

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

Libre

5.2. NORMATIVA DE L'ARE PINEDA CENTRE (PINEDA DE MAR)

Equip redactor

J. BELLMUNT I X. ANDREU ARQ I ASSOC SLP

EIPO SL

ALBERT CORTINA RAMOS, ESTUDI DTUM
DESARROLLO ORGANIZACION MOVILIDAD S.A
GABINET D'ESTUDIS ECONÒMICS S.A
GEOSERVEI SL

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 II. Normes urbanístiques de l'ARE "Pineda Centre" del municipi de Pineda de Mar	3
Capítol 1. Àmbit i règim urbanístic del sòl	3
Article II. 1. Objecte i àmbit del sector	3
Article II. 2. Classificació i qualificació del sòl	3
Capítol 2. Regulació específica dels sòls qualificats com a sistemes urbanístics	3
Article II. 3. Sistema hidrogràfic (codi SH)	3
Article II. 4. Sistema viari (codi V0)	3
Article II. 5. Sistema de verd públic (codi P0)	4
Article II. 6. Sistema de serveis tècnics (codi ST)	4
Article II. 7. Sistema d'equipaments públics (codi E0)	4
Article II. 8. Sistema d'habitatges dotacionals públics (codi HD)	4
Capítol 3. Regulació específica dels sòls qualificats com a zones	4
Secció 1. Determinacions específiques d'ordenació, edificació i usos per l'ARE "Pineda Centre"	4
Article II. 9. Definició de conceptes i determinacions comuns d'ordenació, edificació i usos	4
Article II. 10. Determinacions específiques per l'ordenació, edificació i usos del ARE "Pineda Centre"	4
Article II. 11. Previsió d'aparcaments als edificis	5
Secció 2. Zona terciària (codi 41)	6
Article II. 12. Tipus d'ordenació	6
Article II. 13. Edificabilitat	6
Article II. 14. Parcel·la mínima	6
Article II. 15. Longitud mínima de façana	6
Article II. 16. Ocupació màxima de la parcel·la	6
Article II. 17. Regulació de la forma de l'edificació	6
Article II. 18. Condicions d'ús	6
Article II. 19. Previsió d'aparcaments als edificis	6
Article II. 20. Tanques de les parcel·les	6
Secció 3. Zona verd privat (codi 50)	6
Article II. 21. Definició	6
Article II. 22. Espais lliures de parcel·la	6
Article II. 23. Tanques de les parcel·les	6
Secció 4. Zona residencial plurifamiliar. Bloc volumètric específica (codi 13)	6
Article II. 24. Definició i tipus d'ordenació	6
Article II. 25. Edificabilitat	6
Article II. 26. Parcel·la mínima	7
Article II. 27. Longitud mínima de façana	7
Article II. 28. Ocupació màxima de la parcel·la	7
Article II. 29. Regulació de la forma de l'edificació	7
Article II. 30. Condicions d'ús	7
Article II. 31. Previsió d'aparcaments als edificis	7
Article II. 32. Tanques de les parcel·les	7
Secció 5. Zona residencial plurifamiliar. Bloc lineal PB+3 (codi 17)	7
Article II. 33. Tipus d'ordenació	7
Article II. 34. Edificabilitat	7
Article II. 35. Parcel·la mínima	7
Article II. 36. Longitud mínima de façana	7
Article II. 37. Ocupació màxima de la parcel·la	7
Article II. 38. Regulació de la forma de l'edificació	7
Article II. 39. Condicions d'ús	7
Article II. 40. Previsió d'aparcaments als edificis	7
Article II. 41. Tanques de les parcel·les	7
Secció 6. Zona residencial plurifamiliar. Bloc lineal PB+4 (codi 18)	8
Article II. 42. Tipus d'ordenació	8
Article II. 43. Edificabilitat	8
Article II. 44. Parcel·la mínima	8
Article II. 45. Longitud mínima de façana	8
Article II. 46. Ocupació màxima de la parcel·la	8
Article II. 47. Regulació de la forma de l'edificació	8
Article II. 48. Condicions d'ús	8
Article II. 49. Previsió d'aparcaments als edificis	8
Article II. 50. Tanques de les parcel·les	8
Secció 7. Zona residencial plurifamiliar. Bloc aïllat PB+5 (codi 23)	8
Article II. 51. Tipus d'ordenació	8
Article II. 52. Edificabilitat	8
Article II. 53. Parcel·la mínima	8
Article II. 54. Longitud mínima de façana	8
Article II. 55. Ocupació màxima de la parcel·la	8
Article II. 56. Regulació de la forma de l'edificació	8
Article II. 57. Condicions d'ús	8
Article II. 58. Previsió d'aparcaments als edificis	9
Article II. 59. Tanques de les parcel·les	9
Secció 8. Quadre de síntesi de les condicions d'edificació	9
Article II. 60. Quadre síntesi de les condicions d'edificació per les diferents zones	9
Capítol 4. Desenvolupament i execució de l'ordenació detallada del sector ARE	9
Article II. 61. Administració actuant	9
Article II. 62. Polígon/s d'actuació urbanística	9
Article II. 63. Sistema d'actuació	9
Article II. 64. Cessió de sòl	9
Article II. 65. Càrregues d'urbanització	9
Article II. 66. Projectes d'urbanització complementaris	9
Article II. 67. Assumpció del cost de construcció dels equipaments previstos per part de l'Administració actuant	9
Article II. 68. Modalitats de règim d'habitatge amb protecció oficial dins del sector ARE	10
Article II. 69. Termini d'execució de l'obra urbanitzadora bàsica i complementaria	10
Article II. 70. Termini d'edificació dels habitatges amb protecció oficial i dels habitatges lliures	10

