

c- Adequació de la fondària edificable al nou perímetre, de manera que també sigui subsidiària de les distribucions més indicades per els habitatges, tot mantenint el sostre edificable assignat a aquest sòl.

5. EDIFICABILITAT

Superfície de la parcel·la: 1.215,76 m²

a) Determinacions PERI
Superfície construïble a p.baixa

1.215,76 m²

Front carrer Almansa:

6 plantes x (39,65 + 36,10)/2 x 12 (p.e.)

2.727. m²

Front carrer Marín:

4 plantes x (31.975 + 25,55)/2 x 12 (p.e)

1.380,60 m²

Total superfície construïble destinada a habitatges: 4.107,60 m²

b) Determinacions Estudi de Detall

Superfície construïble a p. baixa

1.215,76 m²

5 plantes destinades a habitatge:

5 x 821,52 m² /planta 4.107,60 m²

6. ORDENANCES APLICABLES

Superfície de la parcel·la: 1.215,76 m².

El PERI Vivendes del Governador estableix el següent sostre edificable:

— planta baixa comercial: 1.215,76 m²

— habitatges: 4.107,60 m²

Alçada reguladora : planta baixa més 5 plantes, corresponent a una alçada de 21 m. en el front de Via Favència. Aquest front es fixa com a referència d'aplicació de l'A.R.M, des del que té sentit l'aplicació de l'alçada reguladora de les plantes baixes.

ALÇADA DE LA PLANTA BAIXA

Cal distingir dos àmbits:

a) Àmbits situats sota la projecció dels habitatges.

El PERI estableix el següent a l' art. 8 de les ordenances de les zones 18b:

“L'alçada de la planta baixa serà com a màxim la resultant de situar l'alçada de la resta de plantes pis fins arribar a la màxima alçada reguladora prevista. En els casos dels edificis situats en pendents, la planta baixa podrà augmentar l'alçada per adaptar-se al pendent del carrer, però sempre per sota de la cota de referència de la planta baixa”.

Com aplicació d'aquestes ordenances tindrem les següents alçades lliures:

Alçada lliure mínima segons determinacions PERI i PGM: 2.75 m.

Alçada lliure planta baixa amb front a Via Favència: 3,34 m.

Alçada lliure planta baixa amb front a carrer Almansa: variable, donada la pendent del carrer, oscil·lant entre 3,34 m. a la cantonada amb Via Favència i 5,34 m. a la cantonada amb el carrer Marín.

Alçada lliure planta baixa amb front a carrer Batllori : idèntic al cas del carrer Almansa.

Cal assenyalar que els punts d'aplicació de l' A.R.M. sobre les rasants resultants de l'aixecament topogràfic són les cotes + 102 i +100, referides respectivament a Via Favència i al carrer Marín modificant, per tant, lleugerament les establertes provisionalment al PERI (+102 i +98,80).

b) Àmbit situat a l'interior del pati d'illa:

Amb objecte de desnivellar el forjat de la

planta primera i el terrat no accessible, excepte per manteniment, que cobreix els locals comercials de planta baixa, es fixa la cota de + 2,36 m.com a part superior del forjat d'aquest sostre.

Només podrà incrementar-se amb els gruixos lògics per fer l'acabament de la coberta plana invertida prevista.

ALÇADA DE LA PLANTA TIPUS.

Aplicant les ordenances genèriques del PERI queda una alçada lliure interior de 2,50 m, amb la previsió d'un forjat de 25 +4 cm i un gruix de paviment de 7 cm.

COSSOS VOLATS

Malgrat les disposicions del PERI en relació a balcons i cossos volats, es permetrà la sortida del balcó central en el carrer Marín per tal d'acotar l'obertura del pati d'illa cap a aquest carrer. El vol no serà superior a 1,50 m.

FONDÀRIA EDIFICABLE

Front al carrer Almansa : 12 m.

A la resta de l'edificació és variable, complint les determinacions de l'Estudi de Detall que permet una planta total de 821,52 m² / planta.

7. DISPOSICIÓ DELS HABITATGES

Amb aquestes determinacions s'aconseguirien 9 habitatges per planta, tots ells amb bona orientació, disposats sobre tres nuclis d'escala. Cada nucli donaria accés a tres habitatges per replà, amb el següent percentatge:

Escala 1: Accés des del carrer Almansa.

1 habitatge de 2 dormitoris

2 habitatges de 3 dormitoris

Escala 2: Accés des del carrer Almansa.

1 habitatge de 2 dormitoris

2 habitatges de 3 dormitoris

Escala 3: Accés des del carrer Marín.

1 habitatge de 4 dormitoris

2 habitatges de 3 dormitoris

Total: 10 habitatges de 2 dormitoris

22,22%

30 habitatges de 3 dormitoris 66,66%

5 habitatges de 4 dormitoris 11,11%

PG-125868 (05.140.044)

LA NOU DE GAIÀ

EDICTE

de l'Ajuntament de la Nou de Gaià, de publicació de la Normativa i articulat del text refós de les normes subsidiàries de planejament.

D'acord amb la Disposició Transitòria Quarta, punt 4 de la Llei 10/2004, de 24 de desembre de modificacions de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme i per al foment de l'habitatge assequible.

Es publica el text íntegre de la normativa i articulat del Text refós de les Normes Subsidiàries de Planejament del Municipi de la Nou de Gaià (Tarragonès), aprovades per la C.U.T. en sessió de data 1 de juliol de 1998, i publicat l'acord al DOGC número 2857 de 29 de març de 1999.

Aquestes NNSS no han estat modificades des de la publicació de la seva aprovació al DOGC.

TEXT REFÓS

ÍNDEX

DISPOSICIONS GENERALS

Cap. I Definició, contingut i vigència de les Normes

Cap. II El desplegament de les Normes

Cap. III Gestió i execució del planejament

Cap. IV Intervenció en l'edificació i ús del sòl

PARÀMETRES COMUNS D'EDIFICACIÓ I ÚS

Cap. I Definició dels paràmetres que regulen la parcel·lació.

Cap. II Definició dels paràmetres que regulen l'edificació.

1. Paràmetres referits al sector
2. Paràmetres referits al carrer
3. Paràmetres referits a l'illa
4. Paràmetres referits a la parcel·la
5. Paràmetres referits a l'edificació

Cap.III Classes d'usos i activitats.

1. Classes d'usos i activitats
2. Regulació de la situació relatives a les activitats.
3. Regulació de sorolls i vibracions
4. Regulació de risc d'incendi i explosió

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Cap. I Disposicions generals

Cap. II Regulació i desenvolupament de sistemes

1. Disposicions generals
2. Sistemes generals de comunicació
3. Sistema d'espais lliures
4. Sistema d'equipaments comunitaris

Cap. III Regulació del sòl urbà.

1. Disposicions generals
2. Zones d'ordenació en sòl urbà
3. Unitats d'actuació en sòl urbà

Cap. IV Regulació del sòl apte per urbanitzar.

1. Disposicions generals
2. Zones d'ordenació de sòl apte per urbanitzar

Cap. V Regulació del sòl no urbanitzable.

1. Disposicions generals
2. Construccions en sòl no urbanitzable
3. Zonificació en sòl no urbanitzable

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

ANNEX DE L'ARTICLE 89.3

Cap. I Definició, contingut i vigència de les Normes

Cap. II El desplegament de les Normes

Cap. III Gestió i execució del planejament

Cap. IV Intervenció en l'edificació i ús del sòl

CAP. I, DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DE LES NORMES.

Art. 1. Àmbit territorial i objecte de les Normes.

Les presents Normes constitueixen l'instrument d'ordenació del territori del municipi de

LA NOU DE GAIA, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

Art. 2. Marc Legal.

