials delimitats SUD.

- SUDR 01. "La Serreta - El Pla", residencial i equipaments.
- SUDT 01. "La Miralda", productiu.

#### Plans especials urbanístics, PE.

- PE01. "Torre del Governador i accessos Pg. Marià Estrada", equipaments i vialitat.
- PE02. "Cementiri", equipaments.
- PE03. "Equipaments esportius i de lleure", equipaments.
- PE04. "Alella Parc", Serveis Tècnics i Oficines.
- PE05. "Font de la Salut", residencial i equipaments.

## 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 2010 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 aquests 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	2.420,00	1.241,74

### 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
Concertat amb PO	3.333,33	973,83
Lliure	3.800,00	1.241,74
Comercial	2.493,73	956,94
Oficines	2.335,21	1.142,35

## 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 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
$\Sigma Ci$	Suma despeses considerades
F	Valor del sòl

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

**2. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**  
**Sòl urbà no consolidat**

**FITXA PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA****CODI: PAU-1****Polígon d'Actuació La Veïneta**

Sòl urbà no consolidat  
Habitatge unifamiliar

**1.- Àmbit:**

El sector comprèn la finca del mateix nom, amb una superfície de 1.444 m<sup>2</sup>. 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 als plànols i al plànol annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Qualificació urbanística:	10d
Superfície:	1.444 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat bruta:	0,25 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s.
Nombre màxim habitatges:	2 ut
Sostre màxim:	360 m <sup>2</sup> (240 m <sup>2</sup> existents)
Sostre màxim espai lliure:	
Semisoterrat o auxiliar:	36 m <sup>2</sup> 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 31,93% de l'àmbit i seran els següents:

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

**4.- Cessió d'aprofitament:**

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

**5.- Càrregues del polígon:**

La dotació de tots els serveis necessaris per la implantació dels 2 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 (d'acord amb un projecte d'urbanització que haurà de preveure l'enllumenat públic, el mobiliari urbà, els mecanismes per evitar l'arrossegament d'àrids al carrer per efecte de l'aigua d'escorrentia, i el sistema de tancament de l'espai, entre d'altres).

**6.- Despeses sector:**

Cost construcció:	134.108,39 €
Despeses d'urbanització:	58.680,00 €
Despeses de gestió:	5.281,20 €

<b>Total despeses:</b>	<b>198.069,59 €</b>
<b>7.- Major aprofitament sector:</b>	
Valor:	410.400,00 €
<b>Total increment d'aprofitament:</b>	<b>410.400,00 €</b>
<b>8.- Beneficis:</b>	
Beneficis inversió, incloses despeses financeres	> 18%
<b>9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:</b>	
Valor residual:	65,84 €

**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 PROGRAMA 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 sector comprèn la finca del mateix nom, que té una superfície de 3.520 m<sup>2</sup>. 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 del sector dibuixada als plànols i al plànol annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Qualificació urbanística:	8b
Superfície:	3.520 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació existent alineada a passatge i ampliació
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat bruta:	0,18 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Nombre màxim habitatges:	3 ut
Sostre màxim:	649 m <sup>2</sup> (500 m <sup>2</sup> existents)
Sostre màxim espai lliure:	
Semisoterrat o auxiliar:	36 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	18,95%
-----------	----------------------------	--------

**4.- Cessió d'aprofitament:**

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% del sostre ampliat 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 i completar la formalització de la cessió del passatge posterior.

**6.- Despeses sector:**

Cost construcció:	166.517,91 €
Despeses d'urbanització:	80.040,00 €
Despeses de gestió:	7.203,60 €
Despeses de comercialització:	5.924,03 €
<b>Total despeses:</b>	<b>253.761,51 €</b>

**7.- Major aprofitament sector:**

Valor: 509.580,00 €

**Total increment d'aprofitament: 509.580,00 €**

**8.- Beneficis:**

Beneficis inversió, incloses despeses financeres > 18%

**9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:**

Valor residual: 67,38 €

**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 PROGRAMA 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 sector compren la finca del mateix nom i té una superfície de 1.348 m<sup>2</sup>. Situada al peu del 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 del sector dibuixada als plànols i al plànol annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Qualificació urbanística:	11b
Superfície:	1.348 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat bruta:	0,18 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Nombre màxim habitatges:	1 ut
Sostre màxim:	237 m <sup>2</sup>
Sostre màxim espai lliure:	
Semisoterrat o auxiliar:	24 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	3,86%
Protecció hidrogràfica:	Clau 2: 227 m <sup>2</sup>	16,84%

**4.- Cessió d'aprofitament:**

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% del sostre 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.

**6.- Despeses sector:**

Cost construcció:	264.864,06 €
Despeses d'urbanització:	16.455,00 €
Despeses de gestió:	1.480,95 €
Despeses de comercialització:	9.422,79 €

**Total despeses: 292.222,81 €**

**7.- Major aprofitament sector:**

Valor: 810.540,00 €

**Total increment d'aprofitament: 810.540,00 €**

**8.- Beneficis:**

Beneficis inversió, incloses despeses financeres > 18%

**9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:**

Valor residual: 212,71 €

**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 PROGRAMA 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 i que té un termini de desenvolupament de 6 anys des de la data d'aprovació.