Annex normatiu: Quadre síntesi de les condicions d'edificació de l'ARE "Pineda Centre"

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

Capítol 1. Àmbit i règim urbanístic del sòl

Article II. 1. Objecte i àmbit del sector

- L'objecte de les normes contingudes en el present Títol és establir i regular el règim urbanístic del sòl inclòs en el sector "Pineda Centre" del municipi de Pineda de Mar.
- L'ordenació detallada que s'estableix en el present PDU per aquesta ARE ve definida en els següents plànols:

P.1	Emplaçament	(Escala A1 1:5.000 A3 1:10.000)	Informatiu
P.2	Relació amb el planejament vigent	(Escala A1 1:2.000 A3 1:4.000)	Informatiu
P.3	Topogràfic cadastral i preexistències	(Escala A1 1:1.500 A3 1:3.000)	Informatiu
P.4	Vialitat	(Escala A1 1:1.500 A3 1:3.000)	Normatiu
P.5	Zonificació	(Escala A1 1:1.500 A3 1:3.000)	Normatiu
P.6	Parcel·lació i ordenació de l'edificació	(Escala A1 1:1.500 A3 1:3.000)	Normatiu
P.7	Seccions generals	(Escala A1 1:1.000 A3 1:2.000)	Indicatiu
P.8.1	Esquema d'usos	(Escala A1 1:3.000 A3 1:6.000)	Indicatiu
P.8.2	Esquema d'usos. Vivendes protegides	(Escala A1 1:3.000 A3 1:6.000)	Indicatiu
P.9	Proposta d'ordenació	(Escala A1 1:1.500 A3 1:3.000)	Indicatiu

- Sempre que no s'estableixi altra cosa, i en defecte de regulació específica continguda en aquest Títol, s'aplicaran les disposicions del vigent Pla general d'ordenació urbana del municipi de Pineda de Mar.

Article II. 2. Classificació i qualificació del sòl

- El sòl comprès dins dels límits del sector esta classificat actualment pel planejament general municipal vigent com a sòl urbanitzable delimitat. Aquest PDU mante la citada classificació per als sòls compresos dins dels límits de l'ARE "Pineda Centre" delimitada pel present PDU.
- Els sòls qualificats com a sistema dins del sector pertanyen a un dels sistemes següents:
 - Hidrogràfic (codi SH) (clau PGO 2)
 - Viari (codi V0) (clau PGO 5)
 - Verd públic (codi P0) (clau PGO 6b)
 -
 - Serveis tècnics (codi ST) (clau PGO 4)
 - Equipaments públics (codi E0) (clau PGO 7c)
 - Equipament docent (codi E1) (clau PGO 7c)
 - Equipament de serveis urbans (codi E2) (clau PGO 7c)
 - Equipament esportiu (codi E3) (clau PGO 7c)

- Equipament cultural (codi E5) (clau PGO 7c)
- Equipament administratiu (codi E9) (clau PGO 7c)
- g. Habitatge dotacional públic (codi HD)

- Els sòls qualificats com a zona pertanyen a una de les zones següents:

- Zona terciària (codi 41)
- Zona verd privat (codi 50) (clau PGO 16)
- Zona residencial plurifamiliar. (codi 13) (clau PGO 19)
 - Bloc volumetria específica
- Zona residencial plurifamiliar. (codi 17) (clau PGO 13a)
 - Bloc lineal PB+3
- Zona residencial plurifamiliar. (codi 18) (clau PGO 13a)
 - Bloc lineal PB+4
- Zona residencial plurifamiliar. (codi 23) (clau PGO 13b)
 - Bloc aïllat PB+5

Capítol 2. Regulació específica dels sòls qualificats com a sistemes urbanístics

Article II. 3. Sistema hidrogràfic (codi SH)

- Comprèn els espais que constitueixen el curs i la llera de la Riera de Pineda.
- Pel que fa a les condicions d'ordenació i us d'aquests sòls, serà d'aplicació amb caràcter general la legislació urbanística i sectorial vigent, així com el que estableix el planejament general del municipi de Pineda de Mar pel sistema hidrogràfic (clau 2).

Article II. 4. Sistema viari (codi V0)

- La xarxa viària definida en l'ARE, "Pineda Centre" s'executarà d'acord amb les especificacions que es contenen en el plànols d'ordenació detallada d'aquest PDU pel que fa a la distribució i amplada de les bandes enjardinades o arbrades, voravies, carrils circuladors i carrils d'aparcaments.
- Les alineacions de vialitat establertes per aquest sector tenen caràcter vinculant, per constituir límits de zonificació. Les rasants i la distribució interior de l'espai viari, tenen caràcter indicatiu per a la seva posterior precisió en el projecte d'urbanització complementari.
- L'ample dels carrers grafiat en el plànol normatiu núm. 4 del present PDU és vinculant. No obstant, les seves seccions, així com els materials d'acabat, podran ser modificats en el corresponent projecte d'urbanització complementari.
- Pel que fa a la resta de condicions d'ordenació i ús d'aquests sòls, serà d'aplicació amb caràcter general la legislació urbanística i sectorial vigent, així com el que estableix el planejament general del municipi de Pineda de Mar en relació al sistema viari (clau 5).

