

TEXT REFÓS POUM 2018



NORMES URBANÍSTIQUES



índex

TÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS GENERALS	8
CAPÍTOL I - NATURALES I ABAST DEL POUM	8
ARTICLE 1. ÀMBIT TERRITORIAL I OBJECTE DEL PLA D' ORDENACIÓ URBANÍSTICA TERRITORIAL.	8
ARTICLE 2. MARC LEGAL	8
ARTICLE 3. CONTINGUT	9
ARTICLE 4. VIGÈNCIA I REVISIÓ DEL POUM.....	9
ARTICLE 5. MODIFICACIÓ.....	10
ARTICLE 6. INTERPRETACIÓ	10
ARTICLE 7. OBLIGATORIETAT I PUBLICITAT	10
CAPÍTOL II - RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	11
ARTICLE 8. RÈGIM GENERAL	11
ARTICLE 9. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	11
ARTICLE 10. QUALIFICACIÓ DEL SÒL	11
ARTICLE 11. RESERVA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA.....	11
ARTICLE 12. DOCUMENT DE PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE	12
CAPÍTOL III - DESENVOLUPAMENT DEL POUM	12
ARTICLE 13. RÈGIM GENERAL	12
ARTICLE 14. PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL	13
ARTICLE 15. DESENVOLUPAMENT DEL POUM RESPECTE ALS SISTEMES URBANÍSTICS	13
ARTICLE 16. DESENVOLUPAMENT DEL POUM EN SÒL URBÀ	13
ARTICLE 17. DESENVOLUPAMENT DEL POUM EN SÒL URBANITZABLE.	13
ARTICLE 18. DESENVOLUPAMENT DEL POUM EN SÒL NO URBANITZABLE	14
ARTICLE 19. CONDICIONS DELS PLANS DE MILLORA URBANA	14
ARTICLE 20. CONDICIONS DELS PLANS PARCIALS URBANÍSTICS	14
ARTICLE 21. CONDICIONS DELS PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS	15
ARTICLE 22. IMPLANTACIÓ D'INFRAESTRUCTURES	15
ARTICLE 23. INFRAESTRUCTURES EXISTENTS	16
ARTICLE 24. VIAL LA PLANA	16
ARTICLE 25. CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR	16
ARTICLE 26. CATÀLEG DE MASOS, MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE	17
ARTICLE 27. INVENTARI EDIFICACIONS DISEMINADES EN SÒL NO URBANITZABLE	17
CAPÍTOL IV - EXECUCIÓ DEL POUM	17
ARTICLE 28. RÈGIM GENERAL	17
ARTICLE 29. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.....	18
ARTICLE 30. EXECUCIÓ DE SISTEMES URBANÍSTICS	18
ARTICLE 31. RECEPCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ PER PART DE L' AJUNTAMENT	18
CAPÍTOL V - INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL	18
ARTICLE 32. PROCEDIMENT D'INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN LA UTILITZACIÓ DEL SÒL I CLASSIFICACIÓ DE LES OBRES	18
ARTICLE 33. OCUPACIÓ DELS EDIFICIS O PART D'AQUESTS.	21
ARTICLE 34. CANVI ÚS DELS EDIFICIS O INSTAL·LACIONS	21
ARTICLE 35. RÈGIMS D'INTERVENCIÓ I LLUR APLICACIÓ	21
ARTICLE 36. RÈGIM JURÍDIC DE LES LLICÈNCIES I PROCEDIMENT DE TRAMITACIÓ	22
ARTICLE 37. ACTES PROMOIGUTS PER D'ALTRES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES	22
ARTICLE 38. CARACTERÍSTIQUES ESTÈTIQUES DE LES EDIFICACIONS	22
ARTICLE 39. EDIFICIS, INSTAL·LACIONS I USOS FORA D'ORDENACIÓ	23



ARTICLE 40.	RÈGIM JURÍDIC DELS EDIFICIS, INSTAL·LACIONS I USOS FORA D'ORDENACIÓ	23
ARTICLE 41.	EDIFICIS I INSTAL·LACIONS EN VOLUM DISCONFORME	23
ARTICLE 42.	RÈGIM JURÍDIC DELS EDIFICIS I INSTAL·LACIONS EN VOLUM DISCONFORME.....	23
ARTICLE 43.	RÈGIM D'ÚS PROVISIONAL DEL SÒL.....	23
ARTICLE 44.	DISCIPLINA URBANÍSTICA. INFRACCIONS I SANCIONS	24
ARTICLE 45.	CONTINGUT MÍNIM I COMÚ DE TOTA COMUNICACIÓ D'ACTES D'EDIFICACIÓ O ÚS DEL SÒL	24
ARTICLE 46.	DOCUMENTACIÓ A APORTAR AMB LA SOL·LICITUD DE L·LICÈNCIA	24
ARTICLE 47.	PROCEDIMENT, FORMA I NOTIFICACIÓ DE LES L·LICÈNCIES	25
ARTICLE 48.	ABAST DE LES L·LICÈNCIES	25
ARTICLE 49.	CONDICIONS DE L'ATORGAMENT	25
ARTICLE 50.	DEFICIÈNCIES.....	26
ARTICLE 51.	TERMINIS I CADUCITAT DE LES L·LICÈNCIES	26
ARTICLE 52.	DIRECCIÓ DE LES OBRES I MODIFICACIONS DURANT EL CURS D'EXECUCIÓ.....	26
ARTICLE 53.	OBLIGACIONS DURANT L'EXECUCIÓ I CONCLUSIÓ DE LES OBRES	27
TÍTOL SEGON - ESTRUCTURA TERRITORIAL I SISTEMES URBANÍSTICS		27
CAPÍTOL I - REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS. DISPOSICIONS GENERALS ..		27
ARTICLE 54.	DEFINICIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS.....	27
ARTICLE 55.	REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS	28
ARTICLE 56.	TIPUS DE SISTEMES URBANÍSTICS PER RAÓ DE LA SEVA DESTINACIÓ	28
ARTICLE 57.	TITULARITAT I AFECTACIÓ DEL SÒL PER A SISTEMES URBANÍSTICS.....	28
ARTICLE 58.	PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS PER A LA IMPLANTACIÓ I TRACTAMENT D'INFRASTRUCTURES BÀSIQUES.....	29
CAPÍTOL II – SISTEMES		29
SISTEMA VIARI. ZONA X.....		29
ARTICLE 59.	DEFINICIÓ, IDENTIFICACIÓ, TIPUS I TITULARITAT	29
SISTEMA D'ESPais L·LIURES. ZONA V		29
ARTICLE 60.	DEFINICIÓ, IDENTIFICACIÓ I TIPUS.....	29
ARTICLE 61.	TITULARITAT I AJUSTAMENTS EN LA DELIMITACIÓ.....	30
ARTICLE 62.	CONDICIONS D'ORDENACIÓ, ÚS I PROTECCIÓ DELS ESPais L·LIURES URBANS	30
ARTICLE 63.	CONDICIONS QUE HAN DE COMPLIR EL NOUS ESPais L·LIURES DEL PLANEJAMENT DERIVAT	30
SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC – CLAU D.....		31
ARTICLE 64.	SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC - CLAU D.....	31
SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS. ZONA E.....		31
ARTICLE 65.	DEFINICIÓ, IDENTIFICACIÓ I TIPUS.....	31
ARTICLE 66.	TITULARITAT I RÈGIM URBANÍSTIC.....	31
ARTICLE 67.	ASSIGNACIÓ D'USOS	32
ARTICLE 68.	CONDICIONS D'EDIFICACIÓ	32
SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS. ZONA T.....		33
ARTICLE 69.	DEFINICIÓ	33
ARTICLE 70.	CONDICIONS D'ÚS.....	33
ARTICLE 71.	DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES EN RELACIÓ AMB DETERMINATS SERVEIS TÈCNICS.	33
SISTEMA HIDROGRÀFIC. ZONA H.....		34
ARTICLE 72.	DEFINICIÓ IDENTIFICACIÓ	34
ARTICLE 73.	TITULARITAT I RÈGIM URBANÍSTIC.....	35
ARTICLE 74.	CONDICIÓ D'ORDENACIÓ, ÚS I PROTECCIÓ.	35
SISTEMA DEL RIU ANOIA. SUB ZONA HA		39
ARTICLE 75.	DEFINICIÓ IDENTIFICACIÓ	39
ARTICLE 76.	TITULARITAT I RÈGIM URBANÍSTIC.....	39
ARTICLE 77.	CONDICIÓ D'ORDENACIÓ, ÚS I PROTECCIÓ	40
SISTEMA FERROVIARI. CLAU F		40



ARTICLE 78.	DEFINICIÓ I IDENTIFICACIÓ.....	40
TÍTOL TERCER - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES I CONCEPTES		40
CAPÍTOL I - TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ		40
ARTICLE 79.	TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	40
CAPÍTOL II - DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES COMUNS A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ		41
ARTICLE 80.	CONCEPTES I PARÀMETRES REGULADORS.....	41
SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DELS CONCEPTES I PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LACIÓ		41
ARTICLE 81.	PARCEL·LA URBANA, PARCEL·LACIÓ I PARCEL·LA MÍNIMA, CONDICIÓ DE SOLAR.....	41
ARTICLE 82.	FONDÀRIA I PENDENT DE LA PARCEL·LA.	42
SECCIÓ SEGONA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS O ÀMBITS DE PANEJAMENT.....		42
ARTICLE 83.	ÍNDIX D'EDIFICABILITAT BRUTA.....	42
ARTICLE 84.	DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES BRUTA	42
ARTICLE 85.	EDIFICABILITAT MÀXIMA D'UN SECTOR O ÀMBIT DE PLANEJAMENT	42
ARTICLE 86.	NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES D'UN SECTOR O ÀMBIT DE PLANEJAMENT.....	43
SECCIÓ TERCERA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES D'APLICACIÓ GENERAL EN QUAalsevol TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ		43
ARTICLE 87.	LÍMITS DE L'EDIFICACIÓ	43
ARTICLE 88.	PLANTES DE LES EDIFICACIONS	45
ARTICLE 89.	ELEMENTS DE LES EDIFICACIONS	47
ARTICLE 90.	ELEMENTS TÈCNICS DE LES INSTAL·LACIONS	48
ARTICLE 91.	TIPUS D'EDIFICACIONS.	49
ARTICLE 92.	REGULACIÓ DE LES MODIFICACIONS DEL TERRENY EXISTENT	51
ARTICLE 93.	CONSERACIÓ I MATENIMENT DE LES PARCEL·LES.	52
ARTICLE 94.	ESPAIS LLIURES PRIVATS DE PARCEL·LA	52
ARTICLE 95.	TANQUES	52
ARTICLE 96.	ABOCAMENTS D'AIGÜES RESIDUALS.....	54
ARTICLE 97.	SANEJAMENT DOMÈSTIC AUTÒNOM	54
ARTICLE 98.	SERVITUD DE PAS EN PLANTA BAIXA	55
ARTICLE 99.	XARXA SEPARATIVA.....	55
CAPÍTOL III - DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS PEL TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL		55
ARTICLE 100.	ALINEACIONS.....	55
ARTICLE 101.	REGLES PER A TRAÇAR L'ALINEACIÓ EN XAMFRÀ.	55
ARTICLE 102.	PARET DIVISÒRIA.....	55
ARTICLE 103.	PARETS MITGERES	56
ARTICLE 104.	LÍMITS DE L'EDIFICACIÓ	56
ARTICLE 105.	PLANTA BAIXA D'UN EDIFICI REFERIDA AL CARRER.	58
ARTICLE 106.	COSSOS SORTINTS DEL PLA DE FAÇANA	58
ARTICLE 107.	PATIS DE LLUM	58
ARTICLE 108.	PATIS DE VENTILACIÓ.....	59
CAPÍTOL IV - DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA		59
ARTICLE 109.	INDIVISIBILITAT DE LES PARCEL·LES.....	59
ARTICLE 110.	DISMINUCIÓ DE L'EDIFICACIÓ PER LA TOPOGRAFIA.....	59
ARTICLE 111.	DESMUNTS I TERRAPLENS.	60
ARTICLE 112.	LÍMITS I CARACTERÍSTIQUES DE LES EDIFICACIONS.....	60
CAPÍTOL V - DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL TIPUS D'ORDENACIÓ PER DEFINICIÓ VOLUMÈTRICA		62



ARTICLE 113.	PARÀMETRES	62
ARTICLE 114.	ALÇADA I PLANTES	64
ARTICLE 115.	COSSOS I ELEMENTS SORTINTS	65
TÍTOL QUART - REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS.....		65
CAPÍTOL I - DEFINICIÓ I CLASSIFICACIÓ DELS USOS.....		65
ARTICLE 116.	CLASSIFICACIÓ DELS USOS	65
ARTICLE 117.	CLASSIFICACIÓ SEGONS LA FUNCIO URBANÍSTICA: USOS GENERALS.....	65
ARTICLE 118.	CLASSIFICACIÓ SEGONS LA FUNCIO URBANÍSTICA: USOS ESPECÍFICS	67
ARTICLE 119.	CLASSIFICACIÓ D'USOS SEGONS LA SEVA IDONEÏTAT EN RELACIÓ AMB L'ORDENACIÓ	71
CAPÍTOL II - REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITATS.....		72
ARTICLE 120.	REGULACIÓ GENERAL DELS USOS SEGONS EL RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL	72
ARTICLE 121.	DESENVOLUPAMENT DE LA REGULACIÓ DELS USOS	72
ARTICLE 122.	USOS DEL PLA: GENERALS I ESPECÍFICS, SEGONS LIMITACIÓ:ADMESOS:PRINCIPAL I COMPATIBLE , I PROHIBITS	72
CAPÍTOL III - SITUACIÓ RELATIVA DELS USOS I ACTIVITATS.....		74
ARTICLE 123.	SITUACIONS RELATIVES.....	74
ARTICLE 124.	NIVELL D'INCIDÈNCIA DELS USOS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT	75
ARTICLE 125.	REGULACIÓ SUPLETÒRIA	76
ARTICLE 126.	SIMULTANEÏTAT D'USOS	76
CAPÍTOL IV - REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT DE VEHICLES		76
ARTICLE 127.	DEFINICIÓ I DENOMINACIÓ	76
ARTICLE 128.	RESERVA I CONDICIONS D'ESPais PER APARCAMENTS.....	76
ARTICLE 129.	PREVISIÓ DE GARATGE I APARCAMENT ALS EDIFICIS	77
ARTICLE 130.	CARACTERÍSTIQUES DE LA CONSTRUCCIÓ	78
ARTICLE 131.	ALÇADA LLIURE MÍNIMA	78
ARTICLE 132.	ACCESSOS	78
ARTICLE 133.	RAMPES	79
ARTICLE 134.	VENTILACIÓ.....	79
ARTICLE 135.	PROHIBICIONS.....	79
ARTICLE 136.	SUPÒSITS ESPECIALS.....	79
ARTICLE 137.	LLICÈNCIA AMBIENTAL	79
ARTICLE 138.	TRASTERS	80
TÍTOL CINQUÈ - REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.....		80
CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS		80
ARTICLE 139.	DEFINICIÓ DEL SÒL URBÀ I CATEGORIES	80
ARTICLE 140.	RÈGIM DEL SÒL URBÀ CONSOLIDAT	80
ARTICLE 141.	RÈGIM DEL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT.....	81
CAPÍTOL II - QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AL SÒL URBÀ.....		82
ZONES D'EDIFICACIÓ AL SÒL URBÀ.....		82
ZONA CLAU 1 RESIDENCIAL NUCLI ANTIC		82
ZONA CLAU 2 RESIDENCIAL D'EIXAMPLE		82
ZONA CLAU 5 RESIDENCIAL EN CASES AGRUPADES.....		82
ZONA CLAU 6 RESIDENCIAL CASES AÏLLADES		82
ZONA CLAU 7 INDUSTRIAL.....		83
ZONA CLAU 8 SERVEIS.....		83



ARTICLE 142.	ZONA DE NUCLI ANTIC (CLAU 1)	83
ARTICLE 143.	ZONA RESIDENCIAL D'EIXAMPLE (CLAU 2)	88
ALÇADES LLIURES ENTRE FORJATS PER PLANTES: PLANTA BAIXA: 3 M.....		89
ARTICLE 144.	ZONA RESIDENCIAL EN ILLA TANCADA (CLAU 3)	91
ALÇADES LLIURES ENTRE FORJATS PER PLANTES: PLANTA BAIXA: 3M.....		92
ARTICLE 145.	ZONA RESIDENCIAL EN ILLA OBERTA (CLAU 4)	93
ALÇADES LLIURES ENTRE FORJATS PER PLANTES: PLANTA BAIXA: 3M		94
ARTICLE 146.	ZONA RESIDENCIAL EN CASES AGRUPADES (CLAU 5)	96
ARTICLE 147.	ZONA RESIDENCIAL CASES AÏLLADES CLAU 6.....	98
ARTICLE 148.	ZONA INDUSTRIAL (CLAU 7)	103
ARTICLE 149.	ZONA DE SERVEIS (CLAU 8).....	107
EDIFICACIÓ AÏLLADA		107
ELS TALUSSOS S'HAURAN DE SISTEMATITZAR AMB VEGETACIÓ I JARDINERIA..		109
ARTICLE 150.	ZONA DE VERD PRIVAT	110
CAPÍTOL III – AMBITS DE PALNEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL URBÀ		111
ARTICLE 151.	ÀMBITS DE PLANEJAMENT I POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ. 111	
ARTICLE 152.	DEFINICIÓ I CARACTERÍSTIQUES DELS SECTORS DE MILLORA URBANA DEFINITS PEL PLA. 111	
PMU 1A: CASA CANALS 1		111
TÍTOL SISÈ - REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.....		112
CAPÍTOL I – DISPOSICIONS GENERALS.....		112
ARTICLE 153.	DEFINICIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	112
ARTICLE 154.	CATEGORIES DE SÒL URBANITZABLE	112
ARTICLE 155.	DELIMITACIÓ I ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	112
ARTICLE 156.	RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE	113
CAPÍTOL II – DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBANITZABLE		113
ARTICLE 157.	DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (SUD).....	113
ARTICLE 158.	DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT (SND) ...	114
TÍTOL SETÈ - REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE		114
CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS		114
ARTICLE 159.	DEFINICIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE.....	114
ARTICLE 160.	ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE.....	114
ARTICLE 161.	DIVISIÓ, SEGREGACIÓ I AGRUPACIÓ DE FINQUES.....	115
ARTICLE 162.	CONSERVACIÓ I TANCAMENT DE LES FINQUES.....	115
ARTICLE 163.	PROTECCIÓ DEL PAISATGE.....	116
ARTICLE 164.	RÈGIM GENERAL DE LES OBRES I USOS EN SÒL NO URBANITZABLE	116
CAPÍTOL II - REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE		117
ARTICLE 165.	NP. PARATGES NATURALS	117
ARTICLE 166.	RC. SÒL RÚSTIC COMÚ	118
ARTICLE 167.	AS. SÒL AGRÍCOLA DE SECÀ.....	122
ARTICLE 168.	FRT. ZONA FORESTAL.....	125
ARTICLE 169.	PARC DE LA FEMBRA MORTA.....	126
ARTICLE 170.	PEIN XARXA NATURA VALLS DE L'ANOIA	127
AVALUACIÓ DE L'IMPACTE AMBIENTAL.....		128



NORMES PARTICULARS.....	128
GESTIÓ PREVENTIVA	129
GESTIÓ O RESTAURACIÓ D'ECOSISTEMES /HÀBITATS.....	129
REGULACIÓ DE L'ÚS PÚBLIC	129
APROFITAMENT SOSTENIBLE FORESTAL	129
APROFITAMENT SOSTENIBLE RAMADER/AGRÍCOLA	130
ARTICLE 171. CAMINS, VIES RURALS	130
ARTICLE 172. ACTIVITATS EXTRACTIVES.....	131
ARTICLE 173. RISC GEOLÒGIC GRAVITATÒRI POTENCIAL.....	131
ARTICLE 174. FRANJA DE RISC ALS BARRIS.	132
TÍTOL VUITÈ - PROTECCIONS URBANÍSTIQUES I FOMENT DE LA SOSTENIBILITAT	132
CAPÍTOL I - PROTECCIÓ DEL PATRIMONI CULTURAL	132
SECCIÓ PRIMERA.- CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS	132
ARTICLE 175. DISPOSICIONS GENERALS SOBRE EL CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS.....	132
ARTICLE 176. TIPOLOGIA DE BÉNS	133
ARTICLE 177. CLASSIFICACIÓ DELS BÉNS PROTEGITS	134
ARTICLE 178. NORMES DE PROTECCIÓ DELS BÉNS	134
LA PROTECCIÓ INTEGRAL DELS IMMOBLES DECLARATS BÉNS CULTURALS D'INTERÈS NACIONAL (BCIN).....	135
COM A NORMA GENERAL A TOTS ELS BÉNS DEL PATRIMONI NATURAL:.....	140
ARTICLE 179. ÒRGANS COMPETENTS PER A L'AUTORITZACIÓ D'ACCIONS EN ELS BÉNS	141
ARTICLE 180. DEURES DE CONSERVACIÓ, PRESERVACIÓ I MANTENIMENT DE TOTS ELS BÉNS .	142
ELS BÉNS CULTURALS D'INTERÈS NACIONAL I ELS BÉNS CATALOGATS NO PODEN ÉSSER DESTRUÏTS.....	142
ARTICLE 181. RELACIÓ DEL BÉNS.....	142
BÉNS ARQUEOLÒGICS I PALEONTOLÒGICS	142
BÉNS ARQUITECTÒNICS.....	143
ARTICLE 182. OBJECTE	150
ARTICLE 183. CONTINGUT	150
ARTICLE 184. JUSTIFICACIÓ PER A LA SEVA INCLUSIÓ DINS DEL CATÀLEG	150
ARTICLE 185. CRITERIS I NIVELLS DE PROTECCIÓ.....	151
ARTICLE 186. ELEMENTS CONSTITUTIUS DE LES EDIFICACIONS	151
ARTICLE 187. FORMES D'INTERVENCIÓ	152
ARTICLE 188. CONDICIONS DE LES ACTUACIONS.....	152
ARTICLE 189. RUÏNA O ENDERROC.....	153
ARTICLE 190. USOS	153
ARTICLE 191. CONDICIONS D'ADEQUACIÓ I INTERVENCIÓ	154
ARTICLE 192. AMPLIACIONS	155
ARTICLE 193. DIVISIÓ HORITZONTAL	155
ARTICLE 194. PARÀMETRES A JUSTIFICAR EN LA INTERVENCIÓ	155
ARTICLE 195. MODIFICACIÓ.....	156
ARTICLE 196. RELACIÓ DE MASOS, MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE.	156
RELACIÓ DE MASIES EN ESTAT DE SEMIRUÏNA. COORDENADES.	158



RELACIÓ DE MASOS, MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE.....	158
IDENTIFICACIÓ DE LA FITXA.....	158
CAPÍTOL II – FOMENT DE LA SOSTENIBILITAT.....	159
ARTICLE 197. CONDICIONS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL EN SÒL NO URBANITZABLE.....	159
ARTICLE 198. CONDICIONS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL EN EL SÒL URBANITZABLE.	159
ARTICLE 199. REGULACIÓ DE LES EMISSIONS A L'ATMOSFERA.....	159
ARTICLE 200. CONTAMINACIÓ LLUMINOSA	160
ARTICLE 201. REGULACIONS REFERIDES ALS SOROLLS I VIBRACIONS.	160
ARTICLE 202. ESTALVI DE L'AIGUA.	160
ARTICLE 203. REUTILITZACIÓ DE L'AIGUA SOBRANT DE PISCINES.....	161
V = C/17 + U*G + J*P/25.....	162
ARTICLE 204. REUTILITZACIÓ D'AIGÜES GRISES.....	163
ARTICLE 205. ESTALVI EN ZONES VERDES, PATIS O ESPAIS LLIURE DE PARCEL·LA.	164
ARTICLE 206. AIGÜES RESIDUALS.....	165
ARTICLE 207. RESIDUS.....	166
ARTICLE 208. RESIDUS AGRARIS I RAMADERS.	166
ARTICLE 209. AGROQUÍMICS.	166
ARTICLE 210. ENDERROCS I ALTRES RESIDUS DE CONSTRUCCIÓ.....	167
ARTICLE 211. INFRAESTRUCTURES DE TRACTAMENT DE RESIDUS.	167
ARTICLE 212. INFRAESTRUCTURES FOTOVOLTAIQUES, FOTOELÈCTRIQUES I SOLAR.	167
ARTICLE 213. ALTRES INFRAESTRUCTURES TÈCNIQUES.....	168
ARTICLE 214. PROTECCIÓ DELS SÒLS.....	168
ARTICLE 215. CONDICIONS PER A LA PROTECCIÓ DE LA BIODIVERSITAT.	168
ARTICLE 216. PROTECCIÓ DEL PAISSATGE.....	168
DISPOSICIONS ADDICIONALS.....	169
PRIMERA.....	169
SEGONA.....	169
TERCERA.....	169
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....	169
PRIMERA. EDIFICIS, INSTAL·LACIONS I USOS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ.....	169
SEGONA. EDIFICIS EN SITUACIÓ DE VOLUM O ÚS DISCONFORME	169
TERCERA.- EDIFICACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE	170
QUARTA.- LLICÈNCIES DE DIVISIÓ EN PROPIETAT HORITZONTAL	170
CINQUENA.- ADAPTACIÓ A LA NORMATIVA D'INCENDIS I D'ACCESSIBILITAT.....	170
SISENA.- PARCEL·LA MÍNIMA.....	170
DISPOSICIÓ FINAL.....	171
AGENDA.....	171
ANNEX 1 CARTA DE COLORS	171
CARTA DE COLORS PER ALS PARAMENTS	172
CARTA DE COLORS PER A LES FUSTERIES	173
COMBINACIONS CROMÀTIQUES	174
OBSERVACIONS	175



TÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I - NATURALESA I ABAST DEL POUM

Article 1. Àmbit territorial i objecte del Pla d' Ordenació Urbanística Territorial.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Piera, del qual formen part aquestes Normes Urbanístiques, constitueix l'instrument d'ordenació urbanística integral de tot el territori comprès dins del terme municipal de Piera, d'acord amb allò que disposa la legislació urbanística vigent i té preferència d'aplicació sobre qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori.

Article 2. Marc legal

1. El POUM s'ha redactat de conformitat amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística i, en particular, de conformitat amb el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i la Llei 3/2012 de 22 de



febrer i de conformitat al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme, i de conformitat amb la legislació sectorial aplicable.

2. En tot allò que no preveuen aquestes Normes Urbanístiques i els altres documents que integren el POUM, s'hi aplicarà la normativa vigent en matèria d'urbanisme, habitatge, medi ambient, patrimoni cultural i conservació de la natura, i d'altres normes complementàries sectorials.
3. Les referències que fa el present POUM a la legislació urbanística, s'han d'entendre referides a la normativa actualment vigent o als preceptes que en un futur la puguin substituir.

Article 3. Contingut

- | | |
|--|---|
| • Memòria de la Participació Ciutadana. | • Inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable |
| • Memòria social. | • Document Estudi d'avaluació de mobilitat generada |
| • Memòria de l'ordenació. | • Convenis |
| • Normes urbanístiques. | • Estudi d'inundabilitat |
| • Informe sostenibilitat ambiental. | • Plànols d'informació |
| • Agenda i l'avaluació econòmica. | • Plànols d'ordenació |
| • Catàleg de béns a protegir | |
| • Catàleg de masos, masies i cases rurals en sòl no urbanitzable | |

Article 4. Vigència i revisió del POUM

1. El POUM de Piera entra en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i d'aquestes Normes Urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència indefinidament, sens perjudici de la seva revisió.
2. Es podrà procedir a la revisió del POUM quan es produeixi algun dels supòsits següents:
 - a. En complir-se dotze anys de la seva vigència.
 - b. Quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les previsions d'aquest POUM i les necessitats reals de sòl per a crear dotacions o habitatge o per a l'establiment d'activitats econòmiques que no puguin resoldre's a partir de modificacions puntuals.
 - c. Quan, per l'elecció d'un model territorial diferent o per circumstàncies de tipus econòmic o demogràfic, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori.
 - d. Quan normes legals de rang superior així ho estableixin, i quan ho requereixi l'aprovació d'un Pla Director Urbanístic o d'un Pla Territorial.



Article 5. Modificació

1. Quan les circumstàncies ho exigeixin, i amb l'oportuna justificació de la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents, es podrà modificar qualsevol element i determinació del POUM.
2. Qualsevol proposta de modificació del POUM haurà de tenir el mateix grau de precisió d'aquest i justificar que el seu nivell d'incidència sobre el POUM no comporta la seva revisió.
3. La tramitació de les propostes de modificació s'ajustarà al mateix procediment establert per a la formulació i aprovació del POUM, sense perjudici de les especialitats de tramitació establertes per la legislació aplicable en cada moment.

Article 6. Interpretació

1. Les determinacions del POUM, i concretament de les presents Normes Urbanístiques, s'interpretaran d'acord amb l'esperit, els criteris, les finalitats i els objectius que el mateix Pla pretén aconseguir en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius i tenint en compte que és un objectiu essencial del POUM la garantia del desenvolupament urbanístic sostenible de Piera. En cap cas aquest POUM es podrà interpretar de forma que contradigui la legislació vigent.
2. Les presents Normes Urbanístiques, juntament amb els plànols d'ordenació, prevalen, en cas de contradicció, sobre la resta de documents que integren el POUM i les contradiccions entre les Normes Urbanístiques i els plànols d'ordenació o les imprecisions que es puguin derivar d'aquests documents, es resoldran tenint en compte criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental tot aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes i considerant allò que disposa l'article 10 de la LUC 1/2010 i modificacions de la Llei 3/2012
3. Quan existeixin contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, s'atendrà a les previsions dels plànols d'escala més gran (el divisor de l'escala més petita), és a dir, aquells en què la definició sigui més detallada.

En el supòsit de conflicte irreductible entre diferents documents del POUM preval el que estableixi la documentació escrita llevat que es tracti de quantificació de superfície que cal atènyer-se a la superfície real.

4. La delimitació de sectors, àmbits de plans especials urbanístics, polígons d'actuació, zones i sistemes d'aquestes normes, podrà ser precisada o ajustada en els instruments urbanístics que desenvolupin el POUM, tenint en compte:
 - a. Que els ajuntaments que es produeixin hauran d'obeir a: alineacions o línies d'edificació vigents; característiques topogràfiques dels terrenys; límits de la propietat rústica o urbana; i existència d'elements d'interès que ho justifiquin; i
 - b. Que els ajustaments no podran comportar augments o disminucions en més o en menys d'un cinc per cent respecte a les superfícies delimitades als plànols d'ordenació d'aquest POUM.
5. Les referències del POUM relatives a àmbits externs al terme municipal, s'han d'entendre únicament com a indicatives.

Article 7. Obligatorietat i publicitat

1. Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del POUM i, especialment, les d'aquestes Normes Urbanístiques. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-s'hi, segons allò que preveu la legislació urbanística vigent. Qualsevol disposició municipal que reguli l'ús del sòl haurà de ser concordant amb les determinacions del POUM i la legislació urbanística i sectorial vigent.



2. Es prohibeix totalment, i serà considerada com a nul·la de ple dret, qualsevol dispensa que es pugui concedir en el compliment del POUM, tant a favor de particulars com a favor de qualsevol entitat pública.
3. Aquest Pla, les seves normes urbanístiques i qualsevol altre document que l'integra són públics. Són també públics els instruments urbanístics que s'aprovin en desenvolupament del present POUM.
4. Els particulars poden sol·licitar a l'Ajuntament certificats d'aprofitament urbanístic en els termes que preveu la legislació urbanística vigent.

CAPÍTOL II - RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 8. Règim general

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò previst a la legislació urbanística vigent es defineix en aquest POUM per mitjà dels següents elements:
 - a. La classificació del sòl, segons el seu règim jurídic i la seva destinació urbanística bàsica.
 - b. La qualificació urbanística del sòl en zones i sistemes urbanístics.
 - c. Per la inclusió dels sòls en un sector de planejament derivat o en un polígon d'actuació urbanística.

Article 9. Classificació del sòl

5. Aquest POUM classifica el sòl del terme municipal de Piera, als efectes del seu règim jurídic, de conformitat amb la seva destinació bàsica, i d'acord amb els articles 24 i següents de la LUC 1/2010 i modificacions de la Llei 3/2012:
 - a. Sòl urbà
 - b. Sòl urbanitzable
 - c. Sòl no urbanitzable
 - d. Sòl urbanitzable no delimitat
2. Dins del sòl urbà, el POUM diferencia entre sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat.
3. Dins del sòl urbanitzable, el POUM determina el sòl urbanitzable delimitat. No es delimita sòl urbanitzable no delimitat.
4. Dins del sòl no urbanitzable, el POUM estableix zones en funció de l'objecte i del grau de protecció.
5. La regulació detallada de cada classe de sòl prevista en el POUM s'estableix en els Títols V, VI i VII de les presents Normes Urbanístiques.

Article 10. Qualificació del sòl

1. El POUM qualifica el sòl en sistemes urbanístics i zones.
2. La regulació detallada dels sistemes urbanístics s'estableix en el Títol II de les presents Normes Urbanístiques i la regulació detallada de les zones previstes per aquest POUM s'estableix en els Títols V de les presents Normes Urbanístiques.

Article 11. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública

1. La Llei d'urbanisme, l'art. 57, i posteriorment de la Llei 3/2012 de 22 de febrer preveu que el 30% del sòl s'ha de destinar a habitatge protegit, un 20% en règim especial i general, i un 10% en preu



concertat estatal. Determina l'article 57.3, la necessitat de reservar, com a mínim, per a la construcció d'habitatge de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà consolidat com en sòl urbanitzable, del qual un mínim del 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o als règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o altres formes de cessió d'ús.

2. Aquests percentatges i consideracions sobre els habitatges de protecció pública variaran en funció de les Lleis i Reglaments aprovats d'aplicació vigents en la tramitació dels expedients.

En el moment de l'aprovació del POUM de PIERA el resum d'exigència de percentatges per a l'habitatge de protecció pública és el següent:

20% habitatge en règim especial i general, HPO

10% habitatges en preu concertat estatal, HPC

3. Tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, en els polígons d'actuació i sectors on es prevegi ús residencial de nova implantació, s'haurà de reservar, per a la construcció d'habitatges de protecció pública, el sòl on es pugui localitzar, com a mínim, el percentatge del sostre resultant destinat a ús d'habitatge que estableix aquest POUM (com a mínim amb els percentatges de l'apartat anterior) per al conjunt de sectors i polígons, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.
4. Als efectes de l'apartat anterior, es considera que existeix ús residencial de nova implantació quan es donin les circumstàncies descrites en l'article 66.3 del RLUC.
5. El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. Si els terrenys són d'ús residencial, el producte obtingut de l'alineació del sòl que no té la qualificació d'habitatge protegit passa a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'han de destinar obligatòriament a la finalitat especificada per l'art 160.5.b de la legislació vigent, per fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat, mitjançant un règim de protecció pública.

Article 12. Document de patrimoni municipal de sòl i habitatge

1. En previsió d'allò imperat en l'article 163 de la LUC i modificacions de la Llei 3/2012.
2. Els ajuntaments que disposin de planejament urbanístic general han de constituir llur patrimoni municipal de sòl i d'habitatge quan tinguin delimitats àmbits d'actuació urbanística susceptible de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament.
3. Aquest Pla General d'ordenació Urbana en el marc del primer quadrienni constituirà el document de patrimoni municipal de sòl i habitatge.
4. El volum del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'ha d'ajustar tant a les necessitats previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal i pel programa d'actuació urbanística municipal (quan n'hi hagi) com als mitjans econòmics d'aquest ajuntament.

CAPÍTOL III - DESENVOLUPAMENT DEL POUM

Article 13. Règim General

1. Amb l'objectiu de desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del POUM, es formularan, d'acord amb allò establert per la legislació urbanística, plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics, plans de millora urbana, polígons d'actuació urbanística i ordenances reguladores específiques.



2. L'Agenda del POUM estableix l'ordre de prioritats per a l'execució de les actuacions que es consideren estratègiques. El desenvolupament de l'ordenació establerta pel POUM s'haurà de dur a terme ajustant-se a les prioritats fixades en l'Agenda del present POUM, i en cas que s'aprovi un Programa d'Actuació Urbanística Municipal, el desenvolupament del POUM haurà d'adequar-se al mateix.
3. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest POUM han de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, de tal manera que no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts en la normativa vigent.
4. L'Ajuntament vetllarà especialment per la coordinació de les determinacions dels diferents sectors de planejament, especialment quan siguin redactats per la iniciativa privada.

Article 14. Programa d'actuació urbanística municipal

1. Per tal de definir les polítiques municipals de sòl i d'habitatge i les previsions i els compromisos per al desenvolupament del POUM, es podrà aprovar un programa d'actuació urbanística municipal, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent.

Article 15. Desenvolupament del POUM respecte als sistemes urbanístics

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM sobre els sistemes urbanístics s'efectuarà segons el règim urbanístic del sòl en què aquests se situïn i d'acord amb allò que es disposa específicament per a cadascun dels sistemes urbanístics.
2. En tot cas, les determinacions del POUM respecte els sistemes urbanístics generals poden executar-se directament i immediatament, sens perjudici de la formulació de plans especials en els termes previstos legalment.
3. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixin per al desenvolupament i implantació dels sistemes urbanístics, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se en sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes, sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

Article 16. Desenvolupament del POUM en sòl urbà

1. Les determinacions del POUM que regulen el sòl urbà s'apliquen directament i immediatament, llevat d'aquells sectors de millora urbana expressament delimitats per aquest POUM, en què serà necessària i obligatòria la prèvia aprovació de plans de millora urbana.
2. En els termes establerts per aquestes Normes i per la legislació urbanística vigent, es podran formular plans especials urbanístics i plans de millora urbana per a assolir els objectius previstos en els articles 67, 68, 69 i 70 del DL 1/2010 i les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012.
3. En els polígons d'actuació urbanística delimitats pel present POUM s'exigeix la formulació de projectes d'urbanització i/o de reparcel·lació quan així estigui previst expressament en aquest POUM i de conformitat amb la legislació urbanística.
4. L'ordenació urbanística dibuixada en aquest POUM referent a terrenys inclosos en Polígons d'Actuació Urbanística és vinculant.

Article 17. Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable.

1. En el sòl urbanitzable delimitat el POUM es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials urbanístics, l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització



d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.

2. L'àmbit territorial del plans parcials urbanístics s'haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats pel POUM, sens perjudici que els sectors de planejament parcial poden ser objecte de desenvolupament per subsectors d'acord amb la legislació urbanística vigent.

Article 18. Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable

- 1) Les determinacions del POUM que regulen el sòl no urbanitzable s'apliquen directament i immediatament, llevat d'aquells àmbits en relació amb els quals es preveu en aquest POUM o en la legislació urbanística la prèvia aprovació d'un Pla Especial urbanístic.
- 2) D'altra banda, es podran desenvolupar les previsions del POUM mitjançant plans especials urbanístics que tinguin per objectiu alguna de les finalitats previstes pels mateixos en la legislació urbanística vigent. Aquests plans especials no podran alterar ni contradir les determinacions del POUM quant als criteris de protecció d'aquest sòl que justifiquen la seva classificació com a no urbanitzable, sens perjudici que puguin establir mesures addicionals de protecció.

Article 19. Condicions dels Plans de Millora Urbana

1. Aquest POUM conté la delimitació dels sectors que han de ser objecte d'un Pla de millora urbana. Els plans de millora urbana que s'aprovin en relació amb els sectors de sòl urbà hauran de contenir, a més de les determinacions establertes en aquest POUM per cada un dels sectors, les determinacions i la documentació prevista en els articles 90 i 91 del RLUC.
2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no previstes en el present POUM requeriran la prèvia o simultània modificació d'aquest, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.
3. Els plans de millora urbana hauran de preveure la delimitació d'un o més polígons d'actuació i definir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat aplicable a cadascun, si no ve ja fixada en aquest POUM.
4. Els plans de millora urbana han de preveure el termini per a l'execució de la urbanització i de l'edificació del sector.
5. Els plans de millora urbana poden ser objecte de desenvolupament per subsectors sempre que es compleixin les condicions establertes a la legislació urbanística vigent.
6. Els plans de millora urbana seguiran els criteris de sostenibilitat mediambiental establerts per la normativa ambiental vigent al municipi.
7. Per a l'aprovació definitiva dels plans especials, caldrà presentar davant l'Ajuntament la garantia del 12%, com a mínim, del total cost d'implantació de serveis i d'execució de l'obra d'urbanització.

Article 20. Condicions dels Plans Parciais Urbanístics

1. Els plans parcials urbanístics que s'aprovin en relació amb els sectors de sòl urbanitzable delimitat hauran de contenir, a més de les determinacions establertes en aquest POUM per cada un dels sectors, les determinacions i la documentació previstes en els articles 79 a 89 del RLUC.
2. Els plans parcials urbanístics podran tramitar simultàniament o separadament els projectes d'urbanització. Podran incloure el detall del traçat i característiques de les obres d'urbanització



bàsiques per tal de permetre l'execució immediata. En tal cas que es tramiti separatament caldrà valorar el cost d'implantació de serveis i d'execució de l'obra d'urbanització en la pla parcial.

3. Els plans parcials urbanístics hauran de preveure la delimitació d'un o més polígons d'actuació i definir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat aplicable a cadascun, si no ve ja fixada en aquest POUM.
4. Els plans parcials urbanístics han de preveure el termini per a l'execució de la urbanització i per a l'edificació del sector.
5. Els plans parcials urbanístics d'iniciativa privada hauran de contenir a més de les determinacions anteriors i de les determinacions establertes en aquest POUM per cada un dels sectors, la documentació específica exigida per la legislació urbanística vigent.
6. Els plans parcials de delimitació que s'aprovin en relació amb els sectors de sòl urbanitzable no delimitat hauran de contenir a més de les determinacions establertes en aquest POUM per cada un dels sectors, les determinacions i la documentació específica exigida per la legislació urbanística vigent, i, en especial, la justificació de la procedència de la seva formulació i tramitació, de conformitat amb les previsions establertes en el present POUM.
7. Per a l'aprovació definitiva dels plans parcials, caldrà presentar davant l'Ajuntament la garantia del 12%, com a mínim, del total cost d'implantació de serveis i d'execució de l'obra d'urbanització.
8. Els carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable, s'hauran de seguir les prescripcions de l'article 4 del Decret 344/2066 pel que fa a les amplades, pendents i altres paràmetres fixats, així com assegurar el compliment de la normativa vigent d'accessibilitat. En aquest sentit, caldrà tenir en compte l'ordre VIV/561/2010 d'1 de febrer, per el qual es desenvolupa el reglament tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats. Cal que l'amplada lliure dels carrer planificats siguin com a mínim de 1,80m,

Article 21. Condicions dels Plans Especials Urbanístics

1. Sens perjudici dels Plans especials urbanístics previstos en aquest, es podran formular i aprovar altres Plans Especials Urbanístics d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. Els plans especials urbanístics hauran de preveure, si s'escau, la delimitació de polígons d'actuació i definir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat aplicable a cadascun, quan no vingui establerta en aquest POUM.
3. Els plans especials urbanístics seguiran els criteris de sostenibilitat mediambiental establerts per la normativa vigent a Piera.

Article 22. Implantació d'infraestructures

Els Plans Parciais, Plans de Millora Urbana, Plans Especials així com els Polígons d'Actuació, en el document de la redacció d'aquets, caldrà que incorpori les previsions relatives a l'implantació d'infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors a l'actuació urbanística o bé l'ampliació o el reforçament d'aquestes xarxes.

La implantació de línies elèctriques en sòl urbanitzable, comportarà que es dugui a terme l'avaluació d'impacte ambiental en els casos que determini la llei 9/2006 de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programens en el medi ambient, el Reial Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'Espais d'Interès natural.

El futur desenvolupament d'obres haurà de garantir tècnicament uns límits en l'emissió de vibracions i uns mínims de qualitat acústica, en relació amb els paràmetres establerts a la normativa sectorial d'impacte acústic sobre terrenys limítrofs a la plataforma ferroviària. Llei 16/2002 de 28 de juny, Decret 176/2009 de 10 de novembre.



Article 23. Infraestructures existents

Quan es tracti d'obres i construccions a l'àrea d'influència o d'afectació de les línies en servei, caldrà atendre prèviament la Resolució de 4 de novembre 1988 (DOGC núm. 1075 del 30/11/1988), pel qual s'estableix un Certificat sobre compliment de les distàncies reglamentàries d'obres i construccions a línies elèctriques.

No es podrà edificar a sota ni a l'entorn de les línies aèries a distàncies inferiors a les reglamentàries, d'acord amb la legislació vigent.

No es podran otorgar llicències per construir cap edificació o activitat que puguin afectar les servituds de les línies elèctriques.

Article 24. Vial la Plana

El futur carrer Nord, caldrà preveure un tractament adequat de les voreres d'aquesta via estatègica i s'evitarà la canalització artificial i/o el soterrament dels torrents i rieres que travessin, per tal d'assegurar la seva permeabilitat i connectivitat de les rieres.

El procediment d'impacte ambiental al qual està sotmès aquesta actuació, està regulat per la Llei 21/2013, de 9 de desembre d'avaluació ambiental, o Llei que la substitueixi.

Els sectors i polígons assumiran com a càrrega la cessió de vial corresponent que hi trascorre dins de cadascuna d'ells i el cost de l'execució en proporció a llurs aprofitaments. L'Ajuntament assumirà el cost de l'obtenció i execució del tram que no resta inclòs en cap sector o polígon d'actuació.

La construcció d'aquest vial i les connexions amb la xarxa de carreteres aniran a càrrec dels sectors beneficiats i de l'Ajuntament de Piera en els trams no inclosos en els mateixos. Les connexions amb la xarxa de carreteres s'hauran d'ajustar a la normativa sectorial i restaran subjectes a la tramitació dels projectes corresponents i l'obtenció dels informes previs i autoritzacions pertinents del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona

Article 25. Catàleg de béns a protegir

1. Com a document d'aquest POUM, s'inclou el Catàleg de béns a protegir, de conformitat a l'article 71 del DL1/2010 i les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, el qual es compona per la totalitat dels elements que formen part actualment del Patrimoni protegit de Piera així com d'aquells altres que, en virtut de les determinacions urbanístiques d'aquest POUM, han de ser objecte de protecció.
2. Així mateix, el Catàleg estableix la següent classificació tipològica dels béns

2.1 En culturals:

a. E_Edificis

- 1) E1 Edificis religiosos
- 2) E2 Edificis residencials particulars
- 3) E3 Castells
- 4) E4 Masos i Masies en sòl urbà i urbanitzable

b. F_Construccions Hidràuliques (fonts)



c. JA_Jaciments Arqueològics

2.2 En interès natural

PV_Paratges de Valor

3. L'Ajuntament podrà, ja sigui per pròpia iniciativa o a instància de part, incloure o excloure nous elements als referit Catàleg. La inclusió o exclusió s'efectuarà en tot cas conforme determina la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català, haurà de ser degudament justificada i conforme les competències allí atribuïdes i haurà de comptar també amb l'informe tècnic de l'arquitecte municipal, i comportarà la modificació puntual del catàleg del POUM,. Conforme el que determinen els articles 17.4 de la dita Llei 9/1993 i 2.d del Decret 276/2005, per l'exclusió del catàleg d'elements que tinguin la protecció de BCIL, caldrà l'aprovació de la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural del Departament de Cultura.

Article 26. Catàleg de masos, masies i cases rurals en sòl no urbanitzable

1. Com a document d'aquest POUM, s'inclou el Catàleg de masos, masies i cases rurals en sòl no urbanitzable.
2. L'Ajuntament podrà, ja sigui per pròpia iniciativa o a instància de part, incloure o excloure nous elements als referits Catàlegs. La inclusió o exclusió haurà de ser degudament justificada, i amb informe tècnic de l'arquitecte municipal, i comportarà la modificació puntual del catàleg del POUM. En el supòsit d'exclusió caldrà l'aprovació de la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural del Departament de Cultura conforme determina l'article 17.4 de la LPCC i l'art. 2.d del Decret 276/2005.

Article 27. Inventari edificacions disseminades en Sòl no Urbanitzable

1. Com a document d'aquest POUM, s'inclou un inventari d'edificacions disseminades en Sòl no Urbanitzable.
2. L'Ajuntament podrà, ja sigui per pròpia iniciativa o a instància de part, incloure o excloure nous elements als referits Catàlegs. La inclusió o exclusió haurà de ser degudament justificada, i amb informe tècnic de l'arquitecte municipal, i comportarà la modificació puntual del inventari del POUM.

CAPÍTOL IV - EXECUCIÓ DEL POUM

Article 28. Règim general

1. L'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupin correspon, en primer lloc i prioritàriament, a l'Ajuntament de Piera com administració actuant, sens perjudici de les competències que legalment tenen reconegudes altres administracions i organismes de caràcter públic i sense perjudici de la participació de la iniciativa privada en els termes definits per la legislació urbanística vigent.
2. D'acord amb allò que disposa aquest POUM, la seva execució es realitza bé mitjançant la gestió integrada per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació complets, o bé mitjançant la gestió aïllada, en aquells supòsits en què no s'hagi delimitat un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.
3. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, també és part integrant de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés, sens perjudici dels deures de conservació i de rehabilitació dels edificis, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent.



Article 29. Polígons d'actuació urbanística

1. L'execució dels polígons d'actuació urbanística delimitats per aquest POUM i pel Programa d'Actuació Urbanística Municipal quan n'hi hagi, pel planejament derivat o pel procediment previst a l'article 119 de la LUC 1/2010, té lloc mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació i modalitats previstos a l'article 121 de la LUC 1/2010 i modificacions de la Llei 3/2012.
2. El sistema d'actuació preferent per als polígons d'actuació delimitats per aquest POUM és el de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats, sens perjudici de la facultat d'aplicar el sistema d'expropiació quan es produeixi el supòsit previst a l'article 122.4 de la LUC 1/2010 i modificacions de la Llei 3/2012, o bé quan aquest Pla expressament ho determini.
3. En aquells casos en què aquest POUM no ho prevegi, l'Administració actuant, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicable, segons les necessitats, mitjans econòmico-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin, seguint el procediment establert a l'article 119 de la LUC 1/2010 i modificacions de la Llei 3/2012.
4. Els sistemes d'actuació i les seves modalitats es poden alterar mitjançant el procediment previst a l'article 119 de la LUC 1/2010 i modificacions de la Llei 3/2012, sense que sigui necessària la modificació del planejament urbanístic que els hagi establert.

Article 30. Execució de sistemes urbanístics

1. Per a la gestió i execució dels sistemes urbanístics, així com per a la seva adquisició, es procedirà, segons el règim urbanístic del sòl en què se situï, d'acord amb les Normes Urbanístiques d'aquest POUM i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. L'execució dels sistemes urbanístics que hagin de passar a titularitat pública, quan es trobin inclosos en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació, es realitzarà mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta, o bé mitjançant l'ocupació directa en els termes de l'article 156 de la LUC 1/2010 i modificacions de la Llei 3/2012, o mitjançant una actuació aïllada expropiatòria, en cas que calgui avançar l'obtenció de la titularitat pública i resulti insuficient l'ocupació directa.
3. L'execució dels sistemes urbanístics que hagin de passar a titularitat pública, quan no estiguin inclosos en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació, es realitzarà d'acord amb la legislació urbanística vigent.

Article 31. Recepció de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament

1. L'obligació d'urbanitzar només s'entendrà complimentada prèvia acreditació de que les obres d'urbanització s'ajusten a la normativa sectorial vigent en el moment de procedir a la seva recepció.
2. A aquests efectes, per tal de recepcionar les obres d'urbanització l'Ajuntament haurà de requerir, en tot cas, al promotor o entitat responsable d'executar les obres d'urbanització, la presentació de la documentació tècnica acreditativa del compliment de la normativa sectorial esmentada, així com la presentació de la documentació requerida per la legislació urbanística vigent.

CAPÍTOL V - INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

Article 32. Procediment d'intervenció municipal en la utilització del sòl i classificació de les obres

1. Els procediments d'intervenció municipal tenen per objecte la verificació de la legalitat dels aspectes urbanístics i dels altres atribuïts expressament per la normativa a la competència



municipal, quan aquesta estableixi que han de ser objecte de control mitjançant llicència urbanística o règim d'intervenció equivalent.

2. Les obres, als efectes de la intervenció municipal, es classifiquen en obres majors i obres menors i aquesta darrera classe, en atenció a la tramitació i la documentació requerida es subdivideixen en dos tipus, comunicats o obres menors.

1. Són obres majors les següents:

- 1) Obres majors són aquelles que, per la seva complexitat, necessiten d'un projecte detallat. En qualsevol cas són obres majors la construcció de nous edificis, les ampliacions dels edificis existents, i els canvis d'ús (per exemple, la transformació d'un local en habitatge). Les obres de reforma i rehabilitació seran majors o menors depenent de la seva complexitat.
- 2) Les que afectin als fonaments o als elements estructurals.
- 3) Recalçat d'edificis.
- 4) Les que modifiquin el volum o les superfícies construïbles, les instal·lacions o els serveis comuns.
- 5) Les que modifiquin substancialment els buits i plens de les façanes o paraments.
- 6) Les que alterin el nombre d'habitatges o locals existents.
- 7) Les que substitueixin o modifiquin els usos preestablerts o previstos.
- 8) Les que afectin béns immobles catalogats.
- 9) La construccions auxiliars, garatges, magatzems, coberts > 45m²
- 10) Dipòsits i piscines de més de 32.000 litres
- 11) Murs de contenció de més de 3m d'alçada
- 12) Murs de longitud superior a 20m i alçada de més de 2,5m.
- 13) La distribució de més del 50% interior de la unitat privativa.
- 14) La instal·lació de grues torre i embastides de més de 6m d'alçada.
- 15) Les obres d'enderrocament total que converteixin la finca en solar.
- 16) La col·locació d'antenes o de dispositius de telefonia de qualsevol mena, quan no corresponguin al servei exclusiu del propi edifici o de la parcel·la on es situen.
- 17) La realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública, les obres d'implantació i/o modificacions de serveis a la via pública i a l'espai públic, en alta o de gran format.
- 18) Les parcel·lacions/segregacions de finques no incloses en un projecte de reparcel·lació.
- 19) Construccions de ponts, acueductes, carrers i carreteres. Idem reformes.
- 20) Alteració de curs de les aigües.
- 21) Els moviments de terres en sòl no urbanitzable, qualsevol que sigui el seu objectiu, > 30cm d'alteració de cota.
- 22) Obres d'urbanització.
- 23) Construccions i reformes en sòl no urbanitzable.
- 24) Implantació de qualsevol element no vegetals en sòl no urbanitzable.
- 25) Canvi d'us dels local.
- 26) Construcció de barraques i quioscos per a la exposició i venda.
- 27) Instal·lació de marquesines per comerços.
- 28) Col·locació d'anuncis (cartelleres publicitàries).



2. Són obres menors:

- 1) Construcció o reparació de guals a les voreres, així com la seva supressió.
- 2) Ocupació provisional de la via pública per a la construcció, no emparada en la llicència d'obres majors.
- 3) Col.locació de pals. Aquest si es col.loquen en vorera ha de garantir sempre un pas mínim de 90cm al vianant i col.locar-lo de manera que lliuri el major pas possible al peató.
- 4) Construcció, reparació o substitució de canalitzacions realitzades per les companyies de serveis, per sota 200metres, per sobre aquesta longitud será obra major. No s'admet el partir l'actuació trams.
- 5) Col.locació de grua-torre, ascensors, nòries o altres aparells elevadors per la construcció.
- 6) Execució o modificació d'obertures que afectin o no elements estructurals, que no modifiquin substancialment els buits i els plens i la composició de la façana (alteració 30% màxim superfície vuits i plens) ,sense perjudici d'acompanyar, a més a més, els documents que el tècnic que infomant requereixi.
- 7) Formació de lavabos en locals comercials i magatzems.
- 8) Cambres frigorífiques.
- 9) Execució de cales, pous i sondeigs d'exploració quan encara no s'hagués atorgat llicència d'obres.
- 10) Estintolament de façanes.
- 11) Envans pluvials.
- 12) Implantació d'EDARS domèstiques.Sistemes de tractament aigües residuals domèstiques < 0-20 habitants equivalents. Per a >20 habitants equivalents és obra major.
- 13) Modificació de balcons, lleixes o elements sortints, modifiquin substancialment la composició de la façana.
- 14) Construcció o enderroc de cobertes provisionals d'una planta i de menys de quaranta cinc metres quadrats (45m²) de superfície total, en el sòl urbà.
- 15) La construccions auxiliars, garatges, magatzems, coberts<45m² en sòl urbà.
- 16) Instal.lació d'aparells de climatització en els elements comuns dels edificis, integrats a façanes i a balcons (la col.locació d'aquests elements sense la seva integració, està prohibida).
- 17) Piscines en sòl urbà, aljubs i pous. Quan aquests elements superin els llindars d'alçades de murs caldrà considerar-los obres majors.
- 18) Col.locació d'elements mecànics de les instal.lacions en terrasses i terrats en edificis, que no estiguin emparats per llicència d'obres majors.
- 19) Realització de treballs de anivellació que no alterin en més d'un metre les acotacions naturals del terreny en algun punt ni tinguin rellevància o transcendència a efectes d'amidament de les altures reguladores de l'edifici. En sòl urbà.

3. Són obres per comunicació prèvia les següents:

- 1) Instal.lació de barraques provisionals d'obra, quan no afectin el domini públic.
- 2) Col.locar paviment.
- 3) Enrajolar banys i cuines.
- 4) Col.locar falç sostre.



- 5) Instal·lació de calefacció.
- 6) Canviar o modificar instal·lacions individuals (NO col·lectives) d'aigua, telèfon, gas i electricitat.
- 7) Neteja i esbrossada i anivellació de terrenys en sòl urbà, respecte de la cota natural del terreny.
- 8) Col·locació de paviments en jardí i patis exteriors.
- 9) Aplacar, arrebossar i pintar el tancament exterior de la parcel·la ja existent (indispensable aportar fotografia)
- 10) Construir tanca de vallat del solar o patis sempre que no faci falta fer moviments de terres. Recordar que es indispensable el compliment de les alçades.
- 11) La reparació no estructural d'humitats en cobertes i terrats sempre que no afecti a la seva totalitat.
- 12) Reparació puntuals d'una coberta, terrassa plana amb complexitat i riscos objectiu baixos (canvi de rajoles en una terrassa plana, canvi de tela asfàltica, reparació de goteres i canvi de teules)
- 13) La reparació i el pintat de revestiment de façanes d'edificis no catalogats i tanques, i l'aplatat exterior de plantes baixes.
- 14) Col·locació de portes i persianes en obertures.
- 15) Col·locació de reixes.
- 16) Construcció, reparació o substitució de material d'instal·lacions, desguassos i claveguerons, quan no sigui en via pública, de titularitat privada.
- 17) Construcció i modificació d'aparadors.
- 18) Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes.
- 19) Formació de jardins quan no es tracti dels privats complementaris a l'edificació de la parcel·la.

Article 33. Ocupació dels edificis o part d'aquests.

La llicència de primera ocupació d'un edifici o construcció es el tràmit administratiu per dur a terme la primera ocupació de qualsevol edifici de nova construcció o que hagi estat objecte de modificació substancial i/o d'ampliació quan per a l'autorització de les obres s'hagi exigint un projecte tècnic i a l'empara d'una llicència urbanística d'obra major.

Article 34. Canvi ús dels edificis o instal·lacions

Està subjecte a llicència urbanística de canvi d'ús la modificació de l'ús dels edificis, o part d'aquests, o instal·lacions existents, sens perjudici de les autoritzacions que corresponguin en matèria d'intervenció integral de l'Administració ambiental. Es tracta d'una obra major, on el document haurà d'especificar en la seva memòria la compatibilitat de l'ús, el compliment de les normatives i les obres correctores, si s'escauen.

Article 35. Règims d'intervenció i llur aplicació

1. Es defineixen als següents règims d'intervenció en l'activitat urbanística que es desenvolupi al municipi:



- a. Règim de llicència, és aquell en què l'Ajuntament, després d'analitzar la documentació i el projecte presentats per l'interessat i verificar la seva adequació a la normativa aplicable, resol sobre la procedència del seu atorgament.
- b. Règim de comunicació és aquell en virtut del qual la presentació a l'Ajuntament del projecte i la documentació exigida habilita a la persona interessada a executar les obres o a efectuar la primera ocupació de l'edifici, llevat que l'Ajuntament, en els terminis establerts, li notifiqui que no s'adeqüen a la normativa aplicable o que ha de seguir un altre règim d'intervenció.

Article 36. Règim jurídic de les llicències i procediment de tramitació

1. L'obligatorietat d'obtenció prèvia de llicència urbanística afecta també als actes o activitats subjectes a d'altres autoritzacions administratives. En conseqüència, l'obtenció d'altres títols autoritzants no exclourà en cap cas la necessària obtenció de la llicència urbanística, sense la qual no es podrà iniciar l'activitat de que es tracti.
2. Les llicències urbanístiques s'han d'atorgar d'acord amb allò que estableix el planejament urbanístic, les ordenances municipals i la legislació urbanística i de règim local vigent. El sentit positiu del silenci en aquesta matèria s'entén sense perjudici del que estableix l'article 5.2 de la LUC 1/2010 i modificacions de la Llei 3/2012.
3. S'exceptuen de l'obligatorietat d'obtenció prèvia de llicència urbanística:
 - a. Les obres d'urbanització previstes en forma de projecte en els plans i projectes degudament aprovats i les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació.
 - b. Les obres que s'executin en compliment d'un ordre municipal.
 - c. Els treballs de neteja, desbrossament i jardineria a l'interior d'un solar quan es tracti dels jardins complementaris de l'edificació de la parcel·la.
 - d. Aquelles obres o instal·lacions que seran substituïdes per declaracions responsables o comunicació prèvia a l'empar de la Llei 12/2012 de 26 de desembre
4. La instal·lació de xarxes públiques de comunicacions electròniques es sotmetrà al règim d'intervenció que determina la normativa sectorial al respecte.

Article 37. Actes promoguts per d'altres Administracions Públiques

Quan les activitats assenyalades en l'article anterior siguin promogudes per òrgans de l'Administració de l'Estat o de la Generalitat de Catalunya, per entitats de dret públic que administren béns estatals o autonòmics, o per altres entitats locals, serà també obligatòria la prèvia obtenció de llicència urbanística, amb les excepcions previstes per la legislació sectorial. En els casos d'urgència o d'interès públic excepcional s'actuarà d'acord amb allò establert a l'article 190 de la LUC 1/2010 i modificacions de la Llei 3/2012.

Article 38. Característiques estètiques de les edificacions

1. Les construccions hauran d'adaptar-se, bàsicament, a l'ambient i entorn on estiguin situades, i a tal efecte:
 - a. Les construccions en llocs immediats o que formin part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional hauran d'harmonitzar-se amb el mateix, i també quan, sense existir conjunt d'edificis, n'hi hagués algun de gran importància o qualitat de les característiques indicades.
 - b. En els llocs de paisatge obert i natural o en les perspectives que ofereixen el conjunt urbà o en les immediacions de les carreteres i camins de trajecte pintoresc no es permetrà que la situació, volum, alçada dels edificis, tractament de les façanes, murs i tanques o la instal·lació



d'altres elements, limiti el camp visual per a contemplar la bellesa natural, trenqui l'harmonia del paisatge o desfiguri la perspectiva pròpia. Totes les intervencions hauran de donar compliment a la legislació sectorial de paisatge i medi ambient.

Article 39. Edificis, instal·lacions i usos fora d'ordenació

1. Queden en situació de fora d'ordenació les construccions, les instal·lacions i els usos que per raó de l'aprovació del planejament urbanístic quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.
2. Queden en situació de fora d'ordenació i han de procedir al seu cessament tots els usos preexistents que resultin expressament prohibits per les determinacions d'aquest POUM i pel planejament derivat que s'aprovi amb posterioritat.

Article 40. Règim jurídic dels edificis, instal·lacions i usos fora d'ordenació

1. L'autorització d'actuacions en les construccions i les instal·lacions que, de conformitat amb l'article anterior resten en situació de fora d'ordenació, s'ajustarà a allò que previst a l'article 108.2 de la LUC 1/2010 i modificacions de la Llei 3/2012 i a l'article 119.1 a), b), c) i d) del RLUC.
2. En aquests edificis i instal·lacions no es podran autoritzar obres de consolidació, ni d'augment de volum, però sí les reparacions que exigeixi la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions. En qualsevol cas, les obres que s'hi autoritzin no comportaran augment del valor d'expropiació.
3. Els canvis d'ús de les construccions i instal·lacions que resten fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulades a l'article 53.5 de la LUC 1/2010 i modificacions de la Llei 3/2012

Article 41. Edificis i instal·lacions en volum disconforme

1. Les construccions i les instal·lacions preexistents que no s'adeqüin als paràmetres imperatius d'aquest POUM i per als que no sigui d'aplicació la situació de fora d'ordenació, queden en situació de disconformitat.
2. Tanmateix restaran en situació de disconformitat les construccions i les instal·lacions preexistents a les que no es puguin aplicar les mesures de restauració regulades a la Llei d'Urbanisme, no s'ajustin al Planejament i per a les que no sigui d'aplicació la situació de fora d'ordenació.

Article 42. Règim jurídic dels edificis i instal·lacions en volum disconforme

1. Les construccions i les instal·lacions que d'acord amb l'article anterior resten en situació de volum o ús disconforme es podran autoritzar obres de consolidació, rehabilitació, modernització i millora, així com el canvi d'ús a un que sigui admès a la zona, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i amb el règim transitori previst.
2. S'apliquen íntegrament les determinacions d'aquest POUM i no procedeixi per tant l'autorització de les indicades obres, quan es pretengui dur a terme la substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun altre element estructural o quan es pretengui l'execució simultània o successiva d'altres obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al 50% del valor de construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent, o quan s'augmenti la densitat les habitacles de la construcció.

Article 43. Règim d'ús provisional del sòl

Es pot autoritzar de donar al sòl els usos provisionals i de fer-hi les obres de caràcter provisional que no siguin expressament prohibides per la legislació urbanística o sectorial ni pel planejament



territorial, urbanístic o sectorial i que no hagin de dificultar l'execució d'aquest planejament en els supòsits i d'acord amb el procediment i les condicions previstes en l'article 53 de la LUC 1/2010 amb les modificacions introduïdes de la Llei 3/2012.

Article 44. *Disciplina urbanística. Infraccions i sancions*

1. Constituirà infracció urbanística tota acció o omissió que comporti vulneració de les prescripcions contingudes en el present POUM i en el planejament que el desenvolupi, d'acord amb la tipificació establerta per la legislació urbanística vigent.
2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística, que pot suposar la instrucció d'un o diversos procediments que tinguin per objecte la imposició de sancions, l'adopció de mesures de reposició de la realitat física alterada o de l'ordre jurídic vulnerat i la determinació dels danys i els perjudicis causats.

Article 45. *Contingut mínim i comú de tota comunicació d'actes d'edificació o ús del sòl*

1. Tota comunicació d'una actuació urbanística contindrà, almenys, les indicacions següents:
 - a. Nom, cognoms, domicili i document d'identitat de la persona interessada i del peticionari. Si es tracta de persones jurídiques: raó social, codi d'identificació fiscal i domicili, així com també la identificació i domicili del representant legal i del peticionari. Telèfon de contacte i adreça electrònica.
 - b. Identificació del lloc assenyalat per rebre notificacions.
 - c. Situació de la finca i la seva referència cadastral.
 - d. Descripció de l'obra, ús, operació o instal·lació objecte de la sol·licitud de llicència.
 - e. Les altres circumstàncies que, segons el tipus de llicència, es determinen en els articles següents.
 - f. Lloc, data i signatura.
 - g. Autoritat a la qual va dirigida la sol·licitud, que serà l'Alcaldia.
2. La sol·licitud serà formulada en l'imprès oficial municipal, indicant la referència cadastral.
3. En qualsevol cas, el desenvolupament del contingut formal, material i de la tramitació de les sol·licituds de llicència és objecte de regulació específica mitjançant ordenança municipal.

Article 46. *Documentació a aportar amb la sol·licitud de llicència*

S'haurà de presentar juntament amb la sol·licitud un projecte subscrit per tècnic competent quan les actuacions a realitzar compreguin obres d'edificació, d'ampliació, de reforma, de reparació o de rehabilitació que alterin l'estructura o l'aspecte exterior o afectin la seguretat de les construccions existents i, en tot cas, les següents:

1. Les que afectin als fonaments o als elements estructurals.
2. Les que modifiquin el volum o les superfícies construïbles, les instal·lacions o els serveis comuns.
3. Les que alterin el nombre d'habitatges o locals existents.
4. Les que substitueixin o modifiquin els usos preestablerts o previstos.
5. Les que afectin béns catalogats.
6. Les construccions auxiliars, garatges, magatzems, coberts i piscines.
7. La distribució interior dels edificis.



8. La instal·lació de grues torre.
9. Les obres d'enderrocament total o parcial dels edificis.
10. Els moviments de terres, desmunts, explanació, excavació i terraplens sense edificació posterior, sempre que es produeixin variacions de més d'un metre en la cota natural del terreny. La construcció de murs de contenció.
11. La realització de rases, cales i canalitzacions a la via pública, així com les obres d'implantació i/o modificacions de serveis a la via pública i a l'espai públic.
12. Les parcel·lacions de finques quan hagin de ser objecte de llicència.
13. Aquelles actuacions per a les que la normativa vigent exigeixi projecte tècnic.
14. La instal·lació de plaques solars, fotovoltaiques..energies renovables.
15. S'haurà d'aportar cròquis o direcció d'obres o projecte, segons les característiques de les obres. No obstant això, els tècnics municipals justificadament i segons les característiques de les obres, podrà exigir un projecte i les direcció corresponents o solament direcció tècnica. En cas de legalització; un certificat de solidesa, memoria justificativa del compliment de les normatives i plànols.

Article 47. Procediment, forma i notificació de les llicències

1. La competència i el procediment per a atorgar les llicències urbanístiques s'ajustarà al que preveu el procediment ordinari establert en la legislació urbanística i complementària de règim local i a les ordenances que es puguin aprovar en desenvolupament d'aquestes Normes.
2. Les llicències per a usos o obres provisionals s'adequaran al règim previst a l'article 53 LUC amb les modificacions introduïdes per la Lei 3/2012 i requeriran en previ informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme així com el compliment de les altres condicions del procediment per a l'autorització establertes a l'article 54LUC amb les modificacions introduïdes per la Lei 3/2012.
3. Quan les sol·licituds de llicències afectin béns catalogats com a BCIN o al Patrimoni Arqueològic, prèvia a la concessió de llicència municipal, hauran de ser autoritzades per la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de la Catalunya Central del Departament de Cultura.
4. Si l'afecte és a un element catalogat de BCIL l'autorització serà concedida per l'Ajuntament.

Article 48. Abast de les llicències

1. Tot allò que es disposa en aquestes normes urbanístiques, en ordenances i en disposicions de caràcter general respecte a condicions d'edificació i ús del sòl, normes de seguretat, de sanitat, de gestió de residus, d'estètica, de policia urbana i d'altra mena, estarà implícitament inclòs en el contingut de l'acord d'atorgament de les llicències.
2. Els titulars de llicències hauran de respectar, juntament amb les condicions implícites, les clàusules particulars expressades en les llicències. No es podrà invocar la inobservança de disposicions o clàusules d'obligat compliment en base a la insuficiència del contingut de la llicència.

Article 49. Condicions de l'atorgament

Les llicències seran atorgades amb subjecció a allò que disposen aquest POUM i la normativa d'aplicació pel que fa a la classe de sòl, el tipus de zona i destinació i les condicions d'aprofitament, d'edificabilitat i d'ús que es preveuen.



Article 50. Deficiències

1. Quan en la tramitació del procediment de concessió de llicència s'observessin deficiències, es distingirà entre les que s'han d'esmenar prèviament a l'atorgament de la llicència o les que poden ser objecte de condicionament en la llicència, que s'incorporaran a la mateixa com a condicions particulars.
2. S'hauran d'esmenar prèviament aquelles deficiències derivades de la insuficiència o incoherència de les dades tècniques, les que no permetin formular un pronunciament sobre la correcta aplicació de la normativa si no és a través de la comprovació de l'esmena a efectuar, i les que puguin afectar la correcta interpretació del projecte o l'execució de l'obra. En aquests casos, les deficiències s'hauran de notificar a l'interessat, perquè les esmeni en el termini que s'estableixi, amb un mínim de 10 dies, amb l'avertiment que el termini per resoldre queda suspès mentrestant, i de les causes de caducitat del procediment o denegació de la llicència.

Article 51. Terminis i caducitat de les llicències

1. Totes les llicències hauran de preveure un termini per al començament de les obres i un altre per a acabar-les. Els terminis de començament i d'acabament es faran en funció de la classificació de les obres prevista a l'article anterior, i són els següents:
 - a. Obres de nova planta i obres parcials d'intervenció en edificis, que requereixin projecte tècnic: un any per a iniciar-les i dos anys per a acabar-les, prorrogables segons els terminis establerts per la legislació vigent.
 - b. Obres de connexió a serveis a la via pública: tres mesos per a iniciar-les i sis mesos per a acabar-les, prorrogables segons els terminis establerts per la legislació vigent.
 - c. Per a la resta d'obres: sis mesos per a iniciar-les i un any per a acabar-les, prorrogables segons els terminis establerts per la legislació vigent.
 - d. La llicència d'instal·lació de grues torre tindrà, com a màxim, la mateixa durada que l'obra sobre la qual actuen.
2. Les llicències caducaran pel transcurs dels terminis de començament o acabament de les obres i per la paralització durant les dues terceres parts del termini concedit per al seu acabament. Aquests terminis de caducitat seran indicats en les condicions generals de la llicència. Els terminis es computaran des del dia següent de la notificació de la llicència a l'interessat.
3. La caducitat de les llicències serà declarada per l'òrgan al qual correspon la seva concessió, i determinarà l'arxiu de les actuacions. Declarada la caducitat, caldrà sol·licitar llicència per les obres no executades, a les quals serà d'aplicació l'ordenació urbanística en vigor, inclosa l'adaptació a la normativa tècnico-constructiva aprovada amb posterioritat a la llicència, així com satisfer els tributs locals corresponents.

Article 52. Direcció de les obres i modificacions durant el curs d'execució

1. Totes les obres que requereixin projecte tècnic o les que, per les seves característiques, resulti necessari, s'executaran sota la direcció facultativa de tècnic legalment competent.
2. En cas de la renúncia del tècnic director de les obres, aquesta s'haurà de notificar a l'Ajuntament, en el termini de tres dies, per escrit visat en el qual farà constar la causa. El promotor haurà de suspendre immediatament les obres i designar un nou facultatiu director de l'obra, comunicant per escrit a l'Ajuntament l'acceptació visada del tècnic. Es prendran, en tot cas, les mesures de seguretat que requereixi l'obra, tenint en compte que si les obres afectessin l'estructura de l'edifici, la designació del nou tècnic haurà de ser immediata.
3. Si durant el transcurs d'una obra fos necessari introduir en el projecte alguna modificació, se sol·licitarà la modificació de la llicència prèviament a la seva execució. Per als simples reajustaments del projecte a l'obra, serà suficient la presentació d'un croquis explicatiu del canvi a l'Ajuntament, en el moment d'executar-se, i certificació del tècnic director.



4. Les obres que no s'ajustin a la llicència seran suspeses immediatament, i sotmeses a procediment disciplinari i sancionador d'acord amb allò que disposa la present normativa i la legislació urbanística vigent.

Article 53. Obligacions durant l'execució i conclusió de les obres

1. En totes les obres haurà d'haver-hi un exemplar del projecte i de la llicència d'obres.
2. Durant les obres de construcció, ampliació, addició, reforma, reparació i millora de tota classe, els facultatius i personal de l'Ajuntament que, d'acord amb la legislació urbanística vigent tindran la condició d'autoritat, podran inspeccionar els treballs quan ho creguin convenient o quan ho disposin altres Administracions en el marc de les seves competències. En tot cas, podran citar el promotor o el director de l'obra perquè assisteixin a les visites d'inspecció, de les quals s'estendrà l'oportuna acta.
3. Si de la inspecció resultés que en l'execució de l'obra s'infringeixen aquestes normes o la legislació urbanística vigent o que les obres no s'ajustessin a les condicions de la llicència, es comunicarà aquest fet a l'òrgan municipal competent, que incoarà expedient de protecció de la legalitat urbanística i ordenarà la suspensió de les obres i adoptarà les mesures preventives que cregui convenientes a fi que les obres il·legals no segueixin el seu curs.
4. Dins de les quaranta-vuit hores immediates a la conclusió de l'obra es retiraran els materials que hi resten, i es reposarà la vorera i la calçada si abans no ho haguessin permès les necessitats i operacions de la construcció.
5. Acabades les obres, el promotor, dins dels següents quinze dies, sol·licitarà a l'Ajuntament la llicència de primera utilització o ocupació de l'edifici, acompanyant la documentació prevista en aquestes normes. Rebuda aquesta documentació, els tècnics municipals realitzaran la corresponent visita d'inspecció, i si es comprovés que l'edificació s'ajusta al projecte aprovat i, en el seu cas, a les modificacions, i que s'han reposat els serveis i els elements urbans afectats, s'expedirà la llicència de primera utilització o ocupació dels edificis.

TÍTOL SEGON - ESTRUCTURA TERRITORIAL I SISTEMES URBANÍSTICS

CAPÍTOL I - REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS. DISPOSICIONS GENERALS

Article 54. Definició dels sistemes urbanístics.

1. Els sistemes urbanístics són aquells elements d'ordenació urbana necessaris per a garantir l'adequat desenvolupament urbà, a través dels quals s'assoleixen els objectius de planejament referents a les infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i espais lliures.
2. Tindran la consideració de sistemes urbanístics generals els terrenys reservats per a comunicacions, equipaments comunitaris i espais lliures públics quin nivell de servei sigui de tot el municipi de Piera o superior.
3. Tindran la consideració de sistemes urbanístics locals els terrenys reservats per a comunicacions, equipaments comunitaris i espais lliures quin nivell de servei sigui d'un àmbit d'actuació de sòl urbà o del sòl urbanitzable o del conjunt del sòl urbà del municipi.



