

PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DE L'ÀMBIT DEL MARESME

Llibre

5.1. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

Autor

LAND PLANIFICACIÓ I PROJECTES SL
Pareja & Associats, Advocats

Data

AGOST 2008

 Generalitat
de Catalunya

 **INCASÒL**
Institut Català
del Sòl

Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
**Secretaria per a la Planificació
Territorial**

Departament de Medi Ambient
i Habitatge
Secretaria d'Habitatge

Taula de contingut

Títol I. Normes urbanístiques generals del PDU

Capítol 1. Disposicions generals

- Article I.1. Definició i objectius del PDU.
- Article I.2. Marc legal
- Article I.3. Àmbit del PDU
- Article I.4. Obligatorietat
- Article I.5. Estructura i contingut documental del PDU
- Article I.6. Competències i seguiment del PDU
- Article I.7. Determinacions del PDU
- Article I.8. Interpretació i precisió de límits del PDU
- Article I.9. Vigència i revisió del PDU
- Article I.10. Modificació i adaptació del PDU
- Article I.11. Execució del PDU

Capítol 2. Normes urbanístiques comunes a les àrees residencials estratègiques

- Article I.12. Criteris legals d'ordenació de les àrees residencials estratègiques
- Article I.13. Marc normatiu de referència
- Article I.14. Precisions i ajustos de límits
- Article I.15. Execució de l'ordenació detallada de les àrees residencials estratègiques

Capítol 3. Determinacions generals relatives a les àrees residencials estratègiques del PDU del Maresme

- Article I.16. Classificació del sòl inclòs en les àrees residencials estratègiques del PDU del Maresme
- Article I.17. Percentatge d'aprofitament de cessió obligatòria en les àrees residencials estratègiques del PDU del Maresme
- Article I.18. Equipaments
- Article I.19. Definició del sistema d'habitatges dotacionals públics
- Article I.20. Àmbits delimitats i paràmetres d'aplicació

Capítol 4. Mesures per a garantir la sostenibilitat del desenvolupament urbà

- Article I.21. Criteris mediambientals generals en el desenvolupament dels projectes d'urbanització de les àrees residencials estratègiques
- Article I.22. Distribució i consum d'aigua potable
- Article I.23. Xarxes de clavegueram i d'aigües pluvials
- Article I.24. Tractament de les zones verdes públiques i dels jardins privats
- Article I.25. Xarxes de reg d'espais lliures públics i privats i altres mesures d'aprofitament dels recursos hídrics
- Article I.26. Gestió dels residus urbans
- Article I.27. Protecció contra la contaminació acústica
- Article I.28. Mesures de protecció contra la contaminació lumínica
- Article I.29. Estalvi energètic en l'edificació
- Article I.30. Instal·lació elèctrica

Títol II. Normes urbanístiques de l'ARE "Pineda centre" del municipi de Pineda de Mar

Títol III. Normes urbanístiques de l'ARE "Escultor Clarà" del municipi de Malgrat de Mar

Títol IV. Normes urbanístiques de l'ARE "Sant Pere – Enric Granados" del municipi de Tordera

Títol V. Normes urbanístiques de l'ARE "El Cros" del municipi d'Argentona

Disposicions addicionals

Disposició final

Títol I. Normes urbanístiques generals del PDU

Capítol 1. Disposicions generals

Article I.1. Definició i objectius del PDU.

1. Aquest Pla director urbanístic (en endavant PDU) té per objecte la delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques de la comarca del Maresme per al quadrienni 2008-2011, amb la finalitat de crear sòl residencial i de subvenir el dèficit d'habitatge amb protecció pública en l'àmbit del Maresme.
2. Les àrees residencials estratègiques (en endavant ARE), constitueixen actuacions d'interès supramunicipal promogudes per la Generalitat de Catalunya, amb les finalitats que s'assenyalen en l'apartat següent.
3. El Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les Àrees Residencials Estratègiques del Maresme per al quadrienni 2008-2011, té els següents objectius:
 - a) Generals:
 - La determinació per al quadrienni 2008-2001 del nombre d'habitatges necessaris per a subvenir el dèficit de habitatges amb protecció oficial en aquest període en l'àmbit del Pla.
 - La localització en els municipis que tinguin la capacitat territorial adequada dels àmbits susceptibles de ser àrees residencials estratègiques.
 - La delimitació de les àrees residencials estratègiques en continuïtat amb els teixits urbans existents o previstos, garantint la bona accessibilitat a la xarxa de transport públic i el subministrament d'aigua.
 - La classificació urbanística dels terrenys que conformen l'ARE com a sòl urbanitzable delimitat, en el cas que no tinguessin aquesta classificació d'acord amb el planejament vigent.
 - La modificació de les condicions dels sectors de sòl urbanitzable o de sòl urbà no consolidat establertes pel planejament vigent.
 - L'establiment de l'ordenació detallada del sòl amb el nivell i documentació propis d'un pla urbanístic derivat: pla parcial urbanístic en el supòsit de sòl urbanitzable, i de pla de millora urbana en el supòsit de sòl urbà no consolidat.
 - La fixació del termini per a l'adaptació del planejament general a les determinacions del Pla director
 - La determinació del percentatge d'aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta de cadascuna de les AREs.
 - La fixació del nombre d'habitatges amb protecció dels àmbits delimitats i modalitat de protecció.
 - La concreció del traçat i característiques de les obres bàsiques de les referides AREs, amb el nivell i documentació propis d'un projecte d'urbanització.
 - La determinació del sistema d'actuació urbanística de cadascuna de les AREs delimitades i del termini per a la constitució del Consorci que serà l'administració actuant del sector.
 - La fixació del terminis d'edificació dels habitatges resultants de l'execució de l'ARE, segons allò que determina l'article 167.1 del TRLU.
 - b) Particulars:
 - La identificació de les àrees residencials estratègiques que es delimiten en l'àmbit d'aquest PDU per al quadrienni 2008-2011, en els municipis de Pineda de Mar, Malgrat de Mar, Tordera i Argentona.

