



### **Plans de Millora Urbana (PMU)**

Vilassar de Dalt encara presenta en el seu sòl urbà sectors no plenament consolidats que precisen completar el seu procés de transformació urbana fins a incorporar-se plenament al teixit urbà que els envolta, millorant tan la seva qualitat ambiental com urbana.

En aquest procés de maduració hi ha sectors en els que resulten implicats diversos propietaris, s'han de fer cessions de sòl públic per tal de completar vialitat i aparcaments, millorar la dotació d'espais lliures i equipaments , així com cedir un % de l'aprofitament mig del sector.



	<b>Denominació per ordre alfabètic</b>	<b>pàgina</b>
PMu	Ca l'Amadeu	--
PMu	Can Galindo	--
PMu	Can Villà -Can Serra de Plaça (Sector discontinu)	--
PMu	Camí Elena (Sector terciari)	--
PMu	Els Tints (Sector terciari)	--
PMu	Les Ermites	--
PMu	Les Sedes	--
PMu	Passatge del Pi	--

MARÇ 2013



<b>PMU– Ca l'Amadeu</b>			
Vegeu plànol adjunt de proposta, amb la mateixa denominació, a escala 1:1000 o 1:500 que desplega els continguts gràfics associats a aquesta fitxa.			
<b>a/ Àmbit</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>- Inclou el Sòl Urbà no consolidat (SUnc) situat a l'illa delimitada pels carrers Sants Màrtirs, Sant Miquel, Salvador Riera, Baixada Font de la Teula i Font de la Teula, que es grafia en els plànols.</li><li>- La superfície mesurada d'aquest PMU és de: 2.047 m<sup>2</sup>.</li><li>- La superfície computable d'aquest PMU és de: <b>2.047 m<sup>2</sup></b></li><li>- En aquest àmbit hi ha un element arquitectònic catalogat: Ca l'Amadeu (95)</li></ul>			
<b>b/ Objectius (veure consideracions prèvies de planejament al document Memòria)</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>- Permetre una cessió d'un equipament a la fabrica de Ca l'Amadeu.</li><li>- Permetre una cessió d'espai lliure de transició entre el nou equipament de la fàbrica de Ca l'Amadeu i el nou sector residencial del Passatge del Pi.</li><li>- Permetre la construcció d'habitatge al nucli històric de Vilassar de Dalt.</li></ul>			
<b>c/ Condicions d'ordenació, edificació i d'ús</b>			
<b>Paràmetres bàsics de desenvolupament</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>- L'edificabilitat privada màxima sobre rasant del PMU serà la resultant d'aplicar el nombre màxim de plantes a la superfície obtinguda de deduir l'àmbit lliure d'edificació del sòl de titularitat privada.</li><li>- El coeficient d'edificabilitat bruta serà de 0.92 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl, per tant l'edificabilitat privada màxima del PMU serà de 1.883 m<sup>2</sup> de sostre.</li><li>- El nombre màxim final d'habitatges dins el PMU, comptant els ja existents, serà 20.</li><li>- El PMU haurà de garantir un mínim de 6 habitatges de protecció pública.</li><li>- 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.</li><li>- A la taula següent també s'indica la superfície de sòl d'aprofitament privat d'aquest PMU, així com el percentatge total de sòl privat.</li></ul>			
Les superfícies i els percentatges aplicats sobre la superfície del PMU seran:			
<b>Condicions</b>	<b>Qualificació</b>	<b>superfície</b>	<b>%</b>
reserves mínimes de sòl públic	Subsistema de dotacions comunitàries (EI)	389 m <sup>2</sup>	18 %
	Subsistema de parcs i jardins (Vj)	297 m <sup>2</sup>	18 %
	Subsistema de Comunicacions Vials (C)	358 m <sup>2</sup>	17%
<b>TOTAL PÚBLIC</b>		<b>1.044 m<sup>2</sup></b>	<b>51 %</b>
sòl d'aprofitament privat màxim	residencial (31)	737 m <sup>2</sup>	38 %
	àmbit lliure d'edificació (30)	266 m <sup>2</sup>	9 %
<b>TOTAL PRIVAT</b>		<b>1.003 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.
- Per a la clau 31, es proposa que l'edificació s'adapti al seu entorn. Així doncs el nombre màxim de plantes serà de PB+ 2 i PB+1 a la nau catalogada.
- El PMU cedirà al municipi com a mínim el 10% de l'aprofitament urbanístic resultant.
- El PMU 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.
- 

El sòl d'aprofitament privat d'aquest PMU, 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 compensació bàsica.