Article 55. Regulació dels sistemes urbanístics

1. El POUM estableix les determinacions dels sistemes urbanístics que contempla sens perjudici d'allò que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

Article 56. Tipus de sistemes urbanístics per raó de la seva destinació

- V** Sistema Espai Lliures, zones verdes

- E** Sistema d'Equipaments
 - E/P** si la titularitat és privada
 - Ed** Sistema Equipaments docents
 - Ed/P** si la titularitat és privada
 - Ee** Sistema Equipaments Esportius
 - Ee/P** si la titularitat és privada
 - Ec** Cementiri
 - Es** Equipament Sanitari Assistencial

- T** Sistema Serveis Tècnics

- X** Sistema Viari i comunicacions
 - Xa** zones Estacionaments
 - Xr** zona Reserva Viària

- H** Sistema Hidrogràfic.Connectors
HA Sistema Hidrogràfic riu Anoia

- F** Sistema Ferroviari

- D** Sistema d'habitatge Dotacional Públic

Article 57. Titularitat i afectació del sòl per a sistemes urbanístics

1. Els sòls reservats per a sistemes urbanístics han de ser, amb caràcter general, de titularitat pública. Els sistemes previstos als sectors i polígons han de ser de cessió i de titularitat pública, sens perjudici que el planejament derivat pugui incloure sòls de titularitat privada amb usos d'equipaments.
2. La titularitat pública dels sistemes urbanístics no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o un altre règim equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.
3. La qualificació de sistemes urbanístics, amb les excepcions que prevegi el planejament vigent, implicarà la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys que tinguin aquesta qualificació, sens perjudici del deure de la seva cessió gratuïta quan formin part de sectors o polígons d'actuació en sòl urbà i urbanitzable.
4. En el subsòl dels terrenys destinats a sistemes de titularitat pública podran atorgar-se concessions administratives o drets de superfície per a la construcció i explotació d'aparcaments o d'altres usos compatibles amb la funcionalitat del sistema i sempre d'acord amb l'establert en els articles 35 del TRLU i 34 del RLUC.



5. Igualment, en sòl urbà, aquest document pot qualificar com sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, futures, o del vol o del subsòl dels immobles, amb l'objecte d'implantar equipaments comunitaris o facilitar l'accés als sistemes viaris i d'espais lliures.

Article 58. Plans especials urbanístics per a la implantació i tractament d'infraestructures bàsiques

1. Els Plans especials urbanístics que s'aprovin per a la implantació i tractament de les infraestructures hauran de contenir, a més, de les determinacions i la documentació prevista a la legislació urbanística, les determinacions que per a cada un dels sistemes s'estableixen als capítols següents.

CAPÍTOL II – SISTEMES

SISTEMA VIARI. Zona X

Article 59. Definició, identificació, tipus i titularitat

1. El sistema viari comprèn els espais i les instal·lacions reservats per a la xarxa viària, els estacionaments i altres serveis, dedicats a la circulació de vehicles i persones, i necessaris per assegurar nivells suficients de mobilitat i accessibilitat dins del terme municipal. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau X.
2. És subclau Xa les zones destinades a l'estacionament.
3. La titularitat del sòl qualificat com a sistema viari serà pública.
4. La subclau Xr correspon a la reserva viària per la variant de la B-224. La franja té una amplada de 70m respecte les arestes exteriors de la carretera i una amnplada total de 147m. Aquesta franja és necessària per garantir un marge adequat d'ajust en el projecte constructiu de la variant de Piera. En aquesta franja no s'admetrà cal mena d'edificació ni moviment de terres.

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. Zona V

Article 60. Definició, identificació i tipus

Comprèn els sòls destinats a espais lliures amb arbrat i jardineria, aquelles superfícies continues que configuren espais de relació cívica, i aquells altres que degut a la seva naturalesa i la seva especialització es mantenen lliures d'edificació i altres usos. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la **clau V**.

Parcs urbans

Places

Parcs Esportius a partir d'extencions continues superiors als 14.000m²

Parcs Supramunicipals

Espais jocs infantils

Jardins Urbans

Reserva



Article 61. Titularitat i ajustaments en la delimitació

1. Els sòls qualificats d'Espais lliures seran de titularitat pública.
2. Dels sistemes d'espais lliures previstos dintre d'un sector de planejament, es considera vinculant allò que fa referència a la superfície en termes de percentatge mínim establert en el present POUM, la seva forma i localització dins dels sectors en el qual estan compresos.

Article 62. Condicions d'ordenació, ús i protecció dels espais lliures urbans

1. Condicions d'edificació. De forma general, tan sols s'admetran usos públics. Les edificacions admeses, sempre vinculades a l'ús propi de l'espai lliure en el que se situïn, respectaran les següents condicions:
 - a. Les edificacions no ultrapassaran l'ocupació del cinc per cent (5%) d'ocupació de la superfície de l'espai lliure en servei en el moment en què hom les projecti, per a instal·lacions vinculades a l'ús propi dels espais lliures.
 - b. L'alçada màxima de les edificacions o instal·lacions serà de nou (9)m.
2. Condicions d'ordenació i ús. L'ordenació en aquests espais es procurarà sigui coherent amb criteris variats de disseny que contemplin els aspectes següents:
 - a. Preparar els espais per a l'ús dels infants des d'un punt de vista de varietat funcional en relació a l'edat (accessibilitat, seguretat, benestar) i simbòlica (educació en l'espai, descoberta de l'entorn) i experimentació de la plàstica i la tipologia de l'espai (seqüències, distàncies, separacions...)
 - b. La gestió d'una jardineria variada de base per la regulació de l'ecologia urbana i millora de l'equilibri psicosomàtic dels ciutadans i protecció del rigor climàtic sobre la ciutat, així com si s'escau la utilització de la jardineria temàtica.
 - c. Els espais es dissenyaran pensant en la globalitat de la població com espais d'integració polivalent, amb un bon nivell d'accessibilitat i una correcta solució dels perímetres.
 - d. El disseny de les places permetrà una utilització intensiva de l'espai i es basarà en superfícies el més planes possibles, amb sistemes de pavimentació resistents a les activitats massives i amb un tractament simbòlic significatiu que afecti al tipus de disseny i als programes d'escultura urbana a l'espai públic
 - e. En les zones lliures també és permes la pavimentació i adequació de l'epai, per a la pràctica esportiva a l'aire lliure.
 - f. El sistema de reg de les zones verdes estarà dissenyat de tal manera que minimitzi el consum d'aigua.
 - g. En les zones lliures d'extensió inferiors o igual als 1.000 m² no s'admetrà cap altra edificació que les pròpies que es puguin considerar com mobiliari urbà dintre de la mateixa plaça
 - h. S'admetrà l'ús d'aparcament i d'equipament subterrànies, però de propietat i de servei públic o en règim de concessió administrativa. En aquest cas, caldrà garantir l'enjardinament i l'arborització d'aquests espais amb un gruix mínim d'un metre de terra i drenatges adequats (en el cas de tractament dur de l'acabat de la superfície per tractar-se d'una plaça amb una alta intensitat urbana, no serà preceptiva la reserva de terres esmentada).
 - i. S'admetrà l'ús d'aparcament públic temporal o intermitent en superfície, amb una integració dissenyada amb jardineria per minvar l'impacte dels cotxes, amb un bon nivell d'accessibilitat i una correcta solució dels perímetres.

Article 63. Condicions que han de complir el nous espais lliures del planejament derivat

1. No podran disgregar-se en trossos sense identitat, complimentaran els graus de concentració de la taula i s'ordenaran amb les construccions. Els nous espais lliures que es delimitin en els



corresponents Plans Parcial, els Plans de Millora urbana i Plans Especials urbanístics, hauran de complir, per garantir la seva qualitat i bondat per a l'ús, el percentatge de concentració en una peça i dimensió mínima, amidada pel radi de la circumferència inscribible en ells, segons el següent quadre:

Sectors	Concentració mínima en percentatge de sòl destinat a espai lliure sobre el total	% mínim s'àmbit del sector	Grandària del radi mínim en metres
Sòl Urbanitzable Nous sectors residencials	50%	10%	15m
Sòl Urbanitzable Nous sectors productius	70%	10%	15m
Sòl Urbà objecte de Pla de Millora Urbana	70%	Segons fitxa	12m

2. No podran disgregar-se en trossos sense identitat, complimentaran els graus de concentració de la taula i s'ordenaran amb les construccions.
3. No podran situar-se en terrenys amb pendent superior al vint-i-cinc per cent (25%) quan es tracti de zona V.
4. No podran situar-se en torrents, rieres i franges de protecció de línies d'alta tensió.
5. De situar-se en terrenys amb pendent superior al vint per cent (20%), els nous espais lliures no són computables als efectes del compliment d'estàndards legals mínims.

SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC – CLAU D

Article 64. Sistema d'habitatge dotacional públic - Clau D

1. Comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o emancipació justificades en polítiques socials. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau D.
2. La titularitat del sòl qualificat com a sistema d'habitatge dotacional serà pública.
3. Els usos admesos són: residencial (plurihabitatge, cultural-social –en planta baixa-, administratiu –en planta baixa-, sanitari-assistencial –en planta baixa- i comercial –en planta baixa-.
4. Condicions de l'edificació: segons la zona que li sigui veïna.

SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS. Zona E

Article 65. Definició, identificació i tipus

El sistema d'equipaments comunitaris comprèn els sòls destinats a usos públics o col·lectius al servei dels ciutadans. S'identifica en els plànols amb la **clau E**.

Article 66. Titularitat i règim urbanístic

1. Els sòls adscrits al sistema d'equipaments comunitaris seran, en execució del Pla i dels instruments que el desenvolupin, de titularitat pública, sense perjudici que la seva gestió pugui ser atribuïda al sector privat en les condicions establertes per la legislació vigent, així com del règim de titularitat privada que s'estableix en aquest precepte.
2. Dels Equipaments previstos dintre d'un sector de planejament, es considera vinculant allò que fa referència a la superfície en termes de percentatge mínim establert en el present POUM, la seva forma i localització dins dels sectors en el qual estan compresos.



3. Per a la modificació del tipus d'ús existent, els equipaments privats hauran de subjectar-se a la formulació prèvia d'un Pla Especial de transformació d'ús, l'aprovació del qual es condiciona a què sigui conforme amb aquest Pla.
4. La no aprovació del Pla Especial de transformació d'ús, així com el cessament de l'ús actual d'un equipament privat, podrà donar lloc a l'expropiació forçosa del sòl i les instal·lacions en aplicació de la declaració d'utilitat pública intrínseca en els sistemes urbanístics.
5. S'admetrà, així mateix, la titularitat privada dels equipaments i dotacions, excepte en els casos en què el planejament estableixi expressament la seva afectació a titularitat pública, així com en terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici de l'aplicabilitat en qualsevol moment de la declaració d'utilitat pública intrínseca en els sistemes urbanístics.
6. Els equipaments existents que apareixen sota la clau Ep o siguin de titularitat privada, podran mantenir aquesta titularitat privada, mentre mantinguin el us com equipaments.
7. Amb la subclau Ec s'identificaran els sòls qualificats de Sistema d'Equipaments per a Cementiri. S'estableix una franja de protecció de 25 m i una altra de 50 m, els usos dins les quals estaran condicionats al que estableix el Decret 297/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria.

Article 67. Assignació d'usos

1. Els usos admesos en el sistema d'equipaments comunitaris són els següents:
Docent (Ed)
Sanitari – Assistencial (Es)
Cultural - Social
Administratiu i de seguretat
Abastiment
Cementiri (Ec)
Esportiu (Ee)
Altres usos que es puguin definir justificadament com a equipament comunitari.
2. En els terrenys qualificats d'equipaments es permetrà, tant en sòl com en subsòl, l'activitat d'aparcament, sempre i quan no s'afecti la funció de l'equipament que es desenvolupi. D'acord amb les condicions establertes en l'article 34.2 del RLUC 305/2006, el subsòl del sòl de titularitat pública podrà ser susceptible d'aprofitament privat. L'aprofitament del subsòl per a usos diferents al d'aparcament restarà sotmesa al que disposi el planejament o el projecte.

Article 68. Condicions d'edificació

1. L'edificació dels sòls d'aquest sistema s'ajustarà, pel que fa referència als equipaments de titularitat pública, a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i les condicions ambientals i a la integració de l'àrea en què s'ubiqui.
2. L'edificació dels sòls d'aquest sistema s'ajustarà, pel que fa referència als equipaments privats, als paràmetres de la zona en la que estiguin inclosos o, per defecte d'altres paràmetres, a una edificabilitat neta màxima de 1m²st/m²sòl.
3. En sòl urbà consolidat, regirà el tipus d'ordenació de la zona que envolta l'emplaçament de l'equipament i s'aplicaran les mateixes intensitats i condicions d'edificació, tret que raonablement hagin de ser diferents, cas en el qual s'haurà de formular un pla especial urbanístic.
4. En els equipaments existents es podrà mantenir la volumetria en cas de substitució pel mateix o per un altre ús equipamental.



5. En sòl urbanitzable i en sòl urbà no consolidat regiran les condicions d'edificació que s'estableixin en els corresponents instruments de planejament.
6. En el cas d'un equipament existent situat dins l'àmbit d'un Pla Especial o d'un Pla de Millora Urbana encara no redactat o d'un equipament existent no inclòs en l'àmbit d'un Pla Derivat, es permet la seva ampliació fins el 20% del seu volum actual si aquesta és justificada per motius funcionals de l'equipament.
7. En sòl no urbanitzable, els sòls qualificats d'equipaments podran ser objecte d'edificació, prèvia ordenació per mitjà d'un Pla Especial urbanístic, que determini destinació i ordenació física, emplaçament dels volums, ocupació, alçàries i separació de les edificacions veïnes, sistematització dels espais lliures i accés.

SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS. Zona T

Article 69. Definició

1. El sistema de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis bàsics i tècnics necessaris per a la comunitat local, tals com els serveis d'abastament d'aigua, d'evacuació i depuració d'aigües residuals, els abocadors i les plantes de transformació o eliminació de residus, centrals receptores, distribuïdores i de subministrament d'electricitat i telefonia i les instal·lacions anàlogues i complementàries del servei. S'identifica en els plànols amb la **Zona T**.
2. S'inclouen en aquest sistema les àrees que com a tals es dibuixen i identifiquen en els plànols del POUM, les que resultin del desenvolupament d'àmbits i sectors segons el que preveu el Pla i les que eventualment puguin desenvolupar plans especials urbanístics relacionats amb l'ampliació o reforma de les xarxes de servei existents.
3. El sòl qualificat de sistema de serveis tècnics serà de titularitat pública, excepte per a aquells serveis que estiguin liberalitzats segons la legislació vigent.

Article 70. Condicions d'ús

En terrenys destinats a sistemes de serveis tècnics solament es permetran els usos propis o directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions funcionals i de protecció específicament regulades en la legislació sectorial i tècnica corresponent.

Article 71. Disposicions específiques en relació amb determinats serveis tècnics

1. En sòl urbà i sòl urbanitzable les línies elèctriques així com la resta de xarxes de serveis seran preferentment soterrades. A aquests efectes, el planejament derivat que s'aprovi en desenvolupament d'aquest POUM haurà de preveure necessàriament el soterrament de les línies de subministrament energètic i telecomunicacions.
2. La instal·lació d'antenes de comunicació, radiodifusió i telefonia, es regularan segons el que determina la legislació sectorial vigent en la matèria, amb els condicionants que resultin de les normes urbanístiques.
3. Les instal·lacions eòliques i parcs fotovoltaics s'implantaran amb el corresponent PEU, i en sòl no urbanitzable i sempre que la compatibilitat d'us ho autoritzi a les qualificacions corresponents.

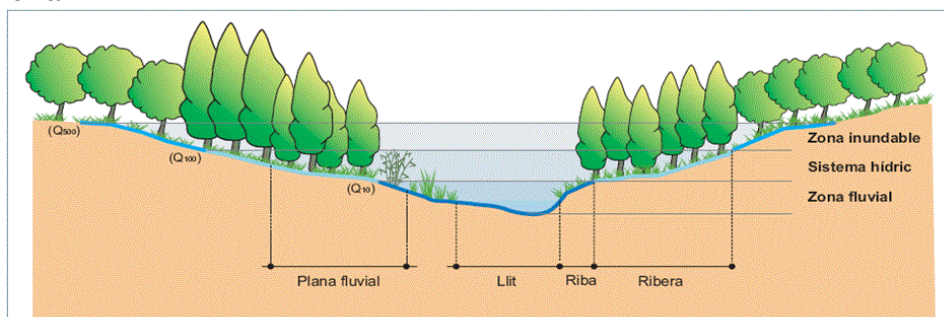


SISTEMA HIDROGRÀFIC. Zona H

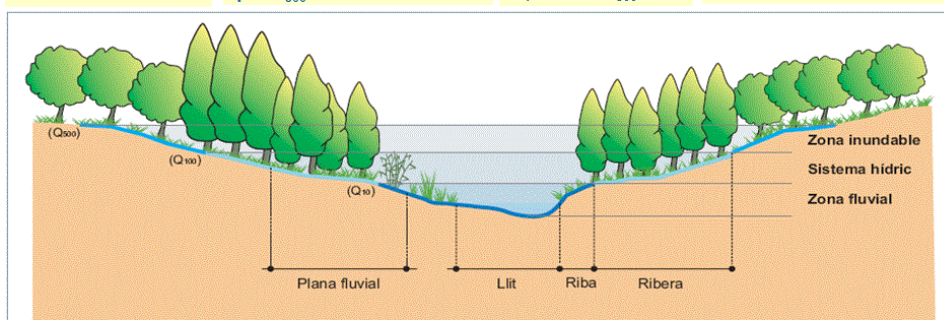
Article 72. Definició identificació

Constitueix el sistema hidrogràfic el conjunt de rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques. Aquest sistema inclou com a domini hidràulic tot l'àmbit fluvial que abasta l'aigua, la vegetació de ribera i els sistemes naturals. D'aquesta manera es vol protegir també les comunitats vegetals i faunístiques que formen part dels cursos fluvials.

Segons els criteris de l'Agència Catalana de l'Aigua i l'article 6.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme el sistema hidrogràfic, entès com la llera legal i la seva zona d'influència, es correspon amb la zona fluvial.



Zonificació	Objetiu	Delimitació	Usos
ZONA FLUVIAL	Preservació de la qualitat de l'aigua i dels ecosistemes associats a la llera.	Es delimita a partir de la Q_{10} matisada	No es permet cap ús llevat dels associats a la preservació ambiental i del règim de corrents.
SISTEMA HÍDIC	Via preferent de desguàs i acumulació d'aigua en avinguda.	Es delimita a partir del Q_{100} matitzada.	Cap construcció amb alteració del règim de corrents.
ZONA INUNDABLE	Definir la zona potencialment inundable per Q_{500}	És la delimitació de la zona definida a partir de Q_{500} .	Possible construcció i edificació amb condicions.



Zonificació	Objetiu	Delimitació	Usos
ZONA FLUVIAL	Preservació de la qualitat de l'aigua i dels ecosistemes associats a la llera.	Es delimita a partir de la Q_{10} matisada	No es permet cap ús llevat dels associats a la preservació ambiental i del règim de corrents.
SISTEMA HÍDIC	Via preferent de desguàs i acumulació d'aigua en avinguda.	Es delimita a partir del Q_{100} matitzada.	Cap construcció amb alteració del règim de corrents.
ZONA INUNDABLE	Definir la zona potencialment inundable per Q_{500}	És la delimitació de la zona definida a partir de Q_{500} .	Possible construcció i edificació amb condicions.



Segons l'article 4 del Reglament del Domini Públic Hidràulic (RD 849/1986) modificat pel RD 9/2008, **la llera o llit natural d'una corrent contínua o discontinua és el terreny cobert per les aigües en les màximes crescudes ordinàries.**

La determinació d'aquest terreny es realitzarà atenent a les seves característiques geomorfològiques, ecològiques i tenint en compte les informacions hidrològiques, hidràuliques, fotogràfiques i cartogràfiques que existeixin, així com les referències històriques disponibles.

A aquests efectes, segons l'apartat 2 del mateix article 4, "es considerarà com cabal de la màxima crescuda ordinària la mitjana dels màxims cabals anuals, en el seu règim natural produïts durant deu anys consecutius, que siguin representatius del comportament hidràulic de la corrent i que tinguin en compte el que s'estableix en l'apartat anterior". En cap cas, la zona de domini públic hidràulic (dph) computarà a efectes de repartiment de càrregues i beneficis.

Article 73. Titularitat i règim urbanístic

El sistema hidrogràfic es regula per la normativa específica de la Llei d'Aigües i del Reglament del domini públic hidràulic (RD 849/1986), Decret Legislatiu DL 1/1988 i Llei 19/1991 de la Generalitat de Catalunya.

Pel que fa a Les lleres privades, caldrà donar compliment a l'article 5 del Text Refòs de la Llei d'Aigües Decret Legislatiu 1/2001. Les lleres de domini privat són aquelles per on hi discorre ocasionalment aigua de pluja i, des del seu origen, travessen només finques particulars. Pel que fa a les obres i actuacions que s'autoritzen en aquestes lleres, s'aplicarà el que s'estableix en aquest mateix article.

Article 74. Condició d'ordenació, ús i protecció.

a) Les lleres públiques més destacades d'aquest municipi són:

- la riera de Ca N'Aguilera que al seu pas per la Piera s'anomena Guinovarda
- la riereta que travessa Can Martí de l'Estela i és afluent de la riera de Ca N'Aguilera
- el rieral Xic
- el torrent de la Guixana
- el torrent del Gall Mollat
- el torrent de Can Mas
- el torrent de Can Cairot o torrent del Papa
- el torrent del Patumàs
- la riera Seca
- el riu Anoia

b) **La protecció segons el Reglament de la Llei d'Urbanisme (Art. 6).** Als efectes de l'aplicació de la directriu de planejament que estableix l'article 9.2 del TRLU, dins de la zona inundable, que està constituïda per la llera dels rius i rieres i per aquelles franges de terrenys vinculades a la preservació del règim de corrents i de les planes d'inundació per episodis extraordinaris, s'ha de distingir la zona fluvial, la zona de sistema hídric i la zona inundable per episodis extraordinaris. El sistema hidrogràfic recull les franges de la zona fluvial-Q10 definit a l'article 6 del reglament de la Llei d'Urbanisme.

El sistema hidrogràfic recull també com a afectacions de delimitació i ús de les zones Q-100 i Q-500 (zona de sistema hídric i zona inundable) quan no estiguin recollides en els plànols d'ordenació per a tot el conjunt del territori de Piera, dels seus rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i els subsòls de les diverses capes freàtiques, estiguin grafats o no.

- i. **Zona fluvial Q-10:** És la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes i que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb



l'avinguda per al període de retorn de 10 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

En la zona fluvial no es permet cap ús a excepció de la realització de tasques demanteniment de la vegetació, per tal d'afavorir-ne un creixement equilibrat, i alhora mantenir una capacitat hidràulica mínima. Les intervencions en aquest espai hauran d'estar autoritzades i tutelades per l'Agència Catalana de l'Aigua.

- ii. **Zona de sistema hídic Q-100:** És la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 100 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

En la zona de sistema hídic no s'admet cap nova edificació o construcció ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny, que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda.

Es consideren usos compatibles amb aquestes condicions els següents:

1. Els usos agraris, sense que es pugui admetre cap instal·lació o edificació, ni tampoc l'establiment d'hivernacles ni cap tipus de tancament de les parcel·les.
2. Els parcs, espais lliures, zones enjardinades i usos esportius a l'aire lliure, sense edificacions ni construccions de cap mena.
3. Els llacunatges i les estacions de bombament d'aigües residuals o potables.
4. L'establiment longitudinal d'infraestructures de comunicació i transport, sempre que permeti la preservació del règim de corrents.
5. La implantació d'infraestructures de serveis i canonades, degudament soterrades i protegides i sempre que es preservi el règim de corrents i es garanteixi la no afectabilitat a la qualitat de les aigües.
6. Aquells altres usos previstos per la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

El POUM per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació urbanística, pot incorporar terrenys inclosos en la zona de sistema hídic a sectors de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable si aquests terrenys es destinen als usos compatibles amb aquesta zona d'acord amb l'apartat anterior.

Aquest règim d'usos deixa de ser d'aplicació quan el POUM, amb l'informe favorable de l'administració hidràulica, preveu l'execució de les obres necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establerts en el POUM.

En qualsevol cas, l'execució d'aquestes obres, que no han de generar problemes d'inundabilitat a terrenys externs al sector, i constitueixen una càrrega d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística en els quals estiguin inclosos els terrenys.

- iii. **Zona inundable per episodis extraordinaris Q-500:** És la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita a partir de l'avinguda per al període de retorn de 500 anys.

En aquesta zona, atenent a les condicions d'inundació indicades en la delimitació establerta per la planificació hidrològica, el POUM:

1. No admet àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació greu.
2. No admet àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació, amb excepció de les destinades a usos industrials i d'emmagatzematge en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació moderada.



3. No està subjecte a limitacions dels usos admissibles en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació lleu.
4. Aquest règim d'usos deixa de ser d'aplicació quan el POUM, amb l'informe favorable de l'administració hidràulica, preveu l'execució de les obres necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establerts en el POUM. En qualsevol cas, l'execució d'aquestes obres, que no han de generar problemes d'inundabilitat a terrenys externs al sector, constitueixen una càrrega d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística en els quals estiguin inclosos els terrenys.

En sòl urbà es qualifica de H sistem Hidrogràfic les franges que corresponen al període de retorn de 10 anys Q-10, sempre, i tenint en compte la seva continuïtat i la vegetació de ribera associada. També s'ha incorporat a trams les línies Q-100 i Q-500 ocasionalment com a sistema hidrogràfic H i altrament com a sistema espais lliures la zona Q-100 i Q-500 i molt ocasionalment la zona Q500 com a patis en un darrer d'una finca a Can Aguilera, en base a l'estudi d'inundabilitat redactat en el marc del POUM.

Per situació geogràfica, el sistema hidrogràfic tant en les seves franjes Q-10 Q-100 i Q-500, es sobreposa al sistema X, en aquests casos s'actuarà d'acord amb l'administració hidràulica competent amb la senyalització i l'actuació en aquests passos, i amb les correccions que estableixi l'administració hidràulica competent. Els passos inventariats en sòl urbà són el de Can Aguilera al carrer de l'Illa, Can Martí la segona entrada al barri, l'accés al nucli de Piera per la carretera del Bedorc.

En sòl urba no consolidat i sòl urbanitzable, caldrà la redacció d'un estudi d'inundabilitat específics en els sectors en que hi hagi presència de cursos hídrics continus o intermitents, per determinar la franja Q-10, Q-100 i Q-500. Les zones Q10 seran qualificades sempre com a zona H en aquest POUM, les zones Q-100 i Q-500 es podran qualificar com a sistema Hidrogràfic o sistema d' espais lliures V.

Puntualment es pot admetre per raons geogràfiques la qualificació en els sòls urbans no consolidats o sòls urbanitzables d'un sistema Viari, que atravesi el sistema hidrogràfic, que l'administració hidràulica competent caldrà informar favorablement. Aquest actuació anirà compayada del seu estudi d'inundabilitat.

En els sòl de desenvolupament derivat PMU i PPU, i PE, i en els sòls urbans no consolidats es realitzarà l'estudi d'inundabilitat concret per a cada Pla i polígon, els sòl inclosos a les franjes Q-10, sempre és qualificaran de sistema Hidrogràfic, els sòl inclosos a les franjes Q-100,i Q-500, també es podran ordenar com a sistem d' espais lliures V; en aquests espais lliures no s'ademet dintre d'aquestes franjes cap tipus d'esdificació.. Aquests sòls inclosos en les franques Q-10, Q-100, Q-500 no computaran per a l'edificabilitat del sector, tampoc computaran per als estandars mínims previstos per la Llei d'Urbanisme .

- c) Les zones de protecció segons el Reglament del domini públic hidràulic (RD 849/1986): Els marges de les lleres públiques hauran de respectar, d'acord amb l'article 6 del Reglament del domini públic hidràulic, el règim de protecció consistent en:

1) **Zona de servitud.** Franja de 5m d'amplada per a ús públic, amb les finalitats assenyalades en l'article 7 del RDPH. En la zona de servitud només es poden realitzar els conreus i les plantacions d'espècies no arbòries que no impedeixin el pas. La plantació d'arbres requerirà l'autorització de l'ACA. L'autorització d'edificar s'atorgarà excepcionalment en casos molt justificats.



2) Zona de policia. Franja de 100m d'amplada mesurats horitzontalment des dels marges de la llera, amb la finalitat de protegir el domini públic hidràulic i el règim de corrents. L'article 9 del RDPH estableix que a la zona de policia de 100m d'amplada les següents activitats i usos del sòl resten sotmeses al que diu el RDPH:

- a) Les alteracions substancials del relleu del terreny
- b) Les extraccions d'àrids
- c) Les construccions de qualsevol tipus, ja tinguin un caràcter definitiu o provisional
- d) Qualsevol ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes, o que pugui ser causa de degradació o deteriorament del domini públic hidràulic.

Per realitzar obres en zona de policia de lleres cal disposar de l'autorització de l'ACA, a no ser que el Pla d'Ordenació Urbana corresponent, o d'altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració, hagin estat ja informats per l'ACA i s'hagin recollit les pervisions formulades en aquests informes (art. 78.1 RDPH). Totes aquestes obres es regiran pel que estableixen els articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH. En qualsevol cas, totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que tinguin l'autorització expressa de l'ACA, excepte en els casos en què l'informe exclogui expressament aquesta necessitat.

- d) Les limitacions dels usos i construccions admissibles que estableixen els apartats anteriors no s'apliquen al sòl urbà, ni a les edificacions o conjunts d'edificacions que siguin objecte de protecció pel seu valor històric, artístic, arquitectònic o industrial.
- e) Aquests espais permeten la construcció de rescloses i mantes d'escollera en trams que discorri per sòl urbà o contigü al sòl urbà, a fi d'estabilitzar les cotes de la llera, i amb la conformitat de l'ACA.
- f) De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera en els torrents i rieres, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.
- g) Les Administracions públiques competents per raó de la matèria, establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització de rieres seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos en què aquest Pla ho preveu expressament o s'estimi pertinent i amb la conformitat de l'ACA.
- h) Les rases que es realitzin per la conducció de l'aigua, vinculades a l'activitat agrícola o forestal, no formaran part del sistema hidràulic, no obstant, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les escorrenties d'aigua, de forma que les actuals conques de les rieres o els torrents, no es vegin afectades significativament pels possibles canvis de superfície de recepció.
- i) Les obres i actuacions a l'espai fluvial (llera i/o zona d'influència d'aquesta) hauran d'adequarse als "Criteris d'intervenció en espais fluvials" (ACA, març-2002) i, especialment, a les "Directrius de planificació i gestió de l'espai fluvial" (ACA, set-2007).
- j) Les obres de pas (ponts, passarel·les, etc.), encreuament de serveis (canonades, etc.) sota lleres, etc. Hauran de seguir l'establert a la publicació "Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" (ACA, juny-2006).
- k) Qualsevol obra, treball o actuació a realitzar en zona de domini públic hidràulic requerirà autorització expressa i prèvia de l'ACA. En general, no es gens recomanable la modificació de les lleres (desviament, eixamplament, estretament, enfonsament, etc.) ni la seva canalització i/o entubament (esdevindrien simples clavegueres).
- l) La perforació de pous (s'ubiquin o no en zona de policia de lleres) requerirà autorització expressa i prèvia de l'ACA sempre que sigui per a aprofitaments d'aigües a l'empara de l'art. 54.2 del TRLLA (també ho requerirà el seu aprofitament, en expedient apart). Si es tractés d'un aprofitament mitjançant concessió d'aigües, no es podrà perforar el pou mentre no es disposi de la corresponent autorització d'investigació d'aigües subterrànies, a atorgar també per l'ACA, tot d'acord amb l'establert als articles 177 i següents del RDPH.
- m) Aprofitament d'aigües superficials i subterrànies.



Els aprofitaments d'aigües superficials i subterrànies han de comptar amb la corresponent concessió d'aigües (a atorgar per l'ACA).

Per a l'aprofitament de pous cal disposar de l'autorització d'aprofitament o de la concessió d'aigües (a atorgar per l'ACA).

Per a la perforació de pous situats en zona de policia de lleres, cal la corresponent autorització de perforació, a atorgar per l'ACA.

Qualsevol aprofitament d'aigües requerirà la disposició prèvia de la corresponent autorització d'aprofitament d'aigües subterrànies (art. 54.2 TRLLA) o bé de la concessió d'aigües, a atorgar per l'ACA, on es tindrà en compte les dotacions establertes pels els cabals de manteniment".

En relació a la reutilització d'aigües residuals depurades, s'acomplirà els art. 272 i 273 del RDPH, 109 del TRLLA, i RD 1620/2007, així com els Criteris de reutilització d'aigües regenerades, de l'ACA.

En relació a l'aprofitament d'aigües pluvials, s'estarà al que estableixen els articles 84 i 86 del RDPH".

- n) Protecció del sistema hidrogràfic en el planejament derivat.

Per donar compliment a la Directiva Marc de l'Aigua (DMA) el planejament urbanístic derivat haurà de definir les directrius i actuacions encaminades a mantenir i millorar el nivell actual d'Estat Ecològic per tal de tenir el bon estat ecològic abans del 22 de desembre de 2015, per als rius principals i per a la resta de menor ordre, i per a les masses d'aigua subterrània. Així com que hauran d'anar-se adaptant a les disposicions que vagin derivant-se de l'aplicació de la DMA i, en particular i quan sigui el moment, al Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya.

- o) Abocaments a llera.

Tal com estableix el TRLLA i el RDPH, per realitzar qualsevol abocament, directe o indirecte, a llera pública, cal disposar prèviament de la corresponent autorització d'abocament d'aigües residuals, a atorgar per l'administració hidràulica competent, essent tramitat l'expedient per l'ACA. En relació als abocaments efectuats a qualsevol punt de la xarxa de clavegueram o de col·lectors gestionats per les administracions autonòmiques o locals o per entitats depenents de les mateixes, l'autorització correspondrà a l'òrgan autonòmic o local competent, d'acord amb el RD-Llei 4/2007, de 13 d'abril, pel qual es modifica el TRLLA.

En relació a les aigües residuals industrials, caldrà complir l'article 260 del RD 606/2003.

- p) Les fonts mantindran una protecció radial de 50m on no s'admet cap actuació que pugui malmetre o degradar les seves característiques essencials, el seu entorn i la qualitat de les aigües. En conseqüència resten prohibides les actuacions de moviments de terres o les que puguin produir alteracions del curs de les aigües o de la seva qualitat

SISTEMA DEL RIU ANOIA. Sub Zona HA

Article 75. Definició identificació

1. El sistema RIU ANOIA comprèn la llera de riu de les rieres i els torrents quan hi desemboquen, essent definit per la franja delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn dels 10 anys i que coincideix amb la zona fluvial definida en l'article 6 del RLUC 305/2006. S'identifica en els plànols com a RIU ANOIA.

Article 76. Titularitat i règim urbanístic

1. El sòl qualificat RIU ANOIA serà de titularitat pública quan així ho prevegi la legislació d'aigües vigent. Part d'aquest sòls han estat incorporats dins la Xarxa Natura 2000.
2. L'àmbit qualificat de RIU ANOIA pel POUM podrà ésser objecte d'ajustaments d'acord amb l'atermenament del domini que pugui efectuar l'administració hidràulica.
3. L'àmbit qualificat de RIU ANOIA pel POUM és objecte d'aplicació de les disposicions tècniques i normatives que determini l'Administració hidràulica.



Article 77. Condició d'ordenació, ús i protecció

Segons allò establert a l'article 74.

SISTEMA FERROVIARI. CLAU F

Article 78. Definició i identificació.

1. El sistema ferroviari es regularà i li serà d'aplicació les disposicions recollides a la Llei ferroviària catalana de 4/2006 de 31 de març.
2. Per al desenvolupament urbanístic de les zones incloses als terrenys immediats al ferrocarril seran d'obligat compliment les limitacions contemplades a l'esmentada llei sectorial ferroviària. En aquest sentit que l'execució de les obres situades en zona de protecció del ferrocarril, generaran el corresponent expedient de servitud sent necessària l'autorització de Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya, previa presentació dels respectius projectes executius.
3. El futur desenvolupament d'obres als terrenys immediats al ferrocarril haurà de garantir tècnicament uns límits en l'emissió de vibracions i uns mínims de qualitat acústica, en relació als paràmetres establerts a la normativa sectorial d'impacte acústic (Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, decret 176/2009, de 10 de novembre i ordenances reguladores municipals relacionades) sobre els terrenys limítrofs a la plataforma).
4. Es crea una subclau específica SAF (Reserva Sistema afectació Ferroviari), que comprén els sòls reservats per a sistema ferroviari qualificats pel Pla Director Urbanístic-Eix Transversal Ferroviari. Els usos en aquesta zona quedaran limitats pel que estableixen els articles 8 i 10 de la normativa del Pla Director Urbanístic-Eix Transversal Ferroviari.

TÍTOL TERCER - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES I CONCEPTES

CAPÍTOL I - TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Article 79. Tipus d'ordenació de l'edificació

1. Els tipus d'ordenació previstos per a l'edificació en aquest POUM, són els següents:
 - a. Edificació agrupada segons alineació de vial. Correspon a una edificació que s'ordena fonamentalment per la determinació d'un volum geomètric establert en funció de l'alineació de vial o vials que delimiten la parcel·la en què se situa. El caràcter d'edificació agrupada suposa que cada finca limita sense interrupció amb les finques veïnes a partir de la partió o mitgeria.
 - b. Edificació aïllada en parcel·les. Correspon a una edificació que es caracteritza:
 - 1) Per estar envoltada d'espai lliure d'ús privat, representat per l'espai no ocupat per les edificacions.
 - 2) Per tenir una ocupació màxima i unes separacions a carrer i a veïns o termenals.
 - 3) Perquè el volum màxim d'edificació es determina mitjançant un índex d'edificabilitat, l'alçada màxima i unes relacions geomètriques amb la forma de la parcel·la on s'ubica.
 - c. Edificació ordenada per definició volumètrica específica. Correspon a les edificacions ordenades segons la determinació geomètrica d'un volum edificable. Correspon a les edificacions ordenades segons els perímetres reguladors màxims, sostre, alçada i ocupació màxima. Les destinades a serveis d'infraestructura, les construccions i instal·lacions agropecuàries, les edificacions admeses en sòl no urbanitzable i les construccions singulars,



que s'ajusten a uns volums definits amb independència del carrer i de les parcel·les on s'ubiquen.

2. Les condicions de l'edificació en els diferents tipus d'ordenació previstos per aquest POUM són les que es determinen en les diferents zones segons la classe de sòl i els usos permesos, considerant en qualsevol cas les determinacions contemplades en els següents capítols d'aquest Títol.

CAPÍTOL II - DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES COMUNS A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ

Article 80. Conceptes i paràmetres reguladors.

1. Els paràmetres definits en aquest Títol regularan de forma genèrica les condicions generals de les diferents zones, excepte quan aquestes els determinin específicament amb major concreció.
2. Aquests paràmetres comuns d'ordenació s'entenen únicament aptes per aquells sòls urbans o urbanitzables. En el sòl no urbanitzable, i d'acord amb la seva pròpia naturalesa, aquest POUM estableix en el corresponent articulat els paràmetres i les condicions específiques que han de regular les edificacions permeses en aquesta classe de sòl.

SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DELS CONCEPTES I PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LACIÓ

Article 81. Parcel·la urbana, parcel·lació i parcel·la mínima, condició de solar.

1. Definició

Parcel·la urbana és tota porció de sòl urbà, que té per objectiu individualitzar l'edificació per unitats constructives.

2. Parcel·la mínima

- a. Les parcel·les mínimes definides en aquest document per a cada zona seran indivisibles, així com també ho seran aquelles en què concorrin les circumstàncies previstes en l'article 196 de la LUC 1/2010 i modificacions de la Llei 3/2012.
- b. La qualitat d'indivisible es farà constar en la seva inscripció en el Registre de la Propietat.
- c. No podran construir-se ni instal·lar-se a les parcel·les elements de partió que físicament suposin una divisió de les parcel·les contrària a les disposicions urbanístiques d'aplicació.
- d. Seràn edificables aquelles parcel·les que tot i no complir amb els mínims de superfície fixats per al POUM per a poder-hi construir, són parcel·les existents en sòl urbà abans de la data d'aprovació definitiva d'aquest POUM i en els límits de sòl urbà definits per aquest POUM consten catastrades o inscrites en el Registre de la Propietat amb anterioritat a l'entrada en vigència d'aquest instrument.
- e. En cap cas seran edificables els lots resultants de parcel·lacions que vulnerin la normativa sobre indivisibilitat de finques, encara que hagués prescrit la infracció, a excepció d'allò que estigui entre els límits establert en aquest mateix article.

3. Superfície mínima de parcel·la

La superfície mínima de parcel·la és aquella que ha de tenir una parcel·la per a ser edificable i que s'indica per a cada zona.

4. Façana mínima



La façana mínima és la longitud continua mínima que ha de tenir la façana d'una parcel·la per a ser edificable i que s'indica per a cada zona.

Les parcel·les amb façanes inferiors a la mínima, existents amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUM i en els límits del sòl urbà definits per aquest POUM consten cadastrades o incrites al Registre de la Propietat, seran també edificables sempre que l'amplada admeti racionalment la construcció d'un edifici dins uns paràmetres de normalitat de distribució de l'habitatge.

5. Condició de solar

- a. Solar és la parcel·la urbana apta per a ser edificada immediatament, per reunir les condicions de superfície, façana i urbanització establertes pel planejament i en la legislació urbanística aplicable.
- b. Les parcel·les en sòl urbà consolidat que no disposen de xarxa de clavegues, són edificables resolent el sanejament amb un sistema de sanejament autònom domèstic, segons les instruccions tècniques que li són d'aplicació, i els permisos per part de l'administració competent per a l'autorització del sistema i abocaments. Aquets propietaris al marge d'haver resolt el seu sanejament de manera autònoma són els responsables de costejar les obres d'implantació de la xarxa de clavegueres, la redacció dels projectes complets corresponents i les direccions de les obres, del tractament en alta d'aquestes aigües residuals, en els termes i percentatges que preveu la legislació.

Article 82. Fondària i pendent de la parcel·la.

1. Fondària de la parcel·la. La fondària de la parcel·la és la dimensió existent entre el front i el fons de la parcel·la, mesurada sobre un segment perpendicular al front i traçat sobre el seu punt mig.
2. El pendent de parcel·la. Es el pendent resultant de la mitja aritmètica entre el pendent de cada un dels llindars laterals i el punt mig de la parcel·la, calculada en base a la topografia suport del POUM. En parcel·les en que el 80% o més de la superfície continua tingui un pendent inferior al 50% i la resta de superfície superior al 70% s'admetrà el càlcul del pendent i de l'edificabilitat de la parcel·la obviat la superfície de pendent superior al 70%, fet que s'haurà de justificar en el projecte.

SECCIÓ SEGONA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS O ÀMBITS DE PLANEJAMENT.

Article 83. Índex d'edificabilitat bruta

És el coeficient que fixa el sostre màxim edificable en relació a la totalitat d'un sector de desenvolupament o àmbit de planejament. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2 st / m^2 sòl). Aquest es determina a les fitxes.

Article 84. Densitat màxima d'habitatges bruta

És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector de desenvolupament o àmbit de planejament en relació a tota la seva superfície. S'expressa en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab / Ha). El número d'habitatges màxim del sector be determinat i fixat en aquest POUM.

Article 85. Edificabilitat màxima d'un sector o àmbit de planejament

És el resultat del producte entre el coeficient d'edificabilitat bruta i la superfície del sector corresponent i representa el sostre màxim potencialment edificable. Fixat en el POUM.



Article 86. Nombre màxim d'habitatges d'un sector o àmbit de planejament

És el resultat del producte entre la densitat màxima d'habitatges bruta i la superfície total del sector. Corresponent i representa el nombre màxim d'habitatges potencialment edificables. Fixat en el POUM.

SECCIÓ TERCERA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES D'APLICACIÓ GENERAL EN QUALSEVOL TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Article 87. Límits de l'edificació

1. Gàlib edificatori

S'entén per gàlib edificatori el perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure l'edificació, de tal manera que la línia que el defineix no pot ser ultrapassada per l'edificació.

2. Envoltant màxim de l'edificació

És l'àmbit tridimensional màxim format pels plans intersectats (definits per les façanes i la coberta) dins del qual s'ha d'inscriure l'edificació principal. Les solucions arquitectòniques de cada parcel·la s'hauran de desenvolupar dins d'aquest envoltant. Està definit per l'ocupació màxima en planta o profunditat edificable, el nivell de referència de la planta baixa, l'alçada reguladora i la coberta.

3. Sostre i volum total d'un edifici

- El sostre total edificat d'un edifici és el resultat de sumar la superfície construïda de totes les plantes, excloses les soterrànies i la coberta, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats, exclosa aquella part que estigui oberta per tots els costats a partir d'un pla o superfície paral·lela a la línia de façana.
- El volum total edificat d'un edifici és el que resultaria de definir una envoltant que deixés dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts, porxos no volats i similars.

4. Coeficients de mesura de l'edificació

- Coeficient d'edificabilitat neta (C.E.N.) o de parcel·la: És la relació numèrica entre el sostre total edificable i la superfície neta de la parcel·la. S'expressa en m^2st/m^2s .
- Coeficient d'edificabilitat bruta (C.E.B.) o de sector: És la relació entre el sostre total edificable a un sector i la seva superfície de sòl, inclosos els sistemes urbanístics. S'expressa en m^2st/m^2s .
- Coeficient de volumetria: És la relació entre el volum màxim edificable a una parcel·la i la superfície neta d'aquesta. S'expressa en m^3/m^2s .

5. Façana de l'edificació

- Parament exterior de l'edifici, que confronta a la via pública en edificació segons alineació de vial o visible des de la via pública en edificació reculada o aïllada.
- Parament exterior de l'edifici que confronta al pati d'illa, imperat com a pati d'illa en els plànols normatius, en edificació segons alineació de vial; o paraments exteriors envoltats de l'espai lliure d'edificació que determina la tipologia aïllada o reculada.
- Els celoberts i patis de ventilació quan la seva superfície es igual o superior als 50 m^2 , poden considerar-se la segona façana de l'edifici sempre que n'hi hagi una (façana $> 0 = a$ la mínima) de principal a la via pública.

6. Alçada de l'edificació. Alçada reguladora màxima (ARM)

- El nombre màxim de plantes es fixen en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000. En l'ampliació del volum o sostre dels edificis preexistents, la nova construcció haurà de



respectar l'alçada màxima establerta pels plànols d'ordenació o per la normativa de la zona corresponent.

- b. L'alçada reguladora màxima (ARM) és l'alçada que poden assolir les edificacions.
- c. L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana des de la rasant de la voravia fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta o amb el pla superior dels elements resistents en el cas de terrat o coberta plana.
- d. Per damunt de l'ARM només es permetrà:
 - 1) La coberta terminal de l'edifici, amb una inclinació màxima del 30%. La coberta no pot superar en cap cas els 3,5m per sobre l'alçada reguladora.
 - 2) Les baranes anterior i posterior, les dels patis interiors i les de separació entre cobertes. L'alçada d'aquestes baranes no podrà superar els 1,20m opac + 0,60m transparents o translúcids a veïns, i 1,20m a carrer.
 - 3) Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos en què existeixin terrats o cobertes planes, amb una alçada màxima de 0,60m.
 - 4) Els elements tècnics de les instal·lacions pròpies de l'edifici.
 - 5) Els acabaments ornamentals de la façana amb una alçada màxima de 0,60m.
 - 6) Els elements sectoritzadors d'incendis (tallafocs).
 - 7) Les torratxes i les caixes d'escala, sempre retardades almenys 3m de les façanes, tant del carrer com del pati.
 - 8) En el cas d'edificacions entre dos vials situats a diferents rasants, l'últim sostre permès per l'alçada reguladora fixada en la rasant de vial superior, no podrà envair l'alçada reguladora permesa en el vial de rasant inferior, en una línia que defineix la mitat de la parcel·la.

7. Ocupació màxima de parcel·la

- a. L'ocupació màxima de la parcel·la és el percentatge de la mateixa que podrà ser ocupat. S'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos volats, quedant exclosos els ràfecs màxims permesos per la normativa específica de cada zona.
- b. Les plantes soterrani, resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la. Les edificacions auxiliars computaran a aquests efectes.
- c. En la zona d'edificació aïllada plurifamiliar planta soterrani podrà ocupar la totalitat de la parcel·la, sempre que es compleixin les següents condicions:
 - 1) L'ús d'aquesta ampliació serà exclusivament d'aparcament.
 - 2) La planta resti totalment soterrada respecte del nivell definitiu del terres.
 - 3) S'enjardini un mínim del 50% de la part no ocupada per l'edificació, havent de presentarse un projecte d'enjardinament conjuntament amb el de sol·licitud de llicència d'obres, quedant supeditada l'ocupació de l'edifici a l'acabament de l'enjardinament.
 - 4) No es comptabilitzen a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació alsoterrani, en el cas que la zona ho permeti.

8. Sòl lliure d'edificació

- a. Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de les regles sobre ocupació màxima de parcel·la, profunditat màxima edificable i separacions mínimes a l'indar de la parcel·la. Aquests espais no es podran segregar i no podran ser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent a verd privat o pati, incloses piscines descobertes a nivell de terreny amb els elements tècnics corresponents i rampes d'accés a planta soterrani, que hauran de tenir les



condicions de tractament, utilització i ocupació que estableixi la regulació pròpia de cada zona.

- b. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures.

Article 88. Plantes de les edificacions

1. Nombre de plantes

- a. En la regulació de cada zona es determina el nombre màxim de plantes edificables per sobre de la cota de referència, que serveix per fixar l'alçada màxima.
- b. En la determinació del nombre màxim de plantes edificables es comptabilitzaran la planta baixa i les plantes pis.

2. Planta baixa i nivell de referència

- a. Es considera planta baixa la que tingui el paviment situat al nivell que s'indica a la regulació específica de cada tipus d'ordenació, ja sigui en referència a la rasant del carrer, o bé al nivell del terreny. Per a cada tipus d'ordenació es regula aquesta relació.
- b. El nivell de referència coincidirà amb el del paviment de la planta baixa.
- c. Únicament es permet l'entresol per a usos de magatzems i oficines. Es separarà com a mínim 3m de la façana a carrer de l'edifici, i la seva alçada lliure mínima a sobre i a sota serà de 2,20m.
- d. L'alçada lliure mínima entre forjats de la planta baixa és de 2,70m (per a usos d'habitatge i aparcament) i de 3,00m (per a la resta d'usos),

3. Planta pis

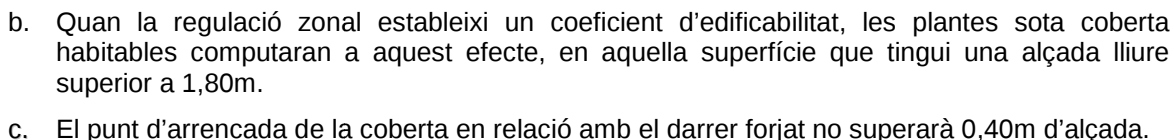
- e. Es considera planta pis aquella que es troba edificada per sobre de la planta baixa.
- f. L'alçada lliure mínima entre forjats de les plantes pis és de 2,70m, excepte quan s'indica una diferent a la regulació de cadascuna de les zones urbanístiques.

4. Planta soterrani

- a. Es considera planta soterrani la que es situa per sota de la planta baixa.
- b. En els soterranis no es permetran els usos d'habitatge, ni sanitari-assistencial ni educatiu. Als soterranis per sota del primer soterrani només s'admet l'aparcament i les instal·lacions tècniques.
- c. L'alçada lliure mínima serà de 2,20m, excepte quan s'indica una alçada diferent a la regulació de cadascuna de les zones urbanístiques.
- d. Els usos ubicats en la planta soterrani que no siguin complementaris dels de les plantes superiors, com poden ser aparcaments, trasters i magatzems, computen als efectes de l'edificabilitat permesa. En qualsevol cas, independentment de l'ús de la planta soterrani, aquesta s'ha de tenir en compte pel que fa a ocupació i distàncies a carrers i a lindars.
- e. Només es permetrà la construcció de plantes soterrànies quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics.

5. Planta sota coberta

- a. La planta sota coberta o golfes consistent en l'espai situat sota la coberta i per sobre del nivell de plantes admès es considerarà habitable quan tingui una alçada mitjana igual o superior a 2,25m i s'integri a l'espai de la planta immediatament inferior, amb la qual haurà de formar una unitat registral.



- a. La coberta de les edificacions podrà ser plana o inclinada, segons la regulació zonal.
- b. L'arrencada de la coberta es produirà com a màxim a 40 cm de l'últim forjat.
- c. En cadascuna de les zones edificatòries es defineixen els possibles materials d'acabat de les cobertes, sempre amb el criteri de consonància amb l'entorn.
- d. En cas de plurihabitatge la coberta de l'edifici serà accessible directament per a la reparació i neteja des de les zones comuns de l'edifici. Es destinarà una part com a terrat comunitari per a instal·lacions i serveis (estenedors, climatitzadors, antenes, plaques solars), amb una superfície mínima per habitatge de 2 m².
- e. Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sota la coberta, solament en cobertes inclinades, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada, quedaran inscrites dins el pla de 40° d'inclinació, traçat a partir de la línia de cornisa de façana exterior o de la línia horitzontal situada en el pla de façana a nivell d'acabat de coberta. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 6% de la superfície de coberta que correspon a l'habitatge.
- f. La coberta plana o terrats hauran de tenir una cambra ventilada, entre el forjat dels habitatges i el forjat de coberta o terrats, amb una alcada absoluta màxima de 0,60m per sobre ARM.

7. Planta golfes

- a. Espai sota coberta auxiliar:
 - 1) destinació: allotjament de maquinària, safareigs, estenedors, trasters amb una superfície mínima de 2m² per habitatge.
 - 2) accessibilitat: Hauran de tenir accés directe des dels espais comuns de l'edifici mitjançant l'escala comunitària. L'ascensor no podrà tenir accés al nivell del sota coberta.
- b. Espai sota coberta complementari:



- 1) destinació: cambres higièniques, sales, habitacions. En qualsevol cas l'habitatge de la planta immediatament inferior al qual es vincula haurà de tenir la consideració d'habitatge complert, d'acord amb el Decret d'habitabilitat, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat o el què el substitueixi.
 - 2) accessibilitat: Només es podrà tenir accés des de l'interior de l'habitatge inferior i vinculat a aquest per garantir la impossibilitat d'independització d'aquest espai. L'ascensor no podrà tenir accés al nivell del sota coberta.
 - 3) limitacions de superfície: com a mínim les 3/5 parts de la superfície útil de la unitat s'haurà de realitzar a l'habitatge immediatament inferior.
 - 4) En el cas que la unitat es destini a habitatge, el programa funcional que s'haurà de desenvolupar a l'última planta pis o part d'ella estarà configurat, com a mínim, per les peces següents: sala menjador dimensionada d'acord amb el Decret d' Habitabilitat, cuina, bany, 1 dormitori de 10 m² de superfície mínima.
 - 5) Obertures: No es podran obrir finestres al pla de façana.
8. Accés a les plantes mitjançant rampes
- Si l'accés a les plantes d'una edificació és per mitjà d'una rampa, aquesta tindrà un pendent màxim del 20%, exceptuant el tram de 5m contigus a la tanca de carrer o línia de façana en cas d'alineació a vial que tindrà un pendent màxim del 5%, excepte quan s'indica un pendent diferent en la regulació de cadascuna de les zones urbanístiques.

Article 89. Elements de les edificacions

1. Elements tècnics de les edificacions
 - a. En edificis per a usos residencials i altres usos excepte els industrials, els elements tècnics de les instal·lacions són els propis dels edificis, com ara els accessos al terrat o coberta, els dipòsits de reserva d'aigua, la maquinària de refrigeració, els acumuladors, els conductes de ventilació o de fums, les claraboies, les antenes de ràdio i televisió, aires condicionats, els estenedors de roba i altres anàlegs, i les plaques solars.
 - b. No s'admeten els elements tècnics de les instal·lacions a façana.
 - c. En edificis per a usos industrials, els elements tècnics de les instal·lacions són els propis dels edificis descrits per a la zona residencial i, a més també aquelles instal·lacions o elements tècnics necessaris per a la producció o mesures per a prevenir o millorar l'afectació al medi ambient, com ara canonades o racs, dipòsits o maquinària de qualsevol mena.
 - d. El volum d'aquests elements, que es troba en funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveurà en la composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència municipal d'edificació. Igualment es tindran en compte les mesures protectores necessàries per evitar molèsties.
 - e. Tant en cobertes planes com inclinades les instal·lacions quedaran inscrites dins el pla de 40° d'inclinació, traçat a partir de la línia de cornisa de façana exterior o de la línia horitzontal situada en el pla de façana a nivell d'acabat de coberta.
2. Cossos sortints del pla de façana
 - a. Els cossos sortints són els volums d'edificació, habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten del pla de façana, com ara miradors, tribunes, balcons, galeries, terrasses o similars. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments no desmuntables. Són cossos sortints semitancats aquells que tinguin tancat totalment amb tancaments no desmuntables i opacs algun de llurs cantons laterals, com són les galeries, porxos i similars. Són cossos sortints oberts aquells que no tenen tancat amb tancaments no desmuntables i opacs cap de llurs cantons laterals, com són els balcons.



- b. Es prohibeixen en planta baixa.
 - c. La superfície dels cossos sortints tancats o semitancats computarà als efectes d'edificabilitat, però no la superfície dels cossos sortints oberts.
 - d. Per a cada tipus d'ordenació es regulen les dimensions i característiques dels cossos sortints.
 - e. Els cossos sortints tancats hauran de ser formats per predominantment vidre i fusteria, a no ser que es justifiqui una altra solució al projecte arquitectònic que respecti la lleugeresa del cos sortint.
3. Elements sortints del pla de façana
- a. Els elements sortints són els elements constructius o ornamentals, no habitables ni ocupables, de caràcter fix o permanent, que sobresurten del pla de façana, com ara sòcols, pilastres, ràfecs, gàrgoles, marquesines, rètols, instal·lacions i similars.
 - b. Si a la regulació de cada zona urbanística no s'estableix un paràmetre o una altra limitació el vol màxim dels elements sortints serà de 0,30m respecte al pla de façana, excepte en planta baixa on serà de 0,05m.
4. Celoberts i patis de ventilació
- a. Els celoberts i els patis de ventilació són els espais no edificats situats a l'interior del volum d'una edificació, destinats a obtenir il·luminació i ventilació de cambres.
 - b. Per totes les zones, són prohibits els patis de ventilació. Els celoberts són permesos sempre que en els mateixos s'hi pugui inscriure un cercle de com a mínim 3m de diàmetre, però computen als efectes d'ocupació i de sostre edificable, excepte quan la seva superfície es igual o superior als 50m².
 - c. Els celoberts no es consideres aptes com a captadors de llum i ventilació natural per a les habitacions (s'entén les habitacions definides en el decret d'habitabilitat), excepte quan la seva superfície es igual o superior als 50m².
 - d. Els patis, si són coberts per una claraboia, han de tenir una sortida d'aire en el seu coronament amb una superfície no inferior a la de la seva superfície en planta.
 - e. Els patis de ventilació o relacionats amb l'ús de l'habitatge no podran utilitzar-se per a la ventilació directa d'aparcaments col·lectius ni de locals amb activitats industrials o sorolloses.
 - f. Els lavabos i les cambres d'instal·lacions i calderes dels edificis estan obligats a preveure sistemes de ventilació estàtics a coberta, com ara xemeneies o similars, sempre i quan no disposin de ventilació directa a l'exterior.
 - g. L'androna mínima que cal deixar davant de qualsevol obertura que impliqui vistes o llums sobre predi veí serà d'un metre en angle recte comptant des de la paret o línia més sortida.
5. Baranes
- a. Les baranes de façana anterior o posterior i les dels patis interiors i de separació entre terrats.
 - b. L'alçada de dites baranes no podrà excedir de 1,20 m. amidats respecte a la cota del paviment del terrat.

Article 90. Elements tècnics de les instal·lacions

- 1. Són les instal·lacions o serveis de l'edifici de caràcter comú, com ara els següents: filtres d'aire, dipòsit de reserva d'aigua, unitats condensadores, instal·lacions d'aigua sanitària calenta amb sistemes d'aprofitament de la radiació solar, instal·lacions fotovoltaiques, acumuladors conductes de fums i ventilació, claraboies, antenes de telecomunicació, radio i televisió, espai per als



serveis de telecomunicació, maquinària d'ascensors, espai per al recorregut extra d'ascensors, elements per estendre i assecar la roba.

2. Els aparells d'aire condicionat mai podran instal·lar-se a les façanes dels edificis.
3. El projecte bàsic de l'edifici haurà de preveure l'espai destinat a la ubicació dels aparells d'aire condicionat per a totes les entitats de l'edifici.
4. El volum d'aquest elements s'haurà de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta i acord amb la de tot l'edifici.

Article 91. Tipus d'edificacions.

1. El present POUM defineix dos tipus d'edificacions: les principals i les auxiliars:
 - a. Són edificacions principals aquelles que acullen l'ús principal al qual es destina la parcel·la o finca.
 - b. Són edificacions auxiliars aquelles que estan al servei de l'edificació principal. Les edificacions auxiliars es classifiquen:
 - 1) En zones d'ús principal residencial en: coberts, barbacoes i piscines. I en cap cas podran contenir elements que permetin que puguin destinar-se a habitatge.
 - 2) En zones d'ús principal industrial en: coberts.

2. Coberts

- a. En zones d'ús residencial:
 - 1) S'entén per cobert l'edificació auxiliar consistent en un cos tancat o semitancat destinat a garatge, magatzem, vestuaris, porteria, garita de guarda, cambres d'eines, maquinària i similars. Els coberts computen als efectes de l'ocupació i l'edificabilitat.
 - 2) No es consideren coberts aquelles edificacions d'alçada inferior a 1,60m i superfície inferior a 4m², tals com casetes d'animals, casetes de jocs per a nens, ni el mobiliari de jardí.
 - 3) Excepte en casos excepcionals, només s'admeten dos coberts per parcel·la. S'entén per casos excepcionals aquelles preexistències que no superin els paràmetres màxims indicats en el present POUM.
- b. En zones d'ús industrial, s'entén per cobert aquella edificació de menor volum que l'edificació principal i que conté usos complementaris i auxiliars.
- c. Els coberts computen als efectes de l'ocupació i l'edificabilitat, excepte aquelles zones on la regulació específica de la normativa digui el contrari. Aquests coberts de màxim 4m d'alçada poden ocupar la franja lliure d'edificació amb l'autorització expressa del veí, sol·licitant la llicència d'obra menor corresponent adjuntant croquis i fotografies per a la comprensió de l'emplaçament. Quan el veí sigui vial zona verda o equipament públics l'autorització serà de la corporació. La resta de dominis l'autorització serà de l'administració corresponent.
- d. Els paràmetres reguladors dels coberts es determinen per a cada zona.
- e. El sistema de cobriment dels coberts que puguin ser adossats a mitgeres tindrà el caràcter de no transitable en la franja de separació a veïns.

3. Barbacoes



- a. S'entén per barbacoa l'edificació o instal·lació auxiliar, descoberta, destinada a suportar un braser o fogó. En cas que fos coberta, tancada o no, es regularà pels paràmetres previstos per a cada zona pels coberts.
- b. Les barbacoes no computen dins els paràmetres d'ocupació de la parcel·la.
- c. Les barbacoes tindran una alçada màxima d'1,80m, més l'alçada de la xemeneia. Hauran de tenir un filtre d'espurnes.

4. Piscines

- a. S'entén per piscina aquella edificació auxiliar de superfície superior a 6m quadrats destinada a contenir aigua per al bany de les persones,
- b. Les dimensions màximes i la col·locació de les piscines es regulen específicament per a cada zona.
- c. Es distingeixen dos tipus de piscines: les piscines encastades a terra i les piscines sobre cobert.
- d. Les piscines encastades a terra són aquelles que en qualsevol punt del seu perímetre no s'elevin més de 0,50m sobre el nivell del terreny definitiu. L'ocupació de les piscines encastades no computa dins el percentatge d'ocupació total de la parcel·la, però sí com a superfície pavimentada.
- e. Les piscines sobre cobert són aquelles que creen un espai inferior, accessible o no, i algun dels seus punts del perímetre està per sobre dels 0,50m respecte al terreny definitiu. Es regulen pels paràmetres previstos per a cada zona pels coberts.
- f. Aquelles piscines desmuntables (tipus lona) que estiguin instal·lades per un període continuat superior als 6 mesos es consideraran definitives, i per tant, s'hauran d'adaptar a allò establert per a les piscines sobre cobert.
- g. En el projecte de la piscina s'haurà d'indicar el sistema de desguàs, que haurà de ser un altre, independent de l'existent a la parcel·la destinat al desguàs de l'habitatge.
- h. En el projecte de la piscina s'haurà d'indicar l'emplaçament i el sistema de depuració.

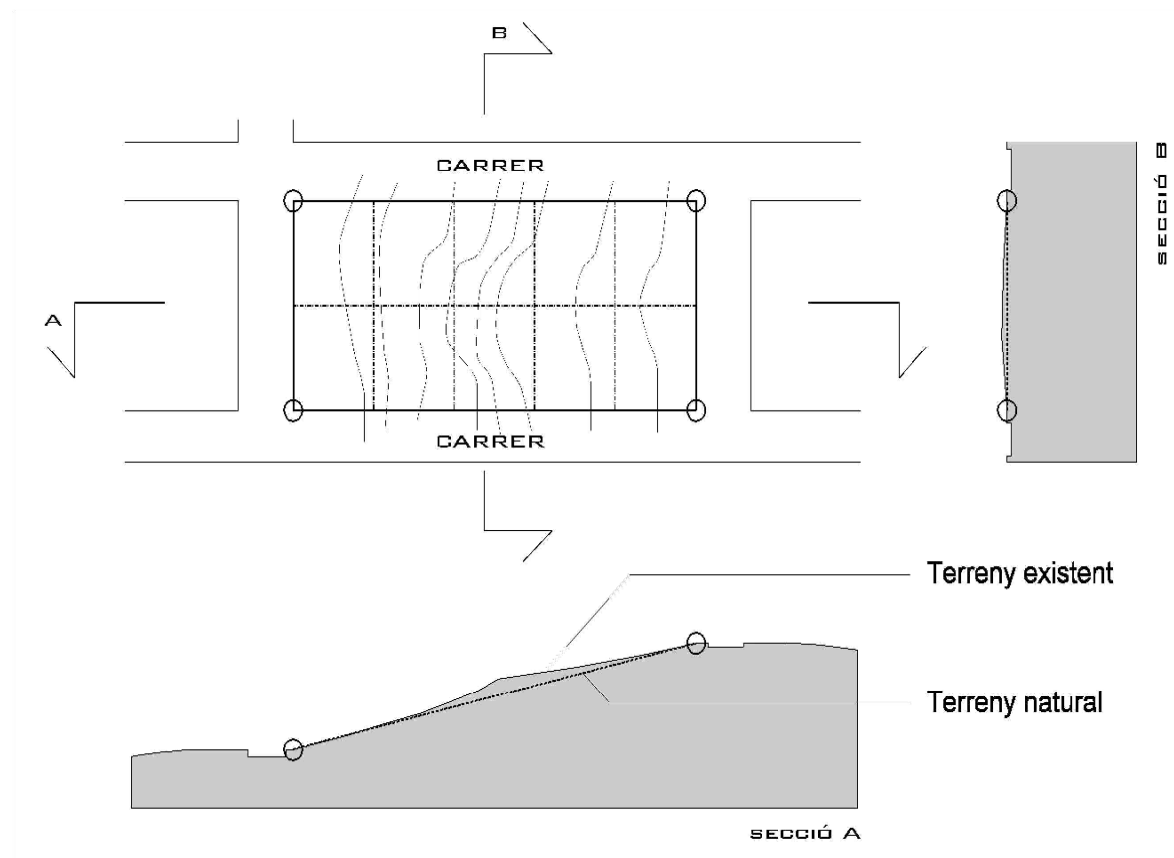
5. Altres edificacions

- a. No tenen la consideració d'edificació principal ni auxiliar els habitacles tipus tendes de campanya, caravanes, rulot o similars, tal com estableix la legislació en matèria d'habitabilitat. L'estacionament d'aquests vehicles dintre de la parcel·la només serà admissible en la clau 6b, un per parcel·la i habitatge, sempre que estigui deshabitada i l'aparcament de l'element respectarà la distància lliure d'edificació. Per tant, queda prohibida la seva instal·lació permanent sempre, i l'estacionament només en les condicions imperades.
- b. Les pèrgoles no tenen la consideració d'edificació però s'han de separar dels lindars i de carrer segons la regulació zonal de les edificacions auxiliars. Si aquestes tenen la superfície de cobriment opaca o translúcida un 50% es consideren coberts.
- c. En la clau 6b, es podran col·locar pèrgoles l'alçada màxima de 3m, en els espais lliures d'edificació amb l'autorització expressa del veí, amb la superfície de cobriment opaca o translúcida màxima d'un 50%, sol·licitant la llicència d'obra menor corresponent adjuntant croquis i fotografies per a la comprensió de l'emplaçament. Quan el veí sigui vial, zona verda o equipament públic, l'autorització serà de la corporació. La resta de dominis l'autorització serà de l'administració corresponent.
- d. Si aquestes pèrgoles tenen el 50% de les cares la superfície opaca o translúcida es consideren coberts.

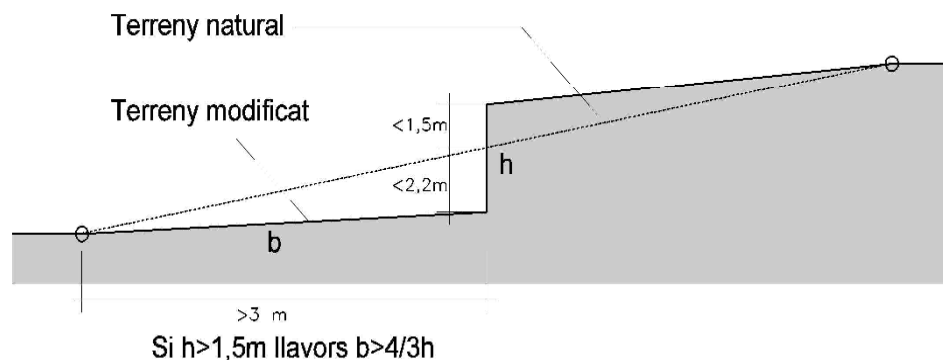


Article 92. Regulació de les modificacions del terreny existent

1. Definició de terreny natural: S'entén per terreny natural la superfície alabejada definida per les rasants dels carrers o límits que formen l'illa dins la que està inscrita la parcel·la i que millor s'adapti al terreny existent. A aquest efecte, en cas de paret vertical o mur en els límits s'agafarà la cota que correspondria d'existir carrer.
2. Definició de terreny existent: S'entén per terreny existent la topografia actual de la parcel·la (segons cartografia actualitzada).



3. Definició de terreny modificat: S'entén per terreny modificat el que en resulta d'aplicar els diferents moviments de terres necessaris per habilitar la finca pel seu ús final.
4. Modificacions del terreny existent: Les plataformes resultants del terreny modificat no es podran situar a més de 1,5 m per sobre del terreny natural o més de 2,20 m per sota, ni podran tenir una longitud inferior a 3m. Es preveuen dues excepcions:
5. Parcel·les frontereres a parcel·les consolidades: Es permet adaptar-se al terreny modificat de la parcel·la fronterera, sempre que s'asseguri l'adaptació al terreny natural dels 6 primers metres a carrer.
6. Parcel·les amb límits a terrenys qualificats de SNU: S'assimilarà el terreny natural al terreny real, assegurant l'adaptació al terreny natural dels 6 primers metres que donin a carrer amb les condicions generals establertes.
7. Els murs resultants no podran superar els 3m d'alçada, i les plataformes que donin als murs superiors a 1,5m hauran de tenir una longitud mínima equivalent a 4/3 parts de l'alçada del mur.



8. Amb aquesta finalitat, els projectes de construcció, reforma o ampliació hauran d'acompanyar el plànol topogràfic de la parcel·la a escala 1/100, tant de l'estat original com del proposat, així com de l'estat de l'arbrat i la vegetació. El plànol topogràfic anirà complementat amb les seccions necessàries per la seva millor anàlisi.

Article 93. Conseració i manteniment de les parcel·les.

1. Estiguin edificades o no, els propietaris de parcel·les hauran de mantenir-les tancades i netes, en estat de seguretat, salubritat i ornat, i d'acord amb la legislació vigent i l'Ordenança Municipal reguladora de la conservació, neteja i tancat de solars i parcel·les. L'Ajuntament aplicarà les mesures coercitives i sancionadores que li atorga la legislació vigent per fer complir aquests preceptes. S'exceptuen d'aquesta obligatorietat els límits de les parcel·les lindants, de la mateixa propietat.
2. Els propietaris de les parcel·les tenen l'obligació de mantenir en bones condicions l'arbrat existent en les mateixes.
3. Estiguin edificades o no, a les parcel·les no podran emmagatzemar-se objectes, ni materials de cap tipus, en forma de traster o abocador.

Article 94. Espais lliures privats de parcel·la

1. Tota superfície privada no edificable, o edificable només en planta soterrània per a ús d'aparcament, es considerarà com a espai lliure privat.
2. La cura i el manteniment dels espais lliures privats, que hauran d'estar delimitats per tanques anirà a càrrec de llurs propietaris, que estaran obligats a la seva conservació en els termes indicats en l'epígraf anterior sobre conservació i manteniment de les parcel·les.
3. El projecte de construcció de l'edificació principal haurà de preveure el tractament de l'espai lliure, tant pel que fa als nivells com als acabats.
4. La superfície pavimentada de l'espai lliure de parcel·la no podrà superar en sectors residencials: el 50% de la superfície d'aquest espai, excepte quan aquest sigui igual o inferior als 50 m² a no ser que es reguli de forma diferent a la regulació zonal.

Article 95. Tanques

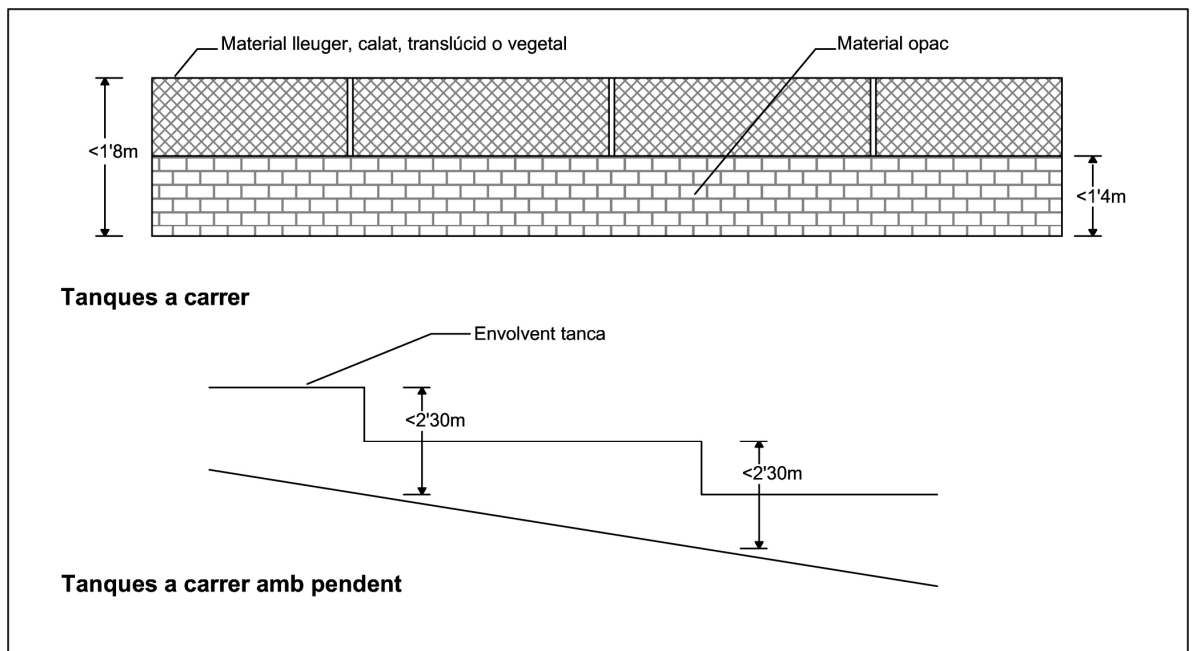
Mitgeria de tanca



S'entén que és mitgera la tanca construïda en terreny confrontant als dos propietaris veïns, de manera que la meitat està col·locada en terreny propi i l'altra meitat ocupa la propietat veïna, resultant-li d'aplicació la normativa civil vigent.

Tanques i divisòries. Es distingeixen dos tipus de tanques de parcel·la:

1. Les tanques a carrer i a espais lliures públics:
 - a. Són aquelles que delimiten l'espai públic del privat.
 - b. L'alçada es mesurarà a partir de la rasant del carrer.
 - c. Si no es regula expressament a la zona urbanística corresponent, les tanques a carrer i a espai lliure públic tindran una alçada màxima d'1,80m sense que en cap cas la part opaca pugui superar l'alçada de 1,40m. Si el carrer fa pendent, la tanca s'esglaonará de manera que no superi en cap punt una alçada de 2,30m des de la rasant del carrer.