Article II. 5. Sistema de verd públic (codi P0)

1. En el sistema de verd públic no es permet cap mena de construcció o edificació, a excepció d'instal·lacions relacionades directament amb el servei de manteniment de les zones verdes. Aquestes instal·lacions tindran una alçada màxima de 3,00 m i una ocupació inferior al 2% de la superfície total del parc o jardí públic.
2. Només es permeten els usos i les activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització d'aquests espais col·lectius de gaudi i lleure de la població.
3. Els projectes d'enjardinament preveuran la situació i naturalesa de les espècies vegetals, així com el mobiliari urbà, camins i passeigs. Així mateix, preveuran les xarxes de servei necessàries per a la bona conservació i manteniment d'aquests espais. Es preservarà l'arbrat existent, sempre que sigui possible i d'interès.
4. No es permeten les tanques perimetrals en aquesta zona de verd públic, a no ser que el projecte d'urbanització fixi el contrari.
5. Es garantirà la possibilitat de projectar un parc utilitzant l'aigua com a tema central. Es permetrà la ubicació de basses de laminació per a la recollida d'aigües pluvials, la dimensió i ubicació de les quals seran determinades pel projecte d'urbanització complementari. La possible retenció d'aigua en basses naturals, l'alentiment del seu recorregut, el treball amb la vegetació adequada sobre el curs del riu i les seves ribes i l'aposta per un ús intens de la zona verda relacionada amb la riera, són les bases per a la projectació d'aquest espai entès com el nou centre paisatgístic de la ciutat.
6. Pel que fa a la resta de condicions d'ordenació i ús d'aquests sòls, serà d'aplicació amb caràcter general la legislació urbanística i sectorial vigent, així com el que estableix el planejament general del municipi de Pineda de Mar en relació al sistema d'espais verds, parcs i jardins (clau 6).

Article II. 6. Sistema de serveis tècnics (codi ST)

1. Formen part d'aquest sistema els sòls destinats a l'estació de bombeig.
2. Pel que fa a les condicions d'ordenació i ús d'aquest sòl, serà d'aplicació amb caràcter general la legislació urbanística i sectorial vigent, així com el que estableix el planejament general del municipi de Pineda de Mar en relació al sistema d'infraestructures de serveis tècnics (clau 4).

Article II. 7. Sistema d'equipaments públics (codi E0)

1. En el sector "Pineda Centre" es distingeixen els següents tipus d'equipaments públics:

Equipament docent	(codi E1)
Equipament de serveis urbans	(codi E2)
Equipament esportiu	(codi E3)
Equipament cultural	(codi E5)
Equipament administratiu	(codi E9)
2. Pel que fa al règim jurídic dels equipaments, les seves condicions d'ordenació i ús, els paràmetres d'edificació i altres determinacions específiques d'aquests sòls, serà d'aplicació amb caràcter general la

legislació urbanística i sectorial vigent, així com el que estableix l'actual planejament general del municipi de Pineda de Mar en relació al sistema d'equipaments (clau 7).

Article II. 8. Sistema d'habitatges dotacionals públics (codi HD)

S'aplica als terrenys qualificats com a sistema d'habitatges dotacionals públics en l'ordenació detallada d'aquesta ARE.

Capítol 3. Regulació específica dels sòls qualificats com a zones**Secció 1. Determinacions específiques d'ordenació, edificació i usos per l'ARE " Pineda Centre"****Article II. 9. Definició de conceptes i determinacions comuns d'ordenació, edificació i usos**

1. La definició de conceptes i les determinacions d'ordenació, edificació i usos per a les zones incloses dins de l'ARE "Pineda Centre", seran les que amb caràcter comú per a totes les zones venen determinades en el Pla general d'ordenació urbana de Pineda de Mar
2. No obstant, per l'ARE "Pineda Centre" aquestes normes del PDU estableixen unes determinacions específiques que concreten o modifiquen les citades condicions comuns per a les zones delimitades en aquest sector.

Article II. 10. Determinacions específiques per l'ordenació, edificació i usos del ARE "Pineda Centre"

1. Densitat:

La densitat màxima establerta per al conjunt d'aquest ARE no podrà, en cap cas, augmentar-se. No obstant, es podrà acumular o transvasar el nombre d'habitatges assignats a una parcel·la cap a un altra o be d'un edifici a l'altre d'una parcel·la, sempre i quan siguin de la mateixa tipologia en el cas que ambdues parcel·les o edificis es destinin a habitatge de protecció pública. En aquest supòsit, el travàs es formalitzarà en el Projecte de reparcel·lació que es redacti per aquest sector.
2. Agrupació de parcel·les:

No es permet l'agrupament de les parcel·les definides en el plànol normatiu d'ordenació detallada núm. 6 d'aquest PDU.
3. Alçades:

En les edificacions del sector "Pineda Centre", l'alçada es mesurarà de la forma següent:

 - a) Planta baixa: màxim 4,10m des de la cota d'acabat de paviment fins a la cota superior del forjat en el cas d'usos comercials, magatzems, etc. i d'habitatges.
 - b) Planta pis: màxim 3,10m des de la cota d'acabat de paviment fins a la cota superior del forjat.
 - c) Planta soterrani: màxim 2,80m des de la cota d'acabat de paviment fins a la cota superior del forjat.

4. Planta soterrani:

En planta baixa només s'admet l'ús de magatzem i serveis tècnics, sempre que estigui vinculat a una activitat econòmica en planta baixa o d'aparcament. En cap cas no es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent de personal.

