

**MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I PROJECTE D'ESTABLIMENT I
PRESTACIÓ DEL SERVEI**

**Sant Cugat del Vallès
Juny de 2010**



Índex

1. Introducció. Comerç i ciutat _____ pàg. 3
2. Justificació sistema de gestió _____ pàg. 3
3. Obres a realitzar als nous mercats municipals _____ pàg. 5
 - 3.1. Obligació d'adaptació dels locals comercials i
de la centralitat comercial _____ pàg. 7
 - 3.2. Instal·lacions a càrrec dels concessionaris _____ pàg. 7
4. Estudi de mercat _____ pàg. 10
 - 4.1. Dades importants a destacar _____ pàg. 10
 - 4.1.1. Demografia _____ pàg. 10
 - 4.1.2. Dades econòmiques. _____ pàg. 11
 - 4.2. Oferta i demanda _____ pàg. 13
 - 4.3. Anàlisi de mercat _____ pàg. 13
5. Identificació dels equipaments _____ pàg. 15
 - 5.1. Mirasol Centre _____ pàg. 15
 - 5.2. Volpelleres _____ pàg. 16
6. Particularitats de gestió dels mercats _____ pàg. 18



7. Definició de les necessitat i dels espais comercials _____ pàg. 21

7.1. Mirasol _____ pàg. 22

7.1.1. Determinació de les necessitats _____ pàg. 21

7.1.2. Determinació dels espais _____ pàg. 22

7.1.3. Tipologies i ubicacions _____ pàg. 24

7.2. Volpelleres _____ pàg. 27

7.2.1. Determinació de les necessitats _____ pàg. 28

7.2.2. Determinació des espais _____ pàg. 28

8. Règim econòmic _____ pàg. 30

8.1. Justificació econòmica _____ pàg. 31

8.2. Conclusions _____ pàg. 34

9. Annexos _____ pàg. 35

- **Annex I: Plànol general a escala 1/1000 en DIN A3 // 1/2000 en DIN A4 de distribució d'usos dels equipaments comercials i espais associats en l'edifici Mira-sol Centre.**
- **Annex II. Anàlisis possibles ofertes Mirasol Centre i Volpelleres**



1. Introducció. Comerç i ciutat

La ciutat és un gran contenidor dins d'un concepte multifuncional on tothom pot participar de l'espai urbà i de la seva varietat d'usos: museus, teatres, locals musicals, esglésies, festes, restaurants, terrasses de bars i sobretot, comerços i mercats. Gaudim dels seus grans espais i de l'animació que donen als carrers les botigues i els cafès, la vivacitat informal de la plaça pública, així com la barreja d'establiments i habitatges que fan vius els barris.

Als països mediterranis els edificis han tingut sempre el concepte d'ús mixt: és als edificis urbans tradicionals, on hi ha estudis a sobre d'habitatges familiars, que trobem a sobre d'oficines, que estan a sobre de botigues. Tots ells donen vida als carrers i redueixen la necessitat que els ciutadans hagin d'agafar el cotxe per cobrir les necessitats diàries de la compra quotidiana. El desenvolupament urbà d'ús mixt aporta uns beneficis socials i ambientals que cal potenciar.

Aquests barris proporcionen feina i serveis i la proximitat comporta haver de conduir menys per satisfer les necessitats quotidianes i també menys cotxes i menys congestió de la ciutat.

2. Justificació sistema de gestió

L'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès, ha decidit crear dos nous serveis públics de mercat municipal, emplaçats en els àmbits territorials de Mira-sol i Volpelleres, en exercici de les facultats que li reconeix l'art. 246.1 del Decret Legislatiu 2/2003, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

Els serveis tècnics municipals són actualment insuficients per a fer front a aquesta gestió conjunta. Per un altre costat PROMUSA té titularitat dominical de diferents locals comercials adjacents als mencionats serveis públics. Per tant, vista la capacitat de PROMUSA per a procedir a aquesta gestió conjunta i per poder realitzar la gestió unitària d'aquestes concentracions comercials.



Així doncs, pel que fa referència a la forma de gestió dels mercats municipals i els seus aparcaments adjacents, s'ha optat per continuar utilitzant una forma de gestió directa, però descartant la gestió a través de l'organització pròpia de l'Àrea de Comerç de l'Ajuntament.

Cal tenir present que aquests dos equipaments estan ubicats en punts cridats a convertir-se en centralitats comercials de proximitat, que donin resposta a les necessitats d'aprovisionament bàsic de la població resident en els seus entorns; però que en l'actualitat conformen un conjunt de locals tancats.

Aquesta circumstància i el fet que la major part dels locals propers als mercats són propietat de la societat municipal PROMUSA, ha aconsellat la gestió conjunta dels diferents equipaments comercials, per tal d'assegurar que les locomotores comercials –capaces d'atreure la resta de comerç- estiguin degudament implantades en el temps i l'espai; i per tal d'assegurar la presència d'un mixt comercial adequat a les necessitats de la població.

La mencionada gestió conjunta, s'ha atribuït a la societat municipal de capital íntegrament de l'Ajuntament, PROMUSA, en la mesura que aquesta societat mercantil compta amb una estructura de dimensions suficients per fer-se càrrec d'aquesta gestió, i amb una experiència en el mercat immobiliari privat, que pot ser molt útil per a dotar la gestió dels mercats municipals de la màxima eficàcia.

A totes les anteriors circumstàncies, cal afegir la inconveniència de conferir la gestió conjunta de la zona comercial a l'estructura organitzativa de l'Ajuntament, donada la coexistència de locals comercials que no formen part de l'equipament públic i donada l'escassa dimensió de aparell organitzatiu de l'Àrea de Comerç de l'Ajuntament. Els seus recursos humans, que ja assumeixen la gestió dels dos mercats municipals actualment existents al municipi, a banda de l'exercici de totes les funcions d'inspecció, policia i autorització que els corresponen; no es podrien fer càrrec d'aquests nous equipaments, si no s'ampliés la seva relació de llocs de treball.





3. Obres a realitzar als nous mercats municipals

Correspondrà a PROMUSA la concreta definició de les superfícies dels equipaments comercials integrats a Mira-sol Centre. Referides de manera concreta en aquest cas a la planta baixa de la cota 130 en la qual s'inclouen els dos següents àmbits:

Mirasol

- Zona destinada a mercat municipal minorista amb les corresponents parades i autoservei amb una superfície total agregada de 3.127 m².
- Zona destinada a oferta comercial complementària integrada en diversos locals amb una superfície total agregada de 1.474 m².

Volpelleres

- El local autoservei està situat a la planta soterrani – 2 (cota +158,30). L'accés a aquest nivell, que és planta baixa a nivell del carrer Antoni Bell, s'efectua des de aquest carrer. La superfície construïda és de 1.579,30 m².
- L'espai destinat a les parades està situat a la planta soterrani – 1 (cota +162,70). L'accés a aquest nivell es realitza des del carrer Benet Cortada, que es planta baixa a nivell d'aquest carrer. La superfície construïda és de 1.693,09 m².

Les noves configuracions resultants d'aquestes modificacions hauran de respectar la superfície destinada a mercats municipals en les quals les parades dels mercats dedicades a venda de productes alimentaris peribles ocuparan una superfície mínima de 1.000 m² de sala de venda.

Les parades hauran de dedicar-se a la comercialització de productes alimentaris frescos i en el cas del supermercat comprèn la venda de tot tipus d'articles alimen-



taris, no alimentaris i serveis, en règim d'autoservei i amb venda al detall assistida conjuntament.

La configuració dels espais comercials amb les parades, locals i autoservei resultants hauran de respectar en tot cas els criteris d'accessibilitat universal i de disseny per a tothom tal com són definits a la Llei estatal 51/2003, de 2 de desembre, d'igualtat d'oportunitats, no discriminació i accessibilitat universal de les persones amb discapacitat.

D'altra banda, les obres de condicionament i instal·lacions hauran de tenir en compte en allò que esdevingui aplicable criteris de sostenibilitat i protecció ambiental d'acord amb allò que estableix la Llei estatal 16/2002, d'1 de juliol, de prevenció i control integrats de la contaminació.