L'àmbit té una superfície de 27.060 m<sup>2</sup>. 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 document aprovat 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 del sector dibuixada als plànols i al plànol annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Qualificació urbanística:	11c, 8b i 10a (carrer Canonge)	
Superfície:	27.060 m <sup>2</sup>	
Ordenació:	Edificació aïllada	
Tipologia:	Volumetria específica	
Edificabilitat bruta:	0,18 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s. Sense computar sostre masia existent i el de la clau 10a del carrer Canonge	
Nombre màxim habitatges:	74 ut	
Sostre màxim:	7.423 m <sup>2</sup> + l'existent	
Sostre màxim espai lliure:		
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 49,02% de l'àmbit i seran els següents:

Espais lliure:	Clau 4: 2.643 m <sup>2</sup>	9,77%
Equipaments:	3.655 m <sup>2</sup>	13,51%
Serveis tècnics:	2.525 m <sup>2</sup>	9,33%
Vialitat:	4.441 m <sup>2</sup>	16,41%

**4.- Cessió d'aprofitament:**

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% del sostre és l'aprovada al projecte de reparcel·lació.

**5.- Càrregues del polígon:**

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

Urbanitzar tot el sector i la resta de compromisos pendents de completar del projecte de reparcel·lació, d'acord amb la modificació del Pla general aprovada i els convenis signats per les parts.

#### **7.- Gestió del polígon:**

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'Espectura de protocolarització 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.

#### **CONCLUSIÓ:**

El sector és viable econòmicament.

**FITXA PROGRAMA 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 m<sup>2</sup>. Se situa entre els carrers Gandesa, 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 del sector dibuixada als plànols i al plànol annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Qualificació urbanística:	11c
Superfície:	3.655 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat bruta:	0,40 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Nombre màxim habitatges:	12 ut
Sostre màxim:	1.461 m <sup>2</sup>
Sostre màxim espai lliure:	
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 <sup>2</sup>	3,71%
Equipament:	Clau 5: 1.896 m <sup>2</sup>	51,88%

**4.- Cessió d'aprofitament:**

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament o el seu equivalent econòmic, tal i com s'estableix al Conveni i a la modificació de Pla vigent, per tal de destinar-lo a l'adquisició de patrimoni municipal de sòl per a habitatge protegit.

**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.

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

**6.- Despeses sector:**

Cost construcció:	1.507.656,75 €
Despeses d'urbanització:	560.200,00 €

Despeses de gestió:	50.958,00 €
Despeses de comercialització:	46.060,30 €
Altres despeses	75.622,76 €
<b>Total despeses:</b>	<b>2.240.497,81 €</b>
<b>7.- Vendes sector:</b>	
Valor venda:	4.251.800,15 €
<b>Total vendes:</b>	<b>4.251.800,15 €</b>
<b>8.- Beneficis:</b>	
Beneficis incloses despeses de finançament	> 18 %
<b>9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:</b>	
Valor residual:	238,61€

**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 PROGRAMA 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 m<sup>2</sup>. 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 del sector dibuixada als plànols i al plànol annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Qualificació urbanística:	13c1
Superfície:	4.038 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Unifamiliar
Edificabilitat bruta:	0,15 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Nombre màxim habitatges:	3 ut
Sostre màxim:	607 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	10,53%
Protecció sistemes:	Clau 6: 175 m <sup>2</sup>	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:**

El sector ha de fer front a aquestes despeses a raó de l'aprofitament respectiu de cada finca per tal d'assolir la condició de sòl urbà.

**FITXA PLA DE MILLORA URBANA****CODI: PAU-7****Polígon Escola Santa Maria del Pino**

Sòl urbà no consolidat

Habitatge unifamiliar aïllat i equipament educatiu privat

**1.- Àmbit:**

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

L'àmbit té una superfície de 6.260 m<sup>2</sup>, 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 sector dibuixada als plànols i al plànol annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Equipament escolar privat

Qualificació urbanística:	5
Superfície:	4.403 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Ús:	Equipament escolar
Edificabilitat neta:	0,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim:	2.189,58 m <sup>2</sup>

Sòl residencial privat

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

**3.- Regulació de l'equipament clau 5, 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.

**6.- Despeses sector:**

Despeses d'urbanització:	191.775,00 €
Despeses de gestió:	17.259,75 €
<b>Total despeses:</b>	<b>209.034,75€</b>

**CONCLUSIÓ:**

El sector ha de fer front a aquestes despeses a raó de l'aprofitament respectiu de cada finca per tal d'assolir la condició de sòl urbà.

**FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA****CODI: PAU-8****Polígon Can Rosselló**

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 7.306 m<sup>2</sup>. Es situa amb front al vial de sorra paral·lel a la partió de Can Rosselló, parcel·les confrontants al carrer Ginebró.

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.

Sòl residencial privat

Qualificació urbanística:	13d1
Superfície:	5.219 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Unifamiliar
Edificabilitat neta:	0,40 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Nombre màxim habitatges:	3 ut
Sostre màxim:	2.089 m <sup>2</sup>
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 28,57 % de l'àmbit i seran els següents:

Vialitat:	Clau 1: 1.933 m <sup>2</sup>	26,46%
Espais lliures:	Clau 4: 154 m <sup>2</sup>	2,11%

**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:	405.080,00 €
Despeses de gestió:	36.457,20 €
<b>Total despeses:</b>	<b>441.537,20 €</b>

**CONCLUSIÓ:**

El sector ha de fer front a aquestes despeses a raó de l'aprofitament respectiu de cada finca per tal d'assolir la condició de sòl urbà.

