

# PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DE L'ÀMBIT DEL 'BAIX LLOBREGAT'

Llibre

5.1. NORMATIVA GENERAL

2541.1

Autor del projecte

Miquel Roa – Arquitectura Produccions

Data

FEBRER 2009

 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. Competències i seguiment del PDU
- Article I.6. Vigència i revisió del PDU
- Article I.7. Modificació i adaptació del PDU
- Article I.8. Determinacions del PDU
- Article I.9. Contingut documental del PDU
- Article I.10. Interpretació del PDU

#### Capítol 2. Desenvolupament i execució del PDU

- Article I.11. Desenvolupament del PDU en relació a la classificació del sòl
- Article I.12. Reserva de sòl i gestió per l'habitatge protegit
- Article I.13. Sistemes d'actuació urbanística i Administració actuant

### Títol II. Determinacions comunes a les AREs del PDU del Baix Llobregat

- Article II.1. Àmbits delimitats i paràmetres d'aplicació
- Article II.2. Ordenació del sòl de les AREs del Baix Llobregat
- Article II.3. Percentatge d'aprofitament de cessió obligatòria en les ARE del Baix Llobregat
- Article II.4. Equipaments
- Article II.5. Habitatge dotacional

### Títol III. Normes urbanístiques comunes a les AREs del PDU del Baix Llobregat

#### Capítol 1. Disposicions generals

- Article III.1. Àmbit d'aplicació
- Article III.2. Marc legal de referència
- Article III.3. Definició de conceptes
- Article III.4. Modificacions de determinacions de planejament derivat
- Article III.5. Precisió i ajustos de límits
- Article III.6. Desenvolupament de l'ordenació detallada de les AREs
- Article III.7. Divisió poligonal
- Article III.8. Terminis establerts per l'inici i acabament de les obres d'urbanització de les AREs
- Article III.9. Terminis obligatoris d'inici i acabament per a la construcció de l'habitatge protegit
- Article III.10. Manteniment de la urbanització del sector

Títol IV. Normes urbanístiques de l'ARE "Sectors 1-8" d'Olesa de Montserrat

Títol V. Normes urbanístiques de l'ARE "Centre" d'Abrera

Títol VI. Normes urbanístiques de l'ARE "La Sinia II-Horta de la Vila" de Martorell

Títol VII. Normes urbanístiques de l'ARE "La Façana" de Sant Vicenç dels Horts

Títol VIII Normes urbanístiques de l'ARE "Riera de Can Solé" de Sant Boi de Llobregat

Títol IX Normes urbanístiques de l'ARE "Eixample Sud" d'El Prat de Llobregat

Títol X Normes urbanístiques de l'ARE "Ronda Sud-Aeroport" d'El Prat de Llobregat

Títol XI Normes urbanístiques de l'ARE "Montesa" d'Esplugues de Llobregat

Títol XII Normes urbanístiques de l'ARE "Can Cervera" d'Esplugues de Llobregat

Títol XIII Normes urbanístiques de l'ARE "Can Creixells" de Sant Joan Despí

Títol XIV Normes urbanístiques de l'ARE "Ribera-Salines" de Cornellà de Llobregat"

Disposicions addicionals

Disposició finals

## Títol I. Normes urbanístiques generals del PDU

### Capítol 1. Disposicions generals

#### Article I.1. Definició i objectius del PDU.

1. Aquestes normes juntament amb la resta de documents que formen part del Pla director urbanístic (en endavant PDU) i exigits en l'article 56.2 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU), constitueixen el Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les Àrees Residencials Estratègiques del Baix Llobregat per al quadrienni 2008-2011, el qual té per objecte establir les determinacions i mesures necessàries per aconseguir els objectius del Pla definits a l'apartat 3 d'aquest article.
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 ARE del Baix Llobregat per al quadrienni 2008-2011, té els següents objectius:
  - a. Generals:
    - La determinació per al quadrienni 2008-2011 del nombre d'habitatges necessaris per a subvenir el dèficit d'habitatges amb protecció oficial en aquest període en l'àmbit del Pla.
    - Localització en els municipis que tinguin la capacitat territorial adequada dels àmbits susceptibles de ser Àrees residencials estratègiques.
    - Delimitació de les Àrees residencials estratègiques en continuïtat amb el 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.
    - Establir 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.
    - Fixació del termini per a l'adaptació del planejament general a les determinacions del Pla director
    - Determinació del percentatge d'aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta de cadascuna de les AREs.
    - Fixació del nombre d'habitatges amb protecció dels àmbits delimitats i modalitat de protecció.
    - Concreció del traçat i característiques de les obres bàsiques de les referides AREs, amb el nivell i documentació propis d'un projecte d'urbanització.
    - Determinació del sistema d'actuació urbanística de cadascuna de les AREs delimitades i termini per a la constitució del Consorci que serà l'administració actuant del sector.
    - Fixació del terminis d'edificació dels habitatges resultants de l'execució de l'ARE, segons allò que determina l'article 167.1 del TRLU i 83.2.e) del Decret 305/2006, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant, RLU).
    -