- L'ordenació detallada, amb la precisió pròpia d'un pla derivat, de les àrees residencials estratègiques dels sectors "Pineda centre", al terme municipal de Pineda de Mar; "Escultor Clarà", al terme municipal de Malgrat de Mar; i "Sant Pere – Enric Granados", al terme municipal de Tordera; i "El Cros", al terme municipal d'Argentona.

Article I.2. Marc legal

Aquest Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques del Maresme per al quadrienni 2008-2011 es formula a l'empara de l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística i, en particular, de conformitat amb l'article 56 i la Disposició addicional vint-i-unena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, que aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (modificat pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre), així com d'acord amb la legislació sectorial i la resta de disposicions legals aplicables.

Article I.3. Àmbit del PDU

1. L'àmbit territorial del Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques del Maresme per al quadrienni 2008-2011, està integrat pel territori inclòs en les àrees residencials estratègiques que es delimiten en els termes municipals que es relacionen a l'apartat 2 d'aquest article,.
2. Els termes municipals abastats per aquets Pla són els següents:
 - Pineda de Mar
 - Malgrat de Mar
 - Tordera
 - Argentona

Article I.4. Obligatorietat

Les administracions públiques, les entitats que en depenen i els particulars estan obligats a complir les determinacions i les disposicions que estableix aquest pla.

Article I.5. Estructura i contingut documental del PDU

El PDU té l'estructura i el contingut documental següent:

1. Memòria.
 - Llibre 1.1 Memòria general
 - Llibre 1.2 Memòria de l'ARE Pineda Centre (Pineda)
 - Llibre 1.3 Memòria de l'ARE Escultor Clarà (Malgrat de mar)
 - Llibre 1.4 Memòria de l'ARE St. Pere / E. Granados (Tordera)
 - Llibre 1.5 Memòria de l'ARE El Cros (Argentona)
2. Programació de les actuacions.
3. Bases tècniques i econòmiques.
4. Plànols d'informació i ordenació.
 - Llibre 4.1 Plànols d'informació i ordenació generals
 - Llibre 4.2 Plànols d'informació i ordenació de l'ARE Pineda Centre (Pineda)
 - Llibre 4.3 Plànols d'informació i ordenació de l'ARE Escultor Clarà (Malgrat de mar)

- Libre 4.4 Plànols d'informació i ordenació de l'ARE St. Pere / E. Granados (Tordera)
- Libre 4.5 Plànols d'informació i ordenació de l'ARE El Cros (Argentona).
5. Normativa
- Libre 5.1 Normativa general
- Libre 5.2 Normativa de l'ARE Pineda Centre (Pineda)
- Libre 5.3 Normativa de l'ARE Escultor Clarà (Malgrat de mar)
- Libre 5.4 Normativa de l'ARE St. Pere / E. Granados (Tordera)
- Libre 5.5 Normativa de l'ARE El Cros (Argentona)
- Libre 5.6 Disposicions addicionals, transitòries i finals
6. Estudis justificatius.
- Libre 6.1 Estudis justificatius generals
- Libre 6.2 Estudis justificatius de l'ARE Pineda Centre (Pineda)
- Libre 6.3 Estudis justificatius de l'ARE Escultor Clarà (Malgrat de mar)
- Libre 6.4 Estudis justificatius de l'ARE St. Pere / E. Granados (Tordera)
- Libre 6.5 Estudis justificatius de l'ARE El Cros (Argentona)
7. Informe de sostenibilitat ambiental.
8. Projectes d'urbanització.
- Libre 8.1 Llistat de projectes d'urbanització inclosos en el PDU
- Libre 8.2 Projecte d'urbanització bàsic de l'ARE Pineda Centre (Pineda)
- Libre 8.3 Projecte d'urbanització bàsic de l'ARE Escultor Clarà (Malgrat de mar)
- Libre 8.4 Projecte d'urbanització bàsic de l'ARE St. Pere / E. Granados (Tordera)
- Libre 8.5 Projecte d'urbanització bàsic de l'ARE El Cros (Argentona)

Article I.6. Competències i seguiment del PDU

1. D'acord amb la Disposició addicional única del Decret Legislatiu 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, correspon a la Secretaria per a la planificació Territorial del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, i a la Secretaria d'Habitatge del Departament de Medi Ambient i Habitatge, mitjançant l'Institut Català del Sòl, la formulació del Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques del Maresme per al quadrienni 2008-2011.
2. Correspon el seguiment del Pla director urbanístic de les Àrees residencials estratègiques a la Secretaria per a la Planificació Territorial en coordinació amb la Secretaria d'Habitatge, amb el suport dels Ajuntaments, de la Direcció General d'Actuacions Estratègiques i Política de Sòl, i de l'Institut Català del Sòl.

Article I.7. Determinacions del PDU

1. D'acord amb els objectius que es fixen en l'article 1 d'aquestes normes, aquest PDU estableix determinacions d'ordenació de caràcter general; determinacions d'ordenació detallada de cada un dels sectors que constitueixen un ARE, amb el nivell i documentació propis d'un pla urbanístic derivat; i també concreta el traçat i característiques de les obres d'urbanització bàsiques, amb el nivell i documentació propis d'un projecte d'urbanització.

