



Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:	
Codi Segur de Validació	57195ca0e6164ac3833106c299e468c8001
Url de validació	https://sedesimplifica01. absiscloud.com/absis/di/ia/x/ldia/xabsa/web/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=012
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2024/1471 - Data Registre: 13/02/2024 10:41:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original

doc.IV. ANNEXOS



Fitxa Pla de millora urbana La Cornisa**Codi: PMU-4****1. Àmbit:**

- a. Comprèn els terrenys situats en el paratge conegut com La Cornisa, per sota del l'avinguda de la Cornisa, entre el camí Ral, i el camí de l' Església Antiga (cota aprox. 350-250 m).
- b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4. Qualificació i gestió del sòl, a escala 1/2.000, és de 277.931 m². No obstant això, d'acord amb la informació disponible en el moment de la redacció del POUM, el sòl computable és de 245.408 m².

2. Objectius:

- a. Ordenar aquest sector urbà per tal de garantir la cessió de sòls destinats a espais lliures, la l'obertura de carrers, amb amplada suficient i l'execució de las obres d'urbanització.
- b. Garantir la cessió de sòls destinats a espais lliures, a equipaments, a vialitat i a sistema hidrològic.
- c. Diversificar l'oferta parcel·laria actual amb alternatives de grandària de parcel·les.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- a. El coeficient d'edificabilitat serà de 0,06 m² sostre / m² sòl. L'edificabilitat màxima es calcularà sobre la superfície de sòl computable del sector d'acord amb el que s'estableix a l'article 224 de les Normes del POUM. D'acord amb les dades actuals, l'edificabilitat màxima és de 14.000 m² de sostre.
- b. El nombre màxim d'habitatges del sector, inclosos els actuals, serà de 70, resultant d'aquest nombre una densitat màxima d'habitatges bruta de 2,52 hbtg/Ha. Per la morfologia del terreny i pel tipus d'habitatges previstos en aquest sector, no s'estableixen reserves d'habitatges protegits. Les reserves mínimes d'habitatge protegit establertes en la legislació vigent, pel que fa al sostre de nova implantació residencial, estan cobertes de forma suficient en el POUM en els sectors d'habitatge plurifamiliar. El sostre d'aquest sector, als efectes del que determina l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, DL 1/2010, respecte les reserves de sòl per la construcció d'habitatges de protecció pública, té la consideració de sostre de nova implantació residencial.
- c. Percentatges: els percentatges mínims de sòl públic sobre el total del sòl inclòs dintre del sector per a cada tipus de sistema, el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Espais lliures	40%
	Equipaments	0%
	Viari	10%
	Hidrològic	5%
	SÒL PÚBLIC mínim	55%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	45%
	SÒL PRIVAT màxim	45%

A aquests sòls de cessió caldrà afegir el 10% d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, DL 1/2010 i d'acord amb aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

Els paràmetres de densitat residencial i edificabilitat esmentats als punts a. i b. del present apartat s'hauran de considerar com a màxims, i restaran subordinats a les determinacions normatives d'implantació topogràfica que consten a la normativa del POUM i a la present fitxa urbanística. Els sòls no compatibles amb els mencionats condicionants topogràfics no podran permetre la materialització del sostre o densitat residencial previstos, i seran considerats no edificables. El sostre o densitat residencial no esgotats per aquesta raó no podrà ser invocable en tant que dret urbanístic de l'àmbit.