Pel que fa de manera concreta a les instal·lacions específiques de cada parada o local comercial hauran d'acomplir als efectes de poder obtenir la preceptiva llicència ambiental municipal la legislació catalana constituïda principalment per la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'administració ambiental i Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la llei així com les modificacions posteriors.

Així mateix les instal·lacions segons la seva tipologia hauran d'acomplir de manera estricta la legislació sectorial –bàsica estatal i autonòmica de desplegament– corresponent aplicant en cada cas les millors tècniques disponibles en ordre a optimitzar l'eficiència energètica i altres requeriments mediambientals en ordre a aconseguir les millors condicions en termes de rendiment o d'exigències funcionals.

En allò que es refereix de manera concreta a les instal·lacions elèctriques particulars i escomeses o connexions a les xarxes generals, hauran així mateix d'acomplir de manera estricta la legislació sectorial aplicable i ésser legalitzades davant dels organismes i administracions competents en cada cas.

Serà a càrrec de l'adjudicatari la presentació del corresponent projecte amb la sol·licitud de llicència ambiental.



3.1. Obligació d'adaptació dels locals comercials i de la centralitat comercial

Els immobles objecte d'aquest contracte seran lliurats completament diàfans, amb preinstal·lacions i tancament.

Serà obligació de PROMUSA procedir a l'execució de les obres i instal·lacions necessàries per a convertir els immobles concessionats en els corresponents locals comercials individuals i zones comunes al servei de la Centralitat.

De la mateixa manera, serà obligació de PROMUSA, la col·locació dels elements de mobiliari i jardineria necessaris per a la senyalització de la Centralitat Comercial, i per a la seva identificació.

Totes aquestes actuacions es realitzaran de conformitat amb el contingut del Projecte de Centralitat Comercial, proposat per PROMUSA i aprovat per l'Ajuntament de Sant Cugat, seguint el procediment legalment previst.

PROMUSA estarà obligada a garantir, en tot moment, el normal funcionament dels serveis públics afectats per les obres. Quan alguna interrupció sigui imprescindible, PROMUSA haurà de sol·licitar prèviament autorització a l'Ajuntament, el qual fixarà l'abast i durada d'aquesta.

3.2. Instal·lacions a càrrec del concessionari

Seràn a càrrec dels concessionaris, si s'escauen, les següents:

- Instal·lacions d'electricitat, de conformitat amb el Reglament Electrotècnic per a Baixa Tensió (REBT) i les seves Instruccions Tècniques Complementàries
- Instal·lacions de fontaneria
- Instal·lació de telefonia i telecomunicacions.
- Instal·lació de seguretat contra incendis i evacuació ajustat a les determinacions de la NBE-CPI-96.

Seràn així mateix a càrrec de l'adjudicatari que hagi d'executar les obres de condicionament i instal·lacions, els següents extrems:



- a) La redacció de l'estudi de seguretat i salut
- b) La direcció d'obres
- c) La direcció d'execució material
- d) La coordinació de seguretat en fase d'execució

L'adjudicatari, amb caràcter previ a l'inici de les obres de condicionament i dotació d'instal·lacions haurà d'obtenir, per part de l'ajuntament la corresponent llicència ambiental que requerirà la formulació de sol·licitud de llicència ambiental de l'annex 2.2 de la Llei Catalana d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental, havent d'acompanyar-ne la sol·licitud al corresponent projecte tècnic que haurà de complir la següent normativa bàsica:

- Llei 3/1998 d'intervenció integral de l'administració ambiental (DOGC núm. 2598 de 13.03.98) i Decret 136/1998, pel qual s'aprova el reglament de desplegament de la Llei 3/1998 (DOGC núm. 3914 de 30.06.03).
- Reial Decret 314/2006, de 17 de març per el que s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (BOE núm. 74 de 28.03.2006).
- Les Ordenances Metropolitanes d'Edificació amb la modificació puntual publicada en el BOPB núm. 21 de 25.01.2006
- Reial Decret 842/2002, de 2 d'agost, per el que s'aprova el Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió ((BOE núm. 224 de 18.09.02).
- Decret 135/1995, de 24 de març, sobre el desplegament de la Llei 20/1991 de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barres arquitectòniques i d'aprovació del Codi d'accessibilitat.
- Reglament d'instal·lacions de protecció contra incendis aprovat per Decret 1942/1993 de 15 de novembre (BOE 14.12.93 i 7.05.94), modificat per Ordre de 16 d'abril de 1998 (BOE 28.04.98).
- Ordenança de Sant Cugat del Vallès de sobre sorolls i vibracions (BOPB núm. 127 de 28/05/07).
- Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica (DOGC 3675 de l'11.07.2002)



- En matèria de riscos laborals (Llei estatal 54/2003,de 12 desembre; Reial Decret 39/1997,de 17 de gener,Reial Decret 1627/1997,de 24 d'octubre i Reial Decret 604/2006,de 19 de maig).
- En matèria d'obres de construcció i instal·lacions (Llei estatal 32/2006, de 18 d'octubre, reguladora de la subcontractació en el Sector de la Construcció i Reial Decret 1109/2007,de 24 d'agost que la desenvolupa; Resolució 3520/2007,de 7 de novembre,de la Conselleria de Treball, per la qual es dona publicitat a la versió catalana del Llibre de subcontractació; Reial Decret 105/2008,d'1 de febrer pel qual es regula la producció i gestió dels residus de construcció i demolició; Reial Decret 1580/2006,de 22 desembre pel qual es regula la compatibilitat dels equips elèctrics i electrònics; Reial Decret 1027/2007,de 20 de juliol (en vigor des de 29.02.08) que aprova el nou Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en els Edificis.
- Llei estatal 51/2003, de 2 de desembre, d'Igualtat d'oportunitats, no discriminació i accessibilitat universal de les persones amb discapacitat.
- Llei estatal 32/2006, de 18 d'octubre, reguladora de la subcontractació en el sector de la construcció.
- Reial Decret 105/2008, d'1 de febrer pel qual es regula la producció i gestió dels residus de construcció i demolició.
- Reial Decret 286/2006, de 10 de març, sobre la protecció de la salut i la seguretat dels treballadors contra els riscos relacionats amb l'exposició al so-
roll.



4. Estudi de mercat

4.3. Dades importants a destacar.¹

2. La població de Sant Cugat l'any 2008 se situa en 79.294 habitants, amb un creixement respecte l'any anterior del 2,8 %. El barri més poblat és el Nucli on resideix el 70 % de la població del municipi. El segueixen Mira-Sol (13,6 %), Vallldoreix (9,4 %), La Floresta (5,5 %) i Les Planes (1,5 %).
3. Hi ha 48.292 afiliats a la Seguretat Social a 31/12/2008 havent crescut un 4,4 % respecte el 2007.
4. Els sectors on Sant Cugat presenta una especialització relativa són altres activitats empresarials, activitats informàtiques, assegurances i plans de pensions, fabricació de material electrònic i fabricació d'instruments mèdico-quirúrgics.
5. El 60 % dels afiliats industrials pertanyen a sectors industrials de nivell tecnològic alt o mitjà alt a Sant Cugat (37 % a la província de Barcelona) i el 60 % dels afiliats als serveis corresponen a serveis intensius en coneixement (45 % a la província de Barcelona).
6. La taxa de creixement del PIB a Sant Cugat pel 2008 es situa en l'1,8 %, xifra superior a la del conjunt de l'economia catalana (0,7 %), espanyola (1,2 %) i de la Unió Europea (0,7 %).

