



Polígons d'Actuació Urbanística (PA)

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.

En aquest procés de maduració que es proposa es plantegen algunes cessions pendents de sòl públic per tal de completar vialitat i aparcaments, millorar la dotació d'espais lliures o afavorir la creació o ampliació d'equipaments.

Cada polígon d'actuació urbanística comptarà amb un conveni d'acompanyament, subscrit entre l'ajuntament i la propietat implicada, on es detallarà, entre d'altres, els següents aspectes:

- règim transitori de les edificacions i usos
- compromisos concrets d'urbanització
- calendari d'actuacions
- compromisos addicionals



	Denominació per ordre alfabètic	Pàgina
PA	Riera de Vilassar (PP12) nomes a efectes de gestió	--
PA	Balears	--
PA	Cal Pere Català	--
PA	Catalunya	--
PA	Salvador Riera	--
PA	Sants Màrtirs	--
PA	Vallmar	--

MARÇ 2013



PAU– Riera de Vilassar (PP12)

Vegeu plànol adjunt de proposta, amb la mateixa denominació, a escala 1:2000 o 13000 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 camí Pla de Vilassar, Av. Lluís Companys, Torrent de les Pinedes, i franja d'afectació de l'autopista C-32, que es grafia en els plànols.
- La superfície mesurada d'aquest PA és de: 99.088 m2.
- La superfície computable d'aquest PA és de: **99.088 m2**

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

- Es crea aquest PA, que prové d'un pla Parcial de les NNSSPP'92, que ja està desenvolupat i només manca finalitzar de les seves obres d'urbanització del trasllat d'un transformador situat en un dels carrers del sector. Com que encara no s'ha realitzat la quota definitiva de les obres d'urbanització, s'ha optat per delimitar aquest PA amb l'únic objectiu de que els propietaris del sector compleixin les seves obligacions i es faci la recepció definitiva del sector per part de l'ajuntament.

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

Paràmetres bàsics de desenvolupament

- Atès que la finalitat d'aquest PA és únicament a efectes de gestió, les condicions d'ordenació, edificació i ús venen determinades pels plànols d'ordenació i els paràmetres fixats a cada una de les claus corresponents.

d/ sistema i condicions d'actuació urbanística

El sistema d'actuació urbanística, que ha desenvolupat aquest sector, d'acord amb la legislació urbanística vigent, es el de reparcel·lació en modalitat cooperació.

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



PA- Balears

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 Balears, Torrent d'en Lloveras, Mossèn Jacint Verdaguer i Riera de Targa, que es grafia en els plànols.
- La superfície mesurada d'aquest PA és de: 1.238 m².
- La superfície computable d'aquest PA és de: **1.238 m²**
- En aquest PA no hi ha cap element catalogat.

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

- Ampliar la secció útil del C/ Torrent d'en Lloveras
- Reordenar una illa complexa per la convivència de residència i antiga indústria
- Configurar un pati interior d'illa

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

Paràmetres bàsics de desenvolupament

- L'edificabilitat privada màxima sobre rasant del PA 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 1.77 m² sostre / m² sòl, per tant l'edificabilitat privada màxima del PA serà de 2.190 m² de sostre.
- El nombre màxim final d'habitatges dins el PA serà 22.
- El PA haurà de garantir un mínim de 7 habitatges de protecció pública.
- Les cessions gratuïtes obligatòries, tindran la superfície fixada a la taula següent amb els percentatges de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge total de sòl públic.

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

Condicions	Qualificació	superfície	%
reserves mínimes de sòl públic	Subsistema de comunicacions: vialitat C	45 m ²	4%
	Subsistema de parcs i jardins Vj	156 m ²	13%
TOTAL PÚBLIC		201 m²	17 %
sòl d'aprofitament privat màxim	residencial 21	731m ²	59%
	residencial 21 HPO		
	àmbit lliure d'edificació 20	306m ²	24 %
TOTAL PRIVAT		1.037 m²	83 %



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 al carrer Balears i Pb+2 al Torrent Lloveras.
- L'àmbit lliure d'edificació serà el resultant de deduir al sòl d'aprofitament privat les profunditats d'edificació indicades en els plànols
- El PA cedirà al municipi com a mínim el 10% de l'aprofitament urbanístic resultant.
- El PA 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 PA, la posició 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 PA 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 PA constituirà una junta de conservació de les obres d'urbanització pel màxim termini legal.
- El PA reservarà per a la construcció d'habitatge de protecció pública, 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.