- El desenvolupament d'aquest PMU 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.
  - El PMU constituirà una junta de conservació de les obres d'urbanització pel màxim termini legal.
- El PMU 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.



### PMu- Can Galindo

Vegeu plànol adjunt de proposta, amb la mateixa denominació, a escala 1:1.000 que desplega els continguts gràfics associats a aquesta fitxa.

#### a/ Àmbit

- Inclou el Sòl Urbà no consolidat (SUnc) situat a l'illa delimitada pels carrers Av. Mare de Deu de la Cisa, Comtes d'Urgell i Catalunya, que es grafia en els plànols.
- La superfície mesurada d'aquest PMU és de: 17.375 m<sup>2</sup>.
- La superfície computable d'aquest PMU és de: **17.375 m<sup>2</sup>**.
- En aquest PMU hi ha un element arqueològic catalogat: Antic cementiri de Vilassar de Dalt (19); i un element natural catalogat: Els Pins de la Cisa (201).

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

- Recomposar la vialitat de la zona amb tres nous vials rodats: la perllongació del carrer Comtes d'Urgell, la prolongació del carrer de Burriach fins al tram del carrer Catalunya proposat en el PA Catalunya, i per últim, el vial que connecta el Carrer de Céllecs amb el nou tram del carrer Comtes d'Urgell. També es proposa la creació d'un nou vial per a vianants en la zona de major pendent, per a l'accés a l'Av. de la Cisa.
- Obtenir un equipament de cessió amb front a la carretera de la Cisa, separat per vials de la resta del PMu-Can Galindo
- El PMU haurà de tenir respecte amb la pineda protegida i la haurà de preservar.
- El PMU haurà de justificar una implantació topogràfica harmònica que garanteixi l'existència d'una vialitat amb pendents inferiors al 8%

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

##### Paràmetres bàsics de desenvolupament

- L'edificabilitat privada màxima del PMU serà la resultant de l'aplicació de la zona en relació a l'ordenació indicativa definida.
- El coeficient d'edificabilitat bruta serà de 0,26 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl, per tant l'edificabilitat privada màxima del PMU serà de 4.517 m<sup>2</sup> de sostre.
- Es permetran dos habitatges per parcel·la.
- El nombre màxim final, considerant els existents, de nous habitatges dins el PMU serà 22.
- 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 PMU, així com el percentatge total de sòl privat.

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

Condicions	Qualificació	superfície	%
reserves mínimes de sòl públic	Subsistema de comunicacions vials (C)	2.943 m <sup>2</sup>	17%
	Subsistema de dotacions comunitàries (E-)	2.989 m <sup>2</sup>	17%
<b>TOTAL PÚBLIC</b>		<b>5.932 m<sup>2</sup></b>	<b>34 %</b>
sòl d'aprofitament privat màxim	Residencial (55)	11.443 m <sup>2</sup>	66 %
<b>TOTAL PRIVAT</b>		<b>11.443 m<sup>2</sup></b>	<b>66 %</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.
- El PMU cedirà al municipi com a mínim el 10% de l'aprofitament urbanístic resultant.
- El PMU haurà de tenir respecte amb la pineda protegida i la haurà de preservar.
- El PMU haurà de justificar una implantació topogràfica harmònica que garanteixi l'existència d'una vialitat amb pendents inferiors al 8%
- El PMU 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.

El sòl d'aprofitament privat d'aquest PMU, 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 compensació bàsica.