5. Coberta:

- a) Les cobertes seran planes, inclinades o bé mixtes.
- b) Pel cas que la coberta sigui inclinada, aquesta podrà ser a una o a dues vessants, amb un pendent màxim del 20%.
- c) Els remats de coberta podran volar una distància determinada del pla de façana o, si existeix, dels tancaments del cos sortint en balcó. Aquesta distància, el vol de ràfec, serà de 0,60 m. com a màxim. En el cas que existeixin vols, el ràfec podrà volar 0,15 m. més que els balcons o les galeries a tot el llarg de la façana, sempre que el canal de recollida d'aigües s'amagui en la coberta o ràfec.
- d) El ràfec tindrà un màxim de 0,20 m. de gruix.
- e) En les cobertes planes, els elements tècnics hauran d'agrupar-se en badalots. L'alçada màxima dels badalots no superarà els 3,00 m. Aquests elements es podran situar dins del perímetre definit pel pla de façana posterior. En aquest mateix cos s'intentaran agrupar en la mesura del que sigui possible tots els elements tècnics puntuals i els de captació solar.

6. Plantes baixes:

- a) Les plantes baixes dels edificis residencials es situaran a 1,00 m màxim per sobre de la rasant del carrer.
- b) L'alçada de les plantes baixes en els edificis residencials i comercials serà de 4,10 m des de la cota d'acabat de paviment fins a la cota superior del forjat..

7. Cossos sortints:

- a) Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint en planta baixa i els cossos sortints tancats a totes les plantes.
- b) Els cossos sortints no computen a efectes d'edificabilitat, només podran ser oberts i podran estar a tota la superfície de la façana.
- c) Aquests elements poden sortir 1,5 m com a màxim del pla de façana alineada al carrer. En els casos d'edificació aïllada, s'admeten cossos sortints a totes les façanes de l'edifici.

8. Condicions específiques de construcció dels aparcaments

- a) En els supòsits d'ús residencial en la planta baixa dels edificis, es garantirà la ventilació i il·luminació dels aparcaments soterrats mitjançant la situació del forjat superior màxim d'un metre (inclòs el forjat) per sobre de la rasant del carrer.
- b) L'alçada lliure mínima de l'aparcament serà de 2,50 m.

9. Tanques de les parcel·les i baranes.

- a) Les tanques que delimitin les parcel·les tindran 1,80 m d'alçada màxima sobre el nivell de jardí. Aquestes tanques hauran de ser metàl·liques, calades en tota la seva superfície i amb plantació de bardisses/arbustives pel darrera.

- b) Les tanques dels jardins privats seran d'1.20m d'alçada massís, i 60 cm de tanca metàl·lica calada. En cas de voler tancar visuals es farà una tanca amb plantes arbustives
- c) Es prohibeixen les gelosies i balustrades prefabricades de ceràmica i de formigó.
- d) L'alçada màxima permesa per les baranes és la que delimita el codi tècnic de l'edificació.
- e) Els límits de les parcel·les que donin a espais públics s'hauran d'adaptar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquest. En aquests casos únicament s'utilitzaran elements de tanca justificadament per mitjà del corresponent projecte detallat. En aquests casos, es permetrà d'enretirar-les en part, amb la finalitat de relacionar d'una altra forma l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial.
- f) En tots els casos l'espai intermedi entre l'edificació i l'alineació pública s'haurà de mantenir, tractat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

10. Talussos i murs de contenció.

- a) Els talussos i desmunts resultants del moviment de terres no podran tenir un pendent superior a una relació base/alçada de 3/1.
- b) Els talussos i desmunts que s'hauran de realitzar de cada parcel·la no podran envair l'espai públic.
- c) Els murs de contenció resultants del moviment de terres no podran tenir una alçada superior als 2,40m.

Article II. 11. Previsió d'aparcaments als edificis

3. Els edificis de nova planta del sector s'hauran de projectar per tal que comptin amb places d'aparcament en les plantes soterrani dels propis edificis per satisfer simultàniament els coeficients següents, que tenen el caràcter de mínims:
 - a) A l'interior de l'edifici de forma soterrada: 1 plaça d'aparcament d'automòbil per habitatge i una plaça d'aparcament de bicicleta per cada dos habitatges.
 - b) A l'exterior de l'edifici, en les superfícies de vialitat o les indicades per a aquest ús.
2. En edificis públics o privats adscrits a l'ús terciari: 1 plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície dedicada a oficines.
3. En el cas d'edificis destinats a usos comercials sumades totes les plantes o quan es prevegi la implantació d'un establiment comercial i no estigui definida una tipologia específica, la dotació prevista per aparcament ha de ser com a mínim de 2 places per cada 100 m² de sostre comercial edificat. Aquestes places es podran ubicar en superfície o be soterrades, d'acord amb la conveniència de l'ordenació de l'edifici dins la parcel·la. En tot cas, en relació a la dotació d'aparcament de l'activitat comercial en aquest sector, s'estarà a allò que disposa la Llei 18/2005, de 27 de desembre d'equipaments comercials.

Secció 2. Zona terciària (codi 41)**Article II. 12. Tipus d'ordenació**

El tipus d'ordenació per aquesta zona és el de volumetria específica.

Article II. 13. Edificabilitat

Per cada una de les parcel·les d'aquesta zona el PDU fixa una edificabilitat neta que ve determinada en el quadre síntesi de les condicions d'edificació i ús al què fa referència l'article II.60 d'aquestes normes urbanístiques de l'ARE.

Article II. 14. Parcel·la mínima

La parcel·la mínima per aquesta zona de l'ARE és de 1.000 m2.

Article II. 15. Longitud mínima de façana

La longitud mínima de façana és de 42 ml.

Article II. 16. Ocupació màxima de la parcel·la

L'ocupació màxima de la parcel·la per aquesta zona és la que es determina amb caràcter vinculant en el plànol d'ordenació detallada número 6.

Article II. 17. Regulació de la forma de l'edificació

La regulació de la forma de l'edificació per aquesta zona és la que es determina amb caràcter vinculant en el plànol d'ordenació detallada número 6.