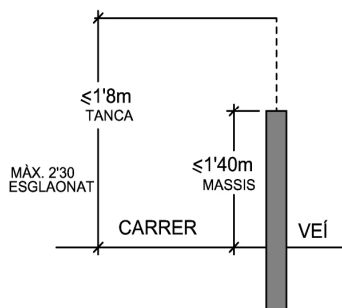


2. Les tanques a veïns o termenals:
 - a. Són aquelles que separen dues parcel·les, i que tenen per objecte delimitar la propietat i preservar-ne la intimitat.
 - b. Si no es regula expressament a la zona urbanística corresponent, les tanques a veïns o termenals tindran una alçada màxima de dos metres respecte del terreny definitiu de la pròpia parcel·la. Si el terreny fa pendent, la tanca s'esglaonará de manera que no superi en cap punt una alçada de 2,30m.
 - c. Poden ser de qualsevol material i la superfície visible tractada amb material d'acabat. No es pot deixar el bloc de formigó vist ni la totxana, si aquesta no es treballa decorosament.
 - d. Les tanques sobre els murs de contenció de terres, tant a carrer com a veïns o termenals, hauran de ser de material calat, amb una alçada màxima de 0,90m a carrer i 1,80m a veïns, seguint l'esquema gràfic que s'adjunta a continuació:

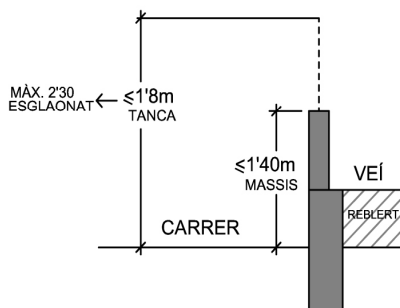


Tanques i divisòries a carrer

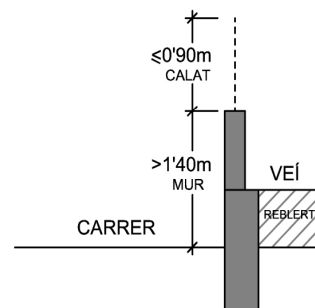
1. SITUACIÓ TIPUS



2. TANCA SOBRE MUR DE CONTENCIÓ $\leq 1,40m$

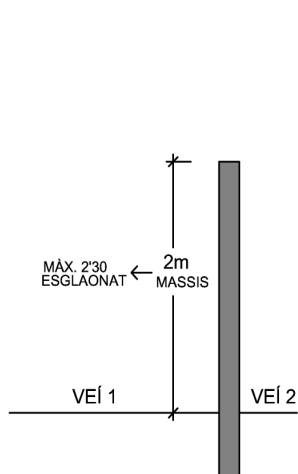


3. TANCA SOBRE MUR DE CONTENCIÓ $> 0,90m$

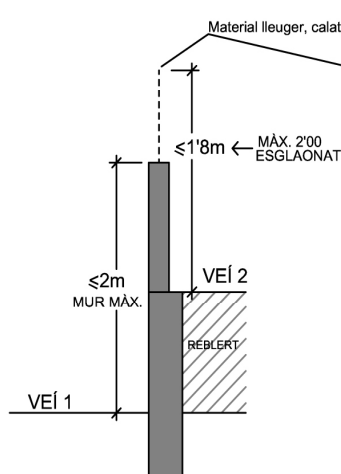


Tanques i divisòries a carrer

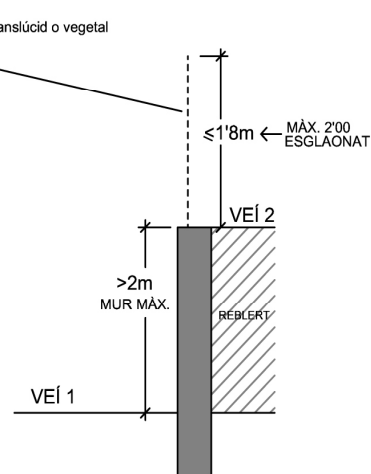
1. SITUACIÓ TIPUS



2. TANCA SOBRE MUR DE CONTENCIÓ $\leq 2m$



3. TANCA SOBRE MUR DE CONTENCIÓ $> 2m$



Article 96. Abocaments d'aigües residuals

Les aigües residuals s'hauran d'abocar a la xarxa de clavegueram, realitzant la connexió d'acord amb els requeriments fixats per l'Ajuntament, i amb la condició de reposar el paviment de la vorera i la calçada amb les mateixes característiques que l'existent, així com de tots aquells elements i serveis que es puguin veure afectats. Per a garantir aquesta correcta reposició s'establirà una fiança segons ordenança municipal.

Article 97. Sanejament domèstic autònom

En cas de no existir xarxa general de clavegueram o no estar en funcionament, i fins que no es faci l'esmentada xarxa o aquesta entri en funcionament, s'haurà de dotar d'un sistema de depuració d'aigües residuals, segons la instrucció tècnica: -Sanejament Domèstic Autònom- de l' Agència Catalana de l' Aigua, la norma EN1085 "Tractament d'aigües residual Vocabulari", i la família de normes UNE ISO-EN 12566 o norma que la substitueixi.



Article 98. Servitud de pas en planta baixa

Quan s'indiqui en els plànols d'ordenació del planejament, els projectes de nova planta o de gran rehabilitació hauran de preveure a favor de l'Ajuntament una servitud de pas en planta baixa amb la secció mínima de 3 x 3m o la que resulti de la normativa i dels plànols d'ordenació.

Article 99. Xarxa separativa

Tota nova edificació o reforma haurà de preveure la xarxa separativa. Si aquesta es parcial també.

CAPÍTOL III - DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS PEL TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL

Article 100. Alineacions

1. Alineació de vial

Alineació de vial és la línia que assenyala el límit entre el vial o domini públic i la parcel·la privada. En aquest tipus d'ordenació aquesta alineació coincideix amb la línia de façana, excepte en els casos en què es permet la reculada.

2. Línia de façana

La línia de façana és la línia que defineix l'edificació pertanyent a cada parcel·la. En el tipus d'ordenació en illa hi ha dues línies de façana. Normalment coincideixen amb l'alineació de vial i amb l'espai lliure interior de l'illa o pati d'illa.

3. Façana mínima

És la dimensió mínima de línies de façana pertanyent a una mateixa parcel·la, exigible per a unes correctes condicions de l'edificació quan a accessos, nombre d'habitatges, usos comercials, condicions higièniques, etc. Quan la parcel·la dona front a dos vials contigus, tot formant cantonada o xamfrà, en principi, i excepte que es reguli expressament en la zona urbanística corresponent un dels seus fronts complirà aquesta condició.

4. Amplada de vial

És la distància més curta entre dues alineacions oposades d'un vial per cada tram comprès entre dues cantonades o xamfrans. Si les dues alineacions no són paral·leles o representen irregularitats en cada tram de carrer, es prendrà com amplada de vial la mínima amplada del tram considerat.

Article 101. Regles per a traçar l'alineació en xamfrà

En els casos on el Pla determini el traçat de xamfrans es farà de la següent manera:

Els xamfrans queden definits per la línia perpendicular a la bisectriu de l'angle que formen les alineacions. La longitud mínima del xamfrà serà de 6m podent-se reduir a 4m quan algun dels carrers que formen la cruïlla tingui una amplària inferior als 9m. Cal exceptuar de la condició anterior els casos en els quals les alineacions de vial formin un angle superior a 135°.

Article 102. Paret divisòria

1. S'entén per paret divisòria la paret lateral de partió entre dues edificacions, que s'eleva des dels fonaments fins a la coberta.



2. La paret serà privativa quan ocupi terreny d'una sola finca, i serà mitgera quan ocupi terreny confrontant de dos propietaris veïns, resultant-li d'aplicació la normativa civil reguladora.
3. Les parets divisòries que quedin descobertes, per causa de diferents alçades de les edificacions, diferents profunditats edificades, reculada de l'edificació o altres causes, s'hauran de tractar amb el mateix material utilitzat en la façana principal, llevat que s'utilitzi arrebossat, monocapa aplacats o similar del mateix color que la façana principal, ja que es consideren la seva prolongació. Correspon l'obligació a qui hagi provocat la situació.
4. Les parets de divisió interiors podran enretirar-se la distància necessària a la propietat veïna a fi d'obtenir llums o vistes, conforme el dret civil català.

Article 103. Parets mitgeres

Les parets mitgeres que quedin al descobert s'hauran de tractar amb materials de façana, i la descripció del seu tractament s'haurà d'incorporar al projecte tècnic de la llicència d'obres.

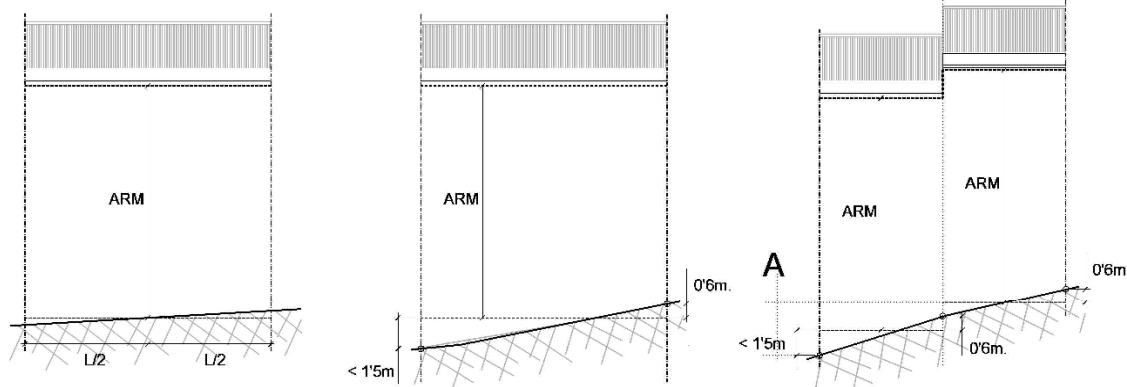
Article 104. Límits de l'edificació

1. Profunditat edificable
 - a. S'entendrà per profunditat edificable la línia de façana que limita per la part posterior l'edificació. La línia límit resultant serà paral·lela a l'alineació oficial del vial. La profunditat edificable màxima es determina a cada zona.
 - b. La profunditat edificable està dibuixada en els plànols d'ordenació per mitjà d'una línia contínua paral·lela a la línia de façana.
 - c. Les parts de parcel·la incloses dins de la profunditat edificable generada per una alineació de vialitat a la qual la parcel·la no dona front no seran edificables.
 - d. La profunditat edificable de cada parcel·la només podrà ésser sobrepassada, per damunt de la planta baixa, amb cossos sortints oberts i amb elements sortints, que tindran les mateixes limitacions que els que donen a carrer o espai lliure, segons la regulació de cada zona.
 - e. La possibilitat d'ocupació de la parcel·la més enllà de la línia de profunditat edificable en planta soterrani i planta baixa es regula específicament per a cada zona corresponent a aquest tipus d'ordenació.
2. Reculades de l'edificació
 - a. A efectes de reculada de l'edificació de l'alineació de vial es consideren els següents tipus de reculada:
 - 1) Reculada parcial del front d'alineació en la totalitat de l'illa.
 - 2) És condició per realitzar aquest tipus de reculada que es destini a l'eixamplament del carrer per a espai viari o de trànsit de vianants, i que se cedeixi gratuïtament el sòl a l'Ajuntament i es suportin per part del propietari les despeses d'urbanització. La profunditat edificable serà la resultant de restar-li la dimensió de la reculada realitzada.
 - 3) Serà obligatòria la motivació de l'interès públic i la redacció d'un Pla de Millora Urbana que fixi la reculada i la compensació en alçària reguladora. La nova amplada del vial serà irrellevant per determinar l'alçària dels altres trams de carrer i en el front oposat a la reculada, que es regularan d'acord amb l'amplada del vial anterior a l'eixamplament.
 - 4) Reculada a plantes pis. Es tracta de reculades en planta pis sense reculada en planta baixa, i es permetran quan els edificis projectats tinguin una façana de més de 20m, i la reculada s'iniciarà a més de 3,60m de cada mitgera.
 - b. A més de les regles anteriors, regeixen en matèria de reculades les següents:
 - 1) En planta baixa es permeten façanes porticades formant porxades, d'ús general, sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada, en tota l'extensió de la reculada sigui



com a mínim de 3,00m i l'alçària lliure mínima en les porxades sigui de 3,60m. I sempre que es suportin per part del propietari les despeses d'urbanització i manteniment.

- 2) Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos de tractament com a façana de les mitgeres que quedin al descobert, excepte que aquestes s'hagin reulat per la seva banda. En l'atorgament de la llicència d'edificació s'entendrà que aquest condicionament va inclòs.
3. Alçada reguladora màxima (ARM).
 - a. L'alçada reguladora màxima es mesura:
 - 1) En el cas d'edificacions entre mitgeres i amb façana a un sol carrer, l'alçada es mesurarà a partir de la rasant oficial del punt mig de la línia de façana fins al cantell inferior del ràfec en cas de coberta inclinada, o del cantell superior del forjat en cas de coberta plana. Quan l'alineació de la façana no sigui a carrer, sinó que s'admetin reculades es projectarà l'alçat de la façana sobre la rasant oficial del vial, i que es mesurarà com ja s'ha explicat.
 - 2) En el cas de façana continua a dos carrers, es tindrà en compte per mesurar l'alçada el tram de façana de major dimensió i, en qualsevol cas, no es permetran esglaons superiors a 1 metre amb les edificacions veïnes si aquestes són edificades d'acord amb aquest Pla.
 - 3) En cas de parcel·les amb façanes oposades a dos carrers, l'alçada s'amidarà respecte a cadascun dels carrers al punt mig de la façana de cada parcel·la. L'alçada de les edificacions no podrà traspasar la profunditat que li correspon a cada façana, que és en cas de no està definit en plànols, la línia paral·lela a façana al centre de la parcel·la.
 - 4) En cas de parcel·les amb façanes a patis o limits urbans o altres l'alçada s'amidarà com si es tractés d'un carrer.
 - 5) Si la diferència de nivells és més gran de 0,60m, l'alçada es prendrà a partir d'un nivell situat a 0,60m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta. No obstant, quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a què en algun punt de la façana, la rasant de la vorera es a més de 1,40m per sota d'aquest punt d'aplicació de l'alçada, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè això no succeeixi, considerant com façana independent cadascun dels trams resultants.
 - 6) En cas que el pendent del carrer superi els 3m de desnivell entre els punts de menor i major cota es permetrà l'accés a una planta soterrani destinada únicament a aparcament.
 - 7) La coberta definitiva de l'edifici tindrà un pendent màxim igual o inferior al trenta per cent (30%). L'arrencada de la coberta serà del 30% per a totes les façanes, es situarà sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela a dos o més paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima, en metres, i el vol no superarà el màxim admès pels ràfecs.



Article 105. Planta baixa d'un edifici referida al carrer.

1. El nivell de referència de la planta baixa se situarà 0,60m per sota o per sobre de la rasant del carrer al Punt mig de la façana. Si el carrer fa pendent, la planta baixa es desdoblarà per tal de no superar en cap punt els 0,60m respecte a la rasant del carrer. S'exceptuen els casos regulats expressament a cada zona.
2. En cas de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa a cada front com si es tractés de parcel·les diferents dividides per la línia equidistant de les façanes.

Article 106. Cossos sortints del pla de façana

Si a la regulació de cada zona no s'estableixen paràmetres diferents, les condicions dels cossos sortints seran:

- a. S'admeten tot tipus de cossos sortints.
- b. Vol màxim: 0,3m el cos sortint en carrers de menys de 10m.
1m el cos sortint en carrers de més de 10m.
- c. Longitud màxima: 50% de la longitud de la façana. En cas de parcel·les amb més d'una façana, el 50% s'aplicarà individualment a cada façana.
- d. Separació mínima a mitgeres: 1m.
- e. Alçada lliure mínima respecte el carrer: 3,10m.

Article 107. Patis de llum

1. La dimensió mínima dels patis de llums serà tal que permeti inscriure dintre seu un cercle de diàmetre igual o superior a 1/6 de la seva altura, amb un mínim de 3m. No s'admeten els patis de llums oberts al pati de mançana quan aquest existeixi.
2. Les superfícies mínimes dels patis de llums seran les que s'assenyalen a continuació en funció de la seva altura, exigint-se, en tot cas, que l'angle interior que formen les parets contigües del pati estigui comprès entre 60° i 120°:

Altura (nombre plantes) Superfície mínima m²

1	9
2	9
3	9
4	12



5	15
6	18

3. Els patis podran mancomunar-se amb la finca veïna, complint amb les anteriors dimensions mínimes, amb la condició que s'estableixi en escriptura pública, inscrita en el Registre de la Propietat.

Article 108. Patis de ventilació

1. La dimensió mínima dels patis de ventilació serà la que permeti inscriure, com a mínim, un cercle de diàmetre igual o superior a 1/7 de la seva altura amb un mínim de 2m. No s'admeten els patis de ventilació oberts al pati interior de mançana quan aquest existeixi.
2. Les superfícies mínimes dels patis de ventilació en funció de la seva altura, seran les següents:

Altura (nombre plantes)	Superfície mínima m ²
1	5
2	5
3	5
4	7
5	9

3. L'angle interior que formen les parets contigües d'un pati ha d'estar comprès entre 60° i 120°.

CAPÍTOL IV - DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Article 109. Indivisibilitat de les parcel·les

1. Són indivisibles les parcel·les les dimensions de les quals siguin menors que el doble de la superfície mínima o de la façana mínima determinades en l'ordenació específica per a cada zona, llevat quan la part segregada s'agrupi a una altra de contigua i en resultin dues o més parcel·les de superfície i façana iguals o superior a la mínima.
2. Per dividir les parcel·les, les edificacions existents respecte de les parcel·les resultants hauran de complir els paràmetres edificatoris que corresponguin, segons la zona urbanística.

Article 110. Disminució de l'edificació per la topografia

1. Les parcel·les en sòl urbà destinades a habitatge que tinguin un pendent natural del terreny superior al 30%, veuran variats els percentatges d'ocupació i índex d'edificabilitat permesos segons els següents coeficients reductors:
 - a. Del 30% al 50%: es disminuiran en 1/3
 - b. Del 50% al 100%: es disminuiran en 1/2
 - c. Més del 100%: es prohibeix l'edificació.
2. Aquests coeficients reductors s'aplicaran d'acord amb la definició de terreny natural que es continguda en les presents normes.



Article 111. Desmunts i terraplens.

1. Les plataformes d'anivellament emplaçades junt a les partions no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt, o de 2,20m per sota de la cota natural del terreny a la partió.
2. Els moviments de desmunt en la mitgera hauran de realitzar-se previ acord entre els veïns.
3. Les plataformes d'anivellament a l'interior de la parcel·la hauran de disposar-se de manera que no sobrepassin els plans delimitats per uns talussos ideals d'acord al pendent natural del terreny, traçats per damunt o per sota, de les cotes admissibles segons l'apartat anterior a les partions.
4. Els murs de contenció de terres a emplaçar dins la parcel·la com a conseqüència del moviment de terres o anivellament del terreny, tampoc podran ultrapassar l'altura d'1,5m per sobre ni 2,20m per sota la cota natural del terreny. Els esmentats murs se situaran a una distància mínima entre ells de 3m i aquells que superin l'altura de 2m hauran de tenir un tractament vegetal per tal de minimitzar el seu impacte paisatgístic.
5. En el sòl no urbanitzable, els murs hauran de resoldre's d'acord amb les tècniques i materials tradicionals, no excedint llur altura màxima 1,50m.

Article 112. Límits i característiques de les edificacions.

1. Ocupació màxima de parcel·la

És la superfície màxima que poden ocupar, en planta, les edificacions principal i auxiliar admeses en una parcel·la. S'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el gàlib de l'edificació, inclosos els cossos sortints i la planta soterrània.

2. Separacions

- a. En cada zona d'edificació aïllada es fixen separacions per determinar la distància mínima en què poden situar-se les edificacions principal i auxiliar i, en general, tota construcció o instal·lació.
- b. Es distingeixen les separacions a carrer i a veïns o termenals.
- c. El còmput de la distància es calcula des del cos més sortit de l'edificació fins on acaba la propietat de la parcel·la, ja sigui a carrer o a la finca veïna.

3. Alçada reguladora màxima (ARM) i nombre de plantes

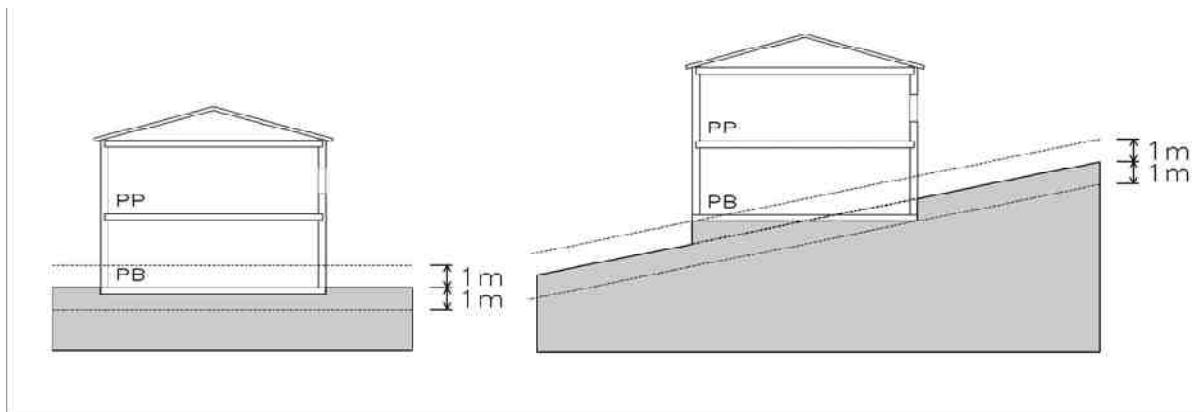
- a. L'alçada reguladora màxima es mesura a partir del nivell de referència de la planta baixa.
- b. Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà, en zones residencials i altres usos:
 - 1) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent màxim, igual o inferior al trenta per cent (30%) i l'arrencada de la qual es situï sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela a dos o més paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima, en metres, i el vol de la qual no superi el màxim admès pels ràfecs.
 - 2) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta planta, amb alçada total de seixanta centímetres (60 cm).
 - 3) Les baranes dins d'una alçada màxima d'un metre (1,00m) si són opaques i d'u coma vuitanta metres (1,80m) si no són opaques.
 - 4) Els elements tècnics de l'edificació i les instal·lacions.
- c. Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà, en zones industrials:
 - 1) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent màxim, igual o inferior al 30%.
 - 2) Els elements de separació contra incendis (murs tallafocs) que podran perllongar-se per les façanes.
 - 3) El recrescut de façanes fins a l'alçada del carener de la coberta amb objectius estètics.



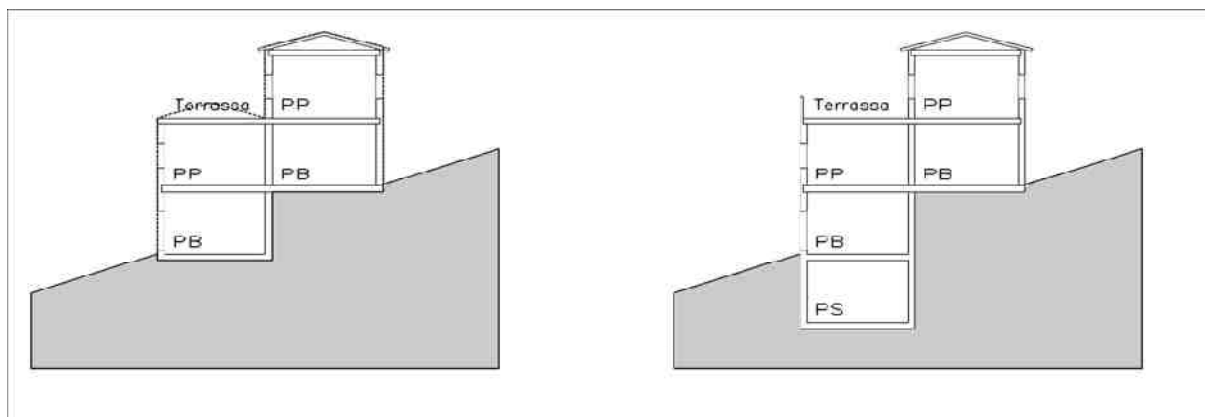
- 4) Dins d'aquest gàlib definit pels paràmetres anteriors es permetran cobertes de pendent superior.

4. Planta baixa i nivell de referència

- a. El nivell de referència de la planta baixa vindrà definit per la disposició del terreny natural, de manera que, en cap cas el nivell de la planta baixa estigui per sobre ni per sota d'un metre del terreny exterior definitiu. S'exceptua el tram de les rampes d'accés a soterrani.



- b. En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes, o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.



5. Cossos i elements sortints

- a. S'admeten tot tipus de cossos sortints sempre i quan quedin integrats i no sobresurtin de l'envoltant màxim.
- b. Els cossos sortints s'hauran d'integrar a l'envoltant màxim, i per tant queden limitats per l'ocupació màxima i les distàncies mínimes a carrer i a termenals.
- c. Si són cossos tancats o semitancats, computaran als efectes del càlcul del sostre edificable.
- d. Els elements sortints, com ràfecs o altres elements ornamentals, no podran sobresortir més de 0,30m respecte a l'envoltant màxim, llevat que el ràfec no superi la franja de separació de l'edifici en un màxim de 30cm.

6. Construccions palafítics.

En els edificis que tinguin la totalitat o part de la planta baixa lliure i sustentada sobre pilars, aquesta computarà a efectes d'ocupació en planta i de sostre edificable.

7. Patis de llum i ventilació



Es prohibeixen els patis de llum i de ventilació, havent de ventilar les estances, dormitoris, cuines i escala per la façana.

8. Sòl lliure d'edificació.

- a. Els terrenys que quedin lliures d'edificació per l'aplicació de la regla sobre l'ocupació màxima de la parcel·la, es destinaran a espais lliures al servei de l'edifici, sense poder-se segregar de la parcel·la matriu, i es regiran per allò que es disposa per a la zona de verd privat o patis no edificable.
- b. Les piscines hauran de respectar la meitat de la reculada mínima respecte els llindars a veïns i de 1,5m a vialitat i a espais lliures públics. Les distàncies de separació es comptabilitzaran des de la làmina d'aigua.

CAPÍTOL V - DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL TIPUS D'ORDENACIÓ PER DEFINICIÓ VOLUMÈTRICA

Article 113. Paràmetres

1. Paràmetres per a la distribució de l'edificabilitat neta

- a. La distribució de l'edificabilitat es determinarà mitjançant l'assignació a cada parcel·la de sòl privat edificable, de la intensitat d'edificació corresponent i del nombre màxim d'habitatges.
- b. Els paràmetres específics destinats a aquesta finalitat són:
 - 1) Coeficient d'edificabilitat net (C.E.N.)
 - 2) Forma, façana i grandària mínima de la parcel·la.
 - 3) L'ocupació màxima de parcel·la, que es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints. A les zones no industrials les plantes soterrani resultants dels desmunts, anivellacions, o excavacions podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la sense superar el trenta per cent (30%) de l'espai lliure per a usos privats, excepte que en la regulació de les zones s'indiqui una ocupació superior.
 - 4) Nombre de plantes i alçada màxima.
- c. La determinació d'aquests paràmetres haurà de precisar-se preceptivament en els corresponents instruments de planejament derivat excepte en aquelles zones en les que aquestes Normes precisin les seves condicions de manera expressa.

2. Paràmetres per a l'ordenació de la forma de l'edificació

- a. La determinació de la forma de l'edificació es realitzarà en el Planejament derivat, sempre i quan als plànols d'aquest POUM no es determini d'una forma detallada, mitjançant l'adopció d'una de les dues següents modalitats.
 - 1) Configuració unívoca: consisteix en la determinació de les alineacions de l'edificació i de la seva alçada màxima i nombre de plantes.
 - 2) Configuració flexible: consisteix en la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.
- b. Cota de referència de la planta baixa: El Pla derivat, segons la qualificació del sòl, completarà les següents prescripcions o determinacions:
 - 1) Regulació del moviment de terres que comporta el procés d'urbanització.
 - 2) Cotes de referència dels plans d'anivellació i aterrossament en què es va sistematitzant el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran en els plànols d'anivellació i rasants i en el d'ordenació i edificació, sens perjudici de fixar també les anivellacions o rasants de les vies, places i altres espais lliures en aquells plànols.



- 3) S'entén per sòl edificable aquells terrenys susceptibles de contenir un cert aprofitament urbanístic.
- 4) Podrà adoptar-se com a pla d'anivellació la cota natural del terreny, quan per circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació fos precis modificar la configuració natural del terreny.
- 5) Les cotes de referència podran ser varies per a un mateix edifici. Les cotes de referència fixen la base de mesurament de l'alçada màxima de l'edificació, qualsevol quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa.
- 6) Les cotes fixades hauran de ser respectades, no obstant això, podran augmentar-se o disminuir-se sense ultrapassar en ambdós casos els 0,50m quan l'execució del projecte d'urbanització exigeixi una adaptació o reajustament, dins d'aquests límits, o una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

c. Paràmetres específics de la configuració unívoca:

- 1) Alineacions d'edificació: són alineacions d'edificació les determinades en el Pla derivat, segons els casos, que defineixen els límits de la planta baixa de l'edificació. A manca de regles d'ordenació s'aplicaran les normes del tipus d'ordenació segons alineacions de vial.
- 2) Alçada màxima i nombre de plantes: l'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota o cotes de referència de la planta baixa. Quan l'edificació es desenvolupi esglaonadament, en raó de les característiques topogràfiques del terreny, els volums d'edificació que es construeixin damunt cada una de les plantes conceptuals com a baixes, i amb les consideracions de l'article 92 d'aquestes normes, s'ajustaran a l'alçada màxima i número de plantes que correspongui. L'edificabilitat no podrà superar l'edificabilitat teòrica resultant de construir en un pla horitzontal.
- 3) Es tindrà en compte en determinades zones la possibilitat d'establir la planta baixa lliure i oberta, en quin cas no computarà a efectes d'edificabilitat en la part que es trobi totalment oberta. Els volums que interfereixin eventualment la continuïtat de l'espai obert tals com caixes d'escala i d'ascensor, espais de consergeria i recepció, trasters o de protecció de les instal·lacions, garatges, locals comercials i altres cossos d'edificació, s'inclouran a efectes de càlcul de la superfície màxima de sostre edificable.

d. Paràmetres específics de la configuració flexible:

- 1) Perímetre regulador: s'entén per perímetre regulador de l'edificació les figures poligonals tancades que, definides en el Pla derivat, segons els casos, determinen en projecció horitzontal la posició de l'edificació. Totes les plantes i vols de l'edifici hauran de quedar compresos dins d'aquesta figura poligonal. L'ocupació de l'edificació en planta baixa, no podrà ser superior al vuitanta per cent (80%) de la superfície continguda dins de cada perímetre regulador.
- 2) Perfil regulador: s'entén per perfil regulador el conjunt de limitacions destinades a determinar l'embolcall del volum màxim dins del qual es podrà inscriure el volum de l'edificació que correspon a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació.
- 3) En les zones per a les que aquestes normes fixen alçada màxima, l'embolcall del volum màxim no podrà ultrapassar-la.

3. Paràmetres per a la relativa disposició de l'edificació

a. Distància mínima entre edificacions.

- 1) La disposició relativa entre els edificis per les seves façanes a les que ventilen o il·luminen estances haurà de ser equivalent a 0,6 vegades l'alçada màxima del major dels edificis, amb una separació mínima de 8m.



- 2) En cas de façanes laterals cegues, el mínim de separació serà el que es determini per l'ús de l'esmentat espai (verd, vial, etc.) en el Pla derivat corresponent.
- 3) En tots els casos s'haurà d'assegurar per a tot habitatge com a mínim una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars, el 21 de gener de cada any.

4. Altres paràmetres complementaris

- a. En tot el que fa referència als paràmetres de parcel·la, planta pis i alçada lliure mínima entre plantes, planta soterrània, alçada màxima, nombre màxim de plantes, volum total edificat a la parcel·la, volum edificat i coeficient de volumetria, elements tècnics de les instal·lacions, elements sortits, patis de parcel·la, patis de ventilació, celoberts i xemeneies de ventilació serà d'aplicació el que es defineix en els corresponents articles referits a tots els tipus d'ordenació.
- b. En tot el que fa referència als paràmetres d'ocupació màxima de la parcel·la (% ocupació en planta), planta baixa, soterrani i alçada màxima, nombre màxim de plantes i volum edificable, serà d'aplicació el que es defineix en els paràmetres corresponents del tipus d'ordenació segons edificació aïllada.
- c. Per a qualsevol concepte referit a un paràmetre no previst en aquesta secció, serà d'aplicació la definició i condicions dels altres tipus d'ordenació, sempre i quan siguin compatibles.

Article 114. Alçada i plantes

1. Alçada reguladora màxima (ARM)

- a. L'alçada reguladora màxima es mesura a partir del nivell de referència de la planta baixa.
- b. Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà, en zones residencials i altres usos:
 - 1) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent màxim, igual o inferior al trenta per cent (30%) i l'arrencada de la qual es situï sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela a dos o més paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima, en metres, i el vol de la qual no superi el màxim admès pels ràfecs.
 - 2) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta planta, amb alçada total de seixanta centímetres (60 cm).
 - 3) Les baranes dins d'una alçada màxima d'un metre (1,00m) si són opaques i d'u coma vuitanta metres (1,80m) si no són opaques.
 - 4) Els elements tècnics de l'edificació i les instal·lacions.
- c. Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà, en zones industrials:
 - 1) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent màxim, igual o inferior al 30%.
 - 2) Els elements de separació contra incendis (murs tallafocs) que podran perllongar-se per les façanes.
 - 3) El recrescut de façanes fins a l'alçada del carener de la coberta amb objectius estètics.
 - 4) Dins d'aquest gàlib definit pels paràmetres anteriors es permetran cobertes de pendent superior.

2. Planta baixa i nivell de referència

- a. El nivell de referència de la planta baixa vindrà definit per la disposició del terreny natural, de manera que, en cap cas el nivell de la planta baixa estigui per sobre ni per sota d'un metre del terreny exterior definitiu. S'exceptua el tram de les rampes d'accés a soterrani.
- b. En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que es construeixin damunt cada la planta conceptualitzada com a baixa, s'ajustaran a l'alçada màxima que correspongui a la planta



esmentada com a baixa, i amb les consideracions de l'article d'aplicació d'aquestes normes. L'edificabilitat no podrà superar l'edificabilitat teòrica resultant de construir en un plànol horitzontal.

- c. En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes, o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

Article 115. Cossos i elements sortints

1. S'admeten tot tipus de cossos sortints sempre i quan quedin integrats i no sobresurtin de l'envoltant màxim.
2. Els cossos sortints s'hauran d'integrar a l'envoltant màxim, i per tant queden limitats per l'ocupació màxima i les distàncies mínimes a carrer i a termenals. En concret es limitaran a un vol màxim d'un dècim de la distància entre alineacions d'edificació (separacions), i quan per aplicació d'aquesta regla en resultés un vol superior a un metre i mig (1,5m) es reduirà a aquesta dimensió màxima.
3. Si són cossos tancats o semitancats, computaran als efectes del càlcul del sostre edificable.
4. Els elements sortints, com ràfecs o altres elements ornamentals, no podran sobresortir més de 1,00m respecte a l'envoltant màxim.

TÍTOL QUART - REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS

CAPÍTOL I - DEFINICIÓ I CLASSIFICACIÓ DELS USOS

Article 116. Classificació dels usos

A efectes d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i dels documents que el desenvolupin posteriorment, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos:

1. Segons la seva funció urbanística. El POUM, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a:
 - a. Generals.
 - b. Específics.
2. Segons la idoneïtat en relació amb l'ordenació, el POUM, classifica els usos com a:
 - a. Permesos.
 - b. Condicionats.
 - c. Prohibits.
3. Són usos principals de cada zona o àmbit aquells usos generals o específics permesos que la caracteritzen.

Article 117. Classificació segons la funció urbanística: usos generals

Els usos generals són aquells que el Pla estableix genèricament pels sectors, entesos com àmbit de planejament, per les zones i pels sistemes en el sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable. Són els següents:



1. Residencial d'habitatge: És aquell referit a l'allotjament perllongat de les persones en edificis compatibles per aquesta funció, anomenats habitatges. Inclou els usos específics (definits en l'article que segueix a continuació)

Habitatge: Unihabitatge, bihabitatge, plurihabitatge, habitatge rural (familiar i temporer), habitatge dotacional.

Residencial col·lectiva
2. Terciari: Comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Inclou els usos específics (definits en l'article que segueix a continuació)

Oficines i serveis

Comercial: petit comerç, establiments comercials mitjans, grans establiments, comerç singular.

Allotjament temporal: hoteles, turisme rural, camping

Restauració

Recreatiu i espectacles
3. Industrial, logístic, tecnològic: Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Inclou els usos específics (definits en l'article que segueix a continuació)

Industrial: petit taller, taller i indústria mitjana, gran indústria.

Categories 1,2,3,4,i 5.

Logístic i magatzem

Tecnològic: centres productius d'investigació
4. Agrari i recursos naturals: Comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp, el bestiar o els boscos, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal derivades del mateix. Inclou els usos específics (definits en l'article que segueix a continuació)

Agrícola

Ramader

Forestal

Extractiu
5. Equipaments: Comprèn els usos o activitats al servei directe dels ciutadans (definits en l'article que segueix a continuació):

Sanitari assistencial: hospital (allotjament), assistencial, tanatori.

Educatiu

Esportiu

Sociocultural

Religiós

Administratiu i prevenció

Proveïment i abastament
6. Comunicacions, mobilitat: Comprèn aquells usos destinats al transport de les persones i mercaderies en les seves diferents modalitats:

Transport: viari, ferroviari

Aparcaments,

Gasolineres i altres serveis
7. Serveis tècnics i ambientals



Aigua: abastament i depuració

Residus

Energètic: electricitat, gas

8. Lleure i ambiental ,espais lliures: Comprèn aquelles activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans a l'aire lliure, en espais no edificats.

Lleure

Ambiental obert

Article 118. Classificació segons la funció urbanística: usos específics

Els usos específics són aquells que el Pla estableix específicament per a les zones i sistemes en què es qualifica el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable:

1. Residencial

- 1.1 Ús residencial d'habitatge: És el que correspon a aquells edificis destinats a habitatge o residència familiar. S'estableixen les categories següents:

- a. Unihabitatge: es refereix als allotjaments destinats a acollir una llar o família. L'unihabitatge tindrà lloc dins d'un edifici aïllat o integrat a la trama urbana, que disposa d'un accés independent i exclusiu amb l'exterior, i en el qual s'allotja una sola família o llar.
- b. Bi habitatge: es refereix a un edifici que inclou dos habitatges en la parcel·la mínima determinada en la clau d'aplicació, (es desenvolupa practicament en la seva totalitat) en les zones de Nucli Antic clau 1 enmarcades en els nuclis categoritzats com a Nuclis Rurals Històrics.
- c. Pluri habitatge: es refereix a un edifici que inclou més de dos habitatges. El pluri habitatge no comprèn els apart- hotels ni cap ús subsumible en l'ús hotel·ler.
- d. Habitatge dotacional: Segons allò que estableix la Llei i reglament vigent d'aplicació.

- 1.2 Ús residencial col·lectiu: Comprèn els allotjaments col·lectius destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: albergs de joventut, residències d'estudiants, de gent gran, religiosos i d'altres similars. S'exceptuen els equipaments comunitaris i els hotelers.

2. Terciari i serveis

- 2.1 Oficines i serveis en general: Comprèn totes aquelles activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria i els despatxos professionals o similars.

- 2.2 Comerç: Comprèn els locals oberts al públic destinats a la venda o prestació de serveis, incloent botigues, galeries comercials, centres o establiments comercials, etc. Aquest es regula als efectes del que estableix aquest Decret Llei 1/2009 de 22 de desembre o normativa que la substitueixi.

Als efectes del que estableix aquest Decret Llei 1/2009 de 22 de desembre, al seu article 6 els establiments comercials es classifiquen per categoria d'establiment, en funció de la seva superfície de venda i de la seva singularitat.

a) Per raó de la superfície de venda

Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800m quadrats.



Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300m quadrats.

Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500m quadrats. Grans establiments comercials territorials (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500m quadrats.

b) Per raó de la singularitat de l'establiment.

Establiments comercials singulars (ECS): els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers.

Els establiments comercials singulars es classifiquen en petits establiments comercials (PEC), mitjans establiments comercials (MEC), grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT), d'acord amb els trams de superfície que estableix el Decret.

2.3 Establiments turístic, temporal: aquells que d'una manera habitual i amb caràcter professional, ofereixen als usuaris turístics, mitjançant preu, allotjament temporal que no constitueixi un canvi de residència per a la persona allotjada, d'acord amb les condicions i les característiques que siguin establertes per reglament. Les modalitats es classifiquen en:

-Ús allotjament turístic rural:

D'acord amb allò que disposa la Llei 13/2002 de 21 de juny de turisme de Catalunya, d'acord allò que disposa el Decret 159/2012 de 20 de novembre.

- Establiments Hotelers.
 - Grup d'hotels
 - Hotels
 - Hotels apartaments
 - Grup d'hostal o pensions
- Establiments d'apartaments turístics.
- Establiment de càmpings
- Establiments de turisme rural
 - Cases de pagès
 - Masia.
 - Masoveria
 - Casa de poble compartida
 - Casa de poble independent
 - Allotjaments rurals
 - Masia.
 - Masoveria
 - Casa de poble compartida
 - Casa de poble independent
- Qualsevol altre que s'estableixi per reglament

-Habitatges d'ús turístic

D'acord amb allò que disposa la Llei 13/2002 de 21 de juny de turisme de Catalunya, d'acord allò que disposa el Decret 159/2012 de 20 de novembre, i d'acord allò que disposa la Llei 18/2007 de 28 de desembre.

2.4 Ús recreatiu de restauració: Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges, botigues amb degustació i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu amb emissió elevada de nivell sonor.



- 2.5 Ús recreatiu amb emissió elevada de nivell sonor: Comprèn les activitats destinades a oferir música, en directe o reproduïda, amb la possibilitat que el públic assistent prengui consumicions, i amb la possibilitat o no de ballar. S'inclou en aquest ús el d'espectacles de tota índole, bars musicals, pubs, whiskeries, sales de festes, cafès musicals, retransmissions esportives per televisió pel públic i similars.
- 2.5 Ús recreatiu del joc: Comprèn les activitats recreatives relacionades amb el joc i l'atzar, tal com salons esportius, bingos i similars.

3. Industrial, logístic i terciari

- 3.1 Ús industrial: Comprèn totes aquelles activitats relacionades amb la producció i en atenció a la seva compatibilitat amb altres usos ja sigui en petit taller, taller i indústria mitjana, gran indústria aquest Pla distingeix:

- a. Categoria 1a. Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn. Han de ser activitats de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o amb motor de petita potència (fins a 0,75 kW).
- b. Categoria 2a. Comprèn aquelles indústries que essent compatibles amb l'habitatge per no produir efectes molestos greus sobre l'entorn, no s'admeten en promiscuïtat amb l'habitatge. El nombre màxim de llocs de treball es fixa en vuit.
- c. Categoria 3a. Comprèn indústries que no són compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes greus sobre l'entorn. Comprèn la mitjana i gran indústria, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries alienes a elles.

Alguns factors objectius per considerar una activitat com a mínim de 3a categoria són:

- 1) L'existència de 9 o més llocs de treball.
 - 2) Indústries amb risc intrínsec d'incendis alt segons el Reglament de seguretat contra incendis en els edificis industrials (RSCIEI) .
 - 3) Indústries incloses en el grup C del Reial Decret 100/2011 de 28 de febrer pel qual s'actualitza el catàleg d'activitats potencialment contaminats, o aquell que el substitueix.
- d. Categoria 4a. Comprèn aquelles indústries que, per les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

Alguns factors objectius per considerar una activitat com de 4a categoria són:

- 1) Indústries a les que els sigui d'aplicació la normativa sectorial d'accidents majors (accidents greus en els que intervinguin substàncies perilloses).
 - 2) Indústries incloses en el grup B del Reial Decret 100/2011 de 28 de febrer pel qual s'actualitza el catàleg d'activitats potencialment contaminats, o aquell que el substitueixi. Indústries que requereixin de depuradora d'aigües residuals.
- e. Categoria 5a (Indústria aïllada). Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques especials de nocivitat, molèstia, perillositat, insalubritat o altres factors de contaminació de qualsevol mena s'hagin d'instal·lar en zones especials destinades a aquest tipus d'indústria.

Alguns factors objectius per considerar una activitat com de 5a categoria són:

- 1) Indústries a les que els sigui d'aplicació la normativa sectorial d'accidents majors (accidents greus en els que intervinguin substàncies perilloses) en grau alt. En el moment d'aprovació d'aquest POUM, correspon a les indústries a les que els hi és d'aplicació l'article 9 del RD 1254/1999, de 16 de juliol i modificacions posteriors i el Decret 174/2001.



2) Indústries incloses en el grup A del Reial Decret 100/2011 de 28 de febrero pel qual s'actualitza el catàleg d'activitats potencialment contaminats, o aquell que el substitueix.

- f. Situacions transitòries: Es consideraran com a ús disconforme les activitats de categoria superior a la màxima admesa a la zona on s'emplacen. Per a aquestes activitats només s'admetran canvis de millora sempre que no s'incrementi la càrrega contaminant de l'activitat autoritzada en qualsevol vector ambiental per separat i en conjunt. En aquest sentit, en cas de canvi d'activitat en un edifici en ús disconforme. La nova activitat haurà de tenir nivells de potencial afectació al medi ambient o a les persones, inferior a l'activitat cessant. Totes les indústries existents que d'acord amb aquesta Normativa siguin de categoria 5a, es consideren en ús disconforme; en conseqüència no s'admet la implantació de cap nova activitat d'aquesta categoria a cap zona.

Pel control dels efectes de l'ús industrial s'aplicarà la legislació vigent reguladora en matèria d'activitats classificades i d'intervenció ambiental i les diverses ordenances municipals i normativa sectorial que li siguin d'aplicació.

3.2 Ús logístic i de magatzem: Comprèn els locals destinats a dipòsit de mercaderies.

Els magatzems situats al nucli urbà hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit. A aquest efecte, disposaran d'espai suficient per efectuar les operacions de càrrega i descàrrega, amb els vehicles totalment dins del local o parcel·la on s'ubiqui l'activitat.

Els magatzems, es classifiquen en general, a efectes d'admissibilitat a la zona, com de segona categoria industrial, llevat que per les seves molèsties o característiques especials hagin de considerar-se de categoria superior. En cas de risc intrínsec d'incendis alt segons el Reglament de seguretat contra incendis en els edificis industrials (RSCIEI), es classificaran de 3a categoria industrial a efectes de la seva admissibilitat a la zona.

3.3 Tecnològic, centres productius d'investigació.

4. Agrari i recursos naturals

- 4.1 Ús extractiu: Comprèn aquelles activitats que aprofiten i manipulen elements minerals que extreuen del subsòl, relacionades amb la mineria.
- 4.2 Ús agrícola: Inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.
- 4.3 Ús ramader: Comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia, custòdia i ensinistrament de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.
- 4.4 Ús forestal: Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la legislació forestal i la legislació d'espais naturals en els àmbits en què resulta d'aplicació.

5. Dotacions públiques:

- 5.1 Ús sanitari-assistencial: Comprèn les activitats relacionades amb el tractament de malalts, sense allotjament, tal com consultoris, dispensaris, clíniques de dia. També s'inclouen aquells establiments que prestin una funció social a la comunitat, casals menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, centres d'atenció especialitzada per a disminuïts, centre de dia per a gent gran, centres de reinserció social.
- 5.2 Ús hospitalari: Comprèn les activitats relacionades amb el tractament i allotjament de malalts. Inclou les clíniques i els hospitals.
- 5.3 Ús educatiu: L'ús educatiu comprèn l'ensenyament reglat (preescolar, nivells primaris i secundaris, batxillerat i universitari) i l'ensenyament no reglat en totes les modalitats (escola bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) que s'imparteixen en escoles públiques o privades, centres docents homologats.



- 5.4 Ús esportiu: Comprèn les activitats de prestació de serveis dedicat a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ser camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, esquaix, piscines i similars. També l'hípica en sòl no urbanitzable.
- 5.5 Ús recreatiu cultural i social: Correspon a les activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, associacions, col·legis professionals i similars, teatres, cinemes auditoris i similars. També s'inclouen les àrees amb jaciments arqueològics i paleontològics.
- 5.6 Ús religiós: Comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos o directament lligades als temples i esglésies.
6. Mobilitat, comunicacions:
- 6.1 Ús d'aparcament: És el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. El Pla estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús.
- 6.2 Ús estacions de servei: Comprèn les instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gasoil i lubricants. L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis, comerç i restauració, tots relacionats amb la pròpia instal·lació.
7. Ús de serveis tècnics i mediambientals:
- 7.1 Comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.
- 7.2 Els serveis mediambientals comprenen les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la reutilització i el reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.
- 7.3 Formen part d'aquests serveis les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans o dels adobs, les instal·lacions d'investigació de processos productius no contaminants i de descontaminació del medi ambient i tots aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.
8. Lleure i ambiental, espais lliures:
- 8.1. Ús de lleure: s'entén el conjunt d'activitats directes i relacionades amb l'esbarjo i lleure de les persones i es desenvolupen en espais lliures de zones verdes urbanes i en els espais oberts del sòl no urbanitzable.
- 8.2. Ús ambiental obert: són els usos i activitats directes vinculats a funcions de conservació ambiental i ecològica en els diferents entorns oberts del territori.

Article 119. Classificació d'usos segons la seva idoneïtat en relació amb l'ordenació

1. D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos, el POUM estableix la següent classificació:
- Usos permesos: S'entén per ús permès aquell ús general o específic admès en un àmbit de planejament, una zona, subzona o sistema.
 - Usos condicionats: S'entén per ús condicionat aquell ús general o específic que s'admet en un àmbit de planejament, en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús permès. Aquests usos podran estar subjectes a limitacions en quan a la seva implantació.
 - Usos prohibits: S'entén per ús prohibit aquell ús general o específic que es prohibeix explícitament emplaçar en un àmbit de planejament, en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús permès.
2. En la quadre de regulació detallada de cada zona, s'estableixen els usos permesos i condicionats. Els usos no admesos específicament estan prohibits.



CAPÍTOL II - REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITATS

Article 120. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl

El present Pla regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent:

1. En sòl urbà, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a les diferents classificacions que s'han establert en els articles anteriors i sens perjudici de l'Ordenança que pugui aprovar-se i de la legislació sectorial
2. En el sòl urbanitzable, els plans derivats precisaran i detallaran els usos que el POUM defineix pels sectors de planejament, admissible per la clau d'ordenació.
3. En el sòl no urbanitzable, el Pla regula els usos atenent a la funció urbanística i la permissibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i objectius de cada zona en els que es divideix el sòl no urbanitzable i tenint en compte que en els terrenys compresos en qualsevol de les zones de sòl no urbanitzable no es podran autoritzar altres usos que els permesos expressament per aquestes Normes.

Article 121. Desenvolupament de la regulació dels usos

1. La determinació d'un ús general per a cada sector, zona o sistema serà competència del POUM. L'alteració d'aquests usos suposarà la modificació del POUM.
2. La determinació d'un o diversos usos permesos per a cada zona, subzona o sistema serà competència del POUM. L'alteració d'aquests usos permesos suposarà la modificació del POUM. Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es podran variar o restringir els usos permesos d'una zona o sistema sempre i quan la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit pel POUM.
3. La regulació dels usos prevista en aquest POUM i que s'haurà d'ajustar en qualsevol cas a la legislació sectorial podrà venir completada per mitjà d'un Pla Especial o Ordenança específica.
4. La determinació dels usos permesos, condicionats i prohibits, es podrà modificar amb les següents condicions:
 - a. En el sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'un pla especial d'iniciativa pública o el desenvolupament de l'ordenança corresponent, es podrà:
 - 1) Restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.
 - 2) Prohibir usos condicionats amb el POUM
 - 3) Admetre usos no contemplats pel POUM, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.
 - b. En el sòl urbanitzable, mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi, matisarà i acabarà de regular detalladament les diferents classes d'usos previstos a la fitxa .

Article 122. Usos del Pla: Generals i específics, segons limitació:admesos:principal i compatible , i prohibits

	1 i 1a	1NR	1d	2 (*)	2d	3	4	4d	5,5a,5b	6a	6b	6c,6c1,6c2	7h	7b	7c	7d	8
1. Residencial																	
1.1 Habitatge																	
a) unihabitatge	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	x					
b) bihabitatge	X	X	X	X	X	X	X	X		X							
c) plurihabitatge	X		X	X	X	X	X	X									
d) habitatge rural	X	X															



e) habitatge dotacional	X	X	X	X	X	X	X	X										
1.2 Residencial colectiva	X	X		X		X	X			X	X	X						
2. Terciari i Serveis																		
2.1 oficines i serveis	X	X	O3	X	O3	X	X	O3	X	X	X	X		O6	O6	O6	O6	X
2.2 comercial																		
a) petit comerç	X	X	O3	X	O3	X	X	O3	X	X	X	X		X	X	X	X	X
b) establiments comercials mitjans	O7			O7		O7	O7		O7	O7	O7	O7		O7	O7	O7	O7	O7
c) grans establiments comercials											O7	O7		PE	O7	O7	O7	O7
2.3 Allotjament temporal																		
a) hotelier	X	X		X		X	X		X	X	X	X						
b) turisme rural	X	X																
c) camping																		
2.4 Restauració	X	X	O3	X	O3	X	X	O3	X	X	X	X		X	X	X	X	X
2.5 Recreatiu i d' espectacles	X	X	O3	X	O3	X	X	O3	X	X	X	X		X	X	X	X	X
2.5 Recreatiu amb emissió elevada de nivell sonor														X	X	X	X	X
3. Industrial, logístic, tecnològic.																		
3.1 Industrial																		
cat 1	O1	O1		O1		O1	O1		O1	O1	O1	O1		X	X	X	X	X
cat 2														X	X	X	X	X
cat 3														X	X	X	X	X
cat 4																		
cat 5																		
3.2 Logístic i magatzem	O1	O1		O1		O1	O1		O1	O1	O1	O1		O5	O5	O5	O5	X
3.3 tecnològic	O1	O1	O3	O1	O3	O1	O1	O3	O1	O1	O1	O1		X	X	X	X	X
4. Dotacions públiques																		
5.1 Sanitarioassistencial																		
a) Hospital (allotjament)	X	X		X		X	X		X	X	X	X						X
b) Assistència	X	X		X		X	X		X	X	X	X						X
c) Tanatori	X			X		X	X							O6	O6	O6	O6	X
5.2 Educatiu	X	X	O3	X	O3	X	X	O3	X	X	X	X						X
5.3 Esportiu	X	X		X		X	X		X	X	X	X		O6	O6	O6	O6	X
5.4 Sociocultural	X	X	O3	X	O3	X	X	O3	X	X	X	X						X
5.5. Religiós	X	X		X		X	X		X	X	X	X		O6	O6	O6	O6	X
5.6 Administratiu i prevenció	X	X	O3	X	O3	X	X	O3	X	X	X	X		X	X	X	X	X
5.7 Proveïment i abastament	X	X		X		X	X		X	X	X	X		X	X	X	X	X
6. Serveis tècnics i ambientals.																		
6.1 Aigua														X	X	X	X	X
6.2 Residus														X	X	X	X	X
6.3 Energètic	O2	O2	O2	O2	O2	O2	O2	O2	O2	O2	O2	O2		X	X	X	X	X
7. Mobilitat																		
7.1 Transport																		
a) viari																		X
b) ferroviari																		X
7.2 Aparcament	X	X	O3	X	O3	X	X	O3	X	X	X	X		X	X	X	X	X
7.3 Gasolineres i altres														X	X	X	X	X

X admès
O admès compatible prohibit



- PE Mitjançant la redacció d'un pla especial
- O1 Compatible amb l'habitatge amb les accions i mesures correctores
- O2 De caire domèstic associat a l' habitatge
- O3 Quan s'hagin complert les previsions d'HPO i HPC previstes al POUM
- O4 Amb les limitacions i condicions establertes
- O5 Amb l'emmagatzematge de la producció o elements industrials compatibles
- O6 Compatible si les activitats de l'entorn ho permeten
- O7 Compatible sempre que s'hagi tramitat i inclòs l'àmbit de la clau en la Trama Urbana Consolidada (TUC) i que s'hagi aprovat definitivament la delimitació de la TUC.
- (*) En les claus 1 i 2 de nucli antic i eixample s'admet l'ús de Celler familiar en planta baixa i/o soterrani.
- 1NR Zona CLAU 1 dels nuclis rurals històrics, article 142 d'aquestes Normes Urbanístiques. Els diferents usos i categories admeses als diferents sectors industrials PPU3, PPU4, PPU5 segons els apartats 8 i 9 de l'article 148 d'aquestes normes.

CAPÍTOL III - SITUACIÓ RELATIVA DELS USOS I ACTIVITATS

Article 123. Situacions relatives

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local permès i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la permesa, sempre i quan no sigui prohibit a la regulació específica de cada zona.

La classificació de les diferents situacions relatives de les activitats és:

a. Activitats que ocupen parcialment un edifici amb habitatges.

- Situació 1a

Activitat situada en planta soterrani inferior a la menys u (-1) d'un edifici d'habitatges, amb accés independent o a través de la planta soterrani menys u (-1).

- Situació 1b

Activitat situada en planta soterrani -1 d'un edifici d'habitatges, amb accés independent o a través de locals de la planta baixa.

- Situació 2

Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges, amb accés independent.

- Situació 3

Activitat situada en planta pis (1er) d'un edifici d'habitatges, amb accés independent o a través de locals de la planta baixa.

- Situació 4

Activitat situada en planta pis, baixa o soterrani d'un edifici d'habitatges, amb accés a través d'espais comuns a l'accés als habitatges.

b. Activitats que ocupen parcialment un edifici sense habitatges.

- Situació 5a

Activitat situada en planta soterrani d'un edifici amb altres usos diferents als d'habitatge, i que presenta contigüitat amb edificis d'habitatges en qualsevol de les plantes.

- Situació 5b

Activitat situada en planta soterrani d'un edifici amb altres usos diferents als d'habitatge, i que no presenta contigüitat amb edificis d'habitatges.



- Situació 6a
Activitat situada en planta baixa d'un edifici amb altres usos diferents als d'habitatge, i que presenta contigüitat amb edificis d'habitatges.
 - Situació 6b
Activitat situada en planta baixa d'un edifici amb altres usos diferents als d'habitatge, i que no presenta contigüitat amb cap edifici d'habitatge.
 - Situació 7a
Activitat situada en planta pis d'un edifici amb altres usos diferents als d'habitatge, i que presenta contigüitat amb edificis d'habitatges.
 - Situació 7b
Activitat situada en planta pis d'un edifici amb altres usos diferents als d'habitatge, i que no presenta contigüitat amb cap edifici d'habitatge.
- c. Activitats en edificis d'ús exclusiu, adjacents a altres edificis.
- Situació 8
Activitat situada en edificis d'ús exclusiu i contigua a edificis d'habitatge.
 - Situació 9
Activitat situada en edifici d'ús exclusiu i contigua a edificis amb altres usos que no sigui el d'habitatge.
- d. Activitats en edificis d'ús exclusiu, en edificis aïllats.
- Situació 10
Activitat en edifici d'ús exclusiu separat per espais lliures dels edificis més propers, independentment del seu ús.
 - Situació 11
Activitat situada en edifici aïllat, separat dels àmbits de sòl urbà residencial.
- e. Activitats a cel obert.
- Situació 12
Activitat a cel obert, contigua a edificis d'habitatge, sanitari o residencial.
 - Situació 13
Activitat a cel obert, contigua a edificis amb usos diferents dels d'habitatge, sanitari o residencial.
 - Situació 14
Activitat a cel obert, en zones separades dels àmbits de sòl urbà residencial.

Article 124. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient

1. Qualsevol ús o activitat permesa o condicionada pel planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:
 - a. Que el nivell d'incidència sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableixi la corresponent ordenança reguladora, pugui permetre la seva compatibilitat.
 - b. Que els efectes a l'entorn i al medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora i en la legislació sectorial.



2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres, que hauran de considerar-se en la corresponent ordenança reguladora o normativa sectorial:
 - a. Sorolls i vibracions
 - b. Contaminació atmosfèrica
 - c. Aigües residuals
 - d. Residus sòlids
 - e. Càrrega i descàrrega
 - f. Aparcament
 - g. Olors
 - h. Radiacions electromagnètiques
 - i. Risc d'incendi
 - j. Risc d'explosió
 - k. Trànsit rodat
 - l. Accidents greus en els que intervinguin substàncies perilloses (accidents majors).

Article 125. Regulació supletòria

Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.

Article 126. Simultaneïtat d'usos

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable en quan al nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

CAPÍTOL IV - REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT DE VEHICLES

Article 127. Definició i denominació

1. S'entén per aparcament l'àrea o lloc fora de la calçada especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. Es designen amb el nom de garatge els espais situats al subsòl, al sòl o a les edificacions i les instal·lacions mecàniques especials, destinades a guardar vehicles automòbils.

Article 128. Reserva i condicions d'espais per aparcaments

1. Els plans parcials, al sòl urbanitzable, i els plans de millora urbana i els plans especials urbanístics en sòl urbà, hauran de preveure sòl per aparcament, que no serà inferior en cap cas al nombre de places que s'estableix en la present normativa.
2. Les determinacions o exigències mínimes previstes per aparcament respectaran les següents regles:
 - a. Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'aparcament resulti un nombre fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor de la meitat es podrà



descomptar. Tota fracció superior o igual a la meitat s'haurà de computar com una plaça més per aparcament.

- b. Els espais d'aparcament exigits en aquestes normes s'hauran d'agrupar en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans" ni a distàncies excessives a les edificacions i instal·lacions.
- c. Només s'admetrà en situació a l'aire lliure, adjacents a la via pública, un màxim del 50% del nombre total de places d'aparcament previstes en els plans parcials.
- d. La superfície d'aparcament mínima per plaça, incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 20 m². En tot cas, la superfície estricta de l'aparcament serà, com a mínim, de 2,40m d'amplada per 5m de llargada. Els passadissos de circulació seran de 3 mts d'amplada mínima i els de maniobra de 5 mts.
- e. A qualsevol espai d'aparcament s'haurà d'accedir directament des de la calçada mitjançant una connexió, el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i sortida dels vehicles, i coherent amb el moviment de trànsit.
- f. Els espais oberts per aparcament s'hauran d'integrar al paisatge urbà. A aquests efectes es disposaran els elements necessaris d'arbrat, jardineria, talussos o altres que assegurin aquesta integració sempre tenint en compte, però, allò que disposa la normativa vigent sobre accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.
- g. A les àrees d'aparcament, no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació.
- h. Si les àrees d'aparcament són soterrades, compliran la normativa reguladora dels garatges.

Article 129. Previsió de garatge i aparcament als edificis

- 1. Els edificis de nova planta, gran reforma o addició, s'hauran de projectar perquè comptin amb espai per a garatge a l'interior de l'edifici o als terrenys del mateix solar lliures d'edificació, a raó d'un mínim de 20 m² per plaça, excepte unihabitatge i bihabitatge, que podran tenir una superfície inferior, incloses les rampes d'accés, àrees de maniobra, il·letes, voravies, i excloses les instal·lacions de serveis.
- 2. Als efectes de l'apartat anterior, les places mínimes que s'hauran de preveure són les següents:
 - a. Edificis d'habitatges:

Al sòl urbà, 1,5 places per cada habitatge, excepte quan a la regulació de la zona es determini una previsió diferent.

Al sòl urbanitzable, objecte d'un pla parcial i al sòl urbà objecte d'un pla de millora urbana o d'un pla especial urbanístic, les que fixin aquests instruments d'ordenació, amb el límit mínim de les places indicades en aquest precepte per usos equivalents o assimilables.
 - b. Edificis amb locals comercials i grans magatzems:
 - 1) Als efectes del que estableix aquest Decret Llei 1/2009 de 22 de desembre o normativa que la substitueixi.
 - c. Indústries, magatzems i, en general, locals destinats a ús industrial:

Quan la respectiva zona no tingui una regulació pròpia, s'exigirà una plaça per cada 100 m² de superfície edificada.
 - d. Hotels, residències i similars:

Una plaça per cada habitació doble i l'equivalent en senzilles. Els establiments hotelers i similars de més de 75 habitacions hauran de tenir una plaça per cada cambra.



Així mateix, caldrà justificar places per l'aparcament d'autocars. Aquestes places podran substituir un màxim del 50% de les places per vehicles a raó d'1 plaça d'autocar per cada 5 de vehicles.

e. Clíniques, sanatoris i hospitals:

Una plaça per cada llit.

3. El que disposen els apartats anteriors sobre previsions mínimes de places de garatge es aplicable també als edificis que siguin objecte d'ampliació de volum edificat, en quins casos la previsió serà proporcional a l'ampliació. També s'aplicaran les regles sobre aquestes previsions en els casos de modificació d'edificacions o instal·lacions que comportin un canvi d'ús.

Article 130. Característiques de la construcció

Els locals i establiments per a l'ús de garatge hauran de complir les condicions establertes per la normativa sectorial aplicable, i en tot cas les següents:

1. Hauran de construir-se amb materials incombustibles i resistent al foc, i únicament es permetrà l'ús de ferro per a les estructures si es troba protegit per una capa de formigó o un altre aïllant d'eficàcia equivalent, i que proporcioni la resistència al foc que estableix la normativa específica.
2. El paviment serà impermeable, antilliscant, i continuat, o bé amb les juntes perfectament unides.
3. No podran tenir comunicació amb altres locals dedicats a un ús diferent, llevat del relatiu a tallers per a la reparació de vehicles i trasters.
4. Quan comuniquin amb caixes d'escala o recintes d'ascensor, hauran de fer-ho mitjançant vestíbuls, descoberts sempre que sigui possible o ventilats, sense obertures comunes, llevat de la porta d'accés, que serà resistent al foc i proveïda de dispositiu per a tancament automàtic.
5. Els passadissos de circulació seran de 3,00 mts i els de maniobra de 5,00 mts d'amplada mínima.
6. La plaça ha de tenir unes dimensions des de l'accés al passadís de 2,40 mts d'amplada i 5,00 mts de profunditat. En els casos en què la plaça sigui ocupada, en part, per pilars de l'estructura de l'edifici o altres elements constructius, s'haurà de poder inscriure un rectangle lliure de 2,20 m per 4,50 m. Si un lateral de la plaça és un mur o paret, l'amplada haurà de ser de 2,50 mts.
7. Es podrà denegar la llicència si l'informe tècnic municipal considera que la distribució no permet una correcta funcionalitat del garatge o aparcament.

Article 131. Alçada lliure mínima

Els locals i establiments per a l'ús de garatge tindran una alçada lliure mínima de 2,20m en tots els seus punts, excepte els d'accés de vehicles i pas de persones que serà com a mínim de 2,50m. L'alçada màxima dels vehicles que hi puguin entrar s'indicarà a l'accés del local.

Article 132. Accessos

1. Els accessos als locals i establiments per a l'ús de garatge tindran l'amplada suficient per a permetre l'entrada i sortida de vehicles, sense maniobres, i sense produir conflicte amb els sentits de circulació establerts. No podran tenir una amplada inferior a 3m. Només s'admet un accés per parcel·la mínima. A les parcel·les d'amplada inferior a 5m, l'amplada de la porta del garatge serà de 2,70m.
2. Els locals la superfície dels quals excedeixi dels 500 m² hauran de tenir, com a mínim, dos accessos, abalisats de tal manera que s'estableixi un sentit únic de circulació. Tanmateix, si la superfície total es inferior als 2.000 m² podran tenir un sol accés de 5m d'amplada mínima.

La superfície màxima de qualsevol sector d'aparcament en planta pis serà de 6.000 m². La independència entre ells serà total, incloent les rampes d'accés de vehicles.



3. L'amplada dels accessos es referirà no únicament al portal, sinó també als quatre primers metres de fondària a partir d'aquesta.
4. Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer.

Article 133. Rampes

1. Les rampes tindran l'amplada suficient per al lliure pas de vehicles. Quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre, i la rampa no permeti la doble circulació, caldrà que s'hi disposi un sistema de senyalització de bloqueig adequat.
2. Les rampes tindran un pendent màxim del 20%, llevat dels cinc metres en fondària immediats als accessos al local, on serà, com a màxim, del 5%, quan hagi de ser emprada com a sortida al carrer. En casos excepcionals, degudament justificats, es podrà reduir fins a 4 mts.
3. Les rampes o passadissos en què els vehicles hagin de circular en els dos sentits, i el recorregut dels quals sigui superior a 30m, tindran una amplada suficient per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes servides tinguin una superfície superior als 1.000 m².
4. Les rampes o passadissos no podran ser utilitzats pels vianants, els quals disposaran d'accessos independents. No caldran accessos independents en el cas que en les rampes o passadissos s'hi habiliti una vorera que tingui un ample mínim de 0,60m i una alçada de 0,15m sobre la calçada. En tot cas, hauran de complir allò que disposa la normativa vigent sobre accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

Article 134. Ventilació

El sistema de ventilació dels locals i establiments per a l'ús de garatge estarà projectat i realitzat amb l'amplitud suficient per a impedir una acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. A aquest efecte, s'aplicaran les normatives sectorials de protecció d'incendis, i el reglament de baixa tensió, així com les recomanacions de la taula d'interpretació de la Normativa de protecció contra incendis (TINSCI).

Article 135. Prohibicions

Es prohibeix l'emmagatzematge de carburants i materials combustibles als garatges i locals destinats a aparcaments.

Article 136. Supòsits especials

1. L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació de garatges en finques situades en vies que, pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars, ho facin aconsellable, llevat que s'adoptin les mesures correctores escaients mitjançant les condicions que cada cas requereixi.
2. Podrà autoritzar-se la variació de les característiques constructives que imposa la present norma, sempre que la variació no comporti infracció de cap normativa de seguretat, de salubritat o de qualsevol altre tipus, que fos d'obligat compliment, i en aquells casos que concorrin circumstàncies de força major. No obstant això, la variació haurà de sol·licitar-se amb la deguda justificació per part de tècnic competent que demostrï que el local destinat a aparcament continuarà reunint les degudes condicions de seguretat i salubritat.

Article 137. Llicència ambiental

Estaran subjectes a prèvia llicència ambiental de l'Administració municipal la instal·lació, l'ampliació i la modificació de garatges o aparcaments amb capacitat per a cinc o més vehicles, o d'una superfície igual o superior a 100 m².



Article 138. Trasters

En cas que un aparcament disposi de trasters, aquests hauran de complir amb les normatives sectorials de protecció d'incendis, reglament de baixa tensió, així com les recomanacions de la taula d'interpretació de la Normativa de protecció contra incendis (TINSCI).

TÍTOL CINQUÈ - REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS

Article 139. Definició del sòl urbà i categories

1. Aquest POUM classifica com a sòl urbà:
 - a. Aquells terrenys que havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, compten amb tots els serveis urbanístics bàsics previstos en l'article 26 de la LUC 1/2010 i modificacions de la Llei 3/2012
 - b. Aquells terrenys compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable.
 - c. Aquells terrenys que, en execució del planejament que els és d'aplicació, assoleixin el grau d'urbanització previst en el mateix.
 - d. D'acord amb l'establert en l'article 26 de la LUC 1/2010 i modificacions de la Llei 3/2012, el simple fet que un terreny confronti amb carreteres o vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà, no comporta que el terreny ostenti la condició de sòl urbà.
2. El sòl urbà es categoritza en sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat i, en aquest sentit:
 - a. Té la consideració de sòl urbà consolidat tot terreny que tingui la condició de solar d'acord amb la definició continguda en la legislació urbanística vigent, així com aquells terrenys als quals només manca per a assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29.a de la LUC 1/2010 i modificacions de la Llei 3/2012 tant si han estat inclosos amb aquesta única finalitat en un sector de desenvolupament o un polígon d'actuació urbanística, com si no ho han estat.
 - b. Té la consideració de sòl urbà no consolidat la resta de sòl classificat com a urbà, que no tingui la consideració de consolidat d'acord amb l'anterior apartat d'aquest precepte.
3. Per a la regulació del sòl urbà s'estableixen zones i subzones i es delimiten polígons d'actuació i sectors per al seu posterior desenvolupament mitjançant plans de millora urbana. En el capítol II d'aquest Títol es regulen detalladament les zones i subzones previstes per aquest POUM en sòl urbà, mentre que en el capítol III es regulen les condicions a les quals s'haurà de subjectar el desenvolupament dels sectors i polígons de planejament en sòl urbà delimitats per aquest POUM.
4. Els límits del sòl urbà, les seves zones i subzones, polígons d'actuació i àmbits delimitats pel seu posterior desenvolupament es defineixen en els corresponents plànols d'ordenació d'aquest POUM.

Article 140. Règim del sòl urbà consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà consolidat tenen dret a executar o a acabar les obres d'urbanització per tal que els terrenys assoleixin la condició de solars i a edificar aquests sota les condicions establertes per la legislació urbanística vigent, per aquest POUM i pel planejament derivat.



2. Els propietaris de sòl urbà consolidat hauran d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics, i hauran d'edificar els solars dins els terminis i d'acord amb les determinacions que pugui fixar aquest POUM, el planejament derivat o, en el seu cas, el programa d'actuació urbanística, o la legislació urbanística vigent.
3. D'acord amb aquest POUM i amb la normativa urbanística d'aplicació, s'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o reurbanització, si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que a tal efecte exigeix la legislació urbanística vigent. Les condicions que al respecte estableixin les llicències municipals d'edificació s'hauran de fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.
4. Els propietaris de sòl urbà consolidat resten subjectes al compliment de les normes sobre rehabilitació urbana que pugui establir el planejament o bé, en el seu cas, el programa d'actuació urbanística municipal i la legislació urbanística vigent.

Article 141. Règim del sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris del sòl urbà no consolidat tindran en l'àmbit del polígon d'actuació o en el sector a desenvolupar per plans de millora urbana en què s'inscriguin els seus terrenys, a més dels deures i càrregues previstes en la present normativa per cada un dels àmbits delimitats per aquest POUM, els següents deures:
 - a. Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament
 - b. Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Ajuntament tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics al servei de l'àmbit de desenvolupament en el qual llurs terrenys resultin inclosos i aquells sistemes que aquest POUM inclou a l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
 - c. Cedir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit de conformitat amb l'article 43 de la LUC 1/2010 i modificacions de la Llei 3/2012, sens perjudici del que es pugui establir a la fitxa corresponent.
 - d. Costejar i, si s'escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, i la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
 - e. Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
 - f. Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
 - g. Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a entitat de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, o bé ho imposi justificadament aquest Pla o, en el seu cas, el Programa d'actuació urbanística municipal o la normativa urbanística vigent.
2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en un àmbit d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a carrers o qualsevol tipus de via de sistema de comunicació que siguin necessaris per tal que aquest sòl adquireixi la condició de solar.



CAPÍTOL II - QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AL SÒL URBÀ

Zones d'edificació al sòl urbà

1. Tenen categoria de nuclis rurals històrics:

Ca n' Aguilera
El Bedorc
Can Cairot
Sant Jaume Sesoliveres
Can Creixell
La Fortesa
Nucli Antic Can canals
Nucli Antic La Venta
Nucli Antic Can Bou
Nucli Antic El Portell
Nucli Antic Can Martí

2. Regulació del sòl urbà.

Per a la regulació del sòl urbà, aquest Pla estableix les zones següents, els paràmetres definidors de les quals es desenvolupen en els articles següents:

Zona clau 1 residencial Nucli antic

subzona clau 1a Edificacions tradicionals amb ordenació per definició volumetrica

Zona clau 2 residencial d'eixample

subzona clau 2d residencial d'eixample HPO, HPC habitatge en règim especial
i general ,habitatge en preu concertat estatal

Zona clau 3 residencial en illa

Zona clau 4 residencial en illa oberta

subzona clau 4d residencial en illa oberta .HPO, HPC,habitatge en règim
especial i general

Zona clau 5 residencial en cases agrupades

subzona 5a

subzona 5b

Zona clau 6 residencial cases aïllades

subzona clau 6a de 1 a 2 habitatges

subzona clau 6b residencial cases aïllades

subzona clau 6c residencial cases aïllades



clau 6c1

clau 6c2

Zona clau 7 Industrial

subzona clau 7h: Industrial Històric

subzona clau 7b: Industrial entre mitgeres

subzona clau 7c: Indústria aïllada

subzona clau 7d: Indústria aïllada mitjana

Zona clau 8 serveis

Cada una d'aquestes zones que les configuren s'identifica als plànols amb la clau que figura a continuació del nom de la zona.

Article 142. Zona de Nucli Antic (Clau 1)

1. Definició

a. Correspon principalment al tipus d'ordenació segons alineació de vial.

L'ocupació màxima de l'edificació, ve fixada al plànol d'ordenació o determinada per el tipus d'intervenció en l'edificació existent.

b. Es diferencien a més 2 subzones:

Subzona de clau 1a: Aquesta s'ordena per la volumetria específica grafiada en els plànols d'ordenació, mantindrà la mateixa regulació marcada per a la zona clau 1, amb tot la relació buit/ple, així com la geometria de les obertures i els materials d'acabat es regiran segons allò establert per a la zona clau 1.

Subzona de clau 1d: Habitatges de protecció pública fixats a l'article 57.3 del TRLUC modificat per la Llei 3/2012 i que són: protecció oficial de règim general, de règim especial, o ambdós règims, o als règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. S'aplicaràn els paràmetres de clau 1

2. Tipus d'ordenació

Correspon al tipus d'ordenació segons alineació de vial, a excepció de la subzona 1a.

3. Criteris d'edificació

L'edificació seguirà les condicions existents, tant arquitectòniques com tipològiques que garantirà la composició i la conservació de façanes tradicionals, les característiques distributives de l'edificació i el manteniment i protecció de jardins i patis.

Els paràmetres referent a la volumetria edificable variaran segons es vulgui :

Rehabilitar l'edificació existent de caràcter tradicional, on es mantenen les volumetries, patis i alçades existents de les finques ja edificades li és d'aplicació el punt 4 d'aquest article preservació del caràcter tipològic. Per la resta de conceptes és d'aplicació els paràmetres de la Clau 1.

En el cas dels números d'habitatges tant si és conserven els existents cal el compliment del decret vigent d'habilitat i acreditar l'existència d'aquests habitatges abans de l'aprovació d'aquestes normes.



Es poden proposar nous habitatges amb les condicions establertes en la clau 1 .

La rehabilitació de l'edificació sense caràcter tradicional implicarà l'adaptació i correcció de l'edificació als paràmetres de la clau 1.

Edificar solar vuits: comportarà l'adequació del total del volum construït a les disposicions de la clau 1 exceptuant el punt 4.

Ampliar-la: quan es preservi el caràcter tipològic caldrà justificar l'ampliació per a necessitats d'habitabilitat i adaptabilitat, i mai per augmentar el número d'habitatges.

Substituir-la: s'adaptarà a les disposicions de la clau 1

4. Preservació del caràcter tipològic

Els projectes en aquesta zona hauran d'indicar els elements arquitectònics que sigui d'interès conservar, si n'hi ha, adoptant les mesures adients per al seu manteniment, segons s'indica a la resta de documents d'aquest POUM i, especialment en el Catàleg de Béns a Protegir.

En aquesta zona es respectaran les construccions existents i de l'entorn, així com llurs condicions d'edificació, per tal de mantenir i conservar el caràcter històric. A tal efecte, qualsevol reforma que es pretengui portar a terme, haurà de ser objecte d'un avanç en el que es garanteixi la conservació de les condicions d'edificació i el manteniment del caràcter històric de les construccions i patis existents, així com el tractament dels elements exteriors de façana, amb les correccions dels element i volums que no tinguin una conceptualització de caràcter històric. Aquest avanç s'haurà de presentar prèviament a la sol·licitud de llicència i al projecte en concret i tindrà un tractament d'annex a aquest carrer, per la qual cosa, la concessió o denegació de la llicència restarà condicionada a la prèvia aportació de l'avanç.