El desenvolupament d'aquest PMU 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 forços 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 PMU constituirà una junta de conservació de les obres d'urbanització pel màxim termini legal.



<b>PMu – Can Villà / Can Serra de la Plaça</b> (Sector discontinu)
<b>a/ Àmbit</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Inclou el Sòl Urbà no consolidat (SUnc) situat a la Finca de Can Serra i a l'illa delimitada pels carrers del Carme i la Riera Salvat, que es grafia en els plànols.</li><li>- La superfície mesurada d'aquest àmbit discontinu és de 8.436</li><li>- Aquest PMU inclou ja 607 m<sup>2</sup> de viari públic. Per tant la superfície computable del PMU és de: <b>7.829 m<sup>2</sup></b>.</li><li>- L'àmbit inclou tres elements arquitectònic catalogats: Can Serra de la Plaça (56), Can Dimas (71) i la masia de Can Villà (53); i un element natural, una palmera ubicada al jardí (173).</li></ul>
<b>b/ Objectius (veure consideracions prèvies de planejament al document Memòria)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Obtenir sòl públic de cessió per a dotar l'entorn de la plaça de la vila de nous equipaments</li><li>- Cedir un sòl públic per ampliar la plaça de la vila i dotar d'accés directe als nous equipaments.</li><li>- Finalitzar adequadament la construcció del teixit urbà en els límits amb el no urbanitzable.</li><li>- Millorar el condicionament i protecció d'aquest tram de la Riera Salvat.</li><li>- Permetre la cessió d'un espai lliure de protecció en el contacte amb el sòl no urbanitzable</li><li>- Urbanitzar el tram corresponent del carrer del Carme que, fins ara era el límit amb el sòl no urbanitzable.</li><li>-</li></ul>
<b>c/ Condicions d'ordenació, edificació i d'ús</b>
<b>Paràmetres bàsics de desenvolupament</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- L'edificabilitat privada màxima del PMU serà la resultant de l'aplicació de la zona en relació a l'ordenació indicativa definida.</li><li>- El coeficient d'edificabilitat bruta serà de 0.51 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl, per tant l'edificabilitat privada màxima del PMU serà de 3.992 m<sup>2</sup> de sostre. (sent aquesta edificabilitat la suma del sostre consolidat de l'habitatge existent més el sostre dels nous habitatges)</li><li>- El nombre màxim de nous habitatges dins el PMU serà 36 més 1 existent.</li><li>- El PMU haurà de garantir un mínim de 12 habitatges de protecció pública.</li><li>- L'element catalogat privat ha de mantenir en el seu futur el seu volum i superfície.</li><li>- 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.</li><li>- A la taula següent també s'indica la superfície de sòl d'aprofitament privat d'aquest PMU, així com el percentatge total de sòl privat.</li></ul>



Les superfícies i els percentatges aplicats sobre la superfície del PMU seran:			
Condicions	Qualificació	superfície	%
reserves mínimes de sòl públic	Subsistema de comunicacions vials (C)	699 m <sup>2</sup>	10%
	Subsistema de dotacions comunitàries (EI)	1.424 m <sup>2</sup>	18%
	Subsistema de parcs i jardins (Vp)	422 m <sup>2</sup>	5%
	Subsistema d'aparcament (Pv)	761 m <sup>2</sup>	10%
<b>TOTAL PÚBLIC</b>		<b>3.306 m<sup>2</sup></b>	<b>42%</b>
sòl d'aprofitament privat màxim	residencial (12)	1.997 m <sup>2</sup>	26%
	residencial (31)	792 m <sup>2</sup>	10%
	Àmbit lliure d'edificació (30)	799 m <sup>2</sup>	10%
	residencial (41)	396 m <sup>2</sup>	5%
	Àmbit lliure d'edificació (40)	539 m <sup>2</sup>	7%
<b>TOTAL PRIVAT</b>		<b>4.523 m<sup>2</sup></b>	<b>58 %</b>
<b>Determinacions fonamentals de l'ordenació</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>- L'àmbit 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 de Pb + 1 + golfes (clau 41) i Pb+2 (clau 31)</li><li>- El PMU cedirà al municipi com a mínim el 10% de l'aprofitament urbanístic resultant.</li><li>- La nova edificació serà arquitectònicament curosa amb les zones més pròximes a les edificacions existents.</li><li>- El PMU 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>			
El sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit, 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.			
<b>d/ sistema i condicions d'actuació urbanística</b>			
El sistema d'actuació urbanística, d'acord amb la legislació urbanística vigent, serà el de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.			
<ul style="list-style-type: none"><li>- El desenvolupament d'aquest àmbit 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) pel seu ús immediat.</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></ul></li></ul>			