**3. PLANS DE MILLORA URBANA**  
**Sòl urbà no consolidat**

**FITXA PLA DE MILLORA URBANA****CODI: PMU-1****Sector Cal Duch**

Sòl urbà no consolidat  
Terciari hoteler

**1.- Àmbit:**

El sector comprèn la finca del mateix nom i té una superfície de 10.535 m<sup>2</sup>. La finca queda envoltada pel Camí de Martorelles, a llevant, i l'avinguda de Mas Coll en la resta de partions que tenen front a espai públic.

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.

Superfície:	10.535 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat bruta:	0,32 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim sobreressant:	2.800 m <sup>2</sup> . Edifici principal i ampliació
Sostre màxim annexes espai lliure: semisoterrat:	560 m <sup>2</sup>

**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 19,60% de l'àmbit i seran els següents:

Espais lliures:	Clau 4: 1.468 m <sup>2</sup>	13,93%
Vialitat:	Clau 1: 597 m <sup>2</sup>	5,67%

**4.- Cessió d'aprofitament:**

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

**5.- Càrregues del sector:**

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

Urbanitzar el tram de l'avinguda Mas Coll des de l'entrada a la masia fins al giratori situat al capdamunt de la riera de la Coma Fosca, davant de la Torre del Governador.

Millora de la vialitat i de les infraestructures del camí de Martorelles en tant que és un espai públic vinculat a l'actuació.

**6.- Despeses sector:**

Cost construcció:	3.671.572,42 €
Despeses d'urbanització:	996.360,00 €
Despeses de gestió:	41.072,00 €
Despeses de comercialització:	46.668,83€

**Total despeses: 4.755.673,65€**

**7.- Vendes sector:**

Valor venda: 7.318.080,00 €

**Total vendes: 7.318.080,00 €**

**8.- Beneficis:**

Beneficis incloses despeses de finançament > 22%

**9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:**

Valor residual: 96,02 €

**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.

<b>FITXA PLA DE MILLORA URBANA</b>	<b>CODI: PMU-2</b>
------------------------------------	--------------------

**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 19.620 m<sup>2</sup>.

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.

Superfície:	19.620 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Purifamiliar
Edificabilitat bruta:	0,10 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim:	1.962 m <sup>2</sup>
Nombre màxim habitatges:	27 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: 5.116 m <sup>2</sup>	26,08%
Equipaments:	Clau 5: 7.453 m <sup>2</sup>	37,99%
Vialitat:	Clau 1: 3.149 m <sup>2</sup>	16,05%
Protecció de sistemes:	Clau 6: 728 m <sup>2</sup>	3,71%

**4.- Cessió d'aprofitament:**

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

**5.- Càrregues 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.

**6.- Despeses sector:**

Cost construcció:	2.016.598,59 €
Despeses d'urbanització:	860.020,00 €
Despeses de gestió:	77.401,80€
Despeses de comercialització:	61.855,11€

**Total despeses: 3.015.875,50 €**

**7.- Vendes sector:**

Valor venda: 5.709.809,65 €

**Total vendes: 5.709.809,65 €**

**8.- Beneficis:**

Beneficis incloses despeses de finançament > 18 %

**9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:**

Valor residual: 54,16 €

**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 Torrent Vallbona**

Sòl urbà no consolidat  
Habitatge unifamiliar

**1.- Àmbit:**

Sector delimitat amb front al Torrent Vallbona des de la cantonada del carrer Verdaguer fins a gairebé el Centre de Salut i confrontant, a l'altre costat del vial, amb la Fàbrica de pintures. La seva superfície total és de 4.313 m<sup>2</sup>.

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.

Superfície:	4.313 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Volumetria específica
Tipologia:	Unifamiliar entre mitgeres i aïllada l'existent
Edificabilitat bruta:	0,14 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim total:	622 m <sup>2</sup> st (existent 488 m <sup>2</sup> )
Nombre màxim habitatges:	5 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 56,83% del sòl dividit amb els percentatges següents:

Espais lliures:	Clau 4: 1.446 m <sup>2</sup>	33,53%
Vialitat:	Clau 1: 1.005 m <sup>2</sup>	23,30%

**4.- Cessió d'aprofitament:**

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

**5.- Càrregues del sector:**

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

La urbanització i la restauració de les tanques del conjunt.

**6.- Despeses sector:**

Cost construcció:	471.614,49 €
Despeses d'urbanització:	266.070,00 €
Despeses de gestió:	23.946,30 €
Despeses de comercialització:	16.778,14€

**Total despeses: 778.408,93 €**

**7.- Vendes sector:**

Valor venda: 1.443.240,00 €

**Total vendes: 1.443.240,00 €**

**8.- Beneficis:**

Beneficis incloses despeses de finançament > 18%

**9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:**

Valor residual: 58,54 €

**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 m<sup>2</sup>.

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.