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La reserva d'espais lliures es realitzarà, tal com es grafia el plànol, en la part més boscosa de l'àmbit a tot el llarg del curs del torrent que travessa el sector. No obstant això, serà obligatòria la preservació dels arbres singulars segons les Normes del POUM, quedin o no dins dels espais lliures.
- En el conjunt del sector serà d'aplicació allò que s'estableix a l'article 246.5 de les Normes del POUM respecte la disminució de l'ocupació en funció del pendent i als apartats 5, 6, 7 i 8, respecte la protecció de l'arbrat al municipi de Llavaneres. Els documents d'informació del Pla de millora urbana incorporaran la ortoimatge, la localització dels arbres i un plànol de pendents de l'estat actual que serviran de comprovació per l'ordenació proposada.
- S'ordenarà la parcel·lació amb una integració acurada entre les parcel·les i edificacions proposades i les preexistents a l'entorn.
- El Pla de millora urbana procurarà perquè el nivell de detall de l'ordenació del sector s'acosti a uns estudis previs d'implantació arquitectònica, a fi i efecte de poder avaluar de forma més precisa l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.
- No obstant l'anterior, caldrà fer constar la condició obligatòria de la tramitació d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums (PMUOV), quan la superfície de la parcel·la o parcel·les sobre la que se sol·liciti la llicència, sigui més gran que la dimensió establerta a l'apartat 4 de les diferents zones del POUM, respecte la tramitació d'un PMUOV.
- Tot el sòl privat amb pendents superiors al 50% que no estigui edificat en el moment de la tramitació del Pla de millora urbana, es considerarà inedificable, no s'admetrà la seva modificació i no podrà ser objecte de transformació, havent-se de mantenir en el seu estat natural. S'exceptuarà de la condició anterior un nombre molt acotat de casos, inferior al 10% de les noves edificacions a executar, en els que el projecte d'ordenació que es presenti i justifiqui fefaentment que la proposta arquitectònica millora les condicions de paisatge de la situació actual.
- No s'admetrà cap nova edificació per sobre de la cota topogràfica de 300 m.
- Tal com se indica als plànols de la Sèrie 4. Qualificació i gestió del sòl, a escala 1/2.000, l'ordenació haurà de respectar; la "Zona de Servitud", de 5 m d'amplada per a ús públic, lliure de construcció, i la "Zona de policia", de 100 m, caldrà disposar de la corresponent autorització prèvia de l'ACA. Per les condicions d'ús, d'ordenació i de protecció i millora del sistema hidrològic serà d'aplicació allò que s'estableix a la Secció Tercera de les Normes d'aquest POUM, als articles 119, 120 i 121.
- A més, l'ordenació haurà de ser compatible amb els criteris d'inundabilitat "hidroubanístics", aprovats pel Consell d'administració de l'ACA i amb les determinacions de l'article 6 del RLU, Decret 305/2006, respectant el règim d'usos i les restriccions a l'edificació en funció de cada zona definida en l'àrea d'influència del curs de l'aigua que determinen les diferents zones (Zona fluvial, Sistema hídic, Zona inundable), indicades en els mateix plànols.
- Per tal de protegir jaciments arqueològics documentats i no documentats, s'haurà de realitzar i tenir en compte els resultats d'una prospecció arqueològica de les àrees de expectativa arqueològiques que hi pugui haver.
- En referència a les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals, etc.) i encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, caldrà aplicar el document tècnic redactat per l'Agència Catalana de l'Aigua "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" o altres documents posteriors d'aplicació.
- Es recomana, sempre que sigui tècnicament viable, el soterrament de la línia elèctrica aèria d'alta tensió (110 kV) de Mataró-Calella al seu pas pel sector de La Cornisa, on l'esmentada línia discorre per sòls qualificats de zona d'habitatge aïllat (clau 5).

e. Relació de zones

- El sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà els paràmetres establerts a la zona següent:
- Zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran, clau (5c). L'ordenació del Pla de millora ajustarà els paràmetres d'aquesta qualificació, mantenint com a paràmetres bàsics d'aquesta regulació la mida de la parcel·la i prenent com a referència la parcel·la de 1.500 m², ajustant la dimensió de les parcel·les en funció del nombre màxim d'habitatges establerts per

aquest sector i a la justificació de la integració paisatgística de la proposta d'ordenació del mateix. Altrament el nombre màxim de plantes aparents exteriorment en cap cas ni en cap punt serà superior a planta baixa i una planta pis, acceptant-se aquesta condició únicament pel suport topogràfic complex del sector. Els volums de l'arquitectura s'integraran en la seva totalitat en el gàlib teòric definit per l'ocupació màxima de la parcel·la, no superior al 15%, i un pla vertical paral·lel al terreny a una alçada màxima de 6,5 m (en aquest gàlib tampoc podrà sobresortir el carener de la coberta).