1. Aquestes Normes estan redactades d'acord amb:

— El Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

— Els Reglaments de Planejament, Gestió i Disciplina urbanística aprovats, respectivament, pels Reials Decrets 2159/1978, 3288/1978 i 2187/1978.

— El reglament de la Llei sobre protecció de la legalitat urbanística, i el de la Llei de Mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya, aprovats respectivament, pels Reials Decrets 308/1982 i 146/1984.

2. Qualsevol referència, en les presents normes, a la legislació urbanística vigent, ha d'entendre's que es refereix als anteriors texts.

3. Les normes, conjuntament amb el planejament que despleguen, conforme les determinacions de la legislació urbanística vigent, són públiques, executives i obligatòries. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal, amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

Art. 3. Contingut i interpretació.

1. Aquestes Normes estan integrades pels següents documents:

- . Memòria i estudis complementaris.
- . Plànols d'informació.
- . Plànols d'ordenació:
- . Classificació del sòl 1/5000
- . Zonificació del sòl urbà 1/1000
- . Normes urbanístiques

2. Les presents normes i plànols d'ordenació constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de LA NOU DE GAIA. En el no previst per les Normes, s'estarà a la Legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3. Els documents d'aquestes Normes s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre els documents o imprecisió prevaldrà la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'equipaments comunitaris.

4. La delimitació de sectors, polígons, unitats, zones i sistemes assenyalades per les Normes, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot aixecament topogràfic i de dibuix informàtic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin d'acord amb els següents criteris:

- Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del cinc per cent, (5%).
- Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics o partions de propietat.
- No podrà alterar-se el perímetre del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.

Art. 4. Vigència.

Aquestes Normes entraran en vigor el mateix dia de la seva publicació definitiva en el *Diari*

Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindran la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi l'aprovació del Pla General o la seva revisió.

Art. 5. Modificació i revisió de les Normes.

1. L'alteració del contingut de les Normes es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que les constitueixen d'acord amb els articles de la secció 5a del Títol II del Text Refós i les del Títol V del RP, on es concreten les circumstàncies per cada supòsit, les corresponents competències i procediments.

2. Serà circumstància que justificarà la revisió d'aquestes Normes el transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva. També ho són les circumstàncies que ho justifiquin per afectar l'estructura orgànica del territori o bé la classificació del sòl, o disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

CAP. II, EL DESPLEGAMENT DE LES NORMES.

Art. 6. Iniciativa i competències.

1. El desenvolupament d'aquestes Normes correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la Legislació vigent i aquestes normes.

2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació provincial o altres òrgans d'administració local supramunicipal que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions de les normes.

Art. 7. Planejament derivat.

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions de les Normes s'elaboraran: Plans Parcial, Plans Especials, Estudis de Detall i Projectes d'urbanització.

2. L'objecte de les determinacions i la documentació dels plans parcials es concreten a l'article 25 del TR, i als articles 43-64 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que assenyalen els articles 60-63 del TR.

3. Les diferents finalitats dels Plans Especials es detallen a l'article 29 del TR, i les corresponents determinacions es concreten als articles 30-38 del TR, i 76-86 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que assenyalen els articles 60-61 del TR.

4. Els Estudis de Detall es redacten amb la finalitat i contingut que els defineix als articles 26 del TR i 65-66 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb l'article 66 del TR.

5. La definició i les condicions dels Projectes d'urbanització es detalla als articles 27 del TR i 67-70 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb l'article 64 del TR.

6. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquestes Normes, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991 de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques,

el Decret 135/1995 d'aprovació del Codi d'accessibilitat i els corresponents reglaments.

Art. 8. Desplegament de les Normes en sòl urbà.

1. El desenvolupament de les determinacions de les normes en sòl urbà es realitzarà mitjançant plans especials i unitats d'actuació -Art. 36.3 i 46.2 del RG.- la delimitació dels quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a alguns d'aquests àmbits les Normes determinen la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments.

2. A més, es poden formular estudis de detall per a millorar aspectes concrets referents a la fixació d'alineacions de les edificacions o de la volumetria establerta.

3. En les unitats d'actuació delimitades, són de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys qualificats com a sistema viari, d'equipament i espais lliures. Aquesta cessió es farà efectiva en el moment procedimental fixat en els Art. 124 i 179 del RG. L'establert a l'Art.179.2 requerirà, en tot cas, la prèvia llicència municipal.

En aquestes àrees serà preceptiva, amb caràcter general, la redacció del projecte d'urbanització i la constitució de la garantia del 12% del valor de les obres d'urbanització, així com l'entitat de conservació d'acord amb l'Art. 25.3 del RG.

Art. 9. Desplegament de les Normes en sòl apte per urbanitzar.

1. En sòl apte per urbanitzar les Normes es despleguen per mitja de plans parcials. El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre amb els sectors de planejament delimitats per les Normes en els plànols d'ordenació.

2. El desenvolupament parcial dels sectors en subsectors es podrà dur a terme si es fa allò que estableix l'Art. 63 del DL 1/1990, de 12 de juliol.

Art. 10. Desplegament de les Normes subsidiàries en sòl no urbanitzable.

Les determinacions de les Normes que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. No obstant això, es podran formular plans especials que tinguin per objecte la protecció del paisatge, protecció de les vies de comunicació i la xarxa hidrogràfica, la millora del medi rural i la conservació i millora del medi natural.

Art. 11. Desplegament de les Normes respecte als sistemes generals.

Les previsions de les Normes respecte dels sistemes en sòl apte per urbanitzar i sòl no urbanitzable, es desenvoluparan a través de plans especials o a través dels corresponents Plans parcials afectats.

CAP. III, GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.

Art. 12. Elecció dels sistemes d'actuació.

1. En el desenvolupament de les Normes, cal que els plans que es redactin, determinin expressament el sistema o sistemes d'actuació per a llur execució, d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent. La determinació del sistema d'actuació s'haurà de justificar d'acord amb l'Art. 56 del RP.

2. El sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització, la cessió i execució dels sòls per a dotacions i equipament general i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic.

Art. 13. *Polígons i Unitats d'Actuació.*

1. Independentment de la delimitació d'unitats d'actuació, es podran modificar els àmbits establerts per aquestes Normes i es podran delimitar noves unitats d'actuació amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament.

2. Quan no sigui possible o aconsellable la delimitació d'unitats d'actuació o l'execució dels sistemes dins d'elles i en les actuacions aïllades en sòl urbà, s'aplicarà el sistema d'expropiació per a l'obtenció de sistemes. Si d'aquesta actuació se'n deriven beneficis especials per als sectors confrontants o propers, es podran repercutir les despeses mitjançant la imposició de contribucions especials, als propietaris beneficiaris.

Art. 14. *Sistema d'actuació en sòl urbà.*

Per a l'execució del planejament en sòl urbà es delimitaran polígons o unitats d'actuació que s'executaran, prioritàriament, pel sistema de compensació. Això no és obstacle perquè l'administració competent pugui realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, sense la delimitació d'un polígon, quan aquestes actuacions estiguin previstes en aquestes normes, en un pla especial o un estudi de detall, i quan no es requereixi la distribució de les càrregues de la urbanització entre els propietaris del sector.

Art. 15. *Sistema d'actuació en sòl apte per urbanitzar.*

1. La delimitació dels polígons per l'execució del planejament al sòl apte per urbanitzar es farà al pla parcial i abarcarà, com a mínim una unitat de zona.

