



AJUNTAMENT DE PIERA

TEXT REFÒS DE LA NORMATIVA
URBANÍSTICA VIGENT AL MUNICIPI DE
PIERA

**NORMES SUBSIDIÀRIES DE
PLANEJAMENT APROVADES EN DATA
23/12/1982**

SECCIÓ 1ª. DISPOSICIONS GENERALS

Art.1er.- Naturalesa.- Les presents Normes son subsidiàries del Pla General Municipal de Piera, de conformitat amb el que disposa l'article 70, apartat 2, del Texte Refós de la Llei del Sòl de 1.976.

Art.2on.- Àmbit d'aplicació.-Seran d'aplicació aquestes Normes a la totalitat del terme municipal de Piera.

Art.3er.- Vigència.- Les Normes estaran en vigor des de la seva aprovació fins l'aprovació del Pla General Municipal de Piera.

Art. 4art.- Competència.- L'Ajuntament de Piera és l'òrgan competent pel desenvolupament de les presents Normes, sense perjudici de les que la Llei atribueix a d'altres organismes.

SECCIÓ 2ª. RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL

Art. 5è.- Classificació del sòl.- El sòl es classifica en: urbà (U), apte per a la urbanització (A) i no urbanitzable (NU). Això es reflecteix als plànols nos. 1 a 4.

Art. 6è.- Divisió en polígons i sectors.-El sòl, a efectes de la seva execució es divideix en: polígons i sectors. Els primers corresponen al sòl classificat d'urbà i els segons al sòl apte per a la urbanització.

Art. 7è.- Qualificació del sòl.- El sòl urbà, així com el sòl apte per a la urbanització, es qualifica de: residencial, industrial, i afecte a sistemes generals.

SECCIÓ 3ª. ORDENANCES D'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

Art. 8è.- Definició.- Les Ordenances regulen l'activitat de l'Administració i dels particulars respecte dels actes d'edificació i ús del sòl en els terrenys classificats com a sòl urbà, que es grafien en els plànols 5 a 23.

Art. 9è.- Divisió en polígons.- Als efectes de l'execució, les Normes, divideixen el sòl urbà en polígons dels tipus UC, UN i UU. Els primers corresponen al casc urbà, els segons als nuclis de població dispersa i els tercers a les urbanitzacions aïllades del casc.

La seva identificació concreta es troba en els plànols 4 i plànol n° 5 i en la disposició transitòria d'aquestes Normes.

Art. 10è.- Qualificació del sòl urbà.- Mes a més de la qualificació de residencial, industrial o afecte a sistemes generals, el sòl urbà es divideix en zones que fixen els paràmetres i les condicions per a la seva edificació i us. S'exceptuen d'aquesta regulació els polígons residencials en els que les Normes preveuen la redacció d'un Estudi de Detall.

Les Zones son:

Residencials

Zona 1.Casc antic

- " 2. Eixample
- " 3. Residencial semi-intensiva
- " 4. Residencial intensiva
- " 5. Ciutat- jardí intensitat 1
- " 6. Ciutat- jardí intensitat 2
- " 7. Ciutat-jardí intensitat 3
- " 8. Ciutat-jardí intensitat 4

Industrials

Zona 9. Industria-jardí

Sistemes generals

Zona 10. Verd i esportiu

- " 11. Equipament públic
- " 12. Equipament privat
- " 13. Comunicacions i protecció de comunicacions

Regulació de les zones residencials

Art. 11.- Zona 1. Casc Antic.-

1.- El casc antic es subdivideix en tres subzones:

a) casc antic artístic-històric, corresponent al nucli més antic de la vila de Piera; la seva notació és zona 1^a.

Zona 1^a, pel casc antic històric-artístic de Piera.

b) Casc antic tradicional, corresponent al que en el seu dia foren eixamples, però integrats dins la fesomia tradicional del municipi. També s'inclouen els cascants antics dels nuclis dispersos.

La seva notació és:

Zona 1b pel casc antic tradicional

Zona 1, pels cascants antics dels nuclis dispersos

c) Casc antic singular, on hauran de produir-se restriccions d'alçària en funció de les fortes pendents del terreny.

La seva notació és: zona 1c pel casc antic singular.

2.- En qualsevol cas, el casc antic queda subjecte a les següents limitacions:

a) Els usos i establiments industrials i comercials quedaran limitats segons indica la regulació específica d'aquesta Normativa.

b) Es prohibeix expressament la substitució de la planta baixa per semi-sòtan i entressol, i la construcció d'àtics i sobreàtics.

3.- Regulació de la subzona 1^a, casc antic artístic-històric:

a) Alçàries: es regularan per promig de les existents a cada tram de carrer amb la restricció resultant de la instrucció sobre criteris d'interpretació de les Normes del Pla Provincial, aprovada per la C:P.U en sessió 15/1/79 (B.O.P. 2/3/79), recordant que la data de referència és la de 15/4/63 respecte de quines son les alçàries a comptar a l'hora d'establir el promig.

b) Els edificis es construiran seguint les alineacions oficials del carrer, sense restranqueig. Les fondàries, excepte en els casos en què s'indiquen al plànol n° 6, es regularan admetent una ocupació màxima del 80 % de l'illa.

c) Podran construir-se edificis destinats a vivenda, sigui unifamiliar o plurifamiliar.

d) s'admeten els següents usos públics:

Residencials, sales de reunió, religió, cultural, benèfic-sanitari: sense limitació

Espectacles: en locals tancats.

e) les reformes, ampliacions i noves construccions s'adaptaran, en els seus material, aspecte i composició al conjunt on es situen, quedant expressament prohibits els materials o limitacions que desentonin o no s'adaptin al caràcter del conjunt.

4.- Regulació de la subzona 1b, casc antic tradicional:

a) s'aplicaran els apartats a) a d) del punt 3 d'aquest article.

b) les reformes, ampliacions i noves construccions respectaran el conjunt on es situen.

c) per les activitats comercials regiran les mateixes limitacions que per la zona 1, eixample.

5.- Regulació de la zona 1c, casc antic singular.

a) s'aplicaran els apartats a) a d) del punt 3 d'aquest article, amb la limitació de que l'alçària d'aplicació es mesurarà a cada punt del solar, i no només a línia de façana:

b) les reformes, ampliacions i noves construccions respectaran el conjunt on es situen.

6.- En el termini no superior a dos anys des de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes, l'Ajuntament realitzarà un catàleg d'edificis i conjunts històrics, artístics i monumentals, i unes ordenances d'ús de materials i acabats per les diverses subzones del casc antic, ampliables a altres zones on pugues ésser d'interès la seva aplicació.

Art. 12.- Zona 2. Eixample.-

1.- El tipus d'ordenació és d'illes tancades en edificació continua, i alineada sense retranqueig a la línia oficial de carrer.

2.- Les alçàries es defineixen segons el següent quadre:

ample carrer	alçària m.	nº plantes
menys de 8 m.	7,5 m.	pl.baixa i un pis
de 8 m. a menys de 10 m.	10,5 m.	pl. baixa i dos pisos
de 10 m. a menys de 15 m.	13,5 m.	pl. baixa i tres pisos
15 m. o més	16,5 m.	pl. baixa i quatre pisos

3.- S'admet la vivenda unifamiliar i plurifamiliar.

4.- Els usos industrials i comercials quedaran limitats segons indica la regulació específica d'aquesta Normativa.

5.- S'admetran els següents usos públics: Residencial, religiós, cultural i benèfic-sanitari: sense limitació. Espectacles, sales de reunió i esportiu només en locals tancats.

6.- Es prohibeix expressament la substitució de la planta baixa per semi-sòtan i entressol, i la construcció d'àtics i sobreàtics.

7.- Les reformes, ampliacions i noves construccions respectaran el conjunt on es situen.

Art. 13.- Zona 3. Residencial semi-intensiva.-

1.- Correspon a zones residencials de recent creació, on es propugna un predomini de l'edificació en ordre obert, amb espais ajardinats entre nuclis de vivendes.

2.- La densitat màxima admesa és la de 150 habitatges per ha.

3.- La superfície màxima de parcel.la és de 200 m²., i la màxima ocupació dels 45 % sobre parcel.la.

4.- Els percentatges restants estan afectes permanentment a l'ús d'espai lliure privat, i destinats a l'esbarjo i repòs dels habitants de les vivendes enclavades en ells. No podran parcel.lar-se ni vendre amb independència de la totalitat del solar que inclou la construcció.

5.- L'edificabilitat neta sobre la parcel·la és de 1,5 m². de sostre per m². De sòl, i el volum de 4,5 m³/m² l'alçària no superarà els 16,5 m. equivalents a planta baixa i quatre pisos.

6.-Es prohibeix expressament la substitució de la planta baixa per semisòtan i entressol, i la construcció d'àtics i sobreàtics.

7.- La separació d'edificis lindants atindrà com a mínim a les següents normes:

a) a línia oficial de carrer, una distància igual a la diferència entre l'alçària de l'edifici i l'ample del carrer.

b) als altres lindars, una distància igual a la meitat de l'alçària de l'edifici amb un mínim de 3 m.

8.- S'admet només la vivenda plurifamiliar.

9.- Es prohibeix l'ús industrial, limitant-se comercial per la regulació específica d'aquesta Normativa.

10.- Els usos públics queden permesos sense limitacions excepte:

Espectacles: només en edificis singulars.

Benèfic-sanitari: només consultoris i dispensaris.

Art. 14.- Zona 4. Residencial extensiva.-

1.- El tipus d'ordenació correspon al de vivenda unifamiliar entre parets mitgeres.

2.- La densitat neta màxima sobre hectàrea és de 67 vivendes.

3.- La superfície mínima de parcel·la és de 150 m²., i la seva ocupació màxima del 60%.

4.- Les àrees lliures dintre de parcel·la es regeixen per l'art. 13,4.

5.- L'alçada no superarà els 7,5 m., equivalents a planta baixa i un pis. L'edificabilitat neta sobre parcel·la és de 1 m². de sostre per m². de sòl, i el volum de 3 m³/m².

6.- Es prohibeix expressament la substitució de la planta baixa per semitòtan i entressòl, i la construcció d'àtics i sobreatics.

7.- Les separacions dels edificis seran:

- a) a límits frontal i posterior de la parcel·la, un mínim de 3 m.
- b) a límits laterals, sense separació.

8.- L'ús de vivenda queda limitat a unifamiliar entre parets mitgeres.

9.- No queden fora d'ordenació les parcel·les de superfície inferior a 150 m². Existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes Normes.

10.- Ús industrial i comercial segons art. 13,9.

11.- Usos públics segons art. 13,10.

Art. 15.- Zona 5. Ciutat jardí intensitat 1.-

1.- Correspon a edificis aïllats de vivendes, envoltats de vegetació i amb una considerable densitat de vivenda.

2.- La parcel·la mínima és de 200 m²., amb una ocupació màxima del 40 % per l'edifici principal.

En terrenys en pendent l'ocupació es redueix segons el següent quadre:

Pendants	Reducció
0% a 30%	0
més de 30% a 50%	1/3
més de 50% a 100 %	1/2
més de 100 %	no es edificable

3.- La façana mínima és de 10 m.

4.- Destí de les àrees lliures: art. 13,4.

5.- Es destinaran obligatòriament a jardí la part d'espais lliures visibles des de la via pública.

6.- L'edificabilitat neta sobre parcel·la és de 1,06 m². de sostre per m². de sòl, i el volum de 3 m³/m². L'alçària màxima sera d'onze m. (equivalents a

pl. garatge i dues plantes vivenda) comptats a partir del nivell natural del terrenys a cada punt de la parcel·la ocupada per l'edifici.

7.- Les separacions de l'edifici principal seran:

3 m. a línia oficial de carrer.

2 m. als altres lindars.

S'admeten vivendes aparellades, exigint-se només unitat de composició.

8.- S'admeten edificacions auxiliars amb ocupació màxima del 5% de la parcel·la i alçària màxima de 4 m.

Es disposaran mantenint els retranqueigs de l'apartat 7, excepte quan siguin independents de l'edifici principal, que podran situar-se adosades a les línies divisòries del solars.

9.- Les tanques a via pública podran ser de material opac gris a 1,5 m. i la resta fins a 2 m. d'elements vegetals, celosia o tela metàlica.

10.- S'admet vivenda unifamiliar i plurifamiliar.

11.- Els usos d'indústria, garatge i comerç es limiten per la regulació específica d'aquesta normativa.

12.- Usos públics admesos:

Sales de reunió, religiós, cultural i esportiu: sense limitació.

Benèfic-sanitari: només consultoris i dispensaris.

Residencial: haurà de preveure, dintre de la parcel·la, l'espai necessari per aparcament d'un nombre de cotxes igual al nombre d'habitacions.

Art. 16.-Zona 6. Ciutat jardí intensitat 2.-

1.- Correspon a edificis aïllats de vivendes, envoltats de vegetació.

2.- La parcel·la mínima és de 400 m²., amb una ocupació màxima del 30% per l'edifici principal.

En terrenys en pendent, veure art. 15,2.

3.- La façana mínima és de 15 m.

4.- Destí de les àrees lliures: art. 13,4.

5.- Obligació de jardí: art. 15,5.

6.- Edificabilitat neta sobre parcel·la de 0,80 m2. de sostre per m2. de sòl, i volum de 2,40 m3/m2. El volum màxim no passarà de 3.000 m2. L'alçària serà de 9 m. (equivalents a planta garatge i dues plantes vivenda) comptats a partir del nivell natural del terreny a cada punt de la parcel·la ocupada per l'edificació.

7.- Separacions de l'edifici principal:

6 m. a línia oficial de carrer.

3 m. a altres llinars.

S'admeten vivendes aparellades, exigint-se només unitat de composició.

8.- Construcció auxiliars: art. 15,8.

9.- Tanques a via pública: art. 15,9.

10.- S'admet només vivenda unifamiliar.

11.- Usos d'indústria, comerç i garatge: art. 15,11.

12.- Usos públics: art. 15,12.

13.- S'admetran parcel·les amb superfície inferior a 400 m2. i superior a 250 m2. sempre que estiguin inscrites al Registre de la Propietat abans de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes.

Per aquests casos, s'admetran les façanes mínimes, distàncies a carrer i llinars de la ciutat jardí intensitat 1.

Art. 17.-Zona 7. Ciutat jardí intensitat 3.-

1.- Tipus d'ordenació: art. 16,1.

2.- La parcel·la mínima és de 600 m2., amb una ocupació màxima del 30% per l'edifici principal. En terrenys en pendent, veure art. 15,2.

3.- Façana mínima: 15 m.

4.- Destí de les àrees lliures: art. 13,4.

5.- Obligació de jardí: art. 15,5.

- 6.- Edificabilitat neta sobre parcel·la: 0,60 m². de sostre per m². de sòl, i volum de 1,80 m³/m². Volum màxim i alçàries segons art. 16,6.
- 7.- Separacions de l'edifici principal: art. 16,7.
- 8.- Construccions auxiliars: art. 15,8.
- 9.- Tanques a via pública: art. 15,9.
- 10.- Només s'admet vivenda unifamiliar.
- 11.- Usos d'indústria, comerç i garatge: art. 15,11.
- 12.- Usos públics: art. 15,12.
- 13.- S'admetran parcel·les amb superfície inferior a 600 m². i superior a 400 m². sempre que estiguin inscrites al Registre de la Propietat abans de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes.

Art. 18.- Zona 8. Ciutat jardí intensitat 4.-

- 1.- Tipus d'ordenació: art. 16,1.
- 2.- Parcel·la mínima de 800 m²., amb ocupació màxima del 20% per l'edifici principal.
- 3.- Façana mínima: 20 m.
- 4.- Destí de les àrees lliures: art. 15,5.
- 5.- Edificabilitat neta sobre parcel·la 0,4 m² de sostre per m². de sòl, i volum de 1,2 m³/m².
Volum màxim i alçàries segons art. 16,6.
- 6.- Separacions de l'edifici principal:
 - 10 m. a línia oficial de carrer.
 - 5 m. als altres l·lindars.
- 7.- Construccions auxiliars: art. 15,8.
- 8.- Tanques a via pública: art. 15,9.

9.- Només s'admet la vivenda unifamiliar.

10.- Usos d'indústria, comerç i garatge: art. 15,11.

11.- Usos públics: art. 15,12.

Regulació de les zones industrials.

Art. 19.-Zona 9. Indústria jardí.-

1.- Compren àrees d'edificació destinades a indústria aïllada, amb abundants espais lliures entre les construccions.

2.- Les edificacions hauran de separar-se 10 m. de qualsevol llinar de la parcel·la. Aquelles edificacions existents que no compleixin aquest requisit no quedaran, però, fora d'ordenació, i seran susceptibles de reforma, millora i consolidació, però no d'ampliació i substitució.

3.- L'alçària sera lliure, en funció de les necessitats de la pròpia indústria. El volum, però, no excedirà els 3,2 m³/m². sobre la superfície total de la parcel·la.

4.- La ocupació per edificació no superarà el 50% de la parcel·la.

5.- S'admetrà un màxim d'una vivenda per cada parcel·la industria.

6.- L'ús industrial es limita per la regulació específica d'aquesta normativa.

7.- Els usos públics estan prohibits, excepte quan estan adscrits als establiments industrials.

REGULACIÓ DELS SISTEMES GENERALS

Art. 20.- Zona 10. Verd i esportiu.-

1.- Son zones verdes i esportives les destinades a l'esplai de la població, dotades d'espècies vegetals i indistintament al descans, esplai, joc o pràctica de l'esport.

2.- En els polígons del tipus UC i UN:

- a) a les zones verdes podran construir-s'hi edificacions accessòries compatibles amb el seu destí, sempre que la seva superfície no superi el 10 % de la zona, retirant-se la seva alçada de l'alineació de vial i altres límits, la seva alçada no superarà els 7,5 m. En general, aquestes edificacions no limitaran ni perjudicaran l'ús de la zona verda.
- b) Zona esportiva. A més d'admetre's l'edificació, en les condicions regulades a l'apartat a), es permeten les pistes esportives cobertes o descobertes sense limitació, que mantinguin el seu ús públic.

3.- En els polígons del tipus UU, Normes per a l'endegament i utilització d'aquestes zones seran les regulades a l'article 43.

Art. 21.-Zona 11. Equipaments públics.-

1.- Son superfícies destinades a usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans. Son usos permesos: l'educatiu, sanitari, assistencial, socio-cultural, pluri-confessional, administratiu públic i mercat.

L'ocupació màxima permesa del solar serà de 50 % , el nº de plantes a pl.baixa i 2 plantes, i l'alçària en funció de la permesa per aquest nº de plantes a la zonificació colindant.

2.- En els polígons del tipus UU es tindran en compte les determinacions de l'article 43.

Art. 22.- Zona 12. Equipaments privats.-

1.- Els equipaments privats tindran la mateixa regulació de l'apartat 2 b) de l'article 20 i de l'apartat 1 de l'article 21.

Art. 23.- Zona 13. Comunicacions i protecció de comunicacions.-

Son espais destinats a les comunicacions viàries i ferroviàries i a la seva protecció, en els que seran d'aplicació les disposicions vigents en la matèria.

Regulació dels Polígons UC3, UC14, UC15 i UC19; sub-polígons UU 29ª, UU 29B i UU 29C; polígons UN 48 i UN 50

Art. 24.- Qualificació.- Es qualifiquen de residencials els polígons UC 3, UC 14, UC 15 i UC 19, sub-polígons UU 29A, UU 29B i UU 29C; i polígons UN 48 i UN 50.

Pel seu desenvolupament queden sotmesos a l'aprovació de :

- a) Pla Especial pels UC 14, UC 15, UU 29A, UU 29B i UU 29C
- b) Estudi del Detall pels UC 3 (en part), UN 48 i UN 50
- c) Reparcel.lació pel UC 19

Art. 25.- Normes particulars del polígon UC 14.-

1.- Per a l'edificació d'aquest polígon s'haurà de redactar i aprovar un Pla Especial, de conformitat amb el que es disposa a l'article 24.

2.- El Pla Especial complirà les següents prescripcions:

- Índex d'edificabilitat bruta màxima: 0,5 m²/m².
- Volum edificable màxim: 30.000 m².
- Condicions d'ús: s'aplicaran els punts 3, 4 i 5 de l'article 12.
- Alçada reguladora màxima: 10,50 mts. Equivalents a planta baixa i dos pisos.
- Màxima superfície edificable per parcel.la: 50 %.
- Cessió gratuïta per a verd i equipaments públics i dotacions d'aparcament segons l'Annexe al Reglament de Planejament.
- Nombre màxim de vivendes construïbles: 50.
- Separació mínima de l'edificació: es respectaran les condicions d'asselellada.

3.- Previ a la tramitació del Pla Especial es redactarà un avanç-esquema d'ordenació que abasti el conjunt definit pel polígon UC 14 i el sector AC 42, a fi de garantir una ordenació física coherent.

Art. 26.- Normes particulars del Polígon UC 15.-

1.- Per a l'edificació d'aquest polígon s'haurà de redactar i aprovar un Pla Especial, de conformitat amb el que disposa l'article 24.

2.- El Pla Especial complirà les següents prescripcions:

- Índex d'edificabilitat bruta màxima: 1 m²/m².
- Volum edificable màxim: 44.000 m³.
- Condicions d'ús: Seran d'aplicació els articles 37 a 39 del P.G.O. de la província.
- Màxima superfície edificable per parcel.la: 40%.
- Cessió gratuïta per a verd i equipaments públics i dotacions d'aparcament segons l'Annexe al Reglament de Planejament.

- Nombre màxim d'habitatges construïbles: 75 hab./ha.
- Separació mínima de l'edificació: es respectaran les condicions d'asselellada.

3.- Previ a la tramitació del Pla Especial es redactarà un avanç-esquema d'ordenació que abasti el conjunt definit pel polígon UC 15 i el sector AC 14 a fi de garantir una ordenació física coherent.

Art. 27.- Normes particulars del subpolígons UU 29A, UU 29B i UU 29C.-

1.- Per a l'edificació d'aquests polígons s'hauran de redactar i aprovar un o varis Plans Especials, de conformitat amb el que es disposa a l'article 24.

2.- El Pla Especial complirà les següents prescripcions:

- Índex d'edificabilitat bruta màxima: 0,20 m²/m².
- Condicions d'ús: seran d'aplicació els articles 129 a 134 del P.G. O. de la província, sense perjudici dels usos públics que es regulen a continuació:
Cessió gratuïta per a verd i equipaments públics, i dotacions d'aparcament, segons l'Annexe al Reglament de Planejament.
L'edificació es regularà segons l'article 16 d'aquestes Normes.

Art. 28.- Normes particulars dels polígons UC 3, UN 48 i UN 50.-

1.- Com a condició prèvia a l'atorgament de llicències als polígons UN 48 i UN 50, i l'illa de la fàbrica Sanahuja, del polígon UC 3, serà necessària la ordenació mitjançant Estudi de Detall.

2.- Pel cas de l'illa de la fàbrica Sanahuja, l'Estudi de Detall no ultrapassarà la intensitat d'edificació de 1 m² sostre/m² sòl de zona, una densitat de 90 habitatges/ha de zona, ni alçària màxima per a la zona en funció dels carrers perimetrals.

3.- Els polígons UN 48 i UN 50, s'ordenaran mitjançant Estudis de Detall d'acord amb les determinacions específiques de la zona residencial extensiva, clau 4.

Art. 28 bis.- Normes particulars del polígon UC 19.-

La unitat d'actuació UC 19 haurà necessàriament de reparcel·lar-se als efectes de l'equitativa distribució de les càrregues (zones 10 i 11) i dels beneficis (zones lucratives 2 i 5) tal com disposen l'article 97.1 de la Llei del Sòl i l'article 42 i concordants del Reglament de Gestió.

SECCIÓ 4ª NORMES PER AL DESENVOLUPAMENT DEL SÒL APTES PER A LA URBANITZACIÓ.

Art. 29.- Definició.- En els terrenys classificats com aptes per a la urbanització, l'Administració i els particulars podran desenvolupar l'activitat urbanitzadora d'acord amb el que es disposa en aquesta secció.

Art. 30.- Divisió en sectors.- Als efectes de la seva execució les àrees aptes per a la urbanització es divideixen en sectors del tipus AC, AR i AT. Corresponen a ampliacions del casc urbà, urbanitzacions i polígons industrials respectivament.

La seva identificació concreta es troba en els plànols corresponents i en la disposició transitòria d'aquestes Normes.

Art. 31.- Qualificació.- Els sectors AC i Ar es qualifiquen de residencials i desenvoluparan les determinacions dels articles següents que els hi siguin d'aplicació.

Els sectors AI es qualifiquen d'industrials i desenvoluparan les determinacions dels articles següents que li corresponguin.

Art. 32.- Determinacions pels sectors AC 41 i AC 44 (plànol 5).-

1.- Els sectors es desenvoluparan mitjançant un Pla parcial d'iniciativa privada en el termini màxim de 4 anys a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes. L'Ajuntament podrà assumir l'iniciativa amb caràcter subsidiari al cap dels 4 anys si no ha sigut promogut per els interessats.

2.- Les determinacions que obligatòriament contindrà el Pla Parcial seran:

- a) L'edificabilitat bruta sobre sector és de 1,36 m2. de sostre per m2 de sòl i correspon a l'aprofitament mig del sector. Pel sector AC 41 es limita l'edificabilitat residencial a 1 m2 sostre/ m2 sòl, essent la resta amortitzada per usos complementaris i de serveis.
- b) L'ús prioritari de la vivenda plurifamiliar. L'edificació podrà ocupar com a màxim el 35% del sector.

Les plantes baixes no podran utilitzar-se com habitatge quan l'ús de vivenda sigui el plurifamiliar.

- c) Es respectaran les prescripcions de la Llei del Sòl i els seus Reglaments i annexes. Les quanties de sòl de cessió obligatòria i gratuïta seràn com a mínim els dels articles 13 i 84 de la Llei del Sòl.

3.- Previ a la tramitació del Pla Especial es redactarà un avanç-esquema d'ordenació que abasti el conjunt definit pel sector AC 41 i el polígon UC 15, a fi de garantir una ordenació física coherent.

Art. 33.- Determinacions pel sector AC 42 (plànol nº 5).

1.- El desenvolupament del sector es portarà a terme d'acord amb el que determina l'article 32 apartat primer.

2.- Les determinacions que obligatòriament contindrà el Pla Parcial seran:

- a) l'edificabilitat bruta sobre el sector és de 1 m² de sostre per m² de sòl, i correspon a l'aprofitament mig del sector.
- b) El tipus edificatori desenvoluparà la tipologia de blocs aïllats de vivenda plurifamiliar, amb número de plantes màxim de baixa més tres.
- c) Es compliran les restants determinacions de la llei del sòl i els seus Reglaments i annexes.

3.- Prèvia la tramitació del Pla Parcial es redactarà un avanç-esquema d'ordenació que abasti el conjunt definit pel sector AC 42 i el polígon UC 14, a fi de garantir una ordenació física coherent.

Art. 34.- ANNULAT.-

Art. 35.- Determinacions pels sectors AR 37 i 39.-

1.- Els sectors es desenvoluparan mitjançant un Pla Parcial d'iniciativa privada, en el termini de 4 anys. L'incompliment de l'anterior determinarà la desqualificació del sector sense perjudici del manteniment dels sistemes generals que hi siguin compresos.

2.- Les determinacions que obligatòriament contindrà cada Pla Parcial seran:

- a) L'edificabilitat neta sobre parcel·la serà de 0,30 m² de sostre per m² de sòl.

- b) L'edificabilitat bruta sobre sector no superarà els 0,20 m². de sostre per m² de sòl i correspondrà a l'aprofitament mig del sector.
- c) Es farà previsió de xarxa de clavegueres i depuració d'aigües residuals.
- d) El tipus edificatori serà aïllat, corresponent a la zona 7, ciutat jardí intensitat 3.
- e) Les Normes, a través dels plànols corresponents, situen indicativament els espais que s'hauran de cedir per a zones verdes, esportives i equipament.
- f) Seran d'aplicació totes les disposicions de la Llei del Sòl i els seus Reglaments i annexes.

Art. 36.- Determinació per Sector AR 54.-

- 1.- Les condicions d'edificació seran les fixades per la zona residencial extensiva, clau 4.
- 2.- Es respectaran les prescripcions de la Llei del Sòl i dels seus reglaments, així com les de la Llei de Protecció de la legalitat Urbanística.

Art. 37.- Determinacions pels sectors AI.-

Els sectors del tipus AI es qualifiquen d'industrials i es regulen com segueix.

1.- Polígon Industrial de Piera. Sector AI 45.

- 1.1. El sector es desenvoluparà mitjançant Pla Parcial d'iniciativa municipal, a redactar en el termini màxim d'un any a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes.
- 1.2. Les determinacions que obligatòriament contindrà el Pla Parcial seran:
 - a) L'índex d'edificabilitat neta sobre parcel·la no superarà els 7 m³/m².
 - b) L'índex d'edificabilitat brut sobre la totalitat del sector serà de 4,5 m³/m² i correspon a l'aprofitament mig del sector.
 - c) Xarxa de clavegueres, provisió de depuració d'aigües industrials i residuals i previsió de l'aprofitament dels possibles cabdals d'aigua existents en el sector. En qualsevol cas el Pla Parcial haurà de raonar i garantir el correcte subministre d'aigua. El Pla Parcial haurà de determinar quins tipus d'indústries hauran de depurar les seves aigües industrials abans d'abocar-les a la xarxa de clavegueres, i establir els compromisos corresponents amb els industrials per tal de depurar o contribuir al funcionament de l'estació depuradora.

d) El tipus d'edificació serà aïllat, corresponent a indústria jardí. El Pla Parcial determinarà ocupacions, alçades màximes i restants paràmetres. Els usos admesos seran els industrials corresponents a la petita i mitjana empresa, a més dels de zona verda i esportiva, equipaments i altres sistemes generals. Indicativament s'aplicaran els següents paràmetres:

1. tamany de la parcel.la

	petita indústria grau I	mitjana indústria grau II
Mínim	800 m2.	3.000 m2.
Màxim	3.000 m2.	10.000 m2.