#### 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 d'Olesa de Montserrat, Abrera, Martorell, Sant Vicenç dels Horts, Sant Boi de Llobregat, Sta Coloma de Cervelló, El Prat de Llobregat, Esplugues de Llobregat, L'Hospitalet de Llobregat, Sant Joan Despí i Cornellà de Llobregat.
- L'ordenació detallada amb la precisió d'un Pla de millora urbana de les Àrees residencials de, "Ronda del Sud - Aeroport" El Prat de Llobregat, "Centre" d'Abrera, "Montesa" de Esplugues de Llobregat.
- L'ordenació detallada amb la precisió d'un Pla parcial urbanístic de les Àrees residencials de, "Sectors 1 i 8" d'Olesa de Montserrat, "La Sinia II/ Horta de la Vila" de Martorell, "La Façana" de Sant Vicenç dels Horts, "Riera de Can Solé" de Sant Boi de Llobregat / Sta Coloma de Cervelló "Eixample sud" de El Prat de Llobregat, "Can Cervera" d' Esplugues de Llobregat/ L'Hospitalet de Llobregat, "Can Creixells" de Sant Joan Despí, "Ribera-Salines" de Cornellà de Llobregat.

#### Article I.2. Marc legal

1. Aquest Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les Àrees Residencials Estratègiques del Baix Llobregat per al quadrienni 2008-2011 es formula a l'empara del que preveu l'apartat 1 de la Disposició addicional vint-i-unena del TRLU i es redacta d'acord amb la legislació sectorial i urbanística vigent, així com amb la resta de disposicions legals que li són d'aplicació.

#### Article I.3. Àmbit del PDU

1. L'àmbit territorial del Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les Àrees Residencials Estratègiques del Baix Llobregat per al quadrienni 2008-2011, està integrat pel territori de les àrees residencials estratègiques que es delimiten en els termes municipals que es relacionen a l'apartat 2 d'aquest article, amb la finalitat de crear sòl residencial i de subvenir el dèficit d'habitatge amb protecció pública en l'àmbit del Baix Llobregat.
2. Els termes municipals abastats per aquets Pla són els següents:
  - Olesa de Montserrat.
  - Abrera
  - Martorell
  - Sant Vicenç dels Horts
  - Sant Boi de Llobregat
  - Sta Coloma de Cervelló
  - El Prat de Llobregat
  - Esplugues de Llobregat
  - L'Hospitalet de Llobregat
  - Sant Joan Despí
  - Cornellà de Llobregat

**Article I.4. Obligatorietat**

1. Les administracions públiques, les entitats que en depenen i els particulars estan obligats a complir les determinacions i les disposicions que estableix el Pla.
2. La regulació continguda en el Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les Àrees Residencials Estratègiques del Baix Llobregat per al quadrienni 2008-2011, constitueix un conjunt de directrius i determinacions d'obligat compliment per part del planejament urbanístic, tant general com derivat, referits a l'àmbit territorial que abasta.

**Article I.5. 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 les Àrees residencials estratègiques del Baix Llobregat 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.6. 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, 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 la regulació urbanística proposada de les AREs no és eficaç en la consecució dels objectius del Pla.
3. La revisió del Pla director s'ajustarà al mateix tràmit que l'establert per a la formulació del Pla a l'article 81 del TRLU.

**Article I.7. 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 TRLU.
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 tindran 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 del planejament derivat que regulin una ARE concreta, tindran la consideració de modificació del planejament derivat i es tramitaran d'acord amb el que es preveu a l'article III.4 d'aquesta normativa.

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 s'aprovin definitivament i que modifiquin afectant substancialment els àmbits delimitats com a Àrees residencials estratègiques, es podrà procedir a l'adaptació del Pla director. El tràmit d'adaptació s'ajustarà al mateix tràmit que l'establert per a la formulació del Pla a l'article 81 del TRLU.