Superfície:	1.105 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació alineada a vial amb porxo
Tipologia:	Plurifamiliar o unifamiliar entre mitgeres
Edificabilitat bruta:	1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim:	1.105 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	29,59%
Vialitat:	Clau 1: 85 m <sup>2</sup>	7,69%

**4.- Cessió d'aprofitament:**

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

**5.- Càrregues 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:**

Cost construcció:	1.113.159,43 €
Despeses d'urbanització:	56.240,00 €
Despeses de gestió:	5.061,60 €
Despeses de comercialització:	35.619,57 €

**Total despeses: 1.210.080,59 €**

**7.- Vendes sector:**

Valor venda: 3.220.669,58 €

**Total vendes: 3.220.669,58 €**

**8.- Beneficis:**

Beneficis incloses despeses de finançament > 18 %

**9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:**

Valor residual: 986,79 €

**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 Casal d'Alella**Sòl urbà no consolidat  
Habitatge i comercial**1.- Àmbit:**

Sector situat al centre històric d'Alella. Ocupa el solar del Casal d'Alella, així com un solar annex desocupat i algunes construccions i parcel·les de l'entorn on hi ha edificacions auxiliars. L'àmbit té front al carrer Santa Madrona, la plaça de Can Patatina i la prolongació del carrer Santa Teresa. La superfície total és de 1.423 m<sup>2</sup>.

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.

Superfície:	1.423 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Volumetria específica
Tipologia:	Edificació plurifamiliar i unifamiliar
Edificabilitat bruta:	1,55 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim:	2.206 m <sup>2</sup>
Sostre habitatge:	1.662 m <sup>2</sup>
Sostre comercial:	544 m <sup>2</sup>
Nombre màxim habitatges:	21 ut. Plurifamiliar

**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 41,60% del sòl dividit amb els percentatges següents:

Vialitat:	Clau 1: 592 m <sup>2</sup>	41,60%
-----------	----------------------------	--------

**4.- Cessió d'aprofitament:**

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

**5.- Càrregues del sector:**

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

**6.- Despeses sector:**

Cost construcció:	2.176.766,34 €
Despeses d'urbanització:	118.400,00 €
Despeses de gestió:	10.656,00 €
Indemnitzacions:	1.500.000,00 €
Despeses de comercialització:	64.504,44 €
<b>Total despeses:</b>	<b>3.870.326,79 €</b>

**7.- Vendes sector:**

Valor venda: 6.057.680,28 €

**Total vendes: 6.057.680,28 €**

**8.- Beneficis:**

Beneficis incloses despeses de finançament > 18 %

**9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:**

Valor residual: 320,86 €

**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 de les Quatre Torres i d'Eudald Serra i Güell. Inclou el solar de l'antiga fàbrica de plomalls, l'edifici del centre comercial Caprabo i la nau annexa, i la masia de Can Manyé. La seva superfície total és de 3.570 m<sup>2</sup>.

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.

Superfície:	3.570 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Volumetria específica
Tipologia:	Plurifamiliar.
Edificabilitat bruta:	0,94 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim:	3.371 m <sup>2</sup>
Sostre d'habitatge:	2.113 m <sup>2</sup>
Sostre comercial:	1.258 m <sup>2</sup>
Nombre màxim habitatges:	30 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: 1.089 m <sup>2</sup>	30,50%
Equipament:	Clau 5: 563 m <sup>2</sup>	15,77%
Vialitat:	Clau 1: 584 m <sup>2</sup>	16,36%

**4.- Cessió d'aprofitament:**

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

**5.- Càrregues del sector:**

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

**6.- Despeses sector:**

Cost construcció:	3.255.244,24 €
Despeses d'urbanització:	247.480,00 €
Despeses de gestió:	22.273,20 €
Indemnitzacions:	415.000,00 €
Despeses de comercialització:	94.613,76 €

**Total despeses: 4.034.611,20 €**

**7.- Vendes sector:**

Valor venda: 8.972.650,75 €

**Total vendes: 8.972.650,75 €**

**8.- Beneficis:**

Beneficis incloses despeses de finançament > 18 %

**9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:**

Valor residual: 665,11 €

**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 Gaietana**

Sòl Urbà no consolidat

Habitatge plurifamiliar

**1.- Àmbit:**

El sector comprén dos subàmbits discontinus situats dins el nucli d'Alella de Mar. La superfície total és de 10.549 m<sup>2</sup>.

El subàmbit 1 del carrer Lleida té una superfície de 6.336 m<sup>2</sup>, 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 4.213 m<sup>2</sup> i està situat entre el carrer Teià, l'avinguda de la Gaietana i la zona d'espais lliures situada a llevant 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 annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Superfície:	10.549 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Volumetria específica
Tipologia:	Plurifamiliar
Edificabilitat bruta:	0,24 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim habitatge:	2.562 m <sup>2</sup>
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: 4.202 m <sup>2</sup>	39,82%
Equipament:	Clau 5: 1.400 m <sup>2</sup>	13,27%
Vialitat:	Clau 1: 3.237 m <sup>2</sup>	30,69%
Vialitat a urbanitzar:	1.204 m <sup>2</sup>	

**4.- Cessió d'aprofitament:**

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

**5.- Càrregues 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.

**6.- Despeses sector:**

Cost construcció:	2.633.295,41 €
Despeses d'urbanització:	711.970,00 €
Despeses de gestió:	64.077,30 €
Indemnitzacions:	590.000,00 €
Despeses de comercialització:	80.771,04 €

<b>Total despeses:</b>	<b>4.080.113,75 €</b>
<b>7.- Vendes sector:</b>	
Valor venda:	7.455.928,81 €
<b>Total vendes:</b>	<b>7.455.928,81 €</b>
<b>8.- Beneficis:</b>	
Beneficis incloses despeses de finançament	> 18 %
<b>9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:</b>	
Valor residual:	174,00 €

**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 m<sup>2</sup>.

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.