El Pla Parcial podrà regular, en el grau I, la ubicació d'una o varies indústries a la mateixa parcel.la.

2. Ocupació: 60% de la parcel.la.

3. Alçada màxima: 11 metres.

4. Previsió d'aparcament a l'interior de la parcel.la.

e) Es permeten els usos de magatzem i industrial en totes les categories. Queden prohibits:

1. Habitatge, excepte la de guardià d'instal.lació industrial, admetent-se un habitatge de superfície màxima 100 m2. a les parcel.las superiors a 2.000 m2.

2. Hotelers.

3. Residencial movable.

4. Comercial excepte venda directa de fàbrica.

f) Es tindran especialment en compte els següents aspectes:

1. Paisatgístics, preveient la creació de pantalles vegetals i el correcte tractament de talussos, tancament i desnivells que originin la implantació industrial.

2. Arquitectònic, en quant a la qualitat de construcció i acabat, tipus de materials, inclús tipologia de l'edificació industrial.

3. Creació de llocs de treball, en el sentit de donar preferència i fins i tot preveure exempcions per a indústries d'alt coeficient de llocs de treball per superfície.

- g) Per les especials circumstàncies del terme municipal, bàsicament el seu ús residencial, no es permetrà la implantació d'indústries que generin residus tòxics, siguin gasosos, líquids o sòlids, ni aquelles que puguin originar molèsties a les implantacions residencials pròximes. El Pla parcial redactarà un catàleg d'indústries prohibides, sobre la base del Reglament d'indústries molestes, insalubres, nocives o perilloses, l'annexe publicat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Catalunya i altra documentació que pugui produir-se sobre la matèria.
- h) S'hauran de determinar els consums d'aigua previsibles així com la seva obtenció, les obres per a la portada d'aigües i la inexistència de perjudicis per altres sectors urbans, urbanitzacions o conreus.
- i) Quant al sistema d'actuació s'estarà al contingut de l'article 46 d'aquestes Normes.
- j) Seran d'aplicació les altres determinacions de la llei de sòl i els seus Reglaments i annexes.

2.-Polígon Industrial del Can Cairot. Sector AI 46.

2.1. El sector es desenvoluparà mitjançant un Pla Parcial, d'iniciativa municipal a redactar en el termini màxim de quatre anys a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes.

2.2. Les determinacions que obligatòriament contindrà el Pla Parcial seran:

- a) L'edificabilitat neta sobre parcel·la serà de 6 m³/m²
- b) L'edificabilitat bruta sobre la totalitat del sector serà de 4 m³/m² i correspondrà a l'aprofitament mig.
- c) S'aplicarà l'apartat 1.2 c) de l'article present.
- d) El tipus edificatori serà aïllat, corresponent a indústria jardí. El Pla Parcial determinarà ocupacions, alçades màximes i demés paràmetres. L'ús serà l'industrial corresponent a la mitjana i gran empresa a més dels de zona verda i esportiva, equipaments i altres sistemes generals. Indicativament es fixa la parcel·la mínima en 4.000 m². i les determinacions dels punts 2 a 5 de l'apartat 1.2. d) d'aquest article.

- e) És d'aplicació l'apartat 1.2 e), excepte el punt 1 que té el següent contingut:
 - 1. Habitatge, excepte el de guarda de l'instal·lació de superfície màxima edificada de 100 m² per parcel·la inferior a 10.000 m²., a les superiors es permetrà un habitatge de les condicions esmentades per cada 10.000 m² o fracció superior a 5.000 m².
- f) S'aplicarà l'apartat 1.2 f) d'aquest article.
- g) S'aplicarà l'apartat 1.2.g) d'aquest article.
- h) S'aplicarà l'apartat 1.2 h) d'aquest article.
- i) La connexió a la BV-2.241 es resoldrà mitjançant un sol enllaç i alçada lateral. L'amplada mínima dels carrers interiors del sector serà de 12 m. comptant l'espai per a aparcaments.
- j) S'aplicarà l'apartat 1.2 j) d'aquest article.
- k) S'aplicarà l'apartat 1.2 k) d'aquest article.

3.-Polígon Industrial d'El Bador. Sector AI 47.

3.1. El sector es desenvoluparà mitjançant Pla Parcial d'iniciativa municipal a redactar en el termini màxim de quatre anys a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes.

3.2. Les determinacions que obligatòriament contindrà el Pla Parcial seran:

- a) S'aplica l'apartat 2.2 a) d'aquest article.
- b) S'aplica l'apartat 2.2 b) d'aquest article.
- c) S'aplica l'apartat 1.2 c) d'aquest article.
- d) El tipus edificatori serà aïllat, corresponent a indústria jardí. El Pla Parcial determinarà ocupacions, alçades màximes i demés paràmetres. L'ús serà industrial, des de petita a gran empresa. Indicativament es fixen les determinacions del punt 2 a 5 de l'apartat 1.2 d) d'aquest article.
- e) S'aplica l'apartat 2.2 e) d'aquest article.
- f) S'aplica l'apartat 1.2 f) d'aquest article.
- g) S'aplica l'apartat 1.2 g) d'aquest article.
- h) S'aplica l'apartat 1.2. h) d'aquest article.
- i) La connexió a la carretera de Piera al Badorc es resoldrà mitjançant un sol enllaç i calçada lateral. L'amplada mínima dels carrers interiors del sector serà de 12 m. sense comptar l'espai per aparcaments.
- j) S'aplica l'apartat 1.2 j) d'aquest article.
- k) S'aplica l'apartat 1.2 k) d'aquest article.

4.- La total ocupació i urbanització dels sectors industrials fixats en les Normes, serà motiu suficient per a promoure una modificació puntual d'aquestes que admeti nous usos i implantacions industrials.

SECCIÓ 5ª NORMES RELATIVES AL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 38.-Definició i Règim del sòl no urbanitzable.-

1.- Tots els terrenys que queden classificats com no urbanitzables son objecte d'especial protecció i únicament es permeten edificacions, usos i instal.lacions de caràcter rural i aïllar. Es subdivideix el sòl no urbanitzable en les dues qualificacions de forestal i agrícola.

2.- Es considerarà que es constitueix un nucli de població, als efectes de l'article 85. 1 ap. 2on de la Llei del Sòl quan dos habitatges estiguin separats per menys de 250 m.

3.- La tramitació de la llicència es farà d'acord amb el que determina l'article 43.3. de la Llei del Sòl.

4.- En qualsevol cas, la finca sobre la que s'edifiqui haurà de quedar registralment vinculada a l'edificació i serà indivisible.

5.- Per la zona forestal es fixa que la finca mínima entesa con a condició necessària però no suficient per a l'atorgament d'autoritzacions de construcció serà de 10 ha.

6.- Per a la zona agrícola no hi ha regulació genèrica de parcel.la mínima ateses les característiques dels sòls rústics els valors dels quals és fonamental conservar.

SECCIÓ 6ª DESPLEGAMENT I GESTIÓ DEL PLANEJAMENT

Art. 39.- ANNULAT.

Art. 40.- Llicències d'obres i ús del sòl.- D'acord amb l'article 178 de la Llei del Sòl, i 1er del Reglament de Disciplina Urbanística, queden subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes d'edificació i ús del sòl tant els realitzats per l'Administració, com pels particulars.

Art. 41.- Requisites.- Per a poder-se atorgar llicències, serà imprescindible que el sòl tingui la condició d'urbà, d'acord amb el que disposa la Llei del Sòl i les presents Normes.

Sempre que el terreny qualificat del sòl urbà tingui la consideració de solar, és a dir, que disposi d'accés rodat, subministre, d'aigua, evacuació d'aigües residuals i subministre d'energia elèctrica, es podrà concedir llicència d'obres sempre que es constitueixi garantia en metàl·lic per a la quantitat que resulti d'aplicar els mòduls del quadre annex a les circumstàncies del solar. Aquesta garantia pot substituir-se per afectació de la parcel·la al Registre de la Propietat per l'import de les obres dels serveis pendents de realització.

En tot cas, s'haurà de fer cessió efectiva i gratuïta a l'Ajuntament dels terrenys que estiguin destinats a vials, zones verdes i centres docents al servei dels polígons corresponents. La cessió efectiva serà prèvia a l'atorgament de la llicència.

Art. 42.- Llicències en sòl apte per a la urbanització i en sòl no urbanitzable.-

No es podran concedir llicències mentre la parcel·la no hagi esdevingut solar mitjançant els emcanismes que preveu la Llei del Sòl i les presents Normes. En sòl no urbanitzable s'estarà al que disposa l'article 38 d'aquestes Normes.

Gestió específica del Polígons UU

Art. 43.- Reserva, cessió i gestió dels sistemes generals.-

La reserva dels terrenys destinats a sistemes generals be determinada en els plànols corresponents. S'incorporen a les presents Normes, amb caràcter del sòl urbà, exclusivament aquells polígons respecte dels quals els propietaris afectats per l'assenyalament de reserves per a sistemes generals, facin cessió expressa pels mitjans que es determinaran dels terrenys corresponents de forma enterament gratuïta a l'Ajuntament de Piera. S'inclouen, també, en aquest tipus, els polígons UC 19 i UC 43.

La posta en servei i gestió de les zones destinades a verd esportiu i equipament, s'ajustarà a les següents condicions:

1.- La zona verda i esportiva tindrà necessàriament un ús públic i gratuït, si més no una proporció que garantitzi el lliure gaudiment d'un camp de futbol, basquetbol o similar, de les dimensions reglamentàries.

2.- Es podrà destinar a zona esportiva equipada una proporció no superior al 50 % de la total zona verda i esportiva. S'entén per zona esportiva equipada aquella que compti com a mínim amb una piscina de dimensions mínimes 15x8 metres i amb dues o més pistes de tennis, patinatge o en general que suposin obres d'implantació costoses. Quan al règim general d'edificació i ús, s'estarà al que disposa l'article 21 d'aquestes Normes.

3.- Sobre els terrenys corresponents a les zones esportives equipades, l'Ajuntament de Piera podrà disposar la convocatòria del corresponent concurs per a la concessió de la seva explotació, d'acord amb la legislació aplicable en la matèria.

La duració de la concessió administrativa es graduarà d'acord amb la inversió prevista si bé mai no podrà superar els vint-i-cinc anys.

4.- Les indicacions anteriors s'entendran sense perjudici de la facultat de l'Ajuntament de cercar mitjans públics dels organismes competents en la matèria, a fi i efecte de possibilitar el seu ús amb caràcter públic o semipúblic.

5.- La resta dels terrenys destinats a zona verda i esportiva es dedicaran a l'ajardinament, fonamentalment constituït per espècies arbòries, i seran d'ús públic.

6.- Els terrenys destinats a reserva d'equipament es mantindran ineditats mentre no s'adopti, per part de l'Ajuntament la decisió de dedicar-los a algun ús públic no lucratiu dels enumerats a l'article 21 de les presents Normes.

Mentre tant es podran destinar excepcionalment a l'edificació d'un centre cívic o social sempre que es pugui mantenir com a reserva ineditada una superfície mínima de 5.000 m². i no es destini a la construcció del centre més d'un 10 % de la superfície total de l'espai en qüestió. El règim d'edificació i ús serà el que disposi l'Ajuntament en l'atorgament de la corresponent llicència d'acord amb l'article 21.

7.- S'exceptuen de l'anterior els espais que tinguin o arribin a tenir un ús públic concret.

Art. 44.- Previsió i execució de les obres d'infraestructura.-

Les Normes contenen, als plànols corresponents, les indicacions suficients pel desenvolupament dels projectes d'urbanitzacions suficients pel

desenvolupament dels projectes d'urbanització, que hauran de presentar-se a l'Ajuntament per a la seva aprovació dins dels sis primers mesos posteriors a l'aprovació definitiva d'aquestes Normes. L'incompliment de l'anterior determinarà l'execució subsidiària per part de l'Ajuntament.

L'execució de les obres d'infraestructura comprendrà la totalitat de les previstes en el projecte, d'acord amb l'article 70 del Reglament de Disciplina Urbanística, i es duran a terme sense interrupcions fins a la seva terminació, que haurà de tenir lloc dins el termini que fixi l'Ajuntament al moment de constituir-se l'Associació Administrativa de Propietaris. Només per a la dotació de l'estació depuradora d'aigües residuals, es podrà determinar un termini més llarg que el que es fixi per a les restants obres d'infraestructura.

Art. 45.- Sistema d'actuació.-

Els polígons de tipus UU s'executaran preferentment d'acord amb el sistema de compensació, i subsidiàriament amb el de cooperació.

En el seu cas, un membre de l'Ajuntament formarà part de l'orgue directiu de l'Associació Administrativa de Propietaris, que s'haurà de constituir abans dels 30 dies de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes.

Art. 46.- Gestió del sòl apte per a la urbanització.-

1.- L'execució del sòl apte per a la urbanització es portarà a terme mitjançant Plans parcials i Projecte d'urbanització en les condicions que determina la Llei del Sòl el Reglament de Planejament i els seus annexes.

2.- Els promotors del Pla Parcial subscriuran amb l'Ajuntament un document de compromisos amb anterioritat a l'aprovació inicial del Pla Parcial. El contingut mínim d'aquest document vincularà al promotor i als propietaris afectats a:

- sufragar les obres d'urbanització, inclús l'estació depuradora d'aigües residuals.
- mantenir i conservar la infraestructura fins el moment de la transmissió d'aquesta al municipi, determinant la fórmula que asseguri el manteniment i la conservació posteriors.
- cessió de tots els espais destinats a sistemes generals.
- cessió del 10% de l'aprofitament mig.
- constitució de la garantia suficient per a respondre de la total urbanització del sector.

3.- Els polígons del tipus AI podran desenvolupar-se pel sistema de gestió mixta mitjançant la construcció d'una Societat Urbanística de les

regulades pel Real Decret 1.169/78 de 2 de maig. L'Ajuntament podrà aportar a la societat el producte del 10% de l'aprofitament mig.

Art. 47.- Conservació de les urbanitzacions.-

L'obligació de conservació de manteniment de les obres d'urbanització, dotacions i instal·lacions de serveis públics dels àmbits corresponents als polígons UU i sectors AR (aquest un cop es desenvolupin els corresponents plans parcials) corren a càrrec dels propietaris del Sòl a l'empar del que disposa l'art. 68 del Reglament de Gestió, essent necessari el compromís de l'Ajuntament de delimitar els corresponents polígons o unitats d'actuació seguint el procediment que assenyalava l'art. 36 i concordants del Reglament del Gestió.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 1ª.

S'adjunta quadre amb la relació de polígons i sectors resultants de l'aprovació definitiva de les N.S.P., als efectes de la classificació del sòl.

RELACIÓ DE POLIGONS I SECTORS ALS EFECTES DE LA CLASSIFICACIÓ DEL SOL

SOL URBÀ (POLIGONS)			SOL APTÉ PER A URBANITZAR (SECTORS)		
UC	UN	UU	AC	AR	AI
1 a 19	20 El Badorc	24 Bosc de l'Àliga	41	37. Ampl. 1. Can Bonastre	45. Pol. Ind. Piera
43	21 Ca n'aguilera	25 Can Bou	42	39. Ampl. C. Marti	46. Can Cairot
	22 Sant Jaume	26 El Portell C. Canals	44		47
	23 La Fortesa	27 Can Mata			
	40 Ca'n Cairot	28 Can Boanstre			
	48 Can Creixell	29 Can Calramunt			
	50 Ampliació Can Cairot	30 La Venta		54. Amp. El Bardorc	
		31 Can Martí			
		32 Can Mas			
		33 Castell de la Ventosa			
		34 Vallbonica			
		35 St. Jordi			
		36 La Grua			

NOTA: NO EXISTEIXEN els números 38, 49, 51 i 53 per haver estat eliminats els sectors corresponents a l'aprovació definitiva.

Clau: UC sòl urbà casc de Piera AC sòl apte per a urbanització casc de Piera
 UN sòl urbà nuclis rurals AR sòl apte per a urbanització residencial
 UU sòl urbà urbanitzacions AI sòl apte per a urbanització industrial

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 2ª.

Als polígons del tipus UU, quan la sol·licitud de llicència del propietari que hagi construït o iniciat obres de construcció d'una parcel·la amb

anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquestes Normes, resultin disconformes amb les ordenances i sempre que la sol·licitud es produeixi dintre del termini de 3 mesos a partir de l'aprovació definitiva, s'acceptarà la seva legalització quan resultin disconformes respecte de la normativa a aplicar, però no respecte d'aquella amb la que foren construïdes.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 3ª.

Els edificis o instal·lacions industrials existents en sòl urbà abans de l'aprovació inicial de les presents Normes no es consideraran fora d'ordenació, quan resultin disconformes amb l'ordenació prevista. En conseqüència serà possible la seva legalització i les obres de conservació i millorament, però no les de substitució ni ampliació.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 4ª.

Per tot allò que no resulti específicament regulat per aquestes Normes Urbanístiques, seran d'aplicació les del Pla General d'Ordenació de la Província de Barcelona.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 5ª.

Además del que preveuen els Annexes de Regulació de l'ús industrial i comercial podran mantenir-se els usos existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquestes Normes, queden però, prohibides aquelles ampliacions que superin les previsions establertes pels citats Annexes.

DISPOSICIÓ FINAL

Des de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes queden derogades les Normes Subsidiàries de Planejament aprovades per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona el 22 de juny de 1977.

ANNEX N° 1 A LES NORMES URBANÍSTIQUES

CONDICIONS IMPOSADES PER ALTRES ORGANISMES COMPETENTS

1.- FERROCARRILS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

1ª. Els Projectes d'Urbanització que puguin donar lloc les Normes Subsidiàries de Planejament del terme Municipal de Piera i que es trobin compresos dintre de la Zona de Policia del Ramal d'Igualada a Martorell, deuran trametre's a la Direcció de FERROCARRILS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA, per la seva aprovació, si procedeix.

2ª. Al redactar dits Projectes d'Urbanització deura tenir-se en compte que els vials de qualsevol classe que comuniquin dits Projectes i suposin un encreuament de la via fèrria, tindran que efectuar-se mitjançant passos a diferent nivell del Ferrocarril i ajustant-se a lo disposat en el Reial Decret 2422/1978, de 25 d'agost (Presidència), sobre passos a nivell, essent a càrrec del promotor totes les despeses que ocasionin els mateixos.

3ª. A l'efectuar les obres corresponents a dits Projectes d'Urbanització, es modifiquen les condicions dels passos a nivell existents en la zona compresa pel dit Projecte d'Urbanització i que foren concedits, en el seu dia, per un ús distint al que vagin a tenir a partir de dites obres d'urbanització, per lo qual els mateixos deuran ésser clausurats o adaptats, segons la legislació vigent, a la seva nova utilització, essent de càrrec del promotor totes les despeses que pugui ocasionar l'adaptació i conservació dels passos que es desitgin mantenir.

4ª. Amb la realització de dits Projectes d'Urbanització no es podran ocupar terrenys propietat del Ferrocarril i es tindrà que sol·licitar Autorització a FERROCARRILS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA, per cada obra independent que es trobi situada dintre de la zona de Policia del Ferrocarril.

5ª. Les aigües de les zones que limitin amb la plataforma ferroviària no podran vessar directament ni indirectament sobre els terrenys del Ferrocarril, tenint que ésser encausades perquè no invadeixin la plataforma ferroviària.

6ª. En els límits de Ferrocarril deura establir-se una tanca, perquè quedin closos els terrenys de Ferrocarril, de 2 metres d'altura com a mínim.

7ª. Per la redacció dels diversos Projectes d'Urbanització que quedin inclosos dintre de la Zona de Policia del Ferrocarril, tindrà que efectuar-se

la partió dels terrenys propietat de Ferrocarril amb l'objecte d'indicar els terrenys que pertanyin a la Zona de Policia i límit de propietat dels mateixos. El promotor de cada Projecte d'Urbanització avisarà a FERROCARRILS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA a efectes de concretar la data per efectuar la partió, essent a càrrec del promotor totes les despeses que origini aquesta operació.

8ª. Amb la realització de les obres corresponents als diversos Projectes d'Urbanització, que puguin donar lloc a les Normes Subsidiàries de Planejament del Terme Municipal de Piera, no es podran modificar les condicions actuals de desguassar les torrenteres i rieres que afectin al Ferrocarril. En el cas de ser necessari modificar aquestes condicions, el promotor deurà ajustar-se a les condicions que determini l'Organisme competent, de les que deurà remetre un exemplar dels dits Projectes d'Urbanització.

2. COMISARIA DE AGUAS DEL PIRINEO ORIENTAL.

1. De acuerdo con la legislación vigente, en el desarrollo de la Urbanización del Plan, se precisa la autorización previa de esta Comisaria de Aguas para poder realizar las siguientes actuaciones en cauces públicos o en sus zonas de policía.
 - Obras de cualquier tipo en cauce o su zona de policía.
 - Cualquier tipo en cauce o su zona de policía.
 - Cualquier toma de agua superficial, subálvea o a menos de 100 m. de los márgenes.
 - Vertido directo o indirecto de aguas residuales a cauce público.
2. Los terrenos de dominio público de cauce deberán quedar excluidos de la zonificación.

3. MINISTERIO DE INDUSTRIA Y ENERGIA

- 1ª La disponibilidad de agua potable sera de 200 litros/habitante y día en las zonas urbanas de 50 m³. por ha y dia en las zonas industriales.
La disponibilidad de energía eléctrica será de 5 kw. por vivienda y de 3 w/m³. de calzada a iluminar en las zonas urbanas.
En las zonas industriales se asignará a cada parcela la potencia mínima de utilización prevista para el tipo de industria a instalar.
- 2ª Los proyectos generales y parciales de suministro y distribución de agua, gas y electricidad, así como sus ampliaciones, deberán ser

aprobados reglamentariamente por esta Delegación antes de su ejecución.

3ª En las líneas aéreas de alta tensión existentes o autorizadas con declaración de utilidad pública, deberán quedar siempre a salvo las servidumbres de paso de energía eléctrica oficialmente establecidas, no pudiendo existir debajo de ellas o en sus inmediaciones, hasta la distancia reglamentaria, edificios o espacios destinados a viviendas y locales, deportes, camping, campamentos, ferias, parcamientos, etc., así como vías de comunicación que sigan la misma dirección de las líneas, por lo que las calzadas y aceras no puedan quedar debajo de los conductores en las condiciones más desfavorables, ni tampoco árboles, farolas de alumbrado público u otros mástiles acopios materiales, debiéndose reservar a todo lo largo de la línea una zona verde o similar debidamente vallada de un ancho mínimo igual al de las crucetas de los apoyos de línea. Las líneas de A.T. pertenecientes a la Urbanización deberán ser subterráneas.

Igualmente se recomiendan sean subterráneas las de distribución en B.T.

4ª. No podrá otorgarse licencia alguna de construcción o recinto que afecte a una línea aérea de Alta Tensión sin el previo informe de esta Delegación Provincial pudiendo sólo prescindirse del mismo cuando la construcción esté en su punto más cercano a más de 8 metros del eje de la línea hasta 25 kv. y más de 25 metros para tensiones superiores, extremo éste que debe hacer constar el técnico facultativo autor del proyecto, como asimismo el Ayuntamiento en su informe".

ANNEX N° 2 A LES NORMES URBANÍSTIQUES.

REGULACIÓ DE L'ÚS DE GARATGES

Art. 1. Definició.

Es consideren garatges els locals destinats a la guarda, amb caràcter habitual, de vehicles de motor mecànic.

Els tallers de reparació d'automòbil, motocicletes i altres vehicles de motor, es regiran per les normes d'indústria, encara que es situïn dintre de garatges.

Art. 2. Obligatorietat dels garatges.

Totes les noves edificacions destinades a habitatge, o ús residencial públic, hauran de preveure conjuntament tantes places de garatge com vivendes o habitacions, respectivament, es projectin. S'exceptuen les edificacions unifamiliars en ciutat jardí, que hauran de preveure com a mínim, accés i espai dintre de la parcel.la per la ubicació del vehicle.

En el cas d'edificis o establiments destinats a usos públics, per l'obtenció de la llicència d'obres o reforma o habilitació, s'haurà de tenir en compte les necessitats que puguin crear-se, i preveure la seva solució.

Art. 3. Categories dels garatges.

S'estableix la següent classificació:

Categoria 1^a. Garatges d'ús particular.

- a) formant part de l'edifici de la vivenda, amb un màxim de 100 m2. (5 cotxes)
- b) edifici independent de la vivenda, dintre de la mateixa parcel.la, amb un màxim de 100 m2. (5 cotxes).

Categoria 2^a. Garatges d'ús públic.

- a) a planta baixa de vivendes col.lectives a partir de 100 m2.
- b) a planta interior o pati de mançana.
- c) a edifici independent del de vivenda, amb parcel.la pròpia o compartida, a partir de 100 m2.

Categoria 3^a. Garatges enclavats a la zona industrial, sense limitacions.

Art. 4. Règim de compatibilitats.

Al següent quadre s'estableixen les compatibilitats entre les zones en que es divideix el sòl urbà i les categories de garatges.

Zona	Garatges compatibles
1. Casc antic	1a, 2a, 2b
2. Eixample	1a,2a, 2b, 2c

3. Residencial semi-intensiva	1a, 1b, 2a, 2c
4. Residencial extensiva	1a
5. C.J. intensitat 1	1a, 1b, 2a, 2c
6. C.J. intensitat 2	1a, 1b
7. C.J. intensitat 3	1a, 1b
8. C.J. intensitat 4	1a, 1b
9. Indústria jardí	3

ANNEX N° 3 A LES NORMES URBANÍSTIQUES

REGULACIÓ DELS USOS COMERCIALS

Art. 1. Definició.

Son locals oberts al públic, destinats a la venda al detall. No comprenen els locals destinats a dipòsit de mercaderies i/o venda al major, ni les grans instal·lacions comercials /(tipus "hipermercat", "grans magatzems". Tots aquests locals es regulen per l'Annexe corresponent a usos industrials.

Art. 2. Categories.

S'estableix la següent classificació:

Categoria 1^a. En edifici de vivenda.

- a) locals compartits amb vivenda superfície màxim 50 m2.
- b) local exclusiu a planta baixa.
- c) local exclusiu a planta pis.
- d) local exclusiu a més d'una planta.

Categoria 2^a. En edifici exclusiu.

- a) amb aparcament propi dintre de la parcel·la.
- b) sense aparcament a la parcel·la.

La categoria 1^a queda restringida a una superfície màxima de 500 m2., i la categoria 2^a a un màxim de 1.000 m2.

Art. 3. Règim de compatibilitats.

Al següent quadre s'estableixen les compatibilitats entre les zones en què es divideix el sòl urbà i les categories del comerç.

Zona	Comerç compatible
1. Casc antic	tot
2. Eixample	tot excepte 1 ^a
3. Residencial semiintensiva	1b, 1c, 1d, 2a
4. Residencial extensiva	1a, 1b
5. C.J. intensitat 1	1b, 2a
6. C.J. intensitat 2	1a, 2a
7. C.J. intensitat 3	1a, 2a
8. C.J. intensitat 4	1a, 2a
9. Indústria jardí	incompatible excepte venda directa de fàbrica.

Art. 4. Previsió d'aparcament.

Quan es sol·liciti llicència per usos comercials amb superfície superior a 300 m²., s'haurà de justificar el número mínim d'aparcament que genera la nova activitat, i preveure'n la solució, ja sigui dintre, ja sigui fora de la pròpia parcel·la.

ANNEX N° 4 A LES NORMES URBANÍSTIQUES

REGULACIÓ DE L'ACTIVITAT INDUSTRIAL

Art. 1er.- Classificació de les activitats.

CATEGORIA 1^a.- Activitats admeses en promiscuïtat amb la vivenda.

Compren aquelles activitats no molestes per la vivenda, de caràcter individual o familiar, en general de tipus artesanal, que no produeixin més molèsties, efectes insalubres, nocius i perillosos que els propis d'una vivenda.

Amb motors que sobrepassin, cap d'ells, els 2 kw de potència (dos quilovats de potència cadascun).

CATEGORIA 2^a.- Activitats compatibles amb la vivenda.

Engloba les activitats que, de per sí mateixes o bé amb les oportunes mesures correctores, siguin compatibles amb les vivendes.

Sempre que no produeixin molèsties al veïnat per despreniment de gasos, pols, olors, vapors, fums, boires, o per sorolls i vibracions, i en general pels seus efectes molestos, insalubres, nocius i perillosos.

CATEGORIA 3^a.- Activitats no admeses contigües a vivenda, excepte en sectors especialment reglamentats.

Son aquelles activitats que, inclús amb l'adopció de mesures correctores, poden originar molèsties a les vivendes. No s'admeten contigües a elles, excepte en sectors especialment reglamentats o amb el permís explícit dels veïns.

CATEGORIA 4^a.- Activitats no admeses contigües a vivenda, però sí contigües a d'altres activitats classificades

Amb l'exclusió de les activitats que pels seus efectes molestos, insalubres, nocius i perillosos, i que inclús amb l'adopció de mesures correctores no puguin reduir aquells efectes a límits compatibles amb la proximitat d'altres activitats.

CATEGORIA 5^a.- Activitats perilloses

Activitats de caràcter perillós i que amb l'adopció de particulars mesures d'acondicionament poden autoritzar-se a zones industrials, distanciades de tota altra activitat que els hi sigui aliena.