- Les edificacions existents que no compleixin amb aquestes condicions restaran en volum disconforme i sobre les mateixes no s'admetran obres d'ampliació. La substitució d'aquestes comportarà obligatòriament adaptar-se a les condicions abans descrites.

- Les parcel·les actuals edificades inferiors a la parcel·la mínima, i les no edificades que tinguin una dimensió inferior al 80% de la superfície assenyalada, tindran la condició de parcel·la mínima assenyalada en aquesta fitxa. La resta de parcel·les s'hauran de reparcel·lar.

- Les condicions paramètriques d'edificació i ús d'aquesta zona es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones, d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

4. Condicions de gestió:

a. El Pla de millora establirà els polígons que consideri oportuns, a fi i efecte de garantir la urbanització i transformació de tot el sector, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU 1/2010, ja sigui per compensació o per concertació.

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures.

c. El Pla de millora podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts a cada classe de sistema en el punt 3 d'aquesta fitxa, mantenint en qualsevol cas la superfície mínima destinada a sistema d'espais lliures i sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.

d. El projecte d'urbanització haurà d'incloure el disseny de totes les infraestructures del sistema de sanejament, col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, etc. Tal com està establert en el TRLU, el promotor haurà de assumir els costos econòmics, en la seva part proporcional d'inversió, per a totes les infraestructures dels sistema global de sanejament. A més, en el desenvolupament de cada sector caldrà obtenir la conformitat del gestor del subministrament municipal d'aigua de l'existència de les dotacions suficients per poder satisfer la demanda que es generarà.

e. El projecte de reparcel·lació, d'acord amb el s'estableix a l'article 134.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme D 305/2006, podrà excloure de la comunitat reparcel·latòria les edificacions i instal·lacions preexistents compatibles amb les determinacions del POUM, sempre i quan es donin les circumstàncies detallades a l'esmentat article.

f. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM 2012-2018.