2. L'àmbit territorial del pla parcial podrà coincidir amb el polígon o bé comprendre dos o més polígons.

3. Els plans parcials d'iniciativa particular han de ser executats pel sistema de compensació d'acord amb l'article 169.3 del TR. No obstant això, si transcorreguts sis mesos des de que l'administració actuant hagi requerit als propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de Compensació, no s'ha acomplert l'esmentat requeriment, aquesta administració podrà deixar sense eficàcia el pla o canviar-ne el sistema d'execució.

Art. 16. *Execució i gestió de sistemes.*

1. Els terrenys qualificats de sistemes podran ser adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent o per expropiació forçosa.

1. El cost dels terrenys podrà repercutir-se segons sigui procedent, entre altres propietaris d'acord amb el que disposa la legislació urbanística vigent i mitjançant contribucions especials.

CAP. IV, INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL.

Art. 17. *Actes subjectes a llicència.*

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal

tots els actes referits als Art. 1 del RD i 247 del TR., i en general qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.

2. La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques, no deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal. En cas d'urgència o d'excepcional interès es tindrà en compte el que disposa l'Art. 250.2 del TR, i els Art.8 i 9 del RD. Totes les obres que s'executin com a compliment d'una ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament, estan exemptes de l'exigència de la llicència municipal.

3. Les llicències tindran caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública o terrenys confrontants, ni modificació de servituds entre particulars, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada. Les llicències no pressuposen cap reconeixement explícit de propietat i sempre es concedeixen sens perjudici a tercers, d'acord a l'Art. 73 del ROAS.

Art. 18. *Procediment.*

Les sol·licituds de llicències es resoldran d'acord al procediment previst per l'Art. 75 del ROAS (Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals).

Art. 19. *Contingut de les llicències.*

1. El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També s'hi adjuntarà un exemplar dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.

2. Tot el que es disposa en aquestes Normes en matèria de condicions d'edificabilitat i ús i, si s'escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de les llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules, a més a més del contingut implícit, que és el definit en aquestes normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes normes en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

3. Totes les llicències hauran d'especificar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

Art. 20. *Classificació de les obres.*

1. Als efectes de l'Art. 75 del ROAS, es consideraran obres Majors:

– les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.

– les de reforma de l'estructura d'un edifici o que augmentin o redueixin el seu volum.

– les que es realitzin en les façanes i en modifiquin l'aspecte i volum exterior.

– les urbanitzacions i parcel·lacions de terrenys.

– les obres de moviment de terres.

– les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.

– les obres d'enderrocament d'edificis existents.

– les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància.

– en general, totes les que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat superior.

2. La resta d'obres i actuacions es consideraran obres menors a efectes de l'esmentat article.

Art.21. *Documents per la sol·licitud de llicència d'obres Menors.*

1. Les sol·licituds de llicència d'obres menors hauran d'aportar un document en el qual es descriguin les obres, de forma escrita i gràfica, amb indicació suficient de la seva extensió, forma, materials i situació. A més hauran d'acomplir el que s'estableix en l'article 8 del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador d'enderrocs i altres residus de la construcció.

2. Amb caràcter indicatiu, s'expressa a continuació una relació d'obres menors per a les quals cal adjuntar, a la corresponent sol·licitud, una memòria i pressupost detallats, i l'acceptació de la direcció tècnica visada pel corresponent col·legi professional.

– Construcció d'edificis desmuntables per a exposició i venda.

– Col·locació de marquesines per a comerços.

– Apuntaments de façanes.

– Obres interiors i instal·lacions en locals.

– Modificació lleu de la distribució interior d'habitatges.

– Reparació de teulades i terrasses o elements auxiliars d'instal·lacions.

– Construcció de pous i fosses sèptiques.

Art.22. *Documents per la sol·licitud de llicència d'obres majors.*

1. Per a la sol·licitud de llicència d'obres majors caldrà presentar, adjunt al model de document previst per a tal fi, el projecte tècnic subscrit per facultatiu competent i pel sol·licitant, visat pel corresponent col·legi professional.

2. Per les obres de reforma, s'adjuntaran plànols explicatius de l'estat actual de l'edificació amb fotografies que mostrin l'estat actual de l'element o edifici i la seva relació amb l'entorn.

3. A més, a la sol·licitud de llicència, hauran d'especificar l'acompliment del que s'estableix en l'article 8 del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador d'enderrocs i altres residus de la construcció.

Art. 23. *Condicions d'atorgament de llicències.*

1. Les llicències s'atorgaran amb subjecció a les disposicions de les Normes respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.

2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin satisfet els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents, sense perjudici del que preveu l'Art. 120 del TR.

3. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se a les disposicions dels Art. 40-44 del RG.

Art. 24. *Caducitat, termini i pròrroga de les llicències.*

1. D'acord amb l'Art. 249.7 del TR., el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres són, respectivament, un (1) i tres (3) anys a comptar des de la data de notificació al promotor.

2. Les llicències es tramitaran segons allò que disposa l'Art. 79 del ROAS i d'acord amb les normes específiques que disposi l'Ajuntament.

3. Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreta a l'Art. 249 del TR.

Art. 25. *Seguiment.*

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació, assenyalament del qual s'estendrà l'acta corresponent, la qual eximirà el promotor d'aquesta obra de tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici si per a la seva realització s'ha ajustat a l'assenyalada en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.

2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en que l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en que assolixi l'alçada autoritzada, amb l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà la corresponent acta perquè consti el resultat d'aquella comprovació.

3. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, amb certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementària, amb objecte de realitzar la inspecció final. Es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han reposat tots els mals, danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg així com també de caràcter privat o a tercers.

Art. 26. *Establiment de terminis per a edificar per part de l'Ajuntament.*

1. L'Ajuntament podrà aplicar allò previst als Art. 223 al 233 del TR., amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.

2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre municipal de solars, previ informe favorable del Consell Executiu de la Generalitat.

Art. 27. *Infraccions urbanístiques.*

Pel que fa als actes sense llicència o sense ajustament a les seves condicions, es regiran per allò que disposen el RD. i el reglament de la llei 9/1981

CAP. I. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ.

Art. 28. *Parcel·la urbana.*

És tota porció de sòl urbà, edificable, amb l'objectiu d'individualitzar la construcció per unitats constructives.

Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat en el moment d'inscripció de la finca -art 140.2 TR.-.

Art. 29. *Solar.*

Parcel·la urbana que reuneix les condicions de superfície i urbanització establertes a les Normes i, a més, te assenyalades alineacions i rasants, per tant és apta per ésser edificada immediatament.

Les condicions d'urbanització mínimes necessàries seran les indicades a l'article 119 del Text Refós i, a més a més, haurà de comptar amb enllumenat públic, xarxa de telefon i paviment de panot de voreres. En tot cas les xarxes hauran de ser subterrànies.

Art. 30. *Front de parcel·la.*

Partió o límit de la parcel·la que dona al carrer.

CAP. II. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ.

1. PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR.

Art. 31. *Índex d'edificabilitat bruta o de zona.*

És el factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un sector en relació a la seva superfície, inclosos els sistemes a cedir. Les unitats d'aquest índex venen donades en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl (mq/mq).

Art. 32. *Coefficient d'edificabilitat complementari brut.*

És el coeficient d'edificabilitat bruta que determina el sostre màxim edificable destinat exclusivament a uns usos concrets que s'assenyalen per cada zona. Aquest coeficient no podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per l'aplicació dels coeficients de densitat d'habitatges per zona.

Art. 33. *Densitat màxima d'habitatges per zona.*

És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a la seva superfície. Les unitats venen donades en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER.

Art. 34. *Alineació del carrer.*

Línia, en projecció ortogonal sobre el topogràfic, que estableix el límit entre les parcel·les urbanes i el sistema viari.