CATEGORIA 6^a.- Activitats especialment insalubres, nocives o perilloses

Compren aquelles activitats que per llurs característiques especials de insalubritat, nocivitat o perillositat han de mantenir-se apartades de qualsevol altra activitat, i instal·lar-se en zones especials per l'activitat en qüestió.

Art. 2on.- Situació de locals respecte de llur entorn

A efectes d'utilització de locals o edificis per establiment d'activitats classificades com a molestes, insalubres, nocives i perilloses, es marquen les següents possibles situacions:

SITUACIÓ A. A planta pis d'edificis destinats a altres usos, o a plantes baixes o inferiors d'aquests edificis quan l'accés al local en qüestió s'hagi de fer a través d'espais comuns.

SITUACIÓ B. A planta baixa d'edificis destinats a altres usos quan tinguin accés exclusiu, directe i immediat des de la via pública. Inclosos els locals que s'allarguin enllà de la fondària edificable ocupant part o tot l'espai interior de les mançanes o illes.

SITUACIÓ C. A edificis específics destinats a l'ús de l'activitat sol·licitada i amb una separació de menys de cinc metres de parcel·les i/o edificis destinats a altres usos. Inclosos els locals ubicats a espais interiors de illa quan no ocupin planta baixa d'edificis residencials o similars.

SITUACIÓ D. A edificis específics destinats a l'ús de l'activitat sol·licitada, i separats com a mínim cinc metres de parcel·les i/o edificis més propers.

SITUACIÓ E. A edificis ubicats a zones destinades preferentment al seu ús per activitats classificades, d'acord amb l'ordenació urbanística legalment vigent, i separats com a mínim deu metres dels l·lindars propis i vint metres d'edificis destinats a altres usos ubicats o ubicables a zones urbanes o urbanitzables contigües.

Art. 3er.- Limitacions de potència permeses.

Al quadre adjunt s'estableixen limitacions de la potència total instal·lada i de la potència total contractada, tenint en compte per l'aplicació d'aquests límits les següents consideracions:

- pel còmput de les potències totals limitades no es tindran en compte les necessàries per accionar aparells per manteniment i elevació, per accionar muntacàrregues, ascensors, portes, etc., així com acondicionament ambiental, calefacció i altres.
- els límits de potència fixats al quadre adjunt podran ésser superats només en aquells casos en que, a judici dels Serveis Tècnics Municipals, de la Corporació i prèvia conformitat de la " Comissió d'Activitats Classificades", el grau de molèstia, insalubritat, nocivitat i/o perillositat no ultrapassin la categoria autoritzada al emplaçament previst.

- als projectes, sol.licituds, declaracions i tramitacions dels Expedients d'Activitats Classificades, hauran de constar desglossades les potències a tenir en compte a efecte de comptabilitzar les limitacions de potències permeses, les potències necessàries per enllumenat i les potències restants, a fi i efecte de poder controlar-se amb les potències realment contractades.

LÍMITS MÀXIMS DE POTÈNCIES PERMESES

Categories	Potències	SITUACIONS					
		A	B	C	D	E	F
1 ^a	Potència instal·lada Potència contractada	6 Kw. 4,4 Kw.	25 Kw. 21Kw.	50 Kw. 40 Kw.	90 Kw. 72 Kw.	II·limitades	II·limitades
2 ^a	Potència instal·lada Potència contractada	*****	25Kw. 21 Kw.	65 Kw. 52 Kw.	120 Kw. 96 Kw.	II·limitades	II·limitades
3 ^a	Potència instal·lada Potència contractada	*****	25Kw. 21Kw.	90 Kw. 72 Kw.	150 Kw. 120Kw.	II·limitades	II·limitades
4 ^a	Potència instal·lada Potència contractada	*****	*****	*****	II·limitades	II·limitades	II·limitades
5 ^a	Potència instal·lada Potència contractada	*****	*****	*****	*****	II·limitades	II·limitades
6 ^a	Potència instal·lada Potència contractada	*****	*****	*****	*****	*****	

Art. 4art.- Activitats permeses segons zonificació.

Les activitats permeses al sòl urbà amb independència de que es compleixin les disposicions més generals, son segons les diverses zones:

ZONES 1, 2 i 4. Casc antic, eixampla i residencial extensiva.

Categoria 1^a: situacions A, B i C

Categoria 2^a: situacions B i C

Categoria 3^a: situació C

ZONES 3 i 5. Residencial semiintensiva i ciutat jardí int. 1.

Categoria 1^a: situacions A, B, C i D

Categoria 2^a: situacions B, C i D

Categoria 3^a: situacions C i D

ZONES 6, 7 i 8. Ciutat Jardí intensitat 2, 3 i 4

Categoria 1^a: situacions A i B

Categoria 2^a: situació B

ZONA 9. Indústria jardí

Categoria 1^a, 2^a, 3^a i 4^a

Categoria 5^a: situació E

Sòl no urbanitzable

Categoria 5^a: situació F

Art. 5è. Determinació de categories i qualificació de les activitats.

Per la qualificació de les activitats en MOLESTES, INSALUBRES, NOCIVES I PERILLOSES, estarà al que disposa el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" actualment vigent, i a les disposicions en vigor i les que es puguin dictar amb rang suficient, així com a les emanades de les Ordenances Municipals actuals o les que es promulguin en endavant.

Les Ordenances vigents o les que es puguin promulgar respecte de les activitats es consideren i consideraran part integrant del conjunt normatiu de l'Ús d'Activitats i son i seran d'obligació i directe compliment, sense necessitat d'acte previ o requeriment de subjecció individual.

La determinació de categories s'estableix en funció de les molèsties, insalubritat, nocivitat i perillositat de les activitats, per les quals coses s'estarà al que disposen el "Reglamento de Actividades....", disposicions complementàries i demés legalment vigents, així com a les Ordenances Municipals. Es consideraran els següents efectes, entre altres:

Molèsties per: Soroll (a l'exterior del local propi, i veí més afectat).

Fums, gasos, vapors i olors.

Pols.

Aigües residuals.

Residuals industrials.

Transports, càrrega i descàrrega.
Instal·lacions visibles.
Aglomeracions de personal.
Calor.
Vibracions.

Nocives i insalubres per: Gasos i elements contaminats.
Aigües residuals.
Materials o matèries i manipulació.
Radiacions.
Abocaments i deixalles.

Perilloses per: Manipulació i classificació de materials combustibles i inflamables.
Processos de producció i envasos a pressió.
Materials explosius.
Vessadures i abocaments de productes químics agressius.
Condicionants i aptitud del local.
Condicionants i aptitud dels accessos.

Quan per les mesures correctores adoptades i de demostrada eficàcia s'eliminin o redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat a una categoria determinada, l'Administració podrà considerar aquesta activitat com de la categoria immediata inferior, a tots els efectes.

Si les mesures correctores adoptades no reeixissin en l'efecte justificatiu de l'inclusió a la categoria inferior, i, en el termini que s'atorgui al titular de l'activitat per a la correcció de les deficiències o adopció d'altres mesures, no es garantis l'eficàcia funcionament, l'Administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat no permesa segons aquestes Normes.

Només s'autoritzarà el canvi de categoria d'activitats situades a locals no ubicats a edificis de vivendes.

Mai podrà reduir-se a primera categoria una activitat de categoria superior.

Art. 6è.- Altres disposicions.

Son d'obligat compliment totes les disposicions oficials vigents i que puguin ser decretades sobre activitats, instal.lacions, locals, ets., que puguin afectar directament o indirectament les activitats objecte d'aquestes Normes. En especial pel que fa als dipòsits per combustibles líquids o líquüats, gasseosos, a pressió, normatives sobre calefacció, acondicionament de locals, venda de productes, etc.

TEXT REFÒS DE LA NORMATIVA
URBANÍSTICA VIGENT AL MUNICIPI DE
PIERA A 30 DE MARÇ DE 2005

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT
DEL TERME MUNICIPAL DE PIERA (ANOIA)

TEXT REFÓS

CAPÍTOL I

DISPOSICIONS GENERALS:

NATURALESA I ABAST DE LES MODIFICACIONS PUNTUALS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Art. 1 Definició i vigència

Les normes urbanístiques que integren aquest document formen part de les Modificacions Puntuals de les Normes de Planejament Municipal de Piera (Anoia), i tenen una vigència indefinida.

Art. 2 Marc legal

1. Les Normes Subsidiàries de Planejament s'han redactat d'acord amb l'ordenament urbanístic vigent.
2. Aquest text és el resultat de la modificació de les Normes Subsidiàries aprovat el 20 d'Octubre del 1982 i recull les Modificacions Puntuals aprovades el 29 de maig del 1991.
3. Les determinacions de les Normes Subsidiàries de Planejament s'apliquen amb preferència a qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús o l'ordenació del territori.
4. En el que preveu per aquesta Normativa, i en general per les Normes Subsidiàries de Planejament, seran d'aplicació les normes vigents en matèria d'habitatge, medi ambient i estètica.

Art.3 Contingut

Les Normes Subsidiàries de Planejament estan integrades pels documents següents :

MEMÒRIA: -Introducció
 -Casc urbà del Bedorc
 -Casc urbà de Sant Jaume
 -Casc urbà de la Fortesa.
 -Casc urbà de Can Claramunt (polígon UU-29)

NORMATIVA: -Capítol I : Disposicions generals
 -Capítol II : Disposicions comunes de l'ordenació

- Capítol III: Regulació del sòl urbà
- Capítol IV: Gestió, sòl urbà, sòl apte per urbanitzar

PRE-CATÀLEG: Protecció del patrimoni arquitectònic, natural i arqueològic.

PLÀNOLS:

- 1) Casc urbà de Piera (E:1/1000), està contingut en els plànols:22-13, 22-14, 23-13,23-14,24-13, 24-14, 25-13 i 25-14.
- 2) Casc urbà del Bedorc (E:1/1000), està contingut en els plànols : 28-11, 29-11, 30-11.
- 3) Casc urbà de Sant Jaume (E : 1/1000), està contingut en els plànols : 35-13, 36-13.
- 4) Casc urbà de la Fortesa (E :1/1000), està contingut en plànols :39-14.
- 5) Casc urbà de Can Claramunt (E :1/10009, està contingut en els plànols : 28-13.

Art. 4 Modificació i Revisió

1.
 - a) En qualsevol moment es podran modificar els distints elements i determinacions de les Normes Subsidiàries. Aquestes modificacions no podran suposar l'adequació de nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica del territori o a la classificació del sòl.
 - b) Els projectes de modificació de les Normes Subsidiàries hauran de tenir sempre el grau de precisió necessària, i hauran de comprendre també un estudi de caràcter macrourbanístic, que expliqui la incidència de les noves determinacions en l'ordinació establerta per les Normes Subsidiàries.
Es tramitaran segons quedi establert en els articles corresponents del Text Refós de la Legislació vigent a Catalunya, i concretament del seu article 75.
2. La revisió de les Normes Subsidiàries seran procedent en els supòsits següents:
 - a) Quan s'hagin aprovat complert 16 anys de vigència.

- b) Al aprovar-se un Pla Territorial General o un Plà Director de Coordinació que l'afectin.
- c) Quan disposicions d'ordre superior obliguen a la previsió d'espais públics més extensos.
- d) Quan s'hagin urbanitzat completament les 2/3 parts de les previsions de sòl urbanitzable total.
- e) En els supòsits previstos en l'article 23.1.e del Text Refós de la Legislació vigent a Catalunya.

Art. 5 Interpretació

1. Les determinacions de les Normes Subsidiàries de Planejament i concretament aquesta normativa, s'interpretaran d'acord amb l'esperit, els criteris, les finalitats i els objectius que les mateixes Normes Subsidiàries de Planejament pretenen aconseguir en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius.
2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala es farà cas del que indiquin els plànols de major escala, es a dir, aquells en els que la definició sigui més acurada.
3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions de les Normes Subsidiàries de Planejament en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor.

Art.6 Obligatorietat

Tant l'Administració com el particular estan obligats a complir les determinacions o disposicions de les Normes Subsidiàries i especialment aquesta normativa. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-se a les disposicions esmentades.

DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT

Art.7 Desenvolupament de les Normes Subsidiàries

- 1.- Amb l'objecte de complementar i desenvolupar l'ordinació establerta per les determinacions de les Normes Subsidiàries s'elaboraran els instruments de planejament previstos en la legislació urbanística aplicable.
- 2.- Quan no sigui necessari, o no estigui prevista, la prèvia aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions de les Normes Subsidiàries seran susceptibles d'aplicació directa i immediata.
- 3.- Amb l'objecte de completar la regulació urbanística es podran aprovar Plans especials, Ordenances especials, Catàleg i Normes complementàries.

Art.8 Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en sòl urbà.

Pel desenvolupament de les Normes Subsidiàries, en el sòl urbà, es podran formular Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detalls en qualsevol àrea del sòl urbà.

Art.9 Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en sòl apte per urbanitzar.

- 1.- En sòl urbanitzable, les Normes Subsidiàries de Planejament desenvoluparà necessàriament mitjançant Plans Parcial, l'aprovació definitiva dels quals, és condició indispensable per a la realització d'intervencions de qualsevol tipus en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals.
- 2.- L'àmbit territorial dels Plans Parcial haurà de coincidir exactament amb els sectors de planejament delimitats en els plànols de les Normes Subsidiàries.

- 3.- Els terrenys classificats com a aptes per urbanitzar no podran parcel·lar-se sense la prèvia aprovació definitiva del corresponent Pla Parcial, ni edificar-se sense que s'hagin realitzat les obres d'urbanització i s'hagin fet les cessions gratuïtes i obligatòries per part dels propietaris, d'acord amb el previst en l'article 121 i altres del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya i d'acord amb aquesta Normativa.

Art.10 Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en sòl no urbanitzable

- 1.- Les determinacions de les Normes Subsidiàries sobre el sòl no urbanitzable s'aplicaran de forma immediata i directa.
- 2.- Tanmateix, es podran desenvolupar les previsions de les Normes mitjançant Plans Especials que tinguin per objectius qualsevol de les següents finalitats o similars :
 - a) Protecció del paisatge i dels elements naturals
 - b) Protecció d'horts, conreus i espais forestals.
 - c) Millora del medi ambient.
 - d) Protecció, millora i adequació de les vies rurals i dels camins.
- 3.- Aquests Plans Especials no podran alterar les determinacions de les Normes Subsidiàries.
- 4.- Els Plans Especials de qualsevol tipus que persegueixin objectius diversos, diferents dels esmentats anteriorment, i incideixin en el territori classificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions de les Normes Subsidiàries i podran desenvolupar alguna de les seves previsions.

Art.11 Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes

- 1.- El desenvolupament de les determinacions de les Normes Subsidiàries sobre sistemes generals, es podran fer mitjançant Plans Parcials del sector amb el que estiguin relacionats. També es podran formar Plans Especials que tindran com a objectiu la regulació pormenoritzada del sistema.

- 2.- Aquest planejament especial regularà qualsevol dels aspectes que defineixin l'estructura orgànica del territori, que són:
- a) Sistema de comunicacions
 - b) Sistema d'espais lliures
 - c) Sistema d'equipaments comunitaris
 - d) Sistema de serveis tècnics
 - e) Protecció de sistemes

Art.12 Plans Especials d'Ordenació

- 1.- Els Plans Especials d'Ordenació han de contenir les determinacions previstes en el Text Refós de la Legislació vigent a Catalunya i concretament en l'article 25. Hauran d'incloure el resum de les determinacions urbanístiques, regulant i precisant tots els aspectes, de forma que amb la simple redacció dels corresponents projectes d'urbanització, puguin ser executats.
- 2.- Els Plans Parcials podran, si convé, preveure la delimitació de polígons per a la seva execució i determinar l'ordre d'actuació, conforme al Pla d'Etapes, així com al sistema d'actuació.
- 3.- El Pla d'Etapes no podrà preveure un termini superior a vuit anys per a la realització de la urbanització. D'establir varis polígons, haurà de fixar-se l'ordre de prioritat entre ells.
- 4.- Quan els Plans Especials siguin d'iniciativa privada, la cessió del 10% d'aprofitament mitjà s'haurà de fer en el sòl edificable de cadascuna de les zones del sector, tal com s'indica en l'article 124.3 del Text Refós de la Legislació vigent a Catalunya.
- 5.- Els Plans Parcials podran completar les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries per no modificar-les.

Art.13 Estudis de Detall

- 1.- Els Estudis de Detall hauran de respectar les determinacions de les Normes Subsidiàries, i, en el seu cas, dels Plans Parcials es formularan, quan siguin precisos per completar o adaptar les

seves determinacions, complint tot el que s'indica en l'article 26 del Text Refós de la Legislació vigent a Catalunya.

- 2.- En cap cas podran reduir l'amplada dels vials, ni les superfícies destinades a espais lliures, ni, com a conseqüència de les seves previsions sobre alineacions podran originar augments de volum.
- 3.- L'ordenació de volums que puguin realitzar els Estudis de Detall no pot implicar augment d'ocupació del sòl, ni de les alçades màximes, ni increment de la densitat de població.

Art.14 Plans Especials

Els Plans Especials no podran modificar les determinacions de les Normes Subsidiàries, en particular les que regulen el volum i l'ús del sòl, si bé les podran precisar. Seguiran en tot cas, les determinacions que fixa l'article 35 del Text Refós de la Legislació vigent a Catalunya.

Art.15 Precisió de límits

Els límits de les zones, sectors i sistemes, podran precisar-se en els corresponents Plans Parcial o Especials, d'acord amb els següents criteris:

a) Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a:

- Alineacions o línies d'edificació vigents.
- Característiques topogràfiques del terreny.
- Límits de la propietat rústica o urbana.
- Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.

b) No produiran distorsions en la forma de les unitats de zona, sector o sistema, ni augments o disminucions de superfície de més d'un cinc per cent en relació a superfícies delimitades en els plànols d'ordenació d'aquestes Normes Subsidiàries.

Art.16 Pla Especial Casc Antic

Es podrà formular un Pla Especial pel Casc Antic del nucli urbà de Piera que haurà de comprendre tota la zona de l'entorn de l'Ajuntament i podrà abastar tot el casc antic històric del poble.

Art.17 Catàleg

- 1.- L'Ajuntament en el termini de quatre anys redactarà un catàleg per la Protecció del Patrimoni Arquitectònic, Natural i Arqueològic, pel que servirà com a base el Pre-Catàleg que inclou la present Modificació de les Normes Subsidiàries.
- 2.- Arribat el cas, l'Ajuntament podrà sol·licitar del Departament de Cultura de la Generalitat la redacció del catàleg o la facilitació dels mitjans necessaris per fer-ho.

EXECUCIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT

Art.18 Execució de les Normes Subsidiàries de Planejament

L'execució d'aquestes Normes Subsidiàries correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars en els termes definits per la Legislació vigent a Catalunya.

Art.19 Projectes d'urbanització

Per l'execució de les determinacions contingudes en les Normes Subsidiàries i els instruments de Planejament que els desenvolupen, s'hauran de redactar projectes d'urbanització d'acord amb el que preveuen el text Refós de la Legislació vigent a Catalunya i concretament el seu article 27.

Art.20 Concessions per equipaments

Sobre el sòl destinat a equipaments, l'Administració competent podrà atorgar una concessió per a la construcció i explotació de l'equipament corresponent. Aquesta concessió, que no confereix drets per a ser renovada no podrà tenir una duració superior a cinquanta anys.

Art.21 Execució del Planejament en Sòl Urbà

- 1.- Les determinacions pel planejament en sòl urbà seran d'execució directa per els sistmes generals i actuacions aïllades no compreses en Unitats d'Actuació.
- 2.- No podrà ser edificat fins que la respectiva parcel.la mereixi la condició del solar, o bé queda garantida l'execució simultànea de l'urbanització i l'edificació mitjançant les garanties reglamentàries.
- 3.- En el cas d'obertura o eixamplament de vials es delimitaran les Unitats d'Actuació que calgui, en el supòsit previst a l'apartat 4 de l'article 120 del Text Refós de la Legislació vigent a Catalunya.

Art. 22 Expropiació

- 1.- En tots els supòsits no previstos en l'esmentat article 120, apartats 3 i 4, o en les reserves per a altres fins, l'adquisició de sòl es farà mitjançant l'expropiació. El cost de les expropiacions podrà ser repercutit sobre els propietaris que resultin especialment beneficiats, per una actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials.
2. Prèviament es delimitarà l'àrea beneficiària de la millora prevista, amb la relació de tots els propietaris afectats.

INTERVENCIÓ DE LES ACTIVITATS DELS PARTICULARS

Art. 23 Actes subjectes a Llicència Municipal

- 1.- Estan subjectes a llicència municipal tots els actes a que es refereix la Legilació vigent a Catalunya i , concretament, l'article 247 del text refós, que es realitzin en el terme municipal.
Tanmateix, és necessari obtenir llicència municipal per a la obertura de camins i caminals, instal.lacions de xarxes de serveis tècnics, extracció d'àrids i, en general, per a qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.
- 2.- Així els actes subjectes a prèvia llicència són:
 - 1.- Les obres de construcció d'edificacions i instal.lacions de tota classes de nova planta.
 - 2.- Les d'ampliació d'edificis i instal.lacions existents.
 - 3.- Les de modificació o reforma que afectin a l'estructura de l'edifici i instal.lacions existents de tota classe.
 - 4.- Les de modificació del seu aspecte exterior.
 - 5.- Les de modificació de la distribució interior dels edificis i instal.lacions, siguin quins siguin els seus usos.
 - 6.- Les obres i els usos de caràcter provisional, previstos en la Legislació vigent a Catalunya.
 - 7.- Les obres d'instal.lació de xarxes de serveis o la seva modificació.
 - 8.- Les obres d'urbanització, no contingudes en Projecte d'urbanització:
 - 9.- Les parcel.lacions urbanístiques.
 - 10.- Els moviments de terres com ara desmunts, rebaixos i explanacions, excavacions, terraplenats, llevat que estrobin previstos en Projectes d'Urbanització o d'Edificació aprovats.
 - 11.-La primera ocupació o utilització dels edificis i instal.lacions en general.
 - 12.-L'ús del sòl, del vol i del subsòl i llur modificació.
 - 13.-L'obertura, modificació, ampliació i transformació d'establiments comercials i industrials. La modificació, substitució, ampliació o canvi de lloc de màquines, motors i altres aparellats industrials.
 - 14.-L'enderroc total o parcial de construccions, llevat que siguin declarades en ruïna imminent.
 - 15.-La tala d'arbres integrats en masses arbòries i jardins.

- 16.-La col.locació de cartells de propaganda visibles des de la via pública.
- 17.- L'extracció d'àrids i l'explotació de bòvils.
- 18.-L'instal.lació de grues-torres
- 19.-El tancament de solars i terrenys.
- 20.-En general els altres actes que senyalin els Plans, Normes, Ordenances, així com altres, contemplats en el Reglament de Disciplina Urbanística i altre legislació aplicable.
- 3.- No caldrà l'obtenció de Llicència per a la realització d'obres d'enjardinament dels espais annexes als habitatges i indústries sempre que no impliquin destrucció dels jardins existents.
- 4.- Tampoc s'exigirà l'obtenció de Llicència per les obres d'urbanització, construcció o enderroc d'edificis, quan s'executin per ordre municipal sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament.
- 5.- L'informe municipal previ per els supòsits d'autorització per part de Comissió d'Urbanisme de Barcelona, abasta totes les operacions en el Sòl no Urbanitzable, tal com s'indica en la Legislació vigent a Catalunya i les de caràcter provisional. També quan per raó de competències els boscos, llits de torrents, rius i rieres, servitud de carreteres, camins veïnals, línies fèrries, línies d'alta tensió estiguin subjectes a informe o autorització d'altres organismes.
- 6.- Els serveis tècnics municipals tindran especial cura amb les autoritzacions per la col.locació de cartells de propaganda en el Sòl no Urbanitzable que, en tot cas, hauran de ser compatibles amb l'estètica del lloc i del seu entorn immediat. L'Ajuntament podrà dictar, si ho creu oportú, una ordenança complementària al respecte.

Art.24 Actuacions d'altres entitats públiques

En relació als actes assenyalats en l'article precedent, es també obligatòria la sol·licitud de Llicència quan sigui promoguts per ordre de l'Estat, de la Generalitat o altres entitats de dret públic.

Art.25 Atorgació de les Llicències

- 1.- Les Llicències s'atorgaran d'acord amb les previsions de les Normes Subsidiàries de Planejament de Piera i altres Plans que s'aprovin en desenvolupament o substitució de les mateixes.
- 2.- L'obligació d'obtenir llicència municipal és sense perjudici de les autoritzacions o concessions que segons l'ús, activitat o situació corresponguin a altres organismes. L'obtenció d'uns no deixa sense efecte l'obligació de proveir-se de l'altre.

Art.26 Drets dels tercers

- 1.- Les llicències s'entendran atorgades salvat el dret de propietat i sense perjudici del dret de tercers i no podran ser invocades per tal de disminuir o excloure la responsabilitat civil o penal en que puguin incórrer els particulars en l'exercici dels actes autoritzats.
- 2.- L'atorgament de llicència no implicarà responsabilitat municipal de cap classe pels danys o perjudicis que en l'exercici dels actes autoritzats puguin produir-se.

Art.27 Condicions de les llicències

- 1.- Els titulars de les llicències venen obligats a observar el contingut explícit de la llicència expressat en els clausulat i implícit derivat del contingut de les Normes o Pla, en aplicació del qual s'atorga la llicència.
- 2.- No es podrà emparar en el silenci, contradicció o insuficiència del contingut de la llicència, la vulneració del planejament vigent. En tot cas el titular de la llicència haurà de demanar l'aclariment corresponent quan es doni dita circumstància i l'Ajuntament haurà de contestar en el termini de deu dies.
- 3.- Les condicions especials a que es subjecti la llicència hauran de constar en el document mitjançant el qual es formalitzi o notifiqui la llicència.
- 4.- Amb el document que formalitzi o notifiqui la llicència s'unificarà un exemplar del projecte aprovat, degudament diligenciat. Es farà constar el nombre de visat atorgat per el

col·legi professional corresponent tant en el document com a l'acta de la sessió d'aprovació o a en el seu cas, el llibre de Decrets.

- 5.- No es podran iniciar les obres de construcció si no s'ha presentat a l'Ajuntament el Projecte d'Execució, Projecte de Seguretat (si cal), el programa de Control de qualitat, i el nomenament de la Direcció de l'obra.

Art.28 Obligacions dels titulars de la llicència

El titular de la Llicència resta també obligat a:

- a) Reparar o indemnitzar els danys que es causin als elements urbanístics existents a l'indret de l'obra, als vials i a places qui hi donin front.
- b) Instal·lar una tanca de protecció de les obres que impedeixi l'accés de les vies i espais públics a les persones alienes a la mateixa.
- c) Complir, quan el sòl a edificar no tingui la condició de solar, les obligacions que imposa el Reglament de Gestió Urbanística.
- d) Garantir les anteriors obligacions mitjançant dipòsit en metàl·lic o aval bancari.

Art.29 Obres majors

Es consideren obres majors:

- a) Les de nova planta.
- b) Les d'ampliació.
- c) Les de reforma que no siguin menors de conformitat a l'article posterior.
- d) La construcció de piscines, frontons i instal·lacions anàlogues.
- e) Els murs de contenció d'alçada superior a 2,5m o longitud superior a 20m.
- f) Les que per les seves característiques siguin assimilables a les anteriors, previ informe del tècnic municipal competent.

Art.30 Documentació

La documentació necessària, amb caràcter general, per a la sol·licitud d'obres majors és la que s'exposa a continuació:

30.1. Sol·licitud de llicència: Les sol·licituds es formularan, en el seu cas amb l'imprès oficial corresponent, dirigides a l'Alcaldia i subscrietes per l'interessat, o per la persona que legalment el representi, amb les següents indicacions.

1.- Noms, cognoms, domicili, circumstàncies personals i dades del document nacional de l'interessat, quan es tracti de persones físiques, raó social, número d'identificació fiscal, dades d'inscripció en el registre públic i domicili, quan el sol·licitant sigui una persona jurídica.

2.- Noms, cognoms, domicili, circumstàncies personals, dades del document nacional d'identitat i qualitat en que obra el signant, quan actuï per representació.

3.- Situació, superfície, pertinença de la finca i índole de l'activitat, obra o instal·lació per a la que es sol·licita llicència.

4.- Lloc i data.

30.2. Documentació complementària: Amb la sol·licitud de llicències d'obres de nova planta, ampliació o reforma d'edificis existents s'acompanyaran els següents documents:

1.- Projecte tècnic, visat pel corresponent col·legi oficial per triplicat, excepte en els casos en que la petició de llicència afecti a terrenys situats en zona d'influència Jefatura de Carreteres, Diputació Provincial, Generalitat, Ministeri de Cultura, Comissaria d'Aigües del Pirineus Oriental, Companyies subministradores de serveis en el que fa referència a les servituds existents etc. En que hauran d'aportar-se els exemplars necessaris per a remetre els esmentats organismes, o justificar l'obtenció prèvia de l'autorització del propi interessat.

El projecte anirà signat per l'interessat i pel tècnic facultatiu competent, figurant-hi juntament a la signatura el nom i cognoms d'aquest últim.

En tots els supòsits, els plànols dels projectes tindran com a mesura màxima les de 1,5m per 1,10m i es presentaran doblegats a la mida A4 (UNE), amb la corresponent pestanya que permeti el cosit a l'expedient.

Si les característiques del dibuix exigissin la confecció dels plànols a una mida superior a l'establerta en el paràgraf anterior, s'emprarà per a llur confecció escales més reduïdes que les previstes, de manera que no sobrepassin les esmentades mides màximes.