2. Són determinacions d'aquest PDU de caràcter general:
 - a) La localització i identificació de les àrees residencials estratègiques.
 - b) La delimitació de les àrees residencials estratègiques.
 - c) La classificació urbanística dels terrenys que conformen l'ARE com a sòl urbanitzable delimitat, en el cas que no tinguessin aquesta classificació d'acord amb el planejament vigent.
 - d) Si s'escau, la inclusió en el sector de terrenys destinats a sistemes generals o la vinculació al sector, a efectes de gestió, de terrenys destinats a sistemes generals, i la previsió de les connexions amb infraestructures exteriors a càrrec del sector.
 - e) La fixació dels següents paràmetres per a l'ordenació dels sectors de sòl urbanitzable o de sòl urbà no consolidat:
 - L'índex d'edificabilitat bruta, els usos principals i les densitats dels usos.
 - Els estàndards que determinen les reserves mínimes per als sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments comunitaris.
 - El percentatge de sostre i el nombre d'habitatges que s'han de destinar a habitatges amb protecció oficial.
 - f) La determinació del percentatge d'aprofitament que ha de ser objecte del deure de cessió obligatòria i gratuïta de sòl amb aprofitament en cadascuna de les AREs.
 - g) L'assumpció per l'Administració actuant dels costos d'edificació dels equipaments previstos en el Pla director urbanístic.
 - h) La fixació del termini per a l'adaptació del planejament general a les determinacions del Pla director.
 - i) Fixació del termini de constitució del Consorci urbanístic integrat per l'Ajuntament i l'Institut Català del Sòl.
3. L'ordenació detallada de cada una de les àrees residencials estratègiques comprèn les determinacions següents:
 - a) La qualificació del sòl, amb concreció dels usos principals i compatibles i la seva proporció, i amb especificació dels terrenys destinats a habitatges amb protecció oficial.
 - b) La regulació dels usos i dels paràmetres d'edificació.
 - c) Si s'escau, la definició de les característiques específiques dels sistemes urbanístics públics.
 - d) L'assenyalament d'alineacions i rasants.
 - e) La fixació dels terminis per a executar les obres d'urbanització i d'edificació.
 - f) La determinació del sistema d'actuació urbanística de cadascuna de les AREs delimitades.
4. També forma part de l'ordenació detallada la concreció del traçat i les característiques de les obres bàsiques de cada àrea residencial estratègica, sens perjudici de les normes específiques aplicables a la modificació d'aquestes determinacions.

Article I.8. Interpretació i precisió de límits del PDU

1. Les determinacions d'aquest Pla, i concretament aquestes normes, s'interpretaran partint del sentit propi de les paraules en relació amb el context i els antecedents, i atenent a la seva unitat i coherència com a parts integrants del PDU; en l'acompliment dels objectius i finalitats del Pla formulats a la Memòria, i a la realitat social de l'àmbit d'aplicació.
2. En tot cas, es tindran en compte els següents criteris:

- a) En la interpretació dels plànols i representacions gràfiques, prevalen les determinacions expressades en els plànols d'ordenació a l'escala més detallada.
- b) Les Normes prevalen sobre els restants documents del PDU.
- c) Els dubtes d'interpretació del planejament urbanístic per imprecisions de la cartografia o per contradiccions entre documents d'igual rang es resolen d'acord amb el que estableix l'article 10 del TRLU.

Article I.9. Vigència i revisió del PDU

1. El Pla director urbanístic entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de les seves normes al Diari oficial de Generalitat de Catalunya i mantindrà la vigència, de manera indefinida, fins la recepció per part de l'Ajuntament corresponent de l'obra urbanitzadora de les ÀREs delimitades i ordenades en el Pla sense necessitat d'adaptació prèvia del planejament urbanístic municipal, la qual s'ha de dur a terme en els terminis que el PDU estableixi.
2. No obstant, procedirà la revisió del Pla si es constata que l'ordenació proposada no és eficaç en la consecució dels objectius del Pla, de forma que calgui adoptar nous criteris generals respecte a la delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques del Maresme.
3. La revisió del Pla director s'ajustarà al mateix tràmit que s'estableix per a la formulació del Pla a l'article 81 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article I.10. Modificació i adaptació del PDU

1. Amb l'objectiu d'adequar les determinacions del PDU a circumstàncies no previstes que es detectin en el seu seguiment o execució, es podrà procedir a la modificació del Pla, d'acord amb el procediment legalment establert a l'article 81 per remissió de l'article 94.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. El projecte de modificació del Pla que es redacti, haurà de tenir les determinacions i el grau de precisió propi d'un Pla director urbanístic i a la memòria s'haurà de justificar la incidència de les noves determinacions en l'ordenació general establerta per aquest Pla, la seva adaptació als seus criteris i objectius i els efectes sobre el planejament urbanístic i sectorial, així com dels objectius del nombre d'habitatges per al quadrienni 2008-2011.
3. No tenen la consideració de modificacions:
 - a) La variació dels límits de les àrees residencials estratègiques establertes en aquest Pla, sempre que persegueixen un millor desenvolupament de l'ARE i que la variació no suposi un increment i/o disminució de la superfície dels àmbits delimitats major d'un 5%.
 - b) Les variacions de les determinacions pròpies de l'ordenació detallada de cada un dels sectors que constitueix un ARE (determinacions que es concreten en l'apartat 3 de l'article 1.7 d'aquesta normativa), les quals es tramitaran d'acord amb el procediment aplicable a les modificacions dels instruments de planejament derivat, si bé únicament seran competents per a formular la modificació els organismes i entitats competents per a la formulació d'aquest PDU, l'administració actuant de l'ARE de què es tracti, i els ajuntaments.
 - c) Les modificacions de les previsions dels projectes d'urbanització d'obres bàsiques de cada una de les ARE, que es tramitaran de conformitat amb el procediment regulat en l'article 113 del Decret Legislatiu 1/2005.
4. Amb l'objecte d'adequar les determinacions del Pla director urbanístic a les revisions o modificacions del Pla territorial general de Catalunya o a les determinacions de plans sectorials que afectin substancialment l'ordenació dels àmbits delimitats com a àrees residencials estratègiques, es pot procedir a l'adaptació del Pla director urbanístic, mitjançant el mateix procediment per a la seva formació que regula l'article 81 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article I.11. Execució del PDU