5. Fondaria edificable

Serà màxim de 16m en les actuacions que no es preservi el caràcter tipològic d'una edificació existent.

6. Parcel·lació

- La parcel·la mínima edificable ha de tenir una superfície mínima de 70 m² i una façana mínima a carrer de 5m, en la clau 1 amb disposició ordenació segona alineació de vial.
- Les agrupacions de parcel·les són limitades segons la longitud de la façana, permetent-se obtenir un front màxim de 10m.
- Aquelles parcel·les que tinguin una façana més gran de 10m s'hauran de parcel·lar, o en el seu cas, el projecte d'edificació haurà de modular-se segons el pautat indicat, podent ser comunitàries les plantes soterrani.
- Caldrà expressar gràficament en el projecte el pautat amb un cròquis compositiu on també es disposin els edificis veïns.

7. Edificabilitat

El sostre màxim edificable resulta de l'aplicació dels paràmetres o de les condicions de l'edificació aplicable a aquesta zona; és a dir, profunditat edificable, alçada màxima reguladora, gàlib edificable i nombre de plantes.

8. Condicions de l'edificació

- Cada habitatge ha de tenir dues façanes mínima una al carrer principal o pati d'illa.
- La façana s'ha de col·locar a l'alineació de vial indicada en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.
- La profunditat edificable s'indica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM, de forma detallada per cada parcel·la. En cas que no estigui expressament indicat, es fixa com a profunditat edificable màxima la de 16 mts, essent la resta de la parcel·la l'espai lliure de parcel·la. La planta baixa podrà superar la profunditat edificable màxima quan tingui altres usos diferents als d'habitatge o residencial col·lectiu.



- d. El gàlib edificable és l'envolvent dins la qual s'ha de desenvolupar l'edificació. S'obtindrà pels plans verticals de façana anterior i posterior, aplicant l'alçada màxima reguladora de cada finca, i rematats superiorment pels plans inclinats a dues aigües al 30% -que arrencaran del carener horitzontal-, amb una alçada màxima de ARM + 2.62m.
- 1) En cas de superar-se aquesta alçada (ARM + 2,62m), s'haurà de dividir el gàlib en 2 o més gàlibs.
 - 2) En aquelles parcel·les amb façana a dos o més carrers contigus, el gàlib es refereix a cadascun dels carrers.
 - 3) En aquelles parcel·les amb façana a carrer principal i a pati posterior les edificacions hauràn de complir els seu gàlib màxim també respecte el pati posterior i respecte de la rasant de la voravia.
 - 4) En parcel·les passants l'aplicació del gàlib edificable es realitzarà respecte la profunditat edificable de cada carrer.
- e. L'alçada reguladora màxima (ARM) s'indica al quadre següent, amb la seva correspondència al nombre de plantes (indicat als plànols d'ordenació del POUM):

	Núm.plantes	A.R.M. (mts)
I	PB	4,00
II	PB+1PP	7,00
III	PB+2PP	10,00

L'alçada lliure mínima entre forjats de les plantes:

Planta baixa	3,00m
Planta primera	2,70m
Planta segona	2,70m

- f. La coberta podrà ser:

1) Inclinada:

S'haurà d'ubicar dins del gàlib edificable, i serà inclinada, de teula ceràmica, a dues vessants, amb un pendent del 30%. El ràfec i el carener hauran de ser horitzontals respecte al carrer, i preveure la recollida d'aigües.

En cas de parcel·les amb front a dos o més carrers contigus la coberta haurà de girar, i la seva arrencada serà horitzontal respecte cada carrer.

Només s'admetran terrats mitjançant obertures de qualsevol dels plans inclinats de coberta. Aquestes obertures s'hauran de separar en projecció horitzontal un mínim de 2,00m de l'arrencada inclòs el ràfec i 0,6m de cadascuna de les mitgeres.

En cas que les plaques solars es col·loquin sobre la coberta inclinada, aquesta haurà de tenir la mateixa inclinació que la resta de la coberta i sobresortir el mínim indispensable.



2) Plana:

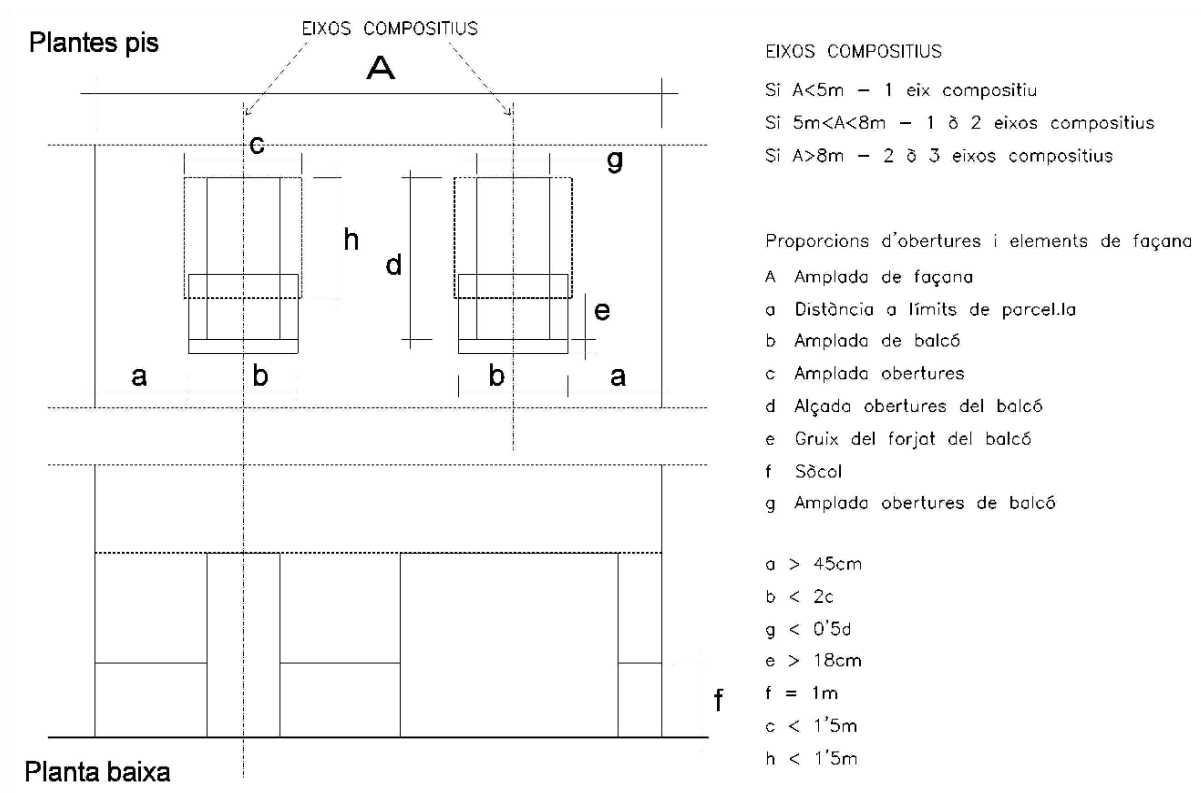
Per a edificis acabats en terrat es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents del sostre de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una alçada màxima de 60 cm. En terrats o cobertes planes, serà obligatori la realització d'una cambra ventilada.

En les cobertes planes, es podran instal·lar cossos edificats que continguin elements tècnics de les instal·lacions.

Les baranes de façana anterior i posterior, i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima, no podrà excedir els 1,30 m sobre la cambra d'aire.

g. La composició de la façana s'adaptarà als croquis annexes i respectarà els següents criteris:

- 1) Coherència amb les façanes del carrer, especialment les que són incloses al catàleg.
- 2) Els eixos de composició seran verticals, un per cada mòdul de 4 mts.
- 3) La relació buit ple serà de proporció forats entre 1/1,5 i 1/2, predomini del buit sobre el ple excepte la planta baixa que podrà ser superior.
- 4) La geometria dels forats tindrà dominància vertical o quadrada.
- 5) Els cossos sortints (balcons) no podran abastar més de dos forats.
- 6) Els materials d'acabat seran revestiments continus (tipus estucats o arrebossats) de colors terrossos o gamma cromàtica en sintonia amb el nucli antic, essent prohibida l'obra de fàbrica vista si aquesta no es tracta en un estudi compositiu integrador amb les edificacions del nucli. S'admet en pb amb aplacat de pedra natural excepte els acabats brillants. Es prohibeixen els baixants vistos per façana, en la planta baixa, en les plantes superior caldrà que sigui de coure, forja o similar.



h. Els cossos i elements sortints del pla de la façana es regulen de la següent manera:



- 1) Només s'admeten cossos oberts.
 - 2) Han de tenir un vol màxim igual o inferior a 0,60 m, sense superar el 5% de l'amplada del carrer, i com a molt, 0,15m menys que la vorera.
 - 3) La longitud màxima serà igual o inferior al 50% de la longitud de la façana.
 - 4) L'alçada lliure dels cossos sortints respecte el carrer serà com a mínim de 3,10 m.
 - 5) Les baranes dels cossos sortints hauran de ser calades i formades per elements metàl·lics verticals.
 - 6) Els elements sortints es regulen d'acord amb les condicions generals del tipus d'ordenació.
 - 7) La disposició dels cossos i elements sortints respectarà les regles de composició de façana que s'indiquen en l'anterior epígraf.
 - 8) El gruix de la llosa serà inferior a 0,18m.
- i. Planta sotacoberta: es permet l'existència d'una planta sotacoberta, sempre i quan estigui inclosa dins del gàlib edificable i es vinculi a la planta immediatament inferior. En cap cas podrà ser una unitat independent, i en cas de destinar-se a habitatge, es compliran els paràmetres establerts en la regulació sobre habitabilitat dels habitatges.
- j. Planta soterrani. L'ocupació en planta soterrani serà la mateixa de la planta baixa, i podrà ser del 100% de la parcel·la en cas de destinar-la a l'ús d'aparcament de vehicles.
- k. Edificacions auxiliars.

En la zona 1,1d Només es podrà edificar una edificació auxiliar en planta baixa per parcel·la dins del seu espai lliure. L'edificació auxiliar haurà de ser de planta baixa, (ARM 3,00 m) amb una ocupació màxima del 10% de la superfície de la parcel·la, i un màxim de 12 m²st. S'ubicarà obligatòriament separada de l'edificació principal, a una distància mínima igual a l'alçada de l'edificació auxiliar. La seva coberta serà inclinada al 30%, amb el carener ubicat a una alçada màxima de 3,50m.

En la subzona 1a Només es podrà edificar la edificació auxiliar en planta baixa per parcel·la dins del seu espai lliure. L'edificació auxiliar haurà de ser de planta baixa, (ARM 3,00 m) amb una ocupació màxima del 5% del total de l'espai lliure. No computa la volumetria definida en plànols a tal efecte del 5%. La seva coberta serà inclinada al 30%, amb el carener ubicat a una alçada màxima de 3,50m, i separada del lindar dels veïns i si es pot alinear a vial.

- l. Les barbacoes es podran ubicar únicament adossades a l'edifici principal i amb xemeneia que surti per coberta.
- m. Planta baixa d'un edifici referida al carrer.

El nivell de referència de la planta baixa se situarà 0,60m per sota o per sobre de la rasant del carrer al Punt mig de la façana. Si el carrer fa pendent, la planta baixa es desdoblarà per tal de no superar en cap punt els 0,60m respecte a la rasant del carrer. S'exceptuen els casos regulats expressament a cada zona.

En cas de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa a cada front com si es tractés de parcel·les diferents dividides per la línia equidistant de les façanes.

9. Condicions d'ús

L'ús principal a la zona 1 és el d'habitatge:

- 1) plurihabitatge al nucli urbà de Piera
- 2) bihabitatge als nuclis rurals històrics, per parcel·la mínima.

El nombre màxim d'habitatges en ús plurifamiliar serà el resultant d'aplicar, a la superfície edificada sobre rasant exclosa la part edificada en planta baixa més enllà de la profunditat màxima, la fórmula 100 m²st i arrodonint a l'alça quan el decimal sigui igual o superior a 5.



A la planta baixa s'admet també l'ús d'habitatge, però es primarà la ubicació d'aparcament de vehicles i locals comercials.

Són compatibles i prohibits els següents usos:

Establerts a l' article 122

10. Aparcament

La dotació mínima a aquesta zona és 1 plaça/habitatge.

L'obligatorietat de places d'aparcament a aquesta zona es podrà substituir en casos justificats pel nombre de places equivalent a una altra finca on es disposin de places sobrants (no vinculades a cap habitatge) i en un radi no superior a 200 mts. S'entén per casos justificats els que derivin de les característiques del carrer, de la parcel·la, de l'edifici o pel destí de la planta baixa a usos comercials.

1. Carta de colors

Els colors dels paraments, i de les fusteries, les combinacions cromàtiques s'han d'adaptar a la carta de colors de l'annex.

Es podrà aprobar una nova nova carta de colors mitjançant un pla especial per a les combinacions cromàtiques del nucli i nuclis antics, mentre serà d'aplicació la de l'annex 1.

2. En la Subzona 1d els terminis d'execució.

Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial segons l'article 57.7 de la LU, i 68.2.h del RLU, no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Article 143. Zona residencial d'exemple (clau 2).

1. Definició

- a. Aquesta zona abasta l'edificació destinada a plurihabitatge, amb característiques de teixit antic d'exemple tradicional.
- b. Es diferencia 1 subzona:

Zona residencial d'exemple Subzona 2d habitatges de protecció pública fixats a l'article 57.3 del TRLUC modificat per la Llei 3/2012 i que són: protecció oficial de règim general, de règim especial, o ambdós règims, o als règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

2. Tipus d'ordenació

Correspon al tipus d'ordenació segons alineació de vial, formant illes tancades o semiobertes o obertes, de manera que les parcel·les presenten façana als carrer que delimiten l'illa.

3. Parcel·lació

- a. La parcel·la tindrà una amplada mínima de 5 m.
- b. Les agrupacions de parcel·les són limitades segons la longitud de la façana, permetent-se obtenir un front màxim de 15m.
- c. Aquelles parcel·les que tinguin una façana més gran de 15 m s'hauran de parcel·lar, o en el seu cas, el projecte d'edificació haurà de modular-se segons el pautat indicat, podent ser comunitàries les plantes soterrani. En cas que aquesta modulació suposi uns panys de façana inferiors a 5 m, es permetrà ampliar aquesta fins arribar a un pany màxim d'11m.

4. Edificabilitat



El sostre màxim edificable resulta de l'aplicació dels paràmetres o de les condicions de l'edificació aplicable a aquesta zona; profunditat edificable, alçada màxima reguladora, gàlib edificable i nombre de plantes.

5. Condicions de l'edificació

- a. La façana s'ha de col·locar a l'alineació de vial indicada en els plànols d'ordenació d'aquest POUM. La composició de la façana els criteris indicats segons gràfics annexos.
- b. Cada habitatge ha de tenir dues façanes mínima una al carrer principal.
- c. La profunditat edificable s'indica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM, de forma detallada per cada parcel·la. En tot cas, es fixa com a profunditat edificable la de 15 m, sempre i quan als plànols no s'indiqui una diferent. La planta baixa podrà superar la profunditat edificable màxima quan tinguin altres usos diferents als d'habitatge o residencial col·lectiu, podent ocupar la totalitat de la parcel·la.
- d. El gàlib edificable és l'envolvent dins la qual s'ha de desenvolupar l'edificació. S'obtindrà pels plans verticals de façana anterior i posterior, aplicant l'alçada màxima reguladora de cada finca, i rematats superiorment pels plans inclinats a dues aigües al 35% - que arrencaran del carener horitzontal -, amb una alçada màxima de ARM + 2,62m.

En cas de superar-se aquesta alçada (ARM + 2,62m), s'haurà de dividir el gàlib en 2 o més gàlibs.

En aquelles parcel·les amb façana a dos o més carrers contigus, el gàlib es refereix a cadascun dels carrers.

En parcel·les passants l'aplicació del gàlib edificable es realitzarà respecte la profunditat edificable de cada carrer.

- e. L'alçada reguladora màxima (ARM) s'indica al quadre següent, amb la seva correspondència al nombre de plantes (indicat als plànols d'ordenació del POUM):

Zona	Núm.plantes	A.R.M. (mts)
2	I	4,00
	II	7,00
	III	10
	IIII	13

Alçades lliures entre forjats per plantes:

Planta baixa: 3 m

Plantes pis: 2,70 m

- f. Els cossos i elements sortints del pla de la façana es regulen de la següent manera:

Pel que fa a l'admissió de cossos sortints en relació amb les subzones, cal tenir en compte que:

- 1) S'admeten tots els tipus
- 2) Han de tenir un vol màxim igual o inferior a 0,60 m, sense superar el 5% de l'amplada del carrer, i com a molt, 0'15m menys que la vorera.
- 3) La longitud màxima serà igual o inferior al 50% de la longitud de la façana
- 4) L'alçada lliure dels cossos sortints respecte el carrer serà com a mínim de 3,10 m.
- 5) Les baranes dels cossos sortints hauran de ser calades i formades per elements metàl·lics verticals.



- 6) Els elements sortints es regulen d'acord amb les condicions generals del tipus d'ordenació.
 - 7) La disposició dels cossos i elements sortints respectarà les regles de composició de façana que s'indiquen en el següent epígraf del present precepte.
- g. La composició de la façana ha de mantenir la coherència amb les façanes del carrer, especialment les que són incloses al catàleg.
- 1) La relació buit ple serà de proporció forats entre 1/1,5 i 1/2, predomini del buit sobre el ple excepte la planta baixa que podrà ser superior.. Les obertures guardaran una distància de 0,45m amb la mitjera en el pla de façana.
 - 2) La geometria dels forats tindrà dominància vertical. Si no es justifica la predominància horitzontal amb un estudi d'integració de la façana amb el barri.
 - 3) Els cossos sortints (balcons) no podran abastar més de dos forats.
 - 4) Els materials d'acabat seran revestiments continus (tipus estucats o arrebossats) de colors terrossos o gamma cromàtica en sintonia amb el nucli antic, és permesa l'obra de fàbrica amb un esquema integrador de la façana a l'entorn. S'admet en pb amb aplacat de pedra natural excepte els acabats brillants o similar explicant la seva integració a l'entorn edificat.
- h. La coberta podrà ser:
- 1) Inclínada:
S'haurà d'ubicar dins del gàlib edificable, i serà inclinada, de teula ceràmica, a dues vessants, amb un pendent del 30% .El ràfec i el carener hauran de ser horitzontals respecte al carrer, i preveure la recollida d'aigües.
En cas de parcel·les amb front a dos o més carrers contigus la coberta haurà de girar, i la seva arrencada serà horitzontal respecte cada carrer.
Només s'admetran terrats mitjançant obertures de qualsevol dels plans inclinats de coberta. Aquestes obertures s'hauran de separar en projecció horitzontal un mínim de 2,00m de l'arrencada inclòs el ràfec i 0,6m de cadascuna de les mitgeres.
En cas que les plaques solars es col·loquin sobre la coberta inclinada, aquesta haurà de tenir la mateixa inclinació que la resta de la coberta i sobresortir el mínim indispensable.
 - 2) Plana:
Per a edificis acabats en terrat es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents del sostre de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una alçada màxima de 60 cm. En terrats o cobertes planes, serà obligatori la realització d'una cambra ventilada.
En les cobertes planes, es podran instal·lar cossos edificats que continguin elements tècnics de les instal·lacions.
Les baranes opaques de façana anterior i posterior, i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima, no podrà excedir els 1,30 m sobre la cambra d'aire.
- i. Edificacions auxiliars. Només es podrà edificar una edificació auxiliar en planta baixa per parcel·la o pati independent dins del seu espai lliure. L'edificació auxiliar haurà de ser de planta baixa, (ARM 3,00m) amb una ocupació màxima del 10% de la superfície de la parcel·la, i un màxim de 12 m²st, S'ubicarà obligatòriament separada de l'edificació principal, a una distància mínima igual a l'alçada de l'edificació auxiliar. La seva coberta serà inclinada al 30%, amb el carener ubicat a una alçada màxima de 3,50m
- j. Planta soterrani. L'ocupació en planta soterrani podrà ser del 100% de la superfície privativa de la parcel·la per destinar-la a ús d'aparcament de vehicles.



- k. Les barbacoes es podran ubicar únicament adossades a l'edifici principal i amb xemeneia que surti per coberta.

- l. Planta baixa d'un edifici referida al carrer.

El nivell de referència de la planta baixa se situarà 0,60m per sota o per sobre de la rasant del carrer al Punt mig de la façana. Si el carrer fa pendent, la planta baixa es desdoblarà per tal de no superar en cap punt els 0,60m respecte a la rasant del carrer. S'exceptuen els casos regulats expressament a cada zona.

En cas de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa a cada front com si es tractés de parcel·les diferents dividides per la línia equidistant de les façanes.

- 6. Condicions d'ús

- a. L'ús principal a la zona 2 és el d'habitatge.
- b. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la resultarà de dividir el sostre edificable destinat a habitatge sobre rasant per 85 m²st arrodonint a l'alça quan el decimal sigui igual o superior a 5. S'exceptuen aquells sectors o polígons delimitats en el present POUM i on a les seves fitxes annexes s'indica el nombre màxim d'habitatges.
- c. A la planta baixa s'admet també l'ús d'habitatge. En el cas d'edificis de més de dos (2) habitatges, el percentatge màxim de la superfície de la planta baixa destinat a habitatge serà del 50%.
- d. Són compatibles i prohibits els següents usos:

Establerts a l' article 138

- 7. Aparcament

- a. La dotació mínima a aquesta zona és de 1,5 places/habitatge, arrodonint sempre a l'alça.
- b. En la subzona 2d la dotació mínima a aquesta zona és de 1 places/habitatge, arrodonint sempre a l'alça.

- 8. Terminis execució de la subzona 2d

Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial segons l'article 57.7 de la LU, i 68.2.h del RLU, no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Article 144. Zona residencial en illa tancada (Clau 3)

- 1. Definició

Abasta els sòls destinats a plurihabitatge en eixample més modern amb ordenacions en illa , amb edificació en alineació de vial.

- 2. Tipus d'ordenació

Correspon al tipus d'ordenació segons alineació de vial, formant illes tancades o semiobertes, de manera que les parcel·les presenten façana als carrer que delimiten l'illa.

- 3. Parcel·lació

La parcel·la mínima serà de 5m. Tindrà una façana mínima de 5m.

- 4. Condicions d'edificació

- a. La façana s'ha de col·locar a l'alineació de vial indicada en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.
- b. La profunditat edificable s'indica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM, de forma detallada per cada parcel·la. En tot cas, es fixa com a profunditat edificable la de 15 m, sempre i quan als plànols no s'indiqui una diferent. La planta baixa podrà superar la



profunditat edificable màxima quan tinguí altres usos diferents als d'habitatge o residencial col·lectiu, podent ocupar la totalitat de la parcel·la.

- c. El gàlib edificable és l'envolvent dins la qual s'ha de desenvolupar l'edificació. S'obtindrà pels plans verticals de façana anterior i posterior, aplicant l'alçada màxima reguladora de cada finca, i rematats superiorment pels plans inclinats a dues aigües al 30% - que arrencaran del carener horitzontal -, amb una alçada màxima de ARM + 2,62m.

En cas de superar-se aquesta alçada (ARM + 2,62m), s'haurà de dividir el gàlib en 2 o més gàlibs.

En aquelles parcel·les amb façana a dos o més carrers contigus, el gàlib es refereix a cadascun dels carrers.

En parcel·les passants l'aplicació del gàlib edificable es realitzarà respecte la profunditat edificable de cada carrer.

Es permetrà l'ocupació del 100% de la parcel·la en planta baixa, per a usos diferents del d'habitatge, i en continuïtat amb el cos principal de l'edificació, en cas contrari serà considerat com a edificació auxiliar.

- d. L'alçada reguladora màxima (ARM) s'indica al quadre següent, amb la seva correspondència al nombre de plantes (indicat als plànols d'ordenació del POUM):

Zona	Núm.plantes	A.R.M. (mts)
3	I	4,00
	II	7,00
	III	10,00
	IIII	13,00
	IIIII	16,00

Alçades lliures entre forjats per plantes: Planta baixa: 3m
Plantes pis: 2,70 m

- e. Els cossos i elements sortints del pla de la façana es regulen de la següent manera:
- 1) S'admeten tots els tipus a 0,6 ml de les mitgeres.
 - 2) L'alçada lliure dels cossos sortints respecte el carrer serà com a mínim de 3,10 m.
 - 3) Els elements sortints es regulen d'acord amb les condicions generals del tipus d'ordenació.

- f. La coberta podrà ser:

- 1) Inclinada:

S'haurà d'ubicar dins del gàlib edificable, i serà inclinada, de teula ceràmica o similar, a dues vessants, amb un pendent màxim del 30%. El ràfec i el carener hauran de ser horitzontals respecte al carrer, i preveure la recollida d'aigües.

En cas de parcel·les amb front a dos o més carrers contigus la coberta haurà de girar, i la seva arrencada serà horitzontal respecte cada carrer.

Només s'admetran terrats mitjançant obertures de qualsevol dels plans inclinats de coberta. Aquestes obertures s'hauran de separar en projecció horitzontal un mínim de 2,00m de l'arrencada inclòs el ràfec i 0,6m de cadascuna de les mitgeres.

En cas que les plaques solars es col·loquin sobre la coberta inclinada, aquesta haurà de tenir la mateixa inclinació que la resta de la coberta i sobresortir el mínim indispensable.



2) Plana:

Per a edificis acabats en terrat es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents del sostre de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una alçada màxima de 60 cm. En terrats o cobertes planes, serà obligatori la realització d'una cambra ventilada.

En les cobertes planes, es podran instal·lar cossos edificats que continguin elements tècnics de les instal·lacions.

Les baranes opaques de façana anterior i posterior, i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima, no podrà excedir els 1,30 m sobre la cambra d'aire.

- g. Edificacions auxiliars. Només es podrà edificar una edificació auxiliar en planta baixa per parcel·la o pati independent dins del seu espai lliure. L'edificació auxiliar haurà de ser de planta baixa, (ARM 3,00 m) amb una ocupació màxima del 10% de la superfície de la parcel·la, i un màxim de 12 m²st. S'ubicarà obligatòriament separada de l'edificació principal, a una distància mínima igual a l'alçada de l'edificació auxiliar. La seva coberta serà inclinada al 30%, amb el carener ubicat a una alçada màxima de 3,50m
- h. Planta soterrani. L'ocupació en planta soterrani podrà ser del 100% de la superfície privativa de la parcel·la per destinar-la a ús d'aparcament de vehicles.
- i. Les barbacoes es podran ubicar únicament adossades a l'edifici principal i amb xemeneia que surti per coberta.
- j. Planta baixa d'un edifici referida al carrer.

El nivell de referència de la planta baixa se situarà 0,60m per sota o per sobre de la rasant del carrer al Punt mig de la façana. Si el carrer fa pendent, la planta baixa es esdoblarà per tal de no superar en cap punt els 0,60m respecte a la rasant del carrer. S'exceptuen els casos regulats expressament a cada zona.

En cas de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa a cada front com si es tractés de parcel·les diferents dividides per la línia equidistant de les façanes.

5. Condicions d'ús

- a. L'ús principal a la zona 3 és el d'habitatge.
- b. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la resultarà de dividir el sostre edificable destinat a habitatge per 85 m²st. S'exceptuen aquells sectors o polígons delimitats en el present POUM i on a les seves fitxes annexes s'indica el nombre màxim d'habitatges.
- c. Són compatibles i prohibits els següents usos:

Establerts a l'article 122

6. Aparcament

La dotació mínima a aquesta zona és de 1,5 places/habitatge, arrodonint sempre a l'alça.

Article 145. Zona residencial en illa oberta (Clau 4)

1. Definició

- a. Abasta els sòls destinats a plurihabitatge en eixample modern amb ordenacions en illa oberta, amb edificació en alineació de vial o no.
- b. Es diferencia 1 subzona



Zona residencial en illa oberta Clau 4d .HPO, HPC, habitatge en règim especial i general, habitatge en preu concertat estatal.

El preu base per metre quadrat útil de superfície d'habitatge aparcament i traster ve fixat per l'Administració com a preu màxim de venda.

2. Tipus d'ordenació

Correspon al tipus d'ordenació volumetria específica, configuració flexible.

3. Parcel·lació

La parcel·la tindrà una façana mínima de 15ml. de façana.

4. Condicions d'edificació

- La façana s'ha de col·locar a l'alineació de vial o paral·lela a l'alineació de vial.
- La profunditat edificable s'indica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM, de forma detallada per cada parcel·la. En tot cas, es fixa com a profunditat edificable la de 16'5 m, sempre i quan als plànols no s'indiqui una diferent. La planta baixa no podrà superar la profunditat edificable màxima.
- El gàlib edificable és l'envolvent dins la qual s'ha de desenvolupar l'edificació. S'obtindrà pels plans verticals de façana anterior i posterior, aplicant l'alçada màxima reguladora de cada finca, i rematats superiorment pels plans inclinats a dues aigües al 30% - que arrencaran del carener horitzontal -, amb una alçada màxima de ARM + 2,62m.

En cas de superar-se aquesta alçada (ARM + 2,62m), s'haurà de dividir el gàlib en 2 o més gàlibs.

En aquelles parcel·les amb façana a dos o més carrers contigus, el gàlib es refereix a cadascun dels carrers.

En parcel·les passants l'aplicació del gàlib edificable es realitzarà respecte la profunditat edificable de cada carrer.

No es permetrà l'ocupació del 100% de la parcel·la en planta baixa.

- L'alçada reguladora màxima (ARM) s'indica al quadre següent, amb la seva correspondència al nombre de plantes (indicat als plànols d'ordenació del POUM):

Zona	Núm.plantes	A.R.M. (mts)
4	I	4,00
	II	7,00
	III	10,00
	IIII	13,00
	IIIII	16,00

Alçades lliures entre forjats per plantes:

Planta baixa: 3m

Plantes pis: 2,70 m

- Els cossos i elements sortints del pla de la façana es regulen de la següent manera:

- S'admeten tots els tipus.
- L'alçada lliure dels cossos sortints respecte el carrer serà com a mínim de 3,10m.
- Els elements sortints es regulen d'acord amb les condicions generals del tipus d'ordenació.
 - La coberta podrà ser:



1) Inclínada:

S'haurà d'ubicar dins del gàlib edificable, a dues vessants, amb un pendent màxim del 30%. El ràfec i el carener hauran de ser horitzontals respecte al carrer, i preveure la recollida d'aigües.

En cas de parcel·les amb front a dos o més carrers contigus la coberta haurà de girar, i la seva arrencada serà horitzontal respecte cada carrer.

Només s'admetran terrats mitjançant obertures de qualsevol dels plans inclinats de coberta. Aquestes obertures s'hauran de separar en projecció horitzontal un mínim de 2,00m de l'arrencada inclòs el ràfec i 0,6m de cadascuna de les mitgeres.

En cas que les plaques solars es col·loquin sobre la coberta inclinada, aquesta haurà de tenir la mateixa inclinació que la resta de la coberta i sobresortir el mínim indispensable.

2) Plana:

En terrats o cobertes planes, serà obligatori la realització d'una cambra ventilada.

Les baranes de façana anterior o posterior i les dels patis interiors i de separació entre terrats. L'alçada de dites baranes opaques no podrà excedir de 1,30 m. amidats respecte a la cota del paviment del terrat.

- f. Edificacions auxiliars. Només es podrà edificar una edificació auxiliar en planta baixa per parcel·la o pati independent dins del seu espai lliure. L'edificació auxiliar haurà de ser de planta baixa, (ARM 3,00 m) amb una ocupació màxima del 10% de la superfície de la parcel·la, i un màxim de 12 m²st, S'ubicarà obligatòriament separada de l'edificació principal, a una distància mínima igual a l'alçada de l'edificació auxiliar. La seva coberta serà inclinada al 30%, amb el carener ubicat a una alçada màxima de 3,50m.
- g. Planta soterrani. L'ocupació en planta soterrani podrà ser del 100% de la superfície privativa de la parcel·la per destinar-la a ús d'aparcament de vehicles.
- h. Les barbacoes es podran ubicar únicament adossades a l'edifici principal i amb xemeneia que surti per coberta.
- i. Planta baixa d'un edifici referida al carrer.

El nivell de referència de la planta baixa se situarà 0,60m per sota o per sobre de la rasant del carrer al Punt mig de la façana. Si el carrer fa pendent, la planta baixa es desdoblarà per tal de no superar en cap punt els 0,60m respecte a la rasant del carrer. S'exceptuen els casos regulats expressament a cada zona.

En cas de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa a cada front com si es tractés de parcel·les diferents dividides per la línia equidistant de les façanes.

5. Condicions d'ús

- a. L'ús principal a la zona 4 és el d'habitatge.
- b. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la resultarà de dividir el sostre edificable destinat a habitatge per 85 m²st. S'exceptuen aquells sectors o polígons delimitats en el present POUM i on a les seves fitxes annexes s'indica el nombre màxim d'habitatges.
- c. Són compatibles i prohibits els següents usos:

Establerts a l' article 122

6. Aparcament

- a. La dotació mínima a aquesta zona és de 1,5 places/habitatge, arrodonint sempre a l'alça.
- b. En la zona 4d la dotació mínima a aquesta zona és de 1 plaça/habitatge, arrodonint sempre a l'alça.

7. Terminis execució de la subzona 4d



Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial segons l'article 57.7 de la LU, i 68.2.h del RLU, no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Article 146. Zona residencial en cases agrupades (Clau 5)

1. Definició

- a. Abasta els sòls destinats a edificis entre mitgeres, formant rengles amb una certa uniformitat per trams de carrer, on la relació amb el carrer és més important que la formació d'illa.
- b. Es diferencia una subzona 5a i una 5b.

2. Tipus d'ordenació

Correspon a l'edificació segons alineació de vial, amb reculades en trams uniformes, entre mitgeres.

En les illes edificades, les reformes integrals o noves edificacions es treballarà d'acors la unitat arquitectònica del conjunt, determinats previ al projecte constructiu l'esquema d'ordenació i volumetria global.

El les zones delimitades per sectors, es treballarà en unitats de projecte, les parcel·les no podran desenvolupar-se individualment, requeriran un projecte únic o, com a mínim, projecte d'ordenació volumètrica global.

3. Parcel·lació

- 1) Zona 5a: La parcel·la mínima edificable ha de tenir una superfície de 120m², i una façana mínima de 5m.
- 2) Subzona 5b: La parcel·la mínima edificable ha de tenir una superfície de 80m², i una façana mínima de 4m.

4. Condicions de l'edificació

- a. Solament s'admet la construcció d'una edificació principal per parcel·la.
- b. Alineació de façana: segons plànols d'ordenació.
- c. Planta baixa d'un edifici referida al carrer.

El nivell de referència de la planta baixa se situarà 0,60m per sota o per sobre de la rasant del carrer al Punt mig de la façana. Si el carrer fa pendent, la planta baixa es desdoblarà per tal de no superar en cap punt els 0,60m respecte a la rasant del carrer. S'exceptuen els casos regulats expressament a cada zona.

En cas de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa a cada front com si es tractés de parcel·les diferents dividides per la línia equidistant de les façanes.

- d. Profunditat edificable: es mesurarà des de la façana principal fins a la posterior, i serà la indicada als plànols d'ordenació. En cas de no estar grafiada, serà de 14m .
- e. Ocupació: dins del gàlib grafiat als plànols. En cas de no estar grafiada, màxim 60%.
- f. Nombre màxim de plantes: El nombre de plantes és regulat en els plànols d'ordenació, podent ser de planta baixa i dues plantes pis com a màxim. En cas que no es marqui sobre plànol el nombre de plantes, s'entendrà que és de planta baixa i una planta pis.
- g. Alçada reguladora màxima, mesurada respecte el nivell de planta baixa:



Nº plantes	ARM
II (B+1)	6,50m
III (B+2)	9,50m

h. S'admet la construcció de plantes soterrades, que no podran ocupar més de la projecció ortogonal de la planta baixa, amb una alçada mínima de 2,20m. En els casos d'establir-se aparcaments comunitaris, es podrà superar la referida projecció ortogonal de la planta baixa.

i. Coberta: serà:

1) A dues aigües:

Amb un pendent màxim del 30%, rematada amb un ràfec que com a màxim volarà 50 cm. Només s'admetran terrats mitjançant obertures de qualsevol dels plans inclinats de coberta. Aquestes obertures s'hauran de separar en projecció horitzontal un mínim de 2,00m de l'arrencada inclòs el ràfec, i 0,45m de cadascuna de les mitgeres. En cas que les plaques solars es col·loquin sobre la coberta inclinada, aquesta haurà de tenir la mateixa inclinació que la resta de la coberta i sobresortir el mínim indispensable.

2) Plana:

En terrats o cobertes planes, serà obligatori la realització d'una cambra ventilada.

En les cobertes planes, es podran instal·lar cossos edificats que continguin elements tècnics de les instal·lacions.

Les baranes de façana anterior i posterior, i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima, no podrà excedir els 1,20 m sobre la cambra d'aire.

L'opció arquitectònica anirà d'acord al conjunt del qual en forma part l'edificació, caldrà justificar l'opció de coberta respecte la seva integració amb l'entorn.

j. Testers: les parcel·les que formin tester d'un tram de carrer hauran de tractar la paret lateral com a façana, tant pel que fa a materials com a obertures. La coberta podrà ser a tres aigües.

k. Elements sortints: no podran sobresortir més de 0,50 m. respecte a l'envoltant màxim.

l. Alçada lliure mínima entre forjats de cada planta: 2,70 metres.

5. Espai lliure de parcel·la

L'espai lliure de la parcel·la es podrà pavimentar com a màxim en un 50% de la seva superfície, exclosa la superfície edificada.

6. Edificacions auxiliars.

Les condicions de les edificacions auxiliars seran:

a. Coberts

1) Només es podran ubicar al pati posterior de la parcel·la, sempre i quan aquest tingui una superfície major de 30 m²s. En cap cas s'ubicaran a l'espai lliure que confronta amb el carrer.

2) Ocupació màxima: 5% de la superfície de la parcel·la, amb un sostre màxim de 12 m²st.

3) Nombre de plantes i alçada: planta baixa, amb una alçada de 3m fins al cantell del forjat o al ràfec.

4) Coberta: inclinada, amb un pendent màxim del 30% i sense que el seu carener superi una alçada de 2,62m de l'últim forja. Aplicant l'alçada màxima reguladora de cada finca, i



rematats superiorment pels plans inclinats a dues aigües al 30% - que arrencaran del carener horitzontal -, amb una alçada màxima de ARM + 2,62m.

- 5) Excepte en casos excepcionals, només s'admet un cobert per parcel·la. S'entén per casos excepcionals aquelles preexistències que no superin els paràmetres màxims indicats a les normes.
- 6) Es separarà de l'edificació principal, en una distància igual o superior a l'alçada de l'edificació auxiliar.
- 7) Si el cobert s'adossa a la parcel·la veïna, abocarà les aigües a la parcel·la pròpia i no podrà utilitzar la tanca com a paret de recolzament a no ser que sigui pròpia.
- 8) La part del cobert adossada a termenal que ultrapassi la tanca s'haurà de tractar amb materials d'acabat, sense poder obrir finestres a veí.

7. Barbacoes

Es podran ubicar únicament adossades a l'edifici principal i amb xemeneia que surti per coberta.

8. Piscines

Sempre que l'espai lliure de parcel·la tingui una superfície superior als 30 m²s, amb geometria rectangular i regular, les piscines encastades es podran situar en qualsevol punt de la parcel·la, sempre i quan es deixi una separació d'1 metre a termenals i 2,5m a carrer,

L'entorn transitable de la piscina situat junt a termenals no es podrà elevar en cap cas.

9. Condicions d'ús

- a. L'ús principal a la zona 5 és l'habitatge (unihabitatge).
- b. Són compatibles i prohibits els usos següents:

Establerts a l' article 138

10. Aparcament

L'aparcament és obligatori, a l'interior de la parcel·la, en edificació coberta i tancada, a raó d'una dotació mínima de dues places per habitatge. En aquesta subzona i com excepció s'admetrà que la rampa d'accés a l'aparcament tingui una inclinació fins a un màxim del 20% de del carrer.

Article 147. Zona residencial cases aïllades Clau 6

1. Definició

Abasta els sòls destinats a unihabitatge i excepcionalment bihabitatge en edificació aïllada amb espais lliures ajardinats sobre parcel·les separades amb partions de les veïnes i de l'alineació de vial. El bihabitatge només s'admet en la subclau 6a, conforme les condicions establertes en la regulació de la dita subclau.

Aquesta zona engloba 5 subzones

Subzona 6a

Subzona 6b

Subzona 6c

Subzona 6c1

Subzona 6c2

2. Parcel·lació



- a. Subzona 6a. La parcel·la mínima edificable ha de tenir 200m² de superfície i la façana mínima de 10ml, per a l'unihabitatge.
- b. Subzona 6b. La parcel·la mínima edificable ha de tenir 400m² de superfície i la façana mínima de 10ml, per a l'unihabitatge.
- c. Subzona 6c. La parcel·la mínima edificable ha de tenir 800m² de superfície i la façana mínima de 20ml, per a l'unihabitatge.
- d. Subzona 6c1. La parcel·la mínima edificable ha de tenir 1.600m² de superfície i la façana mínima de 20ml, per a l'unihabitatge.
- e. Subzona 6c2. La parcel·la mínima edificable ha de tenir 600m² de superfície i la façana mínima de 15ml, per a l'unihabitatge.

3. Tipus d'ordenació de l'edificació

- a. El tipus edificatori serà el d'edificació aïllada a la parcel·la, amb la destinació principal d'unihabitatge.
- b. S'admet 2 habitatges en la clau 6a en parcel·les de superfície majors a 400 m².
- c. S'admet aparionar dues edificacions principals destinades a unihabitatge de dues parcel·les veïnes i amb façana al mateix carrer, segons les següents determinacions, nomès a les subzones 6a i 6b:
 - Cadascuna de les parcel·les on s'edificarà a mode aparionat haurà de complir els paràmetres establerts pel que fa a façana mínima i superfície mínima.
 - La construcció de les dues edificacions serà conjunta o amb un projecte unitari, i amb criteris compositius de façana conjunts.
 - El solapament de les dues edificacions serà com a mínim de ¾ parts de la seva longitud total.
 - Quan es produeixin retranqueixos en les façanes anterior i/o posterior, es complirà la separació a termenals establerta.
 - Cadascuna de les edificacions construirà la seva paret mitgera en terreny privatiu, no admetent-se mitgeres sobre la línia de partió.
 - Es podran autoritzar ampliacions unilaterals d'aquests habitatges aparionats sempre i quan es respectin els criteris compositius de la façana.

4. Edificació principal

- a. Solament s'admet la construcció d'una edificació principal per parcel·la.
- b. Coeficient d'edificabilitat net per parcel·la :

Subzona 6a: 0,80 m² de sostre/ m² sòl

Subzona 6b: 0,60 m² de sostre/ m² sòl

Subzona 6c: 0,4 m² de sostre/ m² sòl

Subzona 6c1: 0,2 m² de sostre/ m² sòl

Subzona 6c2: 0,5 m² de sostre/ m² sòl

- c. Ocupació màxima:

Subzona 6a: 40%

Subzona 6b: 30%

Subzona 6c: 20%



Subzona 6c1:20%

Subzona 6c2:20%

- d. Nombre màxim de plantes: Els habitatges que es desenvolupin en més d'una planta, hauran de disposar com a mínim d'una escala coberta de comunicació interior. S'admet la utilització del l'espai sotacoberta i el seu ús com a habitatge vinculat sempre a l'habitatge de la planta inferior.

Subzona 6a: Panta baixa +1 planta pis.

Subzona 6b: Panta baixa +1 planta pis

Subzona 6c: Panta baixa +1 plantes pis

Subzona 6c1: Panta baixa +1 plantes pis

Subzona 6c2: Panta baixa +1 plantes pis

- e. El nivell de referència de la planta baixa vindrà definit per la disposició del terreny natural, de manera que, en cap cas el nivell de la planta baixa estigui per sobre ni per sota d'un metre del terreny exterior definitiu. S'exceptua el tram de les rampes d'accés a soterrani.

En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes, o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

- f. Alçada reguladora màxima:

Subzona 6a: 7ml

Subzona 6b: 7ml

Subzona 6c: 7ml

Subzona 6c1: 7ml

Subzona 6c2: 7ml

- g. Alçada lliure entre forjats mínima de cada planta: 2,70m.

- h. S'admet la construcció d'una planta soterrada amb una alçada mínima de 2,20m, que podrà ocupar més de la projecció ortogonal de la planta baixa sempre que compleixi els paràmetres d'ocupació i distàncies mínimes a carrer i límit de parcel·la. Per poder considerar una planta com a soterrada, i no com a planta baixa, tots els punts del perímetre del seu sostre hauran de situar-se, com a màxim, a 1 metre per damunt del terreny exterior, excepte el tram de façana necessari per la rampa d'accés.

- i. Separacions mínimes a carrer i termenals:

Subzona 6a: Separacions mínimes a carrer 3m i termenals 2m

Subzona 6b: Separacions mínimes a carrer 6m i termenals 3m

Subzona 6c: Separacions mínimes a carrer 6m i termenals 3m

Subzona 6c1: Separacions mínimes a carrer 6m i termenals 3m

Subzona 6c2: Separacions mínimes a carrer 6m i termenals 3m

- j. Planta sotacoberta: segons regulació tipus d'ordenació edificació aïllada.

- k. Coberta:



- A dues aigües:

Amb un pendent màxim del 30%, rematada amb un ràfec que com a màxim volarà 50 cm. Només s'admetran terrats mitjançant obertures de qualsevol dels plans inclinats de coberta. Aquestes obertures s'hauran de separar en projecció horitzontal un mínim de 2,00m de l'arrencada inclòs el ràfec, i 0,45m de cadascuna de les mitgeres. En cas que les plaques solars es col·loquin sobre la coberta inclinada, aquesta haurà de tenir la mateixa inclinació que la resta de la coberta i sobresortir el mínim indispensable.

- Plana:

En terrats o cobertes planes, serà obligatori la realització d'una cambra ventilada.

En les cobertes planes, es podran instal·lar cossos edificats que continguin elements tècnics de les instal·lacions.

Les baranes de façana anterior i posterior, i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima, no podrà excedir els 1,20 m sobre la cambra d'aire.

L'opció arquitectònica anirà d'acord al conjunt del qual en forma part l'edificació, caldrà justificar l'opció de coberta respecte la seva integració amb l'entorn.

- l. Envoltant màxim de l'edificació: serà aquell definit per l'ocupació màxima, el nivell de la planta baixa, l'alçada reguladora màxima i el pendent màxim de la coberta, al 30%. Les solucions arquitectòniques de cada parcel·la s'hauran de desenvolupar dins d'aquest envoltant.
- m. Les ampliacions que suposin un increment de sostre o de volum sobre la construcció existent igual o superior al 50% hauran de preveure la reserva d'aparcament per aquesta zona.

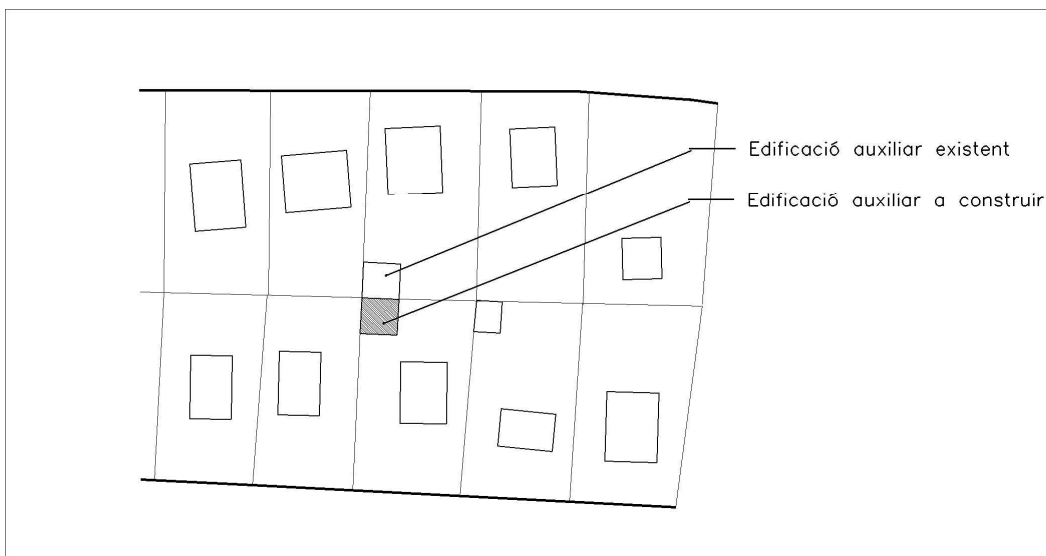
5. Edificacions auxiliars

a. Coberts

- Ocupació màxima: 5% de la superfície de la parcel·la, amb un sostre màxim de 35 m²st. en cas que el cobert tingui ús d'aparcament aquest haurà de tenir un sostre mínim de 30m²st.
- Nombre de plantes i alçada: planta baixa, amb una alçada de 3m fins al cantell del forjat o al ràfec.
- Coberta: plana o inclinada, amb un pendent màxim del 30% i sense que el seu carener superi una alçada de 3,50m respecte el terreny.
- Excepte en casos excepcionals, només s'admet un cobert per parcel·la. S'entén per casos excepcionals aquelles preexistències que no superin els paràmetres màxims indicats a les normes.

b. Col·locació dels coberts. La col·locació dels coberts es realitzarà:

- En qualsevol punt de la parcel·la, excepte a la franja de separació del carrer.
- Si existeix un cobert a la pròpia parcel·la o a la veïna, el nou cobert s'adossarà a aquell formant un únic volum, llevat que l'edifici o la topografia o altres circumstàncies impossibilitin aquesta situació. Si el cobert existent no està en situació apropiada, o està en volum disconforme, situació precària o estat ruïnós, no serà obligatori aplicar aquest precepte.
- Si el cobert s'adossa a la parcel·la veïna no podrà tenir la coberta transitable; abocarà les aigües a la parcel·la pròpia i no podrà utilitzar la tanca com a paret de recolzament a no ser que sigui pròpia.
- La part del cobert adossada a termenal que ultrapassi la tanca s'haurà de tractar amb materials d'acabat, sense poder obrir finestres a veí.



- Els coberts es podran col·locar a la franja de separació de l'edificació principal i l'alineació del carrer, sempre i quan es consideri com a "substitució de terres". Els materials d'acabat al carrer seran els mateixos que els de la tanca.
- c. Barbacoes
Es podran ubicar únicament adossades a l'edifici principal o al cobert i amb xemeneia que surti per coberta.
- d. Piscines
Les piscines encastades a terra es podran situar en qualsevol punt de la parcel·la, sempre i quan es deixi una separació d'1 metre a termenals i 2,5m a carrer.
L'entorn transitable de la piscina situat junt a termenals no es podrà elevar en cap cas.
- 6. Materials d'acabat de façana, coberta i colors
Hauran de ser adients a l'entorn on se situa l'edificació.
- 7. Espai lliure de parcel·la
Subzona 6a: L'espai lliure de la parcel·la es podrà pavimentar com a màxim en un 50% de la seva superfície, exclosa la superfície edificada.
Subzona 6b: L'espai lliure de la parcel·la es podrà pavimentar com a màxim en un 50% de la seva superfície, exclosa la superfície edificada.
Subzona 6c: L'espai lliure de la parcel·la es podrà pavimentar com a màxim en un 20% de la seva superfície, exclosa la superfície edificada.
Subzona 6c1: L'espai lliure de la parcel·la es podrà pavimentar com a màxim en un 20% de la seva superfície, exclosa la superfície edificada.
Subzona 6c2: L'espai lliure de la parcel·la es podrà pavimentar com a màxim en un 30% de la seva superfície, exclosa la superfície edificada.
- 8. Condicions d'ús
 - a. L'ús principal a la zona 6 és l'habitatge (unihabitatge).
 - b. Són usos compatibles i prohibits els següents usos:
Subzones 6a Establerts a l' article 122
Subzones 6b Establerts a l' article 122



Subzones 6c unihabitatge si es pot compatibilitzar amb ús 2.1 oficines i serveis 25% superfície habitatge

Subzones 6c1 unihabitatge si es pot compatibilitzar amb ús 2.1 oficines i serveis 25% superfície habitatge

Subzones 6c2 unihabitatge si es pot compatibilitzar amb ús 2.1 oficines i serveis 25% superfície habitatge

9. Aparcament

L'aparcament és obligatori, a l'interior de la parcel·la, amb una dotació de 2 places com a mínim per habitatge.

Article 148. Zona industrial (Clau 7)

1. Definició

Abasta les àrees destinades específicament a l'ús industrial i terciari, que es donen als polígons expressament previstos per a aquestes activitats.

Es diferencien les següents subzones, segons la seva tipologia:

- Subzona 7h: Industrial Històric
- Subzona 7b: Industrial entre mitgeres
- Subzona 7c: Indústria aïllada petita
- Subzona 7d: Indústria aïllada mitjana

2. Subzona 7h: Volumetria específica.

Correspon a les implantacions Industrials existent fora de les zones industrials o terciàries.

Aquestes implantacions són escasses. Per a la seva compartimentació o ampliació o transformació caldrà la redacció d'un estudi volumètric. Els Plànols d'ordenació estableixen l'ocupació i l'alçada permesa.

Es permès l'ús comercial, als efectes del que estableix aquest Decret llei 1/2009 de 22 de desembre o normativa que la substitueixi.

L'alçada màxima es fixa en 11 m.

3. Subzona 7b: Edificació entre mitgeres.

El conjunt ha de projectar-se com una unitat arquitectònica.

- Superfície mínima de parcel·la400 m²

- Façana mínima10 m

- Separacions:.....Segons gàlib establert als plànols

- Alçada màxima absoluta11 m. sobre rasant carrer

Per a les implantacions industrials anteriors aquestes normes, es manté l'edificació autoritzades, aquestes es poden reformar de manera integral respectant la volumetria. Les noves edificacions respectaran les distàncies aquí establertes.

4. Subzona 7c: Edificació aïllada petita

- Parcel·la mínima800 m²

- Edificabilitat màxima6m³ d'edificació/m² de parcel·la



- Ocupació màxima60%
- Separació vials 12 m. mínim
- Separació a sistema comunicacions generals 12 m. obligatoris
- Separació límits laterals 5 m. mínim
- Separació límits fons5 m. mínim
- Alçada màxima absoluta11 m. sobre rasant carrer

Per a les implantacions industrials anteriors aquestes normes, es manté l'edificació autoritzades, aquestes es poden reformar de manera integral respectant la volumetria. Les noves edificacions respectaran les distàncies aquí establertes.

5. Subzona 7d: Edificació aïllada mitjana

- Tipus d'ordenació Oberta o aïllada
- Parcel·la mínima3.000 m²
- Edificabilitat màxima6 m³ d'edificació/ m² parcel·la
- Ocupació màxima 60%
- Separació vials 12 m mínim
- Separació a sistema comunicacions generals 12 m obligatoris
- Separació límits laterals 5 m mínim.
- Separació límits fons5 m mínim.
- Alçada màxima absoluta11 m sobre rasant carrer.

Per a les implantacions industrials anteriors aquestes normes, es manté l'edificació autoritzades, aquestes es poden reformar de manera integral respectant la volumetria. Les noves edificacions respectaran les distàncies aquí establertes.

6. Condicions generals per a les subzones 7b,7c,7d

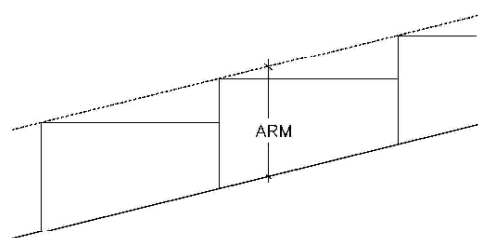
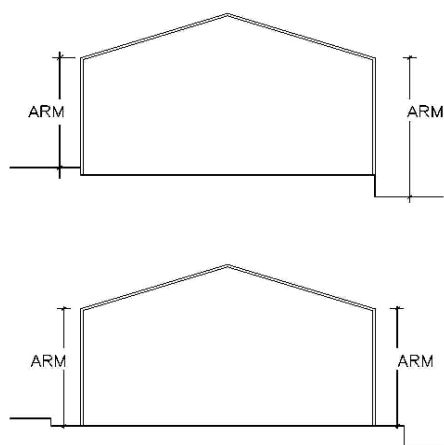
1. Aparcament

- a. Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 350 m² de superfície edificada.
- b. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,50 m x 4,50 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.
- c. Si es tracta d'un establiment comercial singular, les previsions d'aparcament s'ajustaran a la normativa Comercial als efectes del que estableix aquest Decret Llei 1/2009 de 22 de desembre o normativa que la substitueixi.
- d. Si es tracta d'ús recreatiu de restauració, es preveurà una plaça per cada 3 places d'aforament.

2. Construccions auxiliars



- a. S'admeten les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, sempre que no superin els 25 m² de sostre. Aquesta superfície computarà a efectes d'ocupació màxima i edificabilitat.
 - b. Es podran situar a la franja de separació als límits de parcel·la, sempre i quan no interfereixin el trànsit intern ni l'arbrat i enjardinat obligatori.
 - c. La seva alçada màxima és de 5m, però en cas d'estacions transformadores d'electricitat es podrà arribar als 6m si la instal·lació ho requereix.
3. Espais no edificables (espais lliures de parcel·la)
- a. S'haurà de procedir a l'arbrat i enjardinat del perímetre de les parcel·les a fi de minimitzar l'impacte paisatgístic.
 - b. Caldrà la justificació tècnica i econòmica d'aquest punt en el projecte d'obres.
 - c. En el cas que es tracti d'una nau ja construïda caldrà preveure igualment en la llicència d'activitat el tractament dels espais lliures.
 - d. Els espais que han de quedar lliures d'edificació quedaran limitats en quant al seu ús a:
 - 1) Pel que fa als espais que no confrontin amb la via pública:
 - a) Espais per a maniobra i circulació de vehicles.
 - b) Aparcament de vehicles sense cobrir.
 - c) Enjardinament.
 - d) Dipòsit temporal de matèries primeres, productes intermedis, productes acabats o mercaderies.
 - e) Edificacions auxiliars i complementàries, que alhora quedaran limitades a l'ús d'estacions receptores de gas, estacions transformadores d'electricitat, armaris d'escomeses i dipòsits soterrats.
 - 2) Pel que fa als espais que confrontin amb la via pública:
 - a) Espais per a maniobra i circulació de vehicles.
 - b) Aparcament de vehicles sense cobrir, tot combinant-lo amb arbrat i vegetació
 - c) Enjardinament.
 - d) Edificacions auxiliars i complementàries, que alhora quedaran limitades a l'ús d'estacions receptores de gas, estacions transformadores d'electricitat, armaris d'escomeses i dipòsits soterrats.
 - 3) En cap cas es podran utilitzar aquests espais lliures d'edificació, per a dipòsit de residus de cap mena, així com tampoc per a la instal·lació de sitges, dipòsits, compressors, equips d'aire condicionat, o similars.
 - 4) Les aigües pluvials de l'espai no edificable no podran abocar a l'espai públic ni a la xarxa de clavegueram (si aquesta és separativa) sense disposar d'un separador d'hidrocarburs a l'interior de la parcel·la.
4. Talussos
- Els talussos s'hauran de sistematitzar amb vegetació i jardineria.
5. Tanques
- Les tanques tindran una alçada màxima de 2,4m. Podran ser opaques els primers 0,60m i seran transparents o vegetals fins arribar als 2,4m d'alçada.
6. Consideració de l'alçada reguladora màxima



7. Condicions d'ús per a les subzones 7b,7c,7d

- a. Els magatzems destinats a serveis logístics, a la conservació, guarda, transformació i distribució de productes d'exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i d'altres .
- b. Industrials: Tots aquests usos són admesos, sempre que per les característiques de l'activitat o material i productes utilitzats, es garanteixi que no es provoquen situacions de perill per a la salut i a la seguretat públiques i que els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits, exepuant les inventariades a l'annex II del catàleg d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera, grup A.
- c. Ús comercial: A totes les zones industrials clau 7 (claus i sub claus), els són d'aplicació els articles 6.1 i 9.5 del Decret Llei 1/2009, concretament els que es refereixen als establiments comercials singulars (ECS), que comprenen únicament els establiments de venda a l'engròs i els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers. Els establiments comercials singulars sense límit de superfície de venda.
- d. Ús d'oficines i serveis: activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria, despatxos professionals o similars.
- e. Ús recreatiu del joc
- f. Ús recreatiu cultural i social
- g. Ús recreatiu de restauració
- h. Ús recreatiu amb emissió elevada de nivell sonor
- i. Sanitari assistencial
- j. Recreatiu cultural i social
- k. Serveis tècnics
- l. Ús d'aparcament
- m. Ús religiós

8. Al polígon contingut a nucli de Piera a ambdós costats de la B224

- a. Industrial, en categories 1^a, 2^a i 3^a nomès



- b. Magatzem, en categories 1^a, 2^a i 3^a i 4^a nomès
- 9. Al polígon de Can Cairot, PPU5
 - a. Industrial, en categories 1^a, 2^a, 3^a i 4 nomès
 - b. Magatzem, en categories 1^a, 2^a, 3^a, 4^a nomès
- c. Possibilitat de compartimentació, 7b,7c,7d:
 - a. Es poden compartimentar les naus de les zones 7b,7c,7d respectant els espais lliures de la parcel·la com a espais comuns.
 - b. Les naus es compartimentaran amb un mínim de superfícies de 250 m² i 16 m² de façana mínima, 4m d' ample mínim de per a cada activitat. En el cas de la zona 7b la superfície mínima de compartimentació serà de 200 m².
 - c. Cada activitat caldrà que disposi com a mínim de 16 m² de façana, i ample mínim de 4m.
 - d. Conseqüentment per a la implantació de l'activitat caldrà realitzar una memòria amb la justificació del compliment de normatives tècniques aplicables, justificació de conjunt volumètric harmònic, plànols acotats i superficiats de percentatges d'espais privatis i espais comuns del conjunt. Signat per tècnics competents a fi i efecte d'obtenir la llicència de compartimentació en règim de propietat horitzontal.
 - e. Quan en aquestes zones les unitats mínimes d'agrupació es compartimentin en naus petites, en cadascuna d'aquestes naus es podrà desenvolupar una activitat independent amb la llicència ambiental separada.
 - f. En aquest supòsit, caldrà que cada activitat disposi de connexió independent als serveis urbanístics a efectes de control ambiental.
 - g. En aquest supòsit, caldrà que cada activitat disposi d'espais concrets, definits i únics per a dita activitat, i absolutament independents a les altres del mateix conjunt edificat.
 - h. Les diferents naus petites hauran de constituir sector d'incendis independents amb parets compartimentadores d'estabilitat i resistència al foc de 240 minuts.
 - i. Cada activitat requerirà la justificació de les places d'aparcament i una memòria de la mobilitat generada de la implantació d'aquesta.

Article 149. Zona de serveis (Clau 8)

1. Definició

Abasta les àrees destinades específicament a l'ús terciari, que es donen als polígons i zones expressament previstos per a aquestes activitats.

2. Tipus d'ordenació

Edificació aïllada

- Parcel·la mínima2.000 m².
- Ocupació màxima 70%
- Separació vials 6 m.
- Separació a sistema comunicacions generals 6 m.
- Separació límits laterals 3 m.
- Separació límits fons 3 m.



- Alçada màxima absoluta 11 m. sobre rasant carrer
- Edificabilitat màxima conforme la fitxa del POUM per a cada àmbit.

3. Aparcament

- a. Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 350 m² de superfície edificada.
- b. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,50 m x 4,50 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.
- c. Si es tracta d'un establiment comercial, les previsions d'aparcament s'ajustaran a la normativa sectorial vigent i en qualsevol cas la dotació mínima d'aparcament serà de 4 places per cada 100 m² de superfície edificada.
- d. Si es tracta d'ús recreatiu de restauració, es preveurà una plaça per cada 3 places d'aforament.

4. Construccions auxiliars

- a. S'admeten les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, sempre que no superin els 25 m² de sostre. Aquesta superfície computarà a efectes d'ocupació màxima i edificabilitat.
- b. Es podran situar a la franja de separació als límits de parcel·la, sempre i quan no interfereixin el trànsit intern ni l'arbrat i enjardinat obligatori.
- c. La seva alçada màxima és de 5m, però en cas d'estacions transformadores d'electricitat es podrà arribar als 6m si la instal·lació ho requereix.

5. Espais no edificables (espais lliures de parcel·la)

- a. S'haurà de procedir a l'arbrat i enjardinat del perímetre de les parcel·les a fi de minimitzar l'impacte paisatgístic.

Caldrà la justificació tècnica i econòmica d'aquest punt en el projecte d'obres.

En el cas que es tracti d'una nau ja construïda caldrà preveure igualment en la llicència d'activitats el tractament dels espais lliures.

- b. Els espais que han de quedar lliures d'edificació quedaran limitats en quan al seu ús a:
 - 1) Pel que fa als espais que no confrontin amb la via pública:
 - a) Espais per a maniobra i circulació de vehicles.
 - b) Aparcament de vehicles sense cobrir.
 - c) Enjardinament.
 - d) Dipòsit temporal de matèries primeres, productes intermedis, productes acabats o mercaderies.



- e) Edificacions auxiliars i complementàries, que alhora quedaran limitades a l'ús d'estacions receptores de gas, estacions transformadores d'electricitat, armaris d'escomeses i dipòsits soterrats.
- 2) Pel que fa als espais que confrontin amb la via pública:
- a) Espais per a maniobra i circulació de vehicles.
 - b) Aparcament de vehicles sense cobrir, tot combinant-lo amb arbrat i vegetació
 - c) Enjardinament.
 - d) Edificacions auxiliars i complementàries, que alhora quedaran limitades a l'ús d'estacions receptores de gas, estacions transformadores d'electricitat, armaris d'escomeses i dipòsits soterrats.
- 3) En cap cas es podran utilitzar aquests espais lliures d'edificació, per a dipòsit de residus de cap mena, així com tampoc per a la instal·lació de sitges, dipòsits, compressors, equips d'aire condicionat, o similars.
- 4) Les aigües pluvials de l'espai no edificable no podran abocar a l'espai públic ni a la xarxa de clavegueram (si aquesta és separativa) sense disposar d'un separador d'hidrocarburs a l'interior de la parcel·la.

6. Talussos

Els talussos s'hauran de sistematitzar amb vegetació i jardineria.

7. Possibilitat de compartimentació

- a. Es pot compartimentar l'edificació respectant els espais lliures de la parcel·la com a espais comuns.

Les naus es compartimentaran amb un mínim per activitat de 250 m² de superfície, una alçada mínima de 5 m. i un ample de façana mínim de 6 m.

- b. Per a la implantació de l'activitat caldrà realitzar una memòria amb la justificació del compliment de CAPCA (Catàleg d'Activitats Potencialment Contaminants de l'Atmosfera) normatives tècniques aplicables, justificació de conjunt volumètric harmònic, plànols acotats i superficials, percentatges d'espais privats i espais comuns del conjunt. Tot plegat signat per tècnic competent a fi i efecte d'obtenir la llicència de divisió en règim de propietat horitzontal.
- c. Cada activitat independent disposarà de llicència ambiental pròpia.
- d. Cada activitat disposarà de connexió independent als serveis urbanístics a efectes de control ambiental.
- e. Els espais compartimentats hauran de constituir sector d'incendis independents amb parets compartimentadores d'estabilitat i resistència al foc de 240 minuts.
- f. Cada activitat requerirà la justificació de les places d'aparcament i una memòria de la mobilitat generada de la implantació d'aquesta.

8. Tanques

Les tanques tindran una alçada màxima de 2,4m. Podran ser opaques els primers 1,40m i seran transparents o vegetals fins arribar als 2,4m d'alçada.

9. Condicions d'ús



L'ús principal és l'ús industrial lleuger i l'ús terciari.

- a. En l'ús industrial general hi són compresos els següents:
 - 1) Els magatzems destinats a serveis logístics, a la conservació, guarda, transformació i distribució de productes d'exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i d'altres.
 - 2) Els tallers de reparació.
 - 3) Tots aquests usos són admesos, sempre que per les característiques de l'activitat o material i productes utilitzats, es garanteixi que no es provoquen situacions de perill per a la salut i a la seguretat públiques i que els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits.
 - 4) Amb caràcter general i de conformitat a l'article 122 d'aquest POUM s'admet l'ús industrial en les categories 1 i 2.
- b. Pel que fa a l'ús terciari general hi són compresos els següents:
 - 1) Ús comercial: A totes les zones de serveis clau 8 (claus i sub claus), els són d'aplicació els articles 6.1 i 9.5 del Decret Llei 1/2009, concretament els que es refereixen als establiments comercials singulars (ECS), que comprenen únicament els establiments de venda a l'engròs i els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers. Els establiments comercials singulars sense límit de superfície de venda.
 - 2) Ús d'oficines i serveis: activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria, despatxos professionals o similars.
- c. Són usos compatibles:
 - 1) Ús Hotel·ler
 - 2) Ús residencial col·lectiu
 - 3) Ús recreatiu del joc
 - 4) Ús recreatiu cultural i social
 - 5) Ús recreatiu de restauració
 - 6) Ús recreatiu amb emissió elevada de nivell sonor
 - 7) Sanitari assistencial
 - 8) Ús Hospitalari
 - 9) Recreatiu cultural i social
 - 10) Esportiu
 - 11) Serveis tècnics
 - 12) Ús d'aparcament
 - 13) Ús religiós

Article 150. Zona de Verd Privat

Es defineix una subzona en el sòl urbà anomenada "Zona de Verd Privat" (Clau VP), en aquesta subzona hi és restringida l'edificació, tindrà d'estar ajardinada, i hi són compatibles els usos compatibles amb l'ús dominant d'habitatge.



CAPÍTOL III – AMBITS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL URBÀ

Article 151. Àmbits de planejament i polígons d'actuació urbanística en sòl urbà.

1. Per a la gestió del sòl urbà, aquest POUM delimita polígons d'actuació i sectors per al seu posterior desenvolupament mitjançant plans de millora urbana. Les condicions a les condicions a les quals s'haurà de subjectar el desenvolupament de cada es recullen en els article següents i comporta, d'acord amb aquestes normes el compliment de les determinacions concretes previstes.
2. L'ordenació continguda en aquest POUM per als Polígons Actuació en sòl urbà és vinculant.
Aquest POUM delimita NOU polígons d'actuació urbanística:
PAU 1: Josep Vidal
PAU 2: Carrer Riu Ter
PAU 3: Fàbrica Nova
PAU 4: Carrer Pujada de Can Aguilera
PAU 5: Avinguda Catalunya
PAU 6: Sant Jaume Sesoliveres
PAU 7: Can Cairot
PAU 8: El Portell
PAU 9: Industrial el Bedorc 2
3. Els polígons d'actuació urbanística, delimitats per aquest POUM hauran de respectar les condicions establertes en la normativa i les fitxes (annex 1) d'aquestes normes.
4. Les seves característiques i condicions gràfiques s'indiquen a la fitxa corresponent (annex 1 d'aquestes Normes).

Article 152. Definició i característiques dels sectors de millora urbana definits pel Pla.

- 1 Aquest POUM delimita sis sectors, a desenvolupar mitjançant un Pla de Millora Urbana, que son els següents:

PMU 1A: Casa Canals 1
PMU 1B: Casa Canals 2
PMU 2: La Bòbila Nord
PMU 3: Sector Discontinu, La Bòbila – Josep Vidal
PMU 4: Jaume Primer
PMU 5: Carretera del Bedorc
PMU 6: El Rieral
- 2 Els Plans de Millora Urbana, que s'hauran d'aprovar en desenvolupament dels sectors de millora urbana delimitats per aquest POUM hauran de respectar les condicions establertes en la normativa i les fitxes (annex 1) d'aquestes normes.



- 3** Les seves característiques i condicions gràfiques s'indiquen a la fitxa corresponent (annex 1 d'aquestes Normes).

TÍTOL SISÈ - REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL I – DISPOSICIONS GENERALS

Article 153. Definició del sòl urbanitzable

El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit en la legislació urbanística vigent i a la Memòria d'aquest POUM.

Article 154. Categories de sòl urbanitzable

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, d'acord amb la legislació urbanística aplicable, subclassifica el sòl urbanitzable en dues categories, que es corresponen amb:

- Sòl urbanitzable delimitat, constituït per aquells sectors delimitats específicament, que són susceptibles de transformació urbanística, d'acord amb les condicions establertes en la present normativa per a cada sector, mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent Pla parcial, i l'execució dels corresponents instruments de gestió
- Sòl urbanitzable no delimitat, el desenvolupament del qual únicament serà possible quan es produeixin les circumstàncies previstes en aquest POUM i d'acord amb les condicions establertes en la present normativa per cada sector, mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent Pla parcial urbanístic de delimitació.

Article 155. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal delimita els sectors de sòl urbanitzable en els plànols d'ordenació.
2. Aquest Pla especifica en el capítol II d'aquest Títol les determinacions bàsiques per a la redacció del posterior planejament derivat per a cadascun dels sectors del sòl urbanitzable que contempla.
3. Els Plans parcials podran completar les previsions establertes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal però no modificar-les. En tot cas, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics en cada sector de planejament parcial, podrà ser aplicada a una o més d'una de les destinacions possibles, sempre i quan la destinació no es prevegi en aquest POUM com a vinculant, mantenint però que:
 - a. La superfície de sòl destinada a cada sistema urbanístic d'equipaments i espais lliures respectarà els percentatges mínims assenyalats per a cada un dels sectors en la present normativa.
 - b. El sumatori de les superfícies de sòl destinades conjuntament a equipaments i espais lliures en el Pla parcial, no serà inferior a la mateixa suma que resulta de l'aplicació dels estàndards assenyalats a la legislació urbanística vigent.



Article 156. Règim del sòl urbanitzable

1. Els propietaris de sòl urbanitzable tenen, junt amb les càrregues previstes específicament per a cada un dels sectors en la present normativa, els següents deures:
 - a. Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament.
 - b. Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Ajuntament tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics.
 - c. Costejar i, si s'escau, executar la urbanització - sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas - i la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
 - d. Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
 - e. Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
 - f. Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, o bé ho imposi justificadament aquest Pla o, en el seu cas, el Programa d'actuació urbanística municipal o la normativa urbanística vigent.
 - g. Cedir obligatòriament i gratuïta a l'Administració actuant el sòl, dins del sector, on es pugui edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector. Excepcionalment aquest valor serà del 10% per aquells sectors ja classificats de sòl urbanitzable amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUM, de conformitat amb la disposició transitòria tercera de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Aquesta cessió de sòl pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.
 - h. Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, i també les obres per a l'ampliació o reforç d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la pròpia actuació, d'acord amb les previsions d'aquest Pla al respecte, incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui d'adequada.
2. Els propietaris de sòl urbanitzable tenen dret al 85% de l'aprofitament urbanístic del sector o polígon d'actuació, referit a llurs finques, excepcionalment els propietaris de sòls urbanitzables ja classificats amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUM, tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector o polígon d'actuació, referit a llurs finques.
3. D'acord amb l'establert en l'article 46 del TRLU, l'Administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys que rebí en compliment dels deures de cessió de sòl amb aprofitament, els quals s'han de cedir urbanitzats.

CAPÍTOL II – DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBANITZABLE

Article 157. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable delimitat (SUD)

1. Aquest POUM delimita VUIT sectors de sòl urbanitzable delimitat, que són els següents:

PP1: Carrer Llobregat



PPU 2: Piera Est

PPU 3: Sector discontinu, Can Cairot – La Plana

PPU 4: Industrial Nord

PPU 5: Industrial el Bedorc

PPU 6: El Bedorc

PPU 8: Sector discontinu Can Claramunt

2. Per als indicats sectors, el present POUM precisa les determinacions concretes dels sòls que l'integren, les quals, excepte pel que fa l'índex d'edificabilitat màxim, la densitat bruta i cessions mínimes i aquells sistemes urbanístics la ubicació dels quals es preveu en la present normativa com a vinculant, podran ser precisades i ajustades en el desenvolupament del corresponent Pla Parcial Urbanístic.
3. Les seves característiques i condicions gràfiques s'indiquen a la fitxa corresponent (annex 1 d'aquestes Normes).

Article 158. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable no delimitat (SND)

a.-Els sectors de sòl urbanitzable no delimitat establerts per aquest Pla són 1.

SUND Sant Jordi la Grua

- a. Quan, d'acord amb les circumstàncies previstes en el present POUM s'aprovi el Pla Parcial Urbanístic de delimitació dels sectors indicats, aquesta categoria de sòl es regirà per allò establert pel Sòl Urbanitzable delimitat als articles corresponents d'aquestes Normes i a la legislació urbanística vigent. Les característiques i condicions de cada sector s'indiquen a la fitxa corresponent (annex 1 d'aquestes Normes).
- b. La superfície indicada a les fitxes d'aquests sectors és indicativa atès que serà el Pla Parcial de delimitació qui concretarà la seva superfície definitiva.

TÍTOL SETÈ - REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS

Article 159. Definició del sòl no urbanitzable

Aquest POUM classifica com a sòl no urbanitzable aquells terrenys que, pels seus valors agrícoles, forestals, paisatgístics o ambientals o bé pel règim de protecció que es deriva de la legislació sectorial o del planejament territorial, es consideren incompatibles amb l'ur transformació urbanística, així com també aquells terrenys que es consideren inadequats per al desenvolupament urbà.

Article 160. Zones en sòl no urbanitzable

1. Aquest POUM qualifica el sòl no urbanitzable en les zones:

PEIN Valls Anoia

Clau NP.Zona Paratges Naturals



Clau RC. Zona de Sòl Rústic Comú

Clau AS. Zona d'Agrícola de Secà

Clau FRT. Zona Forestal. Parc de la Fembra Morta

Article 161. Divisió, segregació i agrupació de finques

1. En les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys ubicats en sòl no urbanitzable, no podran efectuar-se segregacions en contra d'allò que disposa la legislació agrària i forestal.

