



## **Plans Parciais Urbanístics (PPu) i**

### **Urbanitzable No Delimitat (URnd)**

Vilassar de Dalt encara presenta àmbits de sòl amb característiques adequades per a la seva urbanització, tan els que estaven previstos per les anteriors NNSS 1992 i que no s'han desenvolupat, com els que ara es proposen de nou per a incorporar sòl urbà que corregeixi els desajustos històrics del creixement de VdD.



### Plans Parcials Urbanístics (PPu)

	<b>Denominació per ordre alfabètic</b>	<b>Pàgina</b>
PPu	Can Reig	--
PPu	Torrent Daniel	--
PPu	Vallmorena II	--

### Urbanitzable No Delimitat (URnd)

	<b>Denominació per ordre alfabètic</b>	<b>Pàgina</b>
URnd	Can Maians	--



### PPu– Can Reig

Vegeu plànol adjunt de proposta, amb la mateixa denominació, a escala 1:2000 o 1:1000 que desplega els continguts gràfics associats a aquesta fitxa.

#### a/ Àmbit

- Inclou el Sòl Urbà no consolidat (SUnc) delimitat pels carrers Av. Sant Sebastià, Josep Vicenç Foix, Camí de Mataró i Ravalet, que es grafia en els plànols
- La superfície mesurada d'aquest PPU és de: 44.898 m<sup>2</sup>.
- Tanmateix, a efectes de còmput de l'aprofitament i de les cessions a efectuar no es comptabilitza el sòl inclòs en aquest PPU corresponent al vial existent del Ravalet (697m<sup>2</sup>) i al tram de l'avinguda de Sant Sebastià (737 m<sup>2</sup>). Per tant, la superfície computable d'aquest PPU és de: **43.464 m<sup>2</sup>**
- En aquest PPU hi ha un element arqueològic catalogat: jaciment arqueològic de la Bòbila Boatella (18); i dos elements arquitectònics, Torre del Ravalet (29) i Masia del Ravalet (60).
- No hi ha cap element natural catalogat.

#### b/ Objectius (veure consideracions prèvies de planejament al document Memòria)

- Cosir el buit existent entre el centre històric i La Fornaca.
- Facilitar una via de comunicació alternativa entre la carretera de Cabrils i el Camí de Mataró.
- Potenciar l'equipament de l'antic Escorxador, augmentant la seva superfície.
- Potenciar i facilitar el recorregut a peu pel Camí de Mataró (passeig Vallmorena, Forns Romans, Camp de Futbol, etc.)
- Construir principalment habitatge amb el màxim de mesures en pro de la sostenibilitat ambiental (aprofitament energia solar, intercanviador transport públic, enjardinament autòcton, pre-tractament de residus sòlids, aprofitament aigües pluvials, etc.)
- Formalitzar el vial transversal en el sentit nord-sud que connecta el carrer Dr. Ferran amb l'Avinguda Sant Sebastià.

#### c/ Condicions d'ordenació, edificació i d'ús

##### Paràmetres bàsics de desenvolupament

- El coeficient d'edificabilitat bruta del PPU serà de **0'55 m<sup>2</sup>** sostre / m<sup>2</sup> sòl, és a dir una superfície màxima de sostre potencial del PPU de **23.905 m<sup>2</sup>**, del quals 22.709 m<sup>2</sup> seran de sostre residencial.
- El PPU haurà de garantir un mínim del 5% del sostre per a usos terciaris o comercials.
- La densitat màxima d'habitatges del PPU serà de **60 hab/Ha**. Per tant, el nombre màxim final d'habitatges, tenint en compte els existents, és de 260.
- El PPU haurà de garantir un mínim de **104** habitatges de protecció pública.
- El PPU garantirà la dotació de com a mínim 1,5 places d'aparcament privat per cada unitat residencial –habitatge.
- Les cessions gratuïtes obligatòries, tindran la superfície fixada a la taula següent amb percentatges de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge total de sòl públic.
- A la taula següent també s'indica la superfície de sòl d'aprofitament privat d'aquest PPU, així com el percentatge total de sòl privat.