**Article I.8. Determinacions del PDU**

1. D'acord amb els objectius que es fixen en l'article I.1 d'aquestes normes per al PDU del Baix Llobregat per al quadrienni 2008-2011, que comprèn determinacions pròpies de planejament general així com de planejament derivat i d'execució material d'obres, i als efectes de la tramitació de possibles modificacions del PDU, són determinacions del PDU les següents:
  - 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. La fixació dels paràmetres dels sectors de sòl urbanitzable o de sòl urbà no consolidat modificant si s'escau les establertes pel planejament vigent.
  - e. La fixació del termini per a l'adaptació del planejament general a les determinacions del Pla director.
  - f. La determinació del percentatge d'aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta de cadascuna de les AREs.
  - g. La fixació del nombre d'habitatges amb protecció oficial dels àmbits delimitats.
  - h. L'assumpció per l'Administració actuant dels costos d'edificació dels equipaments previstos en el Pla director urbanístic.
  - i. Fixació del termini de constitució del Consorci urbanístic integrat per l'Ajuntament i l'Institut Català del Sòl.
  - j. L'ordenació detallada amb la precisió pròpia d'un pla de millora urbana o de pla parcial urbanístic dels àmbits delimitats.
  - k. L'assenyalament d'alineacions i rasants.
  - l. 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.
  - m. La fixació dels terminis per a executar les obres d'urbanització i d'edificació.
  - n. La qualificació de sòl on s'ha de materialitzar la reserva d'habitatges de protecció pública.
  - o. La determinació del sistema d'actuació urbanística de cadascuna de les AREs delimitades.
  - p. Normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació de l'ARE.
2. La modificació de les determinacions relacionades de la lletra a) a la i), ambdós inclusives de l'apartat anterior, es tramitaran d'acord amb el que s'estableix a l'article I.7 d'aquestes normes. Aquestes modificacions només podran ser formulades pels organismes i entitats competents per a la formulació del PDU que són les que estableix a l'article I.5 d'aquesta normativa.
3. Les modificacions del PDU relatives a l'ordenació detallada del sector que constitueix l'ARE i que són les que es relacionen de la lletra j) a la p), ambdós inclusives de l'apartat anterior, es tramitaran d'acord amb el que estableix l'article III.4 d'aquestes normes, i podran ser promogudes tant per una Administració de l'ARE, com pels Ajuntaments o entitats públiques amb competències.



**Article I.9. Contingut documental del PDU**

1. El Pla Director Urbanístic de les ARE del Baix Llobregat conté els següents documents:

Document 1. Memòria.

Document 2. Programació de les actuacions.

Document 3. Bases tècniques i econòmiques.

Document 4. Plànols d'informació i ordenació.

Document 5. Normativa.

Document 6. Estudis justificatius.

Document 7. Documents ambientals

Document 8. Projectes d'urbanització d'obres bàsiques.

Ahora aquests documents s'organitzen en diferents llibres:

**DOCUMENT 1.MEMÒRIA**

Llibre 1.1. Memòria general

Llibre 1.2. Memòria de l'ARE 'Sector 1 i Sector 8' - Olesa de Montserrat

Llibre 1.3. Memòria de l'ARE 'Centre' - Abrera

Llibre 1.4. Memòria de l'ARE 'La Sinia II / Horta de la Vila'- Martorell

Llibre 1.5. Memòria de l'ARE 'La Façana'- Sant Vicenç dels Horts

Llibre 1.6. Memòria de l'ARE 'Riera de Can Solé' –Sant Boi de Ll. / Sta. Coloma de Cervelló

Llibre 1.7. Memòria de l'ARE 'Eixample Sud'- El Prat de Llobregat

Llibre 1.8. Memòria de l'ARE 'Ronda Sud-Aeroport'- El Prat de Llobregat

Llibre 1.9. Memòria de l'ARE 'Montesa' - Esplugues de Llobregat

Llibre 1.10. Memòria de l'ARE 'Can Cervera' - Esplugues de Llobregat / L'Hospitalet

Llibre 1.11. Memòria de l'ARE 'Can Creixells ' - Sant Joan Despí

Llibre 1.12. Memòria de l'ARE 'Ribera-Salines ' - Cornellà de Llobregat

**DOCUMENT 2.PROGRAMACIÓ DE LES ACTUACIONS**

Llibre 2.1. Programació de les actuacions

**DOCUMENT 3.BASES TÈCNiques I ECONÒMIQUES**

Llibre 3.1. Bases tècniques i econòmiques generals

Llibre 3.2. Bases tècniques i econòmiques de l'ARE 'Sector 1 i Sector 8' - Olesa de Montserrat

Llibre 3.3. Bases tècniques i econòmiques de l'ARE 'Centre' - Abrera

Llibre 3.4. Bases tècniques i econòmiques de l'ARE 'La Sinia II / Horta de la Vila'- Martorell

Llibre 3.5. Bases tècniques i econòmiques de l'ARE 'La Façana'- Sant Vicenç dels Horts

Llibre 3.6. Bases tècniques i econòmiques de l'ARE 'Riera de Can Solé' –Sant Boi de Ll. / Sta. Coloma de Cervelló