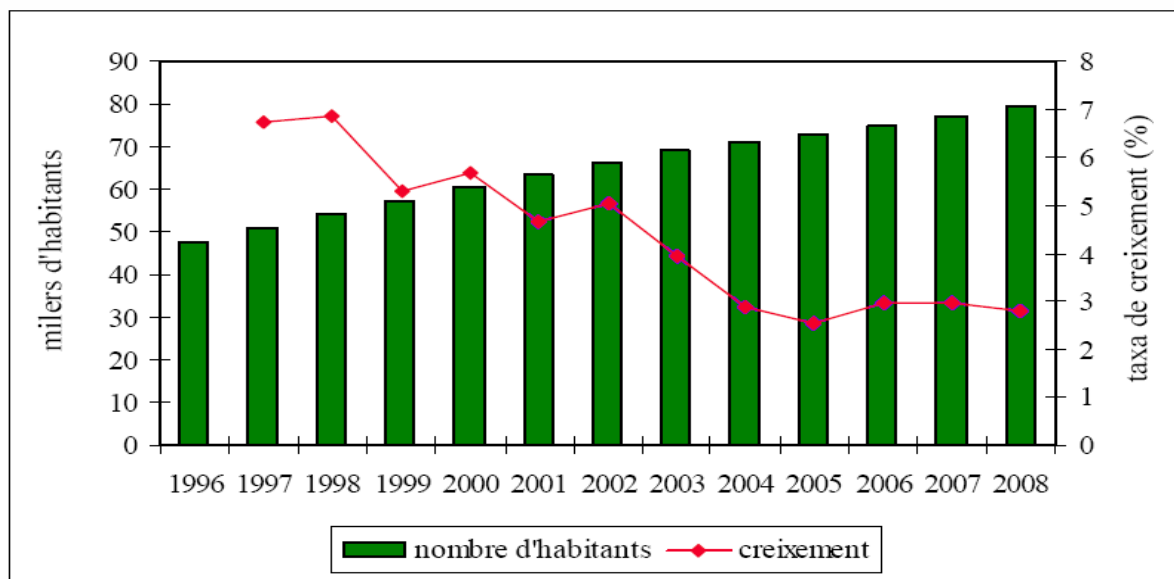
4.1.1 Demografia

L'any 2009 la població de Sant Cugat era de 79.253 habitants. Aquesta xifra suposa un augment del 3,9 % respecte la que hi havia l'any 2008. Si, per establir comparacions, es prenen les dades del creixement de la població que ha tingut lloc en els darrers anys, es comprova que l'any 2007 l'augment de la població va ser el més reduït (0,8 %).

¹ Font: *Butlletí econòmic de Sant Cugat*



Evolució de la població



Font: elaboració a partir de les dades del padró de l'Ajuntament de Sant Cugat

Any	Homes	Dones	Total	%
2009	38.789	40.464	79.253	3,9%
2008	37.345	38.929	76.274	2,6%
2007	36.373	37.972	74.345	0,8%
2006	36.199	37.575	73.774	4,6%
2005	34.660	35.854	70.514	8,4%
2004	32.063	32.998	65.061	3,1%
2003	31.139	31.993	63.132	5,5%
2002	29.528	30.309	59.837	7,2%
2001	27.529	28.296	55.825	6,0%
2000	25.939	26.715	52.654	--

Font: Elaboració pròpia a partir dades Idescat. Padró continu

4.1.2. Dades econòmiques

El nombre d'afiliats a la Seguretat Social a Sant Cugat durant el mes de desembre de 2008 va ser de 48.292. D'aquest volum total d'afiliació, 39.609 persones estan afiliades al règim general. És a dir, el 82,02 % del afiliats pertanyien a aquest règim. D'altra banda, hi havia 6.854 afiliats al règim autònom, que representen el 14,19 %, mentre que la resta de règims tenen una importància molt reduïda.



Segons la CNAE-93, la secció en què hi va haver més afiliats durant el mes de desembre de 2008 va ser la d'activitats immobiliàries i de lloguer i serveis a empreses amb 15.705 afiliats. Aquesta xifra suposa el 32,5 % de persones afiliades a la Seguretat Social al municipi. A més de ser la secció amb major nombre d'afiliats, cal destacar que en el darrer any hi ha hagut un augment. Concretament el desembre de 2008 hi ha 925 afiliats més que en el mateix període de l'any anterior, fet que suposa un creixement del 6,3 %, que és superior al del conjunt de l'afiliació, que ha estat del 4,4 %.

Municipis	Població 2008	Població 2003	% increment	Atur registrat en % s/població total 2008	Atur registrat en % s/població total 2003	Actividades comerciales minoristas 2008	Actividades comerciales minoristas 2003	Variación actividades comerciales minoristas 03-08 (%)
Badalona	215.329	214.440	0%	5,5	3,9	4.127	3.824	7,9
Barcelona	1.615.908	1.582.738	2%	3,7	2,9	39.936	36.301	10,0
Castelldefels	60.572	52.405	16%	3,5	2,2	1.244	789	57,7
Cerdanyola del Vallès	58.493	55.731	5%	4,4	3,6	958	876	9,4
Cornellà de Llobregat	85.180	82.817	3%	4,8	3,4	1.755	1.702	3,1
Esplugues de Llobregat	46.586	46.447	0%	3,9	3,0	878	708	24,0
Gavà	45.190	42.304	7%	4,3	2,9	920	845	8,9
Granollers	60.122	55.913	8%	4,6	3,0	1.667	1.520	9,7
Hospitalet de Llobregat (L)	253.782	246.415	3%	4,5	2,7	3.373	4.368	-22,8
Manresa	75.053	67.269	12%	4,7	3,2	1.818	1.680	8,2
Molins de Rei	23.828	21.958	9%	3,6	2,9	459	422	8,8
Mollet del Vallès	51.912	50.001	4%	5,6	4,0	1.398	1.181	18,4
Rubí	71.927	64.848	11%	5,7	3,4	1.110	975	13,8
Sabadell	203.969	191.057	7%	5,1	3,7	4.498	4.040	11,3
Sant Cugat del Vallès	76.274	63.132	21%	2,5	2,3	1.252	1.004	24,7
Sant Quirze del Vallès	18.225	14.720	24%	3,3	2,4	241	184	31,0
Terrassa	206.245	184.829	12%	5,5	3,5	3.457	2.776	24,5
Total Catalunya	7.364.078	6.704.146	10%	4,2	2,9	162.516	145.905	11,4

Font: Elaboració pròpia a partir dades Anuari "La Caixa"

A continuació, en nombre d'afiliats, se situa la secció de comerç, reparació de vehicles i articles personals, amb un total de 8.531 afiliats. Això suposa que el 17,7 % de les persones afiliades a la Seguretat Social estaven treballant en aquesta secció. En aquest cas cal destacar que hi ha hagut en el darrer any un creixement del 10,6 % en el nombre d'afiliats (815 afiliats més que en l'any anterior).

La importància de les dues seccions esmentades fins ara queda palesa si es té present que entre les dues tenen aproximadament la meitat dels afiliats a la Seguretat Social.

Per un altre costat és important assenyalar la bona posició del municipi en relació amb altres municipis del seu entorn i/o amb poblacions similars.

4.2. Oferta i demanda

L'anàlisi comparatives de les dades, provinents de fonts municipals² ens permet afirmar que durant els darrers set anys la població ha augmentat en més d'un 12%, o més d'un 25% d'acord amb les dades de l'Anuari de "La Caixa" i el padró continu (www.idescat.cat). no obstant això el nombre d'establiments comercials hauria disminuït en un 12%.

Comparatives: Oferta i demanda POEC 2003		2003	2008	% increment	2009	% increment	% increment acumulat
Població (demanda)	La Caixa	63.132	76.274	20,82%	79.253	3,91%	25,54%
	POEC 2003	70.664	76.274	7,94%	79.253	3,91%	12,15%
Establiments comercials (oferta)	La Caixa	1.004	1.252	24,70%	--	--	--
	POEC 2003	925	1.252	35,35%	880	-29,71%	-4,86%

Font: Elaboració pròpia, a partir dades POEC Sant Cugat i Anuari "La Caixa"

Aquestes xifres permeten afirmar la viabilitat de les noves centralitats, ja que tenen la finalitat d'abastar àmpliament a la nova població resident als diferents barris de la ciutat.

4.3. Anàlisi de mercat

Una ubicació excepcional gràcies a trobar-se en un encreuament de comunicacions estratègic, la proximitat a la capital del país, una bona qualitat de vida... són alguns dels factors que expliquen que nombroses empreses escullin Sant Cugat per instal·lar la seva seu central, una delegació o una part de les seves oficines. La major part d'empreses que vénen i que vindran són dels mateixos àmbits en què s'ha especialitzat Sant Cugat: el financer, el tecnològic, l'informàtic, l'electrònic i el farmacèutic.

² POEC de Sant Cugat 2003 i Cens Establiments Comercials al Nucli. Any 2010



- El Parc Empresarial de Can Sant Joan a Sant Cugat del Vallès acull 600 empreses aproximadament d'alt valor afegit. Els sectors més importants són el de la farmacèutica, tecnològiques i de serveis.