Les superfícies i els percentatges aplicats sobre la superfície del PPU seran:			
Condicions	Qualificació	superfície	%
reserves mínimes de sòl públic	Subsistema de comunicacions vials (C-)	9.429 m <sup>2</sup>	21%
	Subsistema d'aparcaments (P-)	1.533 m <sup>2</sup>	3%
	Subsistema de parcs i jardins (Vj)	8.457 m <sup>2</sup>	19%
	Subsistema de dotacions comunitàries (E-)	7.180 m <sup>2</sup>	16%
	Subsistema de serveis tècnics (S-)	177 m <sup>2</sup>	1%
<b>TOTAL PÚBLIC</b>		<b>26.776 m<sup>2</sup></b>	<b>62 %</b>
sòl d'aprofitament privat màxim	Residencial (52)	1.984 m <sup>2</sup>	5%
	Residencial (31)	5.942 m <sup>2</sup>	13%
	Àmbit lliure d'edificació (30)	6.793 m <sup>2</sup>	15%
	Residencial (12)	1.969 m <sup>2</sup>	5%
<b>TOTAL PRIVAT</b>		<b>16.688 m<sup>2</sup></b>	<b>38 %</b>
Aplicació de les condicions d'aprofitament urbanístic: 0,55 m <sup>2</sup> de sostre / m <sup>2</sup> de sòl Densitat màxima de 60 habitatges / hectàrea		<b>23.905 m<sup>2</sup> sostre</b>	<b>Nº màxim habitatges 260</b>
<b>Determinacions fonamentals de l'ordenació</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>- La actuació urbanística situarà el sòl de cessió obligatòria i gratuïta segons els objectius abans esmentats i el grafiat que indiquen els plànols adjunts.</li><li>- L'alçada màxima dels habitatges en clau 31 serà de PB+2 o PB+3 segons la posició indicativa que es determina en els plànols d'ordenació</li><li>- Aquest PPU cedirà al municipi com a mínim el <b>10%</b> de l'aprofitament urbanístic resultant.</li><li>- El PPU haurà de garantir la capacitat de la xarxa de sanejament per tal d'absorbir els nous cabals generats. Així mateix les aigües de primera pluja s'interceptaran amb sobreexidor o similar per tal d'enviar-les a depuradora.</li><li>- El PPU haurà de dormalitzar el vial transversal en el sentit nord-sud que connecta el carrer Dr. Ferran amb l'Avinguda Sant Sebastià.</li></ul>			
El sòl d'aprofitament privat d'aquest PPU, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que estableixi el planejament general per a les zones preferents a detallar.			



**d/ sistema i condicions d'actuació urbanística**

El sistema d'actuació urbanística, d'acord amb la legislació urbanística vigent, serà el de reparcel·lació en modalitat de cooperació.

- El PPU establirà els polígons d'actuació necessaris per a la seva millor tramitació i execució
- El desenvolupament d'aquest PPU comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de:
  - La totalitat de les despeses d'urbanització (àdhuc el condicionament dels espais lliures i dels espais d'aparcament) pel seu ús immediat.
  - Les indemnitzacions per enderroc de construccions, destrucció de plantacions o instal·lacions, trasllat forçós d'activitats, i l'extinció de drets reals o personals.
  - Els cost dels projectes i de la gestió.
  - Formalització i inscripció en els registres públics de les operacions.
  - Despeses generades pel dret de reallotjament.
  - Un estudi arqueòleg de les àrees catalogades.
  - El PPU constituirà una junta de conservació de les obres d'urbanització pel màxim termini legal.
- El PPU reservarà per a la construcció d'habitatge de protecció pública, com a mínim, el sòl equivalent al 40 % del sostre que es qualifiqui per a ús residencial. Aquest 40 % es distribuirà en 25 % en HPO i 15 % en Concertat.