Art. 35. *Rasant del carrer o vial.*

Definició altimètrica de l'eix d'un carrer en tot el seu recorregut.

Art. 36. *Xamfrans.*

Pla reulat dins la parcel·la format tallant el cantell de l'angle que formen les alineacions d'una cantonada. Podrà ser recte en perpendicular a la bisectriu de l'angle o en corba amb centre sobre la propia bisectriu de l'angle.

Les Normes defineixen, en algunes cruïlles específiques, la forma i amplada del xamfrà. Caldrà que els serveis tècnics municipals defineixin sobre el terreny els xamfrans abans de l'atorgament de llicència de parcel·lació o edificació.

Art. 37. *Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer.*

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les normes aplicables a cada zona.

2. L'alçada s'ha d'amidar verticalment al pla exterior de la façana, 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 del terrat o coberta plana.

3. Per damunt de l'alçada reguladora màxima, només es permetran:

a) La coberta d'acabament de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent i les arrencades de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat pel vol dels ràfecs. Les golfes que en resultin no seran habitables.

b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrats o coberta plana, amb una altura total màxima de seixanta (60) centímetres.

c) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'aixequin directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir d'1,80m al pati interior de parcel·la, i d'1,20m a les façanes si són opaques i d'1,80m si són transparents.

d) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà excedir de 1,80 metres si són opacs i de 2,50 metres si són transparents, reixes o similars.

e) Els elements tècnics de les instal·lacions. En tot cas es justificarà a la sol·licitud l'integració d'aquests en l'edifici des del propi projecte de l'edifici o instal·lació, previ a la llicència d'obres.

f) Els coronaments decoratius de les façanes.

Art.38. *Determinació d'alçades segons tipologia d'alineació a vial.*

1. Punt de referència per amidar l'alçada reguladora màxima:

L'alçada s'amida de conformitat amb el que es disposa al número dos de l'article anterior; la determinació del punt de referència o punt d'origen per a l'amidament de l'alçada dependrà de la rasant del vial que serveixi de paràmetre regulador, i haurà de subjectar-se a les regles següents:

a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota major i el centre d'aquesta de menys de 0,60 metres, l'alçada reguladora màxima s'ha d'amidar al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt o de la calçada en carrers sense voravia.

b) Si la diferència de nivells és major de 0,60 metres l'alçada reguladora màxima s'ha d'amidar a partir d'un nivell situat a 0,60 metres per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota major.

c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc al fet que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 2,50 metres per dessota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams necessaris per tal que això no s'esdevingui. A

Cada un dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

2. Edificis que afronten a una sola via o amb només un frontal edificable:

L'alçada reguladora s'haurà d'amidar a la façana del solar o per cada tram independent en què es divideixi per aplicació de les regles descrites a l'apartat anterior.

3. Edificis que afronten a dues o més vies que formen cantonada o xamfrà:

Caldrà aplicar el que es disposa al número 1 anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una de sola.

4. Edificis amb frontal a dues o més vies que no formin cantonada o xamfrà:

Els edificis en solars que afronten amb dues o més vies que no formin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals en cada frontal estigui separada de l'altre per l'espai lliure interior d'illa, s'ha de regular, pel que fa a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.

5. Edificis en illa que no disposin o disposin parcialment d'espai lliure interior:

Aquesta alçada s'ha d'aplicar fins a una profunditat edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i de la del front oposat. Si l'illa no arriba en cap punt a una amplada de vint (20) metres amidada per la suma de les distàncies des del lloc geomètric esmentat a les alineacions dels frontals de vial oposats, l'alçada reguladora màxima podrà ser uniforme.

Art. 39. Regles sobre mitgeres.

Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades o d'altres causes, puguin quedar mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb material de façana o, optativament, caldrà retirar-les el necessari per permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana.

3. PARÀMETRES REFERITS A L'ILLA. (TIPOLOGIA D'ALINEACIÓ A VIAL).

Art. 40. Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la.

1. Profunditat edificable és la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior i que defineix l'alineació interior d'un pati d'illa. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts, i dintre del gàlib de vol definit a cada zona.

2. Per aquelles parcel·les amb façana a dos carrers oposats, el fons de parcel·la el defineix la bisectriu de l'angle entre ambdós carrers. Per aquelles parcel·les amb façana a dos carrers en cantonada serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a la façana de carrer més estreta, i per aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

Art. 41. Pati d'illa o sòl lliure d'edificació.

1. És l'espai o sòl lliure d'edificació que resulta d'aplicar les profunditats edificables.

Sols serà en part edificable en planta baixa i soterrani quan així s'estableixi expressament a la regulació específica de cada zona.

2. La rasant de l'edificació a pati d'illa només es podrà entendre referida a la rasant d'un carrer, fins a la profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades.

3. El sòl lliure d'edificació no podrà ésser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la.

4. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA. (TIPOLOGIA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA).

Art. 42. Index d'edificabilitat neta o de parcel·la.

Es el factor que fixa la superfície màxima de sostre d'una parcel·la en relació a la seva superfície. Les unitats d'aquest índex venen donades en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl (mq/mq).

Art. 43. Índex d'edificabilitat complementari net de parcel·la.

És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitats que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge net.

Art. 44. Ocupació màxima de parcel·la.

Percentatge màxim de sòl ocupat pel conjunt de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la.

Art. 45. Sòl lliure d'edificació.

Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la. No podran ésser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la.

Art. 46. Alçada màxima de l'edificació referida a la parcel·la.

1. L'alçada màxima de l'edificació s'ha de determinar en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

En els casos en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa, s'han de subjectar a l'alçada màxima que correspongui per raó de cada una d'aquestes parts, i l'edificabilitat total no podrà superar la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

En cap cas, les cotes de referència de les plantes baixes podran establir-se amb una variació absoluta de més-menys un metre en relació amb la cota natural del terreny. Es pendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de la planta baixa.

2. Els valors de les alçades màximes i el nombre màxim de plantes es determinen a les normes de cada zona. En aquest tipus d'ordenació no es permet la construcció d'entresolats.

3. Per damunt de l'alçada màxima, només es permetrà:

a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%) i l'arrencada de la qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paraments exteriors de les façanes situades a una altura no superior a la màxima i que el vol no superi el màxim admès per als ràfecs.

b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrats o coberta plana, amb alçada total de seixanta (60) centímetres.

c) Les baranes fins a una alçada màxima d'1,20m si son opaques i d'1,80m si son transparents, reixes o similars.

d) Els elements tècnics de les instal·lacions. En tot cas es justificarà a la sol·licitud l'integració d'aquests en l'edifici des del propi projecte de l'edifici o instal·lació, previ a la llicència d'obres.

e) Els coronaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

Art. 46bis. Adaptació topogràfica i moviment de terres.

En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl amb terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

Les plataformes d'anivellament no podran situar-se a més de 1,20 metres per damunt o a més de 1,50 metres per sota de la cota natural del terreny.

Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin uns talusos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles a les llindes.

Els murs d'anivellament de terres no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,20 metres per damunt de la cota natural ni a una alçada superior a 1,50 metres per sota de la cota natural del terreny.

Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar, en la part vista, una altura de 2,70 metres, i hauran d'acabar-se com a façana.

Art. 47. Separacions mínimes.

Són les distàncies al carrer, al fons de la parcel·la, a les partions laterals i entre edificis que han de respectar les edificacions.

5. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ.

Art. 48. Edificació principal i edificació auxiliar.

L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars.

Els aprofitaments urbanístics d'una parcel·la seran el resultat de sumar totes les edificacions: les principals i les auxiliars.

