



4.2	Noves àrees urbanitzables: Sòl Urbanitzable
------------	--



4.2.1 Objectius

Millorar el sòl industrial actual i reservar sòl productiu per al futur

Es recomana que el Pla Especial de les Vores de l'Autopista consideri la possibilitat d'establir una reserva per a usos productius d'uns 100.000 m² de sòl brut, a l'àmbit situat al sud de l'autopista, permetent així la perllongació de l'actual Camí del Mig i de l'àmbit dels Garrofers fins arribar a tocar l'actual Parc Aquàtic, formant així un àmbit industrial lineal. L'objectiu d'aquesta reserva és:

- Trobar sinèrgies amb la resta de sòl productiu del Baix Maresme.
- Evitar els conflictes creixents de la manufactura amb els habitatges propers.
- No sobrecarregar la xarxa viària urbana amb el pas dels vehicles industrials.
- Aproximar el sòl productiu a un centre de serveis terciari (comerç, benzinera, oci, etc.) ja existent.
- Cercar la màxima connectivitat de la indústria amb la xarxa viària territorial.
- Permetre la cessió com a equipament públic de part del sòl de l'actual parc aquàtic.

Incorporar sòl residencial per habitatge col·lectiu, assequible i sostenible

A Vilassar de Dalt hi ha una manca històrica de sòl disponible per a ubicar tipologies edificatòries col·lectives i compactes, que generin una rica vida urbana, amb locals comercials en planta baixa, i per tant més assequibles econòmicament a un major nombre de ciutadans, sigui en règim de propietat o de lloguer.

A més, constatada l'evolució ambiental del Baix Maresme, es fa cada cop més evident la necessitat que les noves actuacions d'habitatge incorporin el màxim nombre d'elements en pro de la sostenibilitat mediambiental com ara:

- Aprofitament de l'energia solar per a la producció d'aigua calenta d'ús sanitari.
- Intercanviadors de transport públic per a facilitar la mobilitat col·lectiva.
- Tractament integral d'aprofitament local de l'aigua pluvial d'escorrentia.



- Enjardinament de tipus mediterrani.
- Adequada orientació dels edificis i les seves obertures vidriades per tal de reduir les necessitats energètiques en calefacció i refrigeració artificials.
- Pre - tractament dels residus sòlids, etc.
- Tractament integral d'aprofitament local de les aigües grises.

4.2.2 Propostes

4.2.2.1 Àmbits de Sòl Urbanitzable (Plans Parcial Urbanístics, PPU)

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. D'aquesta forma es garanteix el creixement futur de la població i de l'activitat econòmica de Vilassar de Dalt.

	Denominació per ordre alfabètic
PPu	Can Reig
PPu	Torrent Daniel
PPu	Vallmorena II



CAN REIG

Objectius de l'àmbit: consideracions prèvies de planejament

- 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.).

TORRENT DANIEL

Objectius de l'àmbit: consideracions prèvies de planejament

- El sector 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 sector 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 sector al voltant d'un nou carrer longitudinal que el comuniqui amb la Riera Targa, per tal d'alliberar els torrents que limiten el sector 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 sector 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 pla parcial 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 sector 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 sector 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.).



VALLMORENA II

Objectius de l'àmbit: consideracions prèvies de planejament

(industrial)

- Re-ubicació de les naus industrials existents al sub-sector residencial del pla parcial, 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 carretera dels sis pobles amb la futura ronda del maresme, establint un pas soterrat a l'autopista C-32

4.2.2.1 Àmbits de Sòl Urbanitzable (Sòl Urbanitzable No Delimitat, URnd)

	Denominació per ordre alfabètic
URnd	Can Maians

CAN MAIANS

Objectius de l'àmbit: consideracions prèvies de planejament

- 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'avinentsa 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.

4.2.3. Conclusions: criteris, objectius i solucions generals del POUM

1

Pel que fa a l'ús industrial, es proposa reservar sòl en un futur, en una nova ubicació que eviti les actuals interferències de les activitats industrials amb el sòl urbà i el sòl agrícola.

2

Pel que fa a l'ús residencial, hom proposa exhaurir prioritàriament el sòl urbanitzable programat per les NNSS 1992 i no desenvolupat.