### **PPu- Torrent Daniel**

Vegeu plànol adjunt de proposta, amb la mateixa denominació, a escala 1:1500 o 1:1000 que desplega els continguts gràfics associats a aquesta fitxa.

#### **a/ Àmbit**

- Inclou el sòl delimitat pel Torrent Daniel, Torrent Lloveras i el carrer Llibertat, que es grafia en els plànols.
- La superfície mesurada d'aquest nou PPU proposat és de 26.469 m<sup>2</sup>
- Tanmateix a efectes del còmput de l'aprofitament i de les cessions a efectuar no es comptabilitza en sòl inclòs en aquest PPU corresponent a la llera del Torrent Daniel (712 m<sup>2</sup>) ni tampoc el corresponent a Torrent d'en Lloveras (882m<sup>2</sup>) Per tant, la superfície computable del nou PPU proposat és de **24.875 m<sup>2</sup>**.
- En aquest PPU hi ha un element arquitectònic catalogat: Xemeneia de Cal Garbat (139) i un tram catalogat del carrer Llibertat (121).
- En aquest PPU hi ha un element natural catalogat: Alocar del Torrent Daniel (195).

#### **b/ Objectius (veure consideracions prèvies de planejament al document Memòria)**

- El PPU ha de mantenir el seu caràcter de límit de contacte amb el sòl no urbanitzable. Es per això que es proposa la disposició de les cessions per a equipament concentrades en el propi límit amb el sòl no urbanitzable.
- Permetre suficients cessions per a aparcaments públics que donguin servei a aquest PPU i a la vegada, en casos extraordinaris, als sectors residencials més pròxims, com ara La Galbanya.
- Reurbanitzar el Torrent Lloberes: en el tram inferior fins a Doctor Trueta per a condicionar-lo per al seu ús viari dins de la xarxa local (CI-H). En el tram superior per a condicionar-lo per al seu ús transitable per a vianants (Cv-H).
- Constituir una gran plaça pública, envoltada d'edificacions prou denses per a dotar-la d'activitat, que constitueixi una àrea central cívica pels barris situats per damunt la Riera Targa. Aquesta plaça incorpora l'arbreda ja existent al Torrent Lloberes.
- Concentrar el trànsit del nou PPU al voltant d'un nou carrer longitudinal que el comuniqui amb la Riera Targa, per tal d'alliberar els torrents que limiten el PPU d'aquesta càrrega i facilitar així per aquests un tractament d'urbanització més respectuós amb la seva funció hidrològica.
- Incorporar la xemeneia catalogada de Cal Garbat en un nou vial de prioritat invertida que evita alhora el contacte directe de les noves edificacions del PPU amb els edificis ja existents amb front al tram catalogat del carrer Llibertat.
- Millorar la trobada dels carrers Llibertat i Mossèn Jacint Verdaguer, connectant-los amb la resta del PPU mitjançant l'enderroc de dues finques.
- Separar les noves edificacions del contacte directe amb els patis posteriors dels habitatges del front catalogat del carrer Llibertat.
- Aquest PPU inclou també tot el Torrent Daniel, un element natural catalogat, per tal de resoldre així la seva transformació en vial públic i la millor connexió amb el PPU Can Tarrida.
- Construir principalment habitatge amb el màxim de mesures en pro de la sostenibilitat ambiental (aprofitament energia solar, intercanviador transport públic, enjardinament autòcton, pre-tractament de residus sòlids, aprofitament aigües pluvials, etc.).



### c/ Condicions d'ordenació, edificació i d'ús

#### Paràmetres bàsics de desenvolupament

- El coeficient d'edificabilitat bruta del PPU serà de **0'45 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl**, és a dir una superfície màxima de sostre potencial del PPU de 11.193 m<sup>2</sup>
- La densitat màxima d'habitatges del PPU serà de **45 hab/Ha**, és a dir un nombre màxim d'habitatges del PPU de **112**.
- El PPU haurà de garantir un mínim de **37 habitatges** de protecció pública.
- El PPU garantirà la dotació de com a mínim 1,5 places d'aparcament privat per cada unitat residencial –habitatge.
- Les cessions gratuïtes obligatòries, tindran la superfície fixada a la taula següent amb percentatges de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge total de sòl públic.
- A la taula següent també s'indica la superfície de sòl d'aprofitament privat d'aquest PPU, així com el percentatge total de sòl privat.