Llibre 3.7. Bases tècniques i econòmiques de l'ARE 'Eixample Sud'-El Prat de Llobregat

Llibre 3.8. Bases tècniques i econòmiques de l'ARE 'Ronda Sud-Aeroport'- El Prat de Llobregat

Llibre 3.9. Bases tècniques i econòmiques de l'ARE 'Montesa' - Esplugues de Llobregat

Llibre 3.10. Bases tècniques i econòmiques de l'ARE 'Can Cervera' - Esplugues de Llobregat / L'Hospitalet

Llibre 3.11. Bases tècniques i econòmiques de l'ARE 'Can Creixells ' - Sant Joan Despí

Llibre 3.12. Bases tècniques i econòmiques de l'ARE 'Ribera-Salines ' - Cornellà de Llobregat

**DOCUMENT 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 'Sector 1 i Sector 8' - Olesa de Montserrat

Llibre 4.3. Plànols d'informació i ordenació de l'ARE 'Centre' - Abrera

Llibre 4.4. Plànols d'informació i ordenació de l'ARE 'La Sinia II / Horta de la Vila'- Martorell

Llibre 4.5. Plànols d'informació i ordenació de l'ARE 'La Façana'- Sant Vicenç dels Horts

Llibre 4.6. Plànols d'informació i ordenació de l'ARE 'Riera de Can Solé' –Sant Boi de Ll. / Sta. Coloma de Cervelló

Llibre 4.7. Plànols d'informació i ordenació de l'ARE 'Eixample Sud'- El Prat de Llobregat

Llibre 4.8. Plànols d'informació i ordenació de l'ARE 'Ronda Sud-Aeroport' - El Prat de Llobregat

Llibre 4.9. Plànols d'informació i ordenació de l'ARE 'Montesa' - Esplugues de Llobregat

Llibre 4.10. Plànols d'informació i ordenació de l'ARE 'Can Cervera' - Esplugues de Llobregat / L'Hospitalet

Llibre 4.11. Plànols d'informació i ordenació de l'ARE 'Can Creixells ' - Sant Joan Despí

Llibre 4.12. Plànols d'informació i ordenació de l'ARE 'Ribera-Salines ' - Cornellà de Llobregat

**DOCUMENT 5.NORMATIVA**

Llibre 5.1. Normativa general

Llibre 5.2. Normativa de l'ARE 'Sector 1 i Sector 8' - Olesa de Montserrat

Llibre 5.3. Normativa de l'ARE 'Centre' - Abrera

Llibre 5.4. Normativa de l'ARE 'La Sinia II / Horta de la Vila'- Martorell

Llibre 5.5. Normativa de l'ARE 'La Façana'- Sant Vicenç dels Horts

Llibre 5.6. Normativa de l'ARE 'Riera de Can Solé' –Sant Boi de Ll. / Sta. Coloma de Cervelló

Llibre 5.7. Normativa de l'ARE 'Eixample Sud'- El Prat de Llobregat

Llibre 5.8. Normativa de l'ARE 'Ronda Sud-Aeroport'- El Prat de Llobregat

Llibre 5.9. Normativa de l'ARE 'Montesa' - Esplugues de Llobregat

Llibre 5.10. Normativa de l'ARE 'Can Cervera' - Esplugues de Llobregat / L'Hospitalet

Llibre 5.11. Normativa de l'ARE 'Can Creixells ' - Sant Joan Despí

Llibre 5.12. Normativa de l'ARE 'Ribera-Salines' - Cornellà de Llobregat

Llibre 5.13. Disposicions addicionals, transitòries i finals

## DOCUMENT 6. ESTUDIS JUSTIFICATIUS

Llibre 6.1. Estudis justificatius generals

Llibre 6.2. Estudis justificatius de l'ARE 'Sector 1 i Sector 8' - Olesa de Montserrat

Llibre 6.3. Estudis justificatius de l'ARE 'Centre' - Abrera

Llibre 6.4. Estudis justificatius de l'ARE 'La Sinia II / Horta de la Vila' - Martorell

Llibre 6.5. Estudis justificatius de l'ARE 'La Façana' - Sant Vicenç dels Horts

Llibre 6.6. Estudis justificatius de l'ARE 'Riera de Can Solé' - Sant Boi de Ll. / Sta. Coloma de Cervelló

Llibre 6.7. Estudis justificatius de l'ARE 'Eixample Sud' - El Prat de Llobregat

Llibre 6.8. Estudis justificatius de l'ARE 'Ronda Sud-Aeroport' - El Prat de Llobregat

Llibre 6.9. Estudis justificatius de l'ARE 'Montesa' - Esplugues de Llobregat

Llibre 6.10. Estudis justificatius de l'ARE 'Can Cervera' - Esplugues de Llobregat / L'Hospitalet