Despeses generades pel dret de reallotjament.  
Un estudi arqueòleg de les àrees catalogades  
El PMU constituirà una junta de conservació de les obres d'urbanització pel màxim termini legal.

- El PMU 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.

MARÇ 2013



<b>PMu- Camí Elena (Sector terciari)</b>			
Vegeu plànol adjunt de proposta, amb la mateixa denominació, a escala 1:1000 o 1:500 que desplega els continguts gràfics associats a aquesta fitxa.			
<b>a/ Àmbit</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>- Inclou el Sòl Urbà no consolidat (SUnc) situat a l'illa delimitada pels carrers Manel Ventura Campeny, Camí Elena i Els Llimoners, que es grafia en els plànols</li><li>- La superfície mesurada d'aquest PMU és de: 5.588 m<sup>2</sup>.</li><li>- Aquest PMU inclou ja 905 m<sup>2</sup> de vial públic (Trams parcials del Camí Elena). Per tant la superfície computable del PMU és de <b>4.683 m<sup>2</sup></b>.</li><li>- En aquest PMU no hi ha cap element catalogat.</li></ul>			
<b>b/ Objectius (veure consideracions prèvies de planejament al document Memòria)</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>- Obrir la connexió del carrer Juan de la Cierva i el Camí Elena.</li><li>- Crear un espai destinat a aparcament per a evitar la ocupació dels carrers del polígon industrial pels vehicles privats dels treballadors.</li></ul>			
<b>c/ Condicions d'ordenació, edificació i d'ús</b>			
Paràmetres bàsics de desenvolupament			
<ul style="list-style-type: none"><li>- L'edificabilitat privada màxima sobre rasant del PMU serà la resultant de l'aplicació dels paràmetres propis de la zona en relació a l'ordenació indicativa definida.</li><li>- El coeficient d'edificabilitat bruta serà de 1.2 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl, per tant l'edificabilitat privada màxima del PMU serà de 5.600 m<sup>2</sup> de sostre. (que correspon a un coeficient d'edificabilitat net de 1.6 sostre / m<sup>2</sup> sòl).</li><li>- La intensitat d'establiments serà de un cada 200 m<sup>2</sup> construïts, amb un mínim de 100 m<sup>2</sup> construïts</li><li>- 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.</li><li>- A la taula següent també s'indica la superfície de sòl d'aprofitament privat d'aquest PMU, així com el percentatge total de sòl privat.</li></ul>			
Les superfícies i els percentatges aplicats sobre la superfície del PMU seran:			
<b>Condicions</b>	<b>Qualificació</b>	<b>superfície</b>	<b>%</b>
reserves mínimes de sòl públic	Subsistema de comunicacions: vials (C)	1.211 m <sup>2</sup>	26%
<b>TOTAL PÚBLIC</b>		<b>1.211 m<sup>2</sup></b>	<b>26 %</b>
sòl d'aprofitament privat màxim	Dotacions privades (8-) PB+2	1.500 m <sup>2</sup>	32%
	Dotacions privades (8-) PB+2	622 m <sup>2</sup>	13%
	àmbit lliure d'edificació (80)	1.350 m <sup>2</sup>	29%
<b>TOTAL PRIVAT</b>		<b>3.472 m<sup>2</sup></b>	<b>74 %</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.
- El nombre màxim de plantes serà de: Pb + 2 (8-).
- El PMU cedirà al municipi com a mínim el 10% de l'aprofitament urbanístic resultant.
- El PMU 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.