Les superfícies i els percentatges aplicats sobre la superfície computable del PPU seran:

Condicions	Qualificació	Superfície	%
reserves mínimes de sòl públic	Subsistema de comunicacions vials (C-)	4.968 m <sup>2</sup>	20%
	Subsistema d'aparcaments (Pr)	772 m <sup>2</sup>	3%
	Subsistema de parcs i jardins (Vj)	6.844 m <sup>2</sup>	27%
	Subsistema de dotacions comunitàries (EI)	7.366 m <sup>2</sup>	29%
<b>TOTAL PÚBLIC</b>		<b>19.950 m<sup>2</sup></b>	<b>79%</b>
Sòl d'aprofitament privat màxim	Residencial (31)	1.031 m <sup>2</sup>	5%
	Àmbit lliure d'edificació (30)	568 m <sup>2</sup>	2%
	Residencial (21)	2.163 m <sup>2</sup>	9%
	Residencial (41)	814 m <sup>2</sup>	4%
	Àmbit lliure d'edificació (40)	349 m <sup>2</sup>	1%
<b>TOTAL PRIVAT</b>		<b>4.925 m<sup>2</sup></b>	<b>21%</b>
Aplicació de les condicions d'aprofitament urbanístic: 0,45 m <sup>2</sup> de sostre / m <sup>2</sup> de sòl Densitat màxima de 45 habitatges / hectàrea		<b>11.193 m<sup>2</sup> sostre</b>	<b>112 habitatges</b>



<p><b>Determinacions fonamentals de l'ordenació</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'actuació urbanística situarà el sòl de cessió obligatòria i gratuïta segons els objectius abans esmentats i el grafiat que indiquen els plànols adjunts.</li><li>- El nombre màxim de plantes de les noves edificacions serà el que s'indica als plànols adjunts i que és, PB+3 per als corresponents a la clau 21, PB+2 i PB+3 per als corresponents a la clau 31.</li><li>- Les edificacions se situaran preferentment segons la orientació més favorable per a aprofitar l'assolellament, es a dir formant rengleres alineades llevat-ponent.</li><li>- Aquest PPU cedirà al municipi com a mínim el <b>10%</b> de l'aprofitament urbanístic resultant.</li><li>- El PPU haurà de garantir la capacitat de la xarxa de sanejament per tal d'absorbir els nous cabals generats. Així mateix les aigües de primera pluja s'interceptaran amb sobreexidor o similar per tal d'enviar-les a depuradora.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>- El sòl d'aprofitament privat d'aquest PPU, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que estableixi el planejament general per a les zones preferents a detallar.</li><li>-</li></ul>
<p><b>d/ Sistema i condicions d'actuació urbanística</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- El PPU podrà establir els polígons d'actuació necessaris per a la seva millor tramitació i execució.</li><li>- El sistema d'actuació urbanística, d'acord amb la legislació urbanística vigent, serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació .</li><li>- El desenvolupament d'aquest PPU comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de:<ul style="list-style-type: none"><li>La totalitat de les despeses d'urbanització (àdhuc el condicionament dels espais lliures i dels espais d'aparcament).</li><li>Les indemnitzacions per enderroc de construccions, destrucció de plantacions o instal·lacions, trasllat forçós d'activitats, i l'extinció de drets reals o personals.</li><li>Els cost dels projectes i de la gestió.</li><li>Formalització i inscripció en els registres públics de les operacions.</li><li>Despeses generades pel dret de real·lotjament.</li><li>El PPU constituirà una junta de conservació de les obres d'urbanització pel màxim termini legal.</li></ul></li><li>- El PPU reservarà per a la construcció d'habitatge de protecció pública, com a mínim, el sòl equivalent al 30 % del sostre que es qualifiqui per a ús residencial. Aquest 30 % es distribuirà en 20 % en HPO i 10 % en Concertat.</li></ul>





### PPu– Vallmorena II – (industrial)

Vegeu plànols adjunts de proposta, amb la mateixa denominació, a escala 1:3000 o 1:2000 que desplega els continguts gràfics associats a aquesta fitxa.