Els projectes hauran de contenir, com a mínim:

- a) Memòria en la qual descriguin i s'indiquin les dades que no puguin representar-se numèricament en els plànols o bé gràficament, s'hi ha de fer constar el nombre d'habitatges i la superfície útil de cadascun.
- b) Plànol d'emplaçament a escala mínima 1/1000, incloent la situació de les construccions existents en les finques llimdants, amb expressió de les dades suficients per a poder apreciar els possibles condicionants que per la llicència puguin derivar-se.
- c) Plànol topogràfic a escala 1/500 amb cotes de nivell amb equidistàncies d'un metre, en el que s'indiqui l'edificació i l'arbrat existent. No serà necessària la presentació d'aquest plànol sempre que els solars dels quals es tracti, siguin edificables en illa tancada o no existeixi desnivell apreciable entre la rasant del carrer al que fan façana i la línia de profunditat edificable. Tampoc serà precisa la seva presentació en aquells casos particulars que determinin els Serveis Tècnics.
- d) S'inclouran les dades urbanístiques del projecte: superfície construïda, ocupació, parcel·la, superfície de parcel·la, volum, alçada, etc. demostrant el compliment de les ordenances i normativa vigent de la zona.
- e) Plànols de plantes i façanes, amb les seccions necessàries per la seva completa intel·ligència, assenyalant els nivells del terreny original i del definitiu. En particular, si el moviment és considerable, s'indicaran els nivells respecte de les

particions amb els veïns. Aquests plànols es dibuixaran a escala 1/50 o 1/100, segons la menor o major dimensió de l'edifici; estaran acotats i en ells s'hi anotarà i detallarà minuciosament de forma gràfica, tot el necessari pel seu coneixement i comprovacions en relació al compliment de les ordenances que li siguin aplicables; i en especial amb referència a les façanes i totes les parts d'obra visibles des de la via pública. En la planta i seccions es dibuixarà o pintarà amb traç continu gros el que hagi de desaparèixer i amb traç continu vermell, l'obra nova.

- f) Indicació de les escomeses i de les correccions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents o expressió de les potències i cabdals necessaris en cadascun d'aquests serveis.
 - g) Adscripció, en el seu cas, de les galeries subterrànies d'aigües, o pous que existeixin a la finca, encara que estiguin abandonats, descrivint i acotant la situació, configuració i mides dels esmentats accidents del subsòl.
 - h) Justificació específica de que el projecte compleix les següents prescripcions:
 - Normes sobre prevenció d'incendis.
 - Reserva, en el seu cas, d'espais per aparcaments.
 - Previsió de l'instal·lació d'antena col·lectiva de televisió en construccions plurifamiliars de més de quatre habitatges
 - Col·locació de bústies per a l'entrega de correspondència a domicili.
 - Previsió de dependències per a la guarda dels cubells de recollida d'escombraries en els habitatges plurifamiliars.
 - i) Justificació de que el Projecte compleix les determinacions de:
 - Llei de l'habitatge.
 - Llei de Promoció de l'Accessibilitat i de Supressió de les barreres arquitectòniques.
 - Altres Decrets, ordres, i Reglaments amb ells relacionats.
- 2.-Nomenament d'Arquitecte Director de l'obra.
3.- Nomenament d'aparellador o Arquitecte Tècnic.
4.-Nomenament del Contractista

5.Fotocòpia de l'alta de la llicència fiscal del contractista de l'obra amb validesa per al tipus de l'obra a realitzar i per al terme municipal.

30.3. Per la concessió de Llicència d'ampliació o reforma d'una edificació existent, caldrà acreditar la legalitat de la construcció o procedir en el seu cas a la seva legalització.

Art.31 Obres menors

Tindrà la consideració d'obra menor tota la que no afectant a elements estructurals, figuri a la relació del present article o per analogia i previ informe del tècnic municipal competent s'hi assimili.

1. Construcció de tanques de solars o parcel·les que donin a la via pública. (C)
2. Construcció de dipòsits. Els dipòsits restaran coberts mitjançant forjat en les zones urbanes.

fins a 12.000 litres (C)
fins a 32.000 litres (C i D)
més de 32.000 litres (Obra major)

També tindran consideració d'obra major, quan els murs tinguin una alçada superior a 1,5m qualsevol que sigui la seva capacitat.

3. Murs de contenció de terres:

fins a 1,5m d'alçada (C)
fins a 3.0m d'alçada (C i D)
més de 3,0 m d'alçada (Obra major)

També tindran consideració d'obra major, quan els murs tinguin una longitud superior a 20m i una alçada superior a 2,5m.

4. Fossa sèptica normal d'ús particular (croquis i homologació), fins un màxim de 8 persones.
Per un ús de més de 8 persones (Hotels, Hostals, etc.) (C i D).
5. Excavació o terraplenat del terreny quan no es modifiqui es perfil del terreny en més o menys de 2m d'alçada (C).

6. Construcció de claveguerons particulars que vagin a enllaçar al col·lector general.
7. Substitució de baixants d'aigües pluvials o fecals, en el cas d'haver de conduir-los fins al col·lector general, es necessitarà.
8. Enderroc parcial d'immobles (C i D). L'enderroc total és Obra Major.
9. Construccions auxiliars: Coberts, porxos, pèrgoles, o similars.
fins a 15 m² (C)
fins a 30 m² (C i D)
L'alçada màxima serà sempre de 3,30 m
Sempre al servei d'una edificació principal.
10. Substitució de bigues de fusta per bigues de formigó, en obres de reforma:
fins a 30 m² (C)
de 30 a 69 m² (C i D)
més de 60 m² (projecte)
I també en el cas de que es tracti de forjats de coberta sempre que representi augment de volum.
11. Enderroc d'envans o envanets de ¼ o 10 centímetres respectivament, que no siguin estructurals. (C)
12. Arrencament i substitució d'enrajolats. (C)
13. Construcció d'envans de ¼ o envanets de 10 centímetres. (C)
14. Arrencament, enderroc o substitució de sanitaris i aplacats en cuina, bany o lavabo. (C)
15. Obertures o modificació de buits en parets no de càrrega.
16. Obertures o modificació de buits o parets de càrrega
fins a 2,5 m (C)
fins de 2,5 m (C i D)
En el cas que entrin en aquest punt i que presentin una dificultat considerable es demanarà el càlcul previ de l'estat de càrregues o bé projecte, segons informe dels Serveis Tècnics Municipals.
17. Col·locació de persianes enrotllables, de llibret o porticons, en obertures que donin a l'exterior sense afectar a l'estètica exterior de l'edifici.
18. Canvi de portes o finestres velles per altres de noves sempre que l'obertura no sigui ampliada i que estiguin en paret exterior, (solament la sol·licitud)
19. Col·locació de reixes en finestres o substitució de baranes d'escala o baranes de terrasses (Solament la sol·licitud)

20. Canvi de graons vells per altres de nous, quan les voltes d'escala no es modifiquin (solament la sol·licitud)
21. Repàs general de la teulada i canals, en reposició del material deteriorat (solament sol·licitud en m²)
22. Construcció de xemeneia (llar de foc) i un conducte, sense que el mateix afecti a l'estructura.
23. Col·locació de pals de ferro o formigó per a tancar terrenys. (C)
24. Construcció de cunetes o canals de formigó per canalitzar aigües de pluja o per regar. (C)
25. Paviments de formigó de garatges, pistes d'ús privat al servei d'habitatges (C).
A excepció de pistes de tennis d'ús privat. (C i D)
26. Col·locació de pals o subjectadors per la xarxa elèctrica o telefònica. (C i D)
Sempre que no superin 5 unitats, qualsevol quantitat quan sigui en substitució de vells per nous, en el cas d'un terreny particular.
A la via pública. (projecte)
27. Construcció o supressió de guals per entrada o per sortida de vehicles.
28. Substitució de paviment de vorera. (C)
29. Obertura de rases a la via pública per a reparació de conduccions d'aigua, gas, electricitat o telèfons. (C)
30. Substitució de fanals a la via pública. (C)
31. Construcció d'estacions transformadores per a ús particular.(Projecte)
32. Enjardinaments de recintes privats. (C)
33. Enderrocament de cornises, galeries, terrasses , parets de tanca que afectin a l'estructura restant.
Si afecten a l'estructura. (C i D).
En el cas que poguessin presentar dificultats tècniques importants es podrà sol·licitar projecte, previ informe dels Serveis Tècnics Municipals.
34. Arrebossament de façanes i parets a l'exterior o patis interiors.
(Sol·licitud indicant superfície, textura i materials).
35. Estucat o pintura en façanes o edificis, sempre que aquests no tinguin un interès històric o artístic, (Sol·licitud indicant color, textura i materials etc.)
Els Serveis Tècnics Municipals controlaran aquest aspecte, cuidant especialment, la seva integració en el entorn.
36. Arrencament d'arbres a la via pública. (Sol·licitud)
Plantació (Projecte)
37. Apuntalament o recalçada de parets, sostres que amenacin ruïna o possibles despreses. (C i D)

38. Escameses d'aigua, llum, etc. que per a la seva instal·lació s'hagi de foradar la vorera o el carrer.
39. Col·locació d'elements auxiliars en teulades i terrats que no estiguin concedits en l'obra major, (estenedors, antenes, gronxadors), quan aquests no afectin a l'estètica de l'edifici així com als seus voltants.
40. Recolzat o recalçada d'edificis. (C i D)
41. Construcció de marquesines i col·locació de tendals en façanes (C). Es cuidarà especialment que no afectin a l'estètica de l'edifici, així com al seus voltants.
42. Col·locació de rètols, anuncis, anuncis lluminosos, banderes. (C) Igualment, com en el punt anterior, es tindrà cura de que no afectin negativament l'estètica de l'edifici en el qual es col·loquin, així com al seu entorn.
43. Col·locació de senyals indicatives de direcció, distàncies, etc. de determinat establiment o paratge.
44. Enguixat de paraments horitzontals o verticals en una superfície superior a 60 m² en interior d'edificis. (Sol·licitud indicant superfície)

En cas que poguessin presentar dubtes en la consideració de si és o no obra menor, serà preceptiu l'informe dels Serveis Tècnics Municipals.

La reiterada petició d'obres menors en un mateix edifici o terreny, podrà ésser considerada com a obra major.

Art.32 Documentació de la sol·licitud d'obres menors

1. La sol·licitud es formularà, en el seu cas, mitjançant l'imprès que correspongui dirigit a l'Alcaldia, subscrit per l'interessat o qui es representi, acompanyant únicament sol·licitud (així s'indica a l'article anterior), o bé croquis (quan s'indica C a l'article anterior o bé, a més direcció (s'indica D),i en ella es descriuran estrictament les obres a realitzar.
S'acompanyarà sempre plànols acotats pormenoritzats a l'emplaçament de les obres.
2. En els supòsits regulats en l'article precedent, es requeriran quan així s'indiqui:
 - a) Els croquis hauran de ser acotats i signats pel sol·licitant o propietari.
 - b) La direcció facultativa haurà de complimentar-se mitjançant el full corresponent de direcció (d'Arquitecte, Arquitecte tècnic o Aparellador), visat pel seu Col·legi professional.

Art.33 Documentació de la sol·licitud de llicència d'enderroc.

Les sol·licituds de llicència de demolicions, d'enderroc de construccions, es presentaran subscrietes per l'interessat o per la persona que el representi. Amb la sol·licitud de llicència s'adjuntaran els següents documents:

- a) Plànol d'emplaçament a escala 1/500
- b) Croquis de plantes, alçats i seccions, que permetin apreciar l'índole de l'enderroc o demolició a efectuar.
- c) Memòria tècnica de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i coordinació dels mateixos així com de les precaucions a prendre en relació a la pròpia obra, via pública, construccions i finques veïnes.
- d) Document acreditatiu de que el sol·licitant assumeixi l'obligació de que les obres seran executades per una empresa constructora competent i que al front de les mateixes, a més de la direcció facultativa, hi hagi un tècnic titulat que assumeixi expressament la funció de cuidar de la correcte execució dels treballs d'acord amb les ordres de la direcció facultativa.
- e) Nomenament del facultatiu designat com a director d'obres, visat pel corresponent col·legi oficial.

Art.34 Llicències d'obres d'urbanització

1. Amb la sol·licitud de Llicència d'obres d'urbanització no contingudes en un Projecte d'Urbanització, s'acompanyaran els següents documents:
 - a) Plànol de situació a escala no inferior a 1/2000, en el qual es determini la localització de la finca o finques a que es refereix la llicència.
 - b) Cèdula o cèdules urbanístiques, si estiguessin implantades de la finca o finques esmentades.
 - c) Projecte tècnic.
 - d) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuat la senyalització d'alineacions i rasants sobre el terreny.
2. Els conceptes als quals haurà de referir-se el projecte tècnic són els següents:
 - a) Moviment de terres.
 - b) Obres de fàbrica
 - c) Pavimentació

- d) Abastament i distribució d'aigua potable, de rec i contra incendis.
- e) Excavació d'aigües i sanejament.
- f) Xarxes d'energia elèctrica, enllumenat i telèfon.
- g) Plantacions d'arbrat i jardineria.

Art.35 Llicència de parcel·lació

1. Amb la sol·licitud de llicència de parcel·lació s'acompanyaran com mínim, els següents documents d'acord amb l'article 142 del Text Refós de la Legislació vigent a Catalunya.
 1. Memòria justificativa de la procedència de la parcel·lació, en base a les Normes Subsidiàries o Pla parcial i del dimensionat de les parcel·les de cada zona.
 2. Plànol parcel·lari explicitant les parcel·les indivisibles, amb indicació de la zonificació i ubicació d'estàndars i del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector dels polígons d'actuació i del Pla d'etapes, en el seu cas.
Recomanable a escala mínima 1/1000

Quan algun dels punts exigits ens els documents als quals es refereixen els apartats anteriors constés en els instruments de planejament aprovats amb caràcter definitiu, la inclusió d'aquests punts podrà ser substituïda per la certificació de l'òrgan competent de la qual resultin les necessàries indicacions, que amb aquesta finalitat acompanyarà al projecte de parcel·lació.

Art. 36 Llicències de moviment de terres

1. Les sol·licituds de llicència per moviment de terres es presentaran subscrietes per l'interessat o per la persona que el representi i pel facultatiu designat per a dirigir-los, quan sigui necessari.
2. Amb la sol·licitud de Llicència de moviment de terres per a fins no agrícoles s'acompanyaran els següents documents:
 - a) Plànol d'emplaçament a escala mínima 1/1000
 - b) Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs amb indicació del programa i coordinació de l'obra, així com les precaucions a prendre en relació al paisatge i a l'estabilitat dels talussos.
3. El projecte estarà integrat, com a mínim, pel següents documents:

- a) Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o serveis, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials que es projectin, la seva disposició i condicions.
- b) Plànol de situació de les obres i instal·lacions, en relació al conjunt urbà i al Pla d'ordenació en el que estiguin incloses.
- c) Plànol topogràfic amb corbes de nivell, amb equidistància d'un metre. En el plànol s'indicarà l'edificació i l'arbrat existent.
- d) Plànol de perfils del terreny.
- e) Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats.
- f) Pressupostos separats de les obres i de les instal·lacions, amb resum general. Aquests pressupostos en compondran de mesures, quadres de preus i pressupostos generals de contracte.
- g) Plec de condicions econòmiques-facultatives que regiran en l'execució de les obres i instal·lacions, amb indicació de l'ordre d'execució, dels terminis de les diverses etapes i dl termini total.

4. Si l'acte d'atorgament de la llicència introduís modificació substancial en el projecte, el duplicat del qual li serà retornat, degudament conformat junt amb la llicència. Les modificacions no substancials del projecte s'introduiran mitjançant esmena dels plànols: originals, subscripta pel promotor i pel seu tècnic.

Art. 37 Llicència de grues-torre

Amb la sol·licitud de llicència per a la instal·lació de grues-torre en la construcció, s'acompanyaran:

1. Plànol d'ubicació de la grua en relació a la finca on es realitzi l'obra, i els seus l·lindars, amb indicació de la seva alçada màxima, posició de contrapès, de l'arc de l'escombrat de la ploma i del carro del que es penja el ganxo, així com de l'alçada de les edificacions existents a la zona de l'escombrat. Si s'hagués d'instal·lar en el tram de vial s'indicarà així mateix l'espai màxim i la base de l'apuntament.
2. Certificació de la casa instal·ladora subscripta per tècnic competent, acreditativa del perfecte estat de la grua i dels elements a muntar i d'assumir la responsabilitat de la seva instal·lació fins a deixar-la en perfectes condicions de funcionament. En aquesta

certificació haurà de fer-se constar les màximes càrregues en les seves posicions més desfavorables que puguin ser transportades per la grua, mentre aquesta estigui a l'obra.

3. Document, visat pel corresponent col·legi oficial i signat per tècnic competent acreditatiu de que aquest assumeix el control del bon funcionament i la seguretat de la grua, mentre aquesta estigui a l'obra.
4. Pòlissa d'assegurança amb cobertura de la responsabilitat civil que pugui produir el funcionament de la grua i la seva estada a l'obra.

Art. 38 Llicència de reforma, ampliació o nova instal·lació de les xarxes d'energia elèctrica, enllumenat, telèfons i d'altres xarxes de serveis tècnics.

Les companyies subministradores d'energia elèctrica i telefònica es subjectaran en els projectes de reforma, ampliació o nova instal·lació de línies a les determinacions que estableix l'Ajuntament de Piera sobre el traçat de les línies, el caràcter aeri o soterrani de cada tram, els llocs de col·locació dels elements tècnics d'aquestes instal·lacions: pals, torres, transformadors, etc. A aquest efecte serà preceptiva la presentació d'un Avanç del projecte tècnic objecte de la llicència, sobre el que l'Ajuntament podrà formular les esmenes que corresponguin, que es recolliran en el projecte tècnic definitiu.

El projecte tècnic contemplarà també la reposició dels elements que puguin resultar per les obres o les instal·lacions.

Art. 39 Llicència per activitats reglamentades.

Amb la sol·licitud de llicència d'obertura d'activitats industrials previstes en el reglament d'activitats molestes, insalubres, perjudicials i perilloses (per exemple, dipòsits de gas propà i similars) i d'instal·lacions tècniques de condicionament, elevació i similars, s'acompanyaran els següents documents:

1. Conformitat del propietari de l'immoble amb la instal·lació o activitat sol·licitada.
2. Projecte tècnic, per triplicat.

3. Relació de veïns llandants, amb indicació de l'ús a que es destina el local, signat per sol. Licitant.

El projecte tècnic a que es refereix l'apartat tindrà les dades precises per què al examinar-lo es pugui comprovar si l'activitat o instal·lació, la qual llicència se sol. Licitada, s'ajusta a les ordenances sobre la matèria i altra legislació, l'aplicació de la qual sigui competència municipal, sense que sigui necessària la inclusió dels detalls que no siguin condicionats per la llicència.

Art. 40 Llicència de modificacions d'ús.

Amb la sol. Licitada de llicència per a la modificació subjectiva de l'ús de l'edifici, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres d'ampliació o reforma, s'acompanyarà dels següents documents:

1. Memòria justificativa detallant el nou ús, amb indicació de si està autoritzat pel planejament vigent. Quan l'ús pretès comporti l'exercici d'activitats industrials caldrà que es consignin, a més, la categoria i la situació de les esmentades activitats.
2. Plànol d'emplaçament, a l'escala mínima 1/1.000, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca en referència a les vies públiques i particulars que limitin la totalitat de l'illa en què estigui situada. En aquest plànol s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central de l'illa, cas de que n'hi hagi.
3. Plànol de plantes i façanes amb les seccions que calgui per a la seva completa comprensió, a escala 1/1.000.
4. Indicació de les escomeses i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabdals establerts en el cas de que aquests siguin substancialment modificats.
5. Justificació específica de que el projecte compleix, en el seu cas les prescripcions següents:
 - Normes sobre prevenció d'incendis.
 - Reserva, en el seu cas, d'espais per a aparcaments.

- Previsió de la instal·lació d'antena col. Lectiva de televisió en construccions plurifamiliars de més de quatre habitatges.
- Col. Locació de bústies per a l'entrega de correspondència a domicili.
- Previsió de dependències per a la guarda dels cubells de recollida d'escombraries en els habitatges plurifamiliars.

6. Certificació expedida per facultatiu competent, acreditativa de que l'edifici és apte per al nou ús, conforme amb la normativa aplicable en funció d'aquest i amb especial referència al compliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic.

Art. 41 Suspensió del còmput de terminis

El còmput dels terminis per a l'atorgament de llicències quedarà suspès durant el període concedit a l'interessat per esmenar diferències o aportar documentació complementària.

En tot cas la suspensió del còmput del termini s'ajustarà a les determinacions de l'article 9 del Reglament de Serveis de les competències Locals i de la Llei 30/1992 de 26 de Novembre, de règim jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

Art. 42 Deficiències esmenables i no esmenables.

1. Si el projecte s'ajustés estrictament als plans, normes urbanístiques, ordenances i altres disposicions aplicables i si s'haguessin complimentat totes les obligacions imposades per aquestes ordenances, l'òrgan competent atorgarà la llicència.
2. Quan els informes dels serveis tècnics municipals o dels organismes que haguessin informat la petició de llicència, resultessin deficientes, es distingirà entre les esmenables o les no esmenables.
3. S'entendrà per deficiències no esmenables totes aquelles per a la rectificació de les quals, calgui introduir modificacions essencials en el projecte, i en tot cas, les següents:

- a) Senyalar erròniament la zonificació que correspon a l'emplaçament de l'obra o instal·lació.
 - b) Projectar les obres o instal·lacions per a usos no admesos per la zonificació corresponent al seu emplaçament.
 - c) Aplicar un coeficient d'edificabilitat o d'utilització industrial superior.
 - d) Sobrepassar el nombre de plantes o en forma greu l'alçada o profunditat edificable.
 - e) No respectar les zones verdes i espais lliures previstos en el planejament.
4. Les demandes de llicència amb deficiències no esmenables seran denegades.
 5. S'entendran com esmenables aquelles deficiències no compreses en el paràgraf d'aquest mateix article. Aquestes es notificaran a l'interessat per a que les esmeni dins del termini de quinze dies amb l'advertència, de que transcorregut el termini de sis mesos sense que s'hagués fet l'esmena es considerarà caducada la sol. Licitud.

Art. 43 Edificació i urbanització

Podrà concedir-se llicència en terrenys que no hagin assolit la condició de solar en les condicions i requisits previstos en els articles 39, 40 i 41 del Reglament de Gestió.

Art. 44 Primera ocupació o utilització de l'edifici

1. Té per objecte confrontar l'obra realitzada amb la llicència d'obres atorgada per tal de determinar si han acomplert o no les condicions establertes, atorgant-se en cas de conformitat.
2. Quan es tracti d'edificis d'habitatges o allotjaments de caràcter residencial caldrà presentar la corresponent sol. Licitud acompanyada del certificat final d'obres subscrit per tècnics intervinents i visat pels col·legis professionals als que pertanyin els mateixos, d'acord amb la legislació vigent.
3. Si la llicència corresponent s'hagués obtingut només amb un projecte bàsic abans d'iniciar les obres s'haurà de presentar

prèviament el corresponent projecte d'execució, el projecte de seguretat (si fos necessari) i el programa de control de qualitat.

4. Informat favorablement pel tècnic competent, un cop feta la visita d'inspecció, s'atorgarà la llicència o es denegarà en cas contrari.
5. Les empreses subministradors dels serveis d'aigua, gas i electricitat no podran formalitzar cap contracte definitiu de subministrament en edificis que no hagin obtingut prèvia llicència.

Art. 45 Caducitat

1. Les llicències d'obra major caducaran als dotze mesos si no s'han iniciat les obres o bé pel transcurs d'un o dos anys per acabar-les, segons es tracti d'edificació unifamiliar en el primer cas o plurifamiliar o industrial en el segon, a partir del seu inici.
2. Les llicències d'obra menor caducaran als tres mesos si no ha iniciat les obres, o bé en el transcurs de sis mesos a partir del seu inici.
3. Podran demanar-se pròrrogues de tots els terminis i es concediran per la meitat del temps del termini inicial, sempre que la sol. Licitud procedeixi a la caducitat dels terminis respectiu. En casos determinats, que s'hauran de justificar documentalment, es podran demanar pròrrogues de superior durada, que l'Ajuntament podrà concedir previ informe dels serveis tècnics municipals.
4. Acabat el termini i en el seu cas la pròrroga, la llicència caducarà sense que calgui advertiment previ; encara que serà declarada la caducitat expressament. A aquest efecte es farà constar en el document que incorpori la llicència dita particularitat.
5. En tot cas serà d'aplicació el que determina l'article 76 de la Llei 30/1992 de règim jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Comú.

Art. 46 Publicitat

Al lloc on es realitzin s'haurà d'instal·lar un rètol ben visible on hi constarà el núm. d'expedient de la llicència, data d'expedició, nom del promotor i del constructor i del tècnic director de l'obra.

Art. 47 Casos no previstos en els articles precedents

Els casos no previstos en els articles precedents seran resolts previ informe dels serveis tècnics municipals, adaptant-se a la legislació vigent aplicable en cada cas. Aquests podran demanar documentació complementària per la correcta comprensió de les obres a realitzar, si l'assenyalada en els esmentats articles no fos suficient.

RÈGIM DEL SÒL

Art. 48 Règim urbanístic

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el que està previst en la legislació vigent, es defineix a través de:

- a) Classificació del sòl, segons el seu règim jurídic.
- b) Determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori.
- c) Qualificació urbanística del sòl, amb la seva divisió en zones, sectors o unitats.

Art. 49 Classificació del sòl en tipus, segons el seu règim jurídic.

1. El territori ordenat per aquestes Normes Subsidiàries es classifica, als efectes de règim jurídic del sòl, en sòl urbà, sòl apte per urbanitzar i sòl no urbanitzable.
2. En els plànols d'ordenació es reflecteix la classificació inicial del sòl. El sòl urbanitzable es convertirà en urbà mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic, essent en tot cas necessari la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de llurs obligacions per part dels propietaris.

3. El sòl no urbanitzable només es pot transformar en urbanitzable mitjançant el procediment de revisió de les Normes Subsidiàries, segons es preveu en l'article 4 d'aquestes Normes.

Art. 50 Sistemes.

1. Als efectes de determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, aquestes Normes i el seu desenvolupament en Plans Parcial o Especials, hauran d'assignar alguns sòls per a sistemes de comunicacions, sistemes d'espais lliures, sistemes d'equipaments comunitaris i sistemes de serveis tècnics.
2. L'aprovació de les Normes Subsidiàries implicarà la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats a sistemes generals.
3. Segons l'abast dels seus serveis, els sistemes es classifiquen en generals i locals. Les Normes Subsidiàries preveuen de forma completa els sistemes generals.

Art. 51 Abast de les determinacions de les Normes Subsidiàries.

1. En el sòl urbà, les Normes Subsidiàries precisen l'ordenació física de forma detallada, tal i com estableix la llei, a través de la delimitació del sòl, segons sigui el seu destí.
 - a) Vials i aparcaments.
 - b) Sòl públic per a jardins, parcs urbans i zones esportives.
 - c) Sòl d'interès públic i social, susceptible d'edificació per a dotacions, equipaments i edificis públics.
 - d) Sòl privat i edificable.Aquestes determinacions físiques es representaran en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000. Aquests sòls formen part dels corresponents sistemes generals i locals.
2. En el sòl urbanitzable, les Normes Subsidiàries determinen els sectors de desenvolupament en Plans Parcial i els elements fonamentals de l'estructura urbana i estableix a través de la

qualificació urbanística la regulació genèrica dels diferents usos globals i dels seus nivells d'intensitat.

En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per a la xarxa viària, aparcament, jardins urbans, dotacions i edificació privada, resultarà de l'obtenció que proposi el Pla Parcial, de conformitat amb les Normes Subsidiàries, si bé, aquesta xifra en alguns casos de forma indicativa la distribució de la xarxa viària, dels espais lliures i de les dotacions al servei del sector.

3. El sòl urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableix la Legislació vigent a Catalunya.

Art. 52 Sistemes locals i proporcionalitat.

La superfície dels terrenys destinats a locals queda determinada pels Plans Parcials, Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall o per aquestes Normes Subsidiàries en àrees limitades com a Unitat d'Actuació, de conformitat amb la legislació vigent a Catalunya mitjançant estàndards específics o l'expressió de les superfícies que per a cada sector i àrea estableix aquestes Normes, tenint en compte els índexs d'edificabilitat, intensitats d'usos i posició urbana.

Art. 53 Cessions gratuïtes

1. En el sòl urbà els propietaris hauran de cedir gratuïta i obligatòriament a l'Ajuntament de Piera els terrenys que, reservats pels plans d'urbanisme, ja estiguin al servei general de tota la població, o al servei del districte, polígon o unitat d'actuació, estiguin destinats a jardins, places i centres docents i assistencials quan aquests sòls vinguin reservats pels plans en el marc d'una unitat d'actuació delimitats expressament en el planejament.

Igualment la cessió per a carrers i vies és gratuïta i obligatòria i ha de ser executada prèviament a l'edificació. L'obertura i ampliació de vials sobre solars o edificis en nuclis urbans comporta idèntica cessió quan aquesta és compensada per les condicions d'edificació diferencials previstes pels plans. (Article 120 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya).

2. En el sòl apte per ser urbanitzat, els propietaris hauran de cedir obligatòria i gratuïtament a favor de l'Ajuntament els terrenys que es destinin, amb caràcter permanent, a vials, accessos i estacionaments adjacents a la via pública, parcs, jardins públics, zones esportives públiques i d'esbarjo i expansió, centres culturals i docents i altres serveis públics necessaris. Cedir a l'administració actuant sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector. (Article 121 del Text Refós de la Legislació vigent a Catalunya).