El sòl d'aprofitament privat d'aquest PMU, 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 compensació bàsica.

- El desenvolupament d'aquest PMU 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.
  - El PMU constituirà una junta de conservació de les obres d'urbanització pel màxim termini legal.
- Es delimitarà una única unitat d'actuació coincident amb l'àmbit.



<b>PMu- Els Tints (Sector terciari)</b>			
Vegeu plànol adjunt de proposta, amb la mateixa denominació, a escala 1:1000 o 1:500 que desplega els continguts gràfics associats a aquesta fitxa.			
<b>a/ Àmbit</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>- Inclou part del Sòl Urbà no consolidat (SUnc) situat a la illa de limitada pels carrers Riera Targa, Camí Elena, Juan de la Cierva i Manel Ventura Campeny, que es grafia en els plànols.</li><li>- La superfície mesurada d'aquest PMU és de: 3.862 m<sup>2</sup>.</li><li>- La superfície computable d'aquest PMU és de: <b>3.862 m<sup>2</sup></b></li><li>- En aquest PMU no hi ha cap element catalogat.</li></ul>			
<b>b/ Objectius (veure consideracions prèvies de planejament al document Memòria)</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>- Recondicionar aquest gran antic conjunt industrial històric totalment obsolet per convertir-lo en un conjunt modern adequat a l'actual teixit industrial de petita i mitjana empresa de Vilassar de Dalt.</li><li>- Obtenir una cessió de sòl per a equipament destinat a revitalitzar el teixit industrial de Vilassar de Dalt (viver d'empreses, formació, associacions empresarials, serveis específics, etc.).</li></ul>			
<b>c/ Condicions d'ordenació, edificació i d'ús</b>			
Paràmetres bàsics de desenvolupament			
<ul style="list-style-type: none"><li>- L'edificabilitat privada màxima sobre rasant del PMU serà la resultant d'aplicar el nombre màxim de plantes a la superfície obtinguda de deduir l'àmbit lliure d'edificació del sòl de titularitat privada.</li><li>- El coeficient d'edificabilitat bruta serà de 1.2 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl, per tant l'edificabilitat privada màxima del PMU serà de 4.634 m<sup>2</sup> de sostre.</li><li>- La intensitat d'establiments serà de un cada 200 m<sup>2</sup> construïts, amb un mínim de 100 m<sup>2</sup> construïts.</li><li>- 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.</li><li>- A la taula següent també s'indica la superfície de sòl d'aprofitament privat d'aquest PMU, així com el percentatge total de sòl privat.</li></ul>			
Les superfícies i els percentatges aplicats sobre la superfície del PMU seran:			
<b>Condicions</b>	<b>Qualificació</b>	<b>superfície</b>	<b>%</b>
reserves mínimes de sòl públic	Subsistema de comunicacions vials (C)	98 m <sup>2</sup>	3%
	Subsistema de dotacions comunitàries (EI)	363 m <sup>2</sup>	9%
<b>TOTAL PÚBLIC</b>		<b>461 m<sup>2</sup></b>	<b>12 %</b>
sòl d'aprofitament privat màxim	Dotacions privades (8-) PB+2	1.326 m <sup>2</sup>	34%
	àmbit lliure d'edificació (80)	2.075 m <sup>2</sup>	54 %
<b>TOTAL PRIVAT</b>		<b>3.401 m<sup>2</sup></b>	<b>88 %</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.
- El nombre màxim de plantes serà de Pb+2
- El PMU cedirà al municipi com a mínim el 10% de l'aprofitament urbanístic resultant.
- El PMU 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.

El sòl d'aprofitament privat d'aquest PMU, 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 compensació bàsica.

- El desenvolupament d'aquest PMU 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.
  - El PMU constituirà una junta de conservació de les obres d'urbanització pel màxim termini legal.
- El pla delimitarà una única actuació coincident amb l'àmbit.