#### a/ Àmbit

- La superfície mesurada del PPU industrial És de 136.810 m<sup>2</sup>
- Tanmateix i a efectes del còmput numèric de l'aprofitament i de les cessions a efectuar, no es comptabilitza el sòl inclòs en aquest PPU corresponent a sòl ja públic no obtingut onerosament, com és ara: la llera del Torrent Espinedes (-2.252m<sup>2</sup>). La superfície computable d'aquest PPU és de: **134.558 m<sup>2</sup>**.
- En aquest PPU hi ha una àrea d'espectativa arqueològica catalogada: Can Miqueló (26).

#### b/ Objectius (veure consideracions prèvies de planejament al document Memòria)

- Re-ubicació de les naus industrials existents del PMu passatge del Pi, i permetre el seu trasllat a la nova zona de industrial.
- Creació de sol industrial, per poder garantir les actuals i futures necessitats de sol d'aquest tipus.
- Garantir la connexió de la Av. Lluís Companys amb la futura ronda del maresme, establint un pas soterrat a l'autopista C-32
- Formalitzar el vial que connecta el futur pas soterrat amb la rotonda de la Av. Lluís Companys, per poder tenir un nou accés rodat tots els polígons industrials del municipi.
- Mantenir la reserva del traçat ferroviari paral·lel a la Av. Lluís Companys.
- La ubicació de les cessions obligatòries de sistema de dotacions comunitàries tindrà caràcter vinculant en els plànols d'ordenació grafats de la fitxa.

#### c/ Condicions d'ordenació, edificació i d'ús

##### Paràmetres bàsics de desenvolupament

- El coeficient d'edificabilitat bruta del PPU serà de **0'70 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl**, és a dir una superfície màxima de sostre potencial del PPU de 94.190 m<sup>2</sup>
- Les cessions gratuïtes obligatòries, tindran la superfície fixada a la taula següent amb percentatges de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge total de sòl públic.
- A la taula següent també s'indica la superfície de sòl d'aprofitament privat d'aquest PPU, així com el percentatge total de sòl privat.

Les superfícies i els percentatges aplicats sobre la superfície del PPU seran:

Condicions	Qualificació	superfície	%
reserves mínimes de sòl públic	Subsistema de parcs i jardins (V-)	18.867 m <sup>2</sup>	14%
	Subsistema de dotacions comunitàries (E-)	19.604 m <sup>2</sup>	15%
	Subsistema de Comunicacions Vials (C-)	29.822 m <sup>2</sup>	22%
<b>TOTAL PÚBLIC</b>		<b>68.293 m<sup>2</sup></b>	<b>51 %</b>
sòl d'aprofitament privat màxim	industrial (6-)	66.265 m <sup>2</sup>	49 %
<b>TOTAL PRIVAT</b>		<b>66.265 m<sup>2</sup></b>	<b>49 %</b>



#### Determinacions fonamentals de l'ordenació

- La Actuació Urbanística situarà el sòl de cessió obligatòria i gratuïta segons els objectius abans esmentats i el grafiat que indiquen els plànols adjunts.
- Aquest PPU cedirà al municipi com a mínim el **10%** de l'aprofitament urbanístic resultant.
- El PPU haurà de garantir la capacitat de la xarxa de sanejament per tal d'absorbir els nous cabals generats. Així mateix les aigües de primera pluja s'interceptaran amb sobreeixidor o similar per tal d'enviar-les a depuradora.
- Garantir la connexió de la carretera dels sis pobles amb la futura ronda del maresme, establint un pas soterrat a l'autopista C-32.
- Formalitzar el vial que connecta el futur pas soterrat amb la rotonda de la Av. Lluís Companys, per poder tenir un nou accés rodat tots els polígons industrials del municipi.
- Mantenir la reserva del traçat ferroviari paral·lel a la Av. Lluís Companys.
- La ubicació de les cessions obligatòries de sistema de dotacions comunitàries tindrà caràcter vinculant en els plànols d'ordenació grafiats de la fitxa.