1. L'aprovació definitiva del PDU legitima l'inici de l'execució urbanística de les àrees residencials estratègiques, sense necessitat d'adaptació prèvia del planejament urbanístic general municipal.
2. Les Àrees residencial estratègiques, d'acord amb el què preveu l'apartat 5 de l'article 56 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, s'executen per qualsevol sistema d'actuació urbanística o modalitat de reparcel·lació, inclosa la de Sectors d'urbanització prioritària.
3. La determinació del sistema d'actuació urbanística de les AREs delimitades en aquest PDU s'estableix en el Títol corresponent d'aquestes normes que regula l'ordenació detallada de cada ARE.
4. La substitució del sistema d'actuació urbanística o de la modalitat establerta per a cadascuna de les AREs, s'efectuarà per l'administració actuant de l'ARE en els supòsits regulats en l'article 129 del Reglament de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol, i d'acord amb el procediment previst a l'article 113.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
5. L'Administració actuant de cadascuna de les Àrees residencials estratègiques delimitades en aquest PDU seran els consorcis urbanístics a constituir entre l'Institut Català del Sòl i l'ajuntament corresponent, o l'entitat o organisme que el representi, de conformitat amb el què preveu l'apartat 3 de la Disposició addicional vint-i-unena del Text refós de la Llei d'urbanisme. El Consorci urbanístic s'haurà de constituir en el termini màxim de 3 mesos a comptar des de l'entrada en vigor d'aquest Pla. En cas contrari l'administració actuant, si així ho determina el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, és l'Institut Català del Sòl.
6. Corresponen a l'administració actuant de les àrees residencials estratègiques els drets i les facultats que preveuen l'article 23 i la Disposició addicional vint-i-unena, apartat 4, del Text refós de la Llei d'urbanisme, incloses les d'aprovació dels projectes complementaris d'urbanització i el canvi del sistema d'actuació urbanística o de la modalitat.

Capítol 2. Normes urbanístiques comunes a les àrees residencials estratègiques

Article I.12. Criteris legals d'ordenació de les àrees residencials estratègiques

De conformitat amb la legislació urbanística vigent, l'ordenació de les àrees residencials estratègiques se subjecta als criteris materials d'ordenació següents:

- a) Preveu una densitat mitjana mínima del sector de 50 habitatges per hectàrea.
- b) Preveu que com a mínim el 50% dels habitatges del sector es destinin a habitatges amb protecció oficial, i dóna compliment, a més, als requeriments que estableix l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme pel que fa als percentatges mínims de sostre a destinar a les diverses tipologies d'habitatges amb protecció oficial.
- c) Preveu una dotació suficient de sòl amb destinació al sistema d'espais lliures i d'equipaments, amb compliment, en tot cas, de les reserves mínimes exigides per l'article 65 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i un adequat dimensionament dels serveis per fer front als requeriments generats per la nova població dins de la pròpia actuació.
- d) Preveu les mesures necessàries per a garantir la sostenibilitat del desenvolupament urbà, tant pel que fa a la integració de l'actuació en el medi, com pel que fa a l'eficiència energètica, l'estalvi en el consum d'aigua i el tractament de residus, amb especial atenció a la utilització d'energies renovables.

Article I.13. Marc normatiu de referència

En els aspectes o conceptes no regulats expressament en aquesta normativa o en la específica de cada ARE, seran d'aplicació les determinacions urbanístiques de caràcter normatiu de l'instrument de planejament general municipal corresponent.

Article I.14. Precisions i ajustos de límits

1. Els límits i les superfícies de l'àmbit dels sectors que constitueixen les ARES delimitades en aquest Pla director, podran ser ajustades al detall i no constituïran supòsit de modificació de l'ordenació concreta de l'ARE quan s'efectuïn en els termes següents:
 - a) Alineacions o línies d'edificació vigents.
 - b) Característiques topogràfiques dels terrenys.
 - c) Límits de la propietat rústica o urbana.
 - d) Existència d'arbres o altres elements d'interès.
 - e) Adaptacions tècniques de detalls derivades del coneixement del subsòl
2. Aquestes precisions i ajustos no variaran l'edificabilitat ni la resta de paràmetres urbanístic fixats pel planejament. Tampoc no produiran distorsions en la forma de les qualificacions zonals o de sistemes, ni augments o disminucions de superfície de més del cinc per cent (5%) en relació a les superfícies delimitades als plànols d'ordenació detallada de l'ARE.
3. Els projectes d'urbanització complementaris i els instruments de gestió poden, si s'escau, efectuar les adaptacions tècniques de detall exigides per les característiques del sòl i del subsòl en l'execució material de les obres o en la concreció de la delimitació de l'àmbit de l'actuació.