### **PMu- Les Ermites**

Vegeu plànol adjunt de proposta, amb la mateixa denominació, a escala 1:1000 o 1:500 que desplega els continguts gràfics associats a aquesta fitxa.

#### **a/ Àmbit**

- Inclou el Sòl Urbà no consolidat (SUnc) situat a l'illa delimitada pel Passatge de les Ermites, Camí de la Costa i carrer d'Àngel Guimerà, que es grafia en els plànols.
- S'inclou una porció de terreny segregada cadastralment de la finca veïna de Torremar, qualificada fins ara com a equipament en règim de titularitat privada.
- La superfície mesurada d'aquest PMU és de: 1.867 m<sup>2</sup>.
- Aquest PMU ja inclou una superfície de sòl públic de 306 m<sup>2</sup>
- La superfície computable del PMU és de **1.561 m<sup>2</sup>**
- En aquest PMU hi ha els següents elements catalogats: Ca l'Anton Feliu (106) pel que fa al jardí amb la tanca d'entrada. També està catalogat el cedre de Ca l'Anton Feliu (255).

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

- Millorar la secció viària del Passatge de les Ermites per al seu ús preferent de vianants.
- Cessió com espai lliure públic de part del jardí de la finca de Ca l'Anton Feliu, afavorint la seva recuperació i creació d'una nova plaça pública.

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

##### Paràmetres bàsics de desenvolupament

- L'edificabilitat privada màxima sobre rasant del PMU serà la resultant d'aplicar el nombre màxim de plantes a la superfície obtinguda de deduir l'àmbit lliure d'edificació del sòl de titularitat privada.
- El coeficient d'edificabilitat bruta serà de 0.62 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl, per tant l'edificabilitat privada màxima del PMU serà de 968 m<sup>2</sup> de sostre.
- El nombre màxim final d'habitatges dins el PMU, comptant els existents, serà 7.
- El PMU haurà de garantir un mínim de 3 habitatges de protecció pública.
- 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 PMU, així com el percentatge total de sòl privat.



Les superfícies i els percentatges aplicats sobre la superfície del PMU seran:			
Condicions	Qualificació	superfície	%
reserves mínimes de sòl públic	Subsistema de comunicacions vials (C)	280 m <sup>2</sup>	18%
	Subsistema de parcs i jardins (Vj)	312 m <sup>2</sup>	20%
<b>TOTAL PÚBLIC</b>		<b>592 m<sup>2</sup></b>	<b>38 %</b>
sòl d'aprofitament privat màxim	residencial (15)	400 m <sup>2</sup>	26 %
	Àmbit lliure d'edificació (10)	569 m <sup>2</sup>	36%
<b>TOTAL PRIVAT</b>		<b>969 m<sup>2</sup></b>	<b>62 %</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>- El nombre màxim de plantes serà de Pb + 1 + golfes</li><li>- El PMU cedirà al municipi com a mínim el 10% de l'aprofitament urbanístic resultant.</li><li>- El PMU 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>-</li></ul>			
El sòl d'aprofitament privat d'aquest PMU, 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 .			
<b>d/ sistema i condicions d'actuació urbanística</b>			
El sistema d'actuació urbanística, d'acord amb la legislació urbanística vigent, serà el de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.			
<ul style="list-style-type: none"><li>- El desenvolupament d'aquest PMU 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) pel seu ús immediat.</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 reallotjament.</li><li>El PMU constituirà una junta de conservació de les obres d'urbanització pel màxim termini legal.</li></ul></li><li>- El PMU 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>			



### **PMu- Les Sedes**

Vegeu plànol adjunt de proposta, amb la mateixa denominació, a escala 1:1000 o 1:500 que desplega els continguts gràfics associats a aquesta fitxa.