- Parc empresarial Can Calders. El parc empresarial SC Trade Center reuneix les més avançades tecnologies, s'ubica en una ubicació estratègica, a Can Magí. Actualment compta amb més de 270 empreses.



- Can Fontanals i sector de Can mates. Disposa de més de 100.000 m² d'ús terciari. Entre aquests equipaments es troba el projecte de Mira-sol Centre, nova centralitat urbana de Sant Cugat. Compta amb més de 35 empreses.



- El Parc Empresarial @ Sant Cugat, al sector de La Guinardera, Can Canyameres i Sant Mamet, acull més de 193 empreses. I compta amb una oferta global de més de 50.000 m² d'oficines, locals i altres.



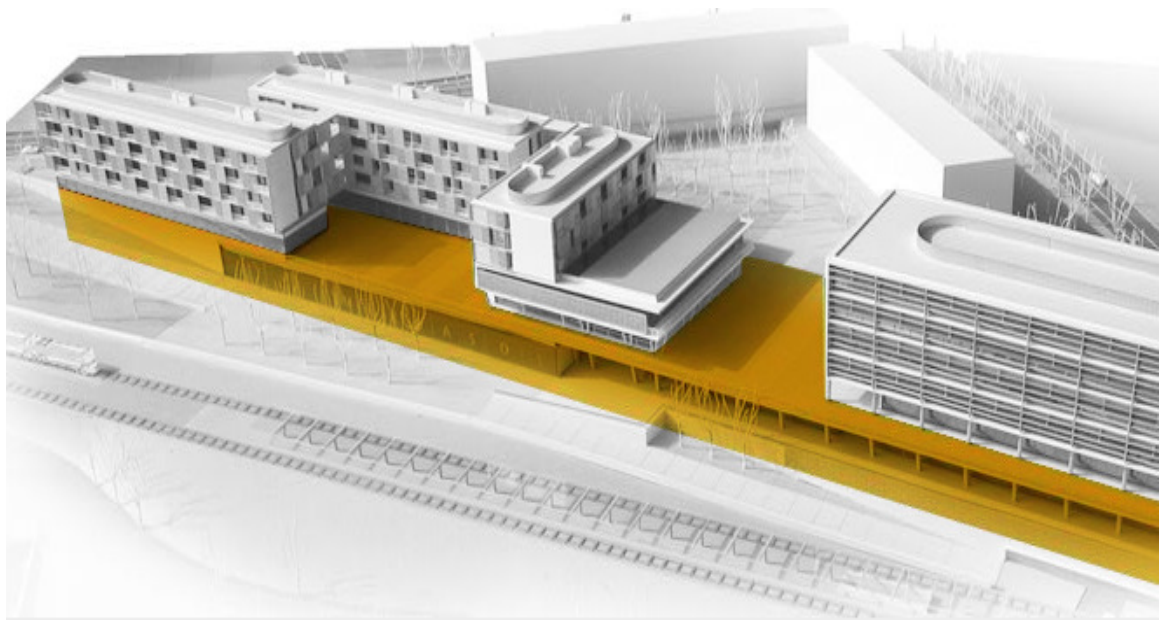
- Creapolis, el Parc d'Innovació Empresarial d'Esade té actualment més de 30 empreses instal·lades a les seves oficines i preveu tancar l'any amb més de 50 companyies sobre la seva capacitat total, que és de 80.



5. Identificació dels equipaments

5.1. Mirasol Centre

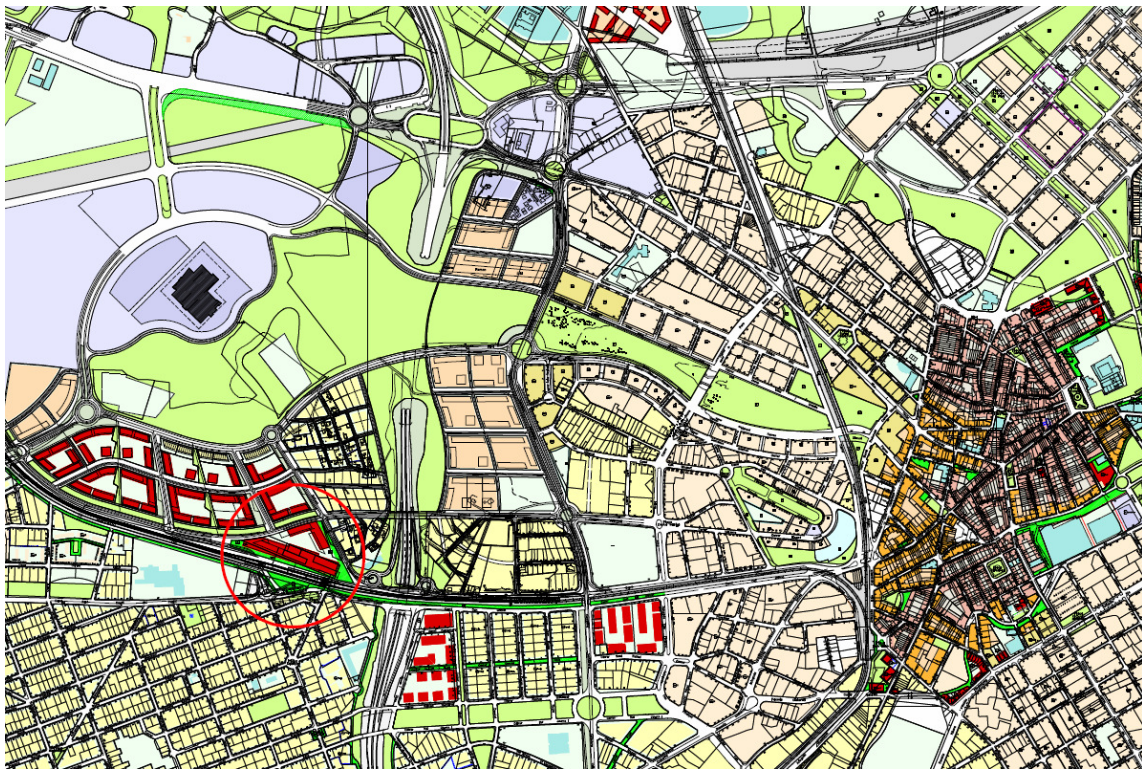
L'Ajuntament de Sant Cugat va decidir que al costat de l'estació de Mirasol s'hi emplaçaria un edifici destinat a convertir-se en un nou nucli de Sant Cugat del Vallès. L'objectiu principal és atendre la demanda comercial i de serveis al nou barri del Turó de Can Mates i als existents barris de Mirasol i Valldoreix i, per extensió, a tota la part de ponent del municipi



L'edifici s'ubica en el sector del planejament "Turó de Can Mates – Ctra. Vallvidrera definit en la Modificació del Pla General Metropolità, dins del terme municipal de



Sant Cugat del Vallès. Correspon a la zona d'ús mixt amb ordenació tridimensional (clau 18/MV2) definida en el Pla Parcial d'Ordenació (PPO). El solar queda delimitat al sud per la traça ferroviària dels Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya en la línia de Barcelona a Terrassa al seu pas per Mira-sol i al Nord pel carrer Vallseca i l'avinguda del Bell Indret.



Comprèn els sòls públics i privats, amb usos dominants d'habitatges, oficines, comercials i equipaments situats a diferents nivells en l'entorn de l'Estació de Mira-sol.

Aquest gran edifici està format per 4 volums assentats sobre una plataforma única sota la qual hi ha locals comercials, un autoservei, un mercat i tres plantes d'aparcaments amb diferents usos públics i privats. Dos dels volums sobre rasant corresponen als habitatges de venda, un a edifici d'oficines i un a habitatges de lloguer per a joves.