Article I.15. Execució de l'ordenació detallada de les àrees residencials estratègiques

L'execució de l'ordenació de les àrees residencials estratègiques s'efectuarà mitjançant els projectes de reparcel·lació o de taxació conjunta, segons correspongui d'acord amb el sistema d'actuació fixat per a cada ARE, i els projectes d'urbanització complementaris, els quals respectaran en tot cas les determinacions que estableix aquest PDU.

Capítol 3. Determinacions generals relatives a les àrees residencials estratègiques del PDU del Maresme**Article I.16. Classificació del sòl inclòs en les àrees residencials estratègiques del PDU del Maresme**

1. Els àmbit delimitats en aquest Pla director urbanístic com a àrees residencials estratègiques del Maresme per al quadrienni 2008-2011 constitueixen, en el planejament vigent de cada un dels municipis corresponents, sectors de sòl urbanitzable delimitat en el cas de les àrees de Pineda de Mar, Malgrat de Mar i Tordera, i per tant li són d'aplicació les determinacions del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i del seu Reglament (Decret 305/2006, de 18 de juliol) relatives a aquesta categoria de sòl.
2. En el cas de l'àrea residencial estratègica delimitada en el municipi d'Argentona, aquesta constitueix un sector de planejament derivat en sòl urbà no consolidat, d'acord amb les determinacions que estableix la modificació puntual del planejament general municipal relativa a aquest àmbit, i li són d'aplicació les determinacions del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i del seu Reglament (Decret 305/2006, de 18 de juliol) relatives a aquesta categoria de sòl.

Article I.17. Percentatge d'aprofitament de cessió obligatòria en les àrees residencials estratègiques del PDU del Maresme

S'estableix que en les àrees residencials estratègiques "Escultor Clarà" de Malgrat de Mar, "Sant Pere – Enric Granados" de Tordera i "El Cros" d'Argentona, el percentatge d'aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant és del 15% de l'aprofitament del sector; mentre que en el cas de l'àrea residencial estratègica "Pineda Centre", de Pineda de Mar, s'estableix aquest percentatge en el 10% de l'aprofitament del sector, pels motius de viabilitat econòmica de l'actuació que es justifiquen en la Memòria.

Article I.18. Equipaments

De conformitat amb el que disposa la Disposició addicional vint-i-unena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text refós de la Llei d'urbanisme, els cost d'execució dels equipaments previstos en aquest PDU que assumeix l'administració actuant amb càrrec a l'aprofitament de cessió obligatòria, i que s'han de dur a terme simultàniament amb la urbanització del sector, es concreten en la fitxa de paràmetres bàsics de cada ARE que s'inclou en l'article I.20, i també el títols d'aquestes Normes que estableixen la normativa urbanística específica de cadascuna de les àrees residencials estratègiques.

Article I.19. Definició del sistema d'habitatges dotacionals públics

3. S'estableix, per al cas que el planejament urbanístic general municipal corresponent no hagi definit aquest sistema, que el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics (clau HD) comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació.
4. El sistema d'habitatges dotacionals públics requereix que la titularitat del sòl sigui pública. L'administració o l'ens titular del sòl pot construir i gestionar directament els habitatges dotacionals públics o pot atorgar un dret de superfície o una concessió administrativa a tercers perquè els construeixin i gestionin, en les condicions que preveu la legislació aplicable.
5. Els habitatges dotacionals públics es poden promoure en règim de lloguer, sotmesos al règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial, i es poden acollir a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.
6. Correspon a la normativa específica de cadascuna de les àrees residencials estratègiques establir els paràmetres edificatoris aplicables als terrenys qualificats com a sistema d'habitatges dotacionals públics.

Article I.20. Àmbits delimitats i paràmetres d'aplicació

Es delimiten com a Àrees residencials estratègiques d'aquest Pla director urbanístic, amb els paràmetres bàsics que s'indiquen, les següents:

ARE sector "Pineda Centre" del municipi de Pineda de Mar

Classificació del sòl: sòl urbanitzable delimitat
 Superfície: 298.542,32 m². Superfície computable excloent la llera de la riera de Pineda: 294.775,32 m².
 Inclusió i/o vinculació de sistemes: llera de la riera de Pineda.
 Edificabilitat bruta: 0,75 m²st/m²s.
 Densitat: 68,7 hab/Ha.
 Usos principals: residencial i terciari.
 Reserves mínimes per a sistemes: 20 m²s/100 m²st per espais lliures públics
 20 m²s/100 m²st per a equipaments públics

Habitatges amb protecció pública: mínim 50%
 Percentatge d'aprofitament de cessió: 10%
 Equipaments assumits Administració actuant: construcció d'un equipament educatiu destinat a escola bressol, i d'un equipament cultural destinat a centre cívic.

ARE sector "Escultor Clarà" del municipi de Malgrat de Mar

Classificació del sòl: sòl urbanitzable delimitat
 Superfície: 89.762,12 m², dels quals computan a efectes del càlcul de l'aprofitament privat un total de 86.845,97m²
 Inclusió i/o vinculació de sistemes: rotonda en la cruïlla de l'Av. Costa Brava i c./ Manuel de Falla
 Edificabilitat bruta màxima: 0,70 m²st/m²s.(0,62 per a usos residencials + 0,08 per usos terciaris)
 Densitat màxima: 60,50 hab/Ha.
 Usos principals: residencial i terciari
 Reserves mínimes per a sistemes: 20% de la sup. del sector per espais lliures públics
 14% de la sup. del sector per a equipaments públics

Habitatges amb protecció pública: mínim 50%

Percentatge d'aprofitament de cessió: 15%

Equipaments assumits Administració actuant: a concretar pel consorci

ARE sector "Sant Pere – Enric Granados" del municipi de Tordera

Classificació del sòl: sòl urbanitzable delimitat

Superfície: 70.981,44 m².