Superfície:	6.391 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Volumetria específica
Tipologia:	Edifici alineat a vial
Edificabilitat bruta:	0,42 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	18,03%
Vialitat:	Clau 1: 805 m <sup>2</sup>	12,60%

**4.- Cessió d'aprofitament:**

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

**5.- Càrregues 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.

**6.- Despeses sector:**

Cost construcció:	2.708.622,17 €
Despeses d'urbanització:	299.240,00 €
Despeses de gestió:	26.931,60 €
Despeses de comercialització:	40.294,34 €

**Total despeses: 3.075.088,11 €**

**7.- Vendes sector:**

Valor venda: 5.672.473,56 €

**Total vendes: 5.672.473,56 €**

**8.- Beneficis:**

Beneficis incloses despeses de finançament > 24 %

**9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:**

Valor residual: 152,82 €

**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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

El subàmbit 2, dins el barri de Can Sors, té una superfície de 1.157 m<sup>2</sup>. 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 annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Superfície:	12.670 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat bruta:	0,54 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim habitatge:	4.090 m <sup>2</sup>
Sostre màxim oficines:	2.711 m <sup>2</sup>
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: 3.324 m <sup>2</sup>	26,24%
Vialitat pe vianants:	Clau 1: 1.079 m <sup>2</sup>	12,58%
Serveis tècnics:	Clau 3: 265 m <sup>2</sup>	3,09%
Espais lliures:	Clau 4: 3.862 m <sup>2</sup>	30,48%
Equipament:	Clau 5: 851 m <sup>2</sup>	6,72%

**4.- Cessió d'aprofitament:**

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% del sostre potencial 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'explotació previstos per la legislació, més la cessió de 30 places en compensació de les afectades al carrer Àfrica, lliures de pagament i al servei del barri. Aquest increment 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 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 <sup>2</sup>
Cobertura riera pont vehicles:	527 m <sup>2</sup>
Cobertura riera espais lliures:	750 m <sup>2</sup>

**6.- Despeses sector:**

Cost construcció:	6.538.646,25 €
Despeses d'urbanització:	1.482.310,00 €
Despeses de gestió:	133.407,90 €
Despeses de comercialització:	189.279,84 €

**Total despeses: 8.343.643,99 €**

**7.- Vendes sector:**

Valor venda: 17.987.164,10 €

**Total vendes: 17.987.164,10 €**

**8.- Beneficis:**

Beneficis incloses despeses de finançament > 18 %

**9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:**

Valor residual: 355,51 €

**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-10****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 una superfície de 10.313 m<sup>2</sup>.

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 annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Superfície:	10.313 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat bruta:	0,20 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim habitatge:	2.063 m <sup>2</sup>
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 71,23% del sòl dividit amb els percentatges següents:

Espais lliures: Clau 4: 7.346 m<sup>2</sup> 71,23%

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% del sostre potencial es materialitzarà amb el projecte de reparcel·lació.

**5.- Càrregues 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.

**6.- Despeses sector:**

Cost construcció:	1.661.661,46 €
Despeses d'urbanització:	330.570,00 €
Despeses de gestió:	29.751,30 €
Despeses de comercialització:	29.723,01 €

<b>Total despeses:</b>	<b>2.051.705,78 €</b>
<b>7.- Vendes sector:</b>	
Valor venda:	3.713.400,00 €
<b>Total vendes:</b>	<b>3.713.400,00 €</b>
<b>8.- Beneficis:</b>	
Beneficis incloses despeses de finançament	> 27 %
<b>9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:</b>	
Valor residual:	58,25 €

### 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-11****Sector Crison**

Sòl Urbà no consolidat  
Habitatge plurifamiliar, oficines i comercial

**1.- Àmbit:**

El sector comprèn l'àmbit delimitat pel sòl urbà consolidat del sector de Can Vera, la Riera Principal, els carrer de Charles Rivel i de Pau Vila, i l'equipament esportiu de la piscina municipal. La superfície total és de 9.958 m<sup>2</sup>.

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.

Superfície:	9.968 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat bruta:	0,39 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim habitatge:	3.912 m <sup>2</sup>
Nombre màxim habitatges:	40 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: 4.900 m <sup>2</sup>	49,15%
-----------------	------------------------------	--------

**4.- Cessió d'aprofitament:**

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

Caldrà preveure, com a mínim, un escreix 80 places d'aparcament soterrades per destinar al servei públic de l'àmbit, en qualsevol dels sistemes possibles d'explotació prevists 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.