5.2. Volpelleres

Les principals característiques d'aquest nou barri són:



- **Tren.** El nou barri acull una nova estació de Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya, l'Estació de Volpelleres. La nova estació de Volpelleres, ubicada entre les estacions de Sant Cugat i can Sant Joan (Línia S-2, Barcelona – Sabadell), va ser inaugurada el dia 8 de juny pel president de la Generalitat, José Montilla i l'alcalde de Sant Cugat, Lluís Recoder. L'acte va comptar també amb la presència del conseller de Política Territorial i Obres Públiques, Joaquim Nadal, la tinenta d'alcalde de Territori, Mercè Conesa, i diversos regidors del consistori.
- **Habitatge.** El nou barri de Volpelleres comptarà amb 3.353 habitatges plurifamiliars. Un 10% d'aquests habitatges, concretament 358, seran pisos de protecció oficial que construirà i gestionarà l'empresa municipal d'habitatge públic Promusa. Hi haurà 168 pisos de protecció oficial de venda, situats als carrers Estapé, Pere Calders, Can Banyameres i Volpelleres Centre, 136 pisos de protecció general en lloguer general, situats als carrers de Benet Cortada i plaça de Rabassaires i 54 pisos de protecció oficial en lloguer per a joves, situats al carrer d'Antoni Bell.
- **Equipaments.** Altres equipaments amb què comptarà el barri són el CEIP l'Olivera, ja en funcionament, una zona esportiva, un nou institut d'educació secundària o un centre cívic a la masia de Can Banyameres.
- **Comerç.** Al barri de Volpelleres també es construirà un nou mercat i una zona comercial al centre del barri que connectarà, mitjançant un passeig per a vianants, amb la plaça de la nova estació de ferrocarril i el barri de Coll Favà. Amb aquesta àrea de comerç els veïns i veïnes d'aquest nou barri no s'hauran de desplaçar al centre de la ciutat per fer les compres bàsiques. En total hi haurà 16.481 m² de sostre comercial al barri de Volpelleres.



6. Particularitats de gestió dels mercats

El mercats municipals integrats en les noves centralitats comercials, mantindran en tot moment la qualificació de servei públic municipal prestat en règim de gestió indirecta mitjançant concessió de servei públic corresponent raó per la qual l'Ajuntament conservarà la seva facultat d'intervenció. Tanmateix, l'explotació del mercat quedarà subjecte a les mateixes condicions d'explotació i gestió de les centralitats comercials, amb les particularitats que s'expliquen a continuació.



Correspondrà a PROMUSA la concreta definició de les superfícies dels equipaments comercials integrats a les noves centralitats. Aquesta definició es realitzarà inicialment de conformitat amb el allò que s'estableix al present document, referit de manera concreta als següents espais:

- **Mirasol**

Es refereix en aquest cas a la planta baixa de la cota 130 en la qual s'inclouen els dos següents àmbits:

- a) Zona destinada a mercat municipal minorista amb les corresponents parades i autoservei amb una superfície total agregada de 3.127 m².
- b) Zona destinada a oferta comercial complementària integrada en diversos locals amb una superfície total agregada de 1.474 m².

- **Volpelleres**

Es refereix als equipaments situats a les plantes baixes (soterrani – 2 i soterrani – 1) de la centralitat de Volpelleres. Concretament la zona destinada al Mercat Municipal minorista inclou els següents àmbits:

- c) El local autoservei està situat a la planta soterrani – 2 (cota +158,30). L'accés a aquest nivell, que és planta baixa a nivell del carrer Antoni Bell, s'efectua des de aquest carrer. La superfície construïda és de 1.579,30 m².
- d) L'espai destinat a les parades està situat a la planta soterrani – 1 (cota +162,70). L'accés a aquest nivell es realitza des del carrer Benet Cortada, que es planta baixa a nivell d'aquest carrer. La superfície construïda és de 1.693,09 m².

Ambdós espais, que conformen el mercat municipal amb una superfície total de 3.272,39 m², es troben comunicats mitjançant una escala interior, les dues plantes formen un grup d'edificació separat dels altres per zones d'accés comunitari.

En tot cas, les noves configuracions resultants de les modificacions que siguin necessàries a ambdós mercats hauran de respectar la superfície destinada als mercats municipals en la qual les parades dels mercat dedicades. Així, sense perjudici



dels drets de lliure configuració de la centralitats comercial que assisteixen a PROMUSA, pel que fa referència a la configuració i cessió de les parades que integraran el mercat municipal, s'hauran de respectar les regles següents:

La zona destinada a les parades ocuparà una superfície mínima de 1.000 m² del mercat. Totes les parades hauran de dedicar-se a la comercialització de productes alimentaris frescos i en el cas del supermercat comprèn la venda de tot tipus d'articles alimentaris, no alimentaris i serveis, en règim d'autoservei i amb venda al detall assistida conjuntament. En el cas dels mercats, es procurarà la presència mínima de parades dedicades a la comercialització de cadascun dels productes alimentaris bàsics que es relacionen de forma indicativa en el següent quadre:

Mercat de Mirasol

Número i tipus de parades		Metres quadrats
Parada 1	xarcuteria	25,00 m ²
Parada 2	xarcuteria	48,75 m ²
Parada 3	pesca salada	25,00 m ²
Parada 4	carnisseria	48,75 m ²
Parada 5	carnisseria	48,75 m ²
Parada 6	polleria, ous i caça	45,00 m ²
Parada 7	polleria, ous i caça	45,00 m ²
Parada 8	llegums cuits, plats preparats	48,00 m ²
Parada 9	peix fresc i marisc	42,25 m ²
Parada 10	peix fresc i marisc	42,25 m ²
Parada 11	fruita i verdura	48,75 m ²
Parada 12	fruita i verdura	48,75 m ²
Total		516,25 m²

Mercat de Volpelleres

Número i tipus de parades		Metres quadrats
Parada 1	xarcuteria	20,00 m ²
Parada 2	xarcuteria	20,00 m ²
Parada 3	xarcuteria	20,00 m ²
Parada 4	xarcuteria	20,00 m ²
Parada 5	xarcuteria	20,00 m ²
Parada 6	pesca salada	20,00 m ²
Parada 7	pesca salada	20,00 m ²
Parada 8	carnisseria	20,00 m ²
Parada 9	carnisseria	20,00 m ²
Parada 10	carnisseria	20,00 m ²
Parada 11	carnisseria	20,00 m ²
Parada 12	carnisseria	20,00 m ²
Parada 13	polleria, ous i caça	20,00 m ²
Parada 14	polleria, ous i caça	20,00 m ²
Parada 15	polleria, ous i caça	20,00 m ²
Parada 16	llegums cuits, plats preparats	20,00 m ²
Parada 17	peix fresc i marisc	20,00 m ²
Parada 18	peix fresc i marisc	20,00 m ²
Parada 19	peix fresc i marisc	20,00 m ²
Parada 20	peix fresc i marisc	20,00 m ²
Parada 21	peix fresc i marisc	20,00 m ²
Parada 22	fruita i verdura	20,00 m ²
Parada 23	fruita i verdura	20,00 m ²
Parada 24	fruita i verdura	20,00 m ²
Parada 25	fruita i verdura	20,00 m ²
Parada 26	fruita i verdura	20,00 m ²
Parada 27	Bar i restauració	20,00 m ²
Parada 28	Bar i restauració	20,00 m ²
Parada 29	Bar i restauració	20,00 m ²
Parada 30	Bar i restauració	20,00 m ²
Parada 31	Fleca i/o pastisseria	20,00 m ²
Parada 32	Delicatessen	20,00 m ²
Parada 33	Altres	20,00 m ²
Parada 34	Altres	20,00 m ²
Parada 35	Altres	20,00 m ²
Total		700,00 m²

7. Definició de les necessitat i dels espais comercials³

7.1. Mirasol

La intenció actual és convertir l'edifici en una centralitat comercial, amb funcionament unitari, capaç de satisfer les necessitats de compra dels residents en el districte i de potenciar una nova polaritat de comerç local

Així doncs, l'edifici Mira-sol Centre constarà de dues plantes comercials, tres plantes soterrades de pàrquings (de rotació i privats) i quatre plantes destinades a habitatges protegits, tant de venda com de lloguer, i oficines.