CAPÍTOL II
DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ

SISTEMES D'ORDENACIÓ

Art. 54 Definició

L'ordenació física de les zones, segons la forma en què es disposen les edificacions sobre la parcel·la i la seva relació amb l'espai vial es regula pels següents sistemes:

- a) Edificació segons alineació de vial: Correspon a l'edificació entre mitgeres al llarg del front continu d'un vial. Les condicions d'edificació es regulen bàsicament per la profunditat edificable i per l'alçada reguladora màxima.

- b) Edificació aïllada: Correspon a l'edificació que manté generalment una distància al vial i a les propietats veïnes. Les condicions d'edificació es regulen bàsicament per una alçada màxima, per un percentatge d'ocupació màxima de parcel·la i per unes distàncies mínimes als límits de la parcel·la.
Aquest sistema d'ordenació correspon també a les edificacions d'origen rural, formades a partir d'un cos principal i de les seves successives ampliacions, generalment amb espais lliures a l'entorn de les construccions que complementen l'activitat agrícola.

PARÀMETRE D'ORDENACIÓ

Art. 55 Definició

S'estableix els següents paràmetres d'ordenació:

1. Superfície de sostre edificable: és la màxima superfície coberta edificable, suma de totes les superfícies de les plantes que tinguin la consideració de planta baixa i plantes pis.
Seran computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints, tancats o semitancats, les dels celoberts i patis de ventilació, les de les construccions o cossos d'edificació auxiliar i les de les edificacions existents que es conservin.

No seran computades les superfícies d'accessos públics sota pòrtics ni les dels cossos sortints oberts.

2. Índex d'edificabilitat brut: és el límit màxim d'edificabilitat expressat en m² st/m² s. (metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl) per a tota la superfície de cada unitat de zona.
3. Intensitat d'edificació: és la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de parcel·la expressada en m² st/m² s. (metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl de la parcel·la).

DISPOSICIONS COMUNES ALS SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICI

Art. 56 Definició dels conceptes

Parcel·la: S'entén per parcel·la una porció del sòl susceptible de ser edificat.

Solar: Parcel·la que reuneix les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes normes i es considera apte per a ser edificada immediatament.

Planta baixa: Planta d'edifici al nivell de la rasant del vial, en el sistema d'ordenació per alineació de vial i a nivell del terreny en el sistema d'ordenació per edificació aïllada, amb les toleràncies i límits que assenyalen les normes.

Planta soterrani: La situada a nivell inferior a la planta baixa.

Planta pis: Tota planta d'edificació que estigui a un nivell superior a la planta baixa.

Cos principal de l'edifici: És la part edificada que correspon a l'ús predominant de la construcció i defineix el seu volum principal.

Construccions auxiliars: Són les construccions complementàries al servei de l'edifici principal, tals com magatzems, garatges i corrals, etc. que poden formar part del cos principal o anar com a edificacions independents.

Edificacions amb manteniment de forma: S'entén per manteniment forma la no alteració de l'aparença externa de l'edificació, concretada en el manteniment del perímetre, del volum, dels espais buits i plens i de l'ordre compositiu i tipològic.

Perímetre màxim de l'edificació: És l'envoltant màxim en planta a que pot arribar l'edificació en funció de l'aplicació dels paràmetres de cada sistema d'ordenació.

Línia de canvi d'alçada: És la línia que indica una variació del nombre màxim de plantes permeses entre els cossos principals dels edificis.

Elements tècnics de les instal·lacions: Són aquelles parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú que tinguin la condició d'elements tècnics i no suposin possibilitat d'aprofitament per a altres usos.

Cossos sortints: Són els cossos ocupables tancats, semitancats o oberts que sobresurten de la línia de façana, de l'alineació interior o també de l'alineació de l'edificació.

Elements sortints: Són elements constructius no ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de la línia de façana, de l'alineació interior, o de l'alineació de l'edificació.

Celobert: És l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació i destinat a il·luminar i ventilar les dependències de l'edifici.

Patis de ventilació: És l'espai no edificat situat dins del volum de l'edifici i destinat a il·luminar i ventilar escales i dependències que no siguin dormitoris ni estances on s'habita normalment.

Pous de ventilació: És el volum no edificat destinat a la ventilació exclusiva de banys i de lavabos.

Xemeneies de ventilació: Són conductes de ventilació per a ús exclusiu de banys i lavabos.

Art. 57 Planta baixa

1. En el sistema d'ordenació per alineació de vial, la planta baixa és aquella, el paviment de la qual, estigui situat entre 0,60 m. per sobre i 0,60 m. per sota de la rasant del vial en els punts de menor o major cota, respectivament, del solar.
Si per efecte del pendent se superessin els límits anteriors, es dividirà l'edificació en els trams necessaris definint per a cada un el nivell corresponent de la planta baixa.
En els casos de terrenys que tinguin façana a dos vials oposats, es referirà la cota de planta baixa a cada front, amb l'ocupació definitiva en els plànols a escala 1/1.000.
2. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,80 m.
3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresòl.

Art. 58 Planta soterrani

1. Les plantes soterrani son les situades a nivell inferior a la planta baixa.
2. Les plantes soterrani no compten en el càlcul de la superfície de sostre edificable.
3. En el soterrani no es permet l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions en l'ús hotel·ler o sanitari.
4. L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,20 m.

Art. 59 Alçada de les plantes

1. L'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,50 m.
2. En el cas de la planta podrà sota-coberta habitable (o golfes), l'alçada lliure mínima podrà ser de 1,50 m. en els punts més baixos. Això, no obstant, el promig d'alçada interior de la planta haurà de ser com a mínim de 2,20 m.

Art. 60 Elements tècnics de les instal·lacions

Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici. Les dimensions corresponents a aquests elements estaran en funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

Art. 61 Cossos sortints

1. Són cossos sortints tancats, els miradors i les tribunes amb tancaments de tot el perímetre exterior. Són cossos sortints semitancats, els que tinguin tancat alguns dels seus costats laterals. Són cossos sortints oberts, els que no tenen cap tipus de tancament, assimilant-se al concepte de balcó.
2. La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable. La superfície de planta dels cossos sortints semitancats computarà en un cinquanta per cent als efectes de la superfície de sostre edificable.
3. Els cossos sortints no podran estar a una alçada inferior a 3,50 m. de la rasant de la voravia.
4. No s'admeten cossos sortints tancats o semitancats en carrers d'amplada inferior a 8 m.

Art. 62 Vol màxim dels cossos sortints

El vol màxim dels cossos sortints, tancats, semitancats o oberts és el que s'estableix en aquest article per als diferents sistemes d'ordenació.

- I. Sistema d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial.
 1. En totes les zones o sectors als quals correspongui aquest sistema d'ordenació, menys quan s'estableixi una normativa especial per consideracions especials, regiran les següents prescripcions: El vol màxim amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir de la dècima part de l'amplada de vial. Si

aplicant aquesta regla en resultes un vol superior a 1,20 m. s'aplicarà aquesta mida com a vol màxim. En cas que l'edificació sigui de cara a vies o trams de vies de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via que dóna, amb el límit màxim de 1,20 m.

2. El volum màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscribible a l'espai lliure interior de l'illa, amb un vol màxim en tot cas de 1,20 m.
A l'espai lliure interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que ultrapassin la profunditat edificable.
3. Els cossos sortints oberts podran ocupar les 2/3 parts de la longitud de la façana, els tancats o semitancats no es podran més de la meitat d'aquella longitud. En tots dos casos els cossos venen limitats en llur distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral de vol que se situa a un metre de la paret mitgera.

II. Sistema d'ordenació d'edificació aïllada

En aquest sistema d'ordenació el vol dels cossos sortints, tancats o semitancats, ve limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de parcel·la es tindran en compte els tancats, els semitancats i els oberts.

Art. 63 Elements sortints

1. Els elements sortints, com els sòcols, els pilars, els ràfecs, les gàrgoles, les marquesines, els para-sols i d'altres similars fixos es limitaran, quant el vol, a tot el disposat per als cossos sortints amb les particularitats següents aplicables a qualsevol sistema d'ordenació:
 - a) S'admeten elements sortints en planta baixa sempre que no excedeixin en més de 0,10 m. del pla de façana.
 - b) S'admeten elements sortints per sobre de la planta baixa sempre que el seu vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de la voravia menys 0,60 m. amb un màxim de 0,80 m.

- c) Els ràfecs i cornises podran volar del pla de façana fins a un màxim de 0,30 m. en càrrecs de menys de 10 m. i fins a 0,90 m. per a càrrecs de més de 10 m.
2. Els elements sortints no permanents, com son les veles, les persianes, els rètols, els anuncis i similars, no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes normes.

Art. 64 Ventilació i il·luminació

1. a) En els edificis d'habitatges els dormitoris i estances hauran de rebre ventilació i il·luminació, al menys per celoberts. Les altres dependències complementàries i les escales podran fer-ho mitjançant patis de ventilació. Es permet també que les escales puguin tenir il·luminació i ventilació zenital.
- b) La ventilació i la il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celobert o pati de ventilació, s'admetrà per dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinades a dormitoris i estances quan s'assegurin les condicions higièniques i sigui un sistema autoritzat que compleixi els requisits de les Normes Tecnològiques d'Edificació.
- c) La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i d'oficines podrà realitzar-se per celoberts.
- Es permetrà també la ventilació i la il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia que assegurin condicions adequades d'higiene.
- d) Per la ventilació exclusiva de banys i de lavabos es podran utilitzar pons de ventilació i xemeneies de ventilació.
2. En les obres d'adició de noves plantes sobre edificis ja construïts seran també d'aplicació les normes sobre ventilació i il·luminació en les parts noves.

Art. 65 Celoberts

1. Les dimensions del celobert hauran de permetre inscriure al seu interior un cercle de tres metre de diàmetre mínim. La seva superfície mínima serà de 9 m2.
2. Per a aquells habitatges amb amplada de façana inferior a 5m. s'admetrà que les dimensions mínimes siguin assimilables a les dels patis de ventilació, sempre que no serveixin per la ventilació i il·luminació de l'estança principal i sigui compatible amb les condicions mínimes d'habitabilitat, segons el Decret de la Generalitat.
3. El celobert podrà ser mancomunat. Als efectes d'aquestes normes serà indispensable que la mancomunitat de celobert entre dues finques contigües s'estableixi per escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat.
4. Els celoberts podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure que permeti la ventilació, amb una superfície mínima igual a la del celobert.

Art. 66 Patis de ventilació

1. Les dimensions del pati de ventilació haurà de permetre d'inscriure al seu interior un cercle de dos metres de diàmetre mínim. La seva superfície mínima serà de 5 m2.
2. Els patis de ventilació podran ser mancomunats amb les mateixes condicions que es fixen pels celoberts.
3. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure que permeti la ventilació, amb una superfície mínima igual a la del pati.

Art. 67 Pous de ventilació

1. Les dimensions del pou hauran de permetre d'inscriure al seu interior un cercle d'un metre de diàmetre, mínim.

2. Els pous de ventilació hauran de ser registrables.

Art. 68 Xemeneies de ventilació

L'ús d'aquests conductes de ventilació forçada es permetrà sempre que es reuneixin els requisits mínims de les Normes Tecnològiques de l'edificació.

SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL

Art. 69 Conceptes

Alineació de vila. És la línia que estableix el límit a l'edificació seguint el recorregut del vial.

Línia de façana. És el tram d'alineació de vial pertanyent a cada parcel·la.

Ample de vial. És la distància entre les dues alineacions d'un vial.

Alçada reguladora màxima. És el límit d'alçada que poden assolir les edificacions.

Nombre màxim de plantes. És el nombre màxim de plantes permeses dins el límit d'alçada reguladora.

Mitgera. És la part lateral límit entre dues edificacions o parcel·les. També pot ser una paret comuna a dues finques. En aquest cas, l'eix de la mateixa constitueix el límit entre les dues parcel·les.

Illa o mansana. Superfície de sòl formant un polígon tancat, delimitat per les alineacions de viabilitats contigües.

Línia de profunditat edificable. És la línia que limita l'edificació per la part posterior de la parcel·la i que queda definida amb els plànols d'ordenació a escala 1/1.000.

Línia de canvi de referència d'alçades. És la línia que indica un canvi de referència a l'hora de fixar el nombre màxim de plantes que poden assolir

les edificacions que es troben entre dos vials de diferents rasants; en cap cas indica profunditat d'edificació.

Espai lliure interior de l'illa. És l'espai interior de l'illa resultant d'aplicar les profunditats edificables, que serà lliure d'edificació o només edificable en planta baixa o soterranis, quan sigui el cas.

Art. 70 Alçada reguladora

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes es fixen en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000 o en la normativa de la zona corresponent. Aquest criteri no afecta a l'alçada edificada dels edificis preexistents, que es respectarà encara que superi els criteris propis de la zona. Això no obstant, 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.
2. 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.
3. Per sobre l'alçada màxima reguladora només es permetrà:
 - a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 30%, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·lels als paraments exteriors de la façana, a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. En cap cas es podrà superar la mida de 3,5 m. sobre l'alçada reguladora.
 - b) Les cambres d'aire i els elements de cobertura en el cas de terrat o coberta plana, amb una alçada màxima de 0,60 m.
 - c) Les baranes de façana anterior o posterior i les dels patis interiors i de separació entre terrats. L'alçada de dites baranes no podrà excedir de 1,20 m. amidats respecte a la cota del paviment del terrat.
 - d) Els elements tècnics de les instal·lacions.
 - e) Les torratxes i les caixes d'escala, sempre retardades al menys 3m. de les façanes, tant del carrer com del pati.

4. En el cas d'edificacions entre dos vials situats a diferents rasants, l'últim sostre permès per l'alçada reguladora fixada en el rasant de vial superior, no podrà envair l'alçada reguladora permesa en el vial de rasant inferior, havent-se d'enretirar un mínim de 4m. del parament de façana alineada a aquest últim vial.

Art. 71 Regles sobre determinació d'alçades

El punt de referència per a l'amidament de l'alçada reguladora es determinarà segons les següents condicions:

- a) Si la rasant del carrer presenta una diferència de nivell inferior a 0,60 m. entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre, l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
- b) Si la diferència de nivells és superior a 0,60 m. l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un punt situat a 0,60 m. per sota del nivell de l'extrem de la línia de façana de cota més alta.
- c) Si per aplicació de la regla anterior la rasant de la voravia quedés a més de 1,40 m. per sota del pla d'aplicació d'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calgui, perquè no se superi aquest límit. A cada un dels trams resultants l'alçada reguladora s'amidarà d'acord amb les següents regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.
- d) Si l'edifici forma cantonada amb façana a dos o més vials, s'operarà amb el conjunt de les façanes seguint les regles anteriors. Es respectaran sempre les alçades definides en els plànols d'ordenació en els punts de canvi de nivell.

Art. 72 Regles sobre mitgeres

1. Quan a conseqüència de diferents alçades, profunditats edificables o d'altres causes puguin aparèixer mitgeres al descobert, aquestes s'hauran d'acabar com una façana més de l'edifici, anant, com a mínim, arrebossades i pintades.

2. Només podran edificar-se els solars que tinguin la mitgera formant un angle amb la perpendicular a la façana en el punt d'intersecció inferior a 30°. En els altres casos s'haurà de procedir a una regularització dels solars perquè compleixin la condició indicada. S'exceptua d'aquesta norma els solars que tinguin una banda de la mitgera ocupada per edificacions que impossibilitin la regularització.

Art. 73 Profunditat edificable

1. La profunditat edificable es delimita per la línia de façana i per la línia posterior d'edificació, grafiades en els plànols a escala 1/1.000.
En el cas de zones de nova construcció en les quals la línia de la profunditat edificable resulta paral·lela a la línia de façana, la profunditat indicada es mesurarà perpendicularment a la línia de façana.
2. La profunditat edificable resultarà del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una figura semblant a la de l'illa.
3. En el sòl urbà els plànols d'ordenació fixen la línia de profunditat edificable segons els criteris adequats per a cada zona. Aquesta línia no afecta la profunditat dels edificis preexistents, que es respecta, encara que superi la grafiada en els plànols d'ordenació. Això no obstant, en l'ampliació de volum o de sostre d'edificis preexistents s'haurà de respectar la profunditat edificable grafiada en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000.

SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 74 Conceptes

Els paràmetres propis del sistema d'ordenació en edificació aïllada son:

- a) Forma i mida de la parcel·la.
- b) Ocupació màxima de la parcel·la.

- c) Alçada reguladora màxima.
- d) Nombre màxim de plantes.
- e) Separacions mínimes a límits de propietaris.

Art. 75 Desenvolupament del volum edificable

El volum màxim edificable podrà desenvolupar-se en edificacions principals i auxiliars segons la normativa específica de cada zona.

Art. 76 Ocupació màxima de la parcel·la

L'ocupació màxima de la parcel·la s'amidarà per la projecció octogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els casos sortints.

Art. 77 Sòl lliure d'edificació

1. Els terrenys no ocupats per l'edificació no podran ser objecte en superfície de cap altre aprofitament que no sigui el d'espais lliures al servei de l'edificació.
2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures sempre que es constitueixi per escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat.

Art. 78 Alçada màxima i nombre de plantes

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir del paviment de la planta baixa fins al pla superior dels elements existents a l'últim forjat.
En aquells casos en què per raó del pendent del terreny l'edificació es desenvolupi esglaonadament, l'alçada màxima es determinarà per cada una de les parts des de la seva corresponent cota de planta baixa.
2. L'equivalent entre plantes i l'alçada en metres es regularà en general mitjançant el següent quadre:

PB.....	3,50,-m.
PB+1.....	6,50,-m.
PB+2.....	9,50,-m.

3. Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà:
- a) La coberta definitiva de l'edifici, amb pendents no superiors al 30%.
Les golfes resultants podran ser habitables sempre que compleixin les determinacions d'alçades de les plantes sotacoberta i no ultrapassin una superfície en planta de la tercera part de la planta inferior, concentrada en el centre del volum.
En cap cas es pot superar la mida de 3,5 m. sobre l'alçada reguladora.
 - b) Les cambres d'aire i els elements de cobertura en els casos del terrat o coberta plana, amb una alçada màxima de 0,60 m.
 - c) Les baranes fins a una alçada màxima de 1,10 m. amidats respecte a la cota del paviment, en cas d'existir terrat o coberta plana.
 - d) Els elements tècnics de les instal·lacions.
 - e) Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

Art. 79 Construccions auxiliars

1. Es pot permetre, en aquest sistema d'ordenació, la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliar en planta baixa al servei dels edificis principals.
2. El volum per les construccions auxiliars computa a efectes del volum edificable de la parcel·la.
3. Els garatges al servei de l'edificació podran autoritzar-se alineats a façana sempre que per les condicions naturals del terreny quedin com a soterrani respecte al nivell de planta baixa de l'edifici principal.

Art. 80 Tanques

1. Les tanques que donin a espais públics hauran de seguir l'alineació a la rasant del vial.
2. L'alçada màxima de les tanques opaques no podrà ser superior a 1,40 m. des de la cota del terreny. La resta, fins a 1,80 m. hauran de ser calades o vegetals.

Art. 81 Adaptació topogràfica

1. En els terrenys en pendent les plataformes d'anivellació que estan tocant els límits de la parcel·la no es podran situar a més d'1,5 m. per sobre o per sota de la cota natural del límit.
2. Les plataformes d'anivellació a l'interior de la parcel·la hauran de disposar-se de forma que no ultrapassin els talussos de pendent 1:3 (alçada: base), traçats a partir de la cota dels límits en sentit ascendent o descendent.
3. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3,5 m.
4. Com a conseqüència del pendent, no podrà aparèixer més d'una planta soterrani, adaptant-se a la disposició de l'edificació i terrasses d'anivellament a aquest fi.

REGULACIÓ D'USOS

Art. 82 Conceptes

- a) Ús admissible aquell la implantació del qual és permesa per les normes. Els espais adscribibles a un ús admissible podran limitar-se segons la normativa específica de cada zona. La implantació de diferents usos en un mateix sòl, edifici o lloc es regularà de forma diferenciada per a cada unitat d'ús.

Això no obstant, podran establir-se limitacions en la intensitat o en la forma d'ús, perquè puguin concórrer en una mateixa situació diferents usos admissibles.

- b) Ús prohibit. És aquell la implantació del qual no és permesa per les normes.
- c) Ús global. És el que defineix l'especialització d'una zona o sector de planejament.
- d) Ús compatible. És aquell la implantació del qual pot coexistir alhora amb l'ús global.

Art. 83 Bases i desenvolupament de la regulació d'usos

- 1. Les Normes Subsidiàries de Planejament regulen de forma detallada els usos que poden afectar als terrenys qualificats com sòl urbà. Mitjançant una ordenança específica poden fer-se restrictives les determinacions de les Normes Subsidiàries pel que fa a la localització i característiques dels usos admesos.
- 2. En el sòl apte per urbanitzar les Normes Subsidiàries assenyalen l'ús global de cada sector. El Pla Parcial regularà detalladament els usos admesos.
- 3. En el sòl no urbanitzable es regulen els usos admissibles i s'entenen prohibits els no específicament admesos.
- 4. Els Plans Especials per a la millora del medi rural i de protecció del patrimoni històric i cultural podran prohibir usos que resultin perjudicials.
- 5. Donada la seva significació, es regulen de forma específica els usos extractius, d'habitatges i industrials.
- 6. En la regulació de les zones i subzones les condicions d'ús fan referència a les classes d'usos previstos en l'article següent.

Art. 84 Classificació d'usos per la seva funció

- 1. Ús d'habitatge, compren l'edifici destinat a habitatge o a residència familiar. S'estableix dues categories:

- a) Habitatge unifamiliar. És l'edifici que correspon a una unitat familiar, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o entre mitgeres i amb accés independent o exclusiu.
 - b) Habitatge plurifamiliar. És l'edifici que correspon a diferents unitats familiars, amb accés i elements comuns.
2. Ús hotel·ler. Compren els edificis destinats a allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, apart-hotels, motels i en general els del ram d'hosteleria.
 3. Ús de bar, restaurant o similar.
 4. Ús residencial. Comprèn aquells edificis destinats a ser residències temporals de persones, no compreses en l'ús hotel·ler ni en el sanitari-assistencial, com ara colònies, albergs, residències religioses i d'altres similars.
 5. Ús de càmping. Comprèn espais no qualificats en els que es realitzen funcions d'allotjament temporal o permanent, en tendes de campanya o caravanes.
 6. Ús comercial. És l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç de detall i als locals destinats a prestació de serveis privats al públic. Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici.
 7. Ús d'oficina. En aquest ús s'inclou el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic i privat, i els de banca i assegurances, el que, amb caràcter anàleg, pertanyen a empreses privades o públiques i els despatxos professionals. Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici.
 8. Ús de magatzem:
 - a) És l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç, no inclosos en l'apartat precedent, els locals de comerç a l'engròs i els magatzems no inclosos, no directament lligats a l'activitat manufacturera.
 - b) Els usos comercials i de magatzems que, per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o mitjançant emprats originin molèsties o generin risc a la

salubritat o a la seguretat de persones o coses, es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial.

9. Ús industrial. S'assimilen a l'ús industrial els següents:
- a) Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu forniment a detallistes, majoristes instal·ladors, fabricants o distribuïdors, o sense servei de venda directa.
 - b) Indústries de materials per a la construcció.
 - c) Garatges i magatzems.
 - d) Tallers de reparació i estacions de servei.
 - e) Agències de transport.
 - f) Indústria d'obtenció, transformació i transport de béns.
 - g) Indústries agrícoles, relacionades amb les activitats de manipulació, dipòsit i elaboració de productes derivats de l'agricultura i de la ramaderia.
 - h) Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o despatxats o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o inconvenients a les persones o danys als béns.
10. Ús agrícola o forestal. Inclou totes les activitats del correu i explotació dels terrenys agrícoles i de les masses forestals.
11. Ús de granja. Inclou totes les explotacions ramaderes que superin el nombre de caps de bestiar destinats al consum familiar.
12. Ús de celler. Aquest ús compren les activitats dirigides a l'elaboració i emmagatzematge de vi i a la cria de vi espumós.
13. Ús sanitari-assistencial. És l'ús que correspon al tractament i allotjament de malalts en hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris i similars i edificis destinats a allotjament comunitari com asils, llar de vells, etc. També inclou les clíniques veterinàries i els establiments similars.
14. Ús educatiu. Comprèn l'ensenyament i la formació en tots els graus i modalitats.
15. Ús socio-cultural. Comprèn les instal·lacions com museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i

d'activitat de tipus social. Com poden ser els centres d'associacions i similars.

16. Ús religiós. Aquest ús compren les activitats de culte o directament relacionades amb els temples o esglésies.
17. Ús creatiu. L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries del lleure i de l'espai no compreses en cap altra qualificació. Inclou els espectacles de tota mena.
18. Ús esportiu. Inclou els dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament de l'esport.
19. Ús públic-administratiu. Compren les instal·lacions afectades a qualsevol administració Pública.
20. Ús d'abastament. Compren les instal·lacions de mercat i d'escorxadors.
21. Cementiri.
22. Ús publicitari. Comprèn tots els tipus de publicitat en base a elements fixos.
23. Ús de viabilitat. És l'ús que correspon als espais utilitzats exclusivament per al trànsit de vehicles i de persones.
24. Ús extractiu. Comprèn les activitats d'extracció d'àrids i de moviments de terres en general.
25. Ús de garatge. Es consideren garatges els locals destinats a la guarda, amb caràcter habitual, de vehicles de motor.

Art. 85 Classificació d'usos per la seva naturalesa.

1. Els usos es divideixen per la seva naturalesa en: públics, privats i col·lectius.
2. Es considera usos públics aquells que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.
3. Es considera ús privat el que es desenvolupa en béns de propietat particular.

4. Es considera ús col·lectiu el de caràcter privat relacionat amb un grup determinat de persones, relació que es defineix normalment pel pagament de quotes o taxes.

Art. 86 Usos provisionals.

1. Es consideren usos provisionals els que, no estant prohibits per aquestes Normes Subsidiàries, s'estableixen de manera temporal. No requereixen obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució de les Normes Subsidiàries.
2. Aquests usos poden autoritzar-se, d'acord amb el que estableix la Llei del Sòl, a precari. Els usos i obres hauran d'aturar-se o enderrocar-se sense dret a determinació quan el municipi acordi la revocació de l'autorització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscrigui, en les condicions indicades, en el Registre de la Propietat.
3. L'autorització haurà de renovar-se cada dos anys, en defecte de la qual cosa, caducarà.

REGULACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE

Art. 87 Definició

1. S'entén per superfície útil les diverses dependències d'habitatge, la superfície del sòl continguda dins el perímetre definit per la cara interna dels murs que circumscriuen l'espai.
2. La referència genèrica a estances compren qualsevol dependència de l'habitatge, llevat de passadissos, distribuïdors, locals o armaris d'emmagatzemar, dels banys i de la cuina.

Art. 88 Superfície mínima de les dependències

1. Les diverses dependències de l'habitatge hauran de complir les següents condicions de superfície i de volum mínim:

<u>Dependències</u>	<u>Superf. mínima</u>	<u>Volum mínim</u>
Sala-menjador	14,- m2	35,- m3
Sala-menjador-cuina	18,- m2	45,- m3
Dormitori principal	10,- m2	25,- m3
Dormitori individual	6,- m2	15,- m3
Cuina	5,- m2	12,5,- m3
Bany	3,- m2	6,- m3
Safareig o lavabo	1,5,- m2	3,- m3

2. L'amplada mínima dels dormitoris principals serà de 2,40 m., la dels dormitoris individuals serà de 1,80 m. Les zones de pas tindran com a mínim una amplada de 0,90 m. El vestíbul d'entrada a l'habitatge tindrà una amplada mínima de 1,10 m.
3. En tot cas es tindran en compte les determinacions de la Generalitat de Catalunya sobre el nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges.

Art. 90 Il·luminació i ventilació

1. Tots els espais destinats a estances han de tenir llum i ventilació directa. La superfície mínima dels forats de ventilació i il·luminació per a cada estança serà una octava part (1/8) de la seva superfície en planta.
2. Com a mínim la sala-menjador i el dormitori hauran de ventilar a la façana del carrer o del pati interior.

3. Les escales hauran de rebre ventilació i il·luminació lateral de 1 m² de superfície mínima per planta, exceptuant la planta baixa. S'admet també il·luminació i la ventilació zenital mitjançant claraboia.

Art. 91 Dependències mínimes

1. Cada habitatge haurà de tenir una dependència de bany i un dormitori principal de superfície útil mínima de 10 m².
2. La compartimentació dels espais que componen el programa funcional de cada habitatge serà lliure, amb l'única limitació dels lavabos i els banys, que seran sempre recintes independents, amb separació fixa.

Art.92 Escales

Les escales tindran una amplada mínima de 80 cm. Els esglaons tindran con a mínim 27 cm (0,27 m.) d'estesa i un màxim de 19 cm (0,19 m.) d'altura. En els trams d'escales corbes, l'estesa es mesurarà sobre una línia situada a 40 cm del passamà interior.

Art. 93 Aïllaments

El tancament de façana i les parets mitjeres que quedin al descobert garantiran els aïllaments tèrmics i acústics mínims especificats en les Normes Tecnològiques de l'Edificació, així com la protecció adequada contra humitats.

Tindran també aïllament tèrmic adequat els tancaments als celoberts o als patis de ventilació.

Les parets de separació d'habitatges garantiran un aïllament acústic equivalent, com a mínim, a una paret de 15 cm (0,15 m.) de totxo foradat amb revestiment per les seves dues cares.

S'hauran de complir les NBE AC-82 i les NRE AT-87.

REGULACIÓ DE L'ÚS COMERCIAL

Art. 94 Definició

1. Són locals oberts al públic, destinats a la venda al detall. No comprenen els locals destinats a dipòsit de mercaderies i/o venda al major, ni les grans instal·lacions comercials tipus "hipermercat", " grans magatzems". Tots aquests locals es regulen per l'ús industrial.