Article II. 18. Condicions d'ús

1. L'ús principal d'aquesta zona es el terciari.
2. Són usos compatibles amb l'ús principal i per tant admesos en aquesta zona, els següents:
 - a) L'ús comercial, l'hoteler, de restauració i d'oficines.
 - b) Els serveis i activitats educatives, culturals, sanitari - assistencials, de lleure, esportives, administratives i religioses.
 - b) L'ús d'aparcament en planta soterrani.
3. Serà admissible l'ús terciari en planta baixa únicament a les parcel·les 14, 15, 16, 17, 18, 21 i 25.

Article II. 19. Previsió d'aparcaments als edificis

Caldrà complir amb el nombre de places d'aparcament previstes en els edificis d'aquesta zona i concretament a la parcel·la comercial núm. 20, segons allò que determina l'article II.11 d'aquestes normes específiques per l'ARE " Pineda Centre".

Article II. 20. Tanques de les parcel·les

Respecte a les tanques de les parcel·les d'aquesta zona, s'estarà a allò que es determina per al conjunt del sector a l'article II.10 de les presents normes.

Secció 3. Zona verd privat (codi 50)**Article II. 21. Definició**

Aquesta zona comprèn el conjunt de superfícies lliures d'edificació i de domini privat incloses en l'àmbit de l'ARE.

Article II. 22. Espais lliures de parcel·la

1. Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació auxiliar a les àrees reservades per a jardins de caràcter privat.
2. Els espais lliures de parcel·la s'hauran d'enjardinar convenientment. El projecte de jardineria es presentarà conjuntament amb el projecte de l'edificació.
3. S'admetrà la construcció de piscines i instal·lacions esportives descobertes, sempre i quan no suposin disminució de l'assolejament de les parcel·les veïnes. La superfície construïda d'aquestes instal·lacions no computarà a efectes de edificabilitat.
4. L'espai lliure interior d'illa no es podrà destinar a aparcament en superfície ni podrà construir un espai de circulació de vehicles.

Article II. 23. Tanques de les parcel·les

Respecte a les tanques de les parcel·les d'aquesta zona, s'estarà a allò que es determina per al conjunt del sector a l'article II.10 de les presents normes.

Secció 4. Zona residencial plurifamiliar. Bloc volumetria específica (codi 13)**Article II. 24. Definició i tipus d'ordenació**

El tipus d'ordenació per aquesta zona és el de volumetria específica.

Article II. 25. Edificabilitat

Per cada una de les parcel·les d'aquesta zona el present PDU fixa una edificabilitat neta que ve determinada en el quadre síntesi de les condicions d'edificació i ús al què fa referència l'article II.60 d'aquestes normes urbanístiques del ARE.

Article II. 26. Parcel·la mínima

La parcel·la mínima per aquesta zona de l'ARE és de 1.000 m², excepte a la parcel·la 31 que coincideix la parcel·la mínima amb la superfície que resulta grafiada en el plànol normatiu núm. 6.

Article II. 27. Longitud mínima de façana

La longitud mínima de façana és de 42 ml.

Article II. 28. Ocupació màxima de la parcel·la

1. L'ocupació màxima de la parcel·la per aquesta zona és la que es determina amb caràcter vinculant en el plànol d'ordenació detallada número 6.
2. L'ocupació màxima de la planta soterrani podrà superar en un 20% l'ocupació màxima de l'edifici sobre rasant.

Article II. 29. Regulació de la forma de l'edificació

La forma de l'edificació en aquesta zona ve determinada mitjançant uns gèl·lips màxims, unes alçades màximes i uns gèl·lips d'alineació obligatòria fixats en el plànol d'ordenació detallada número 6.

Article II. 30. Condicions d'ús

1. L'ús principal d'aquesta zona és el residencial.
2. Son usos compatibles amb l'ús principal i, per tant, admesos en aquesta zona, els següents:
 - a) En planta pis: l'ús residencial.
 - b) En planta baixa: els usos residencials, comercials i de serveis.
 - c) En planta soterrani: l'ús d'aparcament.
3. Son també admissibles els usos específics i complementaris que el planejament general municipal de Pineda de Mar estableix com a compatibles amb l'habitatge en una zona residencial.

Article II. 31. Previsió d'aparcaments als edificis

Caldrà complir amb el nombre de places d'aparcament previstes en els edificis d'aquesta zona, segons allò que determina l'article II.11 d'aquestes normes específiques per l'ARE " Pineda Centre".

Article II. 32. Tanques de les parcel·les

Respecte a les tanques de les parcel·les d'aquesta zona, s'estarà a allò que es determina per al conjunt del sector a l'article II.10 de les presents normes.

Secció 5. Zona residencial plurifamiliar. Bloc lineal PB+3 (codi 17)**Article II. 33. Tipus d'ordenació**

El tipus d'ordenació per aquesta zona és el d'alineació de vial.

Article II. 34. Edificabilitat

Per cada una de les parcel·les d'aquesta zona el PDU fixa una edificabilitat neta que ve determinada en el quadre síntesi de les condicions d'edificació i ús al que fa referència l'article II.60 d'aquestes normes urbanístiques de l'ARE.

Article II. 35. Parcel·la mínima

La parcel·la mínima per aquesta zona de l'ARE és de 1.000 m².

Article II. 36. Longitud mínima de façana

La longitud mínima de façana és de 42 ml.

Article II. 37. Ocupació màxima de la parcel·la

1. L'ocupació màxima de la parcel·la per aquesta zona és la que es determina amb caràcter vinculant en el plànol d'ordenació detallada número 6.
2. L'ocupació màxima de la planta soterrani podrà superar en un 20% l'ocupació màxima de l'edifici sobre rasant.