Llibre 6.11. Estudis justificatius de l'ARE 'Can Creixells' - Sant Joan Despí

Llibre 6.12. Estudis justificatius de l'ARE 'Ribera-Salines' - Cornellà de Llobregat

## DOCUMENT 7. DOCUMENTS AMBIENTALS

Llibre 7.1. Informe de Sostenibilitat Ambiental

Llibre 7.2. memòria ambiental

## DOCUMENT 8. PROJECTES D'URBANITZACIÓ D'OBRES BÀSIQUES

Llibre 8.1. Llistat de projectes d'urbanització d'obres bàsiques inclosos en el PDU

Llibre 8.2. Projecte d'urbanització d'obres bàsiques de l'ARE 'Sector 1 i Sector 8' - Olesa de Montserrat

Llibre 8.3. Projecte d'urbanització d'obres bàsiques de l'ARE 'Centre' - Abrera

Llibre 8.4. Projecte d'urbanització d'obres bàsiques de l'ARE 'La Sinia II / Horta de la Vila' - Martorell

Llibre 8.5. Projecte d'urbanització d'obres bàsiques de l'ARE 'La Façana' - Sant Vicenç dels Horts

Llibre 8.6. Projecte d'urbanització d'obres bàsiques de l'ARE 'Riera de Can Solé' - Sant Boi de Ll. / Sta. Coloma de Cervelló

Llibre 8.7. Projecte d'urbanització d'obres bàsiques de l'ARE 'Eixample Sud' - El Prat de Llobregat

Llibre 8.8. Projecte d'urbanització d'obres bàsiques de l'ARE 'Ronda Sud-Aeroport' - El Prat de Llobregat

Llibre 8.9. Projecte d'urbanització d'obres bàsiques de l'ARE 'Montesa' - Esplugues de Llobregat

Llibre 8.10. Projecte d'urbanització d'obres bàsiques de l'ARE 'Can Cervera' - Esplugues de Llobregat / L'Hospitalet

Llibre 8.11. Projecte d'urbanització d'obres bàsiques de l'ARE 'Can Creixells' - Sant Joan Despí

Llibre 8.12. Projecte d'urbanització d'obres bàsiques de l'ARE 'Ribera-Salines' - Cornellà de Llobregat

2. Les directrius i determinacions del Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les Àrees Residencials Estratègiques del Baix Llobregat per al quadrienni 2008-2011 es concreten i justifiquen en la Memòria, en els plànols d'ordenació, en aquestes normes i en les bases tècniques i econòmiques per a desenvolupar-lo, sobre la base dels estudis justificatius i dels plànols d'informació.
3. Les Normes urbanístiques d'aquest Pla director urbanístic constitueixen un únic cos normatiu i ha de ser objecte de publicació íntegra i conjunta.

### Article I.10. Interpretació 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, atenent a la seva unitat i coherència com a parts integrants del PDU, i de conformitat amb els 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.

## Capítol 2. Desenvolupament i execució del PDU

### Article I.11. Desenvolupament del PDU en relació a la classificació del sòl

1. Les Àrees residencials estratègiques delimitades en sòl urbanitzable, constitueixen sectors de sòl urbanitzable delimitat, la classificació dels quals s'estableix en el Pla director urbanístic que efectua la seva delimitació, en el cas que no sigui aquesta la classificació en el planejament vigent, i el règim urbanístic serà el que es preveu per aquesta categoria de sòl en la legislació urbanística vigent.
2. Les ÀREs en sòl urbà han de constituir sectors en sòl urbà no consolidat d'acord amb el planejament general municipal vigent, i els hi serà d'aplicació les determinacions que per aquesta classificació de sòl preveu la legislació urbanística vigent.
3. El Pla director urbanístic que delimita les Àrees residencials estratègiques tant en sòl urbanitzable com en sòl urbà no consolidat, també comprendrà l'ordenació detallada dels sectors amb el grau de precisió propi d'un pla urbanístic derivat, amb les determinacions i el grau de precisió propis d'aquests tipus de plans, i concretarà el traçat i les característiques de les obres d'urbanització bàsiques, amb el contingut propi dels projectes d'urbanització.

### Article I.12. Reserva de sòl i gestió per l'habitatge protegit

1. L'ordenació detallada de cadascuna de les AREs delimitades en aquest PDU preveu que el 50%, com a mínim, dels habitatges del sector es destinin a habitatges amb protecció oficial mitjançant la qualificació de sòl amb destí a habitatges de protecció pública d'acord amb el que determina l'apartat 2.c) de la Disposició addicional Vint-i-unena del TRLU.
2. El destí d'aquest 50%, com a mínim, a habitatges de protecció en les AREs delimitades en aquest PDU dona compliment a la reserva d'habitatges i tipologies de protecció establerta en l'article 57.3 del TRLU, tal i com es justifica en la regulació específica de cadascuna de les AREs.