PA– Cal Pere Català

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 Avi Riera, Riera Targa.
- La superfície mesurada d'aquest PA és de: 1.105 m².
- La superfície computable d'aquest PA és de: **1.105 m²**.
- En aquest PA hi ha un element arquitectònic catalogat en els nivells I,L: Can Pere Català (46).

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

- Millorar l'habitabilitat urbana i arquitectònica del PA.
- Permetre la continuïtat, a nivell de vianants, del carrer Avi Riera cap el Nord fins a l'espai lliure de Can Tarrida
- Ordenar el front edificat de la Riera Targa en aquest PA.
- Millorar l'accés a la rampa de l'aparcament dels habitatges de Can Roura.

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

Paràmetres bàsics de desenvolupament

- L'edificabilitat privada màxima sobre rasant del PA 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 1,26 m² sostre / m² sòl, per tant l'edificabilitat privada màxima del PA serà de 1.392 m² de sostre.
- El nombre màxim de nous habitatges dins el PA serà 14.
- El PA haurà de garantir un mínim de 5 habitatges de protecció pública.
- Les cessions gratuïtes obligatòries, tindran la superfície fixada a la taula següent amb els percentatges de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge total de sòl públic.

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

Condicions	Qualificació	superfície	%
reserves mínimes de sòl públic	Subsistema d'aparcaments Pc	159 m ²	14 %
	Subsistema de parcs i jardins Vj	355 m ²	32 %
TOTAL PÚBLIC		514 m²	46 %
sòl d'aprofitament privat màxim	Residencial 32 Residencial 32 HPO	348 m ²	36%
	Àmbit lliure d'edificació 30	243 m ²	17%
TOTAL PRIVAT		591 m²	54 %



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 + 3, d'acord amb els edificis de la mateixa tipologia situats al voltant.
- El PA cedirà al municipi com a mínim el 10% de l'aprofitament urbanístic resultant.
- La nova edificació serà arquitectònicament curosa en el perímetre posterior de contacte amb les edificacions existents.
- El PA 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 PA, la posició 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 PA 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 PA constituirà una junta de conservació de les obres d'urbanització pel màxim termini legal.
- El PA reservarà per a la construcció d'habitatge de protecció pública, 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.
- Permetre la descatalogació de nivell I i mantenir la de nivell L



PA- Catalunya			
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			
<ul style="list-style-type: none">- Inclou el Sòl Urbà no consolidat (SUnc) situat a l'illa delimitada pels carrers Av. Mare de Deu de la Cisa, Joan XXIII, Joan Maragall i Catalunya, que es grafia en els plànols.- La superfície mesurada d'aquest PA és de: 3.792 m².- Aquest PA ja inclou un tram de vial públic a tocar de l'Av. Mare de Deu de la Cisa, de 190 m².- La superfície computable d'aquest PA és de: 3.602 m²- En aquest PA no hi ha cap element catalogat.			
b/ Objectius (veure consideracions prèvies de planejament al document Memòria)			
<ul style="list-style-type: none">- Recomposar parcialment la vialitat de la zona, per tal de realitzar, en un futur, l'arribada del carrer Catalunya, actualment en cul de sac, fins a l'Av. Mare de Deu de la Cisa			
c/ Condicions d'ordenació, edificació i d'ús			
Paràmetres bàsics de desenvolupament			
<ul style="list-style-type: none">- L'edificabilitat privada màxima sobre rasant del PA serà la resultant de l'aplicació dels paràmetres propis de la zona en relació a l'ordenació definida.- El coeficient d'edificabilitat bruta serà de 0.47 m² sostre / m² sòl, per tant l'edificabilitat privada màxima del PA serà de 1.692 m² de sostre.- El nombre màxim de nous habitatges dins el PA serà 4.- Les cessions gratuïtes obligatòries, tindran la superfície fixada a la taula següent amb els percentatges de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge total de sòl públic.			
Les superfícies i els percentatges aplicats sobre la superfície del PA seran:			
Condicions	Qualificació	superfície	%
reserves mínimes de sòl públic	Subsistema de comunicacions vials C	804 m ²	22 %
TOTAL PÚBLIC		804 m²	22 %
sòl d'aprofitament privat màxim	residencial 54a	2.798 m ²	78%
TOTAL PRIVAT		2.798 m²	78%



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 PA cedirà al municipi com a mínim el 10% de l'aprofitament urbanístic resultant.
- El PA 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 PA, la posició 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'aquesta PA 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 PA constituirà una junta de conservació de les obres d'urbanització pel màxim termini legal.