Inclusió i/o vinculació de sistemes: Perllongació del c./ circumval.lació fins a la carretera GI-512, i arranament del camí de l'ermita de S.Pere,

Edificabilitat bruta màxima: 0,62 m²st/m²s.(0,57per a usos residencials + 0,05 per usos terciaris)

Densitat màxima: 54 hab/Ha.

Usos principals: residencial i terciari

Reserves mínimes per a sistemes: 22 % de la sup. del sector per espais lliures públics
12,4% de la sup. del sector per a equipaments públics

Habitatges amb protecció pública: mínim 50%

Percentatge d'aprofitament de cessió: 15%

Equipaments assumits Administració actuant: a concretar pel consorci

ARE sector "El Cros" del municipi d'Argentona

Classificació del sòl: sòl urbà no consolidat

Superfície: 39.000,00 m²

Edificabilitat bruta màxima: 0,70 m²st/m²s.(0,50 per a usos residencials + 0,20 per usos terciaris)

Densitat màxima: 50 hab/Ha.

Usos principals: residencial i terciari

Reserves mínimes per a sistemes: 30% de la sup. del sector per espais lliures públics
15% de la sup. del sector per a equipaments públics

Habitatges amb protecció pública: mínim 50%

Percentatge d'aprofitament de cessió: 15%

Equipaments assumits Administració actuant: a concretar pel consorci

Capítol 4. Mesures per a garantir la sostenibilitat del desenvolupament urbà

Article I.21. Criteris mediambientals generals en el desenvolupament dels projectes d'urbanització de les àrees residencials estratègiques

1. Amb caràcter general els projectes d'urbanització de les àrees residencials estratègiques aplicaran els criteris i directrius establertes en l'informe de sostenibilitat ambiental d'aquest PDU, d'acord amb les especificitats i possibilitats de cada sector.
2. El disseny, tractament i manteniment dels espais lliures se supeditarà al criteri de naturalitat i restauració de les condicions naturals, evitant transformacions de l'estructura i composició d'aquells espais ja existents.
3. Els serveis afectats se soterraran i en els transformadors existents s'aplicaran mesures de reducció de l'impacte paisatgístic, com ara el seu tractament cromàtic.

Article I.22. Distribució i consum d'aigua potable

1. A fi de racionalitzar i controlar el consum d'aigua potable, s'ha de donar compliment a les ordenances i altres mesures adients que fixi l'ajuntament en cada moment, per reduir el consum d'aigua potable, així com pel sistema de control de pèrdues en la xarxa.
2. Les edificacions incorporaran mesures per a l'estalvi en el consum d'aigua (reguladors de pressió i airejadors per aixetes i dutxes), i s'estudiarà la possibilitat d'incorporar el reciclatge d'aigües grises de lavabos i dutxes.
3. Les edificacions preveuran la recollida separativa de les aigües negres i les aigües de pluja.
4. Les autoritzacions per l'ús de l'aigua s'ajustaran a les competències de l'Agència Catalana de l'Aigua, i a la normativa sectorial aplicable.

Article I.23. Xarxes de clavegueram i d'aigües pluvials

1. El sistema de clavegueram serà separatiu, de les aigües residuals i de les pluvials.
2. El sistema d'aigües residuals es connectarà a la xarxa general.
3. Els projectes d'urbanització i d'edificació s'ajustaran als criteris següents:
 - a) Ajustar les fonts de subministrament i la qualitat de les aigües al seu destí i ús.
 - b) Fomentar la reutilització de les aigües pluvials, depurades, grises, subterrànies, etc. en funció dels nivells de qualitat exigibles als diversos usos. La gestió de l'aigua de pluja comportarà el tractament diferenciat de les aigües de pluja netes (pluvials de carrers sense trànsit rodat i pluvials d'edificis) i les aigües de pluja brutes (pluvials de carrers i altres espais amb trànsit rodat).
 - c) Aprofitar, quan resulti viable, les aigües freàtiques per al reg, la neteja d'espais públics i d'espais privats d'ús col·lectiu, la climatització, l'aigua sanitària no potable, etc. En particular, els projectes d'urbanització dotaran els espais públics, especialment els parcs i jardins, de les infraestructures necessàries per a l'ús i l'aprofitament de recursos no potables per al seu reg i/o neteja, i donaran prioritat a aquests recursos sempre que sigui viable tècnicament (aigües freàtiques, aigües pluvials, procedents de drenatges, aigües regenerades d'EDAR).
 - d) Evitar l'abocament a la xarxa de clavegueram de les aigües subàlvies procedents de drenatges d'infraestructures soterrades i murs de contenció. En els àmbits en què es prevegin evacuacions d'aquest tipus, caldrà preveure les mesures pertinents per al seu aprofitament, basades en un estudi de viabilitat i idoneïtat de les mateixes. En aquest cas, s'estarà al què estableix la normativa sanitària vigent i el Text refós de la Llei d'Aigües i el Reglament del Domini Públic Hidràulic (pel que fa al seu règim d'aprofitament).
 - e) Introduir criteris d'estalvi en la jardineria urbana pública i privada, fonts ornamentals, sistemes de rec, etc., els quals han d'incloure en qualsevol cas la utilització de sistemes de rec eficients.
 - f) Les piscines de nova construcció, públiques i privades, han de comptar amb cobertors destinats a reduir l'evaporació.
 - g) Pel que fa al reg de zones verdes, en qualsevol nova edificació, ja sigui de titularitat pública o privada i independentment de l'ús que s'hi prevegi, s'estableix l'obligatorietat d'efectuar la descàrrega d'inodors amb aigua no potable (aigües grises, pluvials de terrats i teulades, etc.). La definició d'aquest abastament amb recursos alternatius haurà basar-se en el resultat d'un estudi de viabilitat i d'alternatives pel que fa a l'aprofitament de recursos no potables, que haurà d'adjuntar-se al projecte bàsic de l'edificació. En tot cas, s'estarà al què estableix el Reial decret 140/2003 i el Reial decret 1620/2007 pel que fa als criteris sanitaris d'aquests aprofitaments. L'Ajuntament haurà d'establir els deures i obligacions dels propietaris per tal de garantir el correcte funcionament posterior d'aquestes instal·lacions, podent-ne condicionar les corresponents llicències d'activitats o de primera ocupació.
 - h) En aquells creixements en què es prevegi la construcció de piscines d'ús públic, caldrà preveure en aquestes la construcció d'un vas de compensació, una doble reixa o canal perimetral que permeti recuperar les pèrdues per esquitxades, així com un cobertor que permeti evitar les pèrdues per evaporació. Tant si són de titularitat pública com privada, les llicències d'obres per la construcció de piscines aniran condicionades a la presentació d'un certificat d'estanqueïtat, emès per un professional qualificat. Sempre que sigui possible des del punt de vista tècnic i sanitari, caldrà donar prioritat als recursos alternatius per a l'ompliment de piscines.