L'únic ús permès per a l'edifici auxiliar és el de magatzem o garatge.

Art. 49. Planta baixa a les ordenacions segons tipologia d'alineació a vial.

La planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60m per damunt i 0,60 m per sota de la rasant del vial, en les punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la.

En els casos en què, a conseqüència del pendent, existeixi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts al paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa per a cada tram de frontal de parcel·la la de posició inferior.

En els casos de parcel·les amb frontal a dos vials oposats, es referirà la cota de planta baixa a cada front, com si es tractés de parcel·les diferents, la profunditat de les quals assoleixi el punt mitjà de l'illa.

Art. 50. Planta baixa a les ordenacions segons tipologia d'edificació aïllada.

Al tipus d'ordenació d'edificació aïllada, té la consideració de planta baixa aquella planta o part d'aquesta situada damunt del soterrani real o possible.

Art. 51. Planta soterrània.

1. Els soterranis en el tipus d'ordenació segons alineacions de vial, són els espais situats per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures, a causa dels desnivells, en qualsevol dels fronts de l'edificació.

2. Als altres tipus d'ordenació, el soterrani és tota planta soterrada o semisoterrada, sempre que el seu sostre estigui a menys d'un metre per damunt del sòl exterior definitiu. La part de planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per damunt d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

En aquests tipus d'ordenació els soterranis, a més a més de la condició anterior, han d'ajustar-se, segons la situació en què es trobin, a les regles següents:

a) El soterrani ha de respectar les separacions mínimes al fons i partions laterals.

b) El soterrani situat dins de la projecció del cos de l'edifici que per la seva situació defineix com a planta baixa la situada immediatament pel seu damunt, haurà de tenir el seu sostre situat, pel que fa a la cota natural del terreny, amb una variació absoluta de més-menys un metre.

c) Els soterranis situats fora de la projecció de l'edifici que ocupen l'espai lliure d'edificació dins dels percentatges d'ocupació màxima de parcel·la, que resulten de desmunt, excavacions o anivellacions, hauran de tenir el sostre a menys d'un metre del nivell del sòl exterior definitiu, obtingut per manipulació del terreny natural amb les limitacions indicades a l'article 46bis d'aquestes Normes.

3. Als soterranis no es permet l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions en ús hotel·ler, educatiu i sanitari. Els soterranis, per dessota del primer, només podran destinar-se a apracaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars. Això no obstant, podran autoritzar-s'hi altres usos, diferents del d'habitatge-residencial i del hotel·ler, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i altres i el desallotjament, amb seguretat, de les persones en aquests casos.

4. L'alçada lliure dels soterranis ha de ser de 2,20 metres, com a mínim.

5. La il·luminació i ventilació dels soterranis quan es realitzi amb solucions de pati anglès, qualsevol que siguin les seves dimensions comportarà la consideració de planta baixa als efectes d'aplicació de l'altura reguladora màxima i nombre de plantes i de comptabilització en la superfície de sostre edificable.

Art. 52. Planta pis.

Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa amb una alçada lliure interior mínima de 2,50 metres.

Art. 53. Golfes o sota-coberta.

Espai solat entre el darrer forjat i la teulada. No es permet l'ús d'habitatge d'aquesta planta, sols es permet l'ús de sala tècnica i el de magatzem domèstic. Es permetrà la incorporació d'aquest espai a la planta immediata per sota, sense la possibilitat de fer cap entresol habitable. Únicament es poden admetre golfes habitables en la tipologia d'edificació aïllada unifamiliar i aïllada en filera unifamiliar, sempre que la seva superfície computi com a sostre edificable

que prové d'aplicar el coeficient d'edificabilitat net sobre la superfície de la parcel·la.

Art. 54. Planta coberta.

Planta terminal de l'edifici. Protegeix la construcció de la pluja i es situa just per sobre de l'alçada reguladora i dintre del gàlib de coberta. Tipològicament pot ser pla, terrat, o inclinat, teulada.

Art. 55. Gàlib de coberta.

Volum màxim, definit per cada zona d'ordenació de l'edificació, que pot ocupar la coberta. Només poden sobresortir d'aquest gàlib les baranes de les cobertes planes, les antenes i les fumeres. Tots els cossos edificats que continguin els elements tècnics, de serveis, caixes d'escala i ascensors, etc... hauran de disposar-se dintre del gàlib de coberta.

Art. 56. Cossos sortints.

Són els que sobresurten, dintre del gàlib de vol, de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.

Són cossos sortints tancats els que tinguin el suport, laterals i sostre amb tancaments rígids, indesmontables i ancorats. Els que tenen tancat, al menys, un dels seus contorns laterals, i sostre si es el darrer pis, amb tancaments rígids, indesmontables o ancorats són cossos sortints volats tancats són cossos sortints oberts.

Els cossos sortints estan prohibits en planta baixa i el seu vol es regula en la zona corresponent. El límit lateral del vol dels cossos sortints, en els casos que no els regulen específicament les normes, ve definit per un pla normal a la façana a 0,60 metres de la paret mitgera.

Art. 57. Gàlib de vol.

Volum màxim, definit per cada zona d'ordenació de l'edificació, que poden ocupar els cossos sortints. No en podrà sobresortir cap element.

Art. 58. Elements sortints.

Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana, de l'espai lliure d'interior d'illa o de l'espai lliure de la parcel·la. Els elements no permanents -anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, tendals, etc...- no tenen la consideració d'elements sortints.

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars es regula en cada zona i estaran dintre del gàlib de vol. Quan no s'indiqui res, els elements sortints podran tenir un vol màxim de 10cm, excepte a la planta baixa on no podran sobresortir gens i el ràfec de planta coberta que podrà volar 60cm.

Art. 59. Sostre total d'un edifici.

La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes d'ordenació, tinguin la consideració de baixos i pisos. Seran computades pel càlcul d'aquesta superfície les corresponents als cossos sortints oberts, tancats i semitancats, les edificacions existents que es conservin i les edificacions o cossos d'edificació auxiliar. No com-

putaran la planta soterrània ni la coberta. No obstant, si es tracta d'una coberta amb una golfa habitable aquesta computarà com a sostre edificable.

Art. 60. Línia de façana.

És la línia que determina on s'ha de situar la façana o façanes d'un edifici.

CAP. III. CLASSES D'USOS I ACTIVITAT.**1. CLASSES D'USOS I ACTIVITAT.****Art. 61. Criteris de classificació.**

A efectes d'aquest planejament i del que se'n desplegui, s'estableixen els següents criteris de classificació i d'usos.

- Segons la permissivitat.
- Segons el domini.
- Segons l'activitat.
- Segons els efectes que se'n derivin.

Art. 62. Classificació d'usos segons la permissivitat.

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos permesos dels usos prohibits.

2. Són usos permesos els expressament admesos a la corresponent regulació de zona. Als usos permesos se'ls hi pot requerir limitacions, d'on resulta la següent classificació:

- Usos compatibles: Els que poden ser simultanis i coexistir.
- Usos condicionants: Els que requereixen regulacions específiques de l'entorn.
- Usos condicionats: Els que necessiten de certes limitacions per ser admesos.
- Usos provisionals: Els que, perquè no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels Plans, poden ser autoritzats amb caràcter provisional en els termes del Art. 91.2 del TR.

3. Els usos prohibits són els que no s'indiquen explícitament a cada categoria i tipus de sòl.

Art. 63. Classificació d'usos segons domini.

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius.

2. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

3. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.

4. Usos col·lectius són els privats destinats al públic. Es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o contraprestació.

Art. 64. Classificació segons l'activitat.