### Article I.13. Sistemes d'actuació urbanística i Administració actuant

1. Les Àrees residencials estratègiques d'acord amb el que preveu l'apartat 5 de l'article 56 del TRLU, s'executen per qualsevol sistema d'actuació urbanística o modalitat de reparcel·lació, inclosa la de Sectors d'urbanització prioritària.

2. La determinació del sistema d'actuació urbanística de les AREs delimitades en aquest PDU s'estableix en el Títol IV a XIV d'aquestes normes que regula l'ordenació detallada de cada ARE.
3. 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 RLU i d'acord amb el procediment previst a l'article 113.2 del TRLU.
4. L'Administració actuant de cadascuna de les Àrees residencials estratègiques delimitades en aquest PDU serà el consorci urbanístic a constituir entre l'Intitut Català del Sòl i l'ajuntament corresponent o entitat o organisme que el representi de conformitat al que preveu l'apartat 3 de la Disposició addicional Vint-i-unena del TRLU. El Consorci urbanístic de cada ARE s'haurà de constituir en el termini màxim de 3 mesos a comptar des de l'entrada en vigor d'aquest Pla.
5. L'administració actuant de les AREs tindrà els drets i facultats que preveu l'article 23 del TRLU, incloses les d'aprovació dels projectes complementaris d'urbanització i el canvi del sistema d'actuació urbanística o de la modalitat

## Títol II. Determinacions comunes a les AREs del PDU del Baix Llobregat

### Article II.1. Àmbits delimitats i paràmetres d'aplicació

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

#### ARE Sectors 1 i 8, d'Olesa de Montserrat

Classificació del sòl :	Sòl Urbanitzable Delimitat ( S.U.D. )
Superfície sector :	14,92 Ha ( 14,52 Ha computables )
Índex d'Edificabilitat Bruta ( sobre sòl computable ) :	0,65m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Densitat ( sobre sòl computable ) :	58 hab/Ha
Percentatge Habitatge protegit :	51%
Percentatge d'aprofitament de cessió :	15%

#### ARE Centre, d'Abrera

Classificació del sòl :	Sòl Urbà ( S.U. )
Superfície sector :	12,24 Ha ( 11,55 Ha computables )
Índex d'Edificabilitat Bruta ( sobre sòl computable ) :	0,60m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Densitat ( sobre sòl computable ) :	56 hab/Ha
Percentatge Habitatge protegit :	63%
Percentatge d'aprofitament de cessió :	15%

#### ARE La Sínia II / Horta de la Vila, de Martorell

Classificació del sòl :	Sòl Urbanitzable Delimitat ( S.U.D. )
Superfície sector :	21,60 Ha
Índex d'Edificabilitat Bruta ( sobre sòl computable ) :	0,45m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Densitat ( sobre sòl computable ) :	50 hab/Ha
Percentatge Habitatge protegit :	50%
Percentatge d'aprofitament de cessió :	15%

#### ARE La Façana, de Sant Vicenç dels Horts

Classificació del sòl :	Sòl Urbanitzable Delimitat ( S.U.D. )
Superfície sector :	42,89 Ha ( 40,15 Ha computables )
Índex d'Edificabilitat Bruta ( sobre sòl computable ) :	0,60m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Densitat ( sobre sòl computable ) :	53 hab/Ha
Percentatge Habitatge protegit :	51%
Percentatge d'aprofitament de cessió :	15%

#### ARE Riera de Can Solé, de Sant Boi de Llobregat / Santa Coloma de Cervelló

Classificació del sòl :	Sòl Urbanitzable Delimitat ( S.U.D. )
Superfície sector :	12,03 Ha ( 4,40 Ha computable )
Índex d'Edificabilitat Bruta ( sobre sòl computable ) :	0,705m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Densitat ( sobre sòl computable ) :	50 hab/Ha
Percentatge Habitatge protegit :	50%
Percentatge d'aprofitament de cessió :	15%

#### ARE Eixample Sud, de El Prat de Llobregat

Classificació del sòl :	Sòl Urbanitzable Delimitat ( S.U.D. )
Superfície sector :	37,72 Ha ( 37,38 Ha computables )
Índex d'Edificabilitat Bruta ( sobre sòl computable ) :	0,64m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Densitat ( sobre sòl computable ) :	71 hab/Ha
Percentatge Habitatge protegit :	50%
Percentatge d'aprofitament de cessió :	15%