Les actuacions específiques d'interès públic s'han d'implantar sobre la superfície de sòl que requereixi la seva funcionalitat, la qual serà susceptible de segregació sempre que no doni lloc a una resta de finca matriu inferior a la unitat mínima de conreu o forestal.
2. Tindran consideració d'indivisibles aquelles finques la dimensió de les quals sigui inferior al doble de la unitat mínima de conreu segons el Decret 169/1983 sobre unitats mínimes de conreu (1Ha per regadiu i 4,5Ha per secà), o segons la normativa sectorial que el pugui substituir o de producció forestal, segons Decret 35/1990 sobre unitats mínimes forestals (25 ha). S'exceptuen:
 - a. Les parcel·les amb una dimensió igual o menor a la unitat mínima de conreu o de producció forestal si els lots resultants de la divisió són adquirits pels propietaris dels terrenys contigus, amb la finalitat d'agrupar-los i formar una única finca.
 - b. Les parcel·les amb dimensió menor al doble de la unitat mínima de conreu o de producció forestal quan la diferència amb el mínim esmentat es pugui segregar amb la finalitat especificada en el punt anterior.
3. Es prohibeixen de manera específica les divisions o segregacions de terrenys en els següents supòsits:
 - a. Quan de la segregació en resultin superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu o a la unitat mínima de producció forestal establertes en la legislació corresponent, exceptuant els casos esmentats a l'apartat anterior.
 - b. Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny referides a les construccions en el sòl no urbanitzable.
 - c. Quan de la segregació en resulti una finca que no tingui accés directe ni immediat a carreteres, pistes forestals o altres vies de domini públic ja existents, excepte quan tingui una servitud de pas legalment constituïda.
4. En sòl no urbanitzable es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques.
5. Les divisions i segregacions de finques en sòl no urbanitzable resten també sotmeses a llicència municipal, sens perjudici el que disposa la legislació agrària o forestal.
6. Es permet l'agrupació de les finques actuals.
7. La superfície de terreny necessària per a la implantació d'actuacions específiques d'interès públic, podrà ser objecte de segregació, sempre que no doni lloc a una resta de la finca matriu inferior a la unitat mínima de conreu o forestal.

Article 162. Conservació i tancament de les finques

1. Les finques s'hauran de mantenir degudament acondicionades amb la finalitat de garantir el manteniment de les condicions de seguretat, salubritat i ornament públic legalment establertes, el compliment de les quals podrà ésser exigida per l'Ajuntament a través de la corresponent ordre d'execució.



2. Qualsevol tancament de finca que es vulgui portar a terme, requerirà llicència urbanística i haurà de complir els requisits previstos per a cada zona.
3. Tancat de les finques:
 - a. Les finques rústiques podran ser objecte d'un tancament perimetral prèvia llicència municipal la qual només s'atorgarà una vegada comprovada la necessitat de procedir al tancament i constatat que la tanca respecta el paisatge i no produeix efectes severs sobre els corredors de fauna, extrets tots ells que s'hauran d'acreditar a la petició de la llicència.
 - b. Els tancaments garantiran, en tot cas, els drets de pas existents, especialment els camins tradicionals i els d'ús públic.
 - c. L'Ajuntament, en autoritzar la tanca perimetral haurà de valorar la idoneïtat que la mateixa es construeixi en pedra seca o bé tanca de muntants metàl·lics o de fusta amb filat horitzontal amb llum mínima de 50 cm. Només en cas de tancament de parcel·les amb ús ramader la tanca podrà ser de filat elèctric.
 - d. Les tanques, en el cas de ser necessàries, no han de trencar la continuïtat del medi ni la visió global del paisatge.
 - e. Les finques rústiques podran ser tancades amb filat metàl·lic, fins a una alçada d'1,80m, sempre que no comporti una divisió física de la finca en contra de la unitat mínima de conreu.
 - f. El suport del filat haurà d'estar integrat en el sòl i la xarxa de filat serà de tramat ample, seguint-se sempre el principi de disminuir l'impacte visual dels tancats sobre l'entorn i l'alçada mínima necessària per garantir el pas lliure de la fauna.
 - g. Les tanques se separaran un mínim de 6 m de l'eix dels camins, rius i torrents, o de les servituds públiques corresponents. Queden exclosos d'aquesta limitació els camins d'accés a finques.
 - h. Es fomentarà que els tancaments preexistents prenguin les mesures oportunes per complir amb el que disposa aquest article.

Article 163. Protecció del paisatge

1. Qualsevol intervenció en sòl no urbanitzable, haurà d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplaça, garantint la seva integració ambiental i el respecte als relleus existents.
2. No es permet, en sòl no urbanitzable, la col·locació de cartells i tanques de publicitat o anàlogues.

Article 164. Règim general de les obres i usos en sòl no urbanitzable

1. Els propietaris de sòl classificat com a no urbanitzable tenen dret a fer servir la seva propietat, i a gaudir-ne i disposar-ne de conformitat amb la naturalesa rústica dels terrenys, i l'han de destinar a finalitats agrícoles, forestals, ramaderes, cinegètiques o altres vinculades a la utilització racional dels recursos naturals, i dins dels límits que estableixin les lleis i el planejament.
2. En els terrenys compresos en qualsevol de les zones de sòl no urbanitzable, únicament es podran autoritzar, i per mitjà del procediment que preveu la legislació urbanística vigent, les edificacions, instal·lacions i els usos establerts en l'article 47 del DL 1/2010 modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, quan aquests estiguin permesos expressament per aquestes Normes, sens perjudici de les actuacions específiques per activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.
3. En tot cas, l'establiment de qualsevol de les activitats autoritzades comportarà l'adopció de les mesures correctores adequades per evitar la degradació de l'entorn, i per aconseguir una total integració funcional respectuosa amb el medi i una adequació paisatgística amb l'entorn on s'ubiqui. En aquest sentit, qualsevol actuació en sòl no urbanitzable requerirà d'un estudi paisatgístic i un informe justificatiu de la necessitat de l'actuació i de l'adequació ambiental de la



mateixa i serà sempre preceptiva la realització d'estudis sobre la captació d'aigua potable, tractament d'aigües residuals i residus, cursos hídrics i accessos, tot tenint en compte els camins rurals presents, la flora i la fauna.

4. Les construccions preexistents en sòl no urbanitzable destinades a habitatge que no siguin incloses en el catàleg de masies i cases rurals o que no estiguin associades a explotacions rústiques, poden romandre sobre el territori amb l'ús esmentat i quedaran en situació de fora d'ordenació o disconformitat d'acord amb les regles establertes en la Disposició Transitòria Sisena del RLUC 305/2006, llistades en el document inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable.
5. Les altres construccions preexistents en sòl no urbanitzable, no admeses per la Llei d'Urbanisme, quedaran en situació de fora d'ordenació o disconformitat d'acord amb l'establert en la Disposició Transitòria Setena del RLUC 305/2006.

CAPÍTOL II - REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE

Article 165. NP. Paratges Naturals

Estaran prohibides les activitats que directament o indirecta puguin produir la destrucció, el deteriorament o la desfiguració de les espècies vegetals en general i de forma particular les forestals existents.

1. Definició

Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, o per constituir elements significatius en el paisatge ha de ser objecte d'una especial protecció pel seu alt valor ecològic i per la importància paisatgística primordial en la configuració física del territori municipal; de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar les seves condicions naturals i rebin un correcte tractament que garanteixi la seva recuperació i integració en l'entorn. Comprèn l'anomenat parc del Gall Mollat, parc de la Guinovarda, les Flandes, Castell de Fang i Pineda d'en Ferrer del Coll.

Els hàbitats compresos en aquesta qualificació han de ser protegits com a reserves naturals a conservar i repoblar, per la importància paisatgística primordial en la configuració física i natural, a més de garantir que realitzi la funció de connector biològic.

Aquestes zones a més d'estar sotmeses a la legislació específica sobre defensa i conservació de les masses forestals i dels cursos hídrics i el que estableix la legislació urbanística respecte les zones verdes, queden subjectes a aquesta normativa.

2. Edificació

Els usos condicionats que requereixin d'una edificació, només es poden ubicar en edificacions incloses en el catàleg específic de masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació i en les condicions establertes en el mateix catàleg o en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni que l'ha de desenvolupar.

- a. La destinació dels terrenys no requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques seran cuidades i conservades adequadament per a garantir el seu caràcter propi de connector biològic i millorar la seguretat de la seva riquesa natural i paisatgística.
- b. Són usos condicionats d'aquesta zona: horticultura per a la producció familiar, educatiu i cultural. Igualment es consideren compatibles els usos i activitats definits a la normativa reguladora dels equipaments per infants i joves (cases de colònies, albergs juvenils, escoles naturals).
- c. Són prohibits la resta d'usos, excepte aquelles actuacions considerades d'interès públic i compatibles en la conservació del seu caràcter propi de connector biològic garanteixin la seguretat de la seva riquesa natural i paisatgística.



3. Modificació de la topografia

Els moviments de terres, que requeriran llicència municipal, hauran de respectar les següents limitacions i obligacions:

- a. Respectar les masses forestals amb les espècies autòctones els cursos hídrics.
 - b. No eliminar els marges. L'eliminació dels marges de pedra ha d'estar justificada per l'actuació de l'anivellació de la parcel·la.
 - c. No eliminar la capa vegetal superior (de 20 a 50 cm) de terra, o reposar-la si cal moure les terres.
 - d. No crear pendents superiors al 5%, que puguin provocar erosió del terreny.
 - e. Plantar arbres autòctons als talussos resultants, per tal d'evitar l'erosió i millorar el paisatge.
 - f. Tant en les actuacions de desmunt com de terraplenat, els talussos resultants tindran una alçada no superior a 1,5m. Si el talús es forma al peu o per sobre d'un marge, la suma dels dos elements (marge i talús) no superarà els 2,5m.
 - g. Definir bé la deriva de les aigües cap al curs hídric.
4. En les àrees on es sobreposi la qualificació NP amb sòl de protecció especial, li seran d'aplicació les condicions més restrictives regulades pel sòl de protecció especial i determinades en l'article 2.7 de les Normes d'ordenació territorial i, en les àrees on se sobreposin dites qualificacions sobre sòl de protecció territorial, li seran d'aplicació la regulació de les condicions més restrictives regulades pel sòl de protecció territorial i determinades en l'article 2.9 de les Normes d'ordenació territorial, concretament en el seu apartat 3, lletra a), que fa al sòl d'interès agrari i/o paisatgístic.

Article 166. RC. Sòl Rústic Comú

1. Definició

Aquesta zona comprèn aquells terrenys aptes per a l'explotació agrícola.

2. Edificació

- a. Les actuacions de implantació d'obres d'una activitat agrícola, ramadera o, en general rústica i ampliacions existents, si superen : 500m² ocupació en planta, 1000m² de sostre total o 10m d'alçada, caldrà signar sotmeses al informe perceptiu de la comissió territorial d'urbanisme. Decret 64/2014 de 13 de maig.
- b. Es consideraran construccions i instal·lacions agropecuàries aquelles vinculades a l'explotació agrícola o ramadera, com ara pallisses, coberts, magatzems, dipòsits, hivernacles, granges i similars. En aquest sentit les construccions i instal·lacions agropecuàries poden ser:
 - 1) Agrícoles, que comprenen els següents tipus:
 - a) Pallisses o petits coberts destinats a guardar les eines del camp.
 - b) Barraques pels horts, 15m² amb coberta de teula i acabats parets ocre i terrossos.
 - c) Grans coberts, magatzems i garatges agrícoles i la resta d'instal·lacions (dipòsits, etc.).
 - 2) Ramaderes, que comprenen les granges i albergs d'animals.
- c. Requisits bàsics i essencials per a edificar construccions i instal·lacions agrícoles.
 - 1) Per tal d'autoritzar una construcció o instal·lació agrícola s'exigirà:
 - a) Que l'explotació agrícola sigui efectiva i real.



- b) Que la construcció o instal·lació sigui necessària a l'explotació.
- 2) Per tal d'autoritzar la construcció de pallisses o petits coberts destinats a guardar eines del camp, s'hauran de complimentar els següents paràmetres:
- a) La superfície mínima de la finca serà d'una hectàrea.
 - b) La superfície edificable no superarà els 15m quadrats.
 - c) La construcció serà aïllada, de planta baixa, i l'espai interior no es podrà compartimentar.
 - d) L'alçada màxima serà de 3m.
 - e) Se separaran un mínim de 10m de les finques veïnes i 15m, a comptar de l'aresta exterior de la calçada, del camí públic d'accés a la finca.
 - f) Els components de l'edificació s'integraran en l'entorn natural.
 - g) Com a requisits formals, caldrà acompanyar a la petició de llicència una memòria i croquis justificatius d'aquests requisits.
 - h) Si hi hagués una altra pallissa, podrà ampliar-se fins a la superfície total admesa.
- 3) Per tal d'autoritzar la construcció de grans coberts, magatzems i garatges agrícoles i de la resta d'instal·lacions agrícoles, s'hauran de complimentar els següents paràmetres:
- a) La superfície mínima de la finca serà la unitat mínima de conreu.
 - b) El sostre màxim serà de 1.000m² i l'ocupació màxima serà de l'1% de la finca on s'implanti, podent-se comptar amb finques discontinues.
 - c) La construcció serà aïllada, de planta baixa, i l'espai interior no es podrà compartimentar, llevat que s'hagi de sectoritzar per qüestions justificades de caràcter tècnic o de seguretat.
 - d) L'alçada màxima serà de 4m, si bé excepcionalment, per raons justificades de caràcter tècnic, vinculades a la funcionalitat de la instal·lació, podrà assolir una alçada superior.
 - e) Se separaran un mínim de 15m de les finques veïnes i 20m, a comptar de l'aresta exterior de la calçada, del camí públic d'accés a la finca.
 - f) Els components de l'edificació s'integraran en l'entorn natural.
 - g) Com a requisits formals, caldrà acompanyar un projecte redactat per tècnic competent, degudament visat, justificatiu d'aquests requisits.
 - h) Si hi hagués una altra edificació, podrà ampliar-se fins a la superfície total admesa.
- 4) Requisits bàsics i essencials per a edificar construccions i instal·lacions destinades a explotacions ramaderes:
- a) Hauran d'obtenir la llicència d'activitats conforme el que estableix la legislació vigent i les ordenances municipals, amb subjecció al règim d'usos que estableixen les normes.
 - b) Les noves instal·lacions s'hauran d'instal·lar preferentment sobre terrenys d'escàs valor agrícola i a una distància mínima de 500m del sòl urbà, urbanitzable i de qualsevol nucli de població. En cas d'una explotació porcina aquesta distància mínima serà de 1000m, sense perjudici del compliment de les distàncies entre granges i entre determinades explotacions ramaderes a nuclis urbans que es determinin a la normativa sectorial vigent sanitària en matèria ramadera.



- c) La superfície mínima de la finca serà la unitat mínima de conreu de secà, no essent aquesta inferior a 4,5 Has, i la extensió continua mínima on instal·lar l'explotació ramadera serà d'1,5 Ha.
 - d) Es fixa en 4.000 m² de sostre el llinar a partir del qual s'exigirà la tramitació d'un Pla especial urbanístic per la seva implantació.
 - e) El sostre d'edificació màxima en construccions ramaderes serà de 6.000 m² amb una ocupació màxima del 10% sobre una única finca, i sempre condicionat al compliment de la normativa sectorial. Les dimensions de les construccions ramaderes restaran justificades pel projecte tècnic d'acord amb l'article 48.1 a) del Reglament.
 - f) Els paraments exteriors tindran un tractament de façana, seran de colors clars de la gamma terrosa i no s'admetrà com a acabament final l'obra de totxana vista. Es plantaran arbres del lloc situats en renglera paral·lelament a les façanes vistes.
 - g) Hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals i d'eliminació de residus.
 - h) Se separaran un mínim de 15m de les finques veïnes i 20m, a comptar de l'aresta exterior de la calçada, del camí públic d'accés a la finca, i 50m de les carreteres.
- 5) Les edificacions existents destinades a ús agropecuari es podran conservar, però l'augment de volum estarà condicionat al compliment de les condicions indicades als epígrafs anteriors del present precepte.
- 6) Requisits bàsics i essencials per a edificar nous habitatges:
- 1) Es podran construir nous habitatges mentre estiguin directa i justificadament associats a una activitat agrícola, ramadera o forestal, conforme es determina a l'article 50 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, amb els paràmetres d'edificació que segueixen.
 - 2) Acreditar una propietat mínima 9 Ha
 - 3) Si el promotor de l'habitatge acredita que la seva activitat econòmica principal és l'agrícola o ramadera o forestal, podrà aportar terrenys situats en finques separades físicament que estiguin emplaçades dins del terme municipal.
 - 4) Aportar el compromís d'inscriure la finca o finques aportades al registre de la propietat, com indivisible.
 - 5) Justificar gràficament la no formació de nucli de població.
 - 6) L'edificabilitat màxima serà de 0,01 ms/msòl amb un sostre màxim de 250 m² destinat a l'habitatge, més 50 m² per a construccions complementàries.
 - 7) Les edificacions es separaran més de 5m dels límits de propietat.
 - 8) L'alçaria reguladora màxima serà de 7m que corresponen a una planta baixa més una planta pis.
 - 9) Caldrà preveure i determinar en el projecte de l'edificació el corresponent sistema de dotació d'aigua potable i de depuració d'aigües residuals.
 - 10) La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del lloc. El nivell de construcció i dels materials seran de bona qualitat i adequats a l'entorn

3. Usos

- a. Són usos principals d'aquesta zona l'agrícola i el ramader. No s'admetran noves edificacions destinades a usos diferents dels principals.



- b. Són usos condicionats d'aquesta zona: Habitatge, residencial col·lectiu, hotel·er (no admetent en cap cas l'ús hotel·er en la modalitat d'aparthotel), educatiu, recreatiu cultural i social, recreatiu de restauració, esportiu, d'acord amb les fitxes del catàleg de masies i cases rurals. Així mateix, es consideren compatibles els usos i activitats definits a la normativa reguladora dels equipaments per infants i joves (cases de colònies, albergs juvenils, escoles natura).

També són usos condicionats els usos d'amagatzematge, conservació, manipulació, l'envasat, i la transformació de productes, així com la prestació de serveis sempre i quan els productes i serveis s'hagin originat o tinguin com a destinació, respectivament i exclusivament, una unitat d'explotació agrícola o ramadera o un conjunt d'unitats d'explotació, integrades sota una direcció empresarial comuna i que les construccions que hi estan vinculades formin part d'aquesta unitat d'explotació.

Els usos condicionats que requereixen d'una edificació, només es poden ubicar quan existeixi a la finca una edificació inclosa al Catàleg específic de les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, i seran aquells fixats en la fitxa respectiva i requiriran, per la seva implantació el procediment establert a l'art.50.1 TRLUC.

- c. Les activitats extractives vindran obligades a demostrar en la sol·licitud de llicència que es tindran en compte els possibles perjudicis paisatgístics i agrícoles. Caldrà tenir en compte:
- D'acord amb allò establert amb l'article 173 d'aquest POUM, la tramitació i l'aprovació d'activitats extractives allà on la qualificació ho permeti, ha de realitzar-se mitjançant la tramitació i aprovació d'un pla especial urbanístic.
 - En tot cas, s'hauran de preveure al projecte les mesures pertinents per al tractament final dels terrenys, una vegada finalitzada l'explotació, tendents a esmorteir l'alteració física del relleu, preveient plans de reompliment i de repoblament arbori, vegetal, etc...
 - El compromís de retornar les condicions naturals, una vegada finalitzada l'activitat d'extracció, serà formalitzat en el moment de la concessió mitjançant aval bancari o altre garantia registral que, en cada cas, l'Administració cregui oportuna.
 - S'haurà de tenir en compte la Llei 12/1981 i el Decret 343/1983 de gestió ambiental de les activitats extractives de Catalunya, o les modificacions posteriors.
- d. La resta d'usos, inclosos en aquelles actuacions considerades d'interès públic que siguin incompatibles amb els sòls i usos urbans, que s'autoritzaran d'acord amb el procediment establert a la legislació urbanística vigent.

4. Modificació de la topografia

Els moviments de terres, que requiriran llicència municipal, hauran de respectar les següents limitacions i obligacions:

- a. No eliminar els marges de pedra existents o refer-los si s'escau. L'eliminació dels marges de pedra ha d'estar justificada per l'actuació de l'anivellació de la parcel·la.
 - b. No eliminar la capa vegetal superior (de 20 a 50 cm) de terra, o reposar-la si cal moure les terres.
 - c. No crear pendents superiors al 5%, que puguin provocar erosió del terreny.
 - d. Plantar arbres autòctons als talussos resultants, per tal d'evitar l'erosió i millorar el paisatge.
 - e. Tant en les actuacions de desmunt com de terraplenat, els talussos resultants tindran una alçada no superior a 1,5m. Si el talús es forma al peu o per sobre d'un marge, la suma dels dos elements (marge i talús) no superarà els 2,5m.
5. En les àrees on es sobreposi la qualificació RC amb sòl de protecció especial, li seran d'aplicació les condicions més restrictives regulades pel sòl de protecció especial i determinades en l'article 2.7 de les Normes d'ordenació territorial i, en les àrees on se sobreposin dites qualificacions sobre sòl de protecció territorial, li seran d'aplicació la regulació de les condicions més restrictives



regulades pel sòl de protecció territorial i determinades en l'article 2.9 de les Normes d'ordenació territorial, concretament en el seu apartat 3, lletra a), que fa al sòl d'interès agrari i/o paisatgístic.

Article 167. AS. Sòl Agrícola de Secà

1. Definició

- a. Aquesta zona comprèn aquells terrenys aptes per a l'explotació agrícola, amb una especial protecció pel seu valor agrícola, productiu, paisatgístic i ecològic.
- b. En aquesta zona es permet com a ús el ramader, caldrà justificar que la unitat d'explotació ramadera està integrada en una unitat d'explotació agrícola de 4,5 ha mínim .

2. Edificació

- a. Les actuacions de implantació d'obres d'una activitat agrícola, ramadera o, en general rústica i ampliacions existents, si superen : 500 m² ocupació en planta, 1000 m² de sostre total o 10 m d'alçada, caldrà siguin sotmeses al informe perceptiu de la comissió territorial d'urbanisme. Decret 64/2014 de 13 de maig.
- b. Es consideraran construccions i instal·lacions agrícoles aquelles vinculades a l'explotació, com ara pallisses, coberts (a excepció de grans coberts, magatzems i garatges agrícoles). En aquest sentit les construccions i instal·lacions agrícoles poden ser:

Agrícoles, que comprenen els següents tipus:

- a) Pallisses o petits coberts destinats a guardar les eines del camp.
 - b) Barraques pels horts, 15m² amb coberta de teula i acabats parets ocres i terrossos.
 - c) Grans coberts, magatzems i garatges agrícoles i la resta d'instal·lacions (dipòsits, etc.).
- c. Requisits bàsics i essencials per a edificar construccions i instal·lacions agrícoles.
 - 1) Per tal d'autoritzar una construcció o instal·lació agrícola s'exigirà:
 - a) Que l'explotació agrícola sigui efectiva i real.
 - b) Que la construcció o instal·lació sigui necessària a l'explotació.
 - 2) Per tal d'autoritzar la construcció de pallisses o petits coberts destinats a guardar eines del camp, s'hauran de complimentar els següents paràmetres:
 - a) La superfície mínima de la finca serà d'una hectàrea.
 - b) La superfície edificable no superarà els 15m quadrats.
 - c) La construcció serà aïllada, de planta baixa, i l'espai interior no es podrà compartimentar.
 - d) L'alçada màxima serà de 3m.
 - e) Se separaran un mínim de 10m de les finques veïnes i 15m, a comptar de l'aresta exterior de la calçada, del camí públic d'accés a la finca.
 - f) Els components de l'edificació s'integraran en l'entorn natural.
 - g) Com a requisits formals, caldrà acompanyar a la petició de llicència una memòria i croquis justificatius d'aquests requisits.
 - h) Si hi hagués una altra pallissa, podrà ampliar-se fins a la superfície total admesa.
 - 3) Les edificacions existents destinades a ús agropecuari es podran conservar, però adequant-se als usos establerts per a aquests efectes en el present article.



- 4) Per tal d'autoritzar la construcció de grans coberts, magatzems i garatges agrícoles i de la resta d'instal·lacions agrícoles, s'hauran de complir els següents paràmetres:
- a) La superfície mínima de la finca serà la unitat mínima de conreu.
 - b) El sostre màxim serà de 1.000 m² i l'ocupació màxima serà de l'1% de la finca on s'implanti, podent-se comptar amb finques discontinues.
 - c) La construcció serà aïllada, de planta baixa, i l'espai interior no es podrà compartimentar, llevat que s'hagi de sectoritzar per qüestions justificades de caràcter tècnic o de seguretat.
 - d) L'alçada màxima serà de 4m, si bé excepcionalment, per raons justificades de caràcter tècnic, vinculades a la funcionalitat de la instal·lació, podrà assolir una alçada superior.
 - e) Se separaran un mínim de 15m de les finques veïnes i 20m, a comptar de l'aresta exterior de la calçada, del camí públic d'accés a la finca.
 - f) Els components de l'edificació s'integraran en l'entorn natural.
 - g) Com a requisits formals, caldrà acompanyar un projecte redactat per tècnic competent, degudament visat, justificatiu d'aquests requisits.
 - h) Si hi hagués una altra edificació, podrà ampliar-se fins a la superfície total admesa.
- 5) Requisits bàsics i essencials per a edificar construccions i instal·lacions destinades a explotacions ramaderes:
- 1) Hauran d'obtenir la llicència d'activitats conforme el que estableix la legislació vigent i les ordenances municipals, amb subjecció al règim d'usos que estableixen les normes.
 - 2) Les noves instal·lacions s'hauran d'instal·lar preferentment sobre terrenys d'escàs valor agrícola i a una distància mínima de 500m del sòl urbà, urbanitzable i de qualsevol nucli de població. En cas d'una explotació porcina aquesta distància mínima serà de 1000m, sense perjudici del compliment de les distàncies entre granges i entre determinades explotacions ramaderes a nuclis urbans que es determinin a la normativa sectorial vigent sanitària en matèria ramadera.
 - 3) La superfície mínima de la finca serà la unitat mínima de conreu de secà, no essent aquesta inferior a 4,5 Has, i la extensió continua mínima on instal·lar l'explotació ramadera serà d'1,5 Ha.
 - 4) Les construccions seran de planta baixa, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. El sostre màxim serà de 1500 m² per a les primeres 4,5ha necessàries per establir l'explotació, amb la possibilitat d'un sostre proporcionalment incrementat en proporció directa a la superfície total de la finca vinculada a l'explotació amb un màxim de 4.000 m² de sostre, sense incloure patis.
 - 5) Els paraments exteriors tindran un tractament de façana, seran de colors clars de la gamma terrosa i no s'admetrà com a acabament final l'obra de totxana vista. Es plantaran arbres del lloc situats en renglera paral·lelament a les façanes vistes.
 - 6) Hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals i d'eliminació de residus.
 - 7) Se separaran un mínim de 15m de les finques veïnes i 20m, a comptar de l'aresta exterior de la calçada, del camí públic d'accés a la finca, i 50m de les carreteres



6) Requisits bàsics i essencials per a edificar nous habitatges:

- 1) Es podran construir nous habitatges mentre estiguin directa i justificadament associats a una activitat agrícola, ramadera o forestal, conforme es determina a l'article 50 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, amb els paràmetres d'edificació que segueixen.
- 2) Acreditar una propietat mínima 9 Ha.
- 3) Si el promotor de l'habitatge acredita que la seva activitat econòmica principal és l'agrícola o ramadera o forestal, podrà aportar terrenys situats en finques separades físicament que estiguin emplaçades dins del terme municipal.
- 4) Aportar el compromís d'inscriure la finca o finques aportades al registre de la propietat, com indivisible.
- 5) Justificar gràficament la no formació de nucli de població.
- 6) L'edificabilitat màxima serà de 0,01 ms/msòl amb un sostre màxim de 250 m² destinat a l'habitatge, més 50 m² per a construccions complementàries.
- 7) Les edificacions es separaran més de 5m dels límits de propietat.
- 8) L'alçaria reguladora màxima serà de 7m que corresponen a una planta baixa més una planta pis.
- 9) Caldrà preveure i determinar en el projecte de l'edificació el corresponent sistema de dotació d'aigua potable i de depuració d'aigües residuals.
- 10) La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del lloc. El nivell de construcció i dels materials seran de bona qualitat i adequats a l'entorn

3. Usos

a. Són usos principals d'aquesta zona l'agrícola.

Es permet l'ús complementari el ramader, i està integrada en una unitat d'explotació agrícola amb la unitat mínima de conreu, no essent aquesta inferior a 1,5 has en una única extensió.

b. Són usos condicionats d'aquesta zona:

Habitatge, residencial col·lectiu, hotel·ler (no admetent en cap cas l'ús hotel·ler en la modalitat d'aparthotel), educatiu, recreatiu cultural i social, recreatiu de restauració, esportiu, d'acord amb les fitxes del catàleg de masies i cases rurals. Així mateix, es consideren compatibles els usos i activitats definits a la normativa reguladora dels equipaments per infants i joves (cases de colònies, albergs juvenils, escoles natura).

També són usos condicionats els usos destinats a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat i la transformació de productes, així com les destinades a la prestació de serveis, sempre que els esmentats productes i serveis s'hagin originat o tinguin com a destinació, respectivament i exclusivament, una unitat d'explotació agrícola o ramadera o un conjunt d'unitats d'explotació, integrades sota una direcció empresarial comuna.

c. Es permet l'ús de centre de jardineria, en els que s'haurà de preveure:

- Les construccions destinades a l'emmagatzematge, conservació i prestació de serveis propis dels centres de jardineria, són permeses sempre que en la finca es desenvolupin les activitats de conreu o viver d'espècies vegetals.
- Un mínim de 5 places d'aparcament per cada 100m²st construïts. L'ocupació d'aquesta àrea i de les superfícies pavimentades destinades a accessos no superarà el 20% de la superfície de la parcel·la.



- L'edificació i l'àrea d'accessos i d'aparcaments es situaran a la franja de terreny adjacent a la vialitat.
 - d. Els usos condicionats que requereixen d'una edificació, només es poden ubicar quan existeixi a la finca una edificació inclosa al Catàleg específic de les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, i seran aquells fixats en la fitxa respectiva i requiriran, per la seva implantació el procediment establert a l'art.50.1 TRLUC.
 - e. Són prohibits la resta d'usos.
4. Modificació de la topografia
- Els moviments de terres, que requeriran llicència municipal, hauran de respectar les següents limitacions i obligacions:
- a. No eliminar els marges de pedra existents o refer-los si s'escau. L'eliminació dels marges de pedra ha d'estar justificada per l'actuació de l'anivellació de la parcel·la.
 - b. No eliminar la capa vegetal superior (de 20 a 50 cm) de terra, o reposar-la si cal moure les terres.
 - c. No crear pendents superiors al 5%, que puguin provocar erosió del terreny.
 - d. Plantar arbres autòctons als talussos resultants, per tal d'evitar l'erosió i millorar el paisatge.
 - e. Tant en les actuacions de desmunt com de terraplenat, els talussos resultants tindran una alçada no superior a 1,5m. Si el talús es forma al peu o per sobre d'un marge, la suma dels dos elements (marge i talús) no superarà els 2,5m.
5. En les àrees on es sobreposi la qualificació AS amb sòl de protecció especial, li seran d'aplicació les condicions més restrictives regulades pel sòl de protecció especial i determinades en l'article 2.7 de les Normes d'ordenació territorial i, en les àrees on se sobreposin dites qualificacions sobre sòl de protecció territorial, li seran d'aplicació la regulació de les condicions més restrictives regulades pel sòl de protecció territorial i determinades en l'article 2.9 de les Normes d'ordenació territorial, concretament en el seu apartat 3, lletra a), que fa al sòl d'interès agrari i/o paisatgístic.

Article 168. FRT. Zona Forestal

1. Definició

S'inclouen aquells terrenys poblats d'arbrat formant boscos o masses arbòries, que cal protegir per mantenir l'equilibri mediambiental al territori, així com aquelles àrees amb vegetació d'estrat arbustiu i herbaci, on els arbres no formen encara unes masses boscoses adultes i madures, degut al fet d'haver patit incendis forestals, i per a les quals, s'ha d'aplicar un tractament adient per a la gestió de la seva regeneració.

2. Edificació

Només s'admeten aquelles edificacions destinades al manteniment del caràcter forestal de la zona. En cas d'existir edificacions catalogades, s'admetrà en aquestes els usos condicionats definits al punt següent.

3. Usos

- a. A aquesta zona, l'ús principal és el forestal. No s'admetran noves edificacions destinades a usos diferents del principal.
- b. Són usos condicionats d'aquesta zona: Habitatge, residencial, hotel·ler (no admetent en cap cas l'ús hotel·ler en la modalitat d'aparthotel), educatiu, recreatiu cultural i social, de restauració, esportiu. Així mateix, es consideren compatibles els usos i activitats definits a la normativa reguladora dels equipaments per infants i joves (cases de colònies, albergs juvenils, escoles natura)



- c. Els usos condicionats que requereixen d'una edificació, només es poden ubicar quan existeixi a la finca una edificació inclosa al Catàleg específic de les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, i seran aquells fixats en la fitxa respectiva i requiriran, per la seva implantació el procediment establert a l'art.50.1 TRLUC
 - d. Són prohibits la resta d'usos, excepte aquelles actuacions considerades d'interès públic que siguin incompatibles amb els sòls i usos urbans, que s'autoritzaran d'acord amb el procediment establert a la legislació urbanística vigent.
 - e. En la reduïda àrea delimitada en els plànols d'ordenació del territori 1_10.000 es permet, mitjançant la redacció d'un PE, l'explotació minera.
4. Modificació de la topografia
- Es prohibeix qualsevol modificació de la topografia actual excepte la necessària per l'arranjament dels camins rurals, per la millora de les lleres dels torrents i per evitar esllavissaments a les carreteres. Aquestes actuacions requeriran d'autorització municipal.
5. Deures de la propietat
- a. Els propietaris de finques incloses a aquesta zona són obligats a mantenir-les en les condicions establertes per la legislació en matèria d'incendis forestals, poden recaptar l'ajut de l'Administració competent en la matèria.
 - b. Així mateix, i als efectes de complimentar l'objectiu de regeneració de les finques que requereixin de regeneració forestal, es podrà imposar als propietaris tots o algun dels següents deures:
 - c. Aclarida de masses joves de pi blanc.
 - d. Selecció de rebrots d'arboç i d'alzina.
 - e. Neteja de l'estrat arbustiu entorn el càdec.
 - f. Neteja de l'estat arbustiu en general.
6. En les àrees on es sobreposi la qualificació FRT amb sòl de protecció especial, li seran d'aplicació les condicions més restrictives regulades pel sòl de protecció especial i determinades en l'article 2.7 de les Normes d'ordenació territorial i, en les àrees on se sobreposin dites qualificacions sobre sòl de protecció territorial, li seran d'aplicació la regulació de les condicions més restrictives regulades pel sòl de protecció territorial i determinades en l'article 2.9 de les Normes d'ordenació territorial, concretament en el seu apartat 3, lletra a), que fa al sòl d'interès agrari i/o paisatgístic.

Article 169. Parc de la Fembra Morta

La massa forestal situada al nord del terme municipal possibilita la connexió de les regions protegides de Xarxa Natura: regió de les Valls de l'Anoia amb la regió Montserrat-Roques Blanques-Riu Llobregat. L'annex 6 de l'acord GOV/150/2014, de 4 de novembre, en la regió de Montserrat-Roques Blanques-riu Llobregat fixa de referència ES5110012, determina que en terme de Piera 0.18 ha estan incloses a l'espai natural de Roques Blanques.

Els connectors del sistema hidràulic que comprenen la regió i s'extenen per tot el terme, actuen de corredors biològics, mantenint la connectivitat entre les regions de Xarxa Natura: Montserrat-Roques Blanques amb Riu Llobregat i Serres del Litoral Central situada al sud.

- Aquest àmbit es regula a través de la clau en sòl no urbanitzable: FRT Zona de valor Forestal
- L'administració competent en matèria redactarà un Pla Especial es desenvoluparà en aplicació d'allò que disposa el Decret Legislatiu vigent, d'acord amb l'article 5 de la Llei 12/85



d'Espais Naturals, modificada posteriorment per la Llei 12/2006, de 27 de juliol, de mesures en matèria de medi ambient.

L'objectiu bàsic del present pla especial, que operarà com a norma interpretativa general és l'establiment d'un règim de protecció i conservació del medi físic, el paisatge, els sistemes naturals i la diversitat biològica de l'espai natural de la Febra Morta, compatible amb l'aprofitament sostenible dels seus recursos i l'activitat dels seus habitants, així com l'ordenació de l'ús públic i el foment del coneixement i el respecte al medi, amb una atenció preferent a l'educació ambiental.

Article 170. PEIN Xarxa Natura Valls de l'Anoia

1. Aquest àmbit grafiat en els planols d'ordenació organica del territori, li es d'aplicació la clau urbanística del sòl urbanitzable corresponent i les normes urbanístiques d'aplicació d'aquests espai protegit, li serà d'aplicació la regulació del sòl de protecció especial determinada en l'article 2.7 de les Normes d'ordenació territorial, aplicant sempre el criteri de major restricció.
2. El PEIN, va ser aprovat pel Decret 328/1992, de 14 de desembre. Té els seus orígens en la determinació legal que fa la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, modificada posteriorment per la Llei 12/2006, de 27 de juliol, de mesures en matèria de medi ambient.
3. D'acord amb l'article 13 de les normes del PEIN i l'article 18 de la Llei 12/1985, de 14 de juny, d'espais naturals, en els espais que inclosos en el PEIN, s'aplica el règim del sòl no urbanitzable. Actualment, cal remetre's a l'article 47 i següents del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, tenint en compte les modificacions posteriors introduïdes per Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, del 3 d'agost.
4. Es preveuen en tot l'àmbit d'aquest espai les limitacions de les normatives i determinacions amb les disposicions que li són d'aplicació:

Accés motoritzat al medi natural

Llei 6/1995 de 27 de juliol d'accés motoritzat al medi natural, el Reglament del Decret 166/1998, de 8 de juliol

Activitats cinegètiques

En l'àmbit del PEIN no s'admeten les àrees de caça de reglamentació especial, d'acord amb el Decret 165/1998, de 8 de juliol, sobre àrees de caça amb reglamentació especial, article 2c.

Activitats extractives

l'article 14 de la Llei 12/1985, de 13 de juny

Activitats fotogràfiques, científiques i esportives

El Decret 148/1992, de 9 de juny, pel qual es regulen les activitats fotogràfiques, científiques i esportives que poden afectar les espècies de la fauna salvatge estableix normes aplicables a tot el territori però també d'específiques per al PEIN. En aquest sentit, algunes activitats com ara l'escalada, l'espeleologia, el vol i descens per l'aire i l'aterratge d'ultralleugers, parapent, ala delta, etc., poden requerir l'autorització prèvia

Línies elèctriques d'alta tensió

El Reial decret 1432/2008, de 29 d'agost, pel qual s'estableixen mesures per a la protecció de l'avifauna contra la col·lisió i electrocució en línies elèctriques d'alta tensió, estableix una normativa tècnica aplicable a les zones d'especial protecció per les aus (ZEPA). Amb aquesta finalitat, cal tenir en compte que gran part del PEIN ha estat designat com a ZEPA

Protecció del medi nocturn



La legislació sectorial relativa a l'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, preveu un tractament específic per als espais inclosos al PEIN. En aquest sentit, el Mapa de protecció envers la contaminació lluminosa a Catalunya, aprovat amb la Resolució de 19 de desembre de 2007, del conseller de Medi Ambient i Habitatge, estableix que en el espais del PEIN cal aplicar el grau E1, de protecció màxima.

Avaluació de l'impacte ambiental

S'aplica el procediment d'avaluació d'impacte ambiental dels projectes inclosos en l'annex 2 de la Llei.

Llei 6/2009, del 28-04-2009, d'avaluació ambiental de plans i programes

Llei 6/2009, del 28-04-2009, d'avaluació ambiental de plans i programes

Normes particulars

El PEIN està vinculat a la xarxa Natura 2000, ja que, d'acord amb la Llei 12/2006, de mesures en matèria de medi ambient, la declaració d'una zona d'especial conservació (ZEC) o d'una zona d'especial protecció per a les aus (ZEPA) implica la seva inclusió automàtica en el PEIN. La Xarxa Natura 2000 és una xarxa europea d'espais naturals l'objectiu de la qual és fer compatible la protecció de les espècies i els hàbitats naturals i seminaturals amb l'activitat humana que s'hi desenvolupa, i és la iniciativa política europea més important de conservació de la natura.

Els espais que en formen part a Catalunya es caracteritzen per incloure hàbitats d'interès comunitari, ser zones d'interès per a les espècies d'interès comunitari o per a les aus.

Les espècies d'interès comunitari: són aquelles que estan amenaçades o són vulnerables, endèmiques o rares.

Hàbitats d'interès comunitari: són aquells que destaquen per la singularitat i l'escassetat i, a més, representen alguna de les regions naturals europees.

Hàbitats i espècies d'interès comunitari prioritari: són els amenaçats de desaparèixer; la Unió Europea n'assumeix la conservació com una responsabilitat especial.

Està formada per dos tipus d'espais:

Les ZEC, o zones especials de conservació, i les ZEPA, o zones d'especial protecció per a les aus:

àguila cua barrada: *Hieratus fasciatus*

el falcó: *Falcó peregrinus*

el duc: *Bubo bubo*

enganyapastors: *Caprimulgus europaeus*

A Catalunya, aquests espais es protegeixen mitjançant la seva inclusió automàtica al Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN), amb independència d'allò establert en la reglamentació genèrica dels àmbits PEIN i Xarxa Natura 2000, la regulació específica d'aquest POUM és la que defineix aquests sòls a través de la clau urbanística otorgada.

5. Els ussos d'aquesta zona s'ajustaran allò que preveu la normativa vigent en totes les matèries que li són d'afectació.
6. Aplicació de mesures específiques de conservació favorable dels elements claus establerts a l'annex 6 de l'acord GOV/150/2014, de 4 de novembre, en la regió de les Vall de l'Anoia i que són les següents:



- a. Codi 3270 . Rius amb vores llotoses colonitzades per herbassars, nitròfils del *Chenopodium rubri* (p.p.) i del *Bidention* (p.p.)
- b. Codi 9340. Alzinars i carrascars
- c. Codi 9540. Pinedes mediterrànies

6.1 Descripció

Està constituït per tot un seguit de petites valls, encaixades per turons i altres elevacions orogràfiques, formades tan per elements calcaris com silícics. Es tracta d'un espai important per la nidificació i campeig de l'àguila cuabarrada. A més constitueix una bona mostra de les comunitats vegetals mediterrànies, amb barreja d'àrees boscoses de pi blanc amb roures, matollars, alberedes i salzedes i zones de cultiu

6.2 Conservació

6.2.1 Objectiu marc: Mantenir en un estat de conservació favorable els hàbitats i les poblacions de les espècies presents a l'espai

6.2.2 Objectius de conservació: Assolir els objectius de conservació, principal i secundaris, definits a continuació:

Gestió preventiva

- Manteniment del cabal ecològic dels rius definit al Pla sectorial corresponent, en especial en els trams regulats, evitant la substracció d'aigua en períodes que no es mantingui aquest cabal (3270).
 - Regulació dels dragatges, canalitzacions o implantació d'activitats extractives que puguin modificar la llera i el cabal del riu on es trobi present l'hàbitat (3270).
- Redacció de Plans
- Redacció d'un pla d'ordenació de les activitats i usos recreatius fluvials en els trams amb presència de l'hàbitat (3270).

Gestió o restauració d'ecosistemes /hàbitats

- Manteniment de les condicions fisicoquímiques de l'aigua adients (3270).

Regulació de l'ús públic

- Ordenació i/o restricció d'accés als llocs d'interès per l'espècie (coves de cria i d'hivernada) *Miniopterus schreibersii*

Aprofitament sostenible Forestal

- Adequació de les estassades de l'estrat arbustiu a estassades més selectives per tal d'evitar la tala d'espècies endèmiques, protegides o d'interès especial (9340).
- Control de les estassades de l'estrat arbustiu efectuades en motiu de la prevenció d'incendis per tal d'evitar l'eliminació excessiva del sotabosc i interfereixin amb el procés natural de successió cap a formacions més ben estructurades (9340).
- Creació de zones forestades més madures, que garanteixin un equilibri entre les diferents classes d'edat, amb grans diàmetres i amb separació vertical de les copes dels arbres amb els estrats inferiors (9540).
- Foment de la gestió forestal dirigida al manteniment de la maduresa i naturalitat de la massa (9340).
- Gestió mitjançant aclarides selectives de les àrees amb elevada densitat de matollars heliòfils, tant a l'interior com a la perifèria del bosc, per tal de reduir el risc d'incendi (9340,9540).



- Incorporació en els plans de gestió i ordenació forestal de la conservació de petits rodals madurs que tendeixin a evolució natural (9340).
- Manteniment d'un mínim de 5 a 10 arbres/ha de més de 40 dn i de més de 12 m d'alçària i a poder ser fins a 20 arbres/ha a evolució natural (sense tallar) (9540).
- Programar en el temps les intervencions de gestió i millora forestal per tal que no afectin als processos ecològics de l'ecosistema i a la seva biodiversitat que no coincideixin en el període de màxim risc d'incendis (9340,9540).
- Promoció d'una gestió forestal integrada i sostenible que compatibilitzi la producció forestal amb la conservació de la biodiversitat (9340,9540).
- Regulació de les estassades excessives que puguin derivar en la desaparició del sotabosc i malmetre l'hàbitat..(9340,9540).

Aprofitament sostenible Ramader/Agrícola

- Ordenació de la càrrega ramadera amb l'objectiu d'assegurar la presència i conservació de l'hàbitat i evitar el tancament excessiu del sotabosc (9340,9540).
- Ús de la ramaderia extensiva per controlar l'excés de sotabosc (9340,9540).

Prevenció i lluita contra incendis

- Foment de les accions de prevenció i extinció de grans incendis forestals (9540).

Article 171. Camins, vies rurals

1. El Pla determina els principals camins rurals que constitueixen la xarxa de camins local o rural; aquests camins han de garantir el servei a les activitats que es desenvolupen en sòl rural i s'han d'adaptar a les exigències derivades de les noves necessitats de circulació de maquinària i vehicles de servei a l'agricultura, mitjançant la millora del desguàs i del paviment, el qual ha de ser amb caràcter general permeable. Tanmateix, pot admetre's mitjançant la llicència altres paviments no permeables en trams en què sigui necessari per l'existència de pendents, perills d'erosió o circumstàncies topogràfiques especials.
2. No pot modificar-se tampoc el perfil longitudinal i transversal dels camins i vies rurals sense la corresponent llicència municipal. Tota modificació de perfils ha de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques. D'acord amb el que estableix l'article 47.1.d del Decret 64/2014 de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre la protecció de la legalitat urbanística, per a l'autorització de l'obertura o la recuperació de vies d'accés, camins i dreceres, quan no està emparada en un projecte d'actuació aprovat d'acord amb la legislació sectorial, i excepte quan l'aprovació d'un pla especial urbanístic sigui preceptiva d'acord amb l'article 46, és exigible l'aprovació d'un projecte d'actuació específica per poder otorgar llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat.

El procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable l'estableix l'article 48 del TRLUC
3. Els camins inclosos en el plànol d'ordenació en la xarxa principal han de tenir una amplada mínima de 5m.
4. Aquells camins que no tinguin l'amplada mínima, serà l'Ajuntament qui valorarà quina és l'amplada idònia per l'utilitat d'aquest, i el moment de l'actuació per a l'adequació d'aquest.
5. Les obres de condicionament de camins han de preveure puntualment àrees que permetin l'encreuament de dos vehicles agrícoles o camions.



6. Es defineix una àrea de protecció de dotze metres a banda i banda de l'eix de tots els camins. En aquesta àrea no es poden fer construccions o edificacions, però sí les tasques pròpies de l'activitat agrícola.
7. Les franges de fins tres metres d'amplada situades a partir de cadascuna de les dues arestes dels camins, independentment de que pertanyin a la xarxa i malgrat no estar delimitades en els plànols corresponents, són declarades d'utilitat pública per aquest Pla d'ordenació, i en qualsevol moment es pot acordar la necessitat de la seva ocupació. Per tant, l'Ajuntament de Piera pot adquirir-les totalment o parcial mitjançant expropiació forçosa i amb el pagament de la indemnització adient, amb la finalitat de destinar-les a la millora de l'ambient rural (ampliació ,plantació d'arbrat o de vegetació, tasques de condicionament, etc.).

Article 172. Activitats Extractives.

L' Activitat extractiva es pot desenvolupar en la zonificació RC, i en un àrea concreta delimitada en els plànols d'ordenació com a zona FRT i sempre en el marc de la redacció d'un PE per a la implantació de l'ús. Acabat el temps de concessió se li aplicaran els paràmetres de la clau d'aplicació.

Per al desenvolupament de l'activitat extractiva caldrà tramitar, amb caràcter previ, un Pla Especial que tindrà per objecte:

- Justificació de l'actuació.
- Estudi paisatgístic i un informe justificatiu de la necessitat de l'actuació i de l'adequació ambiental de la mateixa.
- Delimitació exacta de l'àmbit d'intervenció per a l'activitat extractiva i de restauració i concreció de la seva superfície, que haurà de ser dins dels límits definits al POUM.
- Concreció de les mesures de seguretat i protecció ambiental requerides per la legislació sectorial pel desenvolupament de l'activitat.
- Mesures de restauració del Medi previstes conforme el Programa de restauració aprovat i millores introduïdes.
- Estudi de la mobilitat generada per l'activitat, amb indicació dels accessos i dels itineraris (camins i carreteres) a seguir.
- Es recollirà en el PE , les consideracions dels estudis fets en els marc del conveni entre el GREMI I DAMM a data 10 de juny de 2014 (o aquell que el substitueixi) a fi de garantir la protecció de les espècies amenaçades com l'aguila cuabarrada (Aquila fasciata) i el còlit negre (Oenanthe leucura).

Els titulars de les explotacions actualment en curs dins els àmbits especificats hauran de tramitar el Pla Especial anteriorment referenciat dins del termini de 1 any des de la publicació del present POUM al DOGC. Sense perjudici de les llicències actualment vigents, l'aprovació del Pla Especial és requisit previ i indispensable per a l'obtenció de qualsevol nova llicència d'activitat.

Article 173. Risc geològic gravitatòri potencial.

Les zones de sòl no urbanitzable definides en el plànol d'ordenació del territori 1_10.000 com zones d'erosionabilitat potencial i de risc geològic gravitatori potencial, són inedificables. En sòl urbà, s'exigirà per a la intervenció en l'edificació, l'estudi geològic.



Article 174. Franja de risc als barris.

Piera està classificat com a municipi d'alt risc segons decret 64/1995 de 7 de març. És d'aplicació el Decret 123/2005 de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.

Es delimita la franja de risc als barris en l'ordenació del territori 1/10.000, al plànol O.1.

TÍTOL VUITÈ - PROTECCIONS URBANÍSTIQUES I FOMENT DE LA SOSTENIBILITAT

CAPÍTOL I - PROTECCIÓ DEL PATRIMONI CULTURAL

SECCIÓ PRIMERA.- CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

Article 175. Disposicions generals sobre el catàleg de béns protegits.

1. Aquestes normes urbanístiques contenen la normativa que regeix i integra el catàleg de béns protegits (CBP) de Piera que s'adjunta com a document Annex al present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

2. Objecte:

D'acord amb l'art. 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text refós aprovat pel Decretlegislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres (en endavant TRLUC), el CBP és d'obligada inclusió dins la documentació del Pla d'ordenació urbanística municipal (en endavant POUM). Aquest Catàleg haurà de tenir en compte les determinacions de la Llei 9/1993 de patrimoni cultural català (en endavant LPCC).

3. El CBP és un document normatiu que permet a l'ajuntament protegir el patrimoni més significatiu del municipi. A través de fitxes individualitzades identifica els conjunts i els elements patrimonials rellevants, i estableix el nivell de protecció al qual estan subjectes, determinant el tipus d'intervencions o actuacions possibles d'acord amb el contingut normatiu del pla, per tal de garantir la preservació dels valors i de les formes tradicionals d'ocupació humana del sòl.

4. Marc legal i Urbanístic:

Aquesta normativa en relació al CBP s'ha redactat de conformitat amb la legislació següent:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en endavant TRLUC, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en endavant RLUC.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 de octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLSiRU).
- La Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català (LPCC).
- El Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de Protecció del Patrimoni Arqueològic i Paleontològic de Catalunya (RPPAPC).
- Decret 276/2005, de 27 de desembre, de les comissions territorials del patrimoni cultural.
- Decret 35/2010, de 9 de març, de segona modificació del Decret 276/2005, de 27 de desembre, de les comissions territorials del patrimoni cultural i de creació de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de la Ciutat de Barcelona.



Article 176. Tipologia de Béns

1. El Catàleg de Béns Protegits inclou els béns immobles existents en el territori que comprèn el pla urbanístic, que formen part del patrimoni català cultural i/o natural i paisatgístic. Els béns mobles, no són objecte de catàleg urbanístic d'acord amb el contingut de l'article 75.1 RLUC.
2. Els béns del catàleg, segons la seva naturalesa i el tipus de valors associats, es poden classificar en les tipologies següents:

- BÉNS ARQUEOLÒGICS – PALEONTOLÒGICS

El patrimoni paleontològic està format per aquelles zones on poden haver-hi elements fòssils no relacionats amb l'ésser humà ni amb els seus orígens o antecedents, que permeten l'estudi del desenvolupament de la vida vegetal i animal.

El patrimoni arqueològic, el configuren el conjunt de jaciments o àrees (en subsòl, sòl i vol) que poden servir per al coneixement de la història o la cultura de l'indret, sempre que per obtenir aquest coneixement calgui estudiar-los amb metodologia arqueològica.

Així constitueixen patrimoni arqueològic i paleontològic:

- Els jaciments: elements que es conserven in situ i presenten interès arqueològic: estructures constructives positives o negatives evidents, concentració de Béns, etc.

- Els espais de protecció arqueològica: àrees en les quals o bé per evidències materials, o per antecedents històrics o per altres indicis documentats, es pensa que poden existir restes arqueològiques o paleontològiques. Tenen una protecció transitòria.

- Les àrees d'expectativa arqueològica: zones on s'han produït troballes aïllades i superficials, que no proporcionen la suficient informació per situar el jaciment possible. En aquestes zones, prèviament a la concessió de llicència d'obres, s'haurien de realitzar sondeigs i prospeccions arqueològiques d'acord amb el Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, per tal de confirmar l'existència del jaciment. Poden tenir aprofitament privat sempre i quan no hi hagi restes arqueològiques.

- Les zones paleontològiques: llocs on hi ha vestigis fossilitzats (fòssils (esquelets, closques, impressions de plantes, etc.), petjades, fems fossilitzats, etc.), que constitueixen una unitat coherent i amb entitat pròpia, encara que cadascun individualment no tingui valors rellevants. A més de les dues anteriors, existeixen també altres tipologies, que no són objecte del present catàleg que caldrà complementar en el futur.

- BÉNS ARQUITECTÒNICS

Configuren el patrimoni arquitectònic de Piera aquells edificis i elements o conjunts que conserven encara elements de valor històric o identitari, arquitectònic d'interès o cultural que els fan mereixedors de protecció, com:

- Monuments arquitectònics historicoartístics declarats i fortificacions.

- Conjunts: conjunts històrics, barris, carrers, cementiris, cases, etc.

- Edificis i construccions: esglésies, monestirs, edificis històrics, etc.

- Elements: creus de terme, escuts, pedres heràldiques, etc.

- Fragments: una portalada, una tanca, una tribuna, un relleu, una pintura mural a una façana, etc.

- Obra civil: camins, ponts, vies de comunicació, obres d'abastament d'aigua, electricitat, etc.

- Estructures urbanes

- Arquitectura popular: és la manifestació material en què es barregen factors econòmics, socials, culturals, etc. En conseqüència és un dels elements que més contribueix a potenciar les senyes d'identitat d'un territori.



El grau de protecció de cada edifici o element ve determinat en aquesta normativa i en el catàleg.

- BÉNS NATURALS

Pel que fa als Béns naturals i ambientals paisatgístics, són àrees, entorns i elements puntuals, que tenen valor ecològic i mediambiental (ex.: boscos, miradors, cingleres, abrics, jardins històrics, fonts naturals, arbres monumentals)

Article 177. Classificació dels Béns protegits

Els Béns catalogats pel present Pla General són aquells que mereixen ésser recollits documentalment. Per llur nivell i qualitat, segons els objectius de protecció mereixen ésser protegits, conservats, investigats i gestionats, segons el nivell de protecció:

- BCIN (Béns Culturals d'Interès Nacional):

Els béns que ja tenen aquesta consideració, segons el que disposa la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català i aquells que l'obtinguin en el futur. Llur protecció és la derivada estrictament de la legislació esmentada.

- EPA (Espais de Protecció Arqueològica):

Els béns que ja tenen aquesta consideració, segons el que disposa la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català i aquells que l'obtinguin en el futur. Llur protecció és la derivada estrictament de la legislació esmentada.

- BCIL (Béns Culturals d'Interès Local):

Els béns que el planejament, recollint l'estat de coneixement i de recerca dels treballs informatius, determina com a elements de protecció.

- BPU:

S'inclouen en aquesta categoria de protecció aquells elements i paratges que presenten especials característiques pel que fa a la morfologia o configuració, són béns i/o conjunts, el valor dels quals resideix principalment en la configuració del paisatge urbà, rural, natural o paisatgístic de notable valor ambiental.

Article 178. Normes de protecció dels Béns

1.-BENS ARQUEOLÒGICS I PALEONTOLÒGICS

1.1.Nivells de protecció arqueològica

En aquest CBP, el nivell de protecció arqueològic i paleontològic és integral i s'aplicarà als jaciments i al seu entorn de protecció.

El nivell de protecció total és aplicable a aquells Béns que s'han de mantenir íntegrament, amb especial respecte de les seves característiques específiques, i dels elements o parts que els componen. Sols es permetran actuacions que no malmetin, perjudiquin o desvirtuin el Bé.

Qualsevol intervenció en aquests elements requerirà els informes previs pertinents del Departament de Cultura de la Generalitat per a ser autoritzades. Les intervencions arqueològiques hauran de ser autoritzades per la Direcció General d'Arxius, Biblioteques, Museus i Patrimoni del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Les llicències que atorgui l'Ajuntament poden ser condicionades: o bé a la necessitat d'un informe previ del Departament de Cultura; o bé, a la realització d'un estudi històric-arqueològic d'acord amb el que estableix la Llei 9/93 del patrimoni cultural català.



En els EPA, les llicències d'obres dins d'aquest perímetre hauran de ser objecte d'informe previ del Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, que podrà dictaminar la realització de sondeigs arqueològics, per tal de delimitar el jaciment i decidir posteriorment l'actuació més adient.

Els espais de Protecció Arqueològica (EPA), comprenen els llocs que no han estat declarats d'interès nacional on, per evidències materials, per antecedents històrics o per altres indicis, es presumeix l'existència de restes arqueològiques o paleontològiques, conforme determina l'art. 49 de la Llei 9/1993.

Els promotors d'obres i d'altres intervencions en solars o edificacions que es trobin en Espais de Protecció Arqueològica presentaran, amb la sol·licitud de llicència d'obres un estudi de la incidència que les obres puguin tenir amb les restes arqueològiques, elaborat per un professional especialitzat en aquesta matèria. Per a la concessió de la llicència serà preceptiu l'informe favorable del Departament de Cultura. Aquest informe pot exigir, com a condició per a l'execució de les obres, la realització i l'execució d'un projecte arqueològic, el finançament del qual es regeix pel que disposa l'article 48.2 de la Llei 9/1993 i en el qual pot col·laborar l'Ajuntament.

En les àrees i jaciments d'interès arqueològic i paleontològic cal contemplar els aspectes següents:

En el cas de jaciments arqueològics NO delimitats i de les àrees d'expectativa arqueològica s'ha de preveure que, fins la seva delimitació, precisen d'un entorn de protecció ampli (raonat a partir de les troballes superficials o de la informació de què es disposa o superfície amb un radi de 100m des del centre de la troballa que dona lloc a l'àrea d'expectativa arqueològica o al jaciment, superfície que s'hauria d'adaptar al parcel·lari.

Com a mesura protectora per tal de protegir possibles jaciments no documentats ni coneguts s'ha d'establir que la documentació del planejament derivat haurà de contemplar i tenir en compte els resultats d'una prospecció arqueològica del seu àmbit.

Qualsevol actuació que afecti el subsòl en aquells punts on hi hagi un jaciment arqueològic, AEA o bé EPA, s'haurà d'efectuar conforme l'autorització pertinent.

Tots els béns que formen part del Patrimoni cultural han de quedar representats en un plànol, a una escala mínima d'1:5.000, on s'han de veure els límits del bé o l'entorn de protecció si s'escau i on s'ha d'especificar el nivell de protecció.

2.-BENS ARQUITECTÒNICS

2.1 Nivells de protecció del Patrimoni Històric i arquitectònic

El CBP proposa com objectius de protecció els que fan referència a:

La protecció integral dels immobles declarats béns culturals d'interès nacional (BCIN).

La protecció de façanes, volums, formalització arquitectònica, materials, textura i cromatismes, estructuració funcional i estructura portant, pels elements considerats i no catalogats com BCIN.

2.2 Catalogació del Bé

- Béns culturals d'interès nacional, BCIN.

Són els elements que ja tenen aquesta consideració, segons el que disposa la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català i aquells que l'obtinguin en el futur.



Per la concessió de llicències d'obres en un BCIN cal l'autorització prèvia del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb l'article 34.1 de la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català. Aquest informe no és preceptiu en cas que estiguin aprovats plans especials de patrimoni d'acord amb els articles 33.2 i 34.2 de la mateixa Llei.

- Béns culturals d'interès local, BCIL.

Comprenen els elements inclosos en el precatàleg i altres, que mantenen un valor historicoartístic arquitectònic en sí mateixos, i que no tenen la consideració de BCIN.

La catalogació dels béns immobles s'efectua mitjançant llur declaració com a béns culturals d'interès local.

La competència per a la declaració de Béns culturals d'interès local correspon al ple de l'ajuntament. La declaració s'ha de dur a terme amb la tramitació prèvia de l'expedient administratiu corresponent, en el qual ha de constar l'informe favorable d'un tècnic en patrimoni cultural.

L'acord de declaració d'un Bé cultural d'interès local ha de ser comunicat al Departament de Cultura, perquè en faci la inscripció en el Catàleg del Patrimoni Cultural Català.

La declaració d'un Bé cultural d'interès local únicament es pot deixar sense efecte si es segueix el mateix procediment prescrit per a la declaració i amb l'informe previ del Departament de Cultura. Tota catalogació de Béns immobles ha de contenir els jaciments arqueològics del terme municipal que han estat declarats espais de protecció arqueològica.

- Béns de Protecció Urbanística, BPU.

Comprenen els Béns arquitectònics, els valors dels quals es troben fonamentalment a les façanes, per formar part d'un context d'edificacions d'una mateixa tipologia que defineix un determinat ambient o paisatge urbà o rural.

Pel que fa a la seva protecció, caldrà redactar projectes específics que atenguin a les característiques de cada element o paratge.

2.3 Nivells d'intervenció

- Nivell A

Comprenen tota la volumetria de l'element, amb tots els seus elements i tot el seu entorn immediat inclòs el seu subsòl.

Queda terminantment prohibit l'enderroc parcial o total del Bé i només excepcionalment seria possible en el supòsit de pèrdua dels valors culturals que es van prendre en consideració a l'hora de qualificar-los. En qualsevol cas davant la possibilitat d'existència de restes arqueològiques s'haurà de realitzar la intervenció arqueològica preceptiva.

Qualsevol proposta d'actuació ha d'incloure un informe sobre els valors històrics, artístics i arqueològics del Bé i sobre el seu estat actual, avaluant l'impacte de la intervenció en aquests. El volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les actuacions en l'entorn del bé hi han de garantir la conservació del caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea i no pertorbar-ne la seva visualització.

Com a criteri d'actuació, es prohibeix la reconstrucció o addició total o parcial de nous elements, a excepció d'utilitzar peces originals, de forma mimètica que puguin falsejar el conjunt. També es prohibeix l'eliminació de parts, excepte que aquestes suposin una degradació del Bé o n'impedeixin la interpretació històrica del conjunt. En ambdós casos cal justificar i documentar les parts que hagin de ser eliminades.



Es prohibeix la col·locació de publicitat, cables, antenes i conduccions aparents en les façanes i cobertes del bé i de bastir instal·lacions de serveis públics o privats que n'alterin greument la contemplació.

- Nivell B

Compren l'element protegit i la composició de façana, tant en distribució de forats com acabat, i els elements particulars que es detallin.

Les actuacions permeses són les de consolidació i conservació i en casos justificats es permet la rehabilitació interior sempre i quan no suposi una modificació de l'aspecte general, de la composició de façana o la pèrdua de la tipologia de l'espai original.

Es prohibeix l'enderroc total o parcial dels elements catalogats si no es justifica per motius de perillositat per a les persones i la via pública. En alguns Béns, si s'indica, és possible l'ampliació només en el supòsit d'activitats d'interès i sempre respectant la tipologia i el cromatisme original. Serà necessària la justificació d'aquestes intervencions en la memòria del projecte.

Quan l'edificabilitat resultant del Bé no és major que la que assenyali el Pla General en cada zona; mitjançant d'un projecte arquitectònic volumètric d'integració, es permetrà esgotar l'edificabilitat.

- Nivell C

Comprèn els elements que formen part d'un edifici o conjunt d'edificis, s'admeten les obres de consolidació i conservació, i es poden admetre els projectes d'ampliació o modificació parcial dels edificis en què es troben sempre i quan no es malmetin els valors que han determinat la protecció del Bé. Quan es tracti d'elements aïllats, que no formen part d'un conjunt edificat, únicament s'admetran les obres de consolidació i millora, tant del propi element com de l'entorn.

2.4 Elements constitutius de les edificacions

Als efectes d'establir les proteccions que corresponguin en cada cas, es distingeixen els següents elements o aspectes constitutius dels Béns culturals immobles:

- Volum. Són els límits físics exteriors de l'edifici, construcció o elements protegits.

- Façana. Conjunt d'elements arquitectònics funcionals i ornamentals que formen els murs exteriors de tancament d'un edifici. Són característiques protegides també les que defineixen la tipologia de façana com són els eixos verticals i horitzontals de composició, la proporció buit-massís, els cossos volats i les textures.

- Coberta. Conjunt d'elements arquitectònics funcionals i ornamentals que cobreixen un edifici. Són característiques protegides les que defineixen la tipologia de coberta com són el nombre de vessants, les pendents, els materials, els ràfecs i els minvells.

- Elements comuns. Són els elements d'un edifici que comparteixen les diverses propietats del mateix, com són l'estructura, el vestíbul i la caixa d'escala.

- Elements específics: Són els elements històrics, arquitectònics, arqueològics, funcionals, constructius ornamentals, etc. que pel seu valor individual es protegeixen de forma específica i es determinen per a cada cas en la fitxa corresponent.



- Elements naturals: Són els elements, principalment vegetals, que formen unitats paisatgístiques amb l'edifici (jardins, arbredes, bosquets etc.) o el conjunt vegetal i/o espai natural objecte de protecció.

2.5 Formes d'intervenció i criteris

Les formes d'intervenció previstes en aquestes normes sobre els edificis, construccions i elements protegits són les següents:

- Obres de consolidació. Són aquelles que contribueixen a arranjar i reformar les parts que es consideren dèbils i que poden perillar la seva durabilitat. Aquestes obres no suposen en cap cas l'alteració dels valors protegits, i garantiran l'estabilitat estructural de l'element.

- Obres de conservació. Són aquelles que tendeixen a impedir la degradació de l'estat original de l'element protegit sense perjudici de considerar la seva evolució en el temps i amb l'objectiu de garantir la durabilitat sense alterar-ne les característiques que li són pròpies.

- Obres de restauració. Són aquelles que tenen per finalitat la recuperació de la fesomia formal, material i cromàtica que tenia originalment l'element protegit, sense perjudici de considerar la seva evolució en el temps. Per aquestes actuacions serà necessari el suport de la documentació que doni testimoni del seu estat original.

- Obres de reutilització. Són aquelles que tenen per finalitat l'adequació de l'element protegit a usos diferents als originals. En cap cas, el canvi d'ús implicarà la pèrdua total o parcial dels volums arquitectònics protegits.

- Obres d'ampliació. Són aquelles que tenen per finalitat augmentar la superfície o volum de l'element. En cap cas les obres d'ampliació implicaran la pèrdua dels valors arquitectònics protegits ni es plantejaran amb un llenguatge arquitectònic que no permeti diferenciar l'original de la nova construcció.

Per a qualsevol forma d'intervenció caldrà la justificació de la parcel·la a valors dels elements.

Qualsevol intervenció en un monument històric, un jardí històric, una zona arqueològica o una zona paleontològica d'interès nacional, d'acord amb el que determina l'article 35 de la Llei 9/1993, ha de respectar els criteris següents:

a) La conservació, la recuperació, la restauració, la millora i la utilització del Bé ha de respectar els valors que van motivar la declaració, sens perjudici que pugui ésser autoritzat l'ús d'elements, tècniques i materials contemporanis per a la millor adaptació del bé al seu ús i per a valorar determinats elements o èpoques.

b) S'ha de permetre l'estudi científic de les característiques arquitectòniques, històriques i arqueològiques del Bé.

c) S'han de conservar les característiques tipològiques d'ordenació espacial, volumètriques i morfològiques més remarcables del Bé.

d) És prohibit de reconstruir totalment o parcialment el Bé, excepte en els casos que s'utilitzin parts originals, i de fer-hi addicions mimètiques que en falsegin l'autenticitat històrica.

e) És prohibit d'eliminar parts del Bé, excepte en el cas que comportin la degradació del Bé o que l'eliminació en permeti una millor interpretació històrica. En aquests casos cal argumentar les parts que hagin d'ésser eliminades.



f) És prohibit de col·locar publicitat, cables, antenes i conduccions aparents en les façanes i cobertes del Bé i de bastir instal·lacions de serveis públics o privats que n'alterin greument la contemplació

Les intervencions en els conjunts històrics d'interès nacional han de respectar, conforme l'abans citat article 35 apartat 2 de la Llei 9/1993, els criteris següents:

a) S'han de mantenir l'estructura urbana i arquitectònica del conjunt i les característiques generals de l'ambient i de la silueta paisatgística. No es permeten modificacions d'alineacions, alteracions en l'edificabilitat, parcel·lacions ni agregacions d'immobles, excepte que contribueixin a la conservació general del caràcter del conjunt.

b) Són prohibides les instal·lacions urbanes, elèctriques, telefòniques i qualsevol altres, tant aèries com adossades a la façana, que s'han de canalitzar soterrades. Les antenes de televisió, les pantalles de recepció d'ones i els dispositius similars s'han de situar en llocs en què no perjudiquin la imatge urbana de part del conjunt.

c) És prohibit de col·locar-hi anuncis i rètols publicitaris. Els rètols que anuncien serveis públics, els de senyalització i els comercials han d'ésser harmònics amb el conjunt.

El volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions en els entorns de protecció dels Béns immobles d'interès nacional no poden alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea ni pertorbar la visualització del Bé. En els entorns dels immobles d'interès nacional és prohibit qualsevol moviment de terres que comporti una alteració greu de la geomorfologia i la topografia del territori i qualsevol abocament d'escombraries, runa o deixalles.

Conforme determina l'article 36 de la Llei 9/1993, els canvis d'ús d'un monument han d'ésser autoritzats pel Departament de Cultura, amb l'informe de l'ajuntament, prèviament a la concessió de la llicència municipal corresponent.

Prèvia qualsevol intervenció en Béns de Protecció Urbanística que es troben dins d'una àrea d'expectativa arqueològica i/o paleontològica, caldrà la realització d'un estudi històric-arqueològic d'acord amb el que estableix la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català i el Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

2.6 Condicions de les actuacions

Tota actuació en els béns que conformen aquest CBP ha de tenir per objecte la conservació i consolidació dels edificis, elements i construccions protegits per aquest catàleg. Aquestes actuacions han d'atendre a la salubritat, seguretat, habitabilitat i ornamentació pública dels Béns catalogats.

Les actuacions consistents en ampliació resten prohibides a excepció d'aquells supòsits en què expressament s'indica a la fitxa particular del Bé en concret, que permeti l'ampliació.

2.7 Ruïna o enderroc

Els edificis, construccions i elements catalogats no podran ser enderrocats total o parcialment excepte en aquelles parts no protegides.

2.8 Usos

Els usos dels Béns catalogats s'ajustaran al disposat a les normes generals, i seran els admesos en el POUM amb les limitacions que figurin a cada fitxa particular i la legislació aplicable. Queden exclosos els usos que signifiquen obres, instal·lacions o activitats que siguin incompatibles amb la conservació i protecció dels valors arquitectònics dels béns catalogats.



3.-BENS D'INTERÈS NATURAL

3.1.Disposicions relatives als Béns d'interès natural

Aquest CBP cataloga els Béns d'interès natural i ambiental com a Béns de Protecció Urbanística.

Són aquells espais del sòl no urbanitzable que constitueixen un conjunt natural amb característiques ambientals, paisatgístiques i de notable vàlua ecològica i mediambiental i que són objecte de protecció específica, sigui quina sigui la classificació urbanística del sòl.

La delimitació i identificació de cadascun dels espais que contenen els Béns d'interès natural s'efectua als plànols presents en cada fitxa del Catàleg.

3.2.Nivells de protecció dels elements del Patrimoni Natural

Protegeix tant els valors naturals i ambientals del paisatge natural com les formes heretades del paisatge humanitzat, mantenint les condicions ambientals dels ecosistemes. Quant a les formes d'intervenció admeses en els elements naturals protegits, caldrà ajustar-se al que disposen l'article 197 d'aquesta normativa i les disposicions específiques de cada fitxa de protecció.

3.3.Nivells d'intervenció en el Patrimoni Natural. Definicions:

En el cas dels béns del patrimoni natural, s'admetran únicament els següents:

- Nivell A

Conservació del paisatge: és la intervenció que té per finalitat impedir la degradació de l'element, mantenint les condicions originals, sense alterar-ne els valors.

- Nivell B

Restauració del paisatge: és la intervenció física que pretén el manteniment d'un element del patrimoni natural, mitjançant la reparació de parts o components malmesos.

- Nivell C

Rehabilitació del paisatge: és la intervenció física que té per objecte l'adequació, la millora, o la reposició de les parts o condicions del medi natural amb manteniment de les seves característiques tipològiques.

- Nivell D

Restitució tipològica del paisatge: és la intervenció física consistent en la neteja, el sanejament, la repoblació i la renovació d'una zona, per restituir-ne la coherència d'acord amb unes característiques paisatgístiques bàsiques comunes. Aquesta forma d'intervenció s'aplica especialment als entorns naturals annexos a un element arquitectònic o zona arqueològica.

Com a norma general a tots els béns del Patrimoni Natural:

- a) No es podrà realitzar cap intervenció que pugui alterar significativament la morfologia del terreny ni la vegetació autòctona.
- b) No es podrà realitzar cap actuació a l'espai físic que ocupen els arbres i les arbredes ni a les seves rodalies que en pugui modificar l'estat actual o comprometre'n la viabilitat.
- c) A les zones forestals es promourà la redacció de plans tècnics de gestió i millora forestal (PTGMF) destinats a compatibilitzar l'activitat productiva amb la conservació i la millora de les masses boscoses, afavorint especialment la seva maduresa i la disminució de la



combustibilitat. Als torrents es realitzaran neteges i tractaments selectius per afavorir la vegetació de ribera.

d) No es podran augmentar les superfícies de conreu mitjançant roturacions del bosc existent, tret que estiguin justificades com a actuació preventiva davant dels incendis forestals.

e) No es permetran les activitats extractives ni els abocadors.

f) No es podrà realitzar cap actuació que suposi un obstacle per al manteniment de les vistes panoràmiques actuals.

g) Es prendran totes les mesures necessàries per tal d'evitar la contaminació dels cursos d'aigua.

3.4 Usos

Aquests espais tenen consideració de lliures de qualsevol tipus de nova edificació i/o construcció. Les úniques activitats permeses són les de caràcter cultural, didàctic i de divulgació dels valors essencials que motiven la seva protecció.

Article 179. Òrgans competents per a l'autorització d'accions en els Béns

Òrgans competents per l'autorització de les obres en Béns protegits:

- a) Pel que fa als Béns culturals d'interès nacional (BCIN): És competent la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de la Catalunya Central (CTPCCC) del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.
- Qualsevol intervenció que es pretengui realitzar en un monument històric, un jardí històric, una zona arqueològica o una zona paleontològica d'interès nacional ha de ser autoritzada pel Departament de Cultura, en el termini que sigui establert per reglament, prèviament a la concessió de la llicència municipal.

En el cas d'altres intervencions en Béns culturals d'interès nacional, esmentades en l'anterior paràgraf i en tots els entorns de protecció, l'autorització del Departament de Cultura només serà preceptiva mentre no hagi estat aprovat l'instrument de planejament referit a l'article 33.2 de la Llei 9/1993.

Qualsevol projecte d'intervenció en un Bé immoble d'interès nacional ha d'incloure un informe sobre els seus valors històrics, artístics i arqueològics i sobre el seu estat actual, i també d'avaluació del impacte de la intervenció que es proposa.

La potestat del Departament de Cultura a que fan referència els paràgrafs anteriors s'ha d'exercir en el marc dels criteris bàsics i generals fixats per l'article 35 de la Llei 9/1993 i dels criteris específics que pot contenir cada declaració, sens perjudici del marge d'apreciació discrecional necessari per a valorar en cada supòsit la compatibilitat de la intervenció projectada amb la preservació dels valors culturals del bé.

L'Ajuntament ha de notificar al Departament de Cultura, simultàniament a la notificació a l'interessat, les llicències urbanístiques que afectin a Béns culturals d'interès nacional.

Si com a conseqüència del mal estat d'un immoble d'interès nacional, l'ajuntament corresponent adopta mesures per evitar danys a tercers, cal que ho comuniqui prèviament al Departament de Cultura, el qual disposa d'un termini de quaranta-vuit hores per a determinar les condicions a què s'ha de subjectar la intervenció.

- b) Pel que fa als Béns culturals d'interès local (BCIL): és competent l'Ajuntament de Piera. Correspon a la CTPCCC del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya emetre informes sobre les propostes de deixar sense efecte la declaració de BCIL, d'acord amb l'article 17.4 de la Llei 9/93, de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català, si s'escau.



La CTPCCC pot emetre els informes i atendre les consultes que l'ajuntament els formuli en relació amb el patrimoni arquitectònic, arqueològic i paleontològic, en virtut del que s'estableix l'art. 2.1 k del Decret 276/2005, de 27 de desembre, de les comissions territorials de patrimoni cultural.