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos de: residencial, hotel·ler, comercial, administratiu, magatzem, industrial, sanitari-assistencial, cultural, religiós, educatiu, restauració i espectacles, lleure, esportiu, agrícola, pecuari, forestal, activitats extractives, camping i caravanning, garatge i aparcament, proveïment, i cementiri.

2. Ús RESIDENCIAL (habitatge): El destinat a l'allotjament o residència familiar, acom-

plint els Decrets 274/95 i 314/96 sobre nivell d'habitabilitat.

3. Ús **HOTELER** : Correspon als edificis destinats a allotjament comunitari i per temporada, inclosos en el D. 176/1987, de 9 d'abril, sobre classificació d'establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim d'hoteleria: hotels, apartohotels, motels i pensions.

I. **HOTEL** és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions, en règim de lloguer i amb o sense serveis de caràcter complementari. En aquest cas, les habitacions formen una unitat residencial indiferenciable i indissoluble del conjunt, i no tenen serveis per la conservació i el laboració d'aliments.

II. **APARTHOTEL** és aquell establiment hotelier que ofereix l'allotjament en apartaments dotats d'elements per a la conservació, elaboració i consum d'aliments en cadascun d'ells i inclou tots els altres serveis propis dels hotels.

III. **MOTEL** és aquella especialitat d'hotel que es situa a no més de 250 metres de l'eix de la carretera i compta amb accés exterior independent per a cada habitació o unitat residencial.

IV. **PENSIÓ** és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions en servei de lloguer, però no té serveis de menjar comuns ni instal·lacions individuals per fer-ho.

Per als hotels la densitat màxima de llits en relació al sostre màxim edificable, resultat d'aplicar el coeficient d'edificabilitat net, serà d'un llit per cada 16 m² edificables.

El nombre màxim de places d'aparcament és, excepte si se'n indica el contrari, el següent:

a) Per a hotels i apartohotels, d'acord amb les categories establertes en el D.176/1987, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per habitacions o unitats que correspon amb el 100%, 85%, 70%, 55% o 40% segons l'establiment hotelier tingui 5, 4, 3, 2 o 1 estrelles de categoria respectivament.

b) Per als motels s'estableix un mínim de places igual al nombre d'habitacions o unitats residencials.

c) Per a les pensions, i segons les categories definides en el mateix Decret, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per habitacions o unitats que corresponen amb el 40% o 25% segons la pensió tingui 2 o 1 estrelles de categoria respectivament.

En qualsevol dels casos anteriors les places d'aparcament estaran situades a una distància inferior a 200 metres de l'entrada de l'establiment hotelier.

4. Ús **COMERCIAL** : El que es refereix a la venda de productes manufacturats a l'engròs o al detall, d'acord amb la classificació estatal d'activitats econòmiques de l'INE. Correspon a l'inclòs en les agrupacions 61 -exclòs el subgrup 615-, 63, 64 i 97 que agrupen el comerç i els serveis personals. S'aplicarà la Llei 1/1997, de 24 de març, d'equipaments comercials. S'estableixen les següents categories d'ús comercial:

I. **COMERÇ A LA MENUDA**. Local comercial fins 250 m² de superfície de venda.

II. **SUPERFÍCIES COMERCIALS MITJANES**. Comerç amb superfície major de 250 m² i menor de 1500 m² i una superfície edificada inferior a 2000 m².

Hauran de preveure un espai d'aparcament amb capacitat equivalent a una plaça de cotxe

per cada 50 m² de superfície de venda. A partir de 1000 m² de superfície de venda, l'aparcament i l'accés per als clients serà separat de l'espai corresponent al subministrament

III. **GRANS SUPERFÍCIES COMERCIALS**. Majors de 1500 m² de venda o d'una superfície edificada superior a 2000 m². Aquests centres han de preveure un espai d'aparcament amb capacitat mínima equivalent a una plaça d'aparcament per cada 10 m² de superfície de venda.

5. Ús **ADMINISTRATIU** (d'oficines i serveis privats) : Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que d'acord amb la classificació estatal d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en la divisió 8, les agrupacions 95 i els grups 943, 944, 945 i 946 que incorporen institucions financeres, assegurances, serveis prestats a les empreses i lloguers i altres serveis. Han de preveure una plaça d'aparcament per cada 50 m² construïts.

6. Ús de **MAGATZEM** : D'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 61 i al grup 754 que componen el comerç a l'engròs i a dipòsits i magatzems de mercaderies.

Els magatzems situats al nucli urbà hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit.

L'ús de magatzem té la mateixa regulació per categories que les de l'ús industrial.

7. Ús d'**INDÚSTRIA** : Comprèn les activitats manufacturades i de transformació que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades.

L'ús industrial ve regulat a través d'unes categories que el classifiquen tenint en compte les incomoditats, els efectes nocius, danys i alteracions sobre el medi ambient i per l'entorn on estan situades.

8. Ús **SANITARI-ASSISTENCIAL** : És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes i similars. L'ús sanitari també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars. D'acord amb la classificació estatal d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dintre de l'agrupació 94.

9. Ús **CULTURAL** : Comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i artística, i similars. S'hi inclouen les cases de cultura, centres socials, biblioteques, casinos, sales d'art i d'exposició i similars.

Dintre de la classificació estatal d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dins de l'agrupació 95 i el grup 967.

10. Ús **RELIGIÓS** : Comprèn les activitats de caràcter religiós. S'inclouen les esglésies, temples, capelles, centres parroquials, convents i similars.

11. Ús **EDUCATIU** : Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament pre-escolar, educació bàsica, batxillerat i formació professional, així com les seves instal·lacions complementàries. Dintre de la classificació estatal d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dins de l'agrupació 93 sobre l'educació i investigació.

12. Ús de **RESTAURACIÓ I ESPECTACLES** : És el referent a restaurants, bars i esta-

bliments de beguda i cafès, amb espectacle o sense, sales de festa i en general totes aquelles activitats que han de complir la Llei 10/1990, sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics. Dintre de la classificació estatal d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en els grups 651, 652, 653, 963 i 965.

13. Ús **LLEURE** : És el referent a les activitats del lleure i de l'esplai, no compreses en cap altra qualificació. Dintre de la classificació estatal d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dins l'agrupació 96, excloses els grups 965 i 963.

14. Ús **ESPORTIU** : Inclou els locals i edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esport.

15. Ús **AGRÍCOLA** : En general comprèn les activitats relacionades amb les tasques pròpies del camp i les instal·lacions precises per dur-les a terme. Dintre de la classificació estatal d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dins l'agrupació 01.

16. Ús **PECUARI** : Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, piscifactories, viviers... No es permet la seva ubicació a menys de 200 metres de l'eix de les carreteres principals i a menys de 1000 metres de qualsevol sòl classificat com urbà o apte per urbanitzar. Dintre de la classificació estatal d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dins de l'agrupació 02.

17. Ús **FORESTAL** : Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació de boscos. Dintre de la classificació estatal d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dins de l'agrupació 05.

18. Ús d'**ACTIVITATS EXTRACTIVES** : Fa referència a l'extracció de terres, àrids i minerals. Aquest ús serà sempre provisional i amb llicència municipal prèvia condicionada a la restauració del lloc un cop finalitzada l'activitat. El Departament de Medi Ambient haurà d'aprovar el programa de restauració. A més a més, tan sols s'autoritzaran en llocs on no sigui possible la seva contemplació des de les carreteres, els PEIN o els nuclis habitats. Dintre de la classificació estatal d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dins de l'agrupació 21 i 23.