PA- Salvador Riera			
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			
<ul style="list-style-type: none">- Inclou el Sòl Urbà no consolidat (SUnc) de la finca situada a la cantonada del carrer Salvador Riera i la Riera Targa, que es grafia en els plànols.- La superfície mesurada d'aquest PA és de: 725 m².- La superfície computable d'aquest PA és de: 725 m².- El PA és a tocar d'un element arquitectònic catalogat: el carrer San Miquel (123).			
b/ Objectius (veure consideracions prèvies de planejament al document Memòria)			
<ul style="list-style-type: none">- Millorar la secció del carrer Sant Miquel / Salvador Riera en la seva cruïlla amb la Riera Targa.- Permetre la construcció d'habitatge tradicional al nucli històric de Vilassar de Dalt.			
c/ Condicions d'ordenació, edificació i d'ús			
Paràmetres bàsics de desenvolupament			
<ul style="list-style-type: none">- L'edificabilitat privada màxima sobre rasant del PA 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 1.51 m² sostre / m² sòl, per tant l'edificabilitat privada màxima del PA serà de 1.095 m² de sostre.- El nombre màxim final de nous habitatges dins el PA serà 10.- El PA haurà de garantir un mínim de 3 habitatges de protecció pública.- Les cessions gratuïtes obligatòries, tindran la superfície fixada a la taula següent amb els percentatges de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge total de sòl públic.			
Les superfícies i els percentatges aplicats sobre la superfície del PA seran:			
Condicions	Qualificació	superfície	%
reserves mínimes de sòl públic	Subsistema de comunicacions vials C	63 m ²	9 %
TOTAL PÚBLIC		63 m²	9 %
sòl d'aprofitament privat màxim	residencial 13	70 m ²	10 %
	residencial 15 residencial 15 HPO	356 m ²	49 %
	àmbit lliure d'edificació 10	236 m ²	32 %
TOTAL PRIVAT		662 m²	91 %



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 + 1+ golfes
- El PA cedirà al municipi com a mínim el 10% de l'aprofitament urbanístic resultant.
- La nova edificació serà arquitectònicament curosa en el perímetre de contacte amb les edificacions existents.
- El PA 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 PA, la posició 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 PA 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 PA constituirà una junta de conservació de les obres d'urbanització pel màxim termini legal.
- El PA reservarà per a la construcció d'habitatge de protecció pública, 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.



PA- Sants Màrtirs			
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			
<ul style="list-style-type: none">- 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.- La superfície mesurada d'aquest PA és de: 938 m².- La superfície computable d'aquest PA és de: 938 m²- En aquest PA no hi ha cap element catalogat.			
b/ Objectius (veure consideracions prèvies de planejament al document Memòria)			
<ul style="list-style-type: none">- Millorar la secció del carrer Salvador Riera i la seva trobada amb el carrer Sant Miquel.- Cedir un sòl públic per crear places d'aparcament per a residents al carrer Sants Màrtirs.- Permetre la construcció d'habitatge al nucli històric de Vilassar de Dalt.			
c/ Condicions d'ordenació, edificació i d'ús			
Paràmetres bàsics de desenvolupament			
<ul style="list-style-type: none">- L'edificabilitat privada màxima sobre rasant del PA 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 0,83 m² sostre / m² sòl, per tant l'edificabilitat privada màxima del PA serà de 778 m² de sostre.- El nombre màxim final d'habitatges dins el PA, serà 8.- El PA haurà de garantir un mínim de 3 habitatges de protecció pública.- Les cessions gratuïtes obligatòries, tindran la superfície fixada a la taula següent amb els percentatges de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge total de sòl públic.			
Les superfícies i els percentatges aplicats sobre la superfície del PA seran:			
Condicions	Qualificació	superfície	%
reserves mínimes de sòl públic	Subsistema de comunicacions vials C	109 m ²	12%
TOTAL PÚBLIC		109 m²	12 %
sòl d'aprofitament privat màxim	residencial 15	260 m ²	27%
	residencial 15 HPO		
	àmbit lliure d'edificació 10	569 m ²	61 %
TOTAL PRIVAT		829 m²	88 %