- c) Béns de protecció urbanística (BPU): És competent l'Ajuntament de Piera.
- d) Patrimoni Arqueològic (inclou AEA àrees d'expectativa arqueològica i EPA espais de protecció arqueològica): Les intervencions arqueològiques hauran de ser autoritzades per la Direcció General d'Arxius, Biblioteques, Museus i Patrimoni (DGABMP) del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb allò que estableix el Decret 78/2002, de 5 de març. Tanmateix cal recordar que l'òrgan competent per donar llicències d'obres és l'Ajuntament.

Aquestes llicències poden ser condicionades: o bé, a la necessitat d'un informe previ del Departament de Cultura; o bé, a la realització d'un estudi històric-arqueològic d'acord amb el que estableix la Llei 9/93 del patrimoni cultural català i el Decret 78/2002, abans citat.

Article 180. Deures de conservació, preservació i manteniment de tots els Béns

Deure de conservació, preservació i manteniment

Tots els Béns integrants del patrimoni cultural català i els contemplats en aquest catàleg han de ser conservats per llurs propietaris, titulars d'altres drets reals i posseïdors. Aquestes persones han de facilitar informació sobre l'estat dels Béns i sobre llur utilització si els ho demana l'administració.

Els propietaris, titulars d'altres drets reals i posseïdors de Béns culturals d'interès nacional o Béns catalogats els han de preservar i mantenir per assegurar la integritat de llur valor cultural. L'ús a què es destinin aquests Béns ha de garantir-ne sempre la conservació.

Els Béns culturals d'interès nacional i els Béns catalogats no poden ésser destruïts.

Els propietaris, titulars d'altres drets i posseïdors de Béns culturals d'interès nacional o Béns catalogats han de permetre l'accés dels especialistes als dits Béns, per tal que puguin estudiar-los i catalogar-los convenientment.

Article 181. Relació del Béns

Llistats de la relació de Béns del catàleg

BÉNS ARQUEOLÒGICS I PALEONTOLÒGICS



EPA	Denominació	Tipologia	Protecció
JA1	Castell de Piera	Vestigis d'assentament ibèric	Integral
JA2	Cova de la Ventosa	Enterrament calcolític	Integral
JA3	Pla del Cementiri	Sitges	Integral
JA4	Can Borràs	Vestigis d'assentament ibèric	Integral
JA5	Mas Bonans	Vestigis d'assentament ibèric	Integral
JA6	Necròpolis prop del celler del Vendrell	Necròpolis medieval	Integral
JA7	Tombes a La Coma	Funerària S.XI-XIV dC.	Integral
JA8	Can Claramunt	Lloc o centre de producció i explotació	Integral
JA9	Cruïlla del camí de la depuradora	Lloc d'habitació sense estructures	Integral
JA10	Torrent de La Fortesa	Cova natural d'enterrament - inhumació	Integral

BÉNS ARQUITECTÒNICS



CIN	Denominació	Tipologia	Protecció
E3.1	Castell de Fontanet (o de Piera)	Castell, defensiu.	Nivell A
E3.2	Castell de Freixe	Castell, defensiu.	Nivell A
E3.3	Castell i Torre de la Ventosa	Castell, defensiu.	Nivell A
BCIL	Denominació	Tipologia	Protecció
E1.1	Santa Creu de Creixà	Romànic - Barroc	Nivell B
E1.2	Capella de Sant Nicolau del Tretze o del Freixe	Capella romànica	Nivell A
E1.3	Església de Sant Jaume	Església	Nivell B
E1.4	Capella de Santa Magdalena de l'Estela	Capella	Nivell B
E1.5	Capella d'en Josep Aguilera	Església modernista	Nivell B
E1.6	Ermita de la Mare de Deu de Mas Bonans	Ermita 1956	Nivell B
E1.7	Església de Santa Maria de la Fortesa	Església 1961	Nivell C
E1.8	Església de Sant Sebastià del Badorc	Església 1966	Nivell C
E1.10	Església parroquial de santa Maria de Piera	Església parroquial	Nivell B
E1.11	Capella de Sant Sebastià	Capella urbana entre mitgeres	Nivell C
BCIL	Denominació	Direcció	Protecció
E2.1	Casa de les voltes, arcades i safareig	C/ Nostra Senyora de la Salut, 1	Nivell B
E2.2	Can Borrull	C/ Nostra Senyora de la Salut, 6	Nivell B
E2.3	Ca la Pentinadora	C/ del Sol, 13	Nivell B
E2.4	Cal Vendrell	Plaça Catalunya, 6	Nivell B
E2.5	Arcada al carrer del Canigó	C/ Canigó, C/ de la Plaça	Nivell B
E2.6	Portal d'en Romanyà	Plaça Catalunya	Nivell B
E2.7	Plaça de Joan Orpí	Plaça de Joan Orpí	Nivell B
E2.8	Plaça de Joan Orpí, 2	Plaça de Joan Orpí, 2	Nivell B
E2.9	Plaça de Joan Orpí, 4	Plaça de Joan Orpí, 4	Nivell B
E2.10	Plaça de Joan Orpí, 3	Plaça de Joan Orpí, 3	Nivell B
E2.11	Foment de Piera	C/ de la Plaça, 19	Nivell B
E2.12	Cal Gareny	C/ de la Plaça, 16-18	Nivell B
E2.13	C/ de la Plaça, 20-24	C/ de la Plaça, 20-24	Nivell B
E2.14	Cal Gelonch	C/ de Jaume Fons, 2	Nivell B
E2.15	Casa Sastre	C/ Jaume Fons, 36	Nivell A
E2.16	Cal Sagristà	C/ de la Plaça, 27	Nivell B
E2.17	Cal Metge Vidal	C/Doctor Carles, 2	Nivell B
E2.18	C/ Doctor Carles, 8	C/ Doctor Carles, 8	Nivell B
E2.19	Cal Martí de l'Estany	C/ Doctor Carles, 10-12	Nivell B
E2.20	Cal Flo (Cal Facundo)	C/ Doctor Carles, 9	Nivell B
E2.21	Cal Torres	C/ Doctor Carles, 34	Nivell B
E2.22	Cal Víctor Riu i Cal Freixedas	C/ Sant Bonifaci, 16-18	Nivell B



E2.23	Cal Sanahuja	C/ Sant Bonifaci, 50	Nivell B
E2.24	Ca l'Americano o Casa Casanoves	C/ Sant Bonifaci, 54	Nivell B
E2.25	C/ Sant Cristòfol, 4	C/ Sant Cristòfol, 4	Nivell B
E2.26	Cal Pepus de la Llorença	C/ Folch i Torres,1	Nivell B
E2.27	C/ Sant Cristòfol cantonada 11 set.	C/ Sant Cristòfol, 36	Nivell B
E2.28	Torre Vídua Sabater	Av. de Barcelona, 26	Nivell B
E2.29	Casa Rovira	Carrer de l'Estació, 1	Nivell B
E2.30	Casa Canals	Carrer de Ricard Canals, 5-7	Nivell B
E2.31	La Bòbila	Carrer de Ricard Canals, 4	Nivell B
E2.32	Residència Meritxell	C/ Doctor Carles, 40	Nivell B
E2.33	Cal Salvat	C/ del Raval, 17	Nivell B
	Nom	Situació	Protecció
E4.1	Ca l'Arcís	Can Bou	Nivell B
E4.2	Can Sardà	Sant Jaume Sesoliveres	Nivell A
E4.3	Hostal de Can Bonastre	Can Bonastre al costat de la Ctra.	Nivell B
E4.4	Ca l'Isidret	Piera	Nivell B
E4.5	Can Jana	Piera	Nivell B
E4.6	Mas el Portell	El Portell	Nivell C
E4.7	Masia de Can Canals	Can Canals	Nivell C
E4.8	Can Musarro	Barri de La Venta	Nivell C
E4.9	Cal Casals	Piera	Nivell C
E4.10	Can Martí	Actualment és el bar de Can Martí	Nivell C
E4.11	Ca la Tuies	Can Martí	Nivell C
E4.12	Casa ca n'Aguilera	Ca n' Aguilera	Nivell B
	Nom	Situació	Protecció
E5.1	Molí fariner de La Ventosa	Riera de Piera	Nivell C



	Nom	Situació	Protecció
M1	Ca l'Alcalde - Maset Nou Maset del Ros	Ctra. BV-224 PK8	Nivell B
M2	Can Bonans o Ca l'Orpí	Ctra. Capellades-Piera	Nivell B
M3	Can Bonastre de Mas Pujó	Ctra. B-224 K.M. 12	Nivell B
M4	La Casa Blanca	A 1,5 Km del final de la urbanització Can Bou	Nivell B
M5	Can Ferrer del Coll	La Pineda de Can Ferrer	Nivell B
M6	Can Flaquer	A 1 Km. d'Hostalets direcció Can Mas	Nivell B
M7	Can Fontanellas	Prop de Ca n'Aguiler	Nivell B
M8	Mas Marquet	A 200 m. de la Ctra. de Piera als Hostalets	Nivell B
M9	Masia La Venta	Entre Piera i Can Mussarro	Nivell B
M10	Caves Pagès Entrena, Ca l'Esquerrà	A 1,8 Km de St. Jaume	Nivell B
M11	Fàbrica de Cal Romeu	Pineda del Badorc	Nivell B
M12	Can Debot (Capellans-Colomer-Argençola)	De Piera a La Venta-Can Musarro	Nivell B
M13	Can Farran	Camí Can Masana	Nivell B
M14	Masies del Freixe	Entre El Bedorc i Sant Jaume Sesoliveres	Nivell B
M15	Mas València	Camí de Can Bou	Nivell B
M16	Cal Sisó	De Can Bonastre al camí de Can Creixell	Nivell B
M17	Cal Creixell o Creixell de la Torre	De Can Bonastre al camí de Can Creixell	Nivell B
M18	Masia ca l'Almirall	Entre Sant Jaume i la Fortesa	Nivell B
M19	Ca n'Amat del Samuntà/Cal Lari	Camí del Prat	Nivell B
M20	Can Borràs	Entre El Bedorc i Sant Jaume Sesoliveres	Nivell B
M21	Corral del Mas	Al costat del barri de La Grua	Nivell B
M22	Masia de la Costa	Ctra. del Bedorc	Nivell B
M23	Can Ferrer de la Vall	Proper a Can Claramunt	Nivell B
M24	Can Ferriol	Ctra. B-224 de Capellades a Martorell	Nivell B
M25	Mas Figueras "La Guapa"	Carrer de Can Canals	Nivell B
M26	Can Francesc-Maset de Graells	Ctra. Vella de la Fortesa	Nivell B
M27	Cal Marcelino-Cal Nicolauet	De Can Bou a la Casablanca	Nivell B
M28	Cal Marrugat	Ctra.Bv-2242 des de la Fortesa	Nivell B
M29	Can Patomàs / Caves	Ctra. Vella de la Fortesa	Nivell B
M30	Les Planes	Can Bou	Nivell B
M31	Can Ribas	Camí de Can Bou	Nivell B
M32	Cal Sagristà	Ctra. de Piera a ca n'Aguilera	Nivell B
M33	La Torre de València	Camí de Can Creixell, des de Can Bonastre	Nivell B
M34	Santa Creu de Baix	Camí Vell de Sant Sadurní a la Fortesa	Nivell B



M35	Cal Selva	Camí de Can Selva, des de la BV-2242	Nivell B
M36	Casa Gran Can Soteras	De Piera als Hostalets de Pierola	Nivell B
M37	Can Xaus	Camí de Piera a Castellolí	Nivell B
M39	Torre Vermella	Camí de Piera a Castellolí	Nivell B

BÉNS NATURALS



BPU	Denominació	Tipologia	Protecció
PV1	La Pineda (El Bedorc)	Espai natural	Nivell B
PV2	Les Flandes	Formació geològica	Nivell B
PV3	La Foradada (Can Mata de la Clota)	Formació geològica	Nivell B
PV4	Castell de Fang, Torrent de la Guineu	Formació geològica	Nivell B
BPU	Denominació	Coordenades UTM31N ED50	Protecció
F1	Font del Canyar del Bedorc	UTMX 393523 UTM Y 4594816	Nivell B
F2	Font del Canyar, Piera	UTMX 395723 UTM Y 4597332	Nivell B
F3	Font de Can Pere Valls	UTMX 397142 UTM Y 4597145	Nivell B
F4	Font de Can Flaquer	UTMX 397740 UTM Y 4597740	Nivell B
F5	Font del Prat	UTMX 395215 UTM Y 4597783	Nivell B
F6	Font del Rossinyol	UTMX 395265 UTM Y 4597884	Nivell B
F7	Font d'en Sala	UTMX 394230 UTM Y 4602500	Nivell C
F8	Font de la Magnòlia	UTMX 395590 UTM Y 4599375	Nivell C
F9	Font del Trull	UTMX 396860 UTM Y 4590190	Nivell C
F10	Font de cal Poch	UTMX 396900 UTM Y 4589900	Nivell C
F11	Font del Llorer	UTMX 397080 UTM Y 4589650	Nivell C
F12	Font de Santa Creu	UTMX 397700 UTM Y 4590800	Nivell C
F13	Font del Capçut	UTMX 397700 UTM Y 4589840	Nivell C
F14	Deus de cal Francesc	UTMX 396750 UTM Y 4590700	Nivell C
F15	Font del Pi (de la Fortesa)	UTMX 396900 UTM Y 4589750	Nivell C
F16	Font de l'Aigüerol	UTMX 395980 UTM Y 4591810	Nivell C
F17	Font de la Roda	UTMX 395898 UTM Y 4592040	Nivell C
F18	Font del Freixe	UTMX 394910 UTM Y 4593100	Nivell C
F19	Font de Can Selva	UTMX 394420 UTM Y 4593540	Nivell C
F20	Font del Climent	UTMX 393825 UTM Y 4594225	Nivell C
F21	Font del Negus	UTMX 396802 UTM Y 4589652	Nivell C
F22	Font de Can Parellada	UTMX 393382 UTM Y 4594920	Nivell C
F23	Font de la Pineda (La Verneda)	UTMX 392715 UTM Y 4595220	Nivell C
F24	Font del Taronger	UTMX 392740 UTM Y 4595460	Nivell C
F25	Font de Can Ferrer del Coll (Carreters)	UTMX 392500 UTM Y 4595525	Nivell C
F26	Font de Morera	UTMX 393530 UTM Y 4596760	Nivell C
F27	Font dels Degollats de Can Mata	UTMX 393680 UTM Y 4595350	Nivell C
F28	Font de la Ventosa	UTMX 394140 UTM Y 4595820	Nivell C
F29	Font de la Resclosa	UTMX 394690 UTM Y 4596600	Nivell C
F30	Font del Cadiraire	UTMX 394870 UTM Y 4596365	Nivell C



F31	Font de la Guixana	UTMX 394800 UTMY 4597465	Nivell C
F32	Font del Ventosa (Gumersindo)	UTMX 395500 UTMY 4594810	Nivell C
F33	Font de Can Ferrer de la Vall	UTMX 396150 UTMY 4595200	Nivell C
F34	Font de Can Bou	UTMX 396450 UTMY 4594075	Nivell C
F35	Font del Xarot	UTMX 397325 UTMY 4593850	Nivell C
F36	Font de Casa Blanca	UTMX 396620 UTMY 4592300	Nivell C
F37	Font de Can Ribas	UTMX 397000 UTMY 4595400	Nivell C
F38	Font de l'hort de Can Creixell	UTMX 397450 UTMY 4594720	Nivell C
F39	Font de l'hort de la Torre	UTMX 397625 UTMY 4593850	Nivell C
F40	Font de Sant Josep (Les Flandes)	UTMX 394500 UTMY 4597880	Nivell C
F41	Font de Mas Bonans	UTMX 394160 UTMY 4598630	Nivell C
F42	Font del Ferrer	UTMX 393450 UTMY 4598020	Nivell C
F43	Font de la Senyora	UTMX 393220 UTMY 4599560	Nivell C
F44	Font de Can Ferriol	UTMX 393670 UTMY 4599600	Nivell C
F45	Font del Saco (del Mosquit)	UTMX 393980 UTMY 4600900	Nivell C
F46	Font del Becu	UTMX 393800 UTMY 4600870	Nivell C
F47	Font de Mas Figueras	UTMX 398050 UTMY 4592730	Nivell C
F48	Font del Portell	UTMX 399260 UTMY 4591600	Nivell C
F49	Font de l'Abat (i de l'hort de C.Fontanellas)	UTMX 395600 UTMY 4599500	Nivell C
F50	Font de Can Capellans (Can Debot)	UTMX 395475 UTMY 4598875	Nivell C
F51	Font de Can Sagristà (masia)	UTMX 395290 UTMY 4599930	Nivell C
F52	Font de la Teula	UTMX 394200 UTMY 4602620	Nivell C
F53	Font Freda	UTMX 393470 UTMY 4603630	Nivell C
F54	Font Xapitè	UTMX 393890 UTMY 4602790	Nivell C
F55	Font can Xaus (torrent)	UTMX 393760 UTMY 4603840	Nivell C
F56	Font can Xaus (masia)	UTMX 393940 UTMY 4604150	Nivell C
F57	Mina del Sopes	UTMX 393500 UTMY 402400	Nivell C
F58	Font del Xucla	UTMX 394520 UTMY 4603110	Nivell C
F59	Font del Talegre	UTMX 395250 UTMY 4602600	Nivell C
F60	Font del Forn	UTMX 394500 UTMY 4602750	Nivell C
F61	Font del Peret	UTMX 394560 UTMY 4603320	Nivell C
F62	Font de la Roqueta	UTMX 395040 UTMY 4597230	Nivell C
F63	Font Mar de l'aigua (desapareguda)	UTMX 395200 UTMY 4597562	Nivell C
F64	Font Fresca	UTMX 396115 UTMY 4597260	Nivell C
F65	Font de la Magnòlia d'en Frexedes	UTMX 395590 UTMY 4597330	Nivell C
F66	Font de cal Jana	UTMX 395300 UTMY 4597430	Nivell C
F67	Font Nova	UTMX 395720 UTMY 4597540	Nivell C
F68	Font can Mas	UTMX 394200 UTMY 4597286	Nivell C
F69	Font de ca l'Almirall	UTMX 395827, UTMY 4590544	Nivell C



SECCIÓ SEGONA.- CATÀLEG DE MASOS, MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE.

Article 182. **Objecte**

L'article 47 i 50 de LUC i 58 del RLUC, determinen que el planejament urbanístic general ha d'identificar en un catàleg específic les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons arquitectòniques històriques o paisatgístiques que en determinen la preservació i la recuperació, així com fixar els requisits per a la seva reconstrucció o rehabilitació.

El POUM incorpora la normativa d'aquesta secció i en Annex el catàleg de masos, masies i cases rurals on s'identifiquen les construccions d'aquesta tipologia amb valors històrics, arquitectònics, socials i paisatgístics que les fan dignes de ser conservades. Les intervencions i els usos admissibles en aquests elements vindran regulats pel que es determina en dit catàleg i per la seva implantació caldrà seguir el procediment previst a l'article 50.1 del TRLUC, a excepció de determinats usos o intervencions que requeriran la tramitació d'un Pla especial urbanístic segons es determini a la regulació específica i/o a les fitxes de l'element corresponent de dit catàleg.

Article 183. **Contingut**

Aquest catàleg conté la relació dels masos, masies i cases rurals en sòl no urbanitzable que, conjuntament amb les normes que el regulen, forma part de la documentació del POUM i de les seves determinacions.

Inclou aquells assentaments edificats en el medi rural constituïts per una sola edificació o per un conjunt, on hi ha una edificació principal i unes altres de caràcter annex, auxiliar o complementari de la principal, vinculada en origen a una explotació agropecuària de caràcter tradicional i bastits en funció d'aquesta explotació. També hi ha altres assentaments tradicionals propis de sòl no urbanitzable i no vinculats a l'activitat agrícola i ramadera. Es recullen aquelles que poden ser susceptibles de recuperació o de preservació.

Són motiu d'inclusió en aquest Catàleg les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu. Es tracta de volums i coberts de grans dimensions destinats a usos agrícoles (adequats a les necessitats de l'activitat agrícola contemporània) i que no estant integrats en el paisatge, a causa de la pèrdua de les tradicions constructives i compositives de l'entorn rural i la incorporació de tècniques constructives contemporànies.

Article 184. **Justificació per a la seva inclusió dins del catàleg**

Aquestes masies i cases rurals queden catalogades per tractar-se d'edificis i/o assentaments en sòl no urbanitzable i catalogats atenent a les següents raons:

- Arquitectòniques: aquelles masies o cases rurals que totalment o parcialment tinguin un valor arquitectònic per la seva composició o la presència d'elements arquitectònics singulars.
- Històriques: orígens i evolució de la tipologia de la masia; rellevància de l'ús al llarg de la història... influència en la configuració dels assentaments en el territori.



- Paisatgístiques: aquelles edificacions que conformen un paisatge concret humanitzat o no, amb valor reconegut i que caracteritzen la imatge pròpia d'un territori determinat per raons de la seva exposició.

Article 185. Criteris i nivells de protecció

Totes les intervencions en les edificacions catalogades que puguin suposar una alteració física i formal del bé, encara que es tractin d'actuacions de consolidació, seran objecte de llicència urbanística amb projecte arquitectònic. Aquesta condició també es aplicable als canvis o modificacions dels usos que se li donin als béns, sent indispensable que concordin amb les característiques i posada en valor dels elements protegits.

Tota intervenció s'haurà, doncs, d'acompanyar d'un projecte tècnic arquitectònic justificant la conveniència de l'actuació i la seva necessitat. Aquest projecte ha d'incloure com a mínim:

- a) Breu recerca històrica de l'edifici
- b) Plànols de situació, cadastre i ortofotomapa
- c) Fotografies del conjunt edificatori i de l'entorn
- d) Plànol topogràfic amb les cotes d'arrencada de l'edificació existent
- e) Plànols d'aixecament que descriguin l'edificació i el seu funcionament estructural
- f) Memòria justificativa de la intervenció que inclogui la descripció dels serveis, accessos i estudi paisatgístic
- g) Plànols del projecte amb la descripció detallada dels elements a substituir, ampliar o reformar i materials a utilitzar
- h) En els casos d'ampliació i canvi d'ús s'haurà de presentar prèviament un avantprojecte per tal d'avaluar la proposta
- i) En el cas de reconstrucció d'una masia prou documentada, el projecte s'acompanyarà dels documents que acreditin la superfície edificada, volums, composició volumètrica i aspecte exterior

Els nivells de protecció comprenen la volumetria de l'element protegit i la composició de façana, tant en distribució de forats com acabat, i els elements particulars que es detallen.

Les actuacions permeses són les de consolidació i conservació i en casos justificats es permet la rehabilitació interior sempre i quan no suposi una modificació de la volumetria general, de la composició de façana o la pèrdua de la tipologia de l'espai original.

Es prohibeix l'enderroc total o parcial dels elements catalogats si no es justifica per motius de perillositat per a les persones. En alguns béns, si s'indica, és possible l'ampliació només en el supòsit d'activitats d'interès i sempre respectant la tipologia i el cromatisme original. Serà necessària la justificació d'aquestes intervencions en la memòria del projecte.

Article 186. Elements constitutius de les edificacions

Als efectes d'establir les proteccions que corresponguin en cada cas, es distingeixen els següents elements o aspectes constitutius dels béns culturals immobles:

- Volum. Són els límits físics exteriors de l'edifici, construcció o elements protegits.

- Façana. Conjunt d'elements arquitectònics funcionals i ornamentals que formen els murs exteriors de tancament d'un edifici. Són característiques protegides també les que defineixen la tipologia de façana com són els eixos verticals i horitzontals de composició, la proporció buit-massís, els cossos volats i les textures.



- Coberta. Conjunt d'elements arquitectònics funcionals i ornamentals que cobreixen un edifici. Són característiques protegides les que defineixen la tipologia de coberta com són el nombre de vessants, els pendents, els materials, els ràfecs i els minvells.
- Elements comuns. Són els elements d'un edifici que comparteixen les diverses propietats del mateix, com són l'estructura, el vestíbul i la caixa d'escala.
- Elements específics: Són els elements històrics, arquitectònics, arqueològics, funcionals, constructius ornamentals, etc. Que pel seu valor individual es protegeixen de forma específica i es determinen per a cada cas en la fitxa corresponent.
- Elements naturals: Són els elements, principalment vegetals, que formen unitats paisatgístiques amb l'edifici (jardins, arbredes, bosquets etc.) o el conjunt vegetal i/o espai natural objecte de protecció.

Article 187. Formes d'intervenció

Les formes d'intervenció previstes en aquestes normes sobre els edificis, construccions i elements protegits i que precisen d'un projecte arquitectònic, són les següents:

- Obres de consolidació. Són aquelles que contribueixen a arranjar i reformar les parts que es consideren dèbils i que poden perillar la seva durabilitat. Aquestes obres no suposen en cap cas l'alteració dels valors protegits, i garantiran l'estabilitat estructural de l'element.
- Obres de conservació. Són aquelles que tendeixen a impedir la degradació de l'estat original de l'element protegit sense perjudici de considerar la seva evolució en el temps i amb l'objectiu de garantir la durabilitat sense alterar-ne les característiques que li són pròpies.
- Obres de restauració. Són aquelles que tenen per finalitat la recuperació de la fesomia formal, material i cromàtica que tenia originalment l'element protegit, sense perjudici de considerar la seva evolució en el temps. Per aquestes actuacions serà necessari el suport de la documentació que doni testimoni del seu estat original.
- Obres de reutilització. Són aquelles que tenen per finalitat l'adequació de l'element protegit a usos diferents als originals. En cap cas, el canvi d'ús implicarà la pèrdua total o parcial dels volums arquitectònics protegits.
- Obres d'ampliació. Són aquelles que tenen per finalitat augmentar la superfície o volum de l'element. En cap cas les obres d'ampliació implicaran la pèrdua dels valors arquitectònics protegits ni es plantejaran amb un llenguatge arquitectònic que no permeti diferenciar l'original de la nova construcció.

Article 188. Condicions de les actuacions

Tota actuació de forma preceptiva s'encaminarà a la conservació i consolidació dels edificis, elements i construccions protegits per aquest catàleg, atenent a la salubritat, seguretat, habitabilitat i ornamentació pública dels mateixos.

En els supòsits on s'admet l'ampliació el percentatge d'ampliació es subjecta al percentatge que s'indica a l'article 11 d'aquestes normes.



Article 189. Ruïna o enderroc

Els edificis, construccions i elements catalogats no podran ser enderrocats total o parcialment excepte en aquelles parts no protegides.

No es consideren recuperables aquelles ruïnes situades en espais on els valors ecològics i paisatgístics prevalen sobre la recuperació arquitectònica. Tampoc ho són aquelles ruïnes en espai de risc.

Una ruïna es pot considerar recuperable a efectes de la seva reconstrucció en el marc del catàleg dels masos, masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, quan reuneixi els requisits següents:

- Sempre que es pugui identificar la planta original de l'assentament, les característiques del volum, i aquella que conservi almenys dues parets formant angle d'alçada mínima de dos metres, i/o indicis de la coberta.
- Els vestigis aparents mesurables tinguin una superfície mínima de 75m².
- Implantació topogràfica adequada.
- Accés preexistent adequat per al trànsit rodat.
- En qualsevol cas, s'ha d'acreditar la volumetria original i el seu ús com habitatge, mitjançant fotografies, escriptures, registre, cadastre...

En la reconstrucció s'han de tenir en compte els aspectes de composició, materials i cromatismes del lloc, d'acord amb l'article 51.1 del LUC.

Article 190. Usos

Els usos dels béns catalogats s'ajustaran al disposat a les normes generals, i seran els admesos en el POUM amb les limitacions que figurin a cada fitxa particular i clau urbanística on s'hi emplaça l'edificació. Queden exclosos els usos que signifiquen obres, instal·lacions o activitats que siguin incompatibles amb la conservació i protecció dels valors arquitectònics, històrics i mediambientals dels béns catalogats.

Usos compatibles en el medi rural:

- Activitats agrícoles, ramaderes, forestals i aquelles vinculades al camp
- Ús Habitatge familiar
- Ús hotel·ler: únicament establiments hotelers amb exclusió de la modalitat d'hotel-apartament, amb un màxim de 15 habitacions per establiment. Prèvia justificació relativa a la capacitat dels accessos i amb masies grans, la superfície de la masia o la casa rural serà igual o superior als 1000m². Aquest ús no es llista a les fitxes però si que és admès a les masies i cases rural en les condicions de superfície indicades. Per la implantació de l'ús hotel·ler caldrà tramitar un Pla especial.
- Ús Establiment de turisme rural
- Ús d'activitats d'educació en el lleure
- Ús artesanal en el medi rural i primera transformació del producte de la pròpia explotació
- Ús artístic i d'activitats professionals en el medi rural.
- Ús d'equipament i serveis comunitaris en el medi rural.
- Ús de restauració en el medi rural.
- Ús de càmping, aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda, prèvia aprovació d'un pla especial urbanístic de desenvolupament.

Condicions a la implantació de l'ús:

En l'edifici principal són compatibles tots els usos que s'indiquin específicament en cadascuna de les fitxes.



En els edificis annexos, compatibles tots els usos complementaris de l'ús a que es dedica l'edifici principal a excepció de l'ús d'habitatge familiar independent.

Únicament les construccions rurals en desús així identificades a les fitxes corresponents per les quals és necessari corregir el seu impacte ambiental o paisatgístic negatiu, si formaran part del catàleg i podran acollir els usos previstos a les fitxes, a excepció de l'habitatge familiar, valorant alternatives de reducció significativa del volum preexistent.

Als efectes del que es disposa en aquest catàleg es distingeix en les edificacions del mateix els volums principals, els volums annexes, els coberts agrícoles o ramaders i els coberts agrícoles o ramaders en desús que fan impacte ambiental o paisatgístic.

Els volums o edificis principals o i els volums annexes són els elements amb valor i susceptibles d'albergar els usos del catàleg.

Els coberts agrícoles o ramaders són aquells que no tenen valors per ser catalogats i es regiran pel que determina el POUM per les construccions agrícoles, que no tenen la consideració d'element catalogat i que no poden acollir els usos del catàleg.

Article 191. Condicions d'adequació i intervenció

- a. Tota intervenció tendirà a la consolidació i protecció del volum original juntament amb els cossos annexes originats d'ampliacions en el pas del temps i consolidats com a elements propis de la masia, i a la integració arquitectònica de la resta de volums atenent a criteris compositius de les masies tradicionals de la zona.
- b. Les ampliacions permeses en les edificacions es realitzaran sobre sòl amb pendent inferior al 20%.
- c. El ritme i la proporcionalitat dels buits i plens cal que s'adeqüin a les pautes tradicionals.
- d. Cal respectar sempre els revestiments exteriors històrics dels murs, evitant el ciment i potenciant els morters de calç, preferentment d'un color terrós prenent com a referència el color de la terra del lloc.
- e. S'utilitzaran materials tradicionals pels acabats de coberta, teula àrab a una o dues vessants i de colors terrosos, i en el cas de cobertes planes, aquestes s'acabaran amb peces ceràmiques, no admetent-se expressament deixar vistes les membranes impermeables.
- f. Els materials admesos per la fusteria seran la fusta i l'alumini. Els acabats de la fusta poden ser envernissat natural o bé, en el cas que siguin pintats o siguin d'alumini els colors seguiran el cromatisme establert en el nucli antic.
- g. Urbanitzar el mínim imprescindible els entorns del conjunt arquitectònic i evitar els moviments de terra i els enjardinaments tipus ciutat jardí.
- h. Limitar la impermeabilització dels espais de circulació. La pavimentació serà la imprescindible i, en aquests casos, s'ha d'utilitzar materials de permeabilitat, durabilitat i cromatisme adequats.
- i. L'entorn de la masia cal deixar-la com un espai obert sense tanques ni portes, que només s'admetran per raons convenientment justificades de funcionament i seguretat.
- j. Per qualsevol intervenció caldrà garantir per aquelles masies emplaçades properes a masses forestals una franja exterior de protecció de 25m d'amplada al voltant de l'element, lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida i garantir el compliment de la normativa sectorial en matèria de protecció contra incendis al respecte.
- k. Pel que fa a l'abastament d'aigua, per qualsevol actuació es requerirà la regularització de l'expedient administratiu de l'aprofitament pel qual s'abasteixen envers l'Agència Catalana de l'Aigua, en el cas de no disposar de la corresponent inscripció, i en relació al sistema de tractament de les aigües residuals, hauran de disposar de la corresponent autorització d'abocament emesa per l'Agència Catalana de l'Aigua.



Article 192. Ampliacions

Les ampliacions no desvirtuaran la volumetria original ni els elements singulars, comportaran la seva recuperació prèvia i hauran d'estar en harmonia amb les condicions estètiques i tipològiques tradicionals, tot i que es podran utilitzar nous materials de manera justificada.

En el cas de les edificacions en ruïnes incloses en aquest Catàleg, s'admetran únicament les actuacions de reconstrucció i rehabilitació per tal de retornar a l'estat original de l'edificació, sense admetre cap tipus d'ampliació, i per tant, limitant l'actuació a la superfície construïda existent.

S'admetrà una única ampliació del volum principal que respongui a un sol projecte arquitectònic. L'ampliació ha de ser la mínima imprescindible i directament relacionada amb el nou ús de l'assentament. Ha d'estar convenientment justificada i ha de respondre a la necessitat de:

- Ser dotades d'un ús col·lectiu
- Assolir les condicions mínimes d'habitabilitat
- Cal prioritzar sempre la reutilització d'edificacions annexes i l'enderroc de volums no utilitzables.
- Les fitxes determinen l'ampliació màxima permesa en el seu punt 3.2 per cadascuna de les masies i cases rurals, en les condicions establertes en els punts a.b.c.

En aquelles fitxes on no es concreti ampliació o no es prohibeixi s'aplicarà l'increment de sostre màxim proporcional a la superfície construïda del volum principal, segon el següent quadre:

Superfície construïda volum principal	Percentatge màxim d'ampliació
$S < 130 \text{ m}^2$	20%
$130 \text{ m}^2 < S < 350 \text{ m}^2$	15%
$350 \text{ m}^2 < S < 500 \text{ m}^2$	10%
$S > 500 \text{ m}^2$	0%

Article 193. Divisió horitzontal

La divisió horitzontal de l'edificació ha de produir-se amb les següents condicions:

- Que es respecti l'estructura de l'edificació i que aquesta ho admeti sense ampliacions.
- Sempre que la tipologia ho admeti i mai més de 4 habitatges.
- La quantitat d'habitatges admesos serà en funció del sostre disponible. En àmbits metropolitans o en masies de grans dimensions a raó de: 350 m^2 per al primer habitatge (principal) i de 150 m^2 la mitjana dels restants habitatges.
- Quan es realitzi sobre edificacions independents, l'espai exterior mantindrà l'aspecte unitari i en cap cas s'autoritzarà la col·locació de tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.
- Només s'admetrà la divisió horitzontal quan es justifiqui que tindrà per finalitat fomentar la rehabilitació de les masies de gran superfície, per motius d'herències o per reconèixer preexistències degudament documentades.

Article 194. Paràmetres a justificar en la intervenció

La intervenció dels edificis d'aquest catàleg, ja siguin les obres de consolidació, obres de conservació, obres de restauració, obres de reutilització i obres d'ampliació, haurà de justificar en la memòria els criteris d'integració que s'escaiguin segons la intervenció.

Situació (localització i visibilitat):

- ☐ l'edifici es situa en vessant



- ☐ és molt visible
- ☐ sobre un terraplè
- ☐ orientada a sud
- ☐ construcció aïllada
- ☐ construcció relacionada amb l'activitat agrària
- ☐ observacions/ altres:

Inserció en el lloc (model assentament ,ordenació del conjunt):

- ☐ edificació principal adossada a la secundària
 - ☐ era com espai de relació
 - ☐ separació vegetal
 - ☐ separació _____
- ☐ construcció aïllada
 - ☐ pati interior
 - ☐ tanques _____
- ☐ observació/altres:

Volumetria:

- ☐ volumetria rectangular
- ☐ baixos i dos pisos
- ☐ galeria adossada
- ☐ cobertura de dos aiguavessos
- ☐ observacions/altres:

acabats exteriors:

- ☐ ràfec d'una filada
- ☐ obertura amb arquets i guardapols
- ☐ portal adovellat
- ☐ arrebossat amb morter de calç
- ☐ observacions/altres:

accessos:

- ☐ camí directe a la façana principal
- ☐ observacions/altres:

Article 195. Modificació

En qualsevol moment es podran modificar els diferents elements i determinacions contingudes en el catàleg.

La modificació de qualsevol de les previsions del catàleg s'ajustarà al que estableixi la legislació urbanística vigent. L'alteració del contingut del catàleg (alteració del contingut valoratiu, ampliació, reducció o simple modificació) es farà seguint el procediment establert per la legislació urbanística vigent.

Article 196. Relació de masos, masies i cases rurals en sòl no urbanitzable.

Coordenades

Identificació	Nom	Coordenades UTM31N-ED50 (x.y)	Coordenades UTM31N-ETRS89 (x.y)
M1	Ca l'Alcalde / Maset nou / Maset del Ros	398833, 4594400	398738, 4594195
M2	Mas Bonans o Ca n'Orpí	394026, 4598620	393932, 4598413
M3	Can Bonastre de Mas	398309, 4596534	398214, 4596329



	Pujó		
M4	La Casa Blanca	396950, 4592246	396855, 4592041
M5	Can Ferrer del Coll	392430, 4595546	392335, 4595342
M6	Can Flaquer	397896, 4597773	397802, 4597568
M7	Can Fontanellas	395665, 4599842	395571, 4599637
M8	Mas Marquet	396730, 4598316	396636, 4598111
M9	Masia La Venta	394323, 4597898	394228, 4597694
M10	Caves Pagès Entrena / Ca l'Esquerrà	395973, 4590849	395878, 4590644
M11	Fàbrica de Cal Romeu	392847, 4595467	392752, 4595263
M12	Can Debot (Capellans- Colomer-Argençola)	395303, 4598805	395209, 4598600
M13	Can Farran	396429, 4600675	396335, 4600470
M14	Masies del Freixe	394909, 4593101	394814, 4592896
M15	Mas Valencià	396809, 4595186	396714, 4594981
M16	Cal Sisó	397605, 4594922	397510, 4594717
M17	Cal Creixell o Creixell de la Torre	397579, 4594903	397484, 4594698
M18	Ca l'Almirall	395827, 4590544	395732, 4590339
M19	Ca n'Amat del Samuntà / Cal Lari	394975, 4598361	394881, 4598156
M20	Can Borràs	394388, 4594072	394293, 4593867
M21	Corral del Mas	397099, 4596370	397004, 4596165
M22	Masia de la Costa	394366, 4594648	394271, 4594443
M23	Can Ferrer de la Vall	395841, 4595396	395746, 4595191
M24	Can Ferriol	393684, 4599488	393590, 4599284
M25	Mas Figueras "La Guapa"	398138, 4592611	398043, 4592406
M26	Can Frances / Maset de Graells	396473, 4591019	396378, 4590814
M27	Cal Marcelino / Cal Nicolauet	396966, 4592107	396871, 4591902
M28	Cal Marrugat	396753, 4590276	396658, 4590071
M29	Can Patomàs / Caves	396451, 4591314	396356, 4591109

Identificació	Nom	Coordenades UTM31N-ED50 (x,y)	Coordenades UTM31N-ETRS89 (x,y)
M30	Les Planes	397339, 4593091	397244, 4592886
M31	Can Ribas	397009, 4595368	396914, 4595163
M32	Cal Sagristà	395280, 4599921	395186, 4599716
M33	La Torre de Valencià	397880, 4594976	397785, 4594771
M34	Santa Creu de Baix	396881, 4590197	396786, 4589992
M35	Cal Selva	394441, 4593540	394346, 4593335
M36	Casa Gran Can Soteras	397034, 4598935	396940, 4598730



M37	Can Xaus	393688, 4604037	393594, 4603833
M38	Caseta de l'Hort	395214, 4597490	395119, 4597285
M39	La Torre Vermella	396521, 4597502	396427, 4597298

Relació de masies en estat de semiruïna. Coordenades.

Llista de masies en estat de semiruïna que juntament amb les més conservades, dóna idea de la quantitat d'edificacions existents en el sòl no urbà i de la importància de les activitats agrícoles en el passat de Piera. Les edificacions que hi són incloses són susceptibles de ser reconstruïdes amb activitats relacionades amb el lleure o agràries i ramaderes no intensives.

Identificació	Nom	Coordenades UTM31N-ED50 (x,y)	Coordenades UTM31N-ETRS89 (x,y)
MS1	Can Janer	395091, 4595385	394996, 4595180
MS2	El Forn	394491, 4602673	394397, 4602469

Relació de masos, masies i cases rurals en sòl no urbanitzable

Identificació de la fitxa

M1 Ca l'Alcalde / Maset nou / Maset del Ros
M2 Mas Bonans o ca n'Orpí
M3 Can Bonastre de Mas Pujó
M4 La Casa Blanca
M5 Can Ferrer del Coll
M6 Can Flaquer
M7 Can Fontanellas
M8 Mas Marquet
M9 Masia La Venta
M10 Caves Pagès Entrena / Ca l'Esquerrà
M11 Antiga fàbrica de Cal Romeu
M12 Can Debot (Capellans-Colomer-Argençola)
M13 Can Farran
M14 Masies del Freixe
M15 Mas València
M16 Cal Sisó
M17 Cal Creixell o Creixell de la Torre
M18 Ca l'Almirall
M19 Ca n'Amat del Samuntà / Cal Lari
M20 Can Borràs
M21 Corral del Mas
M22 Masia de la Costa
M23 Can Ferrer de la Vall
M24 Can Ferriol
M25 Mas Figueras "La Guapa"
M26 Can Frances / Maset de Graells
M27 Cal Marcelino / Cal Nicolauet
M28 Cal Marrugat
M29 Can Patomàs / Caves
M30 Les Planes
M31 Can Ribas
M32 Cal Sagristà
M33 La Torre de València



M34 Santa Creu de Baix
M35 Cal Selva
M36 Casa Gran Can Soteras
M37 Can Xaus
M38 Caseta de l'Hort
M39 La Torre Vermella

CAPÍTOL II – FOMENT DE LA SOSTENIBILITAT

Article 197. Condicions de protecció ambiental en sòl no urbanitzable

1. Per a totes les actuacions que puguin comportar un impacte ambiental negatiu o riscos ambientals o perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari redactar els informes ambientals necessaris segons la legislació sectorial.
2. Per a la redacció de plans i programes derivats d'aquest POUM, s'acomplirà la normativa vigent relativa als efectes de determinats plans i programes en el medi ambient.

Article 198. Condicions de protecció ambiental en el sòl urbanitzable.

1. Sens perjudici de les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació Urbana Municipal i de les previsions de la normativa vigent quant al contingut dels plans parcials, cal indicar que, addicionalment, pel que fa a la protecció del medi ambient, els plans parcials destinats a usos industrials han de preveure:
 - Determinació específica i completa de la classe, categoria i envergadura de les indústries que s'hi poden instal·lar com a conseqüència dels requeriments ambientals del territori.
 - Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per a facilitar la gestió ambiental: xarxa de vigilància de la qualitat dels recursos naturals afectats (aire, aigua, sòl); infraestructura de recollida i tractament d'aigües residuals; reserves de sòl per a instal·lacions de recollida selectiva i emmagatzematge, tractament, reciclatge i eliminació de residus industrials d'acord amb les determinacions de la llei vigent reguladora dels residus.
 - Ordenances específiques per a la protecció del medi, que –d'acord amb la normativa vigent en cadascuna de les matèries– han de regular, com a mínim, els aspectes relacionats amb les aigües residuals, residus, protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera, protecció del cel nocturn), sorolls i vibracions.
 - Així mateix, el planejament parcial haurà d'incorporar una avaluació de la seva potencial incidència ambiental, atenent les fragilitats dels recursos naturals afectats així com la capacitat i vulnerabilitat del territori que implica, a fi i efecte d'introduir les mesures correctores que escaiguin en la fase de desenvolupament.
2. Les instal·lacions de noves indústries que siguin susceptibles d'emetre elements contaminants atmosfèrics (principalment PST) estaran sotmeses a la presentació d'estudis específics que determinin la capacitat de càrrega de la zona i l'eficiència en el control de les emissions per part de l'empresa que es vulgui instal·lar, quan es pretenguin ubicar al polígons industrials.
3. Els plans parcials que desenvolupin el sòl urbanitzable hauran d'incorporar criteris d'integració paisatgística dels edificis i en aquells punts amb elevada fragilitat visual, caldrà que vagin acompanyats d'un informe paisatgístic que justifiqui que s'opta per aquell projecte amb el menor impacte visual possible.

Article 199. Regulació de les emissions a l'atmosfera.

1. Per a aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, en la llicència per a l'exercici de l'activitat. Aquestes activitats resten



sotmeses igualment, si escau, a l'obligació d'instal·lar els sensors automàtics necessaris que permetin dur a terme les mesures d'autocontrol que s'assenyalin a l'esmentada llicència.

2. Per als projectes de desenvolupament s'incorporaran les mesures establertes en els articles 12,13,14,15 del Decret 152/2007 de 10 de juliol als municipis declarats zones de protecció especial de l'ambient atmosfèric mitjançant el Decret 226/2006, de 23 de maig per tal de minimitzar les emissions de partícules sòlides.

Article 200. contaminació lluminosa

Referent a les emissions de llum, la contaminació lluminosa, caldrà donar compliment al Decret 82/22005 de 3 de maig, per qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a protecció del medi nocturn.

Article 201. Regulacions referides als sorolls i vibracions.

1. En sòls qualificats com a sòl rústic comú o agrícoles de secà en aquest POUM, queda prohibida tota activitat que a 100m de distància de la font emissora comporti un nivell sonor de 45 dB (A) en horari nocturn (22 h-7 h). En el cas de carreteres que tinguin una intensitat mitjana diària igual o superior a 25.000 vehicles, aquest valor podrà incrementar-se en 5 dB (A).
2. En sòls qualificats com forestals, queda prohibida tota activitat que a 100m de distància de la font emissora comporti un nivell sonor de 42 dB (A) en horari nocturn (22 h-7 h). En el cas de carreteres que tinguin una intensitat mitjana diària igual o superior a 25.000 vehicles, aquest valor podrà incrementar-se en 5 dB (A).
3. Les noves infraestructures viàries del territori, quan passin per sòl no urbanitzable, hauran d'incorporar mesures per evitar la contaminació acústica, del tipus pantalles acústiques i paviments sonoreductors.
4. Caldrà donar compliment, quan s'escaigui, als límits i determinacions establertes en el Decret 176/2009 de 10 juliol de 10 de novembre pel qual s'aprova el reglament de la Llei 16/2002 de 28 de juliol de protecció de la contaminació acústica.

Article 202. Estalvi de l'aigua.

Àmbit d'aplicació.

L'àmbit d'aplicació recau en:

- a. Tota mena d'edificacions i construccions noves, incloent-hi les sotmeses a rehabilitació i/o reforma integral, canvi d'ús de la totalitat o part de l'edifici o construcció (tant si són de titularitat pública com privada). També s'hi inclouen els edificis independents que formen part d'instal·lacions complexes.
- b. En especial, s'ha de preveure la incorporació de sistemes d'estalvi d'aigua en qualsevol edifici públic de titularitat municipal que disposi d'instal·lacions destinades al consum d'aigua.
- c. A més, en el cas d'edificacions i construccions noves, són d'aplicació als supòsits següents:
 - 1) Habitatges plurifamiliars
 - Els edificis plurifamiliars amb menys de vuit habitatges i amb una zona verda o pati, o espai lliure d'edificació de més de 100 m² o amb una piscina que tingui una superfície de làmina d'aigua inferior a trenta metres quadrats (30 m²) han d'incorporar, per a qualsevol ús posterior, exceptuant el consum humà, un dels dispositius següents:
 - un sistema de reutilització d'aigües grises, o
 - un sistema per a l'aprofitament d'aigua de pluja, o



- un sistema per a la reutilització d'aigua sobrant de piscines.

- Els edificis plurifamiliars amb vuit o més habitatges han d'incorporar un sistema de reutilització d'aigües grises.

A més a més, si tenen una zona verda o pati, o espai lliure d'edificació de més de 300 m² o piscina amb una superfície de làmina d'aigua inferior a trenta metres quadrats (30 m²), han d'incorporar un dels dispositius següents:

- un sistema per a l'aprofitament d'aigua de pluja, o
- un sistema de reutilització d'aigua sobrant de piscines.

L'aigua regenerada s'utilitzarà per a qualsevol ús, exceptuant el consum humà.

2) Habitatges unifamiliars

- Els habitatges unifamiliars de més de 150 m² construïts i menys de 100 m² de zona verda o pati, o espai lliure d'edificació o piscina amb una superfície de làmina d'aigua inferior a trenta metres quadrats (30 m²) han d'incorporar, per a qualsevol ús posterior, exceptuant el consum humà, un dels dispositius següents

- un sistema de reutilització d'aigües grises, o
- un sistema per a l'aprofitament d'aigua de pluja, o
- un sistema per a la reutilització d'aigua sobrant de piscines.

- Els edificis unifamiliars de més de 150 m² construïts i més de 100 m² de zona verda o pati, o espai lliure d'edificació o piscina amb una superfície de làmina d'aigua inferior a trenta metres quadrats (30 m²) han d'incorporar, per a qualsevol ús posterior, exceptuant el consum humà, un sistema de reutilització de aigües grises i un dels dos sistemes següents:

- un sistema per a l'aprofitament d'aigua de pluja, o
- un sistema per a la reutilització d'aigua sobrant de piscines.

3) Hotels, residències, casa colònies albertgs o similars.

- Han d'incorporar sistemes d'aigües grises.

A més, si disposen de zona verda o pati, o espai lliure d'edificació de més de 100 m² o d'una piscina amb una superfície de làmina d'aigua inferior a trenta metres quadrats (30 m²), han d'incorporar un dels dispositius següents:

- un sistema per a l'aprofitament d'aigua de pluja, o
- un sistema per a la reutilització d'aigua sobrant de piscines.

L'aigua regenerada s'aprofitarà per a qualsevol ús, exceptuant el consum humà.

4) Edificis d'usos diversos

Els edificis d'usos diferents dels anteriors (oficines, per exemple) que disposin de zona verda o pati, o espai lliure d'edificació de més de 100 m² han d'incorporar un sistema per a l'aprofitament d'aigua de pluja per al reg.

Article 203. Reutilització de l'aigua sobrant de piscines.

1. Les piscines (tant de caràcter públic com privat) que tinguin una superfície de làmina d'aigua superior a trenta metres quadrats (30 m²), l'aigua sobrant s'ha de captar mitjançant una instal·lació que garanteixi el seu emmagatzemament i l'ús posterior en les millors condicions fitosanitàries sense tractament químic.



2. Usos aplicables de l'aigua sobrant de piscines. L'aigua sobrant de piscines, prèviament filtrada, es pot utilitzar per a qualsevol ús, exceptuant el consum humà. Es farà servir, preferentment, per omplir les cisternes dels inodors, per a la qual cosa no cal que sigui desclorada.
3. El disseny i el dimensionat de les instal·lacions són:
 - a. El sistema de reutilització d'aigua sobrant de piscines ha de tenir un mecanisme que faciliti la canalització soterrada d'aquesta aigua cap a un dipòsit d'emmagatzematge.
 - b. El càlcul de les dimensions d'aquest dipòsit es farà en funció de l'aigua que renovi la piscina, l'espai disponible i la superfície de reg o l'ús al qual es destinarà. El seu volum no pot ser inferior a un metre cúbic (1 m^3) per cada tres metres quadrats (3 m^2) de superfície lliure de la piscina. Aquest dipòsit no és necessari si es fa servir per omplir les cisternes dels inodors en un dipòsit conjunt amb el d'aigües grises.
 - c. Quant a característiques tècniques, el dipòsit ha d'ajustar-se al que disposa a continuació:

El sistema de captació d'aigües pluvials ha de constar de canalitzacions exteriors (canals) de conducció de l'aigua de pluja, un sistema de decantació o filtrat d'impureses, i un aljub o dipòsit d'emmagatzematge.

- El disseny de la instal·lació, dels sistemes d'aigües pluvials o grises, ha de garantir que l'aigua dipositada no es pugui confondre amb l'aigua potable i la impossibilitat de contaminar el seu subministrament. Calen, per tant, sistemes de doble seguretat per no barrejar aquesta aigua amb la potable o bé la instal·lació d'un sistema d'interrupció de flux.
- Càlcul de la capacitat del dipòsit de pluvials Per a habitatges unifamiliars, la capacitat s'estableix en 1 m^3 per cada 17 m^2 de coberta, amb un mínim de 20 m^3 . En el cas que la grandària del solar superi la de les cobertes en més del 10%, s'ha d'augmentar la capacitat en 4 m^3 per cada 100 m^2 de solar en zones amb precipitacions anuals mitjanes inferiors a 600 mm/any , 2 m^3 per cada 100 m^2 en zones amb precipitacions entre 600 i 900 mm/any , i en 1 m^3 en les zones amb precipitacions superiors a 900 mm/any .

S'estableix un màxim de 60 m^3 per a les zones amb precipitacions mitjanes superiors a 600 mm/any i de 90 m^3 per a zones amb precipitacions inferiors a aquest valor.

Per a habitatges plurifamiliars, el càlcul s'estableix com el resultat d'un polinomi que integra la precipitació, superfície de captació, nombre d'usuaris i, si n'hi ha, extensió de jardí, amb un mínim de vint-i-cinc metres cúbics (25 m^3).

Si considerem:

P = factor de precipitació (1-per a precipitacions anuals mitjanes inferiors a 600 mm , 0,5-per a precipitacions entre 600 i 900 mm , 0,25 per a precipitacions superiors a 900 mm),

C = m^2 de cobertes susceptibles de recollida d'aigua de pluja,

U = nombre d'usuaris (normalment 5 per a cada habitatge),

J = m^2 de jardins o zones verdes,

G = factor aigües grises (1-sense reutilització d'aigües grises, 0,5 amb reutilització d'aigües grises),

V = volum del dipòsit d'aigua pluvial,

El volum final resulta igual a:

$$V = C/17 + U \cdot G + J \cdot P/25$$

- El sobreexidor es connecta a la xarxa o sistema d'evacuació de pluvials i disposarà d'una alimentació des de la xarxa municipal d'abastament per a casos en que el règim pluviomètric no garanteixi el reg durant l'any. La connexió des de la xarxa municipal no



pot entrar en cap cas en contacte amb el nivell màxim del dipòsit i cal vigilar les seves condicions sanitàries.

- En el cas dels hotels, el volum del dipòsit d'emmagatzematge es calcula amb la mateixa fórmula de l'apartat 2, amb un mínim de trenta metres cúbics (30 m³). En aquest cas el nombre d'usuaris (U) serà igual al nombre de llits de l'hotel.

El dipòsit ha de tenir una alimentació independent des de la xarxa municipal sense que en cap cas puguin ajuntar-se les aigües de tots dos orígens. Aquesta alimentació no pot entrar en contacte amb el nivell màxim del dipòsit i s'ha de tenir cura de les condicions sanitàries de l'aigua emmagatzemada. El sobreexidor es conduirà al sistema d'evacuació d'aigües pluvials.

- Per a la prevenció i el control de la legionel·losi, tots els elements de la instal·lació, han de resistir una temperatura màxima de 70 ° C i una cloració de 30 mg/l de clor residual lliure (Real Decreto 865/2003, de 4 de julio por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis, BOE núm. 171 del 8 de julio y del artículo 5 del decreto 152/2002, de 28 de mayo, por el que se establecen las condiciones higiénico sanitarias).
 - Per a la màxima garantia de les instal·lacions, totes s'han de regir per les "Normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua", i en especial pel títol 2º Protección contra retornos de agua a las redes públicas de distribución, apartats de .1.4. al 2.7 i pel títol 5º, apartat 5.7: Depósitos de reserva (5.7.1 al 5.7.6, tots dos inclosivament) de l'Ordre de 9 de desembre de 1975, per la qual s'aproven aquestes Normes.
- d. Per minimitzar costos i aprofitar eficientment l'espai, es permetrà l'emmagatzematge conjunt de les aigües de pluja i les sobrants de piscines en un mateix dipòsit sempre que es garanteixi el tractament d'aquesta aigua mitjançant filtres i l'eliminació del clor residual.
- e. Considerant el cost ambiental de l'aigua, les economies d'escala i la facilitat per al lleure col·lectiu, les noves urbanitzacions disposaran preferentment de piscines comunitàries.

Les seves dimensions es modularan a raó dels habitants potencials en una proporció màxima en volum de dos metres cúbics (2 m³) per habitant. La superfície màxima es fixa en un metre quadrat (1 m²) per habitant. En els casos en que aquesta norma sigui de compliment impossible o difícil, s'haurà de justificar la necessitat d'autoritzar piscines individuals o de no complir els requisits relatius a dimensions.

Article 204. Reutilització d'aigües grises

1. Els edificis compresos en l'àmbit d'aplicació de disposar d'un sistema de reutilització d'aigües grises. La resta d'edificacions que ja en tinguin o en vulguin instal·lar han de complir la normativa d'aquest article en allò que es refereix a la seguretat de les instal·lacions.
2. Aquest sistema està destinat exclusivament a reutilitzar l'aigua de dutxes i banyeres amb l'objectiu d'omplir les cisternes dels inodors. Es prohibeix la captació d'aigua per aquest sistema de llocs diferents dels especificats en aquest article, en especial aigües provinents de processos industrials, cuines, bidets, rentadores, rentaplats i qualsevol tipus d'aigua que pugui contenir greix, oli, detergent, productes químics contaminants, o un elevat nombre d'agents infecciosos i/o restes fecals.
3. El baixant d'aigües grises ha de conduir les aigües fins a una depuradora fisicoquímica i/o biològica que en garanteixi la depuració d'acord amb els valors establerts en *Criteris de qualitat de l'aigua regenerada segons diferents usos* de l'Agència Catalana de l'Aigua.
4. Es prohibeix la reutilització d'aigües grises de tots els centres en què, a causa de les seves característiques, les aigües grises generades puguin contenir agents que requereixin un tractament específic (centres hospitalaris, centres sanitaris, llars i residències de jubilats, etc.).



5. Totes les instal·lacions industrials destinades a rentar vehicles han de tenir un sistema de reutilització d'aigua.
6. El disseny i el dimensionat de les instal·lacions són:
 - a. S'ha de fer separació entre els baixants d'aigües residuals amb contingut fecal i l'únic baixant per a la recollida de dutxes i banyeres.
 - b. La instal·lació depuradora ha de tenir un sobreexidor i unes vàlvules de buidatge connectades a la xarxa de clavegueres, així com una entrada d'aigua de xarxa per garantir en tot moment el subministrament d'aigua a les cisternes dels inodors, i incorporar un sistema de doble seguretat o trencament de flux per evitar la contaminació de la xarxa d'aigua potable o equip de reg.
 - c. A l'aigua de la depuradora s'hi ha d'afegir un colorant no tòxic i biodegradable de color que serveixi d'indicador de la no potabilitat de les aigües.
 - d. Cal preveure parts comunes als edificis i construccions per allotjar l'equip de depuració, que ha de ser de fàcil accés, per tal de garantir-ne el manteniment i control. Així mateix, s'ha de preveure el disseny d'aquest sistema d'estalvi d'aigua, juntament amb els altres subministraments, i fer que tot el conjunt de canonades discorri per l'interior dels edificis i construccions, evitant així l'impacte visual.
 - e. El càlcul de la instal·lació d'aigües grises ha de tenir en compte l'ús de l'habitatge o construcció.

Habitatges unifamiliars

Es pren com a referència un consum mínim d'aigua per a dutxes i/o banyeres de seixanta litres per persona i dia (60 l/persona/dia) i un màxim de cent litres per persona i dia (100 l/persona/dia).

Habitatges plurifamiliars

El càlcul de referència és el mateix que per als habitatges unifamiliars, amb la particularitat que hi ha d'haver un sistema d'aigües grises comú per a tots els veïns.

Hotels o similars.

Es pren com a referència un consum mínim d'aigua per a dutxes i banyeres de noranta litres per persona i dia (90 l/persona/dia) i un màxim de cent vint litres per persona i dia (120 l/persona/dia).

Complexos esportius

Es pren com a referència un consum màxim d'aigua per a dutxes i banyeres de seixanta litres usuari i dia (60 l/usuari/dia). Per a usuaris tan sols de piscines serà de trenta litres usuari i dia (30 l/usuari/dia).

Article 205. Estalvi en zones verdes, patis o espais lliure de parcel·la.

1. Disseny bàsic de las zones verdes

El disseny bàsic de las zones verdes seguirà les pautes de xerojardineria o jardineria de baix consum d'aigua següents:

- Respectar l'estructura natural del terreny.
- Reduir la superfície ocupada per las zones de consum elevat d'aigua, com la gespa, en favor de les formacions menys exigents. Normalment aquesta elecció requereix disminuir la superfície dedicada a la gespa i augmentar la d'arbres, arbusts o plantes d'entapissar.
- Seleccionar espècies amb requeriments d'aigua modestos o que, senzillament, no necessiten reg una vegada han arrelat bé.



- Incorporar recobriments de sòl que redueixen les pèrdues d'aigua per evaporació, i que, alhora, produeixen agradables efectes estètics. Es tracta de cobrir algunes superfícies del jardí amb materials com ara pedra, grava, escorça d'arbres, etc.
- Crear zones d'ombra, que redueixen el poder dessecant del sol.
- Utilitzar sistemes de reg eficient i distribuir les plantes en grups amb necessitats de reg similars.

En superfícies de més de 1.000 m² la gespa ocuparà com a màxim del 15% de la superfície.

2. Dotació d'aigua

D'acord amb el disseny bàsic de les zones verdes establert en l'apartat a, la utilització d'aigua potable per al reg de jardins es limitarà a un màxim de 1.600 m³/ha/any.

3. Sistema de reg

- a. El sistema de reg s'ha d'adequar a la vegetació. S'utilitzaran aquells que minimitzen el consum d'aigua com la microirrigació, el reg per degoteig, una xarxa d'aspersors regulats per programador horari o detectors d'humitat per controlar la freqüència del reg, sobretot els dies de pluja. Tant com sigui possible, s'ha de regar amb aigua procedent dels captadors d'aigua de pluja o dels sobreexidors de piscines, convenientment desclorada.
 - b. El disseny de les noves zones verdes públiques o privades de superfície igual o superior a 400 m² ha de considerar la possibilitat d'usar aigües pluvials i/o regenerades més que no pas aigua potable, i redactar un programa anual de manteniment que, en tot cas, inclourà sistemes per a l'estalvi d'aigua consistents en:
 - Comptador d'aigua específic per a la zona de reg.
 - Programadors de reg ajustats a les necessitats hídriques concretes de la plantació.
 - Sensors de pluja, d'humitat del sòl i/o de vent, en el cas que aquests factors uguin modificar les necessitats de reg.
 - Detectors de fuites.
 - Aspersors de curt abast a les zones de gespa.
 - Reg per degoteig a les zones arbustives i arbrades.
 - Sistemes de prevenció d'escolament.
4. La qualitat de les aigües regenerades ha de garantir el compliment dels valors establerts per normativa d'aplicació.
 5. Disposaran de sistemes de control i alarma de fuites les canonades de les instal·lacions e gran consum¹, les superfícies ajardinades de més de 1.000 m² o les que utilitzen igües regenerades pel reg.

Article 206. Aigües residuals.

1. Sens detriment d'una normativa sectorial superior aprovada amb posterioritat al present POUM que sigui contrària a aquest article, els nous projectes d'urbanització en sòl urbà i urbanitzable incorporaran un sistema de recollida d'aigües separatiu, en el cas dels projectes d'urbanització de les urbanitzacions la corporació valorarà la construcció d'un sistema de recollida d'aigües residuals i d'un sistema de desviament d'aigües de pluja, a fi de fer viable econòmicament l'actuació.
2. Per a l'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram s'haurà de disposar, si resulta necessari, d'un sistema de pretractament i depuració en origen que haurà de permetre d'assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals) que



resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent i siguin fixats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per ordenança municipal o per l'organisme a càrrec d'aquesta gestió.

3. Amb caràcter general (per a tot l'àmbit del municipi), quan no sigui possible la connexió amb la xarxa general de clavegueram i, per tant, amb el sistema de tractament corresponent, s'haurà de comptar amb sistemes de tractament autònoms per als quals serà necessària la preceptiva autorització d'abocament l'Agència catalana de l'aigua. Resta prohibit qualsevol abocament a la llera pública sense l'autorització esmentada.
4. És prohibit abocar aigües residuals no pluvials o qualsevol altre tipus de residu a les lleres dels cursos d'aigua naturals (rius i torrents o rieres) o artificials (canals, recs, escòrrecs).
5. Caldrà que els masos i altres edificacions disseminades en SNU assegurin l'eliminació de les aigües residuals amb sistemes de depuració adequats (connexions a la xarxa si és possible, sistemes biològics, o decantadors que generin un afluent que compleixi la legislació vigent).
6. Per a la instal·lació d'activitats potencialment contaminants caldrà que l'ajuntament aprovi els sistemes de depuració o tractament previ per descarregar els afluents en nivells permesos per la legislació vigent.
7. Totes les activitats ubicades al municipi han de tenir resol't el sistema d'abocament d'aigües residuals de tal manera que no es contamini el medi.
8. Totes les intervencions que es desenvolupin al voltant de torrents o rieres hauran de subjectar-se al compliment dels "Criteris tècnics a tenir en compte per l'Agència Catalana de l'Aigua en l'elaboració dels informes preceptius en la tramitació del planejament urbanístic", aprovats per Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua, el 28 de juny de 2001.

Article 207. Residus.

1. Es prohibeix l'abandonament de residus, el seu dipòsit o emmagatzemant sense la corresponent autorització.
2. El els polígons de transformació, caldrà donar compliment, si s'escau, a l'article 3.5 de l'esmentat Reial decret del Real Decret 9/2005. Caldrà presentar a l'Agència Catalana de Residus de Catalunya un informe de situació per part dels propietaris d'aquests sòls.

Article 208. Residus agraris i ramaders.

1. Les explotacions ramaderes hauran de complir la legislació vigent en relació a la gestió de residus agraris.
2. Es prohibeix l'aplicació de purins, provinents o no de les explotacions ramaderes del municipi, en el sòl fora dels conreus que l'admeten com a fertilitzant i mai en les àrees agrícoles afectades per la protecció del sistema fluvial, xarxa hídrica, les zones tipificades com a vulnerables i on les condicions específiques d'usos d'aquesta regulació ho prohibeixi expressament.
3. No poden ser base agrícola per l'abocament de purins els boscos ni els conreus de cereals que siguin resultat d'una acció subvencionada de restauració de paisatge agrícola tradicional, amb l'objectiu de no afavorir la presència d'espècies nitròfiles en detriment de la vegetació ruderal autòctona.

Article 209. Agroquímics.

És prohibit l'abandonament d'envasos de productes agroquímics, la neteja de cubells aplicadors de fertilitzants i fitosanitaris en cursos d'aigua naturals o artificials.



Article 210. Enderrocs i altres residus de construcció.

1. La sol·licitud de llicència per a obres d'enderrocament, excavació i obres noves inclourà un document que indiqui el volum i els tipus de residus que generaran; en aquest document s'especificaran les operacions de destriament o recollida selectiva i els receptors que gestionaran aquests residus. En tot cas, es prioritzarà el reciclatge o la reutilització a la mateixa obra.
2. La gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material de treballs de construcció, excavacions i processos de desmantellament i enderroc d'edificis d'instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions de la llei vigent i les ordenances municipals.
3. La gestió de residus es realitzarà en instal·lacions autoritzades per l'Agència Catalana de Residus de Catalunya, donant compliment a les determinacions establertes al Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de residus, el Decret 201/1994 de 26 de juliol, regulador dels enderrocs de la construcció, el Decret 11/2001, de 12 de juny, de modificació i el real Decret 105/2008, d'1 de febrer de 2008, de regulació de la producció i gestió dels residus de la construcció i la demolició.

Article 211. Infraestructures de tractament de residus.

1. La gestió dels residus es durà a terme complint la normativa vigent i les ordenances municipals.
2. Els particulars o entitats que realitzin el tractament o l'eliminació de residus hauran d'obtenir una llicència municipal d'activitat. L'ajuntament afavorirà les iniciatives que tinguin per objecte el reciclatge o la reutilització dels materials residuals.
3. Es prohibeixen els abocaments en zones no determinades per aquest ús.
4. Per a la instal·lació de plantes de tractament de residus caldrà elaborar un pla especial urbanístic que haurà de considerar, entre d'altres qüestions tècniques (com l'eliminació d'olors, sorolls, etc.), l'impacte ambiental de l'activitat i les mesures correctores a introduir, amb especificació del destí dels residus tractats.

Article 212. Infraestructures fotovoltaïques, fotoelèctriques i solar.

1. Llevat que el planejament general o derivat d'un sector urbà o urbanitzable, prescriu expressament el contrari, serà possible la instal·lació de plaques fotovoltaïques, fotoelèctriques i solars en zones de tipus preeminentment industrial, comercial o de serveis en les cobertes i teulades que les puguin allotjar.
2. S'admet la compatibilitat de producció o comercialització de l'energia solar com activitat totalment o parcialment independent d'altres activitats de la parcel·la, sempre i quan es compleixin les condicions exigibles per la legislació ambiental vigent per tal de fer efectiva la compatibilitat.
3. Per la instal·lació d'aquests elements en el sòl no urbanitzable caldrà l'aprovació d'un projecte d'actuació específica seguint la tramitació prevista a l'article 48 del TRLUC, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i que, no obstant això, no serà necessari l'aprovació d'un projecte d'actuació específica per la instal·lació d'elements energètics, ambientals o altres serveis en la cara exterior de la coberta o de les parets de les obres implantades legalment en règim de sòl no urbanitzable, subjectant-se l'actuació en aquest cas a l'informe preceptiu, previ a l'atorgament de la llicència, de la Comissió Territorial d'Urbanisme, de conformitat al que disposa l'article 59 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. En el cas d'un parc fotovoltaic, caldrà la tramitació d'un Pla especial urbanístic, de conformitat amb el que determina l'article 71 de la normativa urbanística.



Article 213. Altres infraestructures tècniques

Per la instal·lació d'aquests elements caldrà la tramitació per art.48 DL1/2010, o la redacció d'un Pla Especial. Segons convingui.

Es delimita en el planol d'ordenació del territori 1_10.000, un àmbit a la carena on és possible a compatibilitat per a la implantació de les energies renovables.

Article 214. Protecció dels sòls.

1. Fora dels àmbits on la present normativa en Sòl No Urbanitzable permeti construccions, seran prohibides les activitats que comportin l'alteració o l'erosió del sòl.
2. En el cas que calgui realitzar moviments de terra, s'haurà de garantir la formació d'un nou sòl capaç de mantenir els processos ambientals i ecològics que li són propis.
3. Els treballs amb moviments de terra comportaran estudis previs en els quals es defineixen les característiques del sòl, per tal que la futura restauració comporti l'assoliment de la situació inicial. Aquests treballs estaran sotmesos al tràmit de llicència municipal.
4. El moviment de terres haurà de ser compensat en la mateixa àrea de transformació topogràfica, sense que hi pugui haver un balanç net entre l'extracció i el rebliment diferent a 0.

Article 215. Condicions per a la protecció de la biodiversitat.

1. Protecció de la flora i la fauna autòctones i dels hàbitats naturals
 - a. Serà necessari el seguiment de la Directiva Europea 92/43 i la seva modificació de 1997 de protecció dels hàbitats naturals. En concret, es consideren hàbitats que necessiten especial protecció aquells que apareixen en el catàleg com a prioritaris o d'especial interès.
 - b. Els enjardinaments públics hauran d'estar constituïts –de forma prioritària– per espècies pròpies del lloc, i –obligatòriament– per espècies de clima mediterrani no invasores.

2. Permeabilitat biològica

Qualsevol actuació que suposi una barrera a la permeabilitat biològica, ja sigui relacionada amb les infraestructures lineals del territori de nova construcció o be amb els tancaments de propietats, de conreus o similars que caldrà que tinguin en compte les mesures correctores pertinents per garantir aquesta funció ecològica.

3. Manteniment de tanques vegetals

- a. Les tanques vegetals (ja sigui constituïdes per matollars, boscos en galeria o fileres arbrades tipus xiprer o similar) es constitueixen com a refugis de biodiversitat, per tant es mantindrà sempre que sigui possible la vegetació natural que hi apareix espontàniament.

Quan els marges hagin de ser afectats per obres de millora de les infraestructures caldrà que es justifiqui per tal d'obtenir la llicència municipal.

- b. Es prioritzarà la sega o el desbrossament manual en cas que sigui necessari controlar el creixement de la vegetació per què afecti a la productivitat del conreu.

Article 216. Protecció del paisatge.

1. Línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia
 - a. Es prioritzarà la instal·lació de noves línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia en els corredors que ja existeixen per les línies actuals. En qualsevol cas, s'evitaran els indrets que tinguin alguna protecció especial (com ara hàbitat d'interès prioritari) o que puguin perjudicar la qualitat ambiental o paisatgística del municipi.



- b. En el cas de les línies aèries de transport elèctric d'alta tensió es col·locaran proteccions en les torres i els cables per evitar accidents amb les aus.
2. Adequació paisatgística de les edificacions

Els materials i els sistemes constructius aparents de les noves construccions en SNU hauran de ser coherents amb l'entorn del lloc on estiguin emplaçades, i en relació al seu àmbit visual.
3. Protecció de feixes
 - a. La geometria de les feixes s'haurà de mantenir, no permetent-se moviments de terres que eliminin feixes ni cap altra actuació que redueixi la superfície ocupada per la vegetació dels marges.
 - b. S'afavoriran les tasques de restauració de les feixes.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera.

Seràn d'aplicació les ordenances municipals vigents en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest POUM en tot allò que no s'hi oposin o el contradiguin.

Segona.

L'Ajuntament formularà Ordenances reguladores de l'ús d'aparcament, del paisatge urbà i de protecció del medi ambient. Mentre no es produeixi l'aprovació d'aquestes Ordenances, són d'aplicació les determinacions establertes al respecte en aquest POUM.

Tercera.

L'Ajuntament en el marc del primer quadrienni determinarà si realitza un Pla Especial del color en determinades zones.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Edificis, instal·lacions i usos en situació de fora d'ordenació

1. Els usos preexistents en les edificacions fora d'ordenació, es podran mantenir sempre i quan s'adaptin als usos admesos, categories i situacions que per a cada zona estableixi la nova reglamentació.
2. Si l'edifici o instal·lació està fora d'ordenació per raó de resultar afectada per una nova alineació de vial subjecte a cessió gratuïta, però no és inclosa a cap sector de planejament derivat ni a cap polígon d'actuació urbanística, tindrà la consideració de sòl urbà no consolidat (segons article 40.3 del R.L.U.C).

Segona. Edificis en situació de volum o ús disconforme

Les edificacions que resultin disconformes amb els paràmetres del nou planejament, sempre que no els correspongui la situació de fora d'ordenació, quedaran sotmeses al règim següent:

1. En cas que l'edifici sigui parcialment afectat com a vial:
 - A la part afectada només es permeten les reparacions segons la D.T. 1a.



- A la part no afectada es permeten obres de consolidació, rehabilitació i canvi d'ús, respectant les condicions del planejament, però no d'increment de volum i/o sostre.
 - En cas d'actuacions que comportin increment de volum i/o sostre, o de substitució de l'edificació, caldrà cedir prèviament la part afectada com a vial.
2. En cas que l'edificació o instal·lació superi el volum i/o sostre que el planejament permet a la parcel·la:
- Es permeten les obres de consolidació, rehabilitació i canvi d'ús, però no les d'increment de volum i/o sostre.
 - En cas que la part d'edifici que genera la disconformitat s'enderroqui i el volum i/o sostre resultant no superi el màxim permès, s'aplicarà la regulació de l'apartat següent.
3. En cas que l'edificació o instal·lació no superi el volum i/o sostre que el planejament permet a la parcel·la:
- Es permeten les obres de consolidació, rehabilitació i canvi d'ús, respectant les condicions del planejament.
 - A les zones urbanístiques d'ús principal habitatge, es permet increment de volum i/o sostre sempre i quan l'increment respecti els paràmetres de la zona i que no es superi el volum i/o sostre màxim permès.
 - A les zones urbanístiques d'ús principal industrial es distingeixen dues situacions:
 - En cas que la part de l'edificació o instal·lació que presenta disconformitat disposi de llicència municipal, es permet increment de volum i/o sostre sempre i quan l'increment s'adapti als paràmetres vigents, i que no es superi el màxim permès a la parcel·la.
 - En cas que la part d'edificació o instal·lació que presenta disconformitat no disposi de llicència municipal, caldrà enderrocar o retirar la part disconforme si es vol incrementar el volum i/o sostre, cas en el qual s'aplicaran les condicions indicades al paràgraf anterior.

Tercera.- Edificacions en sòl no urbanitzable

Les edificacions i els usos contraris al planejament, en sòl no urbanitzable, i no susceptibles de ser legalitzades, es consideraran en règim de fora d'ordenació

Quarta.- Llicències de divisió en propietat horitzontal

Els edificis construïts de conformitat amb una llicència urbanística anterior a l'aprovació inicial del POUM podran obtenir llicència de divisió de propietat horitzontal de conformitat a les determinacions d'aquest POUM, i sempre i quan els habitatges resultants compleixin els paràmetres d'habitabilitat previstos en la normativa sectorial.

Cinquena.- Adaptació a la normativa d'incendis i d'accessibilitat

Els edificis construïts de conformitat amb una llicència urbanística anterior a l'aprovació inicial del POUM, per tal d'adaptar-se a la normativa d'incendis i accessibilitat podran localitzar els accessos i instal·lacions tècniques necessàries, sempre i quan no sigui possible la seva ubicació alternativa, ocupant part de la separació a terminals, amb el límit d'1 metre respecte les finques veïnes en el tipus d'ordenació aïllada, i complint les normes d'habitabilitat,

Sisena.- Parcel·la mínima

Aquelles parcel·les preexistents, que constin inscrites al Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial del present POUM i que no compleixin les determinacions sobre superfície mínima o façana mínima establertes per a cada zona tenen la condició d'edificables en les



condicions establertes a cada zona, sempre i quan la regulació zonal no ho prohibeixi expressament.

DISPOSICIÓ FINAL

Agenda.

El contingut de l'Agenda del POUM de Piera s'afronta amb l'objectiu de donar contingut a l'article 59 apartat 1.e de DL 1/2010, de 3 d'agost i les modificacions de la Llei 3/2012 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Tot i així, l'agenda es redacta de manera indicativa sens perjudici del que estableixi, si escau, un futur Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM) o l'actualització cada sis anys de l'agenda en cas que no es redacti un PAUM.