19. Ús de **CÀMPING I CARAVANING** : És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils o de vehicles rodats. Aquest ús requereix la tramitació d'un pla especial, que a més a més d'ordenar l'àmbit i solucionar l'impacte visual i paisatgístic, determinarà aquest com a finca indivisible als efectes de l'Art. 140 del DL 1/90.

La regulació del càmping i caravaning es regirà, a més a més, pel que disposa el Decret 55/1982 del 4 de febrer sobre ordenació de la pràctica del càmping i dels establiments dedicats a aquest fi, i el Decret 167/185, de 23 de maig pel qual es determina el procediment per l'autorització dels establiments dedicats a la pràctica del càmping i les disposicions que desenvolupin.

Les edificacions complementàries seran exclusivament de planta baixa i rebran un tractament formal d'acord amb el paisatge que les envolti. No podran ser utilitzades com allotjament. Estan prohibits els allotjaments mòbils tipus

“mobil-home”. Queda prohibida la lliure acampada.

20. Ús de GARATGE I APARCAMENT: Comprèn els aparcaments privats, col·lectius o públics. A tots els edificis nous és obligat dotar cada habitatge d'una plaça d'aparcament privat sempre que, tècnicament, per raons d'amplada del carrer i de la parcel·la així sigui possible.

Els garatges de més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer.

Els edificis destinats exclusivament a ús d'aparcament, en el supòsit de tenir una llum lliure màxima de 2,20 metres, podran esgotar l'alçada reguladora permesa, augmentant el nombre de plantes.

21. PROVEÏMENT: Comprèn els escorxadors, els mercats i altres centres de proveïment.

22. CEMENTIRI: Comprèn les instal·lacions i edificis necessaris per als enterraments definitius de les despulles de les persones.

Art. 65. *Classificació d'activitats segons els efectes que se'n deriven.*

1. A efectes de l'admissió d'una activitat en una situació determinada, aquestes es classifiquen en cinc categories d'acord amb les incomoditats, efectes nocius per la salubritat, els danys i les alteracions que puguin produir sobre el medi ambient. A aquests efectes se'ls considera:

A. Molèsties:

- soroll.
- fums, gasos, bafs i olors.
- pols.
- aigües residuals.
- residus industrials.
- transports, càrrega i descàrrega.
- instal·lacions visibles.
- aglomeracions del personal.
- calor.
- vibracions i trepidacions.

B. Nocivitat i insalubritat:

- gasos i elements contaminants.
- aigües residuals.
- matèries i manipulació.
- radiacions.
- abocaments i deixalles.

C. Perillositat:

- manipulació i classificació de materials combustibles i inflamables.
- processos de producció i recipients a pressió perillosa.
- materials explosius.
- vessament i abocament de substàncies químiques agressives.

- condicionaments i aptitud del local.
- condicionaments i aptitud dels accessos.

2. La primera categoria comprèn aquelles activitats de caràcter individual o familiar que utilitzen màquines o aparells moguts a mà o amb motor de baixa potència, compatibles amb l'habitatge perquè per les seves característiques no puguin ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres, ni perilloses per al veïnat.

3. La segona categoria inclou les indústries o tallers amb menys de vuit llocs de treball, compatibles amb els habitatges perquè per les seves característiques no poden ser molestes, ni nocives, ni insalubres, ni perilloses per al veïnat.

4. La tercera categoria són les activitats que per les seves característiques poden tenir emissions atmosfèriques o accidents, si bé amb risc

baix d'incidència medi-ambiental. Inclou les activitats del grup C del Decret 322/1987.

5. La quarta categoria comprèn aquelles activitats de caràcter perillós. Són les que per les seves característiques poden tenir emissions atmosfèriques i accidents si bé amb risc mitjà d'incidència medi-ambiental. Inclou les activitats del grup B del Decret 322/1987 i les del Art. 4 de l'Ordre de 13 d'abril de 1989.

6. La cinquena categoria comprèn aquelles activitats que poden tenir emissions atmosfèriques i accidents amb risc alt d'incidència medi-ambiental. Inclou les del grup A del Decret 322/1987 i les del Art. 6 de l'Ordre de 13 d'abril de 1989.

7. En general les activitats de categoria superior a la segona no seran tolerades a menys de 15 metres d'edificis d'ús religiós, cultural, docent, d'espectacle públic i sanitari, i viceversa.

2. REGULACIÓ DE LA SITUACIÓ RELATIVA DE LES ACTIVITATS.

Art. 66. *Edificis aïllats i edificis independitzats.*

1. S'entén per edifici independitzat, en zones on s'admeti la construcció d'habitatges, aquell amb parets de separació amb els predis confrontants a partir dels fonaments, deixant un espai lliure mitjà de 15cm, sense que en cap punt no pugui ser inferior a 5cm, excepte a les façanes on es disposarà d'aïllament per juntes de dilatació, i a la part superior, on es disposarà una protecció amb material elàstic, per tal d'evitar la introducció de deixalles o aigua de pluja en el espai intermedi. La construcció i conservació de les juntes de dilatació de façanes i la protecció de cobriment són a càrrec del propietari de l'edifici industrial.

2. S'entén per edifici aïllat el que deixa una franja lliure d'edificació, tant amb els edificis colindants com amb el carrer.

3. Els edificis independitzats i edificis aïllats amb activitats de segona categoria o superior hauran de complir:

- a) L'accés haurà de ser independent del corresponsal amb els habitatges.
- b) L'accés de mercaderies serà independent del personal fins a la línia de façana.

c) L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies.

d) L'accés ha de permetre l'entrada i la sortida dels vehicles sense maniobres a la via pública.

e) S'hauran d'ubicar en carrers d'amplada igual o superior a 10 metres.

Art. 67. *Classificació de situacions relatives a l'activitat.*

A fi de tenir en compte totes les ubicacions possibles en relació amb el seu entorn, les diferents situacions on es pot ubicar una activitat es classificaran en:

Situació 1a, en el nucli urbà.

a. En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per espais comunitaris.

b. En planta pis d'edificis no destinats a habitatges.

Situació 2a, en el nucli urbà.

a. En planta baixa o inferiors d'edifici d'habitatges amb accés independent.

b. En planta baixa o inferiors d'edifici no destinat a habitatges amb accés exclusiu.

Situació 3a, zones industrials pròximes al nucli urbà.

a. En edificis independitzats amb façana al carrer i no exclusiu a una activitat.

b. En edificis independitzats amb façana al carrer i una activitat exclusivament.

Situació 4a, zones industrials separades del nucli urbà.

a. En edificis aïllats.

b. En edificis aïllats 7 metres de les parcel·les veïnes dedicats a una única activitat industrial.

Situació 5a, zones industrials allunyades del nucli urbà.

a. En edificis aïllats.

Art. 68. *Límits màxims per cada categoria.*

Els límits màxims per cada categoria i per cada una de les situacions possibles, es refereixen als elements següents i es detallen a la taula I:

- a) Densitat de potència contractada (en w/mq).
- b) Total potència màxima contractada (kW).

TAULA I. RELACIÓ CATEGORIA-SITUACIÓ

CATEGORIA	SITUACIONS					PARÀMETRES				
	1a	1b	2a	2b	3a	3b	4a	4b	5	
PRIMERA		100	100	125					Densitat de potència W/mq	
	100	40	40	50					Potència total Kw	
SEGONA			100	125	ilm.	ilm.			Densitat de potència W/mq	
			40	50	375	375	ilm.	ilm.	ilm.	
TERCERA					ilm.	ilm.	ilm.	ilm.	ilm.	
QUARTA						ilm.	ilm.			
CINQUENA							ilm.			

3. REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS.

Art. 69. Àmbit d'aplicació.