El sòl d'aprofitament privat d'aquest PPU, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que estableixi el planejament general per a les zones preferents a detallar.

#### **d/ sistema i condicions d'actuació urbanística**

El sistema d'actuació urbanística, d'acord amb la legislació urbanística vigent, serà el de reparcel·lació en modalitat de cooperació.

- El desenvolupament d'aquest PPU comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de:
  - La totalitat de les despeses d'urbanització (àdhuc el condicionament dels espais lliures i dels espais d'aparcament) pel seu ús immediat.
  - Les indemnitzacions per enderroc de construccions, destrucció de plantacions o instal·lacions, trasllat forçós d'activitats, i l'extinció de drets reals o personals.
  - Els cost dels projectes i de la gestió.
  - Formalització i inscripció en els registres públics de les operacions.
  - Despeses generades pel dret de real·lotjament.
  - Un estudi arqueòleg de les àrees catalogades
  - El PPU constituirà una junta de conservació de les obres d'urbanització pel màxim termini legal.



### URnd- Can Maians

Vegeu plànol adjunt de proposta, amb la mateixa denominació, a escala 1:3000 o 1:2000, que desplega els continguts gràfics associats a aquesta fitxa.

#### a/ Àmbit

- Inclou el sòl delimitat pels carrers Ignasi de Bufalà, Camí del Sot d'en Pi i Riera Salvat, que es grafia en els plànols.
- La superfície mesurada d'aquest sector és de 124.885 m<sup>2</sup>
- Aquesta superfície de sòl urbanitzable inclou també una part de sòl urbà situat en el perímetre més immediat (1.346 m<sup>2</sup>). Aquest sòl urbà no està consolidat i s'ha inclòs en el sector, perquè malgrat la seva inapreciable superfície, la seva inclusió col·labora inestimablement en el millor resultat final de la proposta.
- Tanmateix i a efectes del còmput numèric de l'aprofitament i de les cessions a efectuar, no es comptabilitza el sòl inclòs en aquest sector corresponent a sòl ja públic no obtingut onerosament, com és ara: la llera de la riera Salvat (-5.282m<sup>2</sup>) i el tram més pròxim del carrer Manuel Moreno (-4.674 m<sup>2</sup>), el Camí de Can Pons (-373 m<sup>2</sup>), el carrer Ignasi de Bufalà (-5.962 m<sup>2</sup>) i per últim l'àrea de contacte immediat a la rotonda de distribució i el vial sud de Can Maians (-5.165 m<sup>2</sup>). Tanmateix s'inclou i comptabilitza el sol de l'actual traçat del vial sud de Can Maians perquè va ser adquirit per l'Ajuntament de Vilassar de Dalt a títol oneros.
- La superfície computable del sector, a efectes del còmput numèric de l'aprofitament i de les cessions a efectuar, és de: **107.662 m<sup>2</sup>**
- En aquest sector hi ha dos elements arquitectònics catalogats: Can Maians, consistent en l'edificació i els jardins annexos, (nº 30 del PEPAA)