#### ARE Ronda Sud - Aeroport, de El Prat de Llobregat

Classificació del sòl :	Sòl Urbà ( S.U. )
Superfície sector :	8,57 Ha
Índex d'Edificabilitat Bruta ( sobre sòl computable ) :	1,24 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Densitat ( sobre sòl computable ) :	134 hab/Ha
Percentatge Habitatge protegit :	67%
Percentatge d'aprofitament de cessió :	15%

#### ARE Montesa d'Esplugues de Llobregat

Classificació del sòl :	Sòl Urbà ( S.U. )
Superfície sector :	10,97 Ha
Índex d'Edificabilitat Bruta ( sobre sòl computable ) :	2,20m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Densitat ( sobre sòl computable ) :	192 hab/Ha
Percentatge Habitatge protegit :	50%
Percentatge d'aprofitament de cessió :	15%

#### ARE Can Cervera d'Esplugues de Llobregat

Classificació del sòl :	Sòl Urbanitzable Delimitat ( S.U.D. )
Superfície sector :	21,63 Ha
Índex d'Edificabilitat Bruta ( sobre sòl computable ) :	1,10m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Densitat ( sobre sòl computable ) :	63 hab/Ha
Percentatge Habitatge protegit :	50%
Percentatge d'aprofitament de cessió :	15%



ARE Can Creixells de Sant Joan Despí

Classificació del sòl :	Sòl Urbanitzable Delimitat ( S.U.D. )
Superfície sector :	26,45 Ha
Índex d'Edificabilitat Bruta ( sobre sòl computable ) :	0,69m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Densitat ( sobre sòl computable ) :	60 hab/Ha
Percentatge Habitatge protegit :	50%
Percentatge d'aprofitament de cessió :	15%

ARE Ribera-Salines de Cornellà de Llobregat

Classificació del sòl :	Sòl Urbanitzable Delimitat ( S.U.D. )
Superfície sector :	53,98 Ha (47,44 Ha computables)
Índex d'Edificabilitat Bruta ( sobre sòl computable ) :	0,70m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Densitat ( sobre sòl computable ) :	53 hab/Ha
Percentatge Habitatge protegit :	80%
Percentatge d'aprofitament de cessió :	15%

2. En l'articulat de les normes de cada ARE es determinaren les superfícies de sol de cada sistema i zona, i el sostre per cada ús i tipus d'habitatge, així com el nombre d'habitatges de cada tipologia.

**Article II.2. Ordenació del sòl de les AREs del Baix Llobregat**

1. L'ordenació detallada de les AREs d'aquest Pla director urbanístic té el grau de concreció i la documentació que per als plans parcials urbanístics estableixen els articles 84 a 89 del Reglament de la Llei d'urbanisme i que pels plans de millora urbana estableixen els articles 91 a 93 del mateix Reglament, en funció de la respectiva classificació del sòl de l'ARE.
2. En aquestes normes s'estableix en el Títol III, determinacions pròpies del planejament derivat comuns a totes les AREs d'aquest PDU. Així mateix en els Títols IV a XIV d'aquestes Normes s'estableix l'ordenació i normativa pròpies per a cada ARE. Totes aquestes determinacions tindran el caràcter de determinacions i normativa d'un pla urbanístic derivat, i tractant-se de sòl urbà no consolidat, de pla de millora urbana.

**Article II.3. Percentatge d'aprofitament de cessió obligatòria en les ARE del Baix Llobregat**

1. S'estableix que per a les AREs del Baix Llobregat el percentatge d'aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant de l'ARE és del 15% de l'aprofitament del sector.

**Article II.4. Equipaments**

1. De conformitat amb el que disposa la Disposició addicional Vint-i-unena del TRLU, els cost d'execució dels equipaments previstos en aquest PDU que assumeix l'administració actuant de l'ARE amb càrrec a l'aprofitament de cessió obligatòria i que s'han de dur a terme simultàniament amb la urbanització del sector, es fixen en el títols d'aquestes Normes que estableixen la normativa urbanística específica de cadascuna de les AREs.
2. Tot o part del 15% de l'aprofitament urbanístic de cada ARE es podrà destinar a finançar els equipaments al servei de l'ARE sempre que estiguin específicament previstos en la seva ordenació detallada. L'aprofitament urbanístic de cessió que no es destini a l'anterior finalitat s'adscriurà al patrimoni públic de sòl i habitatge.

**Article II.5. Habitatge dotacional**

1. El sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic comprèn els sòls destinats a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.
2. L'Administració actuant podrà destinar sòl d'equipament a habitatge dotacional sempre que no ocupi més del 5% de la superfície total de sòl destinada a equipaments comunitaris.

