

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 l'indar:	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 hotelier</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.