Art. 95 Categories

S'estableix la següent classificació.

Categoria 1^a. En edifici de habitatge.

- a) locals compartits amb habitatge, superfície màxima 50 m².
- b) local exclusiu a planta baixa.
- c) local exclusiu a planta pis.
- d) Local exclusiu a més d'una planta.

Categoria 2^a. En edifici exclusiu.

- a) amb aparcament propi dintre de la parcel·la.
- b) sense aparcament a la parcel·la.

La categoria 1^a queda restringida a una superfície màxima de 500 m² i la categoria 2^a a un màxim de 1.000 m².

Art. 96 Règim de compatibilitats

Al següent quadre s'estableixen les compatibilitats entres les zones en què es divideix el sòl urbà i les categories del comerç.

Zona	Comerç compatible
1.Casc antic	tot
2.Eixample	tot excepte 1
3. Residencial semiintensiva	1b, 1c, 1d, 2a
4. Residencial extensiva	1 a, 1b.
5. Ciutat Jardí. Intensivitat 1	1b, 2 a..

6. Ciutat Jardí. Intensivitat 2	1 a, 2 a.
7. Ciutat Jardí. Intensivitat 3	1 a, 2 a.
8. Ciutat Jardí. Intensivitat 4	1 a, 2 a.
9. Indústria Jardí.	Incompatible excepte venda directa de fàbrica.

Art. 97 Previsió d'aparcament

Quan se sol·liciti llicència per usos comercials amb superfície superior a 300 m², s'haurà de justificar el número mínim d'aparcaments que genera la nova activitat, i preveure'n la solució, ja sigui dins o fora de la parcel·la.

REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL

Art. 98 Classificació de les activitats

- Categoria 1^a Activitats admeses en promiscuïtat amb la habitatge.
Comprèn aquelles activitats no molestes per la habitatge, de caràcter individual o familiar, en general de tipus artesanal, que no produeixen més molèsties, efectes insalubres, nocius o perillosos que els propis d'una habitatge.

Amb motors que sobrepassin, cap d'ells, els dos km de potència (dos quilowats de potència cadascun).
- Categoria 2^a Activitats compatibles amb la habitatge.
Engloba les activitats que per sí mateixes, o bé amb les oportunes mesures correctores, siguin compatibles amb les habitatges sempre que no produeixin molèsties al veïnat per despreniment de gasos, pols, olors, vapors o fums, boires o per sorolls i vibracions, i en general pels seus efectes molestos, insalubres nocius i perillosos.
- Categoria 3^a Activitats no admeses contigües a habitatge, excepte en sectors especialment reglamentats.
Son aquelles activitats que, inclús amb l'adopció de mesures correctores, poden originar molèsties a les habitatges. No s'admeten contigües a elles, excepte en sectors especialment reglamentats amb el permís explícit dels veïns.

- Categoria 4^a Activitats no admeses contigües a habitatge, però sí contigües a d'altres activitats classificades.
Amb l'exclusió de les activitats que pels seus efectes molestos, insalubres, nocius, perillosos, que inclús amb l'adopció de mesures correctores no puguin reduir aquells efectes a límits compatibles amb la proximitat d'altres activitats.
- Categoria 5^a Activitats perilloses.
Activitats de caràcter perillós i que amb l'adopció de particulars mesures condicionament poden autoritzar-se en zones industrials, distanciades de tota altra activitat que els sigui aliena.
- Categoria 6^a Activitats especialment insalubres nocives o perilloses.
Compren aquelles activitats que per llurs característiques especials d'insalubritat, nocivitat o perillositat han de mantenir-se apartades de qualsevol altra activitat i instal·lar-se en zones especials per l'activitat en qüestió.

Art. 98 Situació dels locals respectes de llur entorn

A efectes d'utilització dels locals o edificis per establiment d'activitats classificades com a molestes, insalubres, nocives o perilloses, es marquen les següents possibles situacions:

Situació A). A planta pis d'edificis destinats a altres usos, o a plantes baixes o inferiors d'aquests edificis, quan l'accés al local en qüestió s'hagi de fer a través d'espais comuns.

Situació B). A planta baixa d'edificis destinats a altres usos quan tinguin accés exclusiu, directe i immediatament des de la via pública. Inclosos els locals que s'allarguin enllà de la fondària edificable ocupant part o tot l'espai interior de les illes o manzanes.

Situació C). A edificis específics destinats a l'ús de l'activitat sol. Licitada i amb una separació de més de cinc metres de parcel·les i/o edificis destinats a altres usos. Inclosos els locals ubicats a espais interiors d'illa que no ocupin planta baixa residencials o similars.

Situació D). A edificis destinats a l'ús de l'activitat sol·licitada, i separats com a mínim cinc metres de parcel·les i/o edificis més propers.

Situació E). A edificis ubicats a zones destinades preferentment al seu ús per activitats classificades, d'acord amb l'ordenació urbanística legalment vigent, i separats com a mínim deu metres dels lindars propis i vint metres d'edificis destinats a altres usos, ubicats o ubicables en zones urbanes o urbanitzables contigües.

Art. 99 Limitacions de potència permesa

Al quadre adjunt s'estableixen limitacions de la potència total instal·lada i de la potència total contractada, tenint en compte per l'aplicació d'aquests límits, les següents consideracions:

- Pel còmput de les potències totals limitades no es tindran en compte les necessàries per accionar aparells per mantenir i elevació, per accionar muntacàrregues, ascensors, portes, etc. així com per condicionament ambiental, calefacció i altres.

- Els límits de potència fixats al quadre adjunt podran ésser superats només en aquells casos en què, a judici dels Serveis Tècnics Municipals, de la Corporació i prèvia conformitat de la "Comissió d'Activitats classificades", el grau de molèstia, insalubritat, nocivitat i/o perillositat no ultrapassin la categoria autoritzada a l'emplaçament previst.

- En els projectes, sol. Licituds, declaracions i tramitació dels Expedients d'Activitats classificades, hauran de constar desglossades les potències a tenir en compte a efecte de comptabilitzar les limitacions de potència permeses, les potències necessàries per a enllumenat i les potències restants, a fi i efecte de poder controlar-les amb les potències realment contractades.

Art. 100 Activitats permeses segons zonificació

Les activitats permeses al sòl urbà, amb independència de que es compleixin les disposicions més generals, son segons les diverses zones:

ZONES 1,2 i 4. Casc Antic, eixample i residencial extensiva
Categoria 1^a: situacions A, B i C
Categoria 2^a: situacions Bi C
Categoria 3^a: situacions C

ZONES 3 i 5. Residencial semiintensiva i ciutat jardí int.1

Categoria 1^a: situacions A,B, C i D

Categoria 2^a: situacions B, C i D

Categoria 3^a: situacions C i D

ZONES 6, 7 I 8 Ciutat jardí intensitat 2, 3 i 4

Categoria 1^a: situacions A i B

Categoria 2^a: situació B

ZONA 9 Indústria jardí

Categoria 1^a, 2^a, 3^a i 4^a

Categoria 5^a. Situació E

Sòl no urbanitzable

Categoria 5^a: situació F

Art. 101 Determinació de categories i qualificació de les activitats

Per la qualificació de les activitats en MOLESTES, INSALUBRES, NOCIVES I PERILLOSES, s'atendrà al que disposa el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas" actualment vigent, a les disposicions en vigor i les que es puguin dictar amb rang suficient, així com a les Ordenances Municipals actuals o a les que es promulguin més endavant.

Les ordenances vigents o les que es puguin promulgar respecte de les activitats, es considera i consideraran part integrant del conjunt normatiu de l'Ús Activitats i son i seran l'obligat i directe compliment, sense necessitat d'acta prèvia o requeriment de subjecció individual.

La determinació de categories s'estableix en funció de les molèsties, insalubritat, nocivitat i perillositat de les activitats, per la qual cosa s'atendrà al que disposa el "Reglamento de Actividades..." disposicions complementàries i d'altres, legalment vigents, així com les Ordenances Municipals. Es consideraran als següents efectes, entre altres:

Molèsties per:

Soroll (a l'exterior del local propi, i veí més afectat).

Fum, gasos, vapors i olors.

Pols.
Aigües residuals.
Residus industrials.
Transports, càrrega i descàrrega
Instal·lacions visibles.
Aglomeracions de personal.
Calor.
Vibracions.

Nocives i insalubres per:

Gasos i elements contaminants.
Aigües residuals.
Materials o matèries i manipulació.
Radiacions.
Abocaments i deixalles.

Perilloses per:

Manipulació i classificació de materials combustibles i inflamables.
Processos de producció i envasos a pressió.
Materials explosius.
Vessadures i abocaments de productes químics agressius.
Condicionants i aptitud del local.
Condicionants i aptitud dels accessos.

Quan per les mesures correctores adoptades i de demostrada eficàcia s'eliminin o redueixin les causes justificades de la inclusió d'una activitat o una categoria determinada, l'Administració podrà considerar dita activitat com de la categoria immediata inferior, a tots els efectes.

Si les mesures correctores adoptades no reeixissin en l'efecte justificatiu de la inclusió a la categoria inferior, i en el termini que s'atorgui al titular de l'activitat, per a la correcció de les deficiències o adopció d'altres mesures, no es garantís l'eficaç funcionament, l'Administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat no permesa segons aquestes Normes.

Només s'autoritzarà el canvi de categoria d'activitats situades a locals no ubicats a edificis de habitatges i mai podrà reduir-se a primera categoria una activitat de categoria superior.

Art. 102 Altres disposicions

Son d'obligat compliment totes les disposicions oficials vigents puguin ser decretades sobre activitats, instal·lacions, locals, etc. que puguin afectar directament o indirectament les activitats objecte de dites Normes. En especial pel que fa als dipòsits per combustibles líquids, o líquats, gasos, a pressió, normatives sobre la calefacció, condicionament de locals, venda de productes, etc.

REGULACIÓ DE L'ÚS EXTRACTIU

Art. 103 Definició

1. Es consideren àrees extractives aquells sòls en els quals es realitzen activitats d'extracció o de moviment de terres, moviments d'àrids o qualsevol tipus de roca.
2. Aquestes activitats sempre tenen caràcter temporal i provisional.
3. Per a l'atorgament de llicències d'extracció en el sòl no urbanitzable caldrà disposar de l'autorització prèvia de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, prèvia tramitació com preveu l'article 44 de Reglament de Gestió Urbanística.

Art. 104 Prohibició general

Es prohibeix qualsevol activitat extractiva en el sòl urbà i urbanitzable i en el sòl de Protecció Especial. (Veure catàleg de Protecció-Zona de "Les Flandes").

Art. 105 Condicions de la llicència

1. Les activitats extractives de qualsevol mena estan subjectes a autorització municipal prèvia, sense perjudici de la necessària autorització d'altres entitats i organismes que pugui ser preceptiva.
2. L'obtenció de l'autorització per part d'altres entitats i organismes no implicarà automàticament l'obtenció de la llicència municipal.

Aquesta no podrà atorgar-se quan es compleixin les condicions regulades en aquest capítol i en general les disposicions del planejament urbanístic.

3. A més, l'atorgament de la llicència municipal estarà subordinada al compliment dels requisits següents:
 - a) El respecte a les condicions paisatgístiques rurals pròpies.
 - b) La conservació dels boscos i de les arbrades.
 - c) No desviació, disminució o pol·lució dels corrents d'aigües superficials o soterrànies.
 - d) La preservació de l'ambient natural de les rieres i dels torrents.

Art. 106 Documentació de la sol·licitud de llicència

La sol·licitud de llicència municipal concretarà necessàriament els punts següents:

- a) Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, assenyalant específicament els desmunts o terraplens previstos, la durada aproximada de l'explotació i el compliment de les condicions i requisits a què es refereix l'article anterior.
- b) Menció específica de les precaucions adoptades per no afectar la conformació del paisatge.
- c) Testimoni fefaent del títol de propietat del terreny on es vol fer l'extracció. Si el sol·licitant de l'autorització no és propietari del terreny, es presentarà a més el corresponent permís del que ho sigui.
- d) Descripció de les operacions d'extracció amb els perfils corresponents. S'haurà d'exposar també l'estat en què quedarà el terreny un cop efectuada l'extracció i les operacions que el sol·licitant de la llicència es compromet a realitzar per a reintegrar els sòls afectats al seu entorn paisatgístic. Aquesta descripció de les operacions d'excavació o desmunt anirà acompanyada d'un estudi enfocat a la restitució de l'espai volumètric general per l'extracció, de manera que retorni la finca al seu estat original com a espai natural, considerant-se a aquests efectes com a elements fonamentals a conservar les

característiques superficials de pendent i de vegetació i les subterrànies de granulometria i de dinàmica hidrològica local.

- e) Estudi geològic sobre la delimitació de l'espai de l'explotació en profunditat i en funció de la hidrogeologia local, per demostrar que l'extracció no sobrepassarà en cap cas les cotes màximes de les diverses oscil·lacions del nivell freàtic.
- f) Indicació del volum de terra i roca que s'han de remoure i/o el volum d'àrids que s'hauran d'extreure.
- g) Garanties suficients de caràcter patrimonial respecte al que s'ha en els paràgrafs anteriors.

Art. 107 Altres requisits

1. L'Ajuntament podrà denegar la llicència, malgrat el compliment de tots els punts anteriors quan consideri que la realització de les activitats extractives pugui afectar la morfologia, el paisatge i l'ambient del terme.
2. L'efectivitat de la llicència està condicionada a la prestació o establiment de les garanties.
3. Quan, per a la restitució de les condicions naturals sigui necessària la repoblació d'arbres, s'imposarà al titular de la llicència l'obligació d'efectuar-la amb arbres de l'espècie preexistent i prendre cura de la plantació fins que hagi arrelat i pugui desenvolupar-se de forma natural.

REGULACIÓ DE L'ÚS DE GARATGES

Art. 108 Definició

Es consideren garatges els locals destinats a la guarda, amb caràcter habitual, de vehicles de motor mecànic.

Els tallers de reparació d'automòbil, motocicletes i altres vehicles de motor, es regiran per les normes d'indústria, encara que se situïn dins de garatges.

Art. 109 Obligatorietat dels garatges

Totes les noves edificacions destinades a habitatges, o ús residencial públic, hauran de preveure conjuntament tantes places de garatge com habitatges o habitacions, respectivament, es projectin. S'exceptuen les edificacions unifamiliars en ciutat jardí, que hauran de preveure com a mínim, accés i espai dintre de la parcel·la per la ubicació del vehicle.

En el cas d'edificis o establiments destinats a usos públics, per l'obtenció de la llicència d'obres, reforma o habilitació s'haurà de tenir en compte les necessitats que puguin crear-se, i preveure la seva solució.

Art. 110 Categories dels garatges

S'estableix la següent classificació:

Categoria 1^a. Garatges d'ús particular.

- a) Forma part de l'edifici de l'habitatge, amb un màxim de 100 m² (5 cotxes).
- b) Edifici independent de l'habitatge, dintre de la mateixa parcel·la, amb un màxim de 100 m² (5 cotxes)

Categoria 2^a. Garatges d'ús públic

- a) Situat a planta baixa d'habitatges col·lectius a partir de 100 m².
- b) Situat a planta interior o pati d'illa de bloc
- c) Edifici independent del d'habitatge, amb parcel·la pròpia o compartida, a partir de 100 m².

Categoria 3^a. Garatges enclavats a la zona industrial, sense limitacions.

Art. 111 Règim de compatibilitats

Al següent quadre s'estableixen les compatibilitats entre les zones en què es divideix el sòl urbà i les categories de garatges.

Zona	Garatges compatibles
1. Casc antic	1 ^a , 2 ^a , 2 ^{ab}
2. Eixample	1 ^a , 2 ^a , 2 ^a b, 2 ^a c
3. Residencial semi-intensiva	1 ^a , 1 ^{ab} , 2 ^a , 2 ^{ac}
4. Residencial extensiva	1 ^a
5. C.J. intensitat 1	1 ^a , 1 ^{ab} , 2 ^a , 2 ^{ac}
6. C.J. intensitat 2	1 ^a , 1 ^{ab}
7. C.J. intensitat 3	1 ^a , 1 ^{ab}
8. C.J. intensitat 4	1 ^a , 1 ^{ab}
9. Indústria jardí	3 ^a

CAPITOL III

REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

SECCIÓ I

PIERA CASC

(EXCEPTE BARRI ANTIC: UC-1^a, UC-1b, UC-13)

NUCLI CA N'AGUILERA

NUCLI BADORC

NUCLI FORTESA

NUCLI SANT JAUME

Art. 112 Zonificació

Per a la regulació del sòl urbà s'han establert les zones i claus següents:

ZONES:

- Zona 1 - Casc antic.
- Zona 2 - Eixample.
- Zona 3 - Residencial semi-intensiva.
- Zona 4 - Residencial extensiva.
- Zona 5 - Ciutat-jardí intensitat 1.
- Zona 6 - Ciutat-jardí intensitat 2.
- Zona 7 - Ciutat-jardí intensitat 3.
- Zona 8 - Ciutat-jardí intensitat 4.
- Zona 9 - Industrial.

SISTEMES:

- Clau 10 - Verd i esportiu.
- Clau 11 - Equipaments públics.
- Clau 12 - Equipaments privats.
- Clau 13 - Protecció de comunicacions, rieres i serveis.

Art. 113 Desenvolupament de les Normes Subsidiàries.

L'Ajuntament podrà concedir llicència d'obres subjectes a aquestes normes, sense necessitat que prèviament s'aprovin altres documents urbanístics, en els terrenys no inclosos en delimitacions, d'Unitats d'Acció, subjectes a Estudis de Detall, Plans Especials o altres.

Art. 114 Alineacions i rasants

1. Els plànols d'ordenació defineixen les alineacions i rasants del sòl urbà que resultaran precisades si és el cas pels Estudis de Detall o Unitats d'Actuació que en tot cas hauran de desenvolupar els criteris d'ordenació també precisen indicativament les seccions dels carrers.
2. En tot el que no resulti modificat per aquest Pla continuen vigents les actuals alineacions i rasants.

Art. 115 Unitats d'Actuació

1. La delimitació de les Unitats d'Actuació produeix els efectes previstos pel Text Refós de la legislació vigent a Catalunya.
2. L'ajust de les Unitats d'Actuació es basaran en els criteris establerts en l'article 15 de la present normativa.

Art. 116 Ordenances d'edificacions i d'ús

Les normes d'aquest capítol, amb els complements i les remissions que es preveuen expressament, constitueixen les ordenances d'edificació i d'ús del sòl urbà previstes en la Llei del Sòl i els seus reglaments.

ZONES:

Art. 117 Zona 1: Casc antic

1. Compren aquells sectors de sòl urbà, ordenats amb cases i locals en filera, amb edificacions entre mitgeres seguint l'alineació de vial i localitzades en zones consolidades per l'edificació.

La fondària edificable del cos principal de l'edificació en els sectors construïts, s'adaptarà en general a la fondària dels edificis existents. En els plànols d'ordenació es fixa en la línia de fondària edificable màxima. Els edificis preexistents que superin aquesta fondària es regularan pel que disposa l'article 73.3 d'aquesta normativa.

Els edificis es construiran seguint les alineacions oficials de carrer sense retranqueig.

En les illes de fondària igual o superior a 32 m. serà necessari un pati interior de 8 m lliure d'edificació.

En les illes de fondària inferior a 32 m. on la parcel·lació va de carrer a carrer, l'edificació secundària front a carrer no tindrà una alçada superior a planta baixa.

En els casos dubtosos serà preceptiu la redacció d'un estudi de detall.

2. L'alçada reguladora màxima de l'edificació es regirà per la següent taula d'equivalències:

PB	4,0 m.
PB + 1P	7,6 m.
PB + 2P	10,6 m.
PB + 3P	13,6 m.

En cap cas el nombre de plantes serà superior a la regulada, segons l'ample del carrer per a la zona 2 (eixample), article 118 següent.

3. L'alçada lliure màxima de la planta baixa serà de 4 m.
4. En aquells sectors on el nombre de plantes permès és de planta baixa i una planta pis, s'admet habitar la planta sota-coberta com aplicació del programa d'habitatge, sempre que l'alçada lliure mínima sigui igual o superior a 1,5 m. i que la mitjana d'alçada lliure a l'interior de la planta sigui igual o superior a 2,20 m.
5. Es prohibeix expressament la substitució de la planta baixa per semi-soterrani i entresòl, i la construcció d'àtics i sobreàtics.
6. S'admet l'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
7. S'admeten els usos següents:
- a) Ús d'habitatge.
 - b) Ús hoteler.
 - c) Ús de bar, restaurant i similar.
 - d) Ús comercial.
 - e) Usos d'oficines, administratiu, sociocultural, recreatiu, sanitari i assistencial.
 - f) Ús de magatzem exclusivament a planta baixa, en la modalitat agrícola, de comerç i industrial.
 - g) Ús industrial, compatible amb l'habitatge, garatges particulars i tallers artesans, exclusivament en planta baixa.
 - h) Ús de celler.
8. Les reformes, ampliacions i noves construccions s'adaptaran, en els seus materials, aspecte i composició a l'entorn, on estiguin

situats, quedant expressament prohibits els materials i colors que desentonin o no s'adaptin al caràcter del conjunt.

Es podrà exigir una composició de façanes, amb els edificis propers, si arriba el cas, previ informe dels seus tècnics municipals.

Art. 118 Zona 2: Eixample

1. El tipus d'ordenació es correspon amb el d'illes tancades en edificació continua i alineada sense retranqueig a la línia oficial de carrer.

Els casos en què la línia d'edificació quedi retirada del carrer estan grafiats en els plànols d'ordenació corresponent.

La fondària edificable del cos principal de l'edificació en els sectors construïts, s'adaptarà en general a la fondària edificable màxima. Els edificis preexistents que superin aquesta fondària es regularan pel que disposa l'article 73.3 d'aquesta normativa.

En el cas que existeixi algun tipus de dubte, l'ocupació de l'illa serà del 100% en Planta Baixa i 70% en la resta de plantes.

2. Les alçaries es fixen segons el següent quadre:

PB+1P.....	7,- m (carrer menor de 8,- m)
PB+2P.....	10,- m (de 8,- m a menys de 10,- m)
PB+3P.....	13,- m (de 10,- m a menys de 15,-m)
PB+4P.....	16,- m (15,- m o més)

3. L'alçada lliure màxima de la planta baixa serà de 4,- m.
4. Es prohibeix expressament la substitució de la planta baixa per semi-soterrani i entresòl, i la construcció d'àtics i sobreàtics.
5. S'admet l'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
6. S'admeten els usos següents:
 - a) Ús d'habitatge.
 - b) Ús hoteler.
 - c) Ús de bar, restaurant i similar.
 - d) Ús comercial.

- e) Usos d'oficines, administratiu, sociocultural, recreatiu, sanitari i assistencial.
 - f) Ús de magatzem exclusivament a planta baixa, en la modalitat agrícola, de comerç i industrial.
 - g) Ús industrial, compatible amb l'habitatge, garatges particulars i tallers artesans, exclusivament en planta baixa.
 - h) Ús de celler.
7. Les reformes, ampliacions i noves construccions s'adaptaran, en els seus materials, aspecte i composició a l'entorn, on estiguin situats, quedant expressament prohibits els materials i colors que desentonin o no s'adaptin al caràcter del conjunt.
Es podrà exigir una composició de façanes, amb els edificis propers, si arriba el cas, previ informe dels seus tècnics municipals.

Art. 119 Zona 3: Residencial semi-intensiva

1. Correspon a zones residencials de recent creació, on es propugna un predomini de l'edificació en ordre obert, amb espais ajardinats entre nuclis d'habitatges.
2. La densitat màxima admesa és la de 150 habitatges per ha.
3. La superfície mínima de parcel·la és de 200,- m². i la màxima ocupació del 45% sobre parcel·la.
4. Els percentatges restants estan afectes permanentment a l'ús d'espai lliure privat, i destinats a l'esbarjo i repòs dels habitants dels habitatges enclavats en ells. No podran parcel·lar ni vendre amb independència de la totalitat del solar que inclou la construcció.
5. L'edificabilitat neta sobre parcel·la és de 1,5,- m² de sostre per m² de sòl, i el volum de 4,5 m³/m². L'alçària no superarà els 16,- m equivalents a planta baixa i quatre pisos.
6. Es prohibeix expressament la substitució de la planta baixa per semi-sòtan i entresòl, i la construcció d'àtics i sobreàtics.
7. La separació d'edificis llandants atindrà com a mínim a les següents normes:

- a) A línia oficial de carrer, una distància igual a la diferència entre l'alçària de l'edifici i l'ample del carrer.
 - b) Als altres llindars, una distància igual a la meitat de l'alçària de l'edifici amb un mínim de 3m.
- 8. S'admet només l'habitatge plurifamiliar.
 - 9. Es prohibeix l'ús industrial, limitant-se el comercial per la regulació específica d'aquesta normativa.
 - 10. Els usos públics queden permesos sense limitacions, excepte:
 - Espectacles: només en edificis singulars.
 - Benèfic-sanitari: només consultoris, dispensaris i residències.

Art. 120 Zona 4: Residencial extensiva

- 1. El tipus d'ordenació correspon al d'habitatges unifamiliars entre parets mitgeres.
- 2. La densitat neta màxima sobre hectàrea és de 67 habitatges.
- 3. La superfície mínima de parcel·la és de 150,- m² i la seva ocupació màxima del 60 %.
- 4. Els percentatges restants estan afectats permanentment a l'ús d'espai lliure privat, i destinats a l'esbarjo i repòs dels seus habitants. No podran parcel·lar-se ni vendre, amb independència de la totalitat del solar que inclou la construcció.
- 5. L'alçada no superarà els 7,5 m. equivalents a planta baixa i un pis. L'edificabilitat neta sobre parcel·la és de 1,5,- m² de sostre per m² de sòl i el volum del 4,5 m³/m², aquests no són d'aplicació en les illes ja consolidades per l'edificació.
- 6. S'autoritzarà una segona planta semisoterrada, en cas que la topografia ho admeti, bé sotacoberta sense aparença des de les façanes exteriors. Es podran redactar Estudis de Detall per regular aquestes situacions especials, tant pel que fa a grups edificats existents com per conjunts de nova edificació per tal d'adaptar-se a la topografia, o per millorar les condicions d'habitabilitat.

En aquest sentit no es considerarà paràmetre fonamental la separació de les edificacions a vials, que podran concretar els Estudis de Detall.

7. S'admet una planta soterrani per a ús d'aparcament, celler, etc. (alçada mínima 2,20 m.) com a resultat de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, que haurà de respectar les separacions fixades en el punt següent, o per l'Estudi de Detall corresponent.
8. Les separacions dels habitatges seran:
 - a) A límits de frontal i posterior de la parcel·la, un mínim de 3,- m.
 - b) A límits laterals sense separació.
 - c) Els Estudis de Detall podran determinar altres separacions, sense que això representi en cap cas una major edificabilitat.
9. L'ús d'habitatge queda limitat a unifamiliar entre parets mitgeres.
10. No queden fora d'ordenació les parcel·les de superfície inferior a 150,- m² existents amb anterioritat a l'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries de Planejament del 20 d'Octubre del 1.982. S'inclouen les parcel·lacions previstes i en curs d'execució del Barri de l'Avinguda de Barcelona, i part del Pla de Sant Cristòfol.
11. Els usos de garatges, comercial i industrial es regularan segons els annexos corresponents de les Normes Urbanístiques vigents.
12. Els usos públics queden permesos sense limitacions, excepte:
 - Espectacles: només en edificis singulars.
 - Benèfic-sanitari: només consultoris i dispensaris.

Art. 121 Zona 5: Ciutat-jardí, intensitat 1

1. Correspon a edificis aïllats d'habitatges, envoltats de vegetació i amb una considerable densitat.
2. La parcel·la mínima és de 200,- m², amb una ocupació màxima del 40% per l'edifici principal.

En terrenys en pendent l'ocupació es redueix segons el quadre següent:

<u>Pendent</u>	<u>Reducció</u>
0% a 30%	0
més de 30% fins a 50%	1/3
més de 50% fins a 100%	1/2
més de 100%	no és edificable

3. La façana mínima és de 10,- m.
4. Destí de les àrees lliures: els percentatges restants estan lligats permanentment a l'ús d'espai lliure privat i destinat a l'esbarjo i repòs dels propis habitats. Aquest no podran parcel·lar ni vendre, amb independència de la totalitat del solar que inclou la construcció.
5. La part d'espais lliures visibles des de la via pública es destinaran a jardí.
6. L'edificabilitat neta sobre la parcel·la és de 1,06 m² de sostre per m² de sòl, i el volum de 3,- m³/m². L'alçada màxima serà de 9,00 m. (equivalents a planta baixa i dues plantes més) comptats a partir del nivell natural del terreny a cada punt de la zona ocupada per l'edifici.

El volum màxim serà de 4.000,- m³.
7. Les separacions de les edificacions seran:
 - 3,00 m a la línia oficial del carrer.
 - 2,00 m als altres lindars.
8. S'admeten edificacions auxiliars amb ocupació màxima del 5% de la parcel·la i alçada màxima de 3,30 m. Es disposaran mantenint-les reculades tal com es diu en l'apartat anterior, o bé aparellades en els lindars laterals, Sempre que es justifiquin en el programa funcional, l'edificació auxiliar es podrà integrar en l'edifici principal formant conjunt.

Es podrà construir alineada amb el carrer una edificació auxiliar per ús exclusiu de garatge quan, per raons de la topografia (més elevada que la rasant del vial) quedi empotrada en el massís de

terra. Tanmateix en aquest cas haurà de respectar les separacions laterals a no ser que quedi aparellada.