Nivell	Autoservei	Mercat	oferta complementària	Locals comercials	Total
+ 130,00 (planta baixa)	2.100 m2	1.009,00 €	1.474,00 €	0 m2	4.583 m2
Total	2.100 m2	1.009 m2	1.474 m2	0 m2	4.583 m2

La correcta definició de les superfícies dels equipaments comercials correspondrà a PROMUSA. No obstant, es podran dur a terme modificacions sobre les superfícies per adaptar-se a les necessitats dels consumidors, respectant una sèrie de limitacions prefixades, i prèvia autorització de l'Ajuntament:

- A la planta baixa (cota +130,00) se situarà el mercat municipal, amb una superfície de 3.118 m² i on les parades destinades a aliments frescos ocuparan una superfície mínima de 1.000 m²
- Es podrà acordar la cessió d'un ús exclusiu de part dels espais comuns mitjançant la construcció, prèvia autorització de l'Ajuntament, de fins a quatre quioscos
- La implantació de discoteques i bars musicals, entitats financeres, oficines, consultoris, despatxos professionals, asseguradores, serveis d'intermediació immobiliària, empreses de treball temporal o locutoris; restarà sotmesa a l'ordenança municipal vigent.

³ Font: Estudi d'oferta d'Espais Comercials a l'Edifici Mirasol Centre. Beagle



7.1.1. Determinació de les necessitats

- Crear un nou eix que cobreixi l'actual dèficit comercial a Mira-sol i Valldoreix. En els districtes de Mira-sol i Valldoreix el quotidià (alimentari i no alimentari) es realitza en la seva majoria fora del districte però dins del municipi de Sant Cugat, mentre que el no quotidià (persona, llar i cultura/oci) es fa fora del municipi.
- La tipologia comercial hauria d'estar enfocada a les característiques socioeconòmiques de la població de l'àrea d'influència (Mira-sol i Valldoreix), tenint en compte que en ambdós districtes la despesa mensual per llar és superior a la mitjana del municipi.
- L'oferta del nou centre comercial hauria d'estar enfocada a cobrir les necessitats quotidianes i no pas les no quotidianes per intentar focalitzar la compra de no quotidià al Nucli de Sant Cugat.
- El mercat i supermercat del nou centre de Mira-sol haurien de cobrir la major part de l'oferta de productes quotidians i, per altra banda, destinar la majoria de locals comercials restants a cobrir l'oferta amb serveis complementaris.

7.1.2. Determinació dels espais

En aquesta part ens plantejem un objectiu doble:

- Determinar els usos comercials més adients per al futur centre comercial
 - Per fer-ho, bàsicament hem atès als objectius que s'han reflectit tant en el POEC com en el "Plec de clàusules Administratives particulars per a contractar l'explotació de la centralitat comercial de Mira-sol (amb mercat municipal incorporat) i la concessió de l'explotació del seu aparcament subterrani", de l'any 2008.
 - Per altra banda, s'ha fet un benchmark presencial i online en altres centres comercials que ha servit per acabar de determinar quins són els usos co-



mercers més adients, així com també quines són les seves superfícies mitjanes

- A més, també s'ha fixat l'emplaçament d'alguns dels usos comercials, ja sigui perquè estaven prèviament establerts o perquè simplement són més idonis
- Determinar si la distribució actual dels locals comercials és l'apropiada
- Per tal de comprovar la idoneïtat de la distribució actual ens hem fixat en la determinació prèvia dels usos comercials més adients, la qual ha servit per obtenir les superfícies requerides

Es poden distingir tres tipologies d'usos comercials que classifiquem en funció de la seva idoneïtat, tot tenint en compte els objectius del centre comercial:

A la distribució dels espais del nou centre de Mira-sol hi haurà dues tipologies d'usos comercials que destaquen per la seva importància i/o obligatorietat:

- Usos comercials obligatoris

- En aquest apartat trobarem el mercat i el supermercat, que permetran cobrir la major part de les necessitats de compra de quotidià, alimentari i no alimentari, als districtes de Mira-sol i Valldoreix

- Usos comercials bàsics

- Són aquells que no sent prèviament fixats, representen una gran aportació de valor per al públic del centre comercial per les característiques de la seva oferta
- Aquí trobarem la farmàcia i la zona de restauració. La farmàcia cobrirà una necessitat bàsica, i la restauració cobrirà el servei del públic del centre comercial, dels habitatges situats a sobre i de les oficines



Activitat	Definició	Justificació	m ²
Mercat	<ul style="list-style-type: none"> - Mercat Municipal situat a la planta baixa de l'edifici, que proveirà d'una gran varietat de productes frescos i alimentaris. - Seguint les pautes del Plec, s'aconsella la oferta de productes tradicionals. 	<ul style="list-style-type: none"> - El mercat municipal cobrirà les necessitats quotidianes alimentàries de productes frescos. 	<ul style="list-style-type: none"> - Superfície mínima de 1.000 m2 de superfície de venda - Les mesures estipulades són totalment adequades a les necessitats del mercat
Supermercat	<ul style="list-style-type: none"> - Espai destinat a proveir l'oferta de productes quotidians. 	<ul style="list-style-type: none"> - El supermercat completa l'oferta de quotidià alimentari del mercat municipal annex. - L'espai disponible garanteix un gran assortiment de productes. 	<ul style="list-style-type: none"> - +/- 1.800 m2 de superfície de venda - Les mesures estipulades són totalment adequades a les necessitats del supermercat

7.1.3. Tipologies i ubicacions

- Farmàcia:

- Recomanem ubicar la farmàcia a la planta baixa (cota +130,00), per tal d'aprofitar l'entrada de públic al centre comercial des de l'estació del ferrocarril. Amb aquesta situació s'intenta atreure aquelles compres necessàries però ràpides pre i post trajecte a la feina
- Per altra banda, l'assignació de la farmàcia a un local concret no és necessària. Inclús cal remarcar que la seva situació a primera línia de visió no és imprescindible ja que ofereix un assortiment de productes bàsics per al consumidor, la qual cosa en provoca el seu desplaçament tot desviant-lo cap a d'altres línies de pas

- Restauració:

- La ubicació de la restauració s'ha d'ajustar a dues limitacions:
 1. Els locals hauran d'estar habilitats amb sortides de fum. Això fa que eliminem directament la opció d'ús del local que queda situat tot just sota la plaça, a nivell de mercat
 2. Les dimensions requerides per a aquest tipus d'establiments. A més a més són necessaris locals de mides mitjanes – grans i a ser possible,



una agrupació d'aquests per tal de crear una zona definida de restauració

- Els locals seleccionats compleixen a la perfecció les mesures proposades, creant així una zona única de restauració, amb una petita varietat en quant a tipus i necessitats. A més a més, trobem raons estratègiques per aquest establiment concret (la planta baixa (cota +136,12)), com són la situació sota les oficines o les millors vistes que s'obtenen. No obstant, no es descarta la situació de la zona de restauració en la mateixa posició però una planta per sota, a l'alçada del mercat (cota +130,00)
- Mercat i supermercat:
- La situació dels dos establiments està prèviament prefixada, no obstant això es tracta de les zones més àmplies del centre, amb zona de càrrega i descàrrega i a peu de carrer



7.2. Volpelleres

La intenció actual és aconseguir potenciar aquesta nova centralitat comercial, amb funcionament unitari, capaç de satisfer les necessitats de compra dels residents en el districte i de potenciar una nova polaritat de comerç local

El mercat municipal de Volpelleres constarà de dues plantes comercials, tres plantes soterrades de pàrquings (de rotació i privats).

Nivell	Autoservei ¹	Mercat ¹	Total
+ 158,30 (planta baixa)	1.579,30 €	--	1.579,30 m2
+ 162,70 (planta baixa)	--	1.693,09 €	1.693,09 m2
Total	1.579 m2	1.693 m2	3.272,39 m2

1. Superfícies construïdes

La correcta definició de les superfícies dels equipaments comercials correspondrà a PROMUSA. No obstant, es podran dur a terme modificacions sobre les superfícies per adaptar-se a les necessitats dels consumidors, respectant una sèrie de limitacions prefixades, i prèvia autorització de l'Ajuntament:

- A la planta baixa (cota +130,00) se situarà el mercat municipal, amb una superfície de 3.118 m² i on les parades destinades a aliments frescos ocuparan una superfície mínima de 1.000 m²
- Es podrà acordar la cessió d'un ús exclusiu de part dels espais comuns mitjançant la construcció, prèvia autorització de l'Ajuntament, de fins a quatre quioscos
- La implantació de discoteques i bars musicals, entitats financeres, oficines, consultoris, despatxos professionals, asseguradores, serveis d'intermediació immobiliària, empreses de treball temporal o locutoris, s'ajustarà a l'ordenança municipal vigent.