#### **a/ Àmbit**

- Inclou el Sòl Urbà no consolidat (SUnc) situat a l'illa delimitada pels carrers Rafart, Riera Targa, Torrent Lloberes i Pompeu Fabra, que es grafia en els plànols.
- La superfície mesurada d'aquest PMU és de: 5.469 m<sup>2</sup>.
- Aquest PMU inclou ja 64 m<sup>2</sup> de sòl públic corresponents a un transformador existent que cal relocalitzar. Per tant, la superfície computable del PMU és de: **5.405 m<sup>2</sup>**.
- En aquest PMU hi ha un element arquitectònic catalogat: Les Sedes (89)

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

- Rehabilitar l'edifici existent catalogat i permetre la seva transformació cap a ús principal terciari o compatible amb aquest.
- Permetre la cessió com a vial i aparcament de la part del PMU que limita amb l'actual institut d'ensenyament secundari, amb l'interès doble d'oferir places d'aparcament pels residents del barri de la Galbanya i d'obrir un nou vial de connexió rodada entre el barri de la Galbanya i el barri confrontant de Sant Sebastià. Aquest nou vial té una amplada suficient per a , en diades assenyalades , ser tancat al trànsit i esdevenir un espai públic pla i ben orientat de trobada pel veïnat.
- Permetre la cessió d'un aparcament públic, ben orientat al sòl, en la part del PMU amb front al carrer Riera Targa, amb l'interès de respectar el mur i tanca actuals. L'accés dels vehicles seria des dels carrers laterals i l'accés de vianants des de l'actual portal a la Riera Targa. Els dies festius també pot actuar com a aparcament de reforç del parc de Can Rafart.
- Per tal de mantenir lliure i visible la façana principal de l'edifici catalogat es qualifica una franja de sòl privat lliure d'edificacions que a més facilitarà l'accés a les seves dependències en cas que s'hi allotgi més d'una activitat.
- Integrar l'actual transformador elèctric en una altra ubicació més adequada que no escanyi l'amplada del torrent Lloberes, probablement soterrada en l'aparcament públic. L'espai alliberat s'incorpora a la via pública i a l'equipament docent.

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

##### **Paràmetres bàsics de desenvolupament**

- L'edificabilitat privada màxima sobre rasant del PMU serà la resultant d'aplicar el nombre màxim de plantes a la superfície obtinguda de deduir l'àmbit lliure d'edificació del sòl de titularitat privada.
- El coeficient d'edificabilitat bruta serà de 0,91 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl, per tant l'edificabilitat privada màxima del PMU serà de 4.950 m<sup>2</sup> de sostre, dels quals 3.000 m<sup>2</sup> seran de sostre residencial.
- El nombre màxim final d'habitatges dins el PMU serà 30.
- El PMU haurà de garantir un mínim de 9 habitatges de protecció pública.
- 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 PMU, així com el percentatge total de sòl privat.





Les superfícies i els percentatges aplicats sobre la superfície del PMU seran:			
Condicions	Qualificació	superfície	%
reserves mínimes de sòl públic	Subsistema de comunicacions vials (C)	609 m <sup>2</sup>	11%
	Subsistema d'aparcament (Pc/Pd))	1.270 m <sup>2</sup>	23%
	Subsistema de dotacions comunitàries (Ei)	29 m <sup>2</sup>	1%
<b>TOTAL PÚBLIC</b>		<b>1.908 m<sup>2</sup></b>	<b>35 %</b>
sòl d'aprofitament privat màxim	residencial (31)	1.000m <sup>2</sup>	19%
	àmbit lliure d'edificació (30)	1527 m <sup>2</sup>	28%
	dotacions privades (8-)	970 m <sup>2</sup>	18%
<b>TOTAL PRIVAT</b>		<b>3.497 m<sup>2</sup></b>	<b>65 %</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 grafat que indiquen els plànols adjunts.</li><li>- El nombre màxim de plantes serà de PB + 2 (Clau 31).</li><li>- L'aparcament privat dels nous habitatges podrà ser compartit en planta soterrani amb accés comú des del Torrent Lloberes o el carrer de Can Rafart.</li><li>- L'accés a peu als habitatges es podrà realitzar a través de carrers privats interiors.</li><li>- El PMU cedirà al municipi com a mínim el 10% de l'aprofitament urbanístic resultant.</li><li>- El PMU 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>			
El sòl d'aprofitament privat d'aquest PMU, 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 compensació bàsica.