DADES CADASTRALS

SITUACIÓ						SUPERFÍCIES						antiguitat	USOS				UTM	
referència cadastral	núm. parcel·la	núm. tipus de via	núm. nom carrer	núm. postal	superfície parcel·la	total sup. construïda	sup. constr. rasant	sup. constr. edificabilitat	sup. constr. sota rasant	sup. coberta	industrial		sol·lar	residencial	agrari	X	Y	
1 5535202DG0503N	2	CL	CANIGO	0	1	2.555 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
2 5636601DG0503N	1	CL	CANIGO	0	2	9.180 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
3 5535203DG0503N	5	CL	CANIGO	0	3	2.004 m²	367 m²	0 m²	0,18313 m²st/m²s	253 m²	1.975							
4 5535207DG0503N	7	CL	MONTESENY	0	4	2.483 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
5 5535210DG0503N	10	CL	MONTESENY	0	5	2.042 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
6 5535211DG0503N	11	CL	MONTESENY	0	4	2.014 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
7 5436001DG0503N	1	UR	CORNISA	77	6	4.488 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
8 4933301DG0403S	1	UR	CORNISA	106	7	9.489 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
9 5136301DG0503N	1	UR	CORNISA	72	8	18.521 m²	2.232 m²	2.232 m²	0,12051 m²st/m²s	2.001 m²								
10 5637701DG0503N	1	UR	CORNISA	69	2	2.323 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²	1.973							
11 5735202DG0503N	2	UR	CORNISA	44	9	1.733 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
12 5735203DG0503N	3	UR	CORNISA	43	10	1.959 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
13 5735204DG0503N	4	UR	CORNISA	45	11	2.275 m²	839 m²	839 m²	0,36879 m²st/m²s	473 m²	1.975							
14 5735205DG0503N	5	UR	CORNISA	37	12	5.289 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
15 5735206DG0503N	6	UR	CORNISA	0	13	471 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
16 5436004DG0503N	4	UR	CORNISA	87	14	2.603 m²	1.107 m²	1.107 m²	0,42528 m²st/m²s	553 m²	1.976							
17 5436005DG0503N	5	UR	CORNISA	87	4	2.035 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
18 5436006DG0503N	6	UR	CORNISA	79	15	4.706 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
19 5436009DG0503N	9	CL	TAGAMAMENT	84	16	2.007 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
20 5436010DG0503N	10	UR	CORNISA	85	17	1.666 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
21 5535208DG0503N	6	CL	MONTESENY	14	18	1.917 m²	402 m²	402 m²	0,20970 m²st/m²s	284 m²	1.979							
22 5032001DG0503S	1	UR	CORNISA	108	19	2.216 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
23 5032002DG0503S	1	UR	CORNISA	107	2	7.392 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
24 5032501DG0503S	1	UR	CORNISA	111	20	2.855 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
25 5634301DG0503S	1	CL	CANIGO	0	16	2.636 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
26 5634302DG0503S	2	CL	CANIGO	0	4	1.956 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
27 5634303DG0503S	3	CL	PEDRAFORCA	0	21	1.994 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
28 5634304DG0503S	4	CL	PEDRAFORCA	0	4	2.205 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
29 5634305DG0503S	5	CL	PEDRAFORCA	0	4	2.337 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
30 5634306DG0503S	6	CL	PEDRAFORCA	0	4	2.540 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
31 5634307DG0503S	7	CL	CANIGO	0	4	2.504 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
32 5834803DG0503S	3	CL	PEDRAFORCA	0	4	3.391 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
33 5034104DG0503S	4	UR	CORNISA	105	22	3.118 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
34 5034106DG0503S	6	UR	CORNISA	98	4	2.246 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
35 5034108DG0503S	8	UR	CORNISA	100	4	1.898 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
36 5034109DG0503S	9	UR	CORNISA	101	4	2.150 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
37 5034110DG0503S	10	UR	CORNISA	102	4	3.149 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
38 5034111DG0503S	11	UR	CORNISA	103	16	2.569 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
39 5834808DG0503S	8	CL	PEDRAFORCA	0	5	2.122 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
40 6134308DG0503S	6	CL	MONTEGRE	3	23	2.116 m²	413 m²	413 m²	0,19518 m²st/m²s	134 m²	1.994							
41 6334501DG0506S	1	UR	CORNISA	3	2	1.991 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