**Títol III. Normes urbanístiques comunes a les AREs del PDU del Baix Llobregat****Capítol 1. Disposicions generals****Article III.1. Àmbit d'aplicació**

1. Les disposicions d'aquest títol són d'aplicació a la totes les AREs delimitades i ordenades en aquest Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les Àrees Residencials Estratègiques del Baix Llobregat per al quadrienni 2008-2011, segons queden delimitades en tots els plànols que integren la documentació del present pla.

**Article III.2. Marc legal de referència**

1. D'acord amb el que estableix l'apartat 2 de la Disposició addicional Vint-i-unena del TRLU, el Pla director urbanístic que delimita les Àrees residencials estratègiques, també comprendrà l'ordenació detallada dels sectors constitutius d'ésser AREs amb el grau de precisió propi d'un pla urbanístic derivat i concretarà el traçat i les característiques de les obres d'urbanització bàsiques, amb el contingut propi dels projectes d'urbanització.
2. En tot cas, en els aspectes no regulats expressament en aquesta normativa o en la específica de cada ARE, seran d'aplicació les determinacions urbanístiques de caràcter normatiu del Pla General Metropolità i del Pla General d'Ordenació Urbanística propi dels municipis.
3. Si es produïssin contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, d'entre els que integren l'ordenació detallada de les Àrees residencials estratègiques, serà d'aplicació el que disposa l'article 10 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

**Article III.3. Definició de conceptes**

1. Sempre i quan no quedin expressament definits en aquesta normativa, els conceptes que s'hi empen són els definits a les Normes urbanístiques del Pla general metropolità i en el seu cas els del Pla General d'Ordenació Urbana propi del municipi.

**Article III.4. Modificacions de determinacions de planejament derivat**

1. Les modificacions del PDU relatives a l'ordenació detallada del sector que constitueix l'ARE, així com la seva normativa específica, que tenen la consideració i assimilació a les normes urbanístiques del planejament derivat que correspongui segons la classificació del sòl, Pla parcial urbanístic o Pla de millora urbana, es tramitaran com a modificacions del planejament derivat que correspongui, essent d'aplicació l'article 83 en relació amb el 79 ambdós del TRLU per remissió de l'article 94.1 del mateix text legal.
2. Seran competents per a formular la modificació de les determinacions pròpies de planejament derivat que es preveuen en aquest títol així com les que regulen un ARE concreta, els organismes i entitats competents per a la formulació del PDU, l'administració actuant de l'ARE, els ajuntaments i entitats públiques amb competències.

**Article III.5. Precisió 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 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. Aquests ajustos, en cap cas poden suposar una pèrdua de superfície global dels sistemes públics d'espais lliures i equipaments.
  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 III.6. Desenvolupament de l'ordenació detallada de les AREs

1. El desenvolupament 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 l'ARE, i els projectes d'urbanització complementaris, els quals respectaran, en tot cas, les determinacions establertes en aquest Pla director urbanístic i en l'ordenació detallada que hi preveu d'aquests àmbits.
2. El desenvolupament de les AREs s'efectuarà mitjançant els projectes de reparcel·lació o d'expropiació, segons correspongui d'acord amb el sistema d'actuació fixat al Títols IV a XIV d'aquestes normes per a cada ARE, i amb la formulació dels projectes d'urbanització complementaris, els quals respectaran en tot cas les determinacions establertes en aquest Pla director urbanístic i en l'ordenació detallada que preveu per aquests àmbits.

#### Article III.7. Divisió poligonal

1. L'administració actuant de l'ARE, i d'acord amb el procediment previst a l'article 113.1.a del TRLU podrà modificar la divisió poligonal inicialment prevista.

#### Article III.8. Terminis establerts per l'inici i acabament de les obres d'urbanització de les AREs

1. El termini per l'inici de les obres d'urbanització serà com a màxim de sis mesos des de la fermesa del projecte de reparcel·lació.
2. El termini per l'acabament del polígon iniciat serà com a màxim de tres anys des de l'inici de les obres d'urbanització.
3. L'administració actuant podrà establir les condicions de temporalitat que s'hagin de donar entre la urbanització d'un polígon i el següent.
4. Les normes particulars de cada ordenació detallada podran establir terminis més precisos.

#### Article III.9. Terminis obligatoris d'inici i acabament per a la construcció de l'habitatge protegit

1. Per a l'inici de la construcció dels habitatges protegits s'estableix un termini no superior a 2 anys des de que la parcel·la té condició de solar.
2. Per a la finalització de la construcció dels habitatges protegits s'estableix un termini no superior a 3 anys des de que s'atorga la llicència d'obres.

#### Article III.10. Manteniment de la urbanització del sector

1. El cost de manteniment de la urbanització correrà a càrrec dels propietaris al llarg de cinc anys des de la finalització de les obres.

Director del PDU AREs Baix Llobregat



Miquel Roa

Arquitectura Produccions

Barcelona, febrer 2009