En aquest sentit, l'Agenda distribueix el conjunt d'actuacions previstes en el POUM entre els tres quadriennis previstos de vigència del mateix. Els apartats següents mostren en quin quadrienni es preveu el desenvolupament de cadascuna de les actuacions, la seva gestió urbanística i la seva conseqüent materialització.

L'aprovació definitiva del POUM suposa la derogació de les Normes Subsidiàries i de les seves modificacions, així com de les determinacions pròpies dels instruments de planejament derivats en tot allò que s'oposin a allò que estableix el POUM.

ANNEX 1 Carta de colors

L'Ajuntament, proposa les següents combinacions cromàtiques, per a totes les façanes. S'acceptaran altres combinacions cromàtiques en el marc d'un estudi de color del projecte en el seu entorn. L'Ajuntament en el marc del primer quadrienni determinarà si realitza un Pla Especial del color en determinades zones.



Carta de colors per als paraments

			
COLOR 1	COLOR 2	COLOR 3	COLOR 4
CODI: C8.25.45	CODI: D6.30.50	CODI: E8.30.60	CODI: F2.20.60

			
COLOR 5	COLOR 6	COLOR 7	COLOR 8
CODI: F6.07.77	CODI: F6.10.60	CODI: D2.30.40	CODI: E4.20.60

			
COLOR 9	COLOR 10	COLOR 11	COLOR 12
CODI: F0.30.70	CODI: E8.10.60	CODI: F2.10.70	CODI: F2.25.55

			
COLOR 13	COLOR 14	COLOR 15	COLOR 16
CODI: G4.10.60	CODI: F2.15.65	CODI: E8.20.60	CODI: F6.10.70

			
COLOR 17	COLOR 18	COLOR 19	COLOR 20
CODI: F6.20.80	CODI: E0.30.50	CODI: E8.20.70	CODI: F2.15.75

	
COLOR 21	COLOR 22
CODI: F2.30.60	CODI: F6.15.65



Carta de colors per a les fusteries

			
COLOR 1	COLOR 2	COLOR 3	COLOR 4
CODI: C3.29.21	CODI: J4.21.43	CODI: D4.26.21	CODI: D8.18.34

			
COLOR 5	COLOR 6	COLOR 7	COLOR 8
CODI: C8.14.16	CODI: J7.17.21	CODI: J4.16.55	CODI: L8.22.26

		
COLOR 9	COLOR 10	COLOR 11
CODI: G5.15.42	CODI: E4.10.50	NEGRE



Combinacions cromàtiques

COMBINACIÓ CROMÀTICA	PARAMENT (color dominant)	FUSTERIA
1	color 1	color 1
2	color 2	color 2
3	color 4	color 3
4	color 5	color 2
5	color 6	color 2
6	color 7	color 1
7	color 8	color 3
8	color 9	color 4
9	color 10	color 2
10	color 11	color 2
11	color 12	color 3
12	color 3	color 1
13	color 9	color 5
14	color 13	color 6
15	color 14	color 7
16	color 16	color 7
17	color 17	color 2
18	color 18	color 5
19	color 19	color 8
20	color 10	color 6
21	color 20	color 8
22	color 21	color 9
23	color 22	color 9
24	color 15	color 8
25	color 15	color 5
26	color 19	color 6
27	color 20	color 6



OBSERVACIONS

En totes les combinacions cromàtiques i al cas de les fusteries també s'admetran colors 10(codi E4.10.30) i 11(negre) en totes les zones, llevat del Casc Antic Clau 1 , on el color negre no serà admès.

Els codis de color assenyalats en aquesta Carta de Colors de Piera corresponen a la carta de color de Pintures Procolor



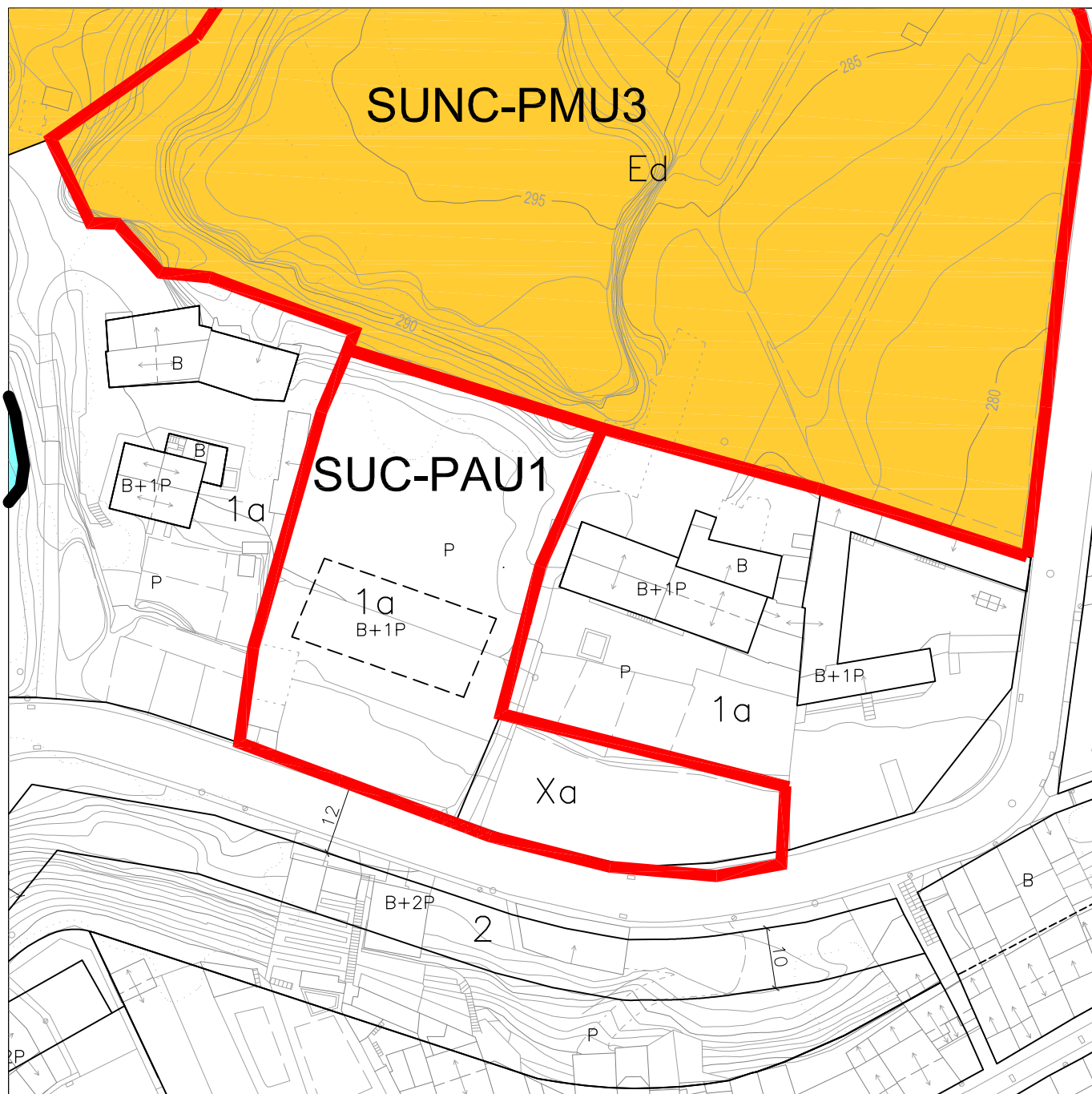
FITXES

AJUNTAMENT DE PIERA

ÀMBIT: El sector es situa al carrer Doctor Josep Vidal entre les masies de ca la Jana i ca l'Isidret i els equipaments del PMU3



ESCALA 1/1000



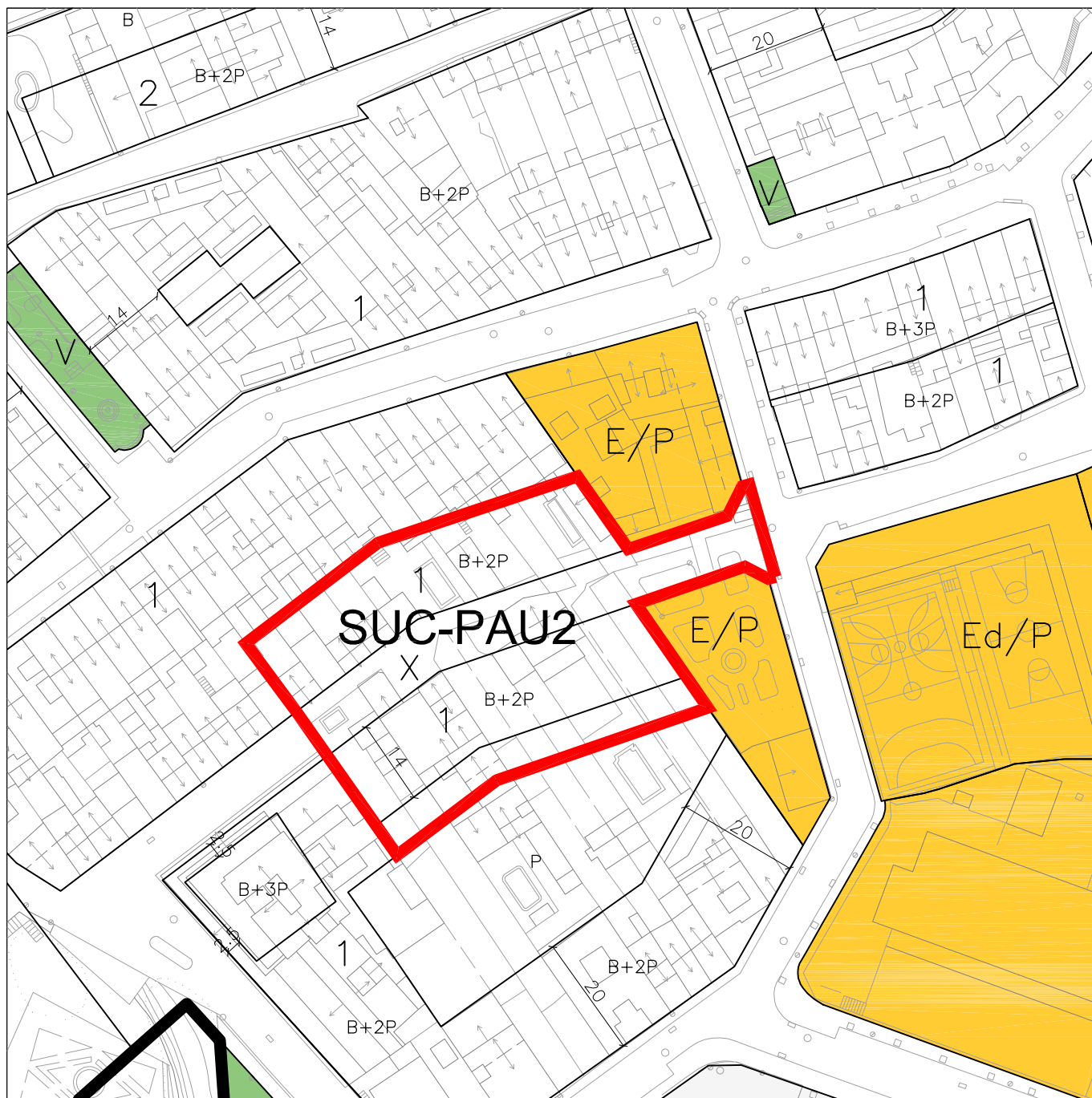
DADES URBANÍSTIQUES. Sòl Urbà Consolidat

SUPERFÍCIE TOTAL: SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE: EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA: SISTEMA D'ACTUACIÓ:	m2				SÒL PÚBLIC	m2	%	
	3.750	m2				940	25,07	
	960,00	m2				86,25	2,3	
	0,26	m2/m2				853,88	22,77	
	reparcel·lació per cooperació							
OBJECTIUS: - Obtenció d'espais d'aparcament i facilitar l'accessibilitat al nucli antic a través del passatge Canals. CONDICIONS: - Per la implantació de l'edificació s'haurà de redactar un estudi previ d'ordenació volumètrica. -Caldrà la justificació de la integració de volum edificat en el seu entorn. -L'edifici serà màxim de pb+1				SÒL PRIVAT	2.810	75		
				SOSTRE	Clau	m2	nº unitat	%
						960	8	100
				Nucli Antic subzona	1a	960	8	100
				Règim HRLL	1a	960	8	100
USOS ADMESOS: Residencial , aquells compatibles amb l'activitat residencial. PROHIBITS: Industrial i aquells que no preveu el quadre d'usos del pla.				HRLL Habitatge renda lliure.				

ÀMBIT: El sector es situa a la continuació del carrer Riu Ter, entre Victor Riu i Mossèn J. Guixà



ESCALA 1/1000



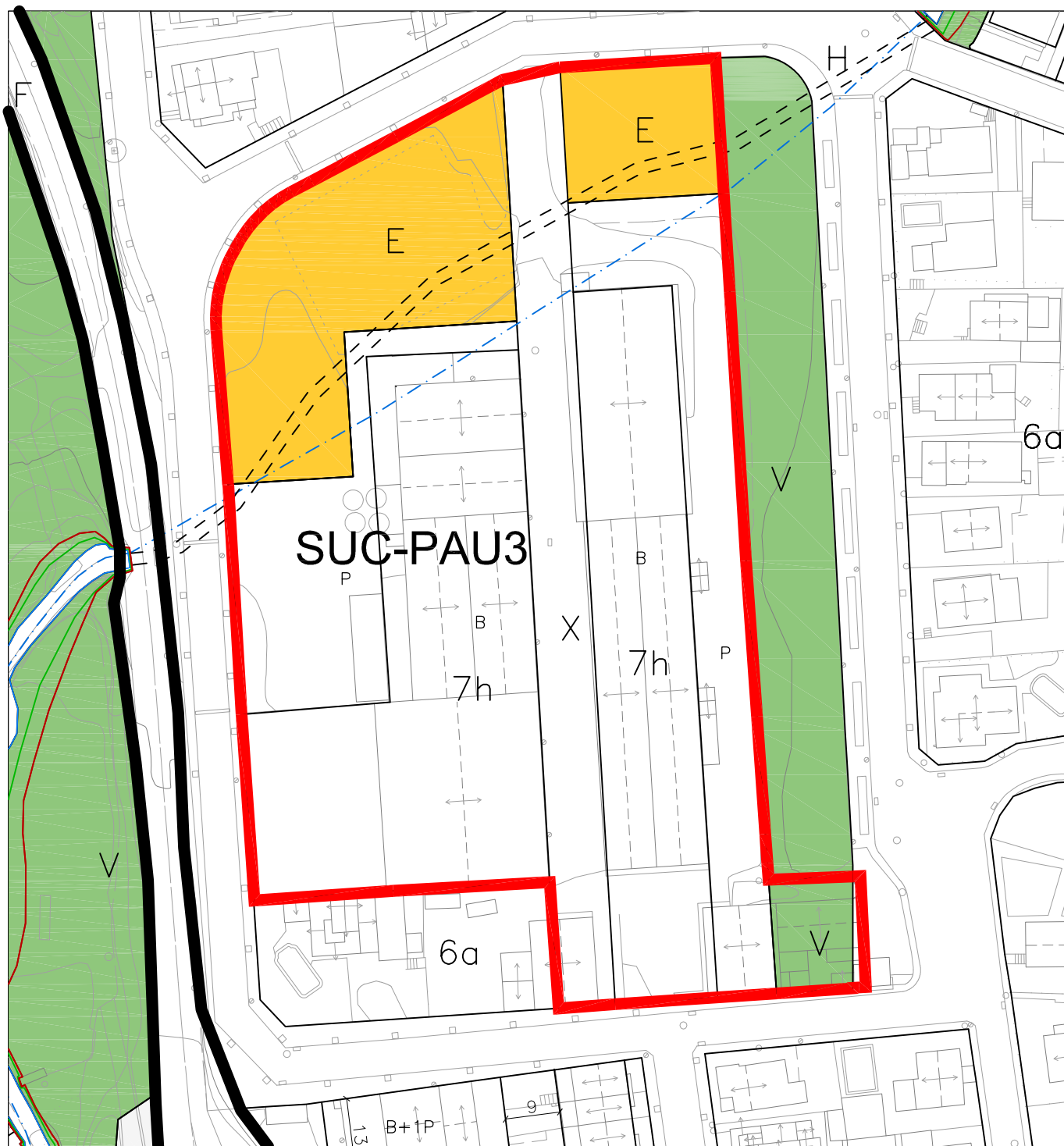
DADES URBANÍSTIQUES. Sòl Urbà Consolidat

SUPERFÍCIE TOTAL: 2.778,00 m2 SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE: 5.004,00 m2 EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA: 1,80 m2/m2 SISTEMA D'ACTUACIÓ: reparcel·lació per compensació bàsica				SÒL PÚBLIC75327,11 SISTEMA VIARI, ZONA X75327,11					
OBJECTIUS: - Donar continuïtat al Vial. - Es podrà edificar reculant l'edificació amb l'alineació marcada. CONDICIONS: El sostre sota coberta no computa a efectes de la superfície mínima per vivenda 100 m² previst a la clau 1 -Cal resoldre l'aparcament dels habitatges de la finca, dintre la mateixa finca. -Les mitjeres es tractaran coma façanes				SÒL PRIVAT2.02572,89					
				SOSTRE		Clau	m2	nº unitat	%
						1	5.004	42	100
				Nucli Antic clau		1	5.004	42	100
				Règim HRLL		1	5.004	42	100
USOS ADMESOS: Residencial , aquells compatibles amb l'activitat residencial. PROHIBITS: Industrial i aquells que no preveu el quadre d'usos del pla.				HRLL Habitatge renda lliure.					

ÀMBIT: El sector es situa entre l'avinguda de la Fàbrica Nova, avinguda Madrid, avinguda de Catalunya.



ESCALA 1/1000



DADES URBANÍSTIQUES. Sòl Urbà Consolidat

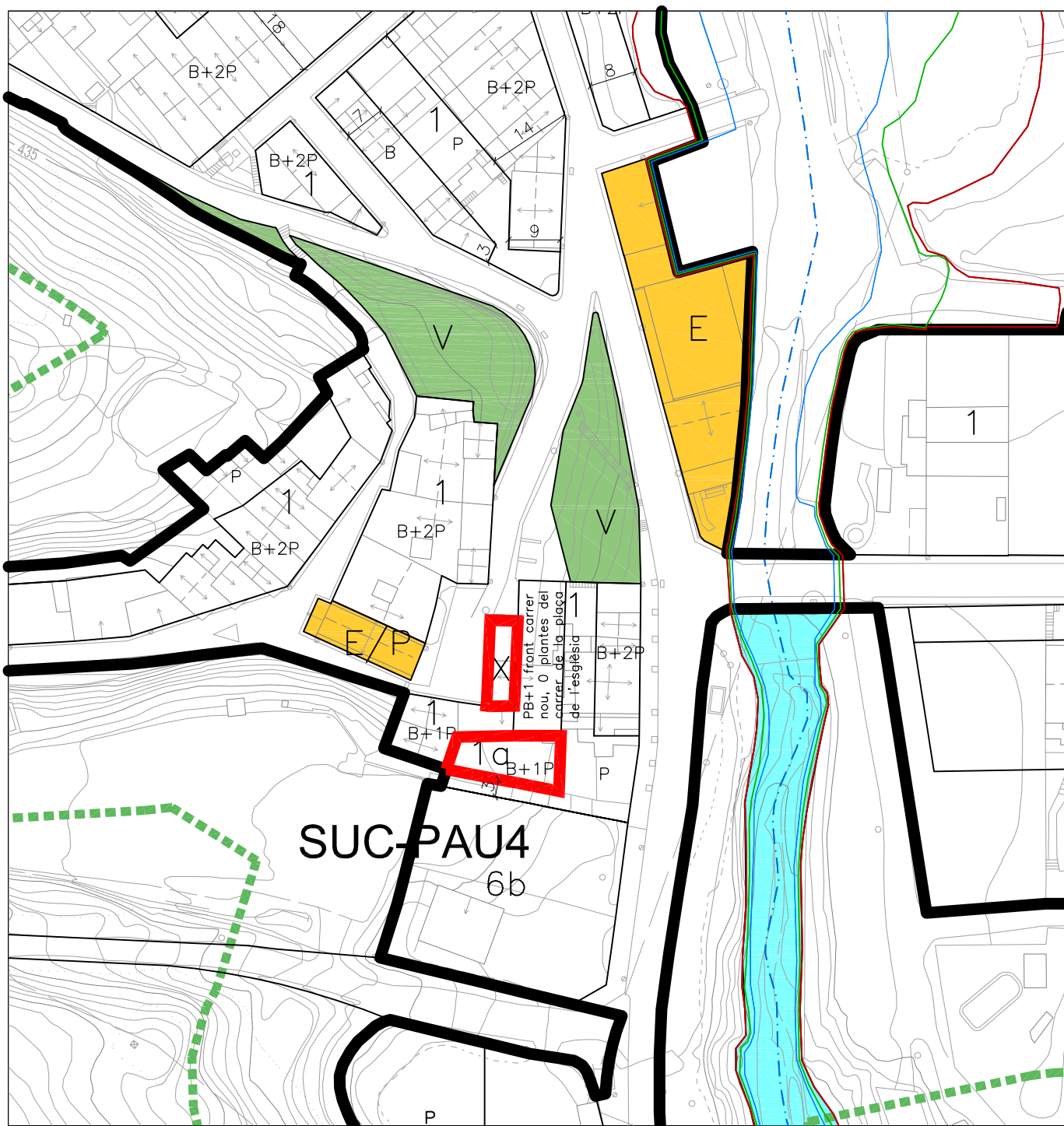
SUPERFÍCIE TOTAL:		m2	12.337,09	m2
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE:		m2	4.934,84	m2
EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA:		m2/m2	0,40	m2/m2
SISTEMA D'ACTUACIÓ:		reparcel·lació per compensació bàsica		
OBJECTIUS:				
- Garantir la construcció del vial.				
- Continuat amb el sistema d'espais lliures.				
CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ:				
Per al desenvolupament del sector caldrà la redacció d'un estudi d'inundabilitat específic al sector. Les zones Q10 es determinaran com a zona H i les zones Q100 i Q500 com espais lliures o zona H.				
USOS ADMESOS: Industrial ,aquells previstos en les normes en el quadre d'usos del pla.				
PROHIBITS:Residencial, i totes els usos no previstos en el mateix quadre.				

SÒL PÚBLIC		m2	4.627	%
SISTEMA VIARI, ZONA X		1.780	14,43	
SISTEMA D'ESPais LLIURES, ZONA V		264	2,14	
SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS. ZONA E		2.584	20,95	
SÒL PRIVAT		7.710,09	62	
SOSTRE		Clau	m2	nº unitat
			4.934,84	%
Industrial subzona		7h	4.934,84	100

ÀMBIT: El sector s'emplaça al carrer de la pujada de l'església



ESCALA 1/1000



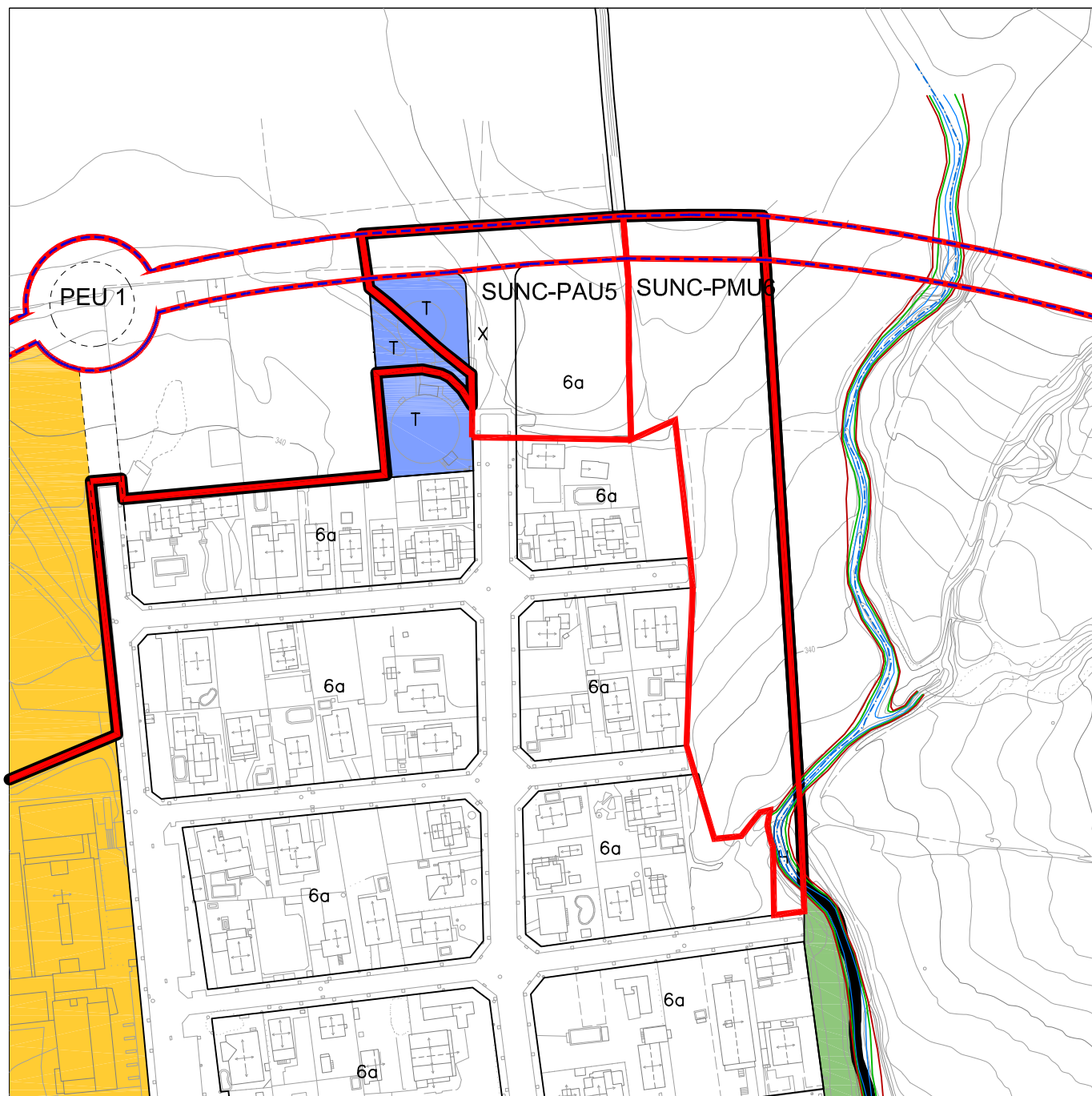
DADES URBANÍSTIQUES. Sòl Urbà Consolidat

SUPERFÍCIE TOTAL: 208,00 m2 SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE: 126,00 m2 EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA: 0,61 m2/m2 SISTEMA D'ACTUACIÓ: reparcel·lació per compensació bàsica	SÒL PÚBLIC		m2	%
	SISTEMA VIARI, ZONA X		69	33,17
El sostre de sota coberta i patis d'illa es tindrà en compte en la reparcel·lació OBJECTIUS: - Traspasar l'edificabilitat marcada i obtenir sistema viari, a fi de alliberar espai davant de l'església de can Aguilera. - L'edificació que està situada al vial enfront l'església es traspasa a baix al carrer Nou de Ca n'Aguilera. Aquesta edificabilitat només ha de permetre 1 habitatge. USOS ADMESOS: Residencial, aquells compatibles amb l'activitat residencial. PROHIBITS: Industrial i aquells que no preveu el quadre d'usos del pla.	SÒL PRIVAT		139	66,83
	SOSTRE	Clau	m2	nº unitat
	Nucli Antic subzona	1a	126	1
	Règim HRLL	1a	126	1
	HRLL Habitatge renda lliure.			

ÀMBIT: El sector s'emplaça al nord del nucli de Piera, al terreny situat al final de l'Avinguda de Catalunya.



ESCALA 1/2000



DADES URBANÍSTIQUES. Sòl Urbà No Consolidat

m2
 SUPERFÍCIE TOTAL: 4.868,00 m2
 SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE: 2.174,00 m2
 EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA: 0,45 m2/m2
 SISTEMA D'ACTUACIÓ: reparcel·lació per compensació bàsica

OBJECTIUS:
 - Construir un carrer transversal.
 - Resoldre la connectivitat de proximitat.
 - Completar la vialitat existent.
 - Cessió de peça de sòl de serveis Tècnics per a l'ubicació del dipòsit municipal d'aigua.
 La cessió ja està feta, el dipòsit construït.

CONDICIONS: S'haurà de cedir el 10% A.M segons l'establert a l'article 43 del text refós de la llei d'urbanisme 1/2010 de 3 d'agost i llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació de text refós de la llei d'urbanisme i disposicions concordants al seu reglament de la llei d'urbanisme.
 - El desenvolupament del polígon estarà supeditat a la redacció i aprovació del PEU vial la Plana. El sector assumirà com a càrrega el tram de vial corresponent que hi trascorre dins, i allò que precisí del PEU i que com a conseqüència de la redacció en detall es pogués precisar.

USOS ADMESOS: Residencial, aquells compatibles amb l'activitat residencial. **PROHIBITS:** Industrial i aquells que no preveu el quadre d'usos del pla.

	m2	%
SÒL PÚBLIC	2.652	54,48
SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS. ZONA T	608	12,49
SISTEMA VIARI, ZONA X	2.044	41,99

SÒL PRIVAT	2.216	45,52
-------------------	-------	-------

	Clau	m2	nº unitat	%
SOSTRE		2.174,00	10	100
Residencial cases aïllades	6a	2.174,00	10	100

Règim HRLL	6a	2.174,00	10	100
------------	----	----------	----	-----

Règim HPO s'equilibra en el comput del POUM

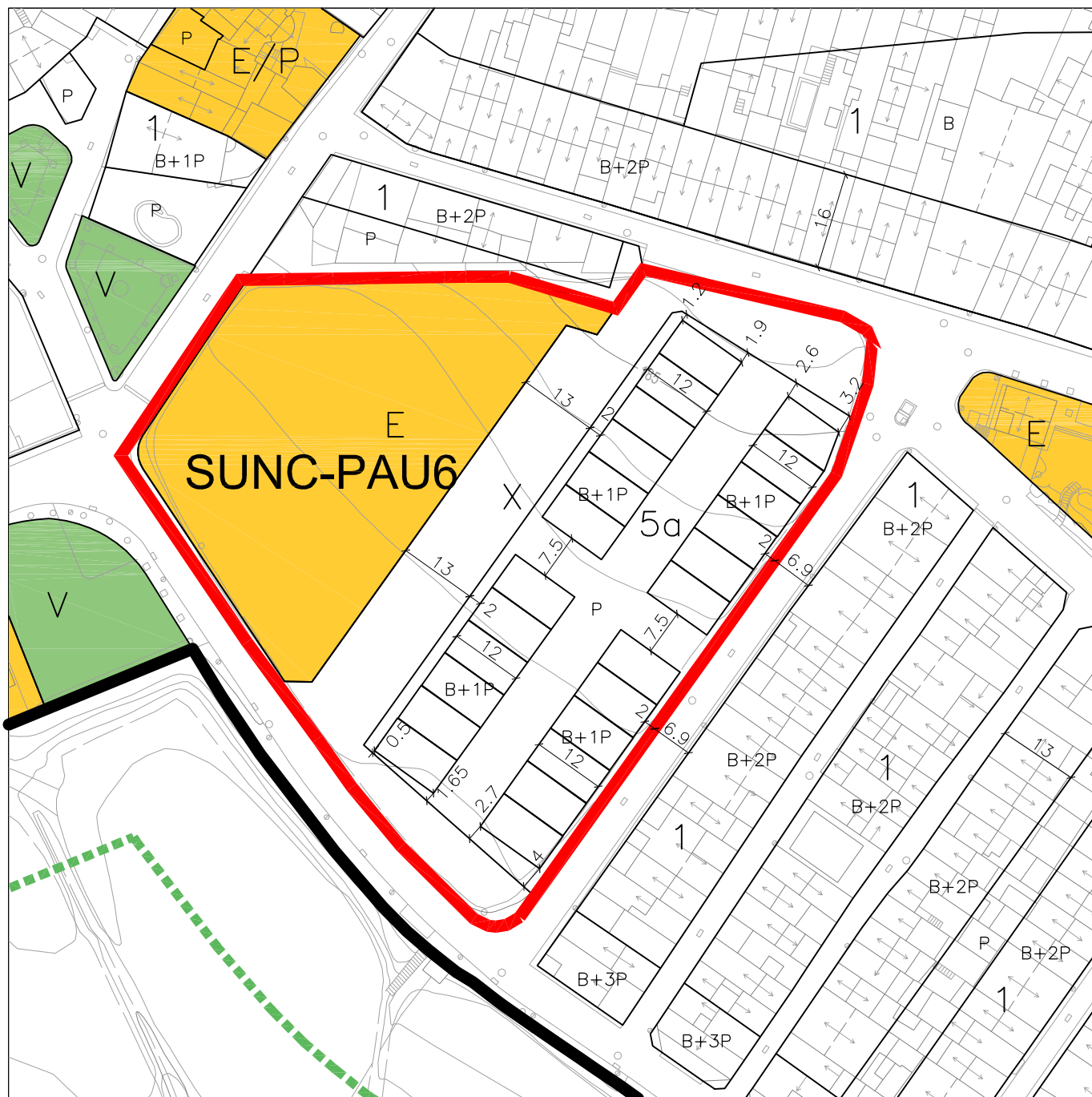
Règim HPC s'equilibra en el comput del POUM

HRLL Habitatge renda lliure, HPO Habitatge de protecció oficial, HPC Habitatge concertat

ÀMBIT: El sector s'emplaça al terreny situat entre el carrer Nou, el carrer de la Creueta, l'Avinguda del Penedès i el carrer de la Font.



ESCALA 1/1000



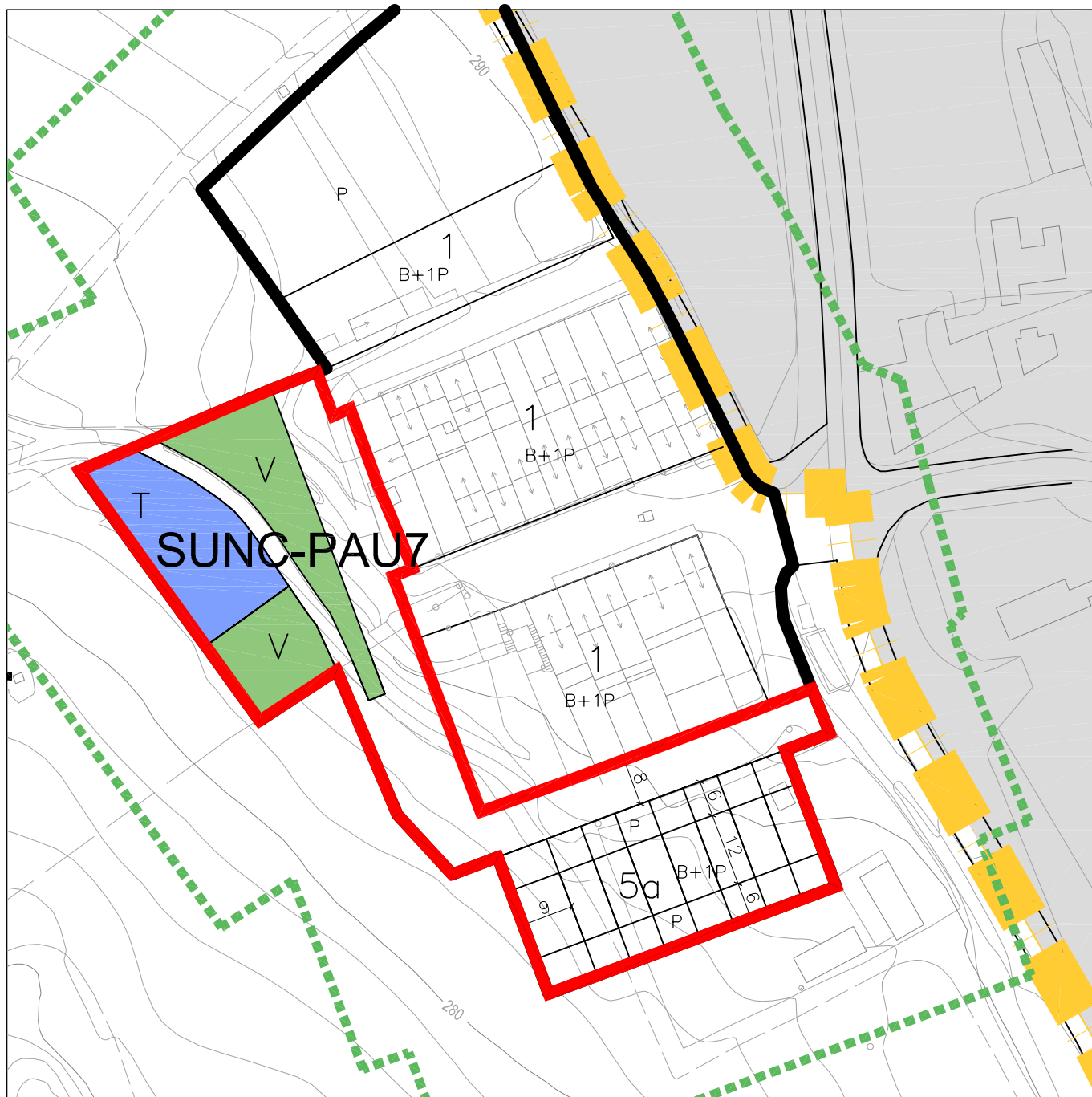
DADES URBANÍSTIQUES. Sòl Urbà No Consolidat

SUPERFÍCIE TOTAL: SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE: EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA: SISTEMA D'ACTUACIÓ:	m2					
	8.187,00	m2				
	3.744,00	m2				
	0,46	m2/m2				
reparcel·lació per compensació bàsica						
		SÒL PÚBLIC	m2	%		
			4.753	58,12		
		SISTEMA VIARI, ZONA X	1.942	23,75		
		SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS. ZONA E	2.811	34,37		
OBJECTIUS: - Connectar la xarxa viària existent. - Obtenció de sòl d'equipament comunitaris.	SÒL PRIVAT		3.434	41,88		
	SOSTRE	Clau	m2	nº unitat	%	
			3.744	24	100	
	Unifamiliar en filera	5a	3.744	24	100	
CONDICIONS : S'haurà de cedir el 10% A.M segons l'establert a l'article 43 del text refós de la llei d'urbanisme 1/2010 de 3 d'agost i llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació de text refós de la llei d'urbanisme i dlsposicions concordants al seu reglament. de la llei d'urbanisme.	Règlm HRLL		5a	3.744	24	100
	Règim HPO		s'equilibra en el comput del POUM			
	Règim HPC		s'equilibra en el comput del POUM			
USOS ADMESOS: Residencial , aquells compatibles amb l'activitat residencial. PROHIBITS: Industrial i aquells que no preveu el quadre d'usos del pla.		HRLL Habitatge renda lliure, HPO Habitatge de protecció oficial, HPC Habitatge concertat				

ÀMBIT: El sector s'emplaça al terreny situat al final del carrer Major a Can Cairot

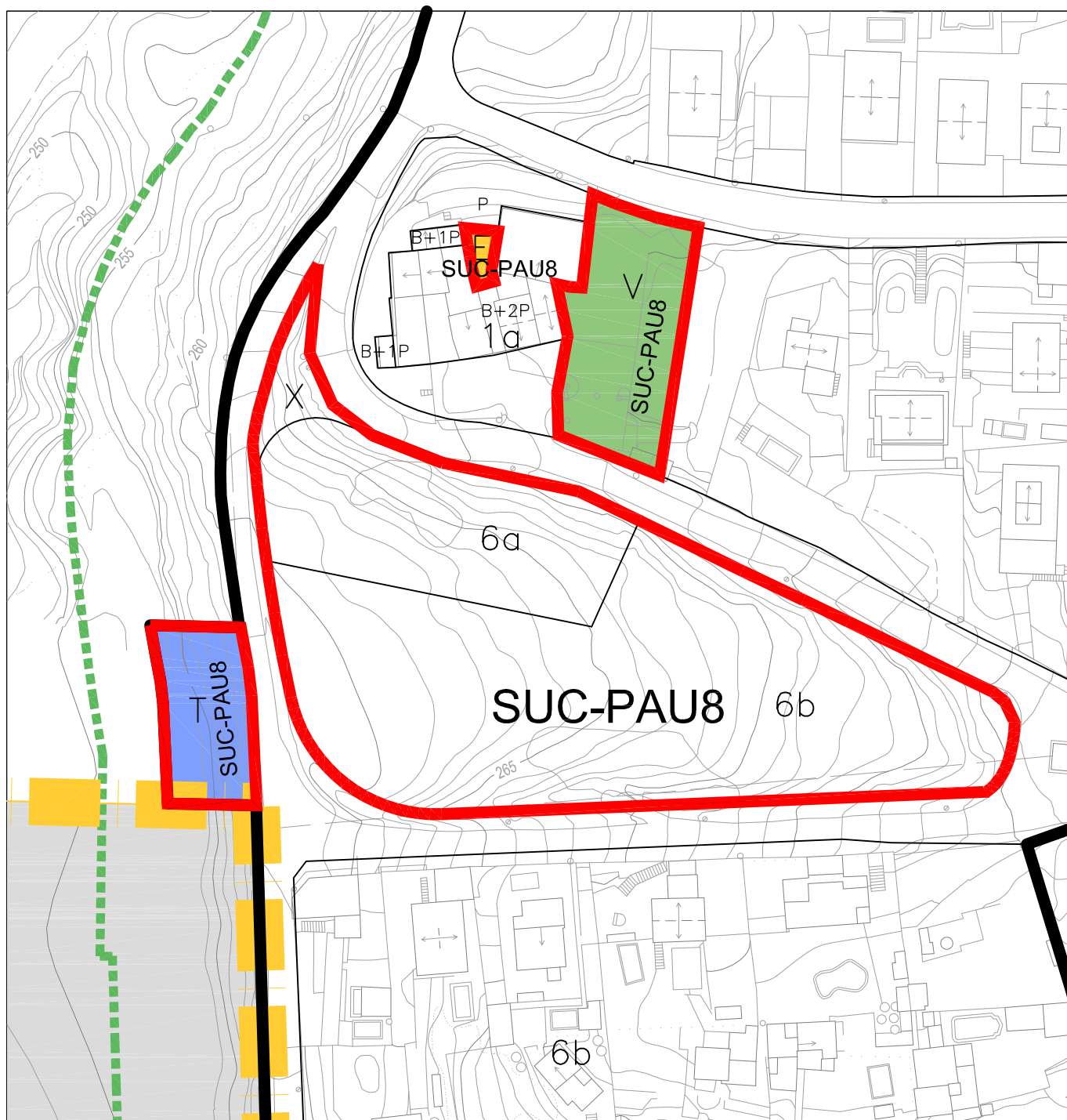


ESCALA 1/1000

**DADES URBANÍSTIQUES. Sòl Urbà No Consolidat**

	m2	SÒL PÚBLIC	m2	%
SUPERFÍCIE TOTAL:	3.947,54 m2		2.733,54	69,24
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE:	2.052,72 m2	SISTEMA VIARI, ZONA X	1.533	38,83
EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA:	0,52 m2/m2	SISTEMA D'ESPAIS LLUIRES, ZONA V	685,54	17,36
SISTEMA D'ACTUACIÓ:	reparcel·lació per compensació bàsica	SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS, ZONA T	515	13,76
OBJECTIUS:		SÒL PRIVAT	1.214	30,76
- Obtenció sòl espais lliures.		Clau	m2	nº unitat %
- Obtenció sòl serveis tècnics per a la ubicació de l'EDAR del barri.		SOSTRE	2.052,72	100
- Completar viabilitat.		Unifamiliar en filera, Casc antic	5a	2.052,72 8 100
CONDICIONS : S'haurà de cedir el 10% A.M segons l'establert a l'article 43 del text refós de la llei d'urbanisme 1/2010 de 3 d'agost i llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació de text refós de la llei d'urbanisme i disposicions concordants al seu reglament. de la llei d'urbanisme.		Règim HRLL	5a	2.052,72 8 100
		Règim HPO		s'equilibra en el comput del POUM
		Règim HPC		s'equilibra en el comput del POUM
USOS ADMESOS: Residencial , aquells compatibles amb l'activitat residencial. PROHIBITS: Industrial i aquells que no preveu el quadre d'usos del pla.		HRLL Habitatge renda lliure, HPO Habitatge de protecció oficial, HPC Habitatge concertat		

ÀMBIT: El sector es troba al carrer de la Macarena, carrer de Can Benet i el carrer del Portell

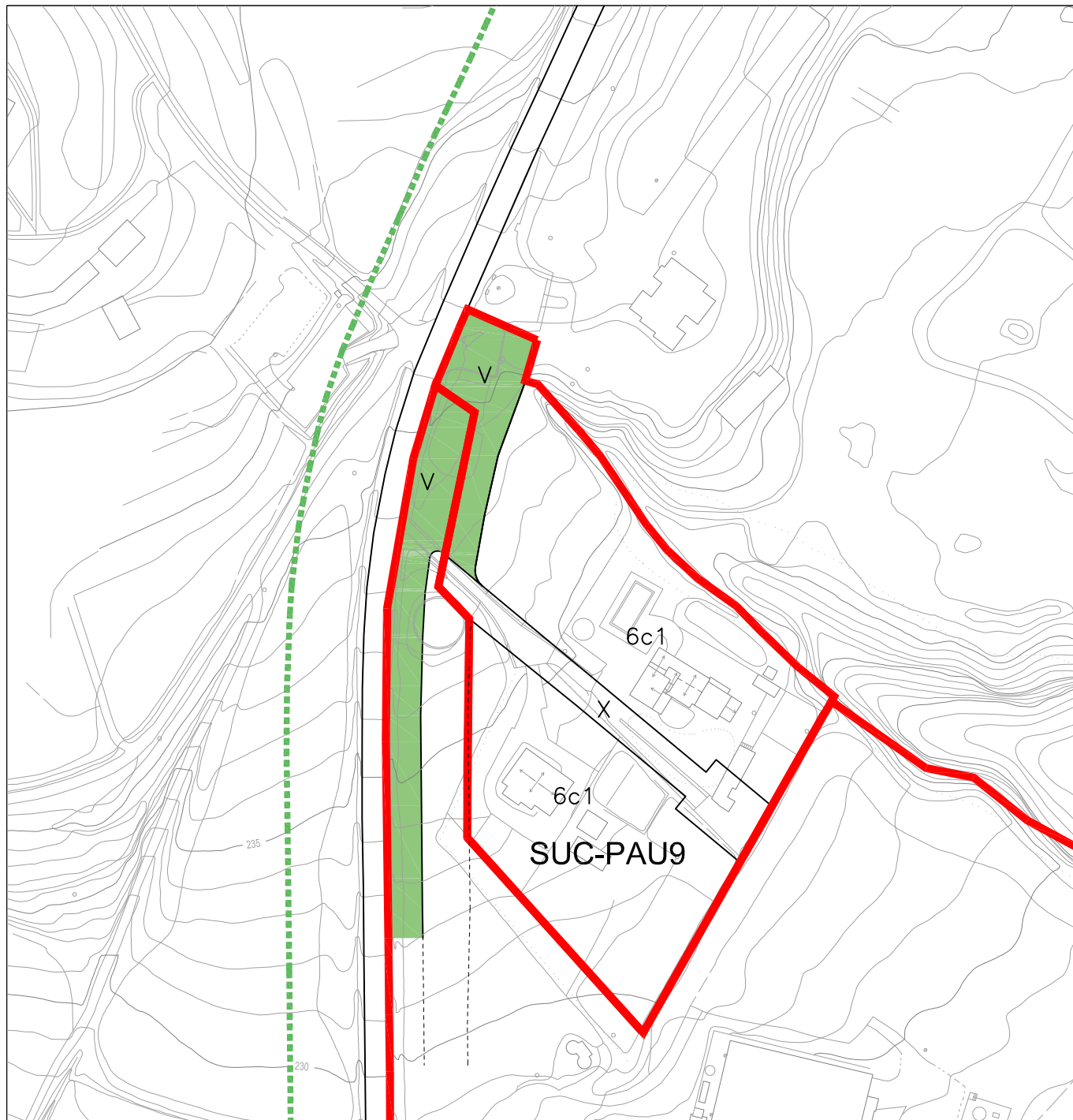
**DADES URBANÍSTIQUES. Sòl Urbà Consolidat**

	m2	SÒL PÚBLIC	m2 1.463	% 21,15
SUPERFÍCIE TOTAL:	6.920,00	SISTEMA VIARI, ZONA X	190	2,75
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE:	4.400,00	SISTEMA D'ESPAIS LLUIRES, ZONA V	782	11,30
EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA:	0,64	SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS, ZONA E	38	0,55
SISTEMA D'ACTUACIÓ:	reparcel·lació per compensació bàsica	SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS, ZONA T	453	6,55
El sostre de sota coberta I patis d'Illa es tindrà en compte en la reparcel·lació		SÒL PRIVAT	5.457	78,85
OBJECTIU:		SÒL PRIVAT 6a i 6b	5.457	100,00
- Obtenció de cessions d'equipaments, sala que es reuneixen veïns.		Sòl 6a	1.389	25
- Per a la implantació de l'edificació s'haurà de redactar un estudi previ d'ordenació.		Sòl 6b	4.068	75
- Obtenció sòl espais lluires.		Clau m2 S n° unitat	4.400 14	100
- Obtenció sòl sistema per ubicar EDAR de tot el barri del Portell.		SOSTRE		
		Residencial cases aïllades 6a	1.200	6 57,15
		Residencial cases aïllades 6b	3.200	8 42,85
		Règim HRLL 6a, 6b	4.400	14 100
USOS ADMESOS: Residencial , aquells compatibles amb l'activitat residencial. PROHIBITS: Industrial I aquells que no preveu el quadre d'usos del pla.				

ÀMBIT: El sector es troba al marge est de la carretera BV-2242 al costat del polígon industrial del Bedorc.



ESCALA 1/1500



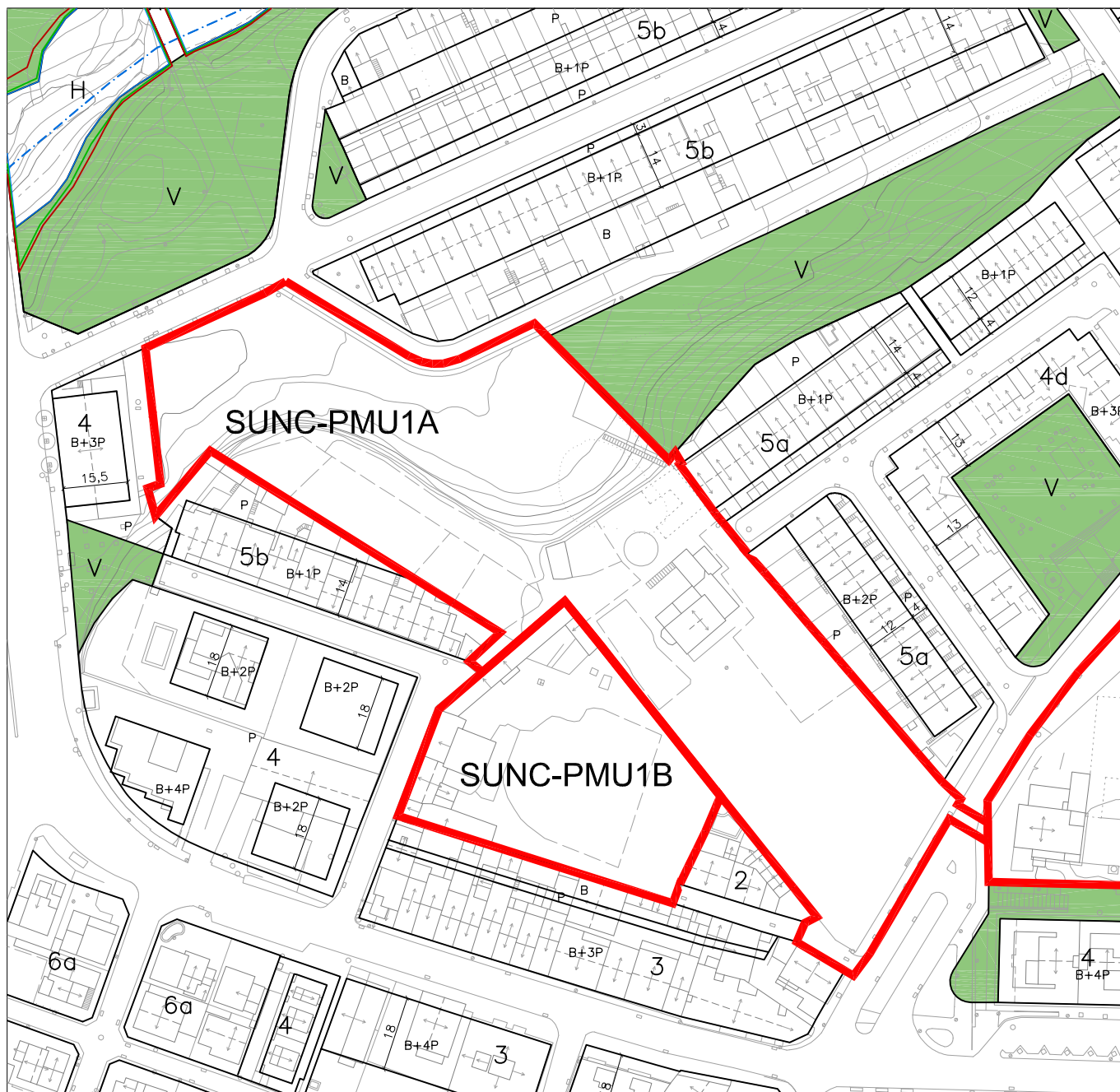
DADES URBANÍSTIQUES. Sòl Urbà Consolidat

SUPERFÍCIE TOTAL: 9.240 m ² SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE: 1.464,00 m ² EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA: 0,12 m ² /m ² SISTEMA D'ACTUACIÓ: reparcel·lació per compensació bàsica	SÒL PÚBLIC		m ²	%
	SISTEMA VIARI, ZONA X		420,38	5
OBJECTIUS: Cessió i urbanització dels sistemes comuns Accés principal pel PPU 5. Mentre no es resolgui el PPU5 s'accedirà com des de l'accés preexistent. El sostre de sota coberta i patis d'illa es tindrà en compte en la reparcel·lació	ZONA VERDA, ACCÉS PEATONAL		760,62	8
	SÒL PRIVAT		8.059	87
	SOSTRE		Clau m ² n° unitat %	
	Residencial cases aïllades de 1 habitatge		6c1 1.473,80 4	100
USOS ADMESOS: Residencial, aquells compatibles amb l'activitat residencial. PROHIBITS: Industrial i aquells que no preveu el quadre d'usos del pla.	Règim HRLL		6c1 1.464,00	4 100
	HRLL Habitatge renda lliure.			

ÀMBIT: El sector ve delimitat pel carrer Ricard Canals, carrer de Montmar, carrer Mestre R. Garcia i el sector PMU 1B



ESCALA 1/1500

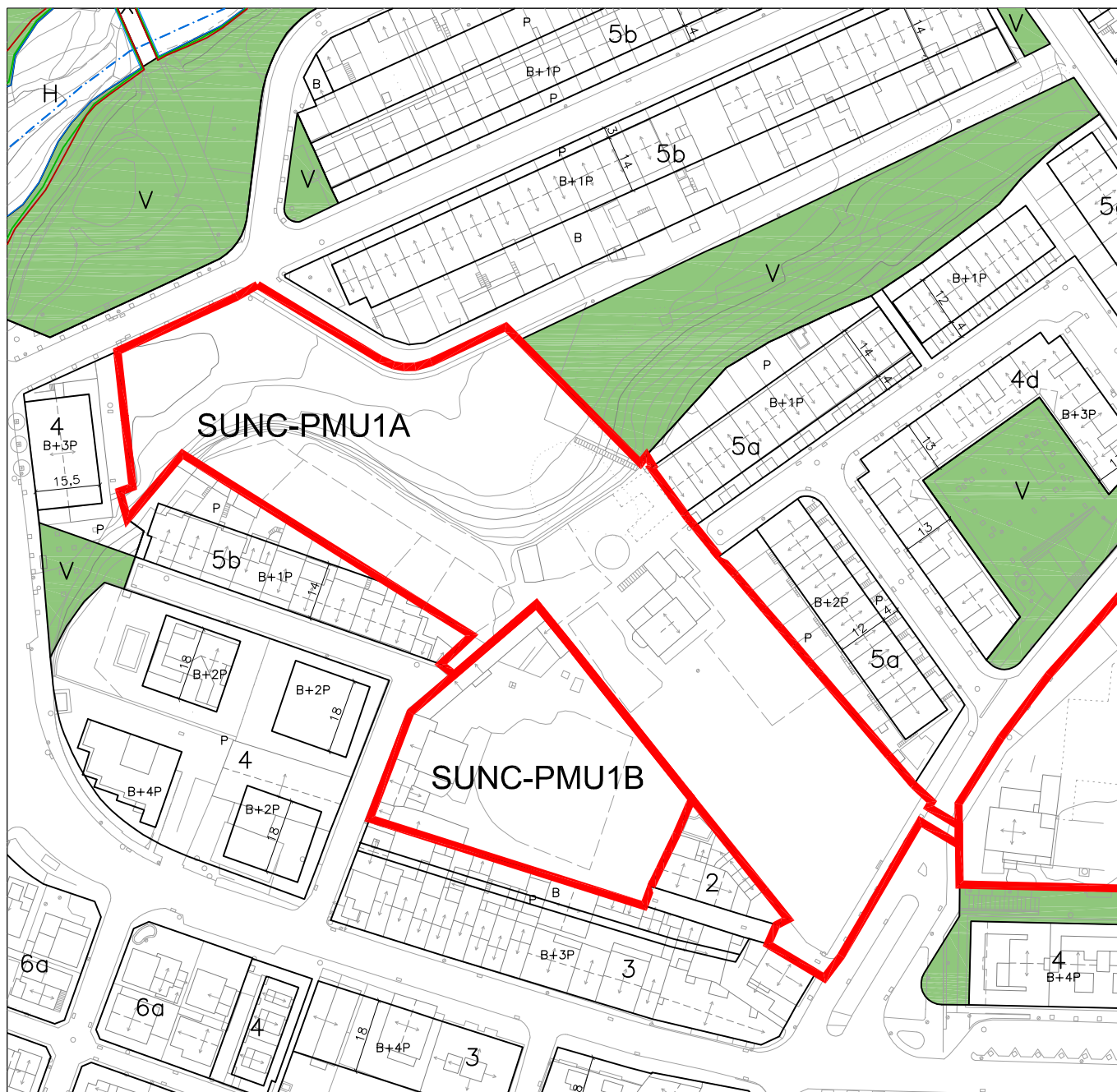
**DADES URBANÍSTIQUES. Sòl Urbà NO Consolidat**

	m2		SÒL PÚBLIC	% 60
SUPERFÍCIE TOTAL:	10.912,11	m2	SISTEMA D'ESP AIS LLIURES, ZONA V	20
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE:	7.638,48	m2	SISTEMA VIARI, ZONA X	10
EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA:	0,7	m2/m2	SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS. ZONA E	10
DENSITAT BRUTA :	70	hab./hec.	SISTEMES A DEFINIR EN LA REDACCIÓ DEL PMU	20
SISTEMA D'ACTUACIÓ:	reparcel·lació per compensació bàsica		SÒL PRIVAT	40
El sostre de sota coberta i patis d'illa es tindrà en compte en la reparcel·lació			SOSTRE Tipologia	%
OBJECTIUS:			Habitatges plurifamiliars i unifamiliars entre mitgeres	100
- Connectivitat peatonal entre el carrer Ricard Canals i carrer Sant Josep.			HRLL Residencial lliure	60
- Continuitat de la trama urbana, carrer Mercat comú.			Sostre mínim per habitatge de protecció pública.	40
CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ:			Un mínim de 2/3 parts del sostre destinat a habitatge de protecció pública es destinarà a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o ambdós règims, o els quals determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, de conformat am l'article 57.3 del text refós de la Llei d'urbanisme	
- El sistema d'espais lliures i equipaments aniran preferentment a l'entorn de l'edifici catalogat.			CONDICIONS : S'haurà de cedir el 10% A.M segons l'establert a l'article 43 del text refós de la llei d'urbanisme /2010 de 3 d'agost i llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació de text refós de la llei d'urbanisme i disposicions concordants al seu reglament.	
- El sector ordenarà els sistemes d'espais lliures i equipaments amb contigüitat amb els sistemes i espais lliures del sector PMU 1B, si aquest s'ha desenvolupat previamet.			S'haurà de reservar el sostre d'habitatge segons l'establert a l'article 57 de text refós de la llei d'urbanisme /2010 de 3 d'agost i llei 3/2010 de 22 de febrer de modificació text refós de la llei d'urbanisme.	
-Previ al desenvolupament de qualsevol dels sectors PMU1A-PMU1B, caldrà fer estudi conjunt de la seva ordenació.			USOS ADMESOS: Residencial , aquells compatibles amb l'activitat residencial.	
-En la redacció del PMU corresponent no s'ublcaran sol de sistemes Tècnics, es primarà sol de sistemes d'Espais Lliures i Equipaments que recullirà l'itinerari petonal entre el carrer Ricard Canals i carrer Sant Josep.			PROHIBITS: Industrial i aquells q no preveu el quadre d'usos del pla.	
-L'alçada de les edificacions no superarà la planta baixa +2				

ÀMBIT: El sector ve delimitat pel Passatge Ricard Canals i carrer Ramon i Cajal, el sector PMU 1A



ESCALA 1/1500

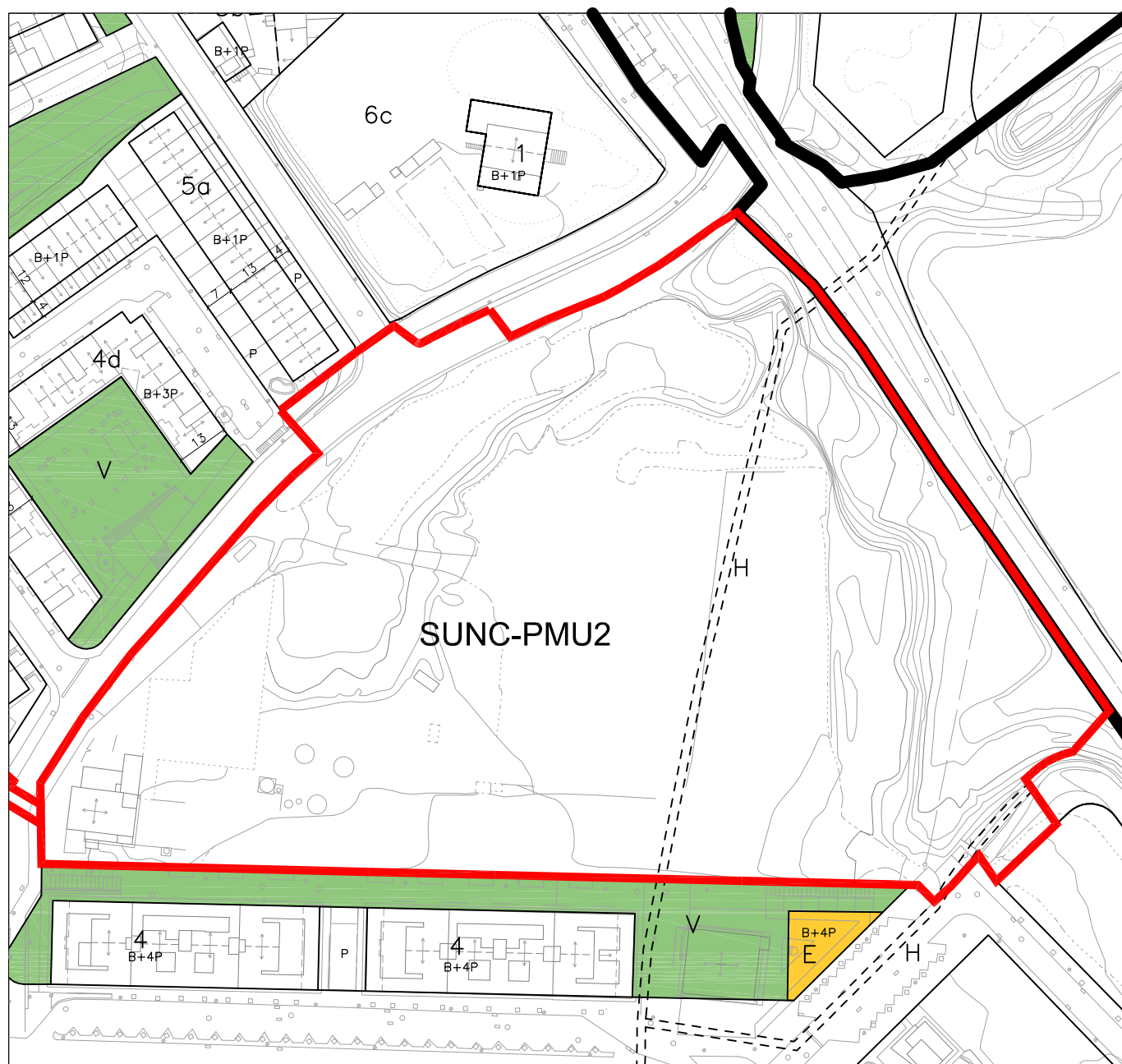
**DADES URBANÍSTIQUES. Sòl Urbà NO Consolidat**

m2			SÒL PÚBLIC		% 60	
SUPERFÍCIE TOTAL: 3.153,90			SISTEMA D'ESPAIS LLIURES, ZONA V		20	
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE: 2.207,73			SISTEMA VIARI, ZONA X		10	
EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA: 0,7			SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS. ZONA E		10	
DENSITAT BRUTA : 70			SISTEMES A DEFINIR EN LA REDACCIÓ DEL PMU		20	
SISTEMA D'ACTUACIÓ: reparcel·lació per compensació bàsica			SÒL PRIVAT		40	
El sostre de sota coberta i patis d'illa es tindrà en compte en la reparcel·lació						
OBJECTIUS:						
- Connectivitat peatonal entre el carrer Ricard Canals i carrer Sant Josep.						
- Continuïtat de la trama urbana, carrer Mercat comú.						
CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ:						
- El sistema d'espais lliures i equipaments aniran preferentment a l'entorn de l'edifici catalogat.						
- El sector ordenarà els sistemes d'espais lliures i equipaments amb contigüïtat amb els sistemes i espais lliures del sector PMU 1A si aquest s'ha desenvolupat prèviament.						
-Previ al desenvolupament de qualsevol dels sectors PMU1A-PMU1B, caldrà fer estudi conjunt de la seva ordenació.Caldrà garantir la continuïtat del carrer Ricard Canals.						
-En la redacció del PMU corresponent no s'ubicaran sòl de sistemes Tècnics, es priorirà sòl de sistemes d'Espais Lliures i Equipaments, que recullirà l'itinerari peatonal entre el carrer Ricard Canals i carrer Sant Josep.						
-L'alçada de les edificacions no superarà la planta baixa +2						
SOSTRE Tipologia						% 100
Habitatges plurifamiliars i unifamiliars entre mitgeres						
HRLR Residencial lliure						60
Sostre mínim per habitatge de protecció pública.						40
Un mínim de 2/3 parts del sostre destinat a habitatge de protecció pública es destinarà a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o ambdós règims, o els quals determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, de conformat amb l'article 57.3 del text refós de la Llei d'urbanisme						
CONDICIONS : S'haurà de cedir el 10% A.M segons l'establert a l'article 43 del text refós de la llei d'urbanisme 1/2010 de 3 d'agost i llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació de text refós de la llei d'urbanisme i disposicions concordants al seu reglament.						
S'haurà de reservar el sostre d'habitatge segons l'establert a l'article 57 de text refós de la llei d'urbanisme 1/2010 de 3 d'agost i llei 3/2010 de 22 de febrer de modificació text refós de la llei d'urbanisme.						
USOS ADMESOS: Residencial , aquells compatibles amb l'activitat residencial. PROHIBITS: Industrial i aquells que no preveu el quadre d'usos del pla.						

ÀMBIT: El sector es situa als terrenys al voltant del carrer de Ricard Canals, la via del tren i l'Avinguda de la Carretera d'Igualada



ESCALA 1/1500

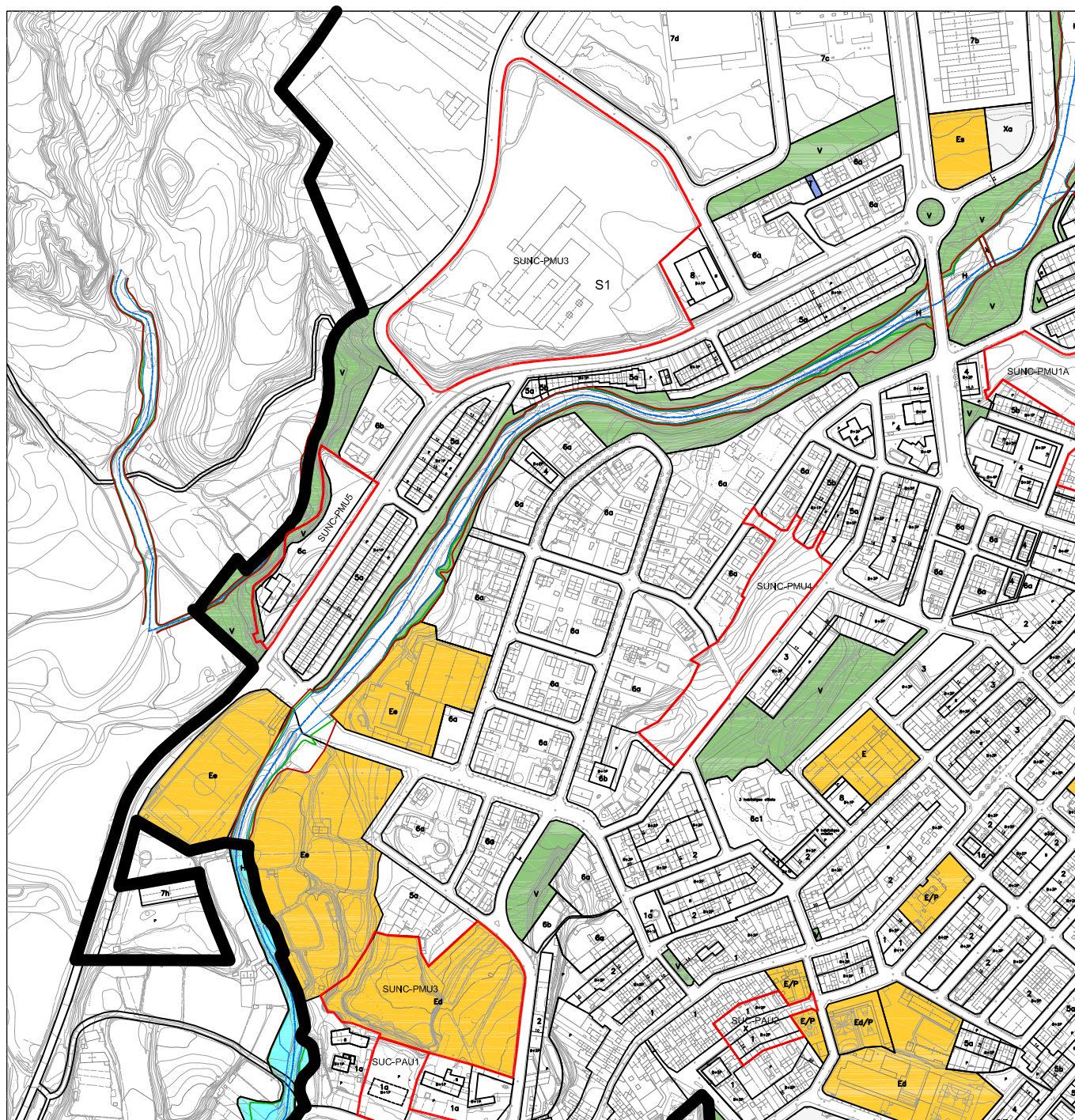
**DADES URBANÍSTIQUES. Sòl Urbà NO Consolidat**

SUPERFÍCIE TOTAL: 27.296,55 m2			SÒL PÚBLIC		%
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE: 19.107,59 m2					48
EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA: 0,7 m2/m2			SISTEMA D'ESPais LLIURES, ZONA V		13
DENSITAT BRUTA: 70 hab./hec.			SISTEMA VIARI, ZONA X		14
SISTEMA D'ACTUACIÓ: reparcel·lació per compensació bàsica			SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS, ZONA T		1
			SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS, ZONA E		20
			SÒL PRIVAT		52
El sostre de sota coberta i patis d'illa es tindrà en compte en la reparcel·lació			SOSTRE Tipologia		%
			Habitatges plurifamiliars i naus aïllades i entre mitgeres		100
OBJECTIUS:			HRL·L Residencial lliure o conveni		60
- Obtenció de sistema d'espai lliure, equipament i aparcament.			Sostre mínim per habitatge de protecció pública.		40
- Conserva i millora dels elements catalogats.			Un mínim de 2/3 parts del sostre destinat a habitatge de protecció pública es destinarà a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o ambdós règims, o els quals determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, de conformitat amb l'article 57.3 del text refós de la Llei d'urbanisme		
- Continuar la trama viària, vial de continuïtat.			CONDICIONS: S'haurà de cedir el 10% A.M segons s'establert a l'article 43 del text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010 de 3 d'agost i llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació de text refós de la Llei d'urbanisme i disposicions concordants al seu reglament.		
CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ:			S'haurà de reservar el sostre d'habitatge segons s'establert a l'article 57 de text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010 de 3 d'agost i llei 3/2010 de 22 de febrer de modificació text refós de la Llei d'urbanisme.		
- La continuïtat viària del carrer de la Viuda Sabater fins al carrer Ricard Canals, aquesta cruïlla es resoldrà amb una rotonda.			USOS ADMESOS: Comercial, Residencial, aquells compatibles amb l'activitat residencial.		
- Es tindrà especial sensibilitat amb els recorreguts peatonals, que han de garantir la mobilitat entre la zona del carrer Pierata, Pau Claris; amb la zona de l'estació de tren dels FFCC i la Plana, zona nord municipi.			PROHIBITS: Industrial i aquells que no preveu el quadre d'usos del pla.		
CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ:					
Per al desenvolupament del sector caldrà la redacció d'un estudi d'inundabilitat específic al sector. Les zones Q10 es determinaran com a zona H i les zones Q100 i Q500 com espais lliures o zona H					

ÀMBIT: El polígon industrial es situa en una porció de terreny situada entre els carrers Isaac Berroya, del Bedorc i Marconi. La zona d'equipaments s'ubica enfront del carrer Josep Vidal



ESCALA 1/5000



DADES URBANÍSTIQUES. Sòl Urbà NO Consolidat

	m2	
SUPERFÍCIE TOTAL:	52.531,00	m2
SUPERFÍCIE 1	40.210,00	m2
SUPERFÍCIE 2	12.321,00	m2
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE:	47.277,00	m2
EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA:	0,90	m2/m2
SISTEMA D'ACTUACIÓ:	reparcel·lació per cooperació	

OBJECTIUS:

- Obtenció de cessions d'equipament, com a equipament docent, front al carrer Josep Vidal.

- En el àmbit ubicat a la carretera del Bedorc, es vol la continuïtat viària.

CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ. Sector amb 2 àmbit:

àmbit 1. en el àmbit ubicat a la carretera del Bedorc es desenvoluparà l'activitat terciària clau 8

àmbit 2. en el àmbit ubicat al carrer Josep Vidal s'ubicarà l'equipament docent, Zona E

- L'equipament es col·locarà en sòls amb pendent inferiors al 20%, aquests terrenys superiors al 20% no podran acollir cap tipus d'edificacions ni altres actuacions que alterin la morfologia del relleu, integrant aquest relleu a la proposta de l'ordenació.

- En el àmbit de la carretera del Bedorc, caldrà integrar el talús en la proposta d'ordenació.

SÒL PÚBLIC	%
SISTEMA D'ESPAYS LLIURES, ZONA V	50
SISTEMA VIARI, ZONA X	10
SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS, ZONA T	10
SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS, ZONA E	2
SISTEMES A DEFINIR EN LA REDACCIÓ DEL PMU	23
	5

SÒL PRIVAT	%
SOSTRE Tipologia	%
Naus aïllades i entre mitgeres	100
Zona de serveis	100

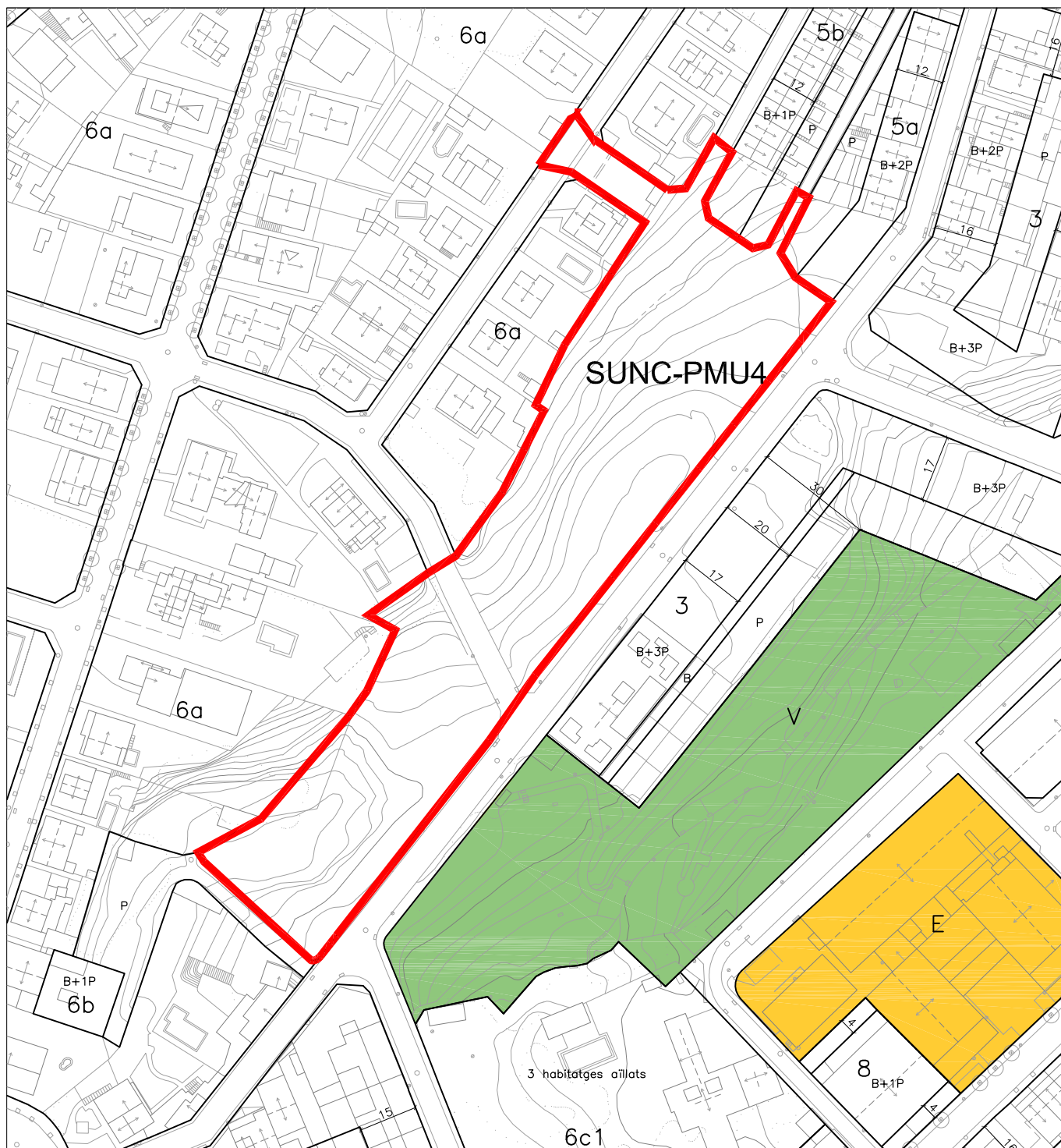
CONDICIONS : S'haurà de cedir el 10% A.M segons l'establert a l'article 43 del text refós de la llei d'urbanisme 1/2010 de 3 d'agost i llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació de text refós de la llei d'urbanisme i disposicions concordants al seu reglament.