- El desenvolupament d'aquest PMU 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.
  - Trasllat i recol·locació del transformador i adequació de la superfície resultant segons els objectius abans especificats.
  - 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.
  - El PMU constituirà una junta de conservació de les obres d'urbanització pel màxim termini legal.
  
- El PMU 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.



### **PMu- Passatge de Pi**

Vegeu plànol adjunt de proposta, amb la mateixa denominació, a escala 1:1000 o 1:500 que desplega els continguts gràfics associats a aquesta fitxa.

#### **a/ Àmbit**

- La superfície mesurada del PMU es de 9.081 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 PMU corresponent als vials existents del Passatge del Pi i del vial Sud (1.497 m<sup>2</sup>). Per tant, la superfície computable del PMU és de: **7.584 m<sup>2</sup>**.
- En aquest PMU no hi ha cap element catalogat.

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

- Re-ubicació de les naus industrials existents dins el casc urbà, i permetre el trasllat a la nova zona de industrial.
- Crear una nova vialitat dins el PMU.
- Permetre una cessió d'espai lliure per de dotar al barri del Pi d'una plaça.

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

##### Paràmetres bàsics de desenvolupament

- El coeficient d'edificabilitat bruta del PMU serà de 1.2 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl, és a dir una superfície màxima de sostre potencial del PMU de 9.100 m<sup>2</sup>, del quals 8.645 m<sup>2</sup> seran de sostre residencial.
- El PMU haurà de garantir un 5% del sostre per a usos terciaris o comercials en planta baixa.
- El nombre màxim final d'habitatges dins el PMU serà 90.
- El PMU haurà de garantir un mínim de 32 habitatges de protecció pública.
- El PMU 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 PMU, així com el percentatge total de sòl privat.



Les superfícies i els percentatges aplicats sobre la superfície del PMU seran:			
Condicions	Qualificació	superfície	%
reserves mínimes de sòl públic	Subsistema de parcs i jardins (Vj)	1.362 m <sup>2</sup>	18 %
	Subsistema de Comunicacions Vials (C)	2.129 m <sup>2</sup>	28 %
<b>TOTAL PÚBLIC</b>		<b>3.491 m<sup>2</sup></b>	<b>46 %</b>
sòl d'aprofitament privat màxim	residencial (31) (PB+3)	1.450 m <sup>2</sup>	20 %
	residencial (31) (PB+2)	1.320 m <sup>2</sup>	17 %
	àmbit lliure d'edificació (30)	1.323 m <sup>2</sup>	17 %
<b>TOTAL PRIVAT</b>		<b>4.093 m<sup>2</sup></b>	<b>54 %</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>- El nombre màxim de plantes de les noves edificacions serà el que s'indica als plànols adjunts i que és: PB+3 i PB+2 per als edificis corresponents a la clau 31</li><li>- El PMU cedirà al municipi com a mínim el 10% de l'aprofitament urbanístic resultant.</li><li>- El PMU 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>			
El sòl d'aprofitament privat d'aquest PMU, 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 .			
<b>d/ sistema i condicions d'actuació urbanística</b>			
El sistema d'actuació urbanística, d'acord amb la legislació urbanística vigent, serà el de reparcel·lació en modalitat de cooperació.			
<ul style="list-style-type: none"><li>- El desenvolupament d'aquest PMU 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) pel seu ús immediat.</li><li>Les indemnitzacions per enderroc de construccions, destrucció de plantacions o instal·lacions, trasllat forços 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 reallotjament.</li><li>El PMU constituirà una junta de conservació de les obres d'urbanització pel màxim termini legal.</li></ul></li><li>- El PMU reservarà per a la construcció d'habitatge de protecció pública, com a mínim, el sòl equivalent al 35 % del sostre que es qualifiqui per a ús residencial. Aquest 30 % es distribuirà en 28 % en HPO i 7 % en Concertat.</li></ul>			