42 6134302DG0506S	2	UR	CORNISA	20	24	2.622 m²	0	0 m²	0 m²	2.268 m²								
43 6134306DG0506S	6	UR	CORNISA	15	25	2.211 m²	306 m²	306 m²	0,13840 m²st/m²s	187 m²	1.971							
44 6134307DG0506S	7	AV	CORNISA DE LA	17	26	1.959 m²	474 m²	377 m²	0,19245 m²st/m²s	97 m²	1.968							
45 6136507DG0506N	7	UR	CORNISA	26	27	1.037 m²	1.037 m²	1.037 m²	0,16723 m²st/m²s	623 m²	1.969							
46 6136508DG0506N	8	UR	CORNISA	28	28	2.059 m²	297 m²	297 m²	0,14424 m²st/m²s	297 m²	1.973							
47 6136509DG0506N	9	UR	CORNISA	29	30	1.630 m²	29	29 m²	0 m²	0 m²								
48 6136510DG0506N	10	UR	CORNISA	0	30	5.956 m²	843 m²	843 m²	0,14154 m²st/m²s	627 m²	1.969							
49 6134310DG0506S	10	UR	CORNISA	6	52	1.963 m²	420 m²	241 m²	0,12277 m²st/m²s	179 m²	1.973							
50 6333101DG0506S	1	UR	CORNISA	1	2	6.580 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
51 6134309DG0506S	9	UR	CORNISA	8	31	2.432 m²	0	0 m²	0 m²	2.193 m²								
52 6334601DG0506S	1	UR	CORNISA	4	2	266 m²	16 m²	16 m²	0 m²	16 m²	1.968							
53 6334602DG0506S	2	UR	CORNISA	10	32	2.079 m²	237 m²	237 m²	0,11400 m²st/m²s	183 m²	1.975							
54 6134301DG0506S	1	UR	CORNISA	26	33	2.243 m²	0	0 m²	0 m²	2.080 m²								
55 5535203DG0503N	3	CL	CANIGO	0	34	2.017 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
56 5535204DG0503N	4	CL	CANIGO	0	35	2.077 m²	336 m²	336 m²	0,16658 m²st/m²s	196 m²	1.987							
57 5535208DG0503N	8	CL	MONTESENY	0	36	2.252 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
58 5535209DG0503N	9	CL	MONTESENY	0	5	2.157 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
59 5535212DG0503N	12	CL	MONTESENY	0	37	2.435 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
60 5735207DG0503N	7	UR	CORNISA	37	38	8.134 m²	1.348 m²	1.348 m²	0,16572 m²st/m²s	1.024 m²	1.974							
61 5735208DG0503N	8	UR	CORNISA	34	39	2.017 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
62 5735209DG0503N	9	UR	CORNISA	31	39	4.219 m²	555 m²	555 m²	0,13155 m²st/m²s	432 m²	1.971							
63 5034103DG0503S	3	UR	CORNISA	97	4	2.122 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
64 5034105DG0503S	5	UR	CORNISA	95	40	2.052 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
65 5034107DG0503S	7	UR	CORNISA	99	4	2.032 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
66 5834804DG0503S	4	CL	PEDRAFORCA	0	4	2.033 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
67 5834805DG0503S	5	CL	PEDRAFORCA	0	5	2.521 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
68 6136502DG0506N	2	UR	CORNISA	14	41	3.776 m²	649 m²	649 m²	0,17188 m²st/m²s	649 m²	1.969							
69 6136503DG0506N	3	UR	CORNISA	12	42	2.526 m²	761 m²	761 m²	0,30127 m²st/m²s	460 m²	1.970							
70 6136504DG0506N	4	UR	CORNISA	18	43	1.970 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
71 6136505DG0506N	5	UR	CORNISA	20	44	2.169 m²	437 m²	437 m²	0,20148 m²st/m²s	437 m²	1.969							
72 6136506DG0506N	6	UR	CORNISA	22	45	2.021 m²	348 m²	348 m²	0,17219 m²st/m²s	242 m²	1.968							
73 5436002DG0503N	2	CL	MONTESENY	80	37	2.914 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
74 5436003DG0503N	3	CL	MONTESENY	82	4	1.815 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
75 5436007DG0503N	7	CL	MONTESENY	81	5	2.310 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
76 5436008DG0503N	8	CL	MONTESENY	83	4	2.455 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
77 5034101DG0503S	1	UR	CORNISA	88	47	4.845 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
78 5034102DG0503S	2	UR	CORNISA	96	48	2.221 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
79 5735701DG0503N	1	CL	PEDRAFORCA	0	2	4.623 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
80 5834801DG0503S	1	CL	PEDRAFORCA	2	49	2.638 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
81 5834802DG0503S	2	CL	PEDRAFORCA	0	50	2.249 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
82 5834807DG0503S	7	CL	PEDRAFORCA	0	4	1.828 m²	0	0 m²	0 m²	0 m²								
83 6134311DG0506S	11	UR	CORNISA	21	51	4.032 m²	406 m²	406 m²	0,10069 m²st/m²s	329 m²	1.969							
84 6134312DG0506S	12	UR	CORNISA	17	46	5.141 m²	1.100 m²	1.100 m²	0,21397 m²st/m²s	799 m²	1.971							
						252.687 m²	14.930 m²	14.654 m²		276 m²	17.328 m²	1	61	22	2			
PARCEL·LES AMB HABITATGE						85.899 m²	14.914 m²	14.638 m²	0,1704 m²st/m²s					22				
						33,99%												