7.2.1. Determinació de les necessitats

- Crear un nou eix que cobreixi l'actual dèficit comercial al nou barri de Volpelleres. En aquest barri (districte 1-9) el quotidià (alimentari i no alimentari) es realitza en la seva majoria fora del districte però al Nucli Antic (districte 1.1, 1.2 i 1.3), mentre que el no quotidià (persona, llar i cultura/oci) es fa fora del municipi.
- La tipologia comercial hauria d'estar enfocada a les característiques socioeconòmiques de la població de l'àrea d'influència.
- L'oferta del nou centre comercial hauria d'estar enfocada a cobrir les necessitats quotidianes i no pas les no quotidianes per intentar focalitzar la compra de no quotidià al Nucli de Sant Cugat.
- El mercat i supermercat del nou centre de Volpelleres haurien de cobrir la major part de l'oferta de productes quotidians i, per altra banda, destinar la majoria de locals comercials restants a cobrir l'oferta amb serveis complementaris.

7.2.2. Determinació dels espais

En aquesta part ens plantegem un objectiu doble:

- Determinar els usos comercials més adients per al futur centre comercial
 - Es va fer un benchmark presencial i online en altres centres comercials⁴ que ha servit per acabar de determinar quins són els usos comercials més adients, així com també quines són les seves superfícies mitjanes.
 - A més, també s'ha fixat l'emplaçament d'alguns dels usos comercials, ja sigui perquè estaven prèviament establerts o perquè simplement són més idonis
- Determinar si la distribució actual dels locals comercials és l'apropiada

⁴ Estudi d'oferta d'Espais Comercials a l'Edifici Mirasol Centre. Beagle

- Per tal de comprovar la idoneïtat de la distribució actual ens hem fixat en la determinació prèvia dels usos comercials més adients, la qual ha servit per obtenir les superfícies requerides

Es poden distingir tres tipologies d'usos comercials que classifiquem en funció de la seva idoneïtat, tot tenint en compte els objectius del centre comercial:

A la distribució dels espais del nou centre de Mira-sol hi haurà dues tipologies d'usos comercials que destaquen per la seva importància i/o obligatorietat:

- Usos comercials obligatoris

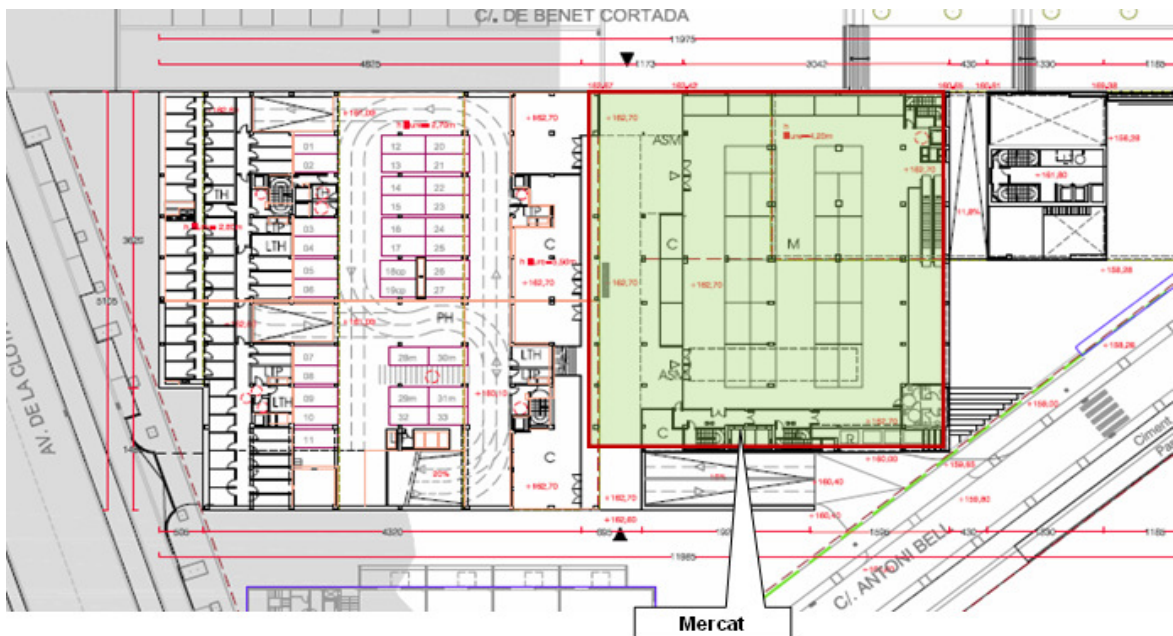
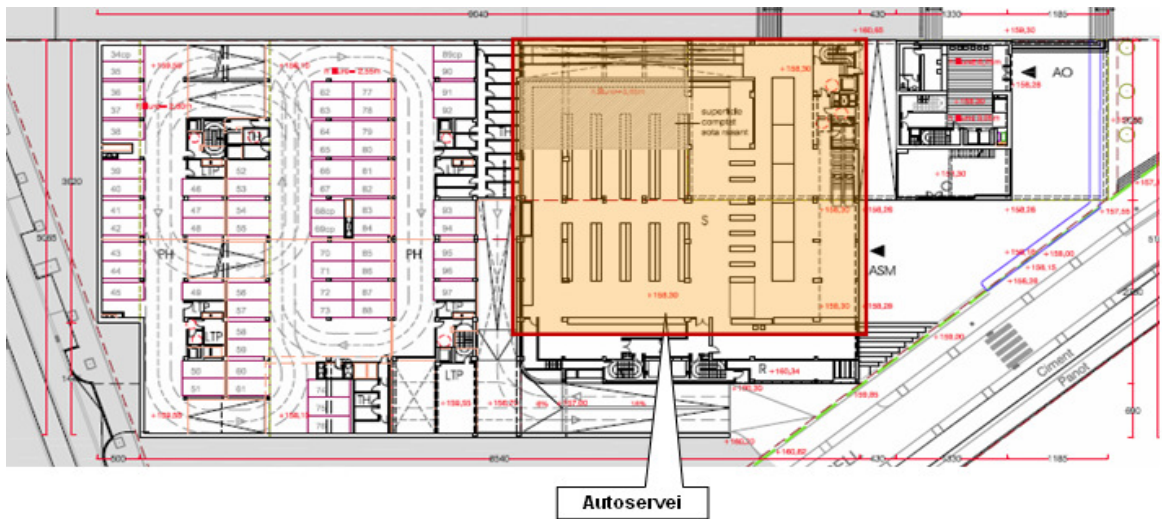
- Aquí trobarem el mercat i el supermercat, que permetran cobrir la major part de les necessitats de compra de quotidià, alimentari i no alimentari, als districtes de Mira-sol i Valldoreix.

Activitat	Definició	Justificació	m ²
Mercat	<ul style="list-style-type: none"> - Mercat Municipal situat a la planta baixa de l'edifici, que proveirà d'una gran varietat de productes frescos i alimentaris. - Seguint les pautes del Plec, s'aconsella la oferta de productes tradicionals. 	<ul style="list-style-type: none"> - El mercat municipal cobrirà les necessitats quotidianes alimentàries de productes frescos. 	<ul style="list-style-type: none"> - Superfície mínima de 1.500 m² de superfície de venda - Les mesures estipulades són totalment adequades a les necessitats del mercat
Supermercat	<ul style="list-style-type: none"> - Espai destinat a proveir l'oferta de productes quotidians. 	<ul style="list-style-type: none"> - El supermercat completa l'oferta de quotidià alimentari del mercat municipal annex. - L'espai disponible garanteix un gran assortiment de productes. 	<ul style="list-style-type: none"> - +/- 1.200 m² de superfície de venda - Les mesures estipulades són totalment adequades a les necessitats del supermercat

- Mercat i supermercat:

- La situació dels dos establiments està prèviament prefixada, no obstant això es tracta de les zones més àmplies del centre, amb zona de càrrega i descàrrega i a peu de carrer.





8. Règim econòmic

Amb la finalitat d'obtenir finançament pel compliment d'aquest encàrrec de gestió de serveis públic, es podrà autoritzar que PROMUSA hipotequi concessions de domini.