Article I.24. Tractament de les zones verdes públiques i dels jardins privats

1. Tant els espais lliures públics com els espais lliures de les parcel·les s'enjardinaran i s'arbraran majoritàriament amb plantacions pròpies del paisatge mediterrani, i de baix consum hídric.
2. Per tal de garantir la infiltració de les aigües pluvials es mantindrà sense pavimentar, o amb un paviment que permeti la infiltració de les aigües pluvials, almenys un 60% dels espais lliures de parcel·la.
4. Igualment les zones verdes públiques han de tenir com a mínim, un 75% de la superfície permeable.

Article I.25. Xarxes de reg d'espais lliures públics i privats i altres mesures d'aprofitament dels recursos hídrics

1. Els projectes d'urbanització han d'incorporar una xarxa de reg d'aigües grises, independitzada de la xarxa de subministrament d'aigua potable, per tal de possibilitar l'enllaç amb la xarxa general d'aigües terciària existent o futura.
2. Els projectes d'urbanització i d'edificació s'ajustaran als criteris següents:
 - a) Ajustar les fonts de subministrament i la qualitat de les aigües al seu destí i ús.
 - b) Fomentar la reutilització de les aigües pluvials, depurades, grises, subterrànies, etc. en funció dels nivells de qualitat exigibles als diversos usos. La gestió de l'aigua de pluja comportarà el tractament diferenciat de les aigües de pluja netes (pluvials de carrers sense trànsit rodat i pluvials d'edificis) i les aigües de pluja brutes (pluvials de carrers i altres espais amb trànsit rodat).
 - c) Aprofitar, quan resulti viable, les aigües freàtiques per al reg, la neteja d'espais públics i d'espais privats d'ús col·lectiu, la climatització, l'aigua sanitària no potable, etc. En particular, els projectes d'urbanització dotaran els espais públics, especialment els parcs i jardins, de les infraestructures necessàries per a l'ús i l'aprofitament de recursos no potables per al seu reg i/o neteja, i donaran prioritat a aquests recursos sempre que sigui viable tècnicament (aigües freàtiques, aigües pluvials, procedents de drenatges, aigües regenerades d'EDAR).
 - d) Evitar l'abocament a la xarxa de clavegueram de les aigües subàlvies procedents de drenatges d'infraestructures soterrades i murs de contenció. En els àmbits en què es prevegin evacuacions d'aquest tipus, caldrà preveure les mesures pertinents per al seu aprofitament, basades en un estudi de viabilitat i idoneïtat de les mateixes. En aquest cas, s'estarà al què estableix la normativa sanitària vigent i el Text refós de la Llei d'Aigües i el Reglament del Domini Públic Hidràulic (pel que fa al seu règim d'aprofitament).
 - e) Introduir criteris d'estalvi en la jardineria urbana pública i privada, fonts ornamentals, sistemes de rec, etc., els quals han d'incloure en qualsevol cas la utilització de sistemes de rec eficients.
 - f) Les piscines de nova construcció, públiques i privades, han de comptar amb cobertors destinats a reduir l'evaporació.
 - g) Pel que fa al reg de zones verdes, en qualsevol nova edificació, ja sigui de titularitat pública o privada i independentment de l'ús que s'hi prevegi, s'estableix l'obligatorietat d'efectuar la descàrrega d'inodors amb aigua no potable (aigües grises, pluvials de terrats i teulades, etc.). La definició d'aquest abastament amb recursos alternatius haurà basar-se en el resultat d'un estudi de viabilitat i d'alternatives pel que fa a l'aprofitament de recursos no potables, que haurà d'adjuntar-se al projecte bàsic de l'edificació. En tot cas, s'estarà al què estableix el Reial decret 140/2003 i el Reial decret 1620/2007 pel que fa als criteris sanitaris d'aquests aprofitaments. L'Ajuntament haurà d'establir els deures i obligacions dels propietaris per tal de garantir el correcte funcionament posterior d'aquestes instal·lacions, podent-ne condicionar les corresponents llicències d'activitats o de primera ocupació.
 - h) En aquells creixements en què es prevegi la construcció de piscines d'ús públic, caldrà preveure en aquestes la construcció d'un vas de compensació, una doble reixa o canal perimetral que permeti recuperar les pèrdues per esquitxades, així com un cobertor que permeti evitar les pèrdues per evaporació. Tant si són de titularitat pública com privada, les llicències d'obres per la construcció de piscines aniran condicionades a la presentació d'un certificat d'estanqueïtat, emès per un professional qualificat. Sempre que sigui possible des del punt de vista tècnic i sanitari, caldrà donar prioritat als recursos alternatius per a l'ompliment de piscines.