Article II. 38. Regulació de la forma de l'edificació

La forma de l'edificació en aquesta zona ve determinada mitjançant uns gèl·lips màxims, unes alçades màximes i uns gèl·lips d'alineació obligatòria fixats en el plànol d'ordenació detallada número 6.

Article II. 39. Condicions d'ús

1. L'ús principal d'aquesta zona és el residencial.
2. Son usos compatibles amb l'ús principal i, per tant, admesos en aquesta zona, els següents:
 - a) En planta pis: l'ús residencial.
 - b) En planta baixa: usos residencials.
 - c) En planta soterrani: l'ús d'aparcament.

Article II. 40. Previsió d'aparcaments als edificis

Caldrà complir amb el nombre de places d'aparcament previstes en els edificis d'aquesta zona, segons allò que determina l'article II.11 d'aquestes normes específiques per l'ARE " Pineda Centre".

Article II. 41. Tanques de les parcel·les

Respecte a les tanques de les parcel·les d'aquesta zona, s'estarà a allò que es determina per al conjunt del sector a l'article II.10 de les presents normes.

Secció 6. Zona residencial plurifamiliar. Bloc lineal PB+4 (codi 18)**Article II. 42. Tipus d'ordenació**

El tipus d'ordenació per aquesta zona és el d'alineació de vial.

Article II. 43. Edificabilitat

Per cada una de les parcel·les d'aquesta zona el PDU fixa una edificabilitat neta que ve determinada en el quadre síntesi de les condicions d'edificació i ús al què fa referència l'article II.60 d'aquestes normes urbanístiques de l'ARE.

Article II. 44. Parcel·la mínima

La parcel·la mínima per aquesta zona de l'ARE és de 1.000 m2.

Article II. 45. Longitud mínima de façana

La longitud mínima de façana és de 42 ml.

Article II. 46. Ocupació màxima de la parcel·la

1. L'ocupació màxima de la parcel·la per aquesta zona és la que es determina amb caràcter vinculant en el plànol d'ordenació detallada número 6.
2. L'ocupació màxima de la planta soterrani podrà superar en un 20% l'ocupació màxima de l'edifici sobre rasant.

Article II. 47. Regulació de la forma de l'edificació

La forma de l'edificació en aquesta zona ve determinada mitjançant uns gàlibs màxims, unes alçades màximes i uns gàlibs d'alineació obligatòria fixats en el plànol d'ordenació detallada número 6.

Article II. 48. Condicions d'ús

1. L'ús principal d'aquesta zona és el residencial.
2. Son usos compatibles amb l'ús principal i, per tant, admesos en aquesta zona, els següents:
 - a) En planta pis: l'ús residencial.
 - b) En planta baixa: els usos residencials, comercials i de serveis.
 - c) En planta soterrani: l'ús d'aparcament.
3. Son també admissibles els usos específics i complementaris que el planejament general municipal de Pineda de Mar estableix com a compatibles amb l'habitatge en una zona residencial.

Article II. 49. Previsió d'aparcaments als edificis

Caldrà complir amb el nombre de places d'aparcament previstes en els edificis d'aquesta zona, segons allò que determina l'article II.11 d'aquestes normes específiques per l'ARE " Pineda Centre".

Article II. 50. Tanques de les parcel·les

Respecte a les tanques de les parcel·les d'aquesta zona, s'estarà a allò que es determina per al conjunt del sector a l'article II.10 de les presents normes del PDU.

Secció 7. Zona residencial plurifamiliar. Bloc aïllat PB+5 (codi 23)**Article II. 51. Tipus d'ordenació**

El tipus d'ordenació per aquesta zona és el d'edificació aïllada.

Article II. 52. Edificabilitat

Per cada una de les parcel·les d'aquesta zona el present PDU fixa una edificabilitat neta que ve determinada en el quadre síntesi de les condicions d'edificació i ús al què fa referència l'article II.60 d'aquestes normes urbanístiques de l'ARE.

Article II. 53. Parcel·la mínima

La parcel·la mínima per aquesta zona de l'ARE és de 1.000 m2.

Article II. 54. Longitud mínima de façana

La longitud mínima de façana és de 22 ml.

Article II. 55. Ocupació màxima de la parcel·la

1. L'ocupació màxima de la parcel·la per aquesta zona és la que es determina amb caràcter vinculant en el plànol d'ordenació detallada número 6.
2. L'ocupació màxima de la planta soterrani podrà superar en un 20% l'ocupació màxima de l'edifici sobre rasant.

Article II. 56. Regulació de la forma de l'edificació

La forma de l'edificació en aquesta zona ve determinada mitjançant uns gàlibs màxims, unes alçades màximes i uns gàlibs d'alineació obligatòria fixats en el plànol d'ordenació detallada número 6.

Article II. 57. Condicions d'ús

1. L'ús principal d'aquesta zona és el residencial.
2. Son usos compatibles amb l'ús principal i, per tant, admesos en aquesta zona, els següents:
 - a) En planta pis: l'ús residencial.
 - b) En planta baixa: els usos residencials.
 - c) En planta soterrani: l'ús d'aparcament.

Article II. 58. Previsió d'aparcaments als edificis

Caldrà complir amb el nombre de places d'aparcament previstes en els edificis d'aquesta zona, segons allò que determina l'article II.11 d'aquestes normes específiques per l'ÀRE "Pineda Centre".

Article II. 59. Tanques de les parcel·les

Respecte a les tanques de les parcel·les d'aquesta zona, s'estarà a allò que es determina per al conjunt del sector a l'article II.10 de les presents normes.