Com a contraprestació per a la utilització privativa d'aquests béns de domini públic, PROMUSA satisfarà a l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès un cànon que permeti l'amortització dels costos sufragats per l'Ajuntament per a la construcció dels immobles concedits.

- A aquests efectes, satisfarà un cànon de VUIT MILIONS VUIT-CENTS NORANTA-UN MIL VUIT-CENTS QUARANTA-DOS, AMB QUARANTA-QUATRE EUROS (8.891.842,44 €) per la utilització privativa dels béns de domini públic que conformen el mercat municipal de Mira-sol i el seu aparcament adjacent.
- El 30% dels mencionats cànon serà satisfet a l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès en dos pagaments que hauran de produir-se abans del 31 de desembre de 2011, sempre i quan ja estiguin adjudicats els dos supermercats o "locomotores". En cas contrari aquest import s'afegirà al següent pagament.
- El 70% restant, serà satisfet en quatre pagaments anuals, corresponents als exercicis 2012, 2013, 2014 i 2015; de tal manera que la totalitat del cànon haurà d'estar completament abonada el 31 de desembre de 2015.

8.1. Justificació econòmica

A partir de l'actualització de les dades utilitzades l'any 2005 en diferents estudis i tenim en compte la disponibilitat d'espais comercials s'han fet les estimacions oportunes relatives a les tarifes a satisfer pels usuaris del mercat.

Les dades relatives a les parades dels mercats són una proposta de distribució, que podrà ser actualitzada en virtut de l'estudi del mix comercial que així ho determini; no obstant això si que caldrà tenir en compte les superfícies de venda totals utilitzats per dites propostes.

Proposta comercialització	Any 2005 (Tasinsa)	2010	% incom.
Preu venda x metre quadrat ¹	2.100,00 €	1.904,76 €	-9,30%

1. Concessions a 50 anys, assimilat a preus de venda



Mirasol

Suma de superfícies construïdes				2008	2010 (1)	%	Import en €	Valor Actual Net	
Mercat Municipal	Supermercat	Cànon inicial:	4.000.000,00 €	1.364 m2	2.100 m2	45,8%	8.348.817,26 €		
		Cànon anual (140.000 € x 50 a.): 7.000.000 €							
	Total supermercat				1.364 m2	2.100 m2	45,8%	8.348.817,26 €	
	Parades:	Parada 1	xarcuteria	--	48,75 m2	1,1%	92.857,14 €		
		Parada 2	xarcuteria	--	48,75 m2	1,1%	92.857,14 €		
		Parada 3	pesca salada	--	25,00 m2	0,5%	47.619,05 €		
		Parada 4	carnisseria	--	48,75 m2	1,1%	92.857,14 €		
		Parada 5	carnisseria	--	48,75 m2	1,1%	92.857,14 €		
		Parada 6	polleria, ous i caça	--	45,00 m2	1,0%	85.714,29 €		
		Parada 7	polleria, ous i caça	--	45,00 m2	1,0%	85.714,29 €		
		Parada 8	llegums cuïts, plats pr	--	48,00 m2	1,0%	91.428,57 €		
		Parada 9	peix fresc i marisc	--	42,25 m2	0,9%	80.476,19 €		
		Parada 10	peix fresc i marisc	--	42,25 m2	0,9%	80.476,19 €		
		Parada 11	fruita i verdura	--	48,75 m2	1,1%	92.857,14 €		
		Parada 12	fruita i verdura	--	48,75 m2	1,1%	92.857,14 €		
	Total parades				1.745 m2	540 m2	22,0%	1.028.571,43 €	
	Passadissos				0 m2	469 m2		0,00 €	
Altra oferta comercial	Botiga 1		--	530,87 m2	11,6%	1.011.180,95 €			
	Botiga 2		--	299,08 m2	6,5%	569.676,19 €			
	Botiga 3		--	207,45 m2	4,5%	395.142,86 €			
	Botiga 4		--	217,42 m2	4,7%	414.133,33 €			
	Botiga 5		--	216,40 m2	4,7%	412.190,48 €			
Total altra oferta comercial²				1.471 m2	1.471 m2	32,1%	2.802.323,81 €		
Total mercat municipal				4.580 m2	4.580 m2	100%	12.179.712,50 €		
Altres espais de la Centralitat (Planta baixa)	Espais públics coberts			2.301,0 m2	2.301 m2	--	--		
	Espais públics descoberts			159,0 m2	159 m2	--	--		
	Equipament cultural públic			157,0 m2	157 m2	--	--		
	Aparcament privat			77,1 m2	77 m2	--	--		
	Aparcament públic			28,0 m2	28 m2	--	--		
Total Altres espais de la Centralitat				2.722 m2	2.722 m2	--	--		
Total superfícies Planta Baixa. Nivell + 130.00				7.302 m2	7.302 m2	--	--		

1. La Superfície de venda del supermercat no podrà superar el 60% del total de l'espai del Mercat Municipal

- Superfície total Mercat Municipal	4.580 m2	100%
- Superfície de venda Supermercat	2.100 m2	46%
- Resta superfícies Parades + passadissos	1.009 m2	54%
mercant: Altres oferta	1.471 m2	

2. L'any 2008 aquestes superfícies no s'incorporaven al Mercat Municipal



Volpelleres

Suma de superfícies construïdes			2010 (1)	%	Import en €	Valor Actual Net	
Supermercat	Cànon inicial:	2.500.000,00 €	1.132 m2	41,2%	5.295.668,24 €		
	Cànon anual (140.000 € x 50 a.): 7.000.000 €						
Total supermercat			1.132 m2	41,2%	5.295.668,24 €		
Mercat Municipal	Parades:	Parada 1	xarcuteria	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 2	xarcuteria	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 3	xarcuteria	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 4	xarcuteria	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 5	xarcuteria	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 6	pesca salada	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 7	pesca salada	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 8	carnisseria	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 9	carnisseria	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 10	carnisseria	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 11	carnisseria	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 12	carnisseria	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 13	polleria, ous i caça	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 14	polleria, ous i caça	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 15	polleria, ous i caça	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 16	llegums cuïts, plats preparats	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 17	peix fresc i marisc	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 18	peix fresc i marisc	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 19	peix fresc i marisc	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 20	peix fresc i marisc	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 21	peix fresc i marisc	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 22	fruita i verdura	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 23	fruita i verdura	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 24	fruita i verdura	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 25	fruita i verdura	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 26	fruita i verdura	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 27	Bar i restauració	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 28	Bar i restauració	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 29	Bar i restauració	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 30	Bar i restauració	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 31	Fleca i/o pastisseria	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 32	Delicatessen	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 33	Altres	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 34	Altres	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
		Parada 35	Altres	20,00 m2	0,7%	38.095,24 €	
Total parades			700 m2	58,8%	1.333.333,33 €		
Passadissos			913 m2		0,00 €		
Total mercat municipal			2.745 m2	100%	6.629.001,57 €		

1. La Superfície de venda del supermercat municipal no podrà superar el 60% del total de l'espai del Mercat Municipal

- Superfície total Mercat Municipal
- Superfície de venda Supermercat
- Resta superfícies mercat: Parades + passadissos

2.745 m2	100%
1.132 m2	41%
1.613 m2	59%

8.2. Conclusions

Amb aquestes premisses el resultat, sense haver tingut en compte el finançament, és de 6.416.871,64 en positiu.

Previsió explotació comercialització	Import en €	Despesa / Cànon per la utilització privativa	Resultat
Mirasol Centre	12.179.712,50 €	8.891.842,44 €	3.287.870,06 €
Mercat municipal de Volpelleres	6.629.001,57 €	6.500.000,00 €	129.001,57 €
Total	18.808.714,08 €	15.391.842,44 €	3.416.871,64 €

Es desprèn, doncs, que les promocions projectades de Mirasol Centre i Volpelleres són viables econòmicament per si mateixes.

Josep Heredia

Cap Servei de Comerç

Sant Cugat del Vallès, 10 de juny de 2010



9. Annexos

- **Annex I: Plànol general a escala 1/1000 en DIN A3 // 1/2000 en DIN A4 de distribució d'usos dels equipaments comercials i espais associats en l'edifici Mira-sol Centre.**
- **Annex II: Anàlisis possibles ofertes Mirasol Centre i Volpelleres**