#### b/ Objectius (veure consideracions prèvies de planejament al document Memòria)

- Disposar de sòl residencial a Vilassar de Dalt per a edificar habitatges amb tipologies edificatòries més assequibles a les necessitats reals i recursos reals dels ciutadans de Vilassar de Dalt.
- Completar el teixit urbà de Vilassar de Dalt en el punt que entra en contacte amb el Camí del Sot d'en Pi, reservant sòl públic per a futurs sistemes idonis per a resoldre les mancances actuals i futures del municipi .
- Oferir sòl a Vilassar de Dalt per a ús dotacional (terciari, lúdic, administratiu, etc.), tipus de sòl ara inexistent a Vilassar de Dalt, tot aprofitant l'avinencesa de la important nova façana urbana que constitueix per a Vilassar de Dalt el Camí del Sot d'en Pi.
- Crear un gran espai lliure públic de cessió, en forma de gran plaça cívica polivalent, envoltada per una zona compacta de població, d'activitats dotacionals i de serveis públics urbans complets. La forma d'aquesta plaça ha de servir per a reordenar el trànsit actual del sector nord de Can Maians.
- Reduir al mínim la superfície de les cessions per a vials rodats, aprofitant al màxim la capacitat dels vials perimetrals ja existents. Crear especialment alguns recorreguts transversals, en règim de prioritat invertida o de vianants, que facilitin als barris perimetrals de Can Maians el gaudi dels espais lliures i equipaments d'aquest nou àmbit.



- Convertir els actuals vials urbans perimetrals que limiten aquest àmbit en avingudes : l'avinguda de Can Salvat, amb un gran espai verd lineal que inclou la llera de la riera i el camí de Vilassar de Mar, i l'avinguda d'Ignasi de Bufalà, que inclou la carretera de Premià de Mar.
- Permetre cessions de sòl per a aparcaments públics situats en el propi àmbit, per als nous equipaments i també al servei dels ciutadans dels densos barris propers.
- Mantenir la part de la finca de Can Maians que està catalogada pel P.E.P.A.A., com a fita de referència històrica compatible amb la seva catalogació.
- Construir edificis d'habitatges amb el màxim de mesures en pro de la sostenibilitat ambiental (aprofitament energia solar, enjardinament autòcton, pre-tractament de residus sòlids, aprofitament aigües pluvials, adequada orientació solar, etc.).
- Col·laborar a millorar l'habitabilitat urbana dels barris a tocar de Can Maians , especialment del Pi i del Camí de Can Pons.
- Incorporar suficients reserves pròpies de sòl públic per a equipament (esportiu, escolar, comercial, etc.) cara a que aquest sector sigui quantitativament autosuficient, donat que els equipaments de la resta de la població es troben al límit de la seva capacitat i la creació d'aquest nou barri desbordaria amb escreix l'actual equilibri entre oferta i demanda.
- El sector formalitzarà en parc urbà al nord del àmbit i urbanitzarà el futur vial de prolongació de l'avinguda Luis Companys.

#### **Condicions de delimitació**

El sòl inclòs en aquesta categoria pot ser objecte de delimitació, si s'escau, en el marc d'un Programa d'actuació urbanística municipal, d'acord amb el que s'estableix en els articles 58 i 60 de la Llei d'urbanisme o mitjançant un Pla Parcial que ha d'ésser de delimitació d'acord amb l'article 33.4 de la Llei d'urbanisme.

El sector s'equipararà a una nova centralitat urbana, regulada a l'article 3.10 de les normes d'ordenació territorial del Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB).

La delimitació del sector s'ha de justificar mitjançant la necessitat de nou sòl d'ús residencial, o altres necessitats d'interès local. En el cas d'usos residencials, el sector haurà de ser amb tipologies plurifamiliars. En tots els casos el sector haurà de preveure la formalització d'un parc urbà al nord de l'àmbit. A més haurà d'urbanitzar el vial que connecta la rotonda de la carretera de Premià de Mar amb la prolongació de la Av. Lluís Companys.

El desenvolupament del sector s'estarà d'acord amb la següent condició:

- que el PPU de Can Reig ha de comptar amb pla parcial urbanístic aprovat, i aquest es trobi consolidat en un 50% per l'edificació.

En la delimitació d'aquest sector s'ha de justificar la coherència amb els criteris de desenvolupament definits en aquest POUM i la continuïtat dels sistemes urbans i territorial.