**5.- Càrregues 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:**

Cost construcció:	4.020.863,25 €
Despeses d'urbanització:	220.500,00 €
Despeses de gestió:	19.845,00 €
Despeses de comercialització:	123.331,89 €

**Total despeses: 4.384.540,14 €**

**7.- Vendes sector:**

Valor venda: 11.384.696,92 €

**Total vendes: 11.384.696,92 €**

**8.- Beneficis:**

Beneficis incloses despeses de finançament > 18 %

**9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:**

Valor residual: 375,94 €

**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-12****Sector Garden – Finques Cebrián**

Sòl Urbà no consolidat  
Habitatge plurifamiliar, oficines i comercial

**1.- Àmbit:**

El sector comprèn l'àmbit delimitat per la riera Fosca i el passeig dels Germans Aymar i Puig. La superfície total és de 4.409 m<sup>2</sup>.

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.

Superfície:	4.409 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat bruta:	0,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim:	2.205 m <sup>2</sup>

**3.- Regulació dels sistemes de cessió mínims:**

Els percentatges mínims de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats es concretaran amb la redacció del Pla de millora urbana.

**4.- Cessió d'aprofitament:**

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

Caldrà preveure, com a mínim, un escreix 40 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 suplementari a les necessitats d'aparcament fixades per la normativa del POUM, que es calcula en funció dels usos del sector.

**5.- Càrregues del sector:**

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

**6.- Despeses sector:**

Cost construcció:	1.899.040,68 €
Despeses de comercialització:	49.074,65 €

**Total despeses: 1.948.115,33 €**

**7.- Vendes sector:**

Valor venda:	4.948.807,19 €
--------------	----------------

**Total vendes: 4.948.807,19 €**

**8.- Beneficis:**

Beneficis incloses despeses de finançament > 24 %

**9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:**

Valor residual: 359,89 €

**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-13****Sector carrer Onofre Talavera**

Sòl urbà no consolidat  
Habitatge plurifamiliar o unifamiliar en filera

**1.- Àmbit:**

Sector amb façana al carrer d'Onofre Talavera, al barri de Nova Alella. Limita parcialment amb la promoció de Vila-Alella. La seva superfície total és de 4.701m<sup>2</sup>.

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.

Superfície:	4.701 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Purifamiliar o unifamiliar en filera
Edificabilitat bruta:	0,10 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim:	480 m <sup>2</sup>
Nombre màxim habitatges:	6 ut. Plurifamiliar o 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: 3.719 m <sup>2</sup>	79,11%
-----------------	------------------------------	--------

**4.- Cessió d'aprofitament:**

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

**5.- Càrregues del sector:**

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

**6.- Despeses sector:**

Cost construcció:	536.433,55 €
Despeses d'urbanització:	167.355,00 €
Despeses de gestió:	15.061,95 €
Despeses de comercialització:	19.084,14 €

**Total despeses: 737.934,63 €**

**7.- Vendes sector:**

Valor venda: 1.641.600,00 €

**Total vendes: 1.641.600,00 €**

**8.- Beneficis:**

Beneficis incloses despeses de finançament	> 18 %
--	--------

**9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:**

Valor residual:	92,46€
-----------------	--------

**CONCLUSIÓ:**

El sector és viable econòmicament atenent el resultat del valor residual del sòl i els beneficis.

**4. PLANS PARCIALS URBANÍSTICS**  
**Sòl urbanitzable delimitat**

**LA SERRETA – EL PLA****CODI: SUDR1****Sector discontinu**

Sòl urbanitzable delimitat

Residencial, oficines, comercial i equipaments

**1.- Àmbit:**

Sector discontinu format per dos subàmbits: la Serreta, de 40.969 m<sup>2</sup> de superfície, i el Pla, de 54.236 m<sup>2</sup>. En total 95.205 m<sup>2</sup>.

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.

Superfície:	95.205 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat bruta:	0,21 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre total màxim:	20.500 m <sup>2</sup>
Sostre màxim habitatge:	19.000,00 m <sup>2</sup>
Sostre màxim terciari, comercial:	1.500,00 m <sup>2</sup>
Densitat màxima:	Màxim 198 habitatges
Reserva habitatge protegit:	40% en total
	20% HPOGeneral
	10% HPOConcertat
	10% HPOCatalà, d'acord amb la legislació sectorial vigent

**3.- Regulació dels sistemes de cessió mínims:**

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

Vialitat:	Clau 1: 30.236 m <sup>2</sup>	31,76%
Sistema hidrogràfic:	Clau 2: 1.597 m <sup>2</sup>	1,68%
Serveis tècnics:	Clau 3: 1.384 m <sup>2</sup>	1,45%
Espais lliures:	Clau 4: 14.178 m <sup>2</sup>	14,89%
Equipaments:	Clau 5: 27.765 m <sup>2</sup>	29,16%
Protecció de sistemes:	Clau 6: 5.542 m <sup>2</sup>	0,072%

**4.- Cessió d'aprofitament:**

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

**5.- Càrregues 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.

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.

