



PPU3 LA MASSANA

1. Àmbit
 Sector de sòl urbanitzable delimitat que comprèn els terrenys situats a l'oest del nucli del municipi, delimitats pels polígons d'actuació PAU 3 del Bosc del Missé i el PAU 2 Pou del Cisne a l'est; l'autovia al sud i els terrenys de sòl no urbanitzable en contacte amb el terme del Bruc, a l'oest.

La superfície del sector del Pla parcial és de: **24.075 m2**

2. Objectius

- Tancar l'anell viari bàsic que rodeja el nucli amb el Passeig de la Ronda i l'Avinguda de la Vinya Nova.
- Resoldre la canalització dels torrents de la Maçana i del Migdia pel seu pas en sòl urbà i per sota de l'autovia.
- Definir el límit del sòl urbà i la seva transició cap al sòl no urbanitzable.
- Incorporar tipologies d'habitatge més compactes i assequibles.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Les zones d'aprofitament privat d'aquest sector, que es determinen en els plànols d'ordenació, són indicatives i s'ordenaran segons es Normes del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Es reservarà, com a mínim, el sòl corresponent al 20% i el 10% del sostre residencial per a la construcció d'habitatges de protecció oficial i amb preu concertat respectivament.

4. Cessions

Cessió de l'aprofitament en els termes establerts a la Llei d'urbanisme i que en aquest sector es correspon amb el 10% de l'aprofitament global del sector.

Cessió obligatòria i gratuïta del sòl destinat a sistemes d'acord amb els objectius exposats i segons els paràmetres definits pel POUM.

Cadrà reservar els terrenys destinats a sistema hidrogràfic, d'acord amb el projecte de canalització dels torrents definits en el Pla Director de Clavegueram.

5. Condicions de gestió i execució

El Pla parcial delimitarà els polígons de gestió que consideri necessaris, que s'executaran pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris que hi estan inclosos es facin càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i dels espais lliures.

Aquests també participaran de les despeses generals de canalització, cobriment i urbanització dels torrents de la Maçana, el Pont i Migdia. La participació en les referides despeses vindrà limitada a un cost màxim que, juntament amb els costos d'urbanització interna del sector i de les seves connexions exteriors, no suposin en cap cas una repercussió màxima equipalant al 30% del valor del sostre net edificable resultant de l'ordenació.