Les piscines, dipòsits, pistes i altres elements complementaris als usos permesos es disposaran mantenint les separacions que se citen a l'apartat 7, a no ser que quedin al mateix nivell del terreny. En aquest cas es podran reduir a la meitat.

9. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la i es disposaran mantenint-les reculades, com es diu a l'apartat 7, llevat que es tracti d'una rampa per donar-hi accés des de l'exterior, i sempre que no excedeixi el 15% de la superfície lliure.

En els altres casos es podrà ocupar fins al 30% de l'espai restant, sempre que es justifiqui tal solució de l'espai lliure en un projecte de condicionament com a jardí.

La planta sotterrani es podrà construir alineada amb el carrer, també en aquests casos s'haurà de respectar les separacions laterals i no podrà excedir de l'ocupació màxima permesa per a la zona, justificant el condicionament com a jardí de la seva part superior.

Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge i la seva alçada lliure serà almenys de 2,20 m.

10. Les tanques a la via pública podran ser de material opac a 1,40 m i a la resta fins a 1,80 m. tant d'elements vegetals, gelosies o tela metàl·lica.

L'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants, en cap cas, no podrà ultrapassar l'alçada de 1,40 m. amidats des de la cota natural del terreny.

11. S'admet habitatge unifamiliar i plurifamiliar. En el segon cas la parcel·la mínima serà de 400,- m² i el màxim d'habitatges serà el sis.

12. Els usos de garatges, comercial o industrial, es regulen segons els annexos corresponents en les Normes Urbanístiques vigents.

13. Usos públics admesos:

- Sales de reunió culturals, esportives i religioses: Sense limitació.
- Benèfic-sanitari: només consultoris i dispensaris.
- Residencial: haurà de preveure, dins de la parcel·la l'espai necessari per l'aparcament d'un nombre de cotxes igual al nombre d'habitacions.

Art. 122 Zona 6: Ciutat-jardí, intensitat 2.

1. Correspon a edificis aïllats d'habitatge, envoltats de vegetació.
2. La parcel·la mínima és de 400,- m² amb una ocupació màxima del 30% per l'edifici principal.

En els terrenys en pendent l'ocupació es redueix segons el següent quadre:

<u>Pendent</u>	<u>Reducció</u>
De 0% fins a 30%	0
Més de 30% fins a 50%	1/3
Més de 50% fins a 100%	1/2
Més de 100%	no és edificable

3. La façana mínima és de 15,- m.
4. Els percentatges restants estan afectes permanentment a l'ús d'espai lliure privat i destinats a l'esbarjo i repòs dels propis habitants. No podran parcel·lar-se ni vendre's, amb independència de la totalitat del solar que inclou la construcció.
5. Es destinarà obligatòriament a jardí la part d'espais lliures visibles des de la via pública.
6. Edificabilitat neta sobre parcel·la de 0,80,- m² de sostre per m² de sòl i volum de 2,40 m²/m³. L'alçada màxima serà de 9,00 m (equivalents a planta baixa i dues plantes més), comptats a partir del nivell natural del terreny en la zona ocupada per l'edificació. El volum màxim serà de 3.000,- m³.
7. Les separacions de les edificacions seran:

- 6,00 m a la línia oficial de carrer.
- 3,00 m a altres lindars.

8. S'admeten edificacions auxiliars amb ocupació màxima del 5% de la parcel·la i alçada màxima de 3,30 m. Es disposaran mantenint-les reculades tal com es diu en l'apartat anterior, o bé, aparellades en les lindes laterals.

Sempre que es justifiqui en el programa funcional, l'edificació es podrà integrar en l'edifici principal formant conjunt.

Es podrà construir alineada amb el carrer una edificació auxiliar per ús exclusiu de garatge quan per raons de la topografia (més elevada que la rasant del vial) quedi empotrada en el massís de terra. En aquest cas hauran de respectar les separacions laterals a no ser que quedi aparellada amb altra edificació.

Les piscines, dipòsits, pistes i altres elements complementaris als usos permesos es disposaran tenint en compte les separacions mencionades a l'apartat 7, a no ser que quedin al mateix nivell de terreny. En aquest cas es podran reduir a la meitat.

9. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellacions, o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la i es disposaran mantenint-les reculades, com es diu a l'apartat 7, llevat que es tracti d'una rampa per donar-hi accés des de l'exterior, i sempre que no excedeixi el 15% de la superfície lliure.

En els altres casos es podrà ocupar fins al 30% de l'espai restant, sempre que es justifiqui tal solució de l'espai lliure en projecte de condicionament com a jardí.

La planta sotterrani es podrà construir alineada amb el carrer, també en aquests casos s'hauran de respectar les separacions laterals i no podrà excedir de l'ocupació màxima permesa per la zona, justificant el condicionament com a jardí de la seva part superior.

Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge i la seva alçada lliure serà almenys de 2,20 m.

10. S'admeten habitatges aparellats, exigint-se només unitat de composició, amb un mínim de parcel·la de 800,- m².
11. Les tanques a via pública podran ser de material opac a una alçada de 1,40 m i la resta tant si és d'elements vegetals, gelosies, o tela metàl·lica serà a 1,80 m.
- L'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants en cap cas no podrà ultrapassar l'alçada de 1,40 m. amidats des de la cota natural del terreny.
12. Els usos de garatges, comercials i industrials es regulen segons els annexos corresponents de les Normes Urbanístiques vigents.
13. Usos públics admesos:
- Sales de reunió, culturals, esportives i religioses: sense limitació.
 - Benèfic-sanitari: només consultoris i dispensaris.
 - Residencial: haurà de preveure dins de la parcel·la l'espai d'aparcament necessari per un nombre de cotxes igual al nombre d'habitacions.
14. S'admeten parcel·les amb superfície inferior a 400,- m² i superior a 250,- m² sempre que estiguin inscrites al Registre de la Propietat abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes.

Per aquests casos s'admetran les façanes mínimes, amb distàncies i lindes de la zona ciutat-jardí, intensitat 1.

Art. 123 Zona 7: Ciutat-jardí, intensitat 3.

1. Correspon a edificis aïllats d'habitatges, envoltats de vegetació.
2. La parcel·la mínima és de 600,- m² amb una ocupació màxima del 30% per l'edifici principal. En terrenys amb pendent l'ocupació es redueix segons el quadre següent:

<u>Pendent</u>	<u>Reducció</u>
De 0% fins a 30%	0
Més de 30% fins a 50%	1/3
Més de 50% fins a 100%	1/2
Més de 100%	No és edificable.

3. Façana mínima 15,- m.
4. Els percentatges restants estan lligats permanentment a l'ús d'espai lliure privat i destinats a l'esbarjo i repòs dels propis habitants. No podran parcel·lar-se ni vendre's, amb independència de la totalitat del solar que inclou la construcció.
5. Es destinarà a jardí la part d'espais lliures visibles des de la via pública.
6. L'edificabilitat neta sobre parcel·la serà de: 0,60 m² de sostre per m² de sòl i volum de 1,80 m³/m².

L'alçada màxima serà de 9,00 m (equivalents a planta baixa i dues plantes més), comptats a partir del nivell natural del terreny en la zona ocupada per l'edificació. El volum màxim serà de 3.000,- m³.

7. Les separacions de les edificacions seran:
 - 6,00 m. a la línia oficial del carrer.
 - 3,00 m a altres lindars.
8. S'admeten edificacions auxiliars amb ocupació màxima del 5% de la parcel·la i alçada màxima de 3,30 m. Es disposaran mantenint-les reculades tal com es diu en l'apartat anterior, o bé aparellades en els lindars laterals.

Sempre que es justifiqui en el programa funcional, l'edificació auxiliar es podrà integrar en l'edifici principal formant conjunt.

Es podrà construir alineada amb el carrer una edificació auxiliar per ús exclusiu de garatge quan, per raons de la topografia (més elevada que la rasant del vial) quedi empotrada en el massís de terra. Tanmateix en aquest cas haurà de respectar les separacions laterals a no ser que quedi aparellada.

Les piscines, dipòsits, pistes i altres elements complementaris als usos permesos es disposaran mantenint les separacions que se citen a l'apartat 7, a no ser que quedin al mateix nivell del terreny. En aquest cas es podran reduir a la meitat.

9. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellacions, o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la i es disposaran mantenint-les reculades, com es diu a l'apartat 7, llevat que es tracti d'una rampa per donar-hi accés des de l'exterior, i sempre que no excedeixi el 15% de la superfície lliure.

En els altres casos es podrà ocupar fins al 30% de l'espai restant, sempre que es justifiqui tal solució de l'espai lliure en projecte de condicionament com a jardí.

La planta sotterrani es podrà construir alineada amb el carrer, també en aquests casos s'hauran de respectar les separacions laterals, i no podrà excedir de l'ocupació màxima permesa per a la zona, justificant el condicionament com a jardí de la seva part superior.

Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge i la seva alçada lliure serà almenys de 2,20 m.

10. Les tanques a la via pública podran ser de material opac a 1,40 m d'alçada i la resta fins a 1,80 m podrà ser de materials diversos tals com vegetals, metàl·lics i gelosies.

L'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants en cap cas no podrà passar l'alçada de 1,40 m amidats des de la cota natural del terreny.

11. Només s'admeten habitatges unifamiliars.
12. Els usos de garatges, comercials i industrials, es regulen segons els annexos corresponents de les Normes Urbanístiques vigents.
13. Usos públics admesos:
- Sales de reunions culturals, esportives, religioses: sense limitació.
 - Benèfic-sanitari: només consultoris i dispensaris.
 - Residencial: S'haurà de preveure l'espai necessari dins de la parcel·la, per l'aparcament d'un nombre de cotxes igual al nombre d'habitacions.

14. S'admeten parcel·les amb superfície inferior a 600,- m² i superior a 400,- m² sempre que estiguin inscrites en el Registre de la Propietat abans de l'aprovació d'aquestes Normes.

Art. 124 Zona 8: Ciutat-jardí, intensitat 4

1. Correspon a edificis aïllats d'habitatges, envoltats de vegetació.
2. La parcel·la mínima és de 800,- m² amb ocupació màxima del 20% per l'edifici principal.

En terreny en pendent l'ocupació es redueix segons el següent quadre:

<u>Pendent</u>	<u>Reducció</u>
De 0 fins 30%	0
Més de 30% fins a 50%	1/3
Més de 50% fins a 100%	1/2
Més de 100%	no és edificable.

3. Façana mínima: 20,- m
4. Destí de les àrees lliures: Els percentatges restants estan lligats permanentment a l'ús d'espai lliure privat i destinats a l'esbarjo i repòs dels propis habitants. No podran parcel·lar-se ni vendre's, amb independència de la totalitat del solar que inclou la construcció.
5. Obligació de jardí: es destinarà a jardí la part d'espais lliures visibles des de la via pública.
6. Edificabilitat neta sobre parcel·la igual a 0,4 m² de sostre per m² de sòl, i volum de 1,2 m³/m². L'alçada màxima serà de 9,00 m (equivalents a planta baixa i dues plantes més) comptades a partir del nivell natural del terreny en la zona ocupada per l'edificació. El volum màxim serà de 3.000 m³.
7. Les separacions de les edificacions seran:
 - 10,00 m a la línia oficial del carrer.
 - 5,00 m als altres llindars.

8. S'admeten edificacions auxiliars amb ocupació màxima del 5% de la parcel·la i alçada de 3,30 m. Es disposaran mantenint-les reculades com es diu a l'apartat anterior, o bé aparellades en els llindars laterals.

Sempre que es justifiqui en el programa funcional l'edificació auxiliar es podrà integrar en l'edifici principal formant conjunt.

Es podrà construir alineada amb el carrer una edificació auxiliar per ús exclusiu de garatge quan, per raons de la topografia (més elevada que la rasant del vial) quedi empotrada en el massís de terra. Tanmateix en aquest cas haurà de respectar les separacions laterals a no ser que quedi aparellada.

Les piscines, dipòsits, pistes i altres elements complementaris als usos permesos es disposaran mantenint les separacions que se citen a l'apartat 7, a no ser que quedin al mateix nivell de terreny. En aquest cas es podran reduir a la meitat.

9. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellacions, o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la i es disposaran mantenint-les reculades, com es diu a l'apartat 7, llevat que es tracti d'una rampa per donar-hi accés des de l'exterior, i sempre que no excedeixi el 15% de la superfície lliure.

En els altres casos es podrà ocupar fins al 30% de l'espai restant, sempre que es justifiqui tal solució de l'espai lliure en projecte de condicionament com a jardí.

La planta soterrani es podrà construir alineada amb el carrer, també en aquests casos s'haurà de respectar les separacions laterals, i no podrà excedir de l'ocupació màxima permesa per a la zona, justificant el condicionament com a jardí de la seva part superior.

Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge i la seva alçada lliure serà almenys de 2,20 m.

10. Les tanques a via pública podran ser de material opac a una alçada de 1,40 m i la resta d'elements de tancament a 1,80 m.

L'alçada màxima de les tanques opaques al límit restant en cap cas podrà ultrapassar l'alçada de 1,40 m. amidats des de la cota natural del terreny.

11. Només s'admet habitatge unifamiliar.
12. Els usos de garatges, comercials i industrials es regulen segons els annexos corresponents de les Normes Urbanístiques vigents.
13. Usos públics admesos:
 - Sales de reunió cultural, esportives i religioses: sense limitació.
 - Benèfic-sanitari: només consultoris i dispensaris.
 - Residencial: s'haurà de preveure, dins de la parcel·la, l'espai necessari per aparcament de cotxes igual al nombre d'habitacions.

Art. 125 Zona 9: Industrial

1. Comprèn àrees d'edificació destinades a indústria aïllada, amb abundants espais lliures entre les construccions.
2. Les edificacions hauran de separar-se 10,- m de qualsevol llinar de la parcel·la. Aquelles edificacions existents que no compleixin aquest requisit no quedaran, però, fora d'ordenació, i seran susceptibles de reforma, millora i consolidació, però no d'ampliació i substitució.
3. L'alçària serà lliure, en funció de les necessitats de la pròpia indústria. El volum, però, no excedirà els 3,2 m³/m² sobre la superfície total de la parcel·la.
4. L'ocupació per edificació no superarà el 50% de la parcel·la.
5. S'admetrà un màxim d'un habitatge per cada parcel·la industrial.
6. L'ús industrial es limita per la regulació específica d'aquesta normativa.
7. Els usos públics estan prohibits, excepte quan estan adscrits als establiments industrials.

CAPITOL III

REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

SECCIÓ II

BARRI ANTIC:

UC-1ª, UC-1b, UC-13

BARRIS:

BOSC DE L' ALIGA	UU24
CAN BOU	UU25
CAN CANALS-EL PORTELL	UU26
(EXEPTE ÀMBIT MODIFICAT 93 PLÀNOL 28-13)	
CAN MATA	UU-27
CAN BONASTRE	UU-28
CAN CLARAMUNT	UU-29
LA VENTA CAN MUSSARRO	UU-30
CAN MARTÍ	UU-31
CAN MAS	UU-32
CASTELL DE LA VENTOSA	UU-33
VALLBONICA	UU-34
SANT JORDI	UU-35
LA GRUA	UU-36
CAN CAIROT	UN-40
CAN CAIROT	UN-50
CAN CREIXELL	UN-48
CAN BONASTRE	AR-37
CAN MARTI	AR-39
JOSEP VIDAL	AC-44
PP CAN CAIROT	AI-46

Regulació de les Zones

Art. 126.- Zona 1. Barri Antic.-

1.- El casc antic es subdivideix en tres subzones:

a) casc antic artístic-històric, corresponent al nucli més antic de la vila de Piera; la seva notació és zona 1^a.

Zona 1^a, pel casc antic històric-artístic de Piera.

b) Casc antic tradicional, corresponent al que en el seu dia foren eixamples, però integrats dins la fesomia tradicional del municipi. També s'inclouen els cascs antics dels nuclis dispersos.

La seva notació és:

Zona 1b pel casc antic tradicional

Zona 1, pels cascs antics dels nuclis dispersos

c) Casc antic singular, on hauran de produir-se restriccions d'alçària en funció de les fortes pendents del terreny.

La seva notació és: zona 1c pel casc antic singular.

2.- En qualsevol cas, el casc antic queda subjecte a les següents limitacions:

c) Els usos i establiments industrials i comercials quedaran limitats segons indica la regulació específica d'aquesta Normativa.

d) Es prohibeix expressament la substitució de la planta baixa per semi-sòtan i entressol, i la construcció d'àtics i sobreàtics.

3.- Regulació de la subzona 1^a, casc antic artístic-històric:

f) Alçàries: es regularan per promig de les existents a cada tram de carrer amb la restricció resultant de la instrucció sobre criteris d'interpretació de les Normes del Pla Provincial, aprovada per la C:P.U en sessió 15/1/79 (B.O.P. 2/3/79), recordant que la data de referència és la de 15/4/63 respecte de quines son les alçàries a comptar a l'hora d'establir el promig.

g) Els edificis es construiran seguint les alineacions oficials del carrer, sense restranqueig. Les fondàries, excepte en els casos en què s'indiquen al plànol n° 6, es regularan admetent una ocupació màxima del 80 % de l'illa.

h) Podran construir-se edificis destinats a vivenda, sigui unifamiliar o plurifamiliar.

i) s'admeten els següents usos públics:

Residencials, sales de reunió, religió, cultural, benèfic-sanitari: sense limitació

Espectacles: en locals tancats.

j) les reformes, ampliacions i noves construccions s'adaptaran, en els seus material, aspecte i composició al conjunt on es situen, quedant expressament prohibits els materials o limitacions que desentonin o no s'adaptin al caràcter del conjunt.

4.- Regulació de la subzona 1b, casc antic tradicional:

d) s'aplicaran els apartats a) a d) del punt 3 d'aquest article.

e) les reformes, ampliacions i noves construccions respectaran el conjunt on es situen.

f) per les activitats comercials regiran les mateixes limitacions que per la zona 1, eixample.

5.- Regulació de la zona 1c, casc antic singular.

c) s'aplicaran els apartats a) a d) del punt 3 d'aquest article, amb la limitació de que l'alçària d'aplicació es mesurarà a cada punt del solar, i no només a línia de façana:

d) les reformes, ampliacions i noves construccions respectaran el conjunt on es situen.

6.- En el termini no superior a dos anys des de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes, l'Ajuntament realitzarà un catàleg d'edificis i conjunts històrics, artístics i monumentals, i unes ordenances d'ús de materials i acabats per les diverses subzones del casc antic, ampliables a altres zones on pugues ésser d'interès la seva aplicació.

Art. 127.- Zona 2. Eixample.-

1.- El tipus d'ordenació és d'illes tancades en edificació continua, i alineada sense retranqueig a la línia oficial de carrer.

2.- Les alçàries es defineixen segons el següent quadre:

ample carrer	alçària m.	nº plantes
menys de 8 m.	7,5 m.	pl.baixa i un pis
de 8 m. a menys de 10 m.	10,5 m.	pl. baixa i dos pisos
de 10 m. a menys de 15 m.	13,5 m.	pl. baixa i tres pisos
15 m. o més	16,5 m.	pl. baixa i quatre pisos

3.- S'admet la vivenda unifamiliar i plurifamiliar.

4.- Els usos industrials i comercials quedaran limitats segons indica la regulació específica d'aquesta Normativa.

5.- S'admetran els següents usos públics: Residencial, religiós, cultural i benèfic-sanitari: sense limitació. Espectacles, sales de reunió i esportiu només en locals tancats.

6.- Es prohibeix expressament la substitució de la planta baixa per semi-sòtan i entressol, i la construcció d'àtics i sobreàtics.

7.- Les reformes, ampliacions i noves construccions respectaran el conjunt on es situen.

Art. 128.- Zona 3. Residencial semi-intensiva.-

1.- Correspon a zones residencials de recent creació, on es propugna un predomini de l'edificació en ordre obert, amb espais ajardinats entre nuclis de vivendes.

2.- La densitat màxima admesa és la de 150 habitatges per ha.

3.- La superfície màxima de parcel.la és de 200 m2., i la màxima ocupació dels 45 % sobre parcel.la.

4.- Els percentatges restants estan afectes permanentment a l'ús d'espai lliure privat, i destinats a l'esbarjo i repòs dels habitants de les vivendes enclavades en ells. No podran parcel.lar-se ni vendre amb independència de la totalitat del solar que inclou la construcció.

5.- L'edificabilitat neta sobre la parcel·la és de 1,5 m². de sostre per m². De sòl, i el volum de 4,5 m³/m² l'alçària no superarà els 16,5 m. equivalents a planta baixa i quatre pisos.

6.-Es prohibeix expressament la substitució de la planta baixa per semisòtan i entressol, i la construcció d'àtics i sobreàtics.

7.- La separació d'edificis lindants atindrà com a mínim a les següents normes:

c) a línia oficial de carrer, una distància igual a la diferència entre l'alçària de l'edifici i l'ample del carrer.

d) als altres lindars, una distància igual a la meitat de l'alçària de l'edifici amb un mínim de 3 m.

8.- S'admet només la vivenda plurifamiliar.

9.- Es prohibeix l'ús industrial, limitant-se comercial per la regulació específica d'aquesta Normativa.

10.- Els usos públics queden permesos sense limitacions excepte:

Espectacles: només en edificis singulars.

Benèfic-sanitari: només consultoris i dispensaris.

Art. 129.- Zona 4. Residencial extensiva.-

1.- El tipus d'ordenació correspon al de vivenda unifamiliar entre parets mitgeres.

2.- La densitat neta màxima sobre hectàrea és de 67 vivendes.

3.- La superfície mínima de parcel·la és de 150 m²., i la seva ocupació màxima del 60%.

4.- Les àrees lliures dintre de parcel·la es regeixen per l'art. 13,4.

5.- L'alçada no superarà els 7,5 m., equivalents a planta baixa i un pis. L'edificabilitat neta sobre parcel·la és de 1 m². de sostre per m². de sòl, i el volum de 3 m³/m².

6.- Es prohibeix expressament la substitució de la planta baixa per semitòtan i entressòl, i la construcció d'àtics i sobreatics.

7.- Les separacions dels edificis seran:

- c) a límits frontal i posterior de la parcel·la, un mínim de 3 m.
- d) a límits laterals, sense separació.

8.- L'ús de vivenda queda limitat a unifamiliar entre parets mitgeres.

9.- No queden fora d'ordenació les parcel·les de superfície inferior a 150 m². Existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes Normes.

10.- Ús industrial i comercial segons art. 13,9.

11.- Usos públics segons art. 13,10.

Art. 130.- Zona 5. Ciutat jardí intensitat 1.-

1.- Correspon a edificis aïllats de vivendes, envoltats de vegetació i amb una considerable densitat de vivenda.

2.- La parcel·la mínima és de 200 m²., amb una ocupació màxima del 40 % per l'edifici principal.

En terrenys en pendent l'ocupació es redueix segons el següent quadre:

Pendents	Reducció
0% a 30%	0
més de 30% a 50%	1/3
més de 50% a 100 %	1/2
més de 100 %	no es edificable

3.- La façana mínima és de 10 m.

4.- Destí de les àrees lliures: art. 13,4.

5.- Es destinaran obligatòriament a jardí la part d'espais lliures visibles des de la via pública.

6.- L'edificabilitat neta sobre parcel·la és de 1,06 m². de sostre per m². de sòl, i el volum de 3 m³/m². L'alçària màxima sera d'onze m. (equivalents a

pl. garatge i dues plantes vivenda) comptats a partir del nivell natural del terrenys a cada punt de la parcel·la ocupada per l'edifici.

7.- Les separacions de l'edifici principal seran:

3 m. a línia oficial de carrer.

2 m. als altres lindars.

S'admeten vivendes aparellades, exigint-se només unitat de composició.

8.- S'admeten edificacions auxiliars amb ocupació màxima del 5% de la parcel·la i alçària màxima de 4 m.

Es disposaran mantenint els retranqueigs de l'apartat 7, excepte quan siguin independents de l'edifici principal, que podran situar-se adosades a les línies divisòries del solars.

9.- Les tanques a via pública podran ser de material opac gris a 1,5 m. i la resta fins a 2 m. d'elements vegetals, celosia o tela metàl·lica.

10.- S'admet vivenda unifamiliar i plurifamiliar.

11.- Els usos d'indústria, garatge i comerç es limiten per la regulació específica d'aquesta normativa.

12.- Usos públics admesos:

Sales de reunió, religiós, cultural i esportiu: sense limitació.

Benèfic-sanitari: només consultoris i dispensaris.

Residencial: haurà de preveure, dintre de la parcel·la, l'espai necessari per aparcament d'un nombre de cotxes igual al nombre d'habitacions.

Art. 131.-Zona 6. Ciutat jardí intensitat 2.-

1.- Correspon a edificis aïllats de vivendes, envoltats de vegetació.

2.- La parcel·la mínima és de 400 m²., amb una ocupació màxima del 30% per l'edifici principal.

En terrenys en pendent, veure art. 15,2.

3.- La façana mínima és de 15 m.

4.- Destí de les àrees lliures: art. 13,4.

5.- Obligació de jardí: art. 15,5.

6.- Edificabilitat neta sobre parcel·la de 0,80 m2. de sostre per m2. de sòl, i volum de 2,40 m3/m2. El volum màxim no passarà de 3.000 m2. L'alçària serà de 9 m. (equivalents a planta garatge i dues plantes vivenda) comptats a partir del nivell natural del terreny a cada punt de la parcel·la ocupada per l'edificació.

7.- Separacions de l'edifici principal:

6 m. a línia oficial de carrer.

3 m. a altres llinars.

S'admeten vivendes aparellades, exigint-se només unitat de composició.

8.- Construcció auxiliars: art. 15,8.

9.- Tanques a via pública: art. 15,9.

10.- S'admet només vivenda unifamiliar.

11.- Usos d'indústria, comerç i garatge: art. 15,11.

12.- Usos públics: art. 15,12.

13.- S'admetran parcel·les amb superfície inferior a 400 m2. i superior a 250 m2. sempre que estiguin inscrites al Registre de la Propietat abans de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes.

Per aquests casos, s'admetran les façanes mínimes, distàncies a carrer i llinars de la ciutat jardí intensitat 1.

Art. 132.-Zona 7. Ciutat jardí intensitat 3.-

1.- Tipus d'ordenació: art. 16,1.

2.- La parcel·la mínima és de 600 m2., amb una ocupació màxima del 30% per l'edifici principal. En terrenys en pendent, veure art. 15,2.

3.- Façana mínima: 15 m.

4.- Destí de les àrees lliures: art. 13,4.

5.- Obligació de jardí: art. 15,5.

6.- Edificabilitat neta sobre parcel·la: 0,60 m². de sostre per m². de sòl, i volum de 1,80 m³/m². Volum màxim i alçàries segons art. 16,6.

7.- Separacions de l'edifici principal: art. 16,7.

8.- Construccions auxiliars: art. 15,8.

9.- Tanques a via pública: art. 15,9.

10.- Només s'admet vivenda unifamiliar.

11.- Usos d'indústria, comerç i garatge: art. 15,11.

12.- Usos públics: art. 15,12.

13.- S'admetran parcel·les amb superfície inferior a 600 m². i superior a 400 m². sempre que estiguin inscrites al Registre de la Propietat abans de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes.

Normes per al desenvolupament del sòl apte per a urbanització

Art. 133.- Qualificació.- Es qualifiquen de residencials, sub-polígons UU 29A, i UU 29C; i polígons UN 48 i UN 50.

Pel seu desenvolupament queden sotmesos a l'aprovació de :

d) Pla Especial pels UC 14, UC 15, UU 29^a i UU 29C

e) Estudi del Detall ,UN 48 i UN 50

Art. 134.- Normes particulars del subpolígons UU 29A i UU 29C.-

1.- Per a l'edificació d'aquests polígons s'hauran de redactar i aprovar un o varis Plans Especials, de conformitat amb el que es disposa a l'article 24.

2.- El Pla Especial complirà les següents prescripcions:

- Índex d'edificabilitat bruta màxima: 0,20 m²/m².
- Condicions d'ús: seran d'aplicació els articles 129 a 134 del P.G. O. de la província, sense perjudici dels usos públics que es regulen a continuació:
Cessió gratuïta per a verd i equipaments públics, i dotacions d'aparcament, segons l'Annexe al Reglament de Planejament.
L'edificació es regularà segons l'article 16 d'aquestes Normes.

Art. 135.- Normes particulars dels polígons UC 3, UN 48 i UN 50.-

1.- Com a condició prèvia a l'atorgament de llicències als polígons UN 48 i UN 50, i l'illa de la fàbrica Sanahuja, del polígon UC 3, serà necessària la ordenació mitjançant Estudi de Detall.

2.- Pel cas de l'illa de la fàbrica Sanahuja, l'Estudi de Detall no ultrapassarà la intensitat d'edificació de 1 m² sostre/m² sòl de zona, una densitat de 90 habitatges/ha de zona, ni alçària màxima per a la zona en funció dels carrers perimetrals.

3.- Els polígons UN 48 i UN 50, s'ordenaran mitjançant Estudis de Detall d'acord amb les determinacions específiques de la zona residencial extensiva, clau 4.

Art. 136.- Definició.- En els terrenys classificats com aptes per a la urbanització, l'Administració i els particulars podran desenvolupar l'activitat urbanitzadora d'acord amb el que es disposa en aquesta secció.

Art. 137.- Divisió en sectors.- Als efectes de la seva execució les àrees aptes per a la urbanització es divideixen en sectors del tipus AC, AR i AT. Corresponen a ampliacions del casc urbà, urbanitzacions i polígons industrials respectivament.

La seva identificació concreta es troba en els plànols corresponents i en la disposició transitòria d'aquestes Normes.