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:

Codi Segur de Validació 57195ca0e6164ac3833106c2299e468c8001



Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:

Codi Segur de Validació 57195ca0e6164ac3833106c299e468c8001

Url de validació https://sedesimplifica01.absisccloud.com/absis/idi/ia/xa/bsa/web/catala.asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisIn=012

Metadades

estat d'elaboració: Estat d'elaboració: Origin: Origin ciutatà

Núm. Registre entrada: ENTRADA 2024/1471 - Data Registre: 13/02/2024 10:41:00

AVALUACIÓ ECONÒMICA PMU 4 [La Cornisa] | POUM de Sant Andreu de Llavaneres

ref.: P2313

gener de 2024

ANÀLISI IMMOBLES EN VENDA

factor relació

1,00

Table with columns: ctrl, Barri, Emplaçament, Tipus, Hab., banys, m²st, parcel·la, edif., Preu, any const. o antiguitat, corrector antiguitat (RD 1492/2011), coef. a nou, valor a nou, Valor estricte hab. €/m², Rigidesa, Observacions, referència1, referència2. Includes rows for 'MOSTRES HABITATGES UNIFAMILIARS AÏLLATS' and a summary row for '7'.

descartats

Summary table with values: 4.716,47 €/m²st, 4.480,65 €/m²st, 711,25 €/m²st, 127,05 €/m²s

Table with columns: ctrl, Barri, Emplaçament, Tipus, % ocup., edif., m²s, Preu, urbanitzat?, corrector antiguitat (RD 1492/2011), coef., v. repercusió €/m²st, Valor SOLAR €/m²s, Rigidesa, Observacions, referència1, referència2. Includes rows for 'MOSTRES SOLARS' and a summary row for '2'.

Summary table with values: 123,72 €/m², 117,54 €/m²s, 618,62 €/m²st, 587,69 €/m²st



AVALUACIÓ ECONÒMICA PMU 4 [La Cornisa] | POUM de Sant Andreu de Llavaneres

ref.: P2313

gener de 2024

PMU 4

RESUM DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

70 v 53 v

sòl d'aprofitament		sòl	sostre potencial			
5b(LC)	Habitatge aïllat en parcel.la mitjana	30.672,90 m ²	11,0362%	6.134,58 m ²	0,2000 m ² st/m ² s	31 v
5c (LC)	Habitatge aïllat en parcel.la gran	85.899,00 m ²	30,9066%	8.589,90 m ²	0,1000 m ² st/m ² s	22 v
		116.571,90 m ²	41,94%	14.724,48 m ²		
			reserva HPO gen	0,00%	0,00 m ² t	0 v
sistemes		sòl	0,00%		0,00 m ²	0 v
V	Sistema d'espais lliures.	0,00 m ²	0,00%			
Vf	Espais forestals de transició	119.669,45 m ²	43,06%			
E	Sistema d'equipaments	0,00 m ²	0,00%			
X	Sistema viari	27.793,10 m ²	10,00%			
H	Sistema hidrològic	13.896,55 m ²	5,00%			
TOTAL SISTEMES		161.359,10 m ²	58,06%			

277.931,00 m ²	total sòl àmbit transformació	277.931,00 m ²
	total sòl amb dret a aprofitament	245.408,00 m ² (*)
	edificabilitat bruta	0,0600 m ² st/m ² s
	densitat d'habitatges	1,91 htg/ha

(*) 32.523,00 m² de carrers, vials i torrent de domini públic existent

DETERMINACIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ

valoració de les despeses d'urbanització			
urbanització vialitat [camí existent]	10.109,65 m ²	222,88 €/m ²	2.253.195,32 €
urbanització vialitat [pista existent amb vorada sense asfalt]	5.441,99 m ²	185,73 €/m ²	1.010.739,44 €
urbanització vialitat [pista existent amb vorada i asfalt deteriorat]	6.150,74 m ²	185,73 €/m ²	1.142.375,40 €
urbanització vialitat [amplada nominal existent amb vorada i asfalt]	6.090,72 m ²	148,58 €/m ²	904.982,32 €
urbanització espais verds	119.669,45 m ²	14,86 €/m ²	1.778.094,16 €
honoraris urbanització	4,203%		297.990,55 €
honoraris PMU i projecte de reparcel.lació			65.000,00 €
despeses de promoció i taxes			100.000,00 €
total despeses d'urbanització			7.552.377,20 €