Secció 8. Quadre de síntesi de les condicions d'edificació**Article II. 60. Quadre síntesi de les condicions d'edificació per les diferents zones**

S'adjunta, com annex a la present normativa, el quadre resum de les condicions d'edificació per a cadascuna de les zones i parcel·les de l'ÀRE "Pineda Centre". Aquest quadre té caràcter vinculant per al desenvolupament i execució del sector.

Capítol 4. Desenvolupament i execució de l'ordenació detallada del sector ÀRE**Article II. 61. Administració actuant**

A tots els efectes, l'Administració actuant per al desenvolupament, gestió i execució de l'ÀRE "Pineda Centre" serà el consorci urbanístic que es constitueixi entre l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Pineda de Mar.

Article II. 62. Polígon/s d'actuació urbanística

A efectes de la gestió de l'ÀRE "Pineda Centre", es considera tot el sector com un únic polígon d'actuació urbanística.

Article II. 63. Sistema d'actuació

1. El sistema d'actuació de l'ÀRE "Pineda Centre" és el de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, regulat pels articles 124 a 128 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme vigent.
2. El termini màxim per a la constitució de la Junta de Compensació es fixa en tres mesos comptats des de la data d'entrada en vigor d'aquest PDU. L'incompliment d'aquesta obligació en el termini establert podrà comportar la substitució del sistema d'actuació o de la modalitat a instàncies de l'administració actuant de l'ÀRE, d'acord amb el que s'estableix en les disposicions generals del PDU i en la legislació urbanística vigent.

Article II. 64. Cessió de sòl

1. Els sòls qualificats com a sistemes urbanístics seran de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament.

2. També ha de ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Article II. 65. Càrregues d'urbanització

1. Es consideren càrregues d'urbanització d'aquest sector:
 - a) Les obres d'urbanització interna del sector, segons el projecte d'urbanització bàsic que acompanya a aquest PDU.
 - b) Les obres necessàries per millorar o establir les xarxes en alta dels diferents serveis per tal d'assegurar la connexió amb el sector, així com les de desviament o soterrament dels serveis i instal·lacions preexistents que puguin resultar afectades.
 - c) La part proporcional del cost de les infraestructures de sanejament i d'abastament d'aigua.
 - d) Totes aquelles altres que hi figuren en les condicions bàsiques d'urbanització fixades pel PDU.
 - e) Transport i mobilitat.
2. En compliment de l'article 169 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, l'Ajuntament es compromet a rebre la totalitat de sòl públic i l'obra urbanitzadora un cop acabades les obres del present sector ÀRE en un termini màxim de tres mesos a partir de la remissió per part de l'Institut Català del Sòl o del Consorci de l'acta de cessió corresponent. Si transcorregut aquest termini l'Ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents dels previstos en el projecte d'urbanització prèviament aprovat.
3. Cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicarà la condició anterior a cadascuna de les mateixes, procedint únicament a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

Article II. 66. Projectes d'urbanització complementaris

1. Les obres d'urbanització bàsiques del sector es concreten en un projecte d'urbanització que forma part d'aquest PDU.
2. Opcionalment, per al desenvolupament d'aquest sector es podran redactar projectes d'urbanització complementaris que respectaran, en tot cas, les determinacions d'aquest PDU i del Pla general d'ordenació del municipi.
3. El projecte d'urbanització i el projecte d'urbanització complementari definiran, si s'escau, les etapes d'urbanització. En tot cas, les obres corresponents a l'única o a la primera etapa s'hauran d'iniciar als sis mesos de la data de publicació de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació. Quedarà garantida a cada etapa, un cop finalitzades les obres d'urbanització, la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic que corresponguin una vegada urbanitzats.

Article II. 67. Assumpció del cost de construcció dels equipaments previstos per part de l'Administració actuant

Correspon a l'Administració actuant assumir, amb càrrec al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, la construcció d'una escola bressol i d'un centre cívic com a equipaments públics educatius i culturals al servei de

l'àmbit, del sector fixats en aquest PDU per l'ÀRE "Pineda Centre". La construcció d'aquests equipaments s'ha de dur a terme simultàniament amb la urbanització d'aquest sector i amb la construcció dels habitatges.

Article II. 68. Modalitats de règims d'habitatge amb protecció oficial dins del sector ÀRE

1. El present sector compleix amb l'obligació de destinar, com a mínim, la meitat dels habitatges previstos a habitatges de protecció pública. Concretament, s'estableix aquest destí per a 1.061 habitatges dels 2.051 habitatges previstos en el sector, el què representa un 51,73% del total d'habitatges.
2. Dins de l'ÀRE "Pineda Centre", i en compliment dels requeriments que estableixen l'article 57 i la disposició addicional dinovena del Text refós de la Llei d'urbanisme, es fixen els següents percentatges obligatoris de les diferents modalitats del règim de protecció pública:
 - a) HPO règim general: 16,32 % del sostre destinat a habitatge.
 - b) HPO règim especial: 5,44 % del sostre destina a habitatge.
 - c) HPO règim concertat: 11,69 % del sostre destinat a habitatge.
 - d) HPO concertat català: 18,16 % del sostre destinat a habitatge.TOTAL: 51,61%
3. El projecte de reparcel·lació concretarà la distribució d'aquestes tipologies d'habitatge de protecció pública en les diferents parcel·les del sector, tenint en compte el plànol d'ordenació detallada núm. 8.a

Article II. 69. Termini d'execució de l'obra urbanitzadora bàsica i complementaria

S'estableix una etapa única de sis anys com a màxim per a la execució de l'ÀRE "Pineda Centre".