Art. 138.- Qualificació.- Els sectors AC i Ar es qualifiquen de residencials i desenvoluparan les determinacions dels articles següents que els hi siguin d'aplicació.

Els sectors AI es qualifiquen d'industrials i desenvoluparan les determinacions dels articles següents que li corresponguin.

Art. 139.- Determinacions pels sectors AC 44 (plànol 5).-

1.- Els sectors es desenvoluparan mitjançant un Pla parcial d'iniciativa privada en el termini màxim de 4 anys a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes. L'Ajuntament podrà assumir l'iniciativa amb caràcter subsidiari al cap dels 4 anys si no ha sigut promogut per els interessats.

2.- Les determinacions que obligatòriament contindrà el Pla Parcial seran:

- d) L'edificabilitat bruta sobre sector és de 1,36 m². de sostre per m² de sòl i correspon a l'aprofitament mig del sector. Pel sector AC 41 es limita l'edificabilitat residencial a 1 m² sostre/ m² sòl, essent la resta amortitzada per usos complementaris i de serveis.
- e) L'ús prioritari de la vivenda plurifamiliar. L'edificació podrà ocupar com a màxim el 35% del sector.
Les plantes baixes no podran utilitzar-se com habitatge quan l'ús de vivenda sigui el plurifamiliar.
- f) Es respectaran les prescripcions de la Llei del Sòl i els seus Reglaments i annexes. Les quanties de sòl de cessió obligatòria i gratuïta seràn com a mínim els dels articles 13 i 84 de la Llei del Sòl.

3.- Previ a la tramitació del Pla Especial es redactarà un avanç-esquema d'ordenació que abasti el conjunt definit pel sector AC 41 i el polígon UC 15, a fi de garantir una ordenació física coherent.

Art. 140.- Determinacions pels sectors AR 37 i 39.-

1.- Els sectors es desenvoluparan mitjançant un Pla Parcial d'iniciativa privada, en el termini de 4 anys. L'incompliment de l'anterior determinarà la desqualificació del sector sense perjudici del manteniment dels sistemes generals que hi siguin compresos.

2.- Les determinacions que obligatòriament contindrà cada Pla Parcial seran:

- a) L'edificabilitat neta sobre parcel·la serà de 0,30 m² de sostre per m² de sòl.
- b) L'edificabilitat bruta sobre sector no superarà els 0,20 m². de sostre per m² de sòl i correspondrà a l'aprofitament mig del sector.
- c) Es farà previsió de xarxa de clavegueres i depuració d'aigües residuals.
- d) El tipus edificatori serà aïllat, corresponent a la zona 7, ciutat jardí intensitat 3.
- e) Les Normes, a través dels plànols corresponents, situen indicativament els espais que s'hauran de cedir per a zones verdes, esportives i equipament.
- f) Seran d'aplicació totes les disposicions de la Llei del Sòl i els seus Reglaments i annexes.

Art. 141.- Determinacions pels sectors AI.-

Els sectors del tipus AI es qualifiquen d'industrials i es regulen com segueix.

142.- Polígon Industrial de Piera. Sectors AI.

- 2.1. El sector es desenvoluparà mitjançant Pla Parcial d'iniciativa municipal, a redactar en el termini màxim d'un any a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes.
- 2.2. Les determinacions que obligatòriament contindrà el Pla Parcial seran:
- k) l'índex d'edificabilitat neta sobre parcel·la no superarà els 7 m³/m².
 - l) L'índex d'edificabilitat brut sobre la totalitat del sector serà de 4,5 m³/m² i correspon a l'aprofitament mig del sector.
 - m) Xarxa de clavegueres, provisió de depuració d'aigües industrials i residuals i previsió de l'aprofitament dels possibles cabdals d'aigua existents en el sector. En qualsevol cas el Pla Parcial haurà de raonar i garantir el correcte subministre d'aigua. El Pla Parcial haurà de determinar quins tipus d'indústries hauran de depurar les seves aigües industrials abans d'abocar-les a la xarxa de clavegueres, i establir els compromisos corresponents amb els industrials per tal de depurar o contribuir al funcionament de l'estació depuradora.
 - n) El tipus d'edificació serà aïllat, corresponent a indústria jardí. El Pla Parcial determinarà ocupacions, alçades màximes i restants paràmetres. Els usos admesos seran els industrials corresponents a la petita i mitjana empresa, a més dels de zona verda i esportiva, equipaments i altres sistemes generals. Indicativament s'aplicaran els següents paràmetres:

5. tamany de la parcel·la

	petita indústria grau I	mitjana indústria grau II
Mínim	800 m ² .	3.000 m ² .
Màxim	3.000 m ² .	10.000 m ² .

El Pla Parcial podrà regular, en el grau I, la ubicació d'una o varies indústries a la mateixa parcel·la.

6. Ocupació: 60% de la parcel·la.

7. Alçada màxima: 11 metres.
 8. Previsió d'aparcament a l'interior de la parcel·la.
- o) Es permeten els usos de magatzem i industrial en totes les categories. Queden prohibits:
5. Habitatge, excepte la de guardià d'instal·lació industrial, admetent-se un habitatge de superfície màxima 100 m². a les parcel·les superiors a 2.000 m².
 6. Hoteler.
 7. Residencial movable.
 8. Comercial excepte venda directa de fàbrica.
- p) Es tindran especialment en compte els següents aspectes:
4. Paisatgístics, preveient la creació de pantalles vegetals i el correcte tractament de talussos, tancament i desnivells que originin la implantació industrial.
 5. Arquitectònic, en quant a la qualitat de construcció i acabat, tipus de materials, inclús tipologia de l'edificació industrial.
 6. Creació de llocs de treball, en el sentit de donar preferència i fins i tot preveure exempcions per a indústries d'alt coeficient de llocs de treball per superfície.
- q) Per les especials circumstàncies del terme municipal, bàsicament el seu ús residencial, no es permetrà la implantació d'indústries que generin residus tòxics, siguin gasosos, líquids o sòlids, ni aquelles que puguin originar molèsties a les implantacions residencials pròximes. El Pla parcial redactarà un catàleg d'indústries prohibides, sobre la base del Reglament d'indústries molestes, insalubres, nocives o perilloses, l'annexe publicat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Catalunya i altra documentació que pugui produir-se sobre la matèria.
- r) S'hauran de determinar els consums d'aigua previsibles així com la seva obtenció, les obres per a la portada d'aigües i la inexistència de perjudicis per altres sectors urbans, urbanitzacions o conreus.
- s) Quant al sistema d'actuació s'estarà al contingut de l'article 46 d'aquestes Normes.

- t) Seran d'aplicació les altres determinacions de la llei de sòl i els seus Reglaments i annexes.

2.-Polígon Industrial del Can Cairot. Sector AI 46.

2.1. El sector es desenvoluparà mitjançant un Pla Parcial, d'iniciativa municipal a redactar en el termini màxim de quatre anys a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes.

2.2. Les determinacions que obligatòriament contindrà el Pla Parcial seran:

- l) L'edificabilitat neta sobre parcel·la serà de 6 m³/m²
- m) L'edificabilitat bruta sobre la totalitat del sector serà de 4 m³/m² i correspondrà a l'aprofitament mig.
- n) S'aplicarà l'apartat 1.2 c) de l'article present.
- o) El tipus edificatori serà aïllat, corresponent a indústria jardí. El Pla Parcial determinarà ocupacions, alçades màximes i demés paràmetres. L'ús serà l'industrial corresponent a la mitjana i gran empresa a més dels de zona verda i esportiva, equipaments i altres sistemes generals. Indicativament es fixa la parcel·la mínima en 4.000 m². i les determinacions dels punts 2 a 5 de l'apartat 1.2. d) d'aquest article.
- p) És d'aplicació l'apartat 1.2 e), excepte el punt 1 que té el següent contingut:
 - 2. Habitatge, excepte el de guarda de l'instal·lació de superfície màxima edificada de 100 m² per parcel·la inferior a 10.000 m²., a les superiors es permetrà un habitatge de les condicions esmentades per cada 10.000 m² o fracció superior a 5.000 m².
- q) S'aplicarà l'apartat 1.2 f) d'aquest article.
- r) S'aplicarà l'apartat 1.2.g) d'aquest article.
- s) S'aplicarà l'apartat 1.2 h) d'aquest article.
- t) La connexió a la BV-2.241 es resoldrà mitjançant un sol enllaç i alçada lateral. L'amplada mínima dels carrers interiors del sector serà de 12 m. comptant l'espai per a aparcaments.
- u) S'aplicarà l'apartat 1.2 j) d'aquest article.
- v) S'aplicarà l'apartat 1.2 k) d'aquest article.

Desplegament i Gestió del planejament

Art. 143.- Conservació de les urbanitzacions.-

L'obligació de conservació de manteniment de les obres d'urbanització, dotacions i instal·lacions de serveis públics dels àmbits corresponents als polígons UU i sectors AR (aquest un cop es desenvolupin els corresponents plans parcials) corren a càrrec dels propietaris del Sòl a l'empar del que disposa l'art. 68 del Reglament de Gestió, essent necessari el compromís de l'Ajuntament de delimitar els corresponents polígons o unitats d'actuació seguint el procediment que assenyala l'art. 36 i concordants del Reglament del Gestió.

CAPITOL III
REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ
SECCIÓ III
SISTEMES

SISTEMES

Art. 144 Clau 10: Verd i esportiu

1. Són zones verdes i esportives les destinades a l'esplai de la població, dotades d'espècies vegetals i indistintament destinades al descans, esplai, joc o pràctica de l'esport.
2. En els polígons del tipus UC i UN:
 - a) A les zones verdes podran construir-s'hi edificacions accesòries compatibles amb el seu destí, sempre que la seva superfície no superi el 5% de la zona, retirant-se la seva alçada de l'alineació de vial i altres límits, la seva alçada no superarà els 7,5 m. En general, aquestes edificacions no limitaran ni perjudicaran l'ús de la zona verda.
 - b) Zona esportiva: A més d'admetre's l'edificació, en les condicions regulades a l'apartat a), es permeten les pistes esportives cobertes o descobertes sense limitació, sempre que mantinguin el seu ús públic.

Art. 127 Clau 11: Equipaments públics

1. Són superfícies destinades a usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans. Són usos permesos: l'educatiu, sanitari, assistencial, socio-cultural, pluriconfessional, administratiu públic i mercat.

L'ocupació màxima permesa del solar serà del 50%, el nombre de plantes limitat a planta baixa i dues plantes, i l'alçària en funció de la permesa per aquest nombre de plantes a la zonificació colindant.
2. Es podrà ocupar el 100% del solar en les zones de casc antic, eixample o similar, sempre que quedi justificat en el projecte corresponent i que l'equipament previst o faci necessari.

Art. 128 Clau 12: Equipaments privats

1. Són superfícies destinades a usos públics o col·lectius de titularitat privada. Són usos permesos: l'educatiu, sanitari, assistencial, socio-cultural, administratiu públic i mercat.

L'ocupació màxima permesa del solar serà del 50% , el nombre de plantes limitat a planta baixa i dues plantes, i l'alçària en funció de la permesa per aquest nombre de plantes a la zonificació colindant.

2. Es podrà ocupar el 100% del solar en les zones de casc antic, eixample o similar, sempre que quedi justificat en el projecte corresponent i que l'equipament previst ho faci necessari.

Art. 129 Clau 13: Protecció de comunicacions, rieres i serveis.

Són els espais destinats a les comunicacions viàries i ferroviàries i a la seva protecció, en els que seran d'aplicació les disposicions vigents en la matèria. També s'inclou en aquesta zona les rieres i torrents que creuen el sòl urbà o urbanitzable, dipòsits i abastament d'aigua, depuradores, etc....

CAPITOL IV
GESTIÓ DEL PLANEJAMENT

Art. 130 Condicions generals

Per la gestió dels diferents polígons, sub-polígons, sectors, unitats d'actuació, etc. ... s'ha tingut en compte tot el que es determinava per cada un d'ells en el Text de les normes subsidiàries vigents aprovades el 20 d'Octubre del 82 i també les determinacions de les Modificacions Puntuals de Maig del 91, que ara queden refoses en el present Text.

Art. 131 Sòl urbà: divisió en polígons.

Dins del sòl urbà es manté la numeració dels polígons que van fixar les Normes Subsidiàries de l'any 1.982, encara que molts d'ells han perdut la seva vigència com més endavant detallarem.

La divisió és la següent:

- Polígons tipus UC: corresponen als del casc urbà de Piera.
- Polígons tipus UN: corresponen als nuclis tradicionals externs al casc urbà de Piera.
- Polígons tipus UU: corresponen a les antigues urbanitzacions i no són afectats per les presents Modificacions, a excepció de la petita modificació, ja justificada, en el Polígon UU-29 (Can Claramunt).

Art. 132 Sòl apte per urbanitzar: divisió en Sectors.

En els terrenys classificats com a aptes per urbanitzar es manté, també la denominació dels Sectors que fixaren les normes del 1.982, i més endavant es comenta la seva vigència.

La divisió és la següent:

- Sectors tipus AC: corresponen a ampliacions del sòl residual del Casc urbà.
- Sector tipus AR: corresponen a ampliacions de sòl residencial urbanitzacions.
- Sectors tipus AI: corresponen a actuacions industrials.

Art. 133 Vigència dels Polígons i Sectors.

1. Polígons i Sectors que no queden afectats per la present Modificació, ja que es troben situats fora del seu àmbit.

Polígons: UC-1, UC-6bis, UC-7, UC-8, UC-13
Sectors: AC-44 i AI-46.

2. Polígons i Sectors que pel fet d'estar executats i fetes les cessions, urbanització, etc., perden la seva vigència i queden eliminats.

Polígons: UC-2, UC-4, UC-5, UC-9, UC-10, UC-11, UC-12, UC-16, UC-17 i UC-19.

3. Polígon "UC-5 Industrial" amb ordenació aprovada, desenvolupant-se i amb les cessions efectuades.
4. Sector AI-45 segueix els tràmits previstos, per tant manté la seva vigència. Actualment s'està executant el Pla Parcial ja aprovat.

NORMES PARTICULARS DE POLÍGONS I SECTORS

CASC URBÀ DE PIERA

Art. 134 Normes particulars del Polígon UC3

1. Els nous límits: definició i superfície.

Els nous límits definits en la present proposta de modificació estan grafiats als plànol num. 3 i num 4.

SUPERFÍCIE DEL SECTOR RESULTANT: 29.371,93 M2

2. Nous paràmetres assignats al sector

El sostre màxim dels sector queda fixat en 28.228 m2st tal com resulta de l'acord d'aprovació provisional.

A partir de la definició dels nous límits i la qualificació urbanística definida a les NNSS vigents i a les prescripcions de la CUB es determinen els paràmetres i superfícies de la modificació.

Sòls potencialment edificables: determinació d'edificabilitat i densitat màximes.

- ILLA A : Edificació seguint alineació dels carrers perimetrals
Bloc de PB+2, amb una fondària edificable de 15 m. i un màxim de 34 habitatges.
- ILLA B: Edificació compacta donant front als carrers de pas, carrer sense nom, carrer Era d'en Poch i Maragall.
Bloc de PB+3, amb un màxim de 60 habitatges.
- ILLA C: Edificació seguint l'alineació del carrer Maragall.
Bloc de PB+3, esgraonat, amb una fondària edificable de 17 m. i un màxim de 60 habitatges.
- ILLA D: Edificació seguint l'alineació del carrer Jaume I.
Bloc de PB+3, amb una fondària de 20 m. en planta baixa i 17 m. en plantes pis, i un màxim de 60 habitatges.
- ILLA E: Edificació seguint alineació del carrer Folch i Torres.
Bloc de PB+2, amb una fondària de 12 m. i un màxim de 6 habitatges. El bloc anomenat "E" queda qualificat amb la clau de nova creació 4s corresponent a "Residencial extensiu singular" amb el nombre d'habitatges, l'ordenació, i els paràmetres de sostre, parcel·la mínima, ocupació màxima de la parcel·la i nombre de plantes definits en el text refós presentat".

Sòls de cessió.

Sòl de cessió del sector inicial que s'han de respectar en la modificació:

Zona verda: 10% 34.011, 60 m ²	= 3.401,16 m ²
Equipament docent: 10 m ² x 181 hbtgs	= 1.810,00 m ²
Equipament social: 4% 34.011, 60 m ²	= 1.360,00 m ²
TOTAL SÒL DE CESSIÓ	= 6.571,16 m ²

Sòl de cessió per increment de densitat:

Habitatges potencials del nou sector: 90 htgs.
20.086,56 m²-396 m²= 19.690,56 x 90 hbtgs/Ha : 177 hbtgs
Habitatges permesos en la nova ordenació: 223 unitats
Increment d'habitatges 223-177 = 46 unitats
Sòls de cessió derivats : 46 x 38 m²/hbtg = 1.748 m²

Sols de cessió mínims totals: $6.571,16 + 1.748 \text{ m}^2 = 8.319,16 \text{ m}^2$

Art. 135 Normes de Planejament del Polígon UC6.

1. Aquest polígon zonificat com a industrial (zona 9), mantindrà aquesta consideració mentre continuï la seva activitat. En el cas que es vulgui modificar, es farà a través d'un Pla Especial i d'una Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries que es podran tramitar simultàniament.

L'índex d'edificabilitat bruta serà d' 1 m^2 sostre/ m^2 sòl.

2. Els paràmetres, tipologia, ordenació, etc. ... seran similars als que s'apliquin a la zona que dóna a l'Avda. de la carretera i que correspon al Pla Especial de la "Bòbila"
3. Qualsevol intervenció en aquesta zona haurà de respectar les directrius que fixi l'Estudi i/o l'Avanç de Planejament conjunt per la zona compresa entre la carretera d'Hostalets, la línia del ferrocarril i la carretera.

Art. 136 Pla Especial de la Bòbila.

1. La Unitat d'Actuació Residencial es desenvoluparà mitjançant un Pla Especial que redactarà l'Ajuntament en el termini d'un any a comptar des de l'aprovació definitiva de les Modificacions Puntuals presents i que compleixi els següents paràmetres:

- **Superfície:** La delimitada, o sigui $9.500, - \text{ m}^2$.
- **Edificabilitat:** $1,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (bruts)
- **Vialitat:** Carretera (amplada mínima $20, - \text{ m}$)
Vial paral·lel posterior.
Perllongació carrer Piereta.
- **Espais Lliures:** Zona verda superf. Aproximada 2.400 m^2 .

Situada al costat del Carrer Piereta (perllongació) incloent com a equipaments l'actual edifici d'oficines pel que es podrà regular transitòriament el seu ús actual fins al moment de desenvolupar el Pla Especial.

2. El Pla Especial es podrà dividir en dues fases, encara que el Projecte d'Urbanització a redactar per part de l'Ajuntament serà conjunt.
3. Qualsevol intervenció en aquesta zona haurà de respectar les directrius que fixi l'estudi i/o l'avanç de Planejament conjunt per la zona compresa entre la carretera d'Hostalets, la línia del ferrocarril i l'Avda. de la carretera.
4. Els límits de les quatre zones afectades podrà ser lleugerament modificat si així ho aconsella l'Avanç de Planejament conjunt. En aquest cas els paràmetres edificatius també ho seran en proporció.
5. En el pla especial, previst en el sector La Bòbila es deixarà lliure d'edificació i amb destí a sòl públic, el triangle situat a la cruïlla de la carretera d'Igualada i els Hostalets de Pierola, en compliment de la prescripció 1.1.1 de l'acord de la CUB de data 23 de gener de 1991.

Art. 137 Normes de Planejament del Polígon UC14.

1. Per a l'edificació d'aquest polígon s'haurà de redactar i aprovar un Pla Especial.
2. El Pla Especial complirà les següents prescripcions:
 - Índex d'edificabilitat bruta màxima: 0,5,- m²/m².
 - Volum edificable màxim: 30.000,- m³.
 - Condicions d'ús: s'aplicarà l'article 120 zona 4: Residencial extensiva.
 - Alçada reguladora màxima: 10,50,- m. equivalents a planta baixa i dos pisos.
 - Màxima superfície edificable per parcel·la: 50%.
 - Cessió gratuïta per a verd i equipaments públics i dotacions d'aparcament segons l'Annex el Reglament de Planejament.
 - Nombre màxim d'habitatges construïbles: 50.
 - Separació mínima de l'edificació: es respectaran les condicions d'asselellada.
3. Polígon UC 14, Sector AC 42, UC 6 i la zona del Pla Especial de la Bòbila. Aquest Avanç respectarà l'estudi de vialitat per a la

zona fet per l'Ajuntament i que s'inclou en la documentació gràfica d'aquestes normes.

4. El Projecte d'Urbanització d'aquest polígon s'haurà de coordinar amb els del sector del voltant, per això podrà ser redactat per l'Ajuntament d'ofici o a requeriment de la propietat amb un conveni previ per la seva execució en una o varies fases.
5. Els límits de les quatre zones afectades podrà ser lleugerament modificat si així ho aconsella l'Avanç de Planejament conjunt. En aquest cas els paràmetres edificatius també ho seran en proporció.

Art. 138 Normes de Planejament del Polígon UC15.

1. Per a l'edificació d'aquest polígon s'haurà de redactar i aprovar un Pla Especial. L'edificabilitat bruta màxima serà 1 m² st/ m².
2. El Pla Especial complirà les prescripcions que surtin d'aplicar la Normativa de la zona 4.
 - Cessió gratuïta per a verd i equipaments públics i dotacions d'apartaments similars a les que fixa l'Annex al Reglament de planejament.
 - Nombre màxim d'habitatges construïbles: 75/habit/ha.
3. Degut a la importància del polígon per la seva situació dins el casc urbà l'Ajuntament, ja sigui d'ofici o per requeriment de la propietat podrà prendre la iniciativa per desenvolupament del sector en qualsevol moment.

Art. 139 Unitat d'Actuació Residencial "Font del Canyar"

Es delimita aquesta Unitat d'Actuació residencial en zona 8, ja prevista anteriorment i es dóna orientativament una solució per la vialitat en el cas que es vulgui desenvolupar.

Art. 140 Normativa pel sector AC-42

1. Les determinacions que obligatòriament contindrà el Pla Parcial seran:

- a) L'Edificabilitat bruta sobre el sector és d' 1,- m2 de sostre per m2 de sòl, i correspon a l'aprofitament mig del sector.
 - b) El tipus d'edificació podrà ser el d'habitatges unifamiliars aïllats amb una densitat mínima corresponent a la zona 7, o bé la de la zona 4 (unifamiliar en filera).
 - c) Es compliran les restants determinacions de la legislació vigent a Catalunya.
2. Qualsevol intervenció en aquesta zona haurà de respectar les directrius que fixi el Pla Especial, l'Estudi de Detall i/o l'Avanç de Planejament Conjunt per la zona compresa entre la carretera d'Hostalets, la línia del ferrocarril i l'Avda. de la carretera.
 3. Degut a la importància del polígon per la seva situació dins del casc urbà l'Ajuntament, ja sigui d'ofici o per requeriment de la propietat, podrà prendre la iniciativa pel desenvolupament del sector en qualsevol moment.

Art. 140 bis Normes de Planejament solar Av. Igualada cantonada Cr. St. Josep

1. Nombre d'habitatges inferior a 18 unitats.
2. El sostre edificable no supera l'admés pel Planejament vigent
3. Alçada PB+3PP = 13 m.
4. L'accés al pàrquin es farà des del carrer St. Josep.
5. Es procedirà a la cessió efectiva, a favor de l'Ajuntament de Piera, de 420 m2 destinats a zona verda.
6. La resta de condicions d'ordenació es mantenen segons els apartats de la clau 3 de les NNSS.
7. Es respectarà l'alineació definida per les Normes Subsidiàries de Planejament vigents al municipi, reculant, per tant, l'edifici plurifamiliar proposat.

CASC URBÀ DEL BEDORC

Art. 141 Unitat d'Actuació Residencial al Casc.

1. Es delimita aquesta Unitat d'Actuació Residencial en Zona 4 quasi tota ella i Zona 7 a la punta, tal com figura en la documentació gràfica de les Normes.
2. El Pla Especial donarà la solució definitiva per a la vialitat de la zona afectada si bé en les Normes es recull la vialitat que ja proposaven les normes Subsidiàries del 1.982, com a orientatives.
3. En el Pla Especial podrà també proposar una altra zonificació d'inferior densitat si així ho aconsellen als seus estudis previs condicionats per la difícil topografia de la zona, adoptant la tipologia d'edificacions aïllades o aparellades.

Art. 142 Sector AR 54.

1. Les condicions d'edificació seran les fixades per la zona 4.
2. El Pla Parcial complirà les determinacions pel sòl apte per urbanitzar de la Llei del sòl i els seus reglaments, així com les contingudes en la resta de legislació de la Generalitat.
3. Pel desenvolupament d'aquest sector l'Ajuntament, ja sigui d'ofici o per requeriment de la propietat, podrà prendre la iniciativa en qualsevol moment.

Art. 143 Sector AI 47.

1. El sector es desenvoluparà mitjançant Pla Parcial d'iniciativa municipal a redactar en el termini màxim de dos anys a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes.
2. La total ocupació i urbanització dels sectors industrials fixats en les Normes, serà motiu suficient per a promoure una modificació puntual d'aquestes que admeti nous usos i implantacions industrials.

Les determinacions que obligatòriament contindrà el Pla Parcial seran:

- a) L'edificabilitat neta sobre parcel·la serà de 6 m³/m².
- b) L'edificabilitat bruta sobre la totalitat del sector serà de 4 m³/m² i correspondrà a l'aprofitament mig.
- c) Xarxa de clavegueres, previsió de depuració d'aigües industrials i residuals i previsió de l'aprofitament dels possibles cabdals d'aigua existents en el sector. En qualsevol cas el Pla Parcial haurà de raonar i garantir el correcte subministrament d'aigua. El Pla Parcial haurà de determinar quins tipus d'indústries hauran de depurar les seves aigües industrials abans d'abocar-les a la xarxa de clavegueres, i establir els compromisos corresponents amb els industrials per tal de depurar o contribuir al funcionament de l'estació depuradora.
- d) El tipus edificatori serà aïllat, corresponent a indústria jardí. El Pla Parcial determinarà ocupacions, alçades màximes i demés paràmetres.
L'ús serà industrial, des de petita a gran empresa. Indicativament s'aplicaran els següents paràmetres:
 - Ocupació: 60% de la parcel·la.
 - Alçada màxima: 11 metres.
 - Previsió d'aparcament a l'interior de la parcel·la.
- e) Es permeten els usos de magatzem i industrial en totes les categories. Queden prohibits:
 - Habitatge, excepte el de guarda de la instal·lació de superfície màxima edificada de 100 m² per parcel·la inferior a 10.000 m², a les superiors es permetrà un habitatge de les condicions esmentades per cada 10.000 m² o fracció superior a 5.000 m².
 - Hoteler.
 - Residencial movable.
- f) Es tindran especialment en compte els següents aspectes:
 - Paisatgístics, preveient la creació de pantalles vegetals i el correcte tractament de talussos, tancaments i desnivells que originin la implantació industrial.

- Arquitectònic, en quant a la qualitat de construcció i acabat, tipus de materials, fins i tot tipologia de l'edificació industrial.
 - Creació de llocs de treball, en el sentit de donar preferència i fins i tot preveure exencions per a indústries d'alt coeficient de llocs de treball per superfície.
- g) Per les especials circumstàncies del terme municipal, bàsicament el seu ús residencial, no es permetrà la implantació d'indústries que generin residus tòxics, siguin gasosos, líquids o sòlids, ni aquelles que puguin originar molèsties a les implantacions residencials pròximes. El Pla Parcial redactarà un catàleg d'indústries prohibides, sobre la base del Reglament d'indústries molestes, insalubres, nocives o perilloses, annex publicat pel Col·legi oficial d'Enginyers industrials de Catalunya i altra documentació que pugui produir-se sobre la matèria.
- h) S'hauran de determinar els consums d'aigua previsible així com la seva obtenció, les obres per a la portada d'aigües i la inexistència de perjudicis per altres sectors urbans, urbanitzacions o conreus.
- i) L'amplada mínima dels carrers interiors del sector serà de 12 m. sense comptar l'espai per aparcaments.
- j) L'actuació prevista serà iniciativa de l'Ajuntament.
- k) Seran d'aplicació les altres determinacions de la Llei del Sòl, els seus Reglaments i annexes.

3. Dins del Sector es delimita una Unitat d'Actuació Residencial recollint els habitatges ja existents abans de la implantació industrial.

En cas de voler modificar l'estat actual d'aquesta petita zona, s'haurà de redactar un Pla Especial amb els límits que figura a la documentació gràfica, de la zona 8 i amb un màxim de 8 habitatges.

Les cessions corresponents a zona verda i equipaments aniran a càrrec de la resta del sector.

CASC URBÀ DE SANT JAUME.

Art. 144 Unitat d'Actuació residencial.

1. Es delimita la Unitat d'Actuació residencial ja prevista en les anteriors normes que s'haurà de desenvolupar a través d'un Pla Especial.
2. El Pla Especial complirà les determinacions que figuren en la documentació gràfica.

La cessió de la zona verda serà gratuïta i se situarà en l'indret previst.

La zona edificable ho serà en Zona 4 amb carrer central.

3. Pel desenvolupament d'aquesta Unitat, l'Ajuntament, ja sigui d'ofici o per requeriment de la propietat, podrà prendre la iniciativa per la seva gestió en qualsevol moment.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

En la zona 4 (Residencial extensiva) regulada pels articles corresponents i en les illes actualment consolidades es mantindran les actuals alineacions, no quedant fora d'ordenació les construccions existents, i no essent necessària la redacció dels Estudis de Detall previs mentre no es variïn les seves actuals característiques.

Text refós preparat al març de 2005 que fou sotmès a l'aprovació del Ple en sessió del dia 30 de març de 2005