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.
- Com que l'actuació s'uneix amb un edifici ja existent de diferent nombre de plantes es proposa que l'edificació s'adapti al seu entorn. Així doncs el nombre màxim de plantes serà de PB+ 2. De tal manera que l'edifici coincidirà amb la línia de coronació de l'edifici ja existent (Sants Màrtirs nº5).
- El PA cedirà al municipi com a mínim el 10% de l'aprofitament urbanístic resultant.
- El PA 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 PA, la posició 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 PA 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 PA constituirà una junta de conservació de les obres d'urbanització pel màxim termini legal.
- El PA reservarà per a la construcció d'habitatge de protecció pública, 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.



PA- Vallmar			
Vegeu plànol adjunt de proposta, amb la mateixa denominació, a escala 1:2.000 o 1:1.000 que desplega els continguts gràfics associats a aquesta fitxa.			
a/ Àmbit			
<ul style="list-style-type: none"> - Inclou el Sòl Urbà no consolidat (SUnc) delimitat pel límit de terme amb Premià de Dalt, l'avinguda Mare de Déu de la Cisa i el límit recollit per la sentència judicial 43/97 de la sala del contenciós administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (secció tercera) determinant el PA que es grafia en els plànols. - La superfície mesurada d'aquest PA és de: 15.487 m². - La superfície mesurada d'aquest PA és de: 15.487 m². - En aquest PA no hi ha cap element catalogat. 			
b/ Objectius (veure consideracions prèvies de planejament al document Memòria)			
<ul style="list-style-type: none"> - Donar compliment al text de la sentència que considera aquest sòl com a urbà, però d'acord amb la legislació vigent tindrà la consideració de sòl urbà no consolidat. - Mantenir un corredor d'espais lliures entre les urbanitzacions de Premià de Dalt i el sòl no urbanitzable de Vilassar de Dalt. - Desurbanitzar els vials parcialment executats per la promoció il·legal "Vallmar". 			
c/ Condicions d'ordenació, edificació i d'ús			
Paràmetres bàsics de desenvolupament			
<ul style="list-style-type: none"> - L'edificabilitat privada màxima sobre rasant del PA 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 0.17 m² sostre / m² sòl, per tant l'edificabilitat privada màxima del PA serà de 2.587 m² de sostre. (sent aquesta edificabilitat la suma del sostre consolidat dels 2 habitatges existents més el sostre dels nous habitatges). Aquest càlcul prové de l'aplicació del paràmetre d'edificabilitat neta de la clau 41 (0.8m²st/m²sl), amb un total de 1974 m² i de la clau 54a (0.6m²st/m²sl) amb un total de 613 m². - El nombre màxim final d'habitatges dins el PA, serà 14. (amb 2 habitatges existents) - Les cessions gratuïtes obligatòries, tindran la superfície fixada a la taula següent amb els percentatges de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge total de sòl públic. 			
Les superfícies i els percentatges aplicats sobre la superfície del PA seran:			
Condicions	Qualificació	superfície	%
reserves mínimes de sòl públic	Subsistema de comunicacions vials C	1.926 m ²	12%
	Subsistema de parcs i jardins Vp	7.825 m ²	51%
TOTAL PÚBLIC		9.751 m²	63 %
sòl d'aprofitament privat màxim	residencial 41	840 m ²	5%
	àmbit lliure d'edificació 40	1.628 m ²	10%
	àmbit lliure d'edificació 50	2.245 m ²	15%
	residencial 54a existent	1.023m ²	7%
TOTAL PRIVAT		5.736 m²	37 %



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 + 1 + golfes (Clau 41).
- El PA cedirà al municipi com a mínim el 10% de l'aprofitament urbanístic resultant.
- El PA 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 PA, la posició 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 PA 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 PA constituirà una junta de conservació de les obres d'urbanització pel màxim termini legal.
 - Així mateix es faran càrrec de la desurbanització parcial del vial 1 (passa a camí Rural C) i de la desurbanització total del vial 2 (passa a sòl forestal 02b) . Tot això correspon a una superfície de 6.592 m².