Article II. 70. Termini d'edificació dels habitatges amb protecció oficial i dels habitatges lliures

D'acord amb el què estableix l'article 83.2.e) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, els terminis per a l'inici i finalització de l'edificació seran els següents:

- a) Pel que fa als habitatges amb protecció oficial, el termini màxim per a l'inici de les obres serà de dos anys, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de tres anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.
- b) Pel que fa a la resta de parcel·les, el termini màxim per a l'inici de les obres serà d'onze anys, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar.

ANNEX NORMATIU.- Quadre síntesi de les condicions d'edificació de l'ARE "Pineda Centre "

Clau	Núm. parcel·la	Superfície m ²	Sostre residencial m ²	Sostre comercial m ²	Sostre equipament privat m ²	Sostre total m ²	Núm. plantes	Ocupació	Edificabilitat m ² st/ m ² sol	Núm. Habitatges	Règim habitatge
13	13	4.689,20	9.753,00	0,00	0,00	9.753,00	segons plànol	segons gàlib	2,08	110	HPO
	14	2.648,85	9.011,50	1.081,00	0,00	10.092,50	segons plànol	segons gàlib	3,81	104	HPO
	15	4.750,55	9.523,00	3.212,00	0,00	12.735,00	segons plànol	segons gàlib	2,68	92	HPO
	16	3.329,36	6.653,50	2.085,00	0,00	8.738,50	segons plànol	segons gàlib	2,62	61	HPO
	17	3.791,33	8.020,00	1.074,00	0,00	9.094,00	segons plànol	segons gàlib	2,40	76	HPO
	18	1.754,39	4.741,00	954,00	0,00	5.695,00	segons plànol	segons gàlib	3,25	40	HPO
	19	4.386,67	13.201,00	0,00	0,00	13.201,00	segons plànol	segons gàlib	3,01	142	HPO
	25	3.137,93	5.750,00	2.402,00	0,00	8.152,00	segons plànol	segons gàlib	2,60	60	HPO
	26	8.409,07	11.710,00	0,00	0,00	11.710,00	segons plànol	segons gàlib	1,79	136	HLL
	28	5.291,40	5.514,00	0,00	0,00	5.514,00	segons plànol	segons gàlib	1,71	52	HLL
	29	6.631,47	13.128,00	0,00	0,00	13.128,00	segons plànol	segons gàlib	1,98	147	HLL
	31	634,64	1.680,00	0,00	0,00	1.680,00	segons plànol	segons gàlib	2,65	18	HPO
	TOTAL	49.454,86	98.685,00	10.808,00	0,00	109.493,00				1038	
17	1	1.994,30	3.740,00	0,00	0,00	3.740,00	segons plànol	segons gàlib	1,88	36	HPO
	2	2.242,63	4.428,00	0,00	0,00	4.428,00	segons plànol	segons gàlib	1,97	44	HPO
	4	1.994,30	3.756,00	0,00	0,00	3.756,00	segons plànol	segons gàlib	1,88	36	HPO
	6	3.089,63	6.508,00	0,00	0,00	6.508,00	segons plànol	segons gàlib	2,11	68	HLL
	7	2.650,75	5.148,00	0,00	0,00	5.148,00	segons plànol	segons gàlib	1,94	52	HPO
	8	2.290,75	4.460,00	0,00	0,00	4.460,00	segons plànol	segons gàlib	1,95	44	HLL
	9	1.684,37	3.756,00	0,00	0,00	3.756,00	segons plànol	segons gàlib	2,23	36	HLL
	10	2.059,75	3.756,00	0,00	0,00	3.756,00	segons plànol	segons gàlib	1,82	36	HPO
	12	2.589,13	5.132,00	0,00	0,00	5.132,00	segons plànol	segons gàlib	1,98	52	HLL
	24	2.927,97	5.516,00	0,00	0,00	5.516,00	segons plànol	segons gàlib	1,88	64	HPO
	TOTAL	23.523,58	46.200,00	0,00	0,00	46.200,00				468	
18	3	2.208,00	6.900,00	0,00	0,00	6.900,00	segons plànol	segons gàlib	3,13	79	HLL
	5	1.449,00	4.592,50	0,00	0,00	4.592,50	segons plànol	segons gàlib	3,17	49	HLL
	11	1.449,01	4.592,50	0,00	0,00	4.592,50	segons plànol	segons gàlib	3,17	49	HLL
	21	1.168,78	4.370,00	1.081,00	0,00	5.451,00	segons plànol	segons gàlib	4,66	40	HPO
	22	2.465,94	5.505,00	0,00	0,00	5.505,00	segons plànol	segons gàlib	2,23	50	HPO
	23	7.858,99	18.945,00	0,00	0,00	18.945,00	segons plànol	segons gàlib	2,41	170	HLL
	TOTAL	16.599,72	44.905,00	1.081,00	0,00	45.986,00				437	
23	26		3.414,00	0,00	0,00	3.414,00	segons plànol	segons gàlib		30	HLL
	27	1.876,81	2.859,00	0,00	0,00	2.859,00	segons plànol	segons gàlib	1,52	24	HLL
	28		3.549,00	0,00	0,00	3.549,00	segons plànol	segons gàlib		30	HLL
	30	1.372,10	2.973,00	0,00	0,00	2.973,00	segons plànol	segons gàlib	2,17	24	HLL
		TOTAL	3.248,91	12.795,00	0,00	0,00	12.795,00				108
40	20	6.390,30	0,00	6.594,00	0,00	6.594,00	segons plànol	segons gàlib	1,03	0	
		TOTAL	6.390,30	0,00	6.594,00	0,00	6.594,00				0
	TOTAL	99.217,37	202.585,00	18.483,00	0,00	221.068,00				2.051	