#### 6.- Despeses sector:

Cost construcció:	22.732.405,96 €
Despeses d'urbanització:	11.092.260,00 €
Despeses de gestió:	1.552.916,40 €
Despeses de comercialització:	766.628,47 €

**Total despeses: 36.144.210,83 €**

#### 7.- Vendes sector:

Valor venda: 56.332.690,50 €

**Total vendes: 56.332.690,50 €**

#### 8.- Beneficis:

Beneficis incloses despeses de finançament > 18 %

#### 9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:

Valor residual: 79,23 €

### 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: SUDT1**

Sòl urbanitzable delimitat  
Terciari productiu, oficines, serveis i comercial

**1.- Àmbit:**

Sector de 110.165 m<sup>2</sup>, 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 a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Superfície:	110.165 m <sup>2</sup>
Parcel·la mínima:	Unitat mínima de projecte del Pla parcial
Ordenació:	Volumetria específica, principalment aïllada
Tipologia:	Edifici aïllat o mixt segons unitats d'edificació
Edificabilitat bruta total:	0,31 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s (0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s sense sistemes complementaris per a la inserció local del sector)
Sostre màxim:	33.700 m <sup>2</sup>
Sostre màxim productiu:	
<b>16d-AE:</b>	24.000 m <sup>2</sup>
Sostre màxim comercial i	
Serveis <b>16d:</b>	9.700 m <sup>2</sup>
Densitat màxima:	Activitat mínima, 80 m <sup>2</sup>
Aprofitament cessió:	10%

**3.- Regulació dels sistemes de cessió mínims:**

Els percentatges mínims 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 76,23% del sòl delimitat. Concretament:

Cessions per la implantació dels usos:

Espais lliures:	Clau 4: 5.821 m <sup>2</sup>	5,28%
Hidrogràfic:	Clau 2: 3.346 m <sup>2</sup>	3,03%
Serveis tècnics:	Clau 3: 1.652 m <sup>2</sup>	1,50%
Viari:	Clau 1: 18.249 m <sup>2</sup>	16,56%

Cessions per la correcta inserció al teixit local:

Espais lliures:	Clau 4: 36.565 m <sup>2</sup>	33,19%
Equipaments:	Clau 5: 7.917 m <sup>2</sup>	7,18%
Protecció sistemes:	Clau 6: 6.874 m <sup>2</sup>	6,23%
Serveis tècnics:	Clau 3: 3.559 m <sup>2</sup>	3,23%

**4.- Cessió d'aprofitament:**

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

**5.- Càrregues 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 i vehicles que connectarà el carrer Camèlies amb 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.

Construir un passeig o passera lineal en voladiu sobre la Riera d'Alella, lleugera, de paviment calat, de 2,50 metres d'amplada com a mínim i suspesa sobre pòrtics al llarg de la Riera Principal i paral·lela a la carretera BP-5002 per tal de millorar la connectivitat del parc urbà i del conjunt del municipi des del carrer de la Font, al Canonge, fins a Can Claudi-Rosaleda.

Garantir els enllaços del sector (preferentment a través de la seva formalització en forma de rotonda) als eventuais carrils laterals de la C-32 (Ronda del Baix Maresme).

**6.- Despeses sector:**

Cost construcció:	28.979.023,51€
Despeses d'urbanització:	9.248.060,80 €
Despeses de gestió:	1.177.025,92 €
Indemnitzacions:	702.800,40 €
Despeses de comercialització:	765.437,99 €

**Total despeses: 40.872.348,62 €**

**7.- Vendes sector:**

Valor venda: 70.055.667,45 €

**Total vendes: 70.055.667,45 €**

**8.- Beneficis:**

Beneficis incloses despeses de finançament > 21 %

**9.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:**

Valor residual: 74,81 €

**CONCLUSIÓ:**

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

**5. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS**  
**Sòl no urbanitzable**

**FITXA PLA ESPECIAL****CODI: PE-1****Sector Torre del Governador i passeig de Marià Estrada**

Sòl no urbanitzable

Sector discontinu. Equipament privat i vialitat

**1.- Àmbit:**

Sector que comprèn la finca del mateix nom i un tram del passeig Marià Estrada entre la carretera BP-5002 i la caserna de la comissaria pel front de la finca de Can Llimona. La superfície de cada àmbit és de 28.889 i 1911 m<sup>2</sup>, 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 i al plànol annex de la fitxa del sector és indicativa, però recull els objectius abans exposats abans.

Qualificació urbanística:	Claus 5, 2 i 1
Superfície:	30.800 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat bruta:	0,23 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Nom. màx. activitats equipament:	A determinar per Pla especial
Sostre màxim:	7.053 m <sup>2</sup>
Sostre existent:	4.553 m <sup>2</sup>
Sostre ampliació:	2.500 m <sup>2</sup>

**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 <sup>2</sup>	6,20%
-----------	------------------------------	-------

**4.- Càrregues del sector:**

L'expropiació i 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 brick 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.

**5.- Despeses sector:**

Cost construcció:	8.463.600,00 €
Despeses d'urbanització:	1.186.920,00 €
Despeses de gestió:	106.822,80 €
Indemnitzacions:	163.325,00 €
Despeses de comercialització:	108.817,71 €

**Total despeses: 10.029.485,51 €**

**6.- Vendes sector:**

Valor venda: 16.927.200,00 €

**Total vendes: 16.927.200,00 €**

**7.- Beneficis:**

Beneficis incloses despeses de finançament > 24 %

**8.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:**

Valor residual: 66,93 €

**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-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 del cementiri actual. Té una superfície de 15.487 m<sup>2</sup>.

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 <sup>2</sup>
Ordenació:	Aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat neta clau 5:	0,1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim:	1.219 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	78,73%
Espais lliures:	Clau 4: 2.858 m <sup>2</sup>	18,45%
Vialitat:	Clau 1: 436 m <sup>2</sup>	2,82%

**4.- Càrregues del sector:**

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.