541,33 €/ua

DETERMINACIÓ DEL VALOR DEL SÒL TRANSFORMAT

711,25 €/ua (valor de repercusió urbanitzat)

169,92 €/ua (valor de repercusió abans d'urbanitzar)

	coeficient	sostre	unitats d'ap.	valor de les u.a.
Habitatge aïllat en parcel.la mitjana	1,0000	6.134,58 m ²	6.134,58 ua	4.363.217,80 €
Habitatge aïllat en parcel.la gran	0,9100	8.589,90 m ²	7.816,85 ua	5.559.729,81 €
Habitatge protegit genèric	0,2811	0,00 m ²	0,00 ua	0,00 €
		14.724,48 m ²	13.951,43 ua	9.922.947,61 €

14.724,48 m²

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:

57195ca0e6164ac3833106c299e468c8001

https://sedesemplicia01.abcisccloud.com/absis/idiarx/idiarxaba/ba/web/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisin=072

Núm. Registre entrada: ENTRA 2024/1471 - Data Registre: 13/02/2024 10:41:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original

Codi Segur de Validació

Url de validació

Metadades

**PARÀMETRES DE GESTIÓ****Concreció de la cessió del 10% de l'aprofitament + compensació**

Cessió mínima en unitats d'aprofitament (10% aprofitament diferencial)		1.395,14 ua
Cessió en habitatge lliure	0%	0,00 m ² 0,00 m ²
Compensació econòmica		992.295 €

Total mpa per cessió del 10% de l'aprofitament + compensació	0,00 m²	992.295 €
---------------------------------------------------------------------	---------------------------	------------------

Rendiment de la transformació

Valor urbanístic del polígon urbanitzat	9.922.947,61 €
Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament	-992.294,76 €
Rendiment econòmic del polígon complet	8.930.652,85 €
Despeses d'urbanització i gestió	-7.552.377,20 €

Rendiment econòmic final de la gestió del polígon	1.378.275,64 €
Rendiment per m ² de sòl aportat	5,62 €/m ²

Repercussió per parcel.la/habitatge

Despeses d'urbanització i gestió	142.497,68 €/p	7.552.377,20 €
Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament	18.722,54 €/p	992.294,76 €
Indemnització per defecte d'adjudicació	128.836,10 m ² 52,50%	13.652,40 €/p 723.577,30 €
	174.872,63 €/p	9.268.249,27 €

Valor de les finques finalment regularitzades	187.225,43 €/p	9.922.947,61 €
Despeses associades a les finques regularitzades	174.872,63 €/p	9.268.249,27 €
Indemnització de les finques qualificades de sistemes urbanístics	23.341,20 €/p	723.577,30 €

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:

57195ca0e6164ac3833106c299e468c8001

Codi Segur de Validació

<https://sedesimplicia01.absisccloud.com/absis/idiarxi/idiarxabsa/web/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisin=072>

Url de validació

Núm. Registre entrada: ENTRA 2024/1471 - Data Registre: 13/02/2024 10:41:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original

Metadades

**AVALUACIÓ ECONÒMICA PMU 4 [La Cornisa] | POUM de Sant Andreu de Llavaneres**

ref.: P2313

gener de 2024

ALT 1 [RECONeixEMENT DE LES FINQUES ACTUALS EXCEPTE HAB SUD]**RESUM DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS** 30 v 19 v