Article I.26. Gestió dels residus urbans

3. Els projectes d'urbanització han de preveure els espais i instal·lacions necessaris per a la recollida selectiva dels residus urbans.
4. La recollida, transport, reciclatge, valorització o eliminació dels residus, s'adequarà al que estableixi la normativa vigent en cada moment.
5. Els projectes d'urbanització concretaran els espais públics reservats per a la col·locació dels grups de contenidors de recollida selectiva, de forma que permeti optimitzar la recollida i transport de residus.

Article I.27. Protecció contra la contaminació acústica

1. Totes les edificacions, s'adequaran a les condicions constructives necessàries pel compliment del document bàsic DB-HR "Protecció enfront al soroll", del Codi Tècnic de l'Edificació.
2. El nivell de protecció s'adequarà a l'ordenança municipal de protecció de la contaminació acústica i a la legislació vigent en matèria de protecció contra la contaminació acústica.

Article I.28. Mesures de protecció contra la contaminació lumínica

1. D'acord amb el què estableix la legislació vigent en la matèria, s'ha d'establir un nivell d'il·luminació general baix.
2. El disseny de la instal·lació i les lluminàries s'adequarà als criteris de la citada legislació, per tal de mantenir al màxim possible les condicions naturals de les hores nocturnes, en benefici de la fauna, de la flora i dels ecosistemes en general; per tal de promoure l'eficiència energètica dels enllumenats exteriors i interiors mitjançant l'estalvi d'energia, sense minva de la seguretat; d'evitar la intrusió lumínica en l'entorn domèstic i, en tot cas, de minimitzar-ne les molèsties i els perjudicis, i prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel nocturn.
3. La instal·lació de l'enllumenat públic incorporarà un regulador general de flux i làmpades eficients i de baix consum, utilitzant làmpades de vapor de sodi preferentment de color blanc, o d'altres sistemes de baix consum, amb dissenys que concentrin la llum a la via pública.

Article I.29. Estalvi energètic en l'edificació

1. Els projectes de les edificacions s'han d'adequar al Codi Tècnic de l'Edificació i a la resta de la normativa vigent en matèria d'eficiència energètica i sostenibilitat de l'edificació.
2. Per a minimitzar la demanda energètica dels edificis i racionalitzar al màxim l'eficiència dels serveis energètics, les edificacions s'ajustaran als criteris bioclimàtics següents:
 - a) Els projectes de les edificacions incorporaran criteris passius per a minimitzar la demanda energètica, amb la implantació de solucions constructives que afavoreixin l'aïllament i la inèrcia tèrmica dels edificis, així com solucions per a l'aprofitament de la captació solar i/o refrigeració passiva.
 - b) Els projectes s'adequaran a criteris de producció i eficàcia de l'oferta energètica, amb la instal·lació de làmpades i aparells de baix consum amb interruptors de presència i temporitzadors en les zones comunes.
 - c) Es preveuran preferentment instal·lacions centralitzades de calefacció, i de sistema de producció d'aigua calenta sanitària que utilitzi per al seu funcionament captadors d'energia solar tèrmica.
 - d) Es preveurà la utilització dels materials i sistemes constructius més adequats per aquesta finalitat, i s'afavorirà l'ús de materials de construcció que incorporin materials reciclats, materials de menor consum energètic en la seva fabricació i eliminació, i de menor consum energètic en el seu transport. Es prohibeixen els materials amb components nocius per a la salut i el medi ambient.

Article I.30. Instal·lació elèctrica

En cas d'existir una estació transformadora dins dels edificis que pugui afectar als ocupants de l'edifici, s'estudiarà amb especial atenció l'apantallament del recinte contra camps electromagnètics, per tal de reduir incidències en la salut humana i en equips electrònics.

Disposicions addicionals

Primera. Adaptació del planejament urbanístic general al PDU

El planejament general municipal vigent en els municipis on sigui d'aplicació el present Pla s'adaptarà a les determinacions d'aquest Pla director urbanístic en el termini màxim de dos anys a comptar des de l'aprovació definitiva del PDU. En el termini establert s'haurà, si s'escau, d'aprovar definitivament la modificació del planejament general per a la seva adaptació a les determinacions del PDU.

Segona. Caràcter normatiu i vinculant del PDU

Les determinacions del present Pla director urbanístic són normatives i d'aplicació directa en els àmbits delimitats com a Àrees residencials estratègiques, i vinculen a les administracions i als particulars.

Els ajuntaments dels municipis on s'emplacen les àrees residencials estratègiques no poden tramitar figures de planejament ni instruments de gestió, ni atorgar llicències, que no s'ajustin a les determinacions d'aquest Pla director, i estan obligats a advertir de forma expressa de la seva existència, vigència i del caràcter vinculant de les seves determinacions en respondre a les consultes, i sol·licituds d'informació urbanística o de certificats de règim urbanístic que formulin els particulars.

Disposició final

Única. Entrada en vigor

El Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques del Maresme entra en vigor l'endemà de la publicació de l'acord definitiva i d'aquestes Normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.