USOS ADMESOS: Activitat terciària Clau 8.
PROHIBITS: residencial i aquells que no preveu el quadre d'usos del pla.

ÀMBIT: El sector s'emplaça al terrenys situats entre el carrer Jaume I, el carrer Mossen Cinto Verdaguer i el carrer Martínez i Valls



ESCALA 1/1500

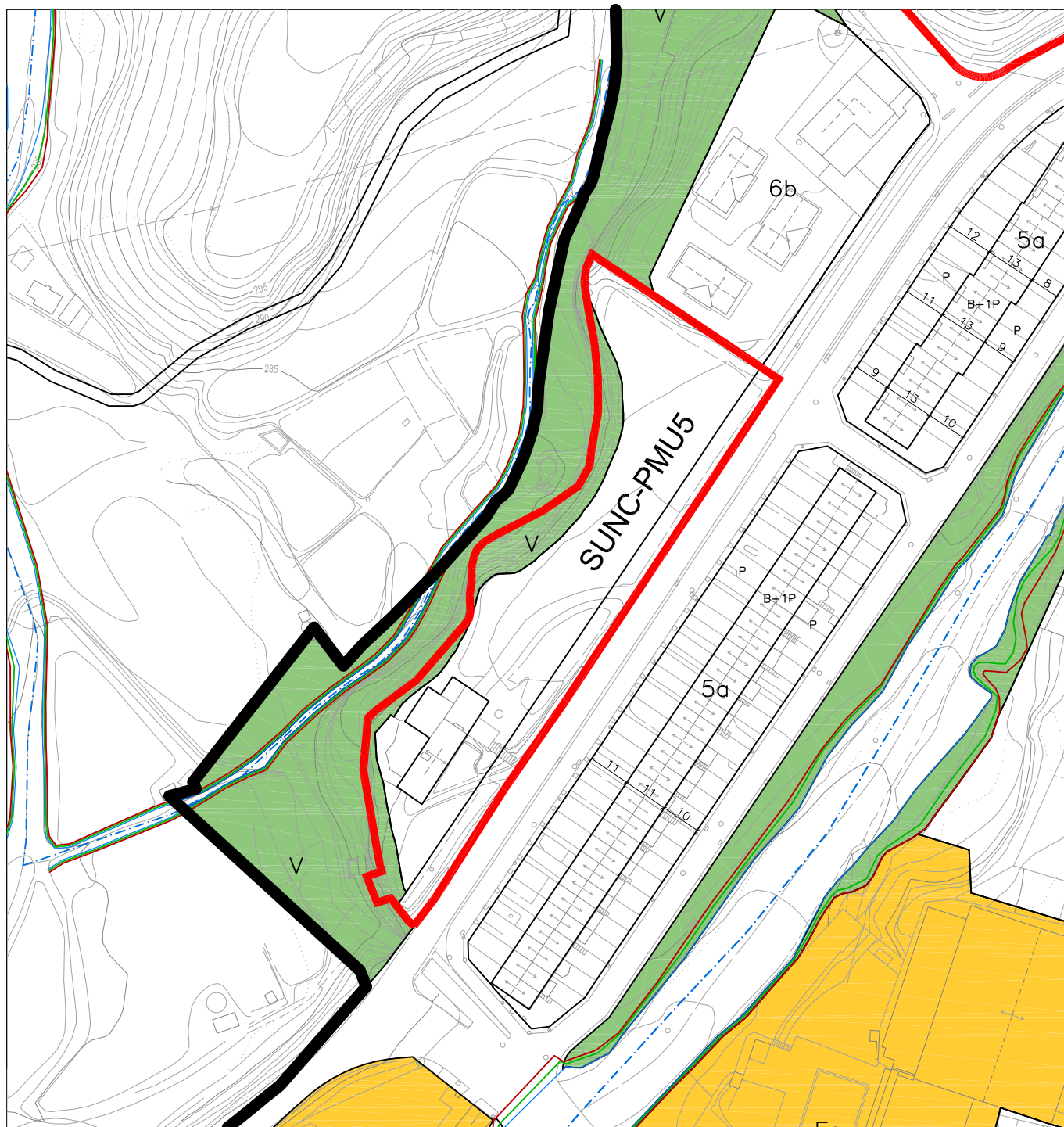
**DADES URBANÍSTIQUES. Sòl Urbà No Consolidat**

SUPERFÍCIE TOTAL:			m2	8.799,00	m2
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE:			m2	5.200,00	m2
EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA:			0,6	m2/m2	
DENSITAT BRUTA :			25	hab./hec.	
SISTEMA D'ACTUACIÓ:			reparcel·lació per compensació bàsica		
OBJECTIUS:			SÒL PÚBLIC		
- Obertura de vial.			SISTEMA D'ESPAIS LLIURES, ZONA V		10
			SISTEMA VIARI, ZONA X		18
			SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS. ZONA E		5
			SISTEMES A DEFINIR EN LA REDACCIÓ DEL PMU		7
			SÒL PRIVAT		60
CONDICIONS : S'haurà de cedir el 10% A.M segons l'establert a l'article 43 del text refós de la llei d'urbanisme 1/2010 de 3 d'agost i llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació de text refós de la llei d'urbanisme i disposicions concordants al seu reglament.			SOSTRE Tipologia		%
			Habitatge unifamiliar aïllat, habitatge unifamiliar entre mitgeres		100
			Residencial lliure (habitatge renda lliure)		100
			Règim HPO i HPC s'equilibra en el còmput del POUM		
			USOS ADMESOS: Residencial , aquells compatibles amb l'activitat residencial.		
			PROHIBITS: Industrial i aquells que no preveu el quadre d'usos del pla.		

ÀMBIT: El sector s'emplaça al terrenys situats entre la carretera del Bedorc i la Font del Prat.



ESCALA 1/1000

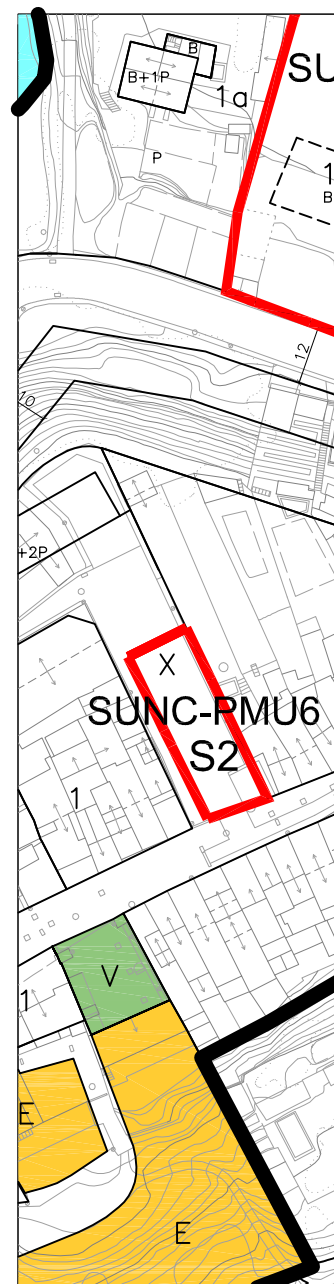
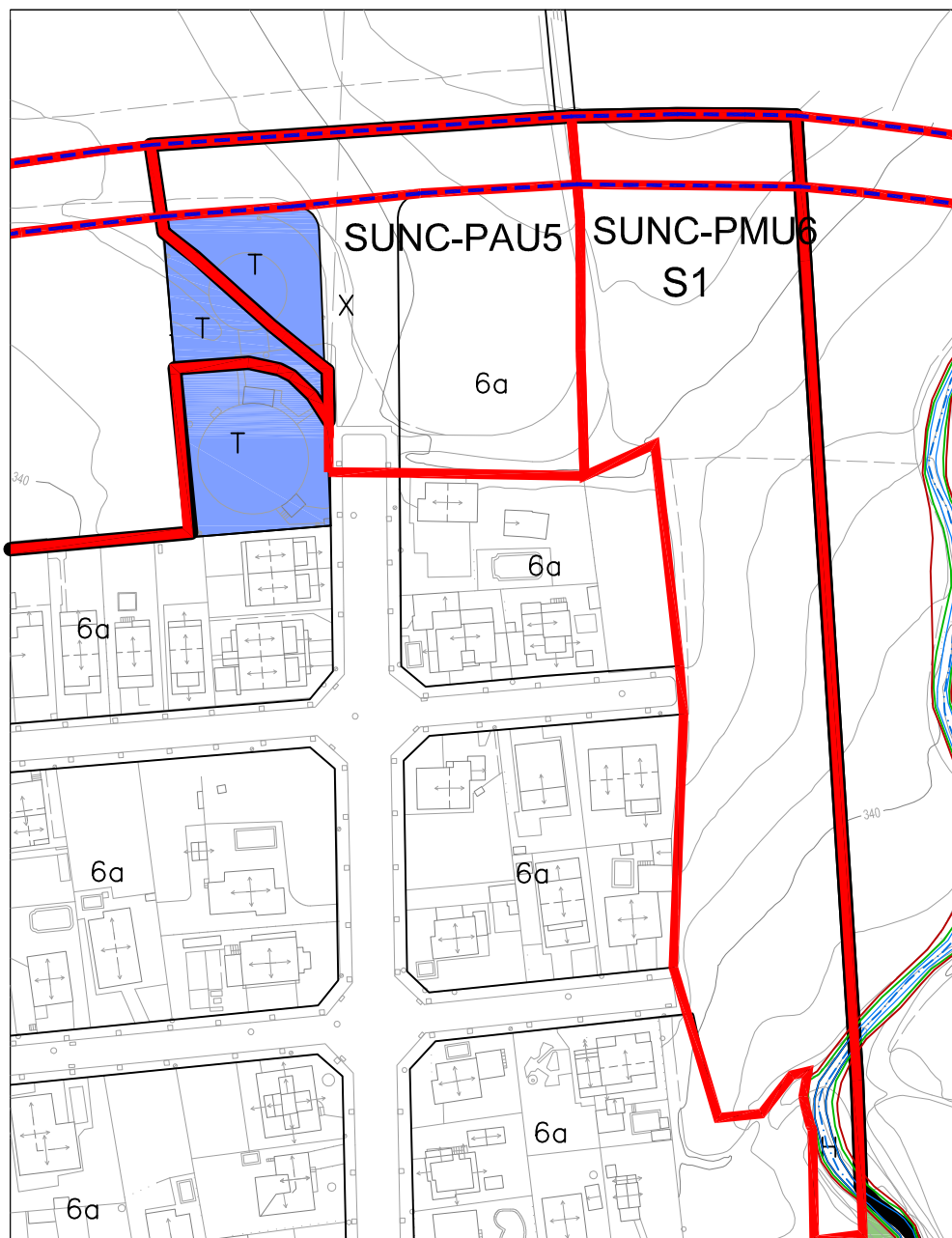
**DADES URBANÍSTIQUES. Sòl Urbà NO Consolidat**

			m2																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
--	--	--	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ÀMBIT: El polígon es situa al nord del nucli de Piera al límit de la Plana.



ESCALA 1/1500



DADES URBANÍSTIQUES. Sòl Urbà NO Consolidat

SUPERFÍCIE TOTAL:	m2	
S1:	7.942,00	m2
S2:	7.476,96	m2
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE:	465,04	m2
EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA:	4.393,00	m2
DENSITAT BRUTA :	0,55	m2/m2
SISTEMA D'ACTUACIÓ:	34	hab./hec.
reparcel·lació per compensació bàsica		

El sostre de sota coberta i patis d'illa es tindrà en compte en la reparcel·lació

OBJECTIUS:

- Construcció del vial, carrer de la Plana.
 - Les xarxes i reus de subministraments que determini l'administració competent per al desenvolupament del PMU, aniran a càrrec del sector.
 - La construcció del col·lector fins a la connexió en punt òptim.
 - El subàmbit S2 del nucli de Piera, es destinarà íntegrament a vial.
- CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ**
- El desenvolupament del sector estarà supeditat a la redacció i aprovació del PEU vial la Plana. El sector assumirà com a càrrega el tram de vial corresponent que hi trascorre dins, i allò que predisi del PEU I que com a conseqüència de la redacció en detall es pogués precisar.
 - Per al desenvolupament del sector caldrà la redacció d'un estudi d'inundabilitat específic al sector. Les zones Q10 es determinaran com a zona H i les zones Q100 i Q500 com espais lliures o zona H

USOS ADMESOS: Residencial, aquells compatibles amb l'activitat residencial.
PROHIBITS: Industrial i aquells que no preveu el quadre d'usos del pla.

SÒL PÚBLIC

	%
SISTEMA D'ESPAYS LLIURES, ZONA V	45,20
SISTEMA VIARI, ZONA X	11,33
SISTEMA HIDROGRÀFIC, ZONA H	25,81
SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS, ZONA E	2,39
	5,67

SÒL PRIVAT

SOSTRE Tipologia	%
Habitatge unifamiliar aïllat i habitatge plurifamiliar	100

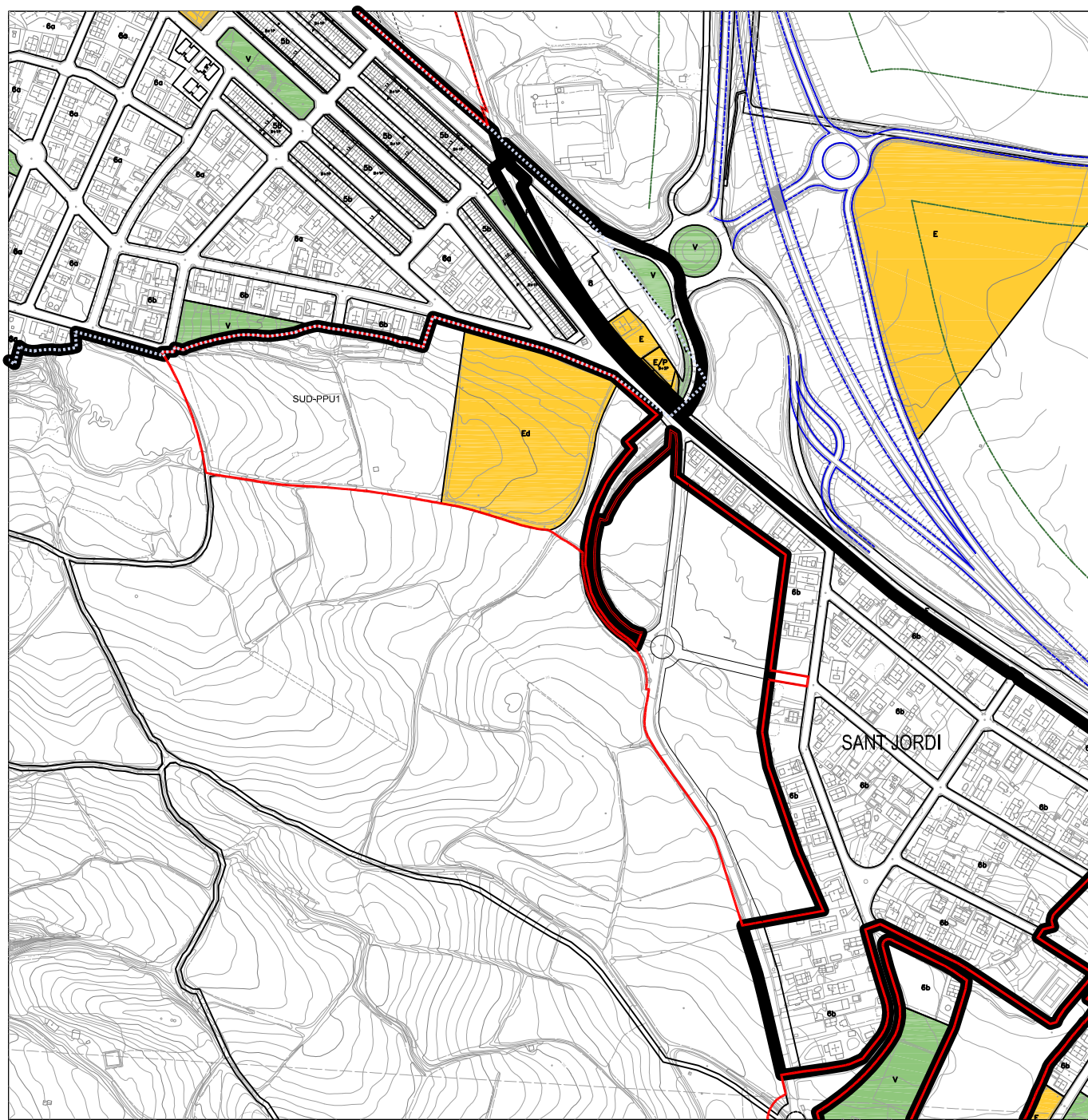
HRLL Residencial lliure 70
 Sostre mínim per habitatge de protecció pública. 30
 Un mínim de 2/3 parts del sostre destinat a habitatge de protecció pública es destinarà a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o ambdós règims, o els quals determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, de conformat amb l'article 57.3 del text refós de la Llei d'urbanisme

CONDICIONS : S'haurà de cedir el 10% A.M segons l'establert a l'article 43 del text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010 de 3 d'agost i llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació de text refós de la Llei d'urbanisme i disposicions concordants al seu reglament.
 S'haurà de reservar el sostre d'habitatge segons l'establert a l'article 57 de text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010 de 3 d'agost i llei 3/2010 de 22 de febrer de modificació de text refós de la Llei d'urbanisme.

ÀMBIT: El sector se situa al terreny al voltant del carrer Llobregat, el camí Romeu i Sant Jordi-La Grua.



ESCALA 1/5000

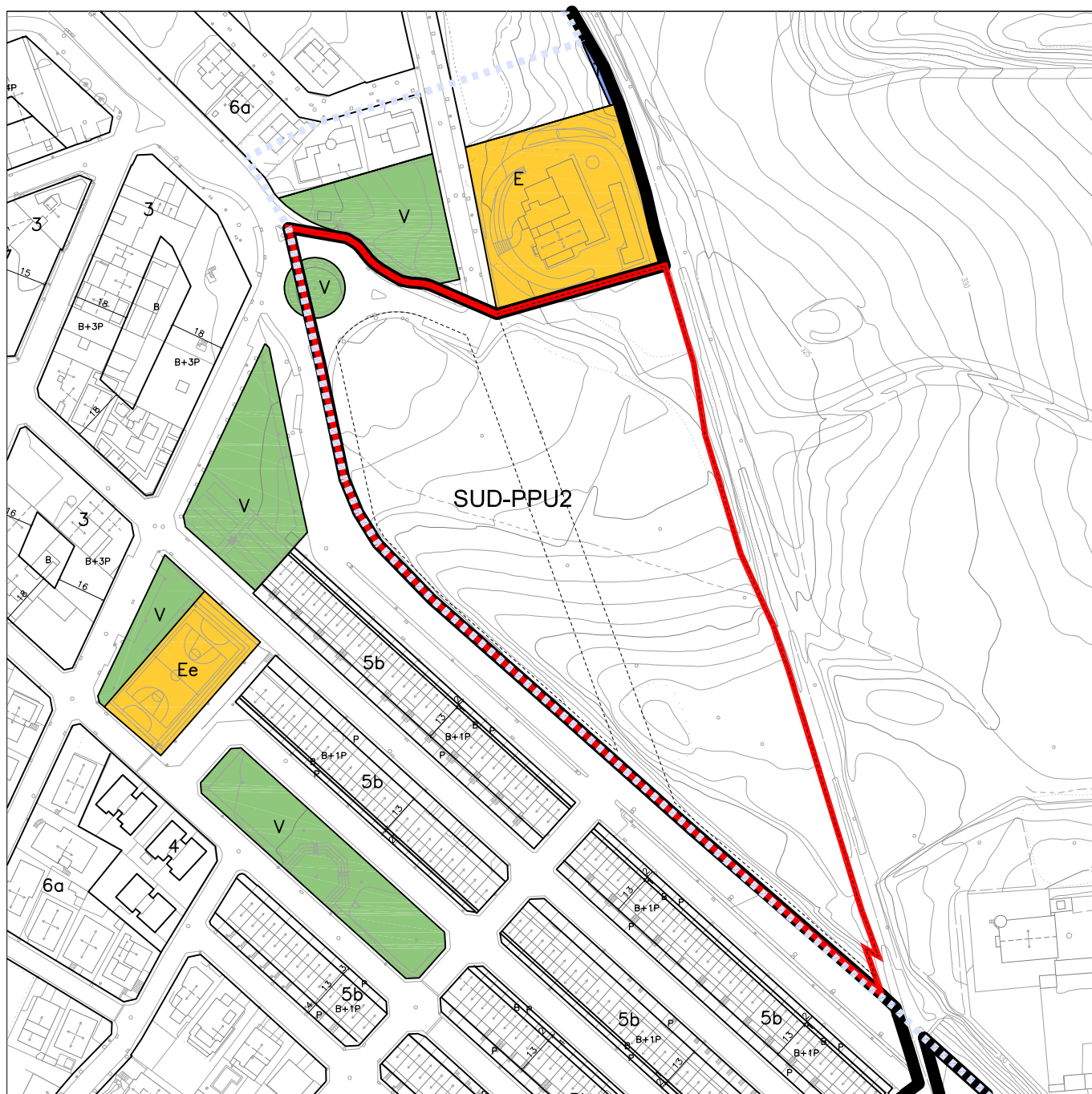
**DADES URBANÍSTIQUES. Sòl Urbanitzable delimitat**

		m2		
SUPERFÍCIE TOTAL:	85.161,36	m2		
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE:	31.509,00	m2		
EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA:	0,37	m2/m2		
DENSITAT BRUTA :	29	hab./hec.		
SISTEMA D'ACTUACIÓ:	reparcel·lació per compensació bàsica			
El sostre de sota coberta i patis d'illa es tindrà en compte en la reparcel·lació				
OBJECTIUS:				
-Obtenció de cessions equipaments, es preveu un equipament docen Ed.				
-Connectar la xarxa viària de proximitat per a la millora de la connectivitat.				
-Potenciar nucli urbà de Piera i connectar amb Sant Jordi la Grua.				
-Es podrà desenvolupar per subsectors.				
CONDICIONS : S'haurà de cedir el 15% A.M segons l'establert a l'article 43 del text refós de la llei d'urbanisme 1/2010 de 3 d'agost i llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació de text refós de la llei d'urbanisme i disposicions concordants al seu reglament.				
S'haurà de reservar el sostre d'habitatge segons l'establert a l'article 57 de text refós de la llei d'urbanisme 1/2010 de 3 d'agost i llei 3/2010 de 22 de febrer de modificació text refós de la llei d'urbanisme.				
SÒL PÚBLIC		m2	% 50	
		42.580,68		
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES, ZONA V		8.516,14	10	
SISTEMA VIARI, ZONA X		18.309,69	21,50	
SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS. ZONA E		15.754,85	18,50	
SÒL PRIVAT		42.580,68	50	
SOSTRE		31.509,00	100	
HRLl Residencial lliure			60	
Sostre mínim per habitatge de protecció pública.			40	
Un mínim de 2/3 parts del sostre destinat a habitatge de protecció pública es destinarà a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o ambdós règims, o els quals determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, de conformat amb l'article 57.3 del text refós de la Llei d'urbanisme				
USOS ADMESOS: Residencial , aquells compatibles amb l'activitat residencial. PROHIBITS: Industrial i aquells que no preveu el quadre d'usos del pla.				
HRLl Habitatge renda lliure, HPO Habitatge de protecció oficial, HPC Habitatge concertat				

ÀMBIT: El sector s'emplaça al terreny situat entre la B-224 i el ferrocarril.



ESCALA 1/2000

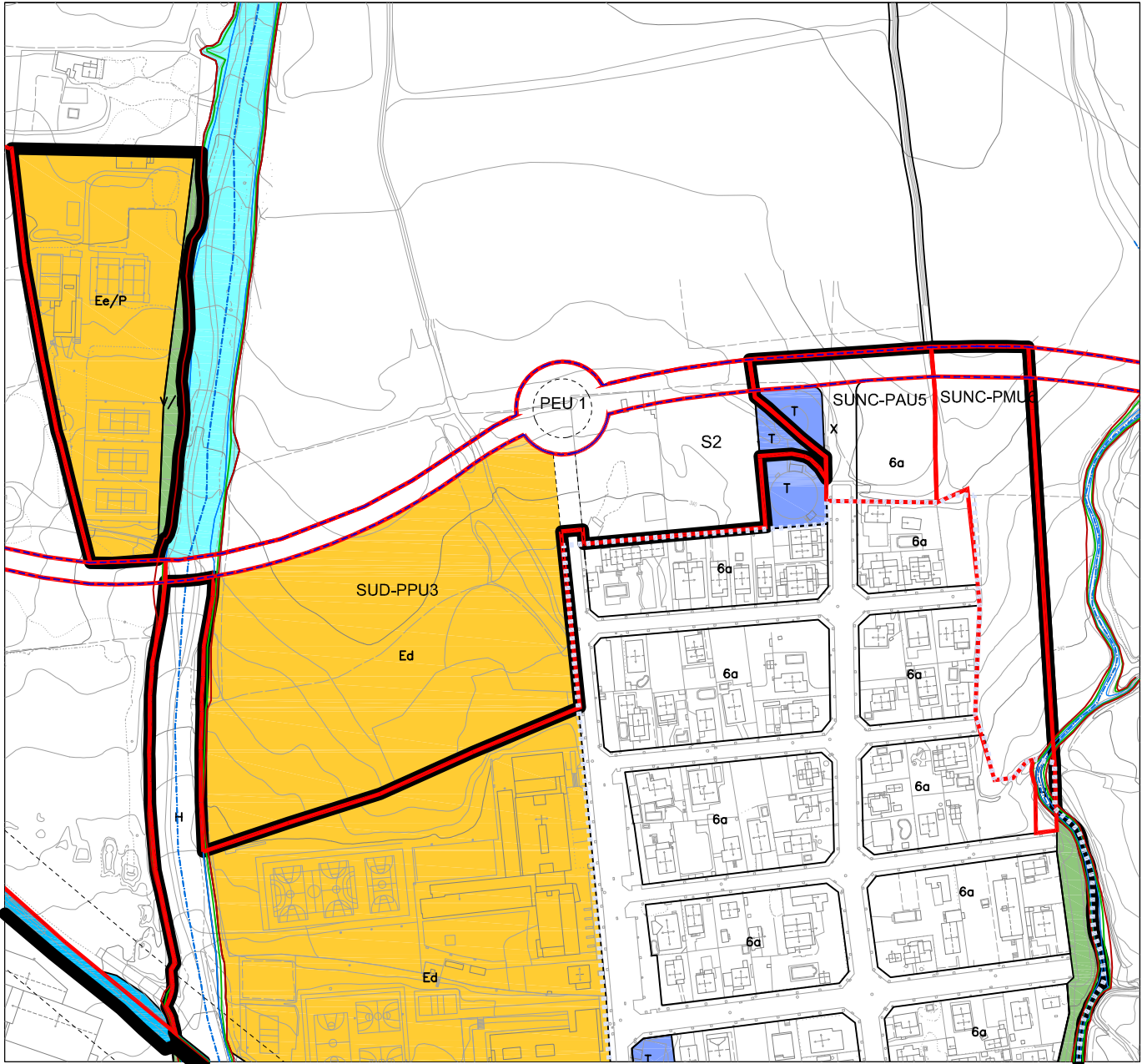
**DADES URBANÍSTIQUES. Sòl Urbanitzable delimitat**

SUPERFÍCIE TOTAL: 19.184,72 m2 SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE: 7.098,34 m2 EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA: 0,37 m2/m2 DENSITAT BRUTA : 29 hab./hec. SISTEMA D'ACTUACIÓ: reparcel·lació per compensació bàsica			SÒL PÚBLIC SISTEMA D'ESPAIS LLIURES, ZONA V1.918,47 SISTEMA VIARI, ZONA X4.028,79 SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS. ZONA E3.453,25			m2 9.400,51 % 49		
El sostre de sota coberta i patis d'illa es tindrà en compte en la reparcel·lació OBJECTIUS: - Connexió de la xarxa viària. - Consolidació de la ciutat existent. - Concentrar els sòls d'aprofitament privat en la part nord del sector. - PPU amb l'afectació de la B-224 es determinarà en planejament derivat amb el corresponent informe de l'autoritat competent.			SÒL PRIVAT 9.784,21 51					
CONDICIONS : S'haurà de cedir el 10% A.M segons l'establert a l'article 43 del text refòs de la llei d'urbanisme 1/2010 de 3 d'agost i llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació de text refòs de la llei d'urbanisme i disposicions concordants al seu reglament. S'haurà de reservar el sostre d'habitatge segons l'establert a l'article 57 de text refòs de la llei d'urbanisme 1/2010 de 3 d'agost i llei 3/2010 de 22 de febrer de modificació text refòs de la llei d'urbanisme.			SOSTRE 7.098,34 100					
USOS ADMESOS: Residencial , aquells compatibles amb l'activitat residencial. PROHIBITS: Industrial i aquells que no preveu el quadre d'usos del pla.			HRLL Residencial lliure Sostre mínim per habitatge de protecció pública. Un mínim de 2/3 parts del sostre destinat a habitatge de protecció pública es destinarà a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o ambdós règims, o els quals determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, de con formatat am l'article 57.3 del text refòs de la Llei d'urbanisme			60 40		
			HRLL Habitatge renda lliure, HPO Habitatge de protecció oficial, HPC Habitatge concertat					

ÀMBIT: El Polígon industrial es situa al terreny al voltant de la BV-2243 i al costat de Ctra BV-2241 a Sant Sadurní. La zona d'equipaments s'ubica al nord de la Plana a continuació del institut i al límit amb el sòl no urbanitzable.

N

ESCALA 1/3000



DADES URBANÍSTIQUES. Sòl Urbanitzable delimitat

			SÒL PÚBLIC		
			m2		%
SUPERFÍCIE TOTAL:			233.345,00		55
S1			200.336,85		
S2			33.008,15		10
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE:			116.673,00		20
EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA:			0,50		5
DENSITAT BRUTA MÀXIMA:			1.1		20
SISTEMA D'ACTUACIÓ:			reparcel·lació per compensació bàsica		
La corporació podrà instar d'ofici la redacció del PE vial la Pla i repercutir la part als sectors corresponents.					
OBJECTIUS:					
-Obtenció de cessions equipament, transformació del sòl per indústria, serveis.					
-Construcció del vial, carrer de la Plana.					
-Les xarxes i reds de subministraments que determini l'administració competent per al desenvolupament de les activitats, aniran a càrrec de l'activitat del sector.					
-Es podrà desenvolupar per subsectors tot marcant de sector primer i prioritari en el seu desenvolupament els terrenys ja ocupats per l'edificació.					
- El sostre residencial serà coherent a la tipologia del entorn.					
CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ:					
- El desenvolupament del sector estarà supeditat a la redacció i aprovació del PEU vial la Plana. El sector assumirà com a càrrega el tram de vial corresponent que hi trascorre dins, i allò que precisi del PEU i que com a conseqüència de la redacció en detall es pogués precisar.					
-Per al desenvolupament del sector caldrà la redacció d'un estudi d'inundabilitat específic al sector. Les zones Q10 es determinaran com a zona H i les zones Q100 i Q500 com espais lliures o zona H					

SÒL PÚBLIC			
		m2	%
SISTEMA D'ESPais LLIURES, ZONA V		23.334,50	10
SISTEMA VIARI, ZONA X		46.669,00	20
SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS. ZONA T		11.667,25	5
SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS. ZONA E		46.669,00	20

SÒL PRIVAT			
		105.005,25	45

SOSTRE			
		116.673,00	100
HRLL Residencial lliure		4.195,02	2
Industrial		112.477,98	98

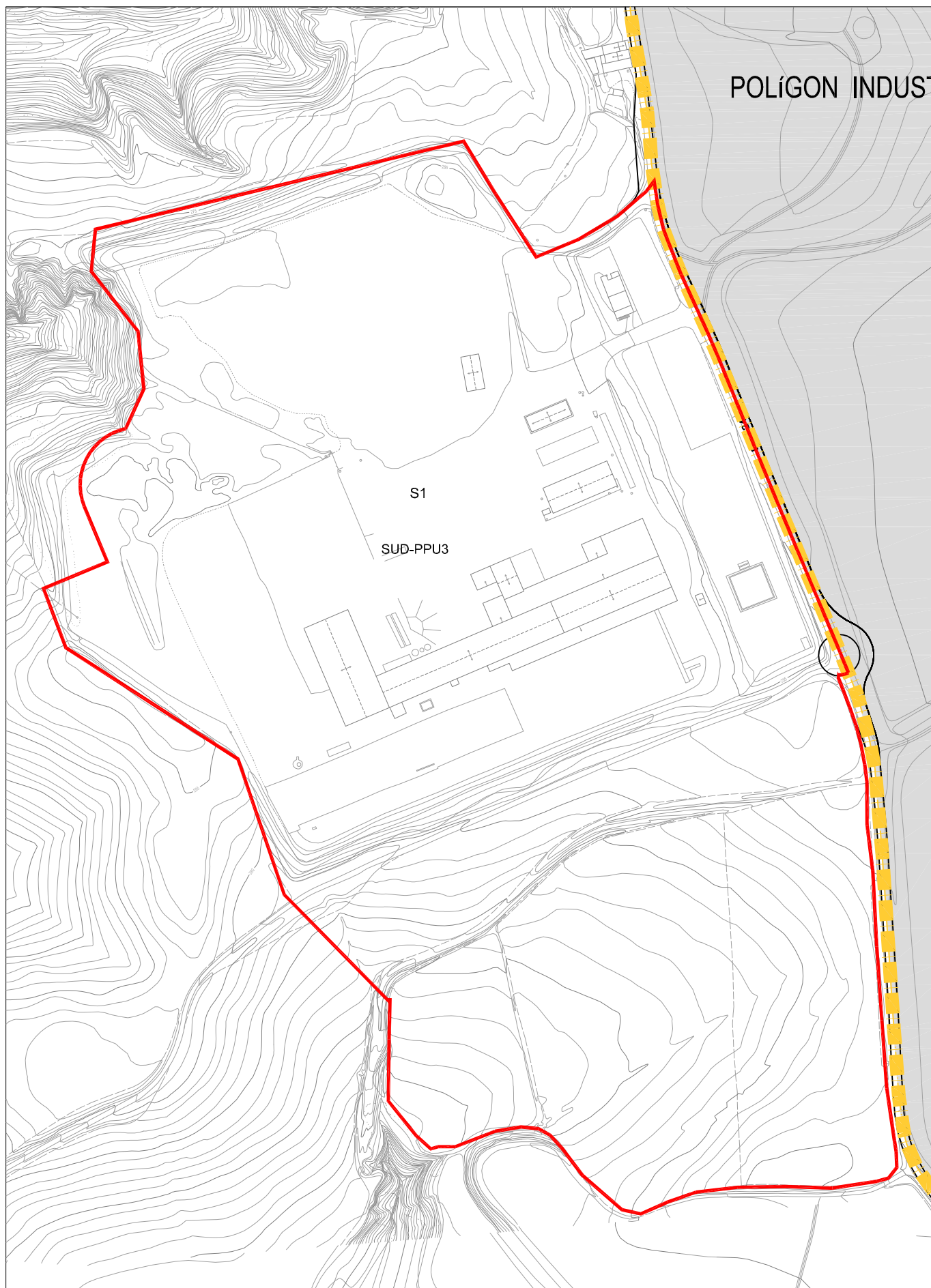
CONDICIONS: S'haurà de cedir el 15 A.M segons l'establert a l'article 43 del text refós de la llei d'urbanisme 1/2010 de 3 d'agost i llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació de text refós de la llei d'urbanisme i disposicions concordants al seu reglament. La corporació podrà instar d'ofici la redacció del PE vial la Plana i repercutir la part als sectors corresponents.		
---	--	--

USOS ADMESOS: Industrial Treçarí aquells previstos en quadre de normes del pla. Subàmbit S2 admetrà ús residencial, per tal de completar el teixit residencial de l'entorn. PROHIBITS: Residencial a excepció de S2 i aquells no preveu el quadre d'usos del pla.		
---	--	--

ÀMBIT: El Polígon industrial es situa al terreny al voltant de la BV-2243 i al costat de Ctra BV-2241 a Sant Sadurní. La zona d'equipaments s'ubica al nord de la Plana a continuació del institut i al límit amb el sòl no urbanitzable.



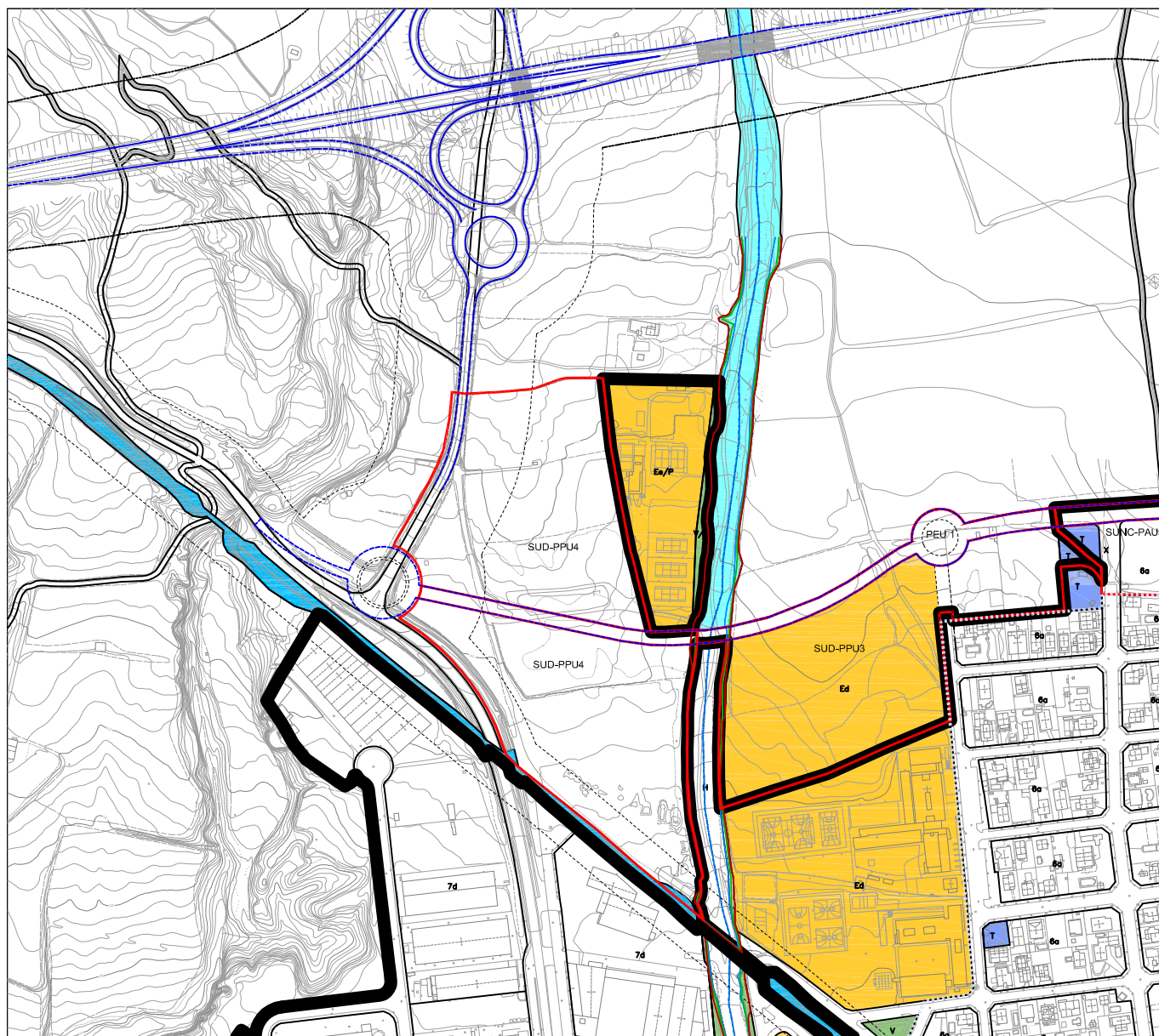
ESCALA 1/3000



AMBIT: El polígon industrial es situa al terreny al voltant de la carretera B-224, la via del tren, la carretera de Ca n'aguilera i la riera Guinovarda, a continuació del polígon industrial de Piera i al límit amb el sòl no urbanitzable.



ESCALA 1/5000

**DADES URBANÍSTIQUES. Sòl Urbanitzable delimitat**

SUPERFÍCIE TOTAL:	m2	
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE:	54.653,72	m2
EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA:	27.326,86	m2
	0,50	m2/m2
SISTEMA D'ACTUACIÓ:	reparcel·lació per compensació bàsica	

SÒL PÚBLIC	m2	%
SISTEMA D'ESPais LLIURES, ZONA V	27.326,86	50
SISTEMA VIARI, ZONA X	6.558,45	12
SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS, ZONA T	10.930,75	20
SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS, ZONA E	2.732,68	5
	7.104,98	13

SÒL PRIVAT	27.326,86	50
-------------------	-----------	----

Industrial ,terciari

CONDICIONS: S'haurà de cedir el 15% A.M segons l'establert a l'article 43 del text refós de la llei d'urbanisme 1/2010 de 3 d'agost i llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació de text refós de la llei d'urbanisme i disposicions concordants al seu reglament. La corporació podrà instar d'ofici la redacció del PE vial la Plana i repercutir la part als sectors corresponents.

La corporació podrà instar d'ofici la redacció del PE vial la Pla i repercutir la part als sectors corresponents.

OBJECTIUS:

- Obtenció de cessions equipament.
- Construcció del vial, carrer de la Plana.
- Caldrà garantir la condició de solar a Ee/P
- Les xarxes i reds de subministraments que determini l'administració competent per al desenvolupament de les activitats, aniran a càrrec del sector.
- El sistema de depuració de les aigües residuals de l'activitat del sector industrial, aniran a càrrec del sector.

CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ:

— El desenvolupament del sector estarà supeditat a la redacció i aprovació del PEU vial la Plana. El sector assumirà com a càrrega el tram de vial corresponent que hi trascorre dins, i allò que precisí del PEU i que com a conseqüència de la redacció en detall es pogués precisar.

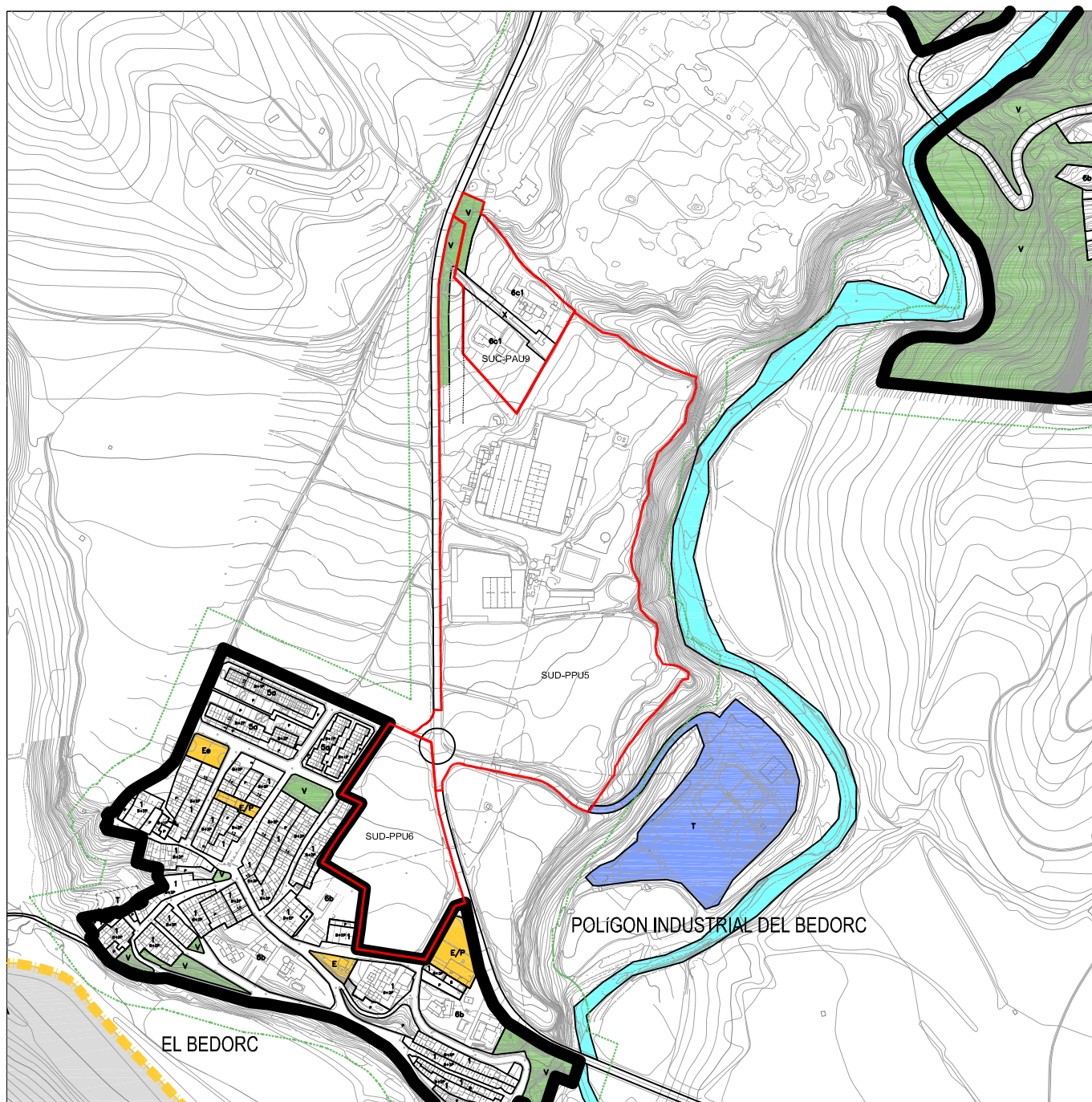
- Per al desenvolupament del sector caldrà la redacció d'un estudi d'inundabilitat específic al sector. Les zones Q10 es determinaran com a zona H i les zones Q100 i Q500 com espais lliures o zona H

USOS ADMESOS: Industrial ,tereciari aquells prevists en quadre d'usos del pla.**PROHIBITS:** Residencial i aquells no preveu el quadre d'usos del pla.

ÀMBIT: El polígon industrial se situa al terreny al voltant al marge est de la carretera BV-2242 i la riera la Guinovarda.



ESCALA 1/5000

**DADES URBANÍSTIQUES. Sòl Urbanitzable delimitat**

	m2	
SUPERFÍCIE TOTAL:	61.101,14	m2
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE:	30.550,57	m2
EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA:	0,50	m2/m2
SISTEMA D'ACTUACIÓ:	reparcel·lació per compensació bàsica	

OBJECTIUS:

- Desenvolupament d'un sector derivat de les antigues normes urbanístiques.
- La resolució de l'accessibilitat al mateix des de la carretera BV-2242 i com a condició la necessitat de recaptar informe de l'administració titular de carreteres.
- Obtenció de les cessions, que es disposaran davant del nucli del Bedorc.
- Els sòls amb pendent superiors al 20% no podran acollir cap tipus d'edificació ni altres actuacions que alterin la morfologia del relleu, integrant aquest relleu a la proposta de l'ordenació.
- El PPU5 garantirà l'accés al PAU9.

CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ:

- Caldrà preveure un front verd a la carretera del Bedorc per minvar el impacte del polígon industrial.
- Caldrà justificar la secció de l'implantació industrial per tal de minvar el impacte.
- Caldrà treballar la integració paisatgística del polígon en el seu entorn.

	m2	%
SÒL PÚBLIC	30.550,57	50
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES, ZONA V	9.165,17	15
SISTEMA VIARI, ZONA X	13.442,25	22
SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS, ZONA T	3.055,06	5
SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS, ZONA E	4.888,09	8

SÒL PRIVAT	30.550,57	50
SOSTRE	30.550,57	100

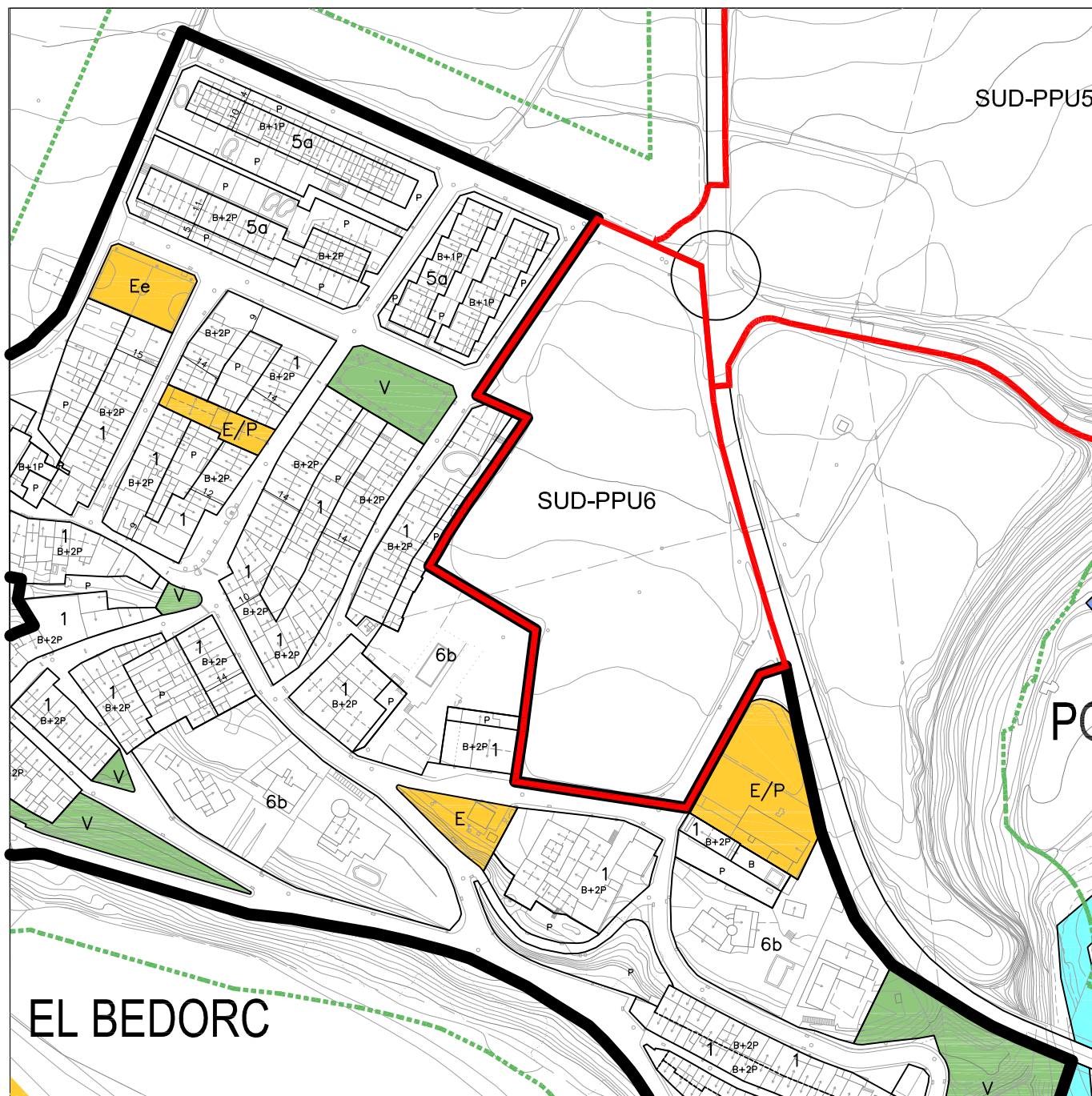
CONDICIONS: S'haurà de cedir el 10% A.M segons l'establert a l'article 43 del text refós de la llei d'urbanisme 1/2010 de 3 d'agost i llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació de text refós de la llei d'urbanisme i disposicions concordants al seu reglament.

USOS ADMESOS: Industrial Terciari aquells previstos en quadre de normes del pla: generals i específics
PROHIBITS: Residencial i aquells no preveu el quadre d'usos del pla.

ÀMBIT: El sector s'emplaça al terreny situat entre la BV-2242, el carrer de Sant Joan i el carrer Major del Bedorc.



ESCALA 1/2000

**DADES URBANÍSTIQUES. Sòl Urbanitzable delimitat**

		m2			
SUPERFÍCIE TOTAL:	13.518,00	m2	SÒL PÚBLIC	m2	
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE:	4.999,00	m2		7.164,54	
EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA:	0,37	m2/m2	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES, ZONA V	1.892,52	
DENSITAT BRUTA :	25	hab./hec.	SISTEMA VIARI, ZONA X	3.920,22	
SISTEMA D'ACTUACIÓ:	reparcel·lació per compensació bàsica		SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS, ZONA E	1.351,80	
El sostre de sota coberta i patis d'illa es tindrà en compte en la reparcel·lació ANTECEDENTS: -Sòl en nucli urbà en el que el PTPCC determina millora i completió. -Àmbit heretat de les NNSS OBJECTIUS: -Garantir la urbanització del sector. -Donar continuació al carrer del Figuerot fins a la zona d'equipaments. -Endreçar sòl del Bedorc enfront de la carretera. -Obtenció de cessions. CONDICIONS: S'haurà de cedir el 10 % A.M segons l'establert a l'article 43 del text refós de la llei d'urbanisme 1/2010 de 3 d'agost i llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació de text refós de la llei d'urbanisme i disposicions concordants al seu reglament. S'haurà de reservar el sostre d'habitatge segons l'establert a l'article 57 de text refós de la llei d'urbanisme 1/2010 de 3 d'agost i llei 3/2010 de 22 de febrer de modificació text refós de la llei d'urbanisme.			SÒL PRIVAT	6.353,46	47
			SOSTRE	4.999,00	100
			HRLL Residencial lliure		70
			Sostre mínim per habitatge de protecció pública.		30
			Un mínim de 2/3 parts del sostre destinat a habitatge de protecció pública es destinarà a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o ambdós règims, o els quals determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, de conformat amb l'article 57.3 del text refós de la Llei d'urbanisme		
			USOS ADMESOS: Residencial , aquells compatibles amb l'activitat residencial. PROHIBITS: Industrial i aquells que no preveu el quadre d'usos del pla.		
			HRLL Habitatge renda lliure, HPO Habitatge de protecció oficial, HPC Habitatge concertat		

ÀMBIT: El sector s'emplaça en tres zones:

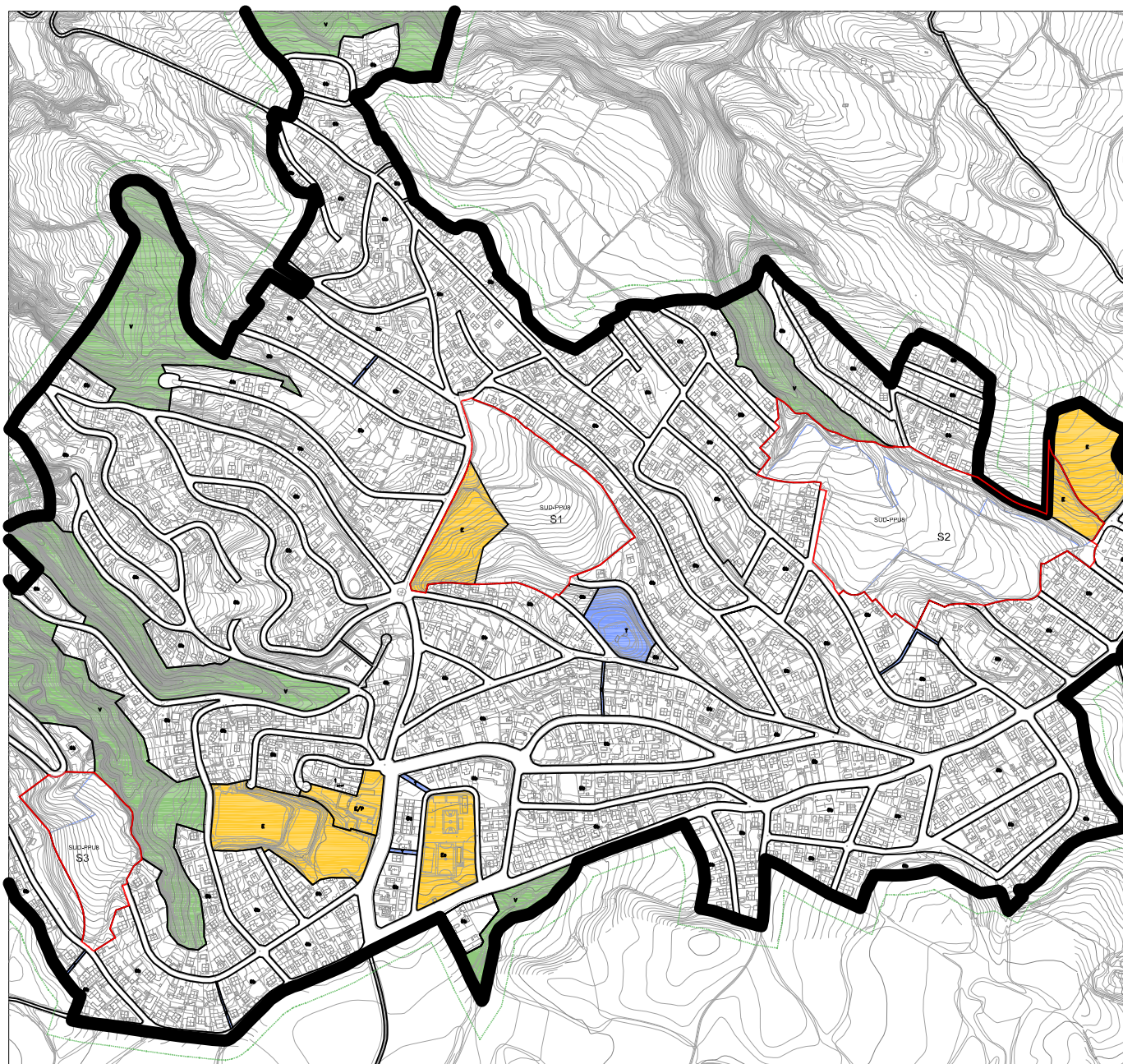
S1: Està situat entre el C/de la Palmera, C/de l'Arborç i C/ de la Gardènia.

S2: Està situat entre C/ de la Ruda, C/dels Salzes, C/ de la Pimpinella, C/ del Bedoll.

S3: Està situat entre C/ de les Flors, C/ del Roser, C/ de l'Opera i zona verda.



ESCALA 1/8000



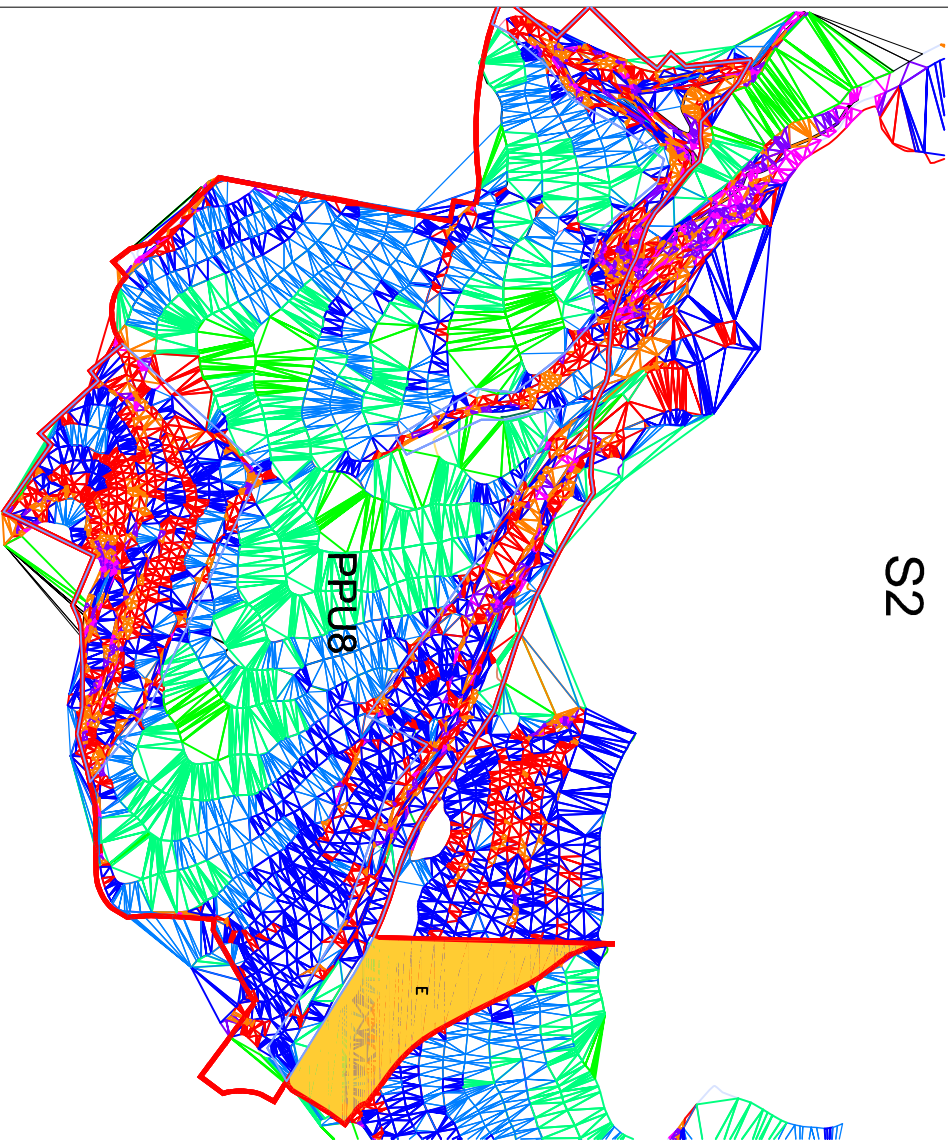
DADES URBANÍSTIQUES. Sòl Urbanitzable delimitat

ÀMBIT: El sector s'emplaça en tres zones:
S1: Està situat entre el C/de la Palmera, C/de l'Arborg i C/ de la Gardènia.
S2: Està situat entre C/ de la Ruda, C/dels Salzes, C/ de la Pimpinella, C/ del Bedoll.
S3: Està situat entre C/ de les Flors, C/ del Roser, C/ de l'Opera i zona verda.



ESCALA 1/3000

S2



	0.0% – 0.5%	(0.00% del area total)
	0.5% – 2.5%	(0.52% del area total)
	2.5% – 5.0%	(8.11% del area total)
	5.0% – 8.0%	(21.42% del area total)
	8.0% – 12.0%	(24.52% del area total)
	12.0% – 20.0%	(25.52% del area total)
	20.0% – 32.0%	(11.80% del area total)
	32.0% – 50.0%	(5.02% del area total)
	50.0% – 70.0%	(1.95% del area total)
	70.0% – 100.0%	(1.13% del area total)

ÀMBIT: El sector s'emplaça en tres zones:

S1: Està situat entre el C/de la Palmera, C/de l'Arborg i C/ de la Gardènia.

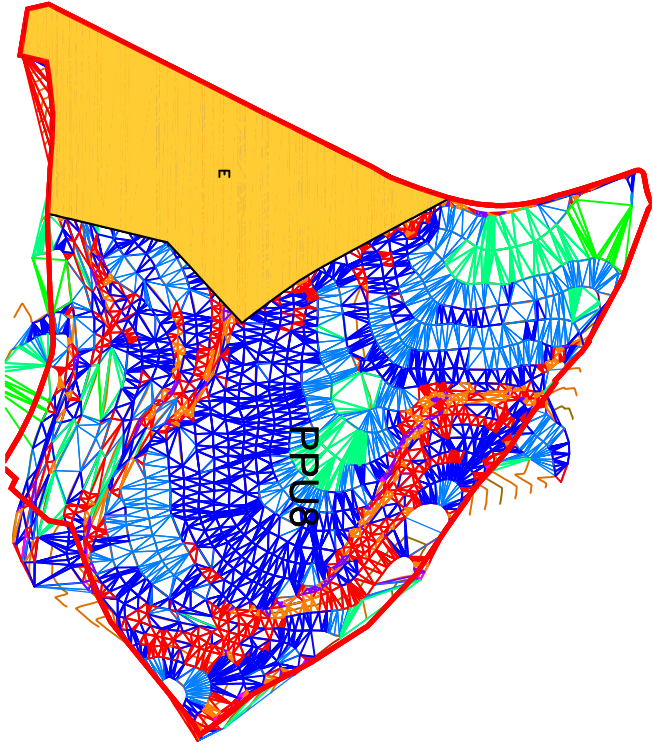
S2: Està situat entre C/ de la Ruda, C/dels Salzes, C/ de la Pimpinella, C/ del Bedoll.

S3: Està situat entre C/ de les Flors, C/ del Roser, C/ de l'Opera i zona verda.



ESCALA 1/3000

S1



0.0% – 0.5% (<0.00% del area total)



0.5% – 2.5% (<0.00% del area total)



2.5% – 5.0% (<3.66% del area total)



5.0% – 8.0% (<9.19% del area total)



8.0% – 12.0% (<24.04% del area total)



12.0% – 20.0% (<39.55% del area total)



20.0% – 32.0% (<17.81% del area total)



32.0% – 50.0% (<4.32% del area total)



50.0% – 70.0% (<1.13% del area total)



70.0% – 100.0% (<0.30% del area total)

ÀMBIT: El sector s'emplaça en tres zones:

S1: Està situat entre el C/de la Palmera, C/de l'Arborg i C/ de la Gardènia.

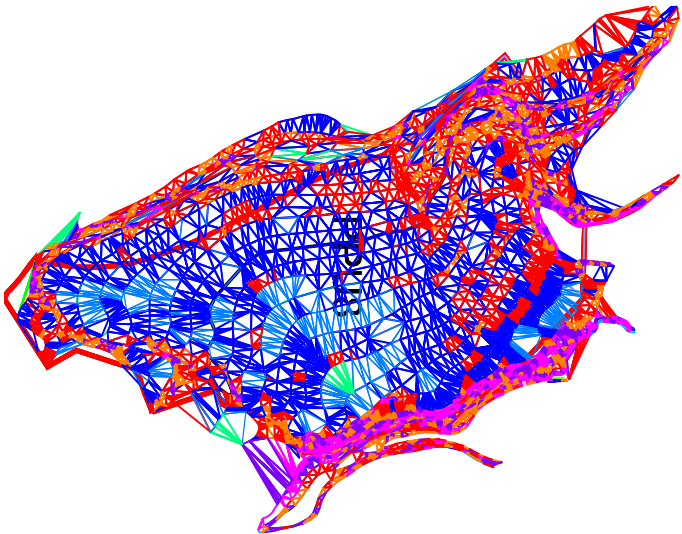
S2: Està situat entre C/ de la Ruda, C/dels Salzes, C/ de la Pimpinella, C/ del Bedoll.

S3: Està situat entre C/ de les Flors, C/ del Roser, C/ de l'Opera i zona verda.



ESCALA 1/3000

S3



0,0% – 0,5% <0,00% del area total>



0,5% – 2,5% <0,04% del area total>



2,5% – 5,0% <1,07% del area total>



5,0% – 8,0% <2,44% del area total>



8,0% – 12,0% <13,90% del area total>



12,0% – 20,0% <41,40% del area total>



20,0% – 32,0% <24,25% del area total>



32,0% – 50,0% <9,66% del area total>



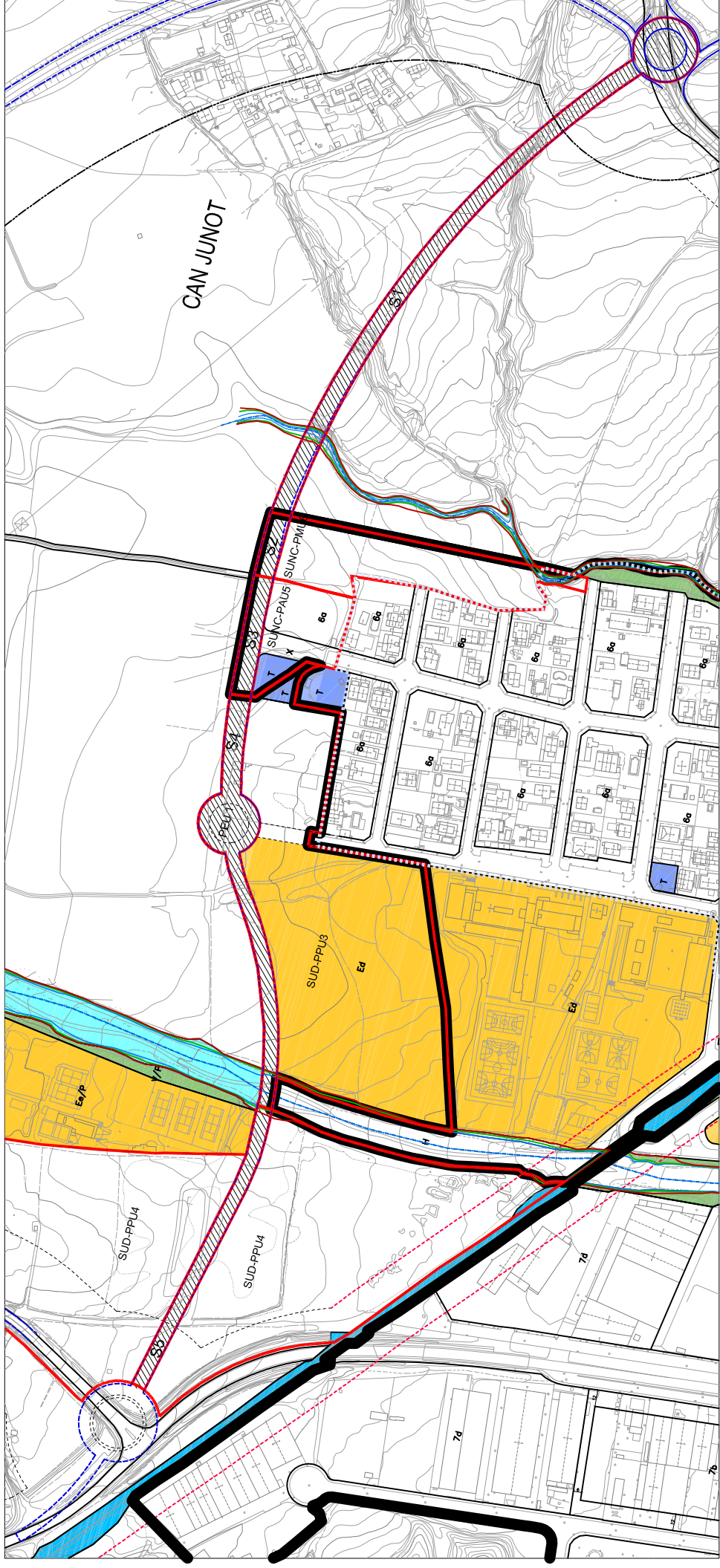
50,0% – 70,0% <4,47% del area total>



70,0% – 100,0% <2,78% del area total>

ÀMBIT: El vial la Plana es situa al nord del nucli de Piera, aquest vial nord enllaça la carretera B-224 i la BV-2243.

ESCALA 1/4000



DADES URBANÍSTIQUES. PLA ESPECIAL VIAL LA PLANA SUPERFÍCIE TOTAL: 15.092,29m2 Gestió per COOPERACIÓ

El futur carrer Nord, caldrà preveure un tractament adequat de les voreres d'aquesta via estatégica i s'evitarà la canalització artificial i/o el soterrament dels torrents i rieres que travessen, per tal d'assegurar la seva permeabilitat i connectivitat de les rieres.

El procediment d'impacte ambiental al qual està sotmès aquesta actuació, està regulat per la Llei 21/2013, de 9 de desembre d'avaluació ambiental, o Llei que las substitueixi.

La tramitació serà prèvia al desenvolupament dels sectors PMU-6, PPU3 i PPU4 i al PAU5 afectats.

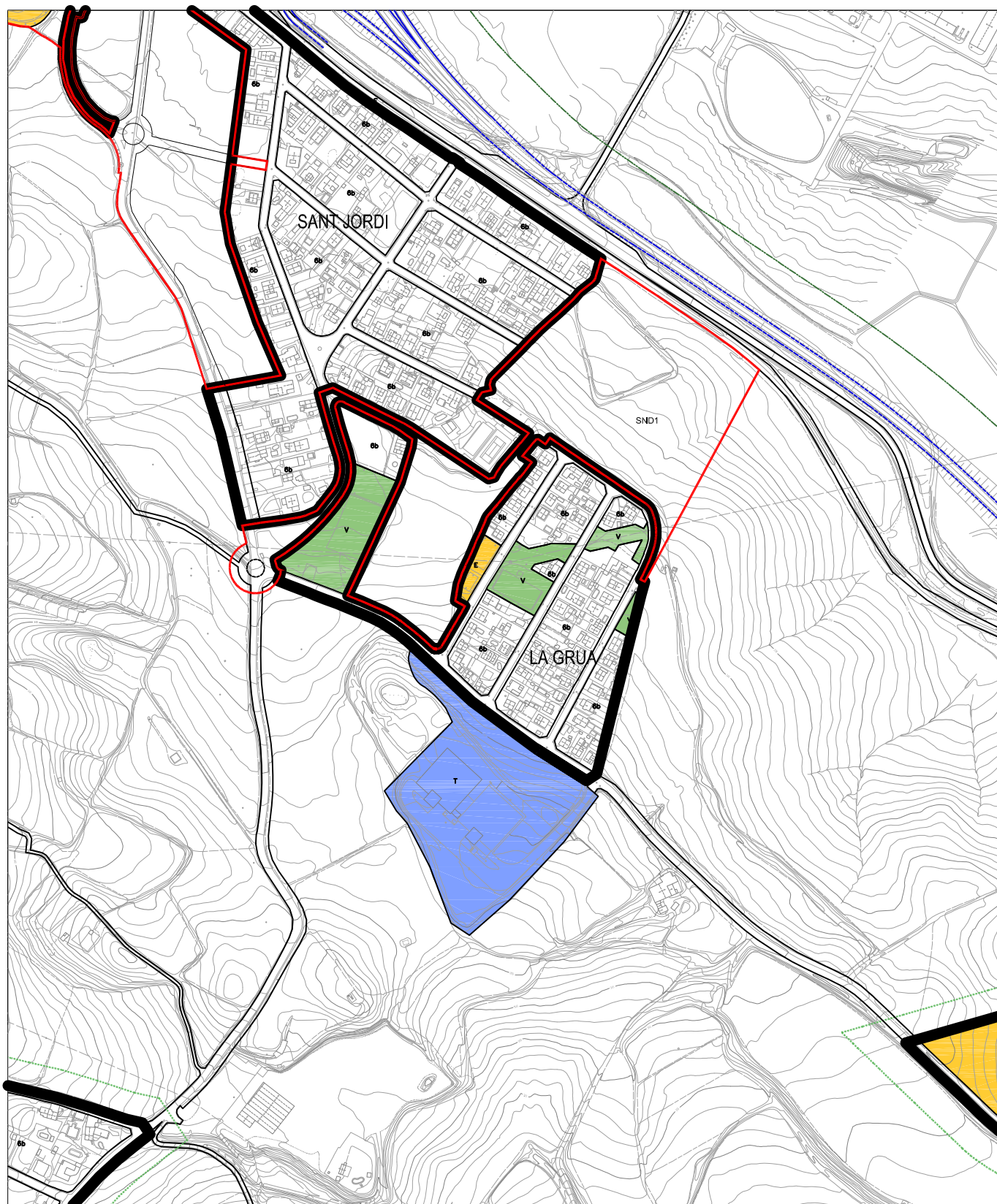
Els sectors i polígons assumiran com a càrrega la cessió de vial corresponent que hi transcorre dins de cadascuna d'ells i el cost de l'execució en proporció a llurs aprofitaments. L'Ajuntament assumirà el cost de l'obtenció i execució del tram que no resta inclòs en cap sector o polígon d'actuació.

La construcció d'aquest vial i les connexions amb la xarxa de carreteres aniran a càrrec dels sectors beneficiats i de l'Ajuntament de Piera en els trams no inclosos en els mateixos. Les connexions amb la xarxa de carreteres s'hauran d'ajustar a la normativa sectorial i restaran subjectes a la tramitació dels projectes corresponents i l'obtenció dels informes previs i autoritzacions pertinents del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.

ÀMBIT: El sector se situa al terreny al voltant del ferrocarril, la Grua i el carrer de la Grua.



ESCALA 1/5000

**DADES URBANÍSTIQUES. Sòl Urbanitzable no delimitat**

SUPERFÍCIE TOTAL: m2
51.666,30 m2

USOS ADMESOS: Residencial , aquells compatibles amb l'activitat residencial. **PROHIBITS:** Industrial i aquells que no preveu el quadre d'usos del pla: generals i específics.

*Àmbit condicionat al desenvolupament majoritari de la resta de sectors de planejament derivat en sòl urbà i urbanitzable i el sector SUD-PPU1