sòl d'aprofitament		sòl	sostre potencial			
5b*	Habitatge aïllat en parcel.la mitjana	0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	0,2000 m ² /m ² s	0 v
5c*	Habitatge aïllat en parcel.la gran	74.590,43 m ²	62,08%	14.918,09 m ²	0,2000 m ² /m ² s	19 v
		74.590,43 m²	62,08%	14.918,09 m²		
			reserva HPO gen	0,00%	0,00 m ²	0 v
				0,00%	0,00 m ²	0 v
sistemes		sòl				
Vf	Espais forestals de transició	24.708,15 m ²	20,56%			
E	Sistema d'equipaments	471,00 m ²	0,39%			
X	Sistema viari	16.794,58 m ²	13,98%			
H	Sistema hidrològic	3.586,22 m ²	2,98%			
TOTAL SISTEMES		45.559,95 m²	37,92%			
		120.150,38 m ²				
			total sòl àmbit transformació	120.150,38 m²		
			total sòl amb dret a aprofitament	116.564,16 m² (*)		
			edificabilitat bruta	0,1280 m²/m²s	0,06 m ² /m ² s	6.993,85 m²
			densitat d'habitatges	1,58 htg/ha	2,52 htg/ha	30 v
			(*) 3.586,22 m ² de carrers, vials i torrent de domini públic existent			

DETERMINACIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ

valoració de les despeses d'urbanització			
urbanització vialitat [camí existent]	4.553,12 m ²	222,88 €/m ²	1.014.778,72 €
urbanització vialitat [pista existent amb vorada]	0,00 m ²	185,73 €/m ²	0,00 €
urbanització vialitat [pista existent amb vorada i asfalt deteriorat]	6.150,74 m ²	148,58 €/m ²	913.900,32 €
urbanització vialitat [amplada nominal existent amb vorada i asfalt]	6.090,72 m ²	111,44 €/m ²	678.736,74 €
urbanització espais verds	24.708,15 m ²	8,92 €/m ²	220.273,85 €
despeses honoraris PMU			40.000,00 €
despeses gestió i honoraris reparcel.lació			55.009,50 €
despeses gestió i honoraris urbanització	4,203%		118.857,22 €
total despeses d'urbanització			3.041.556,35 €
			203,88 €/ua

DETERMINACIÓ DEL VALOR DEL SÒL TRANSFORMAT

711,25 €/ua (valor de repercusió urbanitzat)				
507,37 €/ua (valor de repercusió abans d'urbanitzar)				
	coeficient	sostre	unitats d'ap.	valor de les u.a.
Habitatge aïllat en parcel.la mitjana	1,0000	0,00 m ²	0,00 ua	0,00 €
Habitatge aïllat en parcel.la gran	1,0000	14.918,09 m ²	14.918,09 ua	10.610.483,26 €
Habitatge protegit genèric	0,2811	0,00 m ²	0,00 ua	0,00 €
		14.918,09 m²	14.918,09 ua	10.610.483,26 €
		14.918,09 m ²		

PARÀMETRES DE GESTIÓ

Concreció de la cessió del 10% de l'aprofitament + compensació			
Cessió mínima en unitats d'aprofitament (10% aprofitament diferencial)			1.491,81 ua
Cessió en habitatge lliure	0%	0,00 m ²	0,00 m ² s
Compensació econòmica			1.061.048 €
Total mpal per cessió del 10% de l'aprofitament + compensació		0,00 m²	1.061.048 €

Rendiment de la transformació

Valor urbanístic del polígon urbanitzat	10.610.483,26 €
Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament	-1.061.048,33 €
Rendiment econòmic del polígon complet	9.549.434,93 €
Despeses d'urbanització i gestió	-3.041.556,35 €
Rendiment econòmic final de la gestió del polígon	6.507.878,58 €
Rendiment per m ² de sòl aportat	55,83 €/m ²

Repercussió per parcel.la/habitatge

Despeses d'urbanització i gestió	160.081,91 €/p	3.041.556,35 €
Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament	55.844,65 €/p	1.061.048,33 €
Indemnització per defecte d'adjudicació	41.973,73 m ² 36,01%	123.338,41 €/p 2.343.429,73 €
	339.264,97 €/p	6.446.034,41 €
Valor de les finques finalment regularitzades	558.446,49 €/p	10.610.483,26 €
Despeses associades a les finques regularitzades	339.264,97 €/p	6.446.034,41 €
Indemnització de les finques qualificades de sistemes urbanístics	234.342,97 €/p	2.343.429,73 €

55,83 €/m²