**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 m<sup>2</sup> 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
Superfície:	27.671 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat bruta:	0,036 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim:	1.000 m <sup>2</sup>
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: 27.671 m <sup>2</sup> 100,00%
-------------	---------------------------------------

**4.- Càrregues del sector:**

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

**5.- Despeses sector:**

Cost construcció:	460.000,00 €
Despeses d'urbanització:	108.000,00 €
Despeses de gestió:	9.720,00 €
<b>Total despeses:</b>	<b>577.720,00 €</b>

**6.- Vendes sector:**

Valor venda:	2.200.000,00 €
<b>Total vendes:</b>	<b>2.200.000,00 €</b>

**7.- Beneficis:**

Beneficis incloses despeses de finançament > 24 %

**8.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:**

Valor residual: 35,91 €

**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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat bruta:	0,12 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim:	230 m <sup>2</sup>

**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 <sup>2</sup>	40,91%
Serveis tècnics.	Clau 3: 574 m <sup>2</sup>	31,06%
Sistema hidrogràfic.	Clau 2: 518 m <sup>2</sup>	28,03%

**4.- Càrregues del sector:**

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.

**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:**

Sector delimitat a l'entorn del club de tennis Carpol que abasta la masia de Ca les Monges, situada en sòl no urbanitzable, terrenys del tennis Carpol, la Font de la Salut, que forma part del Catàleg de patrimoni del POUM, i el torrent des d'on actualment és possible d'accedir al recinte de la font sense passar per la propietat privada.

L'àmbit té una superfície de 4.580 m<sup>2</sup>.

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:	4, 5, 2 i 22
Superfície:	4.580 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Nombre màxim habitatges:	3 ut a la masia existent
Sostre màxim:	L'existent a la masia actual, més 68 m <sup>2</sup> al tennis

**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 24,21% corresponents als espais lliures de l'àmbit. Els sistemes seran els següents:

Sistema hidrogràfic:	Clau 2: 800 m <sup>2</sup>	17,47%
Espais lliures:	Clau 4: 1.109 m <sup>2</sup>	24,21%
Equipaments privats:	Clau 1: 457 m <sup>2</sup>	9,98%

**4.- Càrregues del sector:**

La dotació de tots els serveis i infraestructures necessàries per la implantació dels 3 habitatges i l'ampliació de les instal·lacions esportives. 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 per increment d'aprofitament que fixa el DL1/2010 s'hauran de fer efectives econòmicament amb els objectius que estableix la mateixa Llei d'Urbanisme.

Urbanitzar i cedir els sistemes públics fixats pel sector.

**5.- Despeses sector:**

Cost construcció:	385.000,00 €
Despeses d'urbanització:	113.630,00 €
Despeses de gestió:	10.226,70 €

**Total despeses: 508.856,70 €**

**6.- Vendes sector:**

Valor venda: 1.320.000,00 €

**Total vendes: 1.320.000,00 €**

**7.- Beneficis:**

Beneficis incloses despeses de finançament > 24 %

**8.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:**

Valor residual: 300,55 €

**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 2013, a efectes de la resta de documents sectorials vinculats al POUM.

<b>POUM ALELLA</b>			<b>AGENDA</b>														
POUM SECTORS I POLIGONS	CODI	SOL	QUINQUENNI 1					QUINQUENNI 2					QUINQUENNI 3				
			1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
<b>Sòl urbanitzable delimitat</b>																	
La Serreta/El Pla	SUDR 1	95.205,00															
La Miralda	SUDT 2	110.165,00															
<b>Sòl urbà no consolidat. Polígons actuació</b>																	
Zona Verda i finca La Veïnetà	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	27.198,59															
Can Segura	PAU 5	3.654,60															
Camí Baix de Tiana	PAU 6	4.038,00															
Escola "El Pino"	PAU 7																
Urbanització "Can Rosselló"	PAU 8																
<b>Sòl urbà no consolidat. Plans de millora</b>																	
Cal Duch	PMU 1	10.535,00															
Accessos Can Comulada	PMU 2	21.631,00															
Torrent Vallbona	PMU 3																
Cal Xic, autobusos Font	PMU 4	1.105,00															
Casal d'Alella	PMU 5	1.417,00															
Can Manyé	PMU 6	3.570,00															
La Gaietana i carrer Lleida (11d)	PMU 7	11.069,00															
Bentzinera i rentador	PMU 8	6.391,00															
Can Claudi i Rosaleda	PMU 9	12.670,00															
Can Teixidó	PMU 10	10.313,00															
Crison	PMU 11	9.968,00															
Garden Arenas-Finques Cebrian	PMU 12	4.409,00															
Carrer Onofre Talavera	PMU 13	4.701,00															
<b>Sòl no urbanitzable. Plans especials</b>																	
PE Torre del Governador i accessos Marià Estrada	PE 1	30.800,00															
PE Cementiri	PE 2	15.487,00															
PE Camp de futbol	PE 3	27.671,00															
PE Alella Park	PE 4	1.848,00															
PE Font de la Salut	PE 5	4.580,00															
			15 ACTUACIONS					13 ACTUACIONS					10 ACTUACIONS				

**LLEGENDA**

FASE DE PROJECTE

FASE 1

FASE 2

ACTUACIÓ PÚBLICA