Queden sotmesos al compliment i observança d'aquesta secció 3ª tots els establiments i les activitats industrials, comercials i administratives, tant públiques com privades, situades al terme de La Nou de Gaià. En tant no s'aprovi una ordenança municipal reguladora del soroll i les vibracions, s'aplicarà l'ordenança tipus de la Resolució de 30 d'octubre de 1995 del Departament de Medi Ambient.

Art. 70. Definicions, notacions, unitats i paràmetres de mesura.

1. Aquesta normativa adopta les definicions, notacions i unitats que figuren a la Norma bàsica d'edificació "Condicions acústiques en los edificios", Reial Decret 1909/1981, del 24 de juliol i respectives modificacions i ampliacions.

Per a la correcta interpretació dels termes acústics que no hi són inclosos es tindrà en compte el significat que aparegui en les normes UNE i en el seu cas a les normes ISO. De tot això se n'exceptuen les definicions específiques que es descriuen a continuació.

2. Els nivells sonors calculats en projectes i les lectures o registres realitzats mitjançant equips de medició s'expressaran en dBA (decibelis escala de ponderació A).

3. El nivell sonor exterior, és el nivell sonor procedent d'una activitat i mesurat a l'exterior, del lloc de la recepció. Quan el punt receptor estigui situat en un edifici, el micròfon de l'equip de mesura es col·locarà a una distància de 0,5 a 1 metres de la façana, murs exteriors de patis d'illa o de patis de llums de l'edifici receptor. Si el punt de recepció està situat en la via pública o espais públics, el micròfon es col·locarà a 10 metres de la propietat de l'establiment o activitat emissora, i a 1,5 metres d'alçada sobre el terreny.

4. Nivell sonor interior, és el nivell sonor procedent d'una activitat mesurat en l'interior de l'edifici receptor. El micròfon de l'equip de mesura es col·locarà en el centre de l'habitació i a una distància no inferior a 1 metre de les parets i a una alçada de 1,5 metres. El mesurament s'efectuarà amb les finestres i balcons tancats.

El nivell sonor interior només s'utilitzarà com a indicador del grau de molèstia per soroll en un edifici quan es presumeixi que el soroll es transmet des del local emissor per l'estructura i no per la via aèria de façana, finestres o balcons, i en aquest cas el criteri a aplicar serà el del nivell sonor exterior.

5. Vibracions, és el paràmetre indicatiu del grau de vibració existent en els edificis. Serà el valor eficaç de l'acceleració vertical en m/s^2 , i en terceres parts d'una octava entre 1 i 80 Hz.

Els límits de vibració admissible vindran donats pels valors que prengui A, segons el límit LA fixat en aquesta normativa i la següent relació: $LA = 20 \log A/A_0$, on A és el límit de l'acceleració admissible en m/s^2 en cada terç d'octava, i A_0 el valor de referència en m/s^2 a les diferents freqüències centrals en terceres parts d'octava entre 1 i 80 Hz.

L'acceleròmetre es fixarà en zones fermes de sòls, sostres o forjats, en el centre de les habitacions de l'immoble receptor de les vibracions.

6. Horari. A efectes d'aquesta normativa es delimiten els següents espais de temps:

- Dia: 7,30 a 22,00 hores.
- Nit: 22,00 a 7,30 hores.

Art. 71. Directrius generals.

En els projectes de nova instal·lació i en els d'ampliacions o modificacions d'importància, es consideraran les molèsties que, per efectes indirectes de soroll, puguin ocasionar en les immediacions de la seva implantació, amb l'objecte de proposar les solucions adequades per evitar-les o disminuir-les o bé instal·lar-les en llocs més adequats.

Així, en els edificis amb ús mixt d'habitatge i altres activitats, i en locals contigus a edificis residencials s'accentuaran les mesures preventives en la concepció, disseny i muntatge d'antivibratori i sistemes de reducció de qualsevol tipus de sorolls.

Art. 72. Condicions exigibles a elements constructius.

1. Es considera que els riscos de superar els nivells d'emissió que s'especifiquen en aquest capítol, són majors quan l'activitat està situada en el mateix edifici o continu a l'edifici d'ús d'habitatge, sanitari o educatiu. Per això, s'estableixen unes condicions mínimes d'aïllament acústic per a aquestes situacions. Si bé aquests mínims poden ser encara insuficients per a determinades activitats i han de ser incrementats per endavant pel propi usuari de l'activitat, es consideren imprescindibles per poder autoritzar la implantació d'activitats en edificis d'ús mixt o continu a edificis residencials, sanitaris o educatius.

2. L'aïllament acústic mínim al soroll aeri exigible als elements constructius horitzontals i verticals que conformen la separació entre els límits del recinte de l'activitat i els d'un ús d'habitatge, sanitari o docent és de 50 dBA per activitats i instal·lacions en funcionament durant l'horari diürn i de 55 dBA durant l'horari parcialment o totalment nocturn.

Art. 73. Condicions exigibles a les màquines i instal·lacions.

1. Totes les màquines i instal·lacions d'activitats contigües a edificis o situades en edificis amb ús d'habitatge, sanitari o docent, s'instal·laran sense ancoratges ni adossament directe al sòl, parets o sostres, interposant els elements i muntatges antivibratori adequats per evitar la transmissió de sorolls i vibracions que excedeixin dels límits establerts en aquestes normes.

2. La connexió dels equips de ventilació i climatització a conductes i canonades es realitzarà sempre mitjançant juntes o dispositius elàstics. Aquestes canonades i conductes es suportaran mitjançant elements elàstics per evitar la transmissió de sorolls i vibracions a través de l'estructura de l'edifici.

3. L'incompliment d'aquests requisits serà suficient per denegar o no autoritzar i, si s'escau, precintar la instal·lació corresponent.

Art. 74. Condicions exigibles a activitats de nova implantació.

1. No es permet el funcionament de màquines i instal·lacions de nova implantació que originin, en edificis d'habitatge, sanitaris o docents, nivells sonors en les zones de recepció superiors als límits de la taula II, ni nivells de vibració superiors als de la taula III.

TAULA II.

NSE=Nivell sonor màxim exterior (dBA)
NSI=Nivell sonor màxim interior (dBA)

Zona de recepció	NME		NMI	
	Dia	Nit	Dia	Nit
V,B,E,SP,NA UA,UM	55	45	35	30
PA,PM,MM	60	50	40	35
IJ,IP,IG	70	60	40	35

TAULA III.

Nivell de vibració màx. (LA)

Zona de recepció	Dia	Nit
V,B,E,SP,NA UA,UM	62	58
PA,PM,MM	62	58
IJ,IP,IG	66	62

2. Per evitar les molèsties originades pels infrasons en cap cas el nivell sonor exterior produït per una activitat serà superior als valors següents en bandes d'una octava:

TAULA IV.

IN=Infrasons; BF=Baixes freqüències

Freqüències (Hz)	IN				BF	
	2	4	8	16	31	63
Nivell sonor(dB) ...	80	80	80	79	75	67

Es presumirà que poden donar-se excessius nivells d'infrasons quan, essent el nivell sonor exterior inferior a 55 dBA, la lectura en "lineal" verificada amb sonòmetre de Tipus I sigui superior a 79 dB. En aquest cas es procedirà a una comprovació més detallada per bandes d'octava o de terç d'octava.

Sempre que sigui possible, la medició es realitzarà amb la font parada i en marxa, per a una segura identificació d'aquesta i dels seus nivells.

Art. 75. Condicions exigibles a activitats existents o en tràmit.

1. L'Administració podrà concedir una emissió temporal de sorolls i vibracions fins a 5 dB sobre els límits que figuren en les taules II i III de l'article anterior a les activitats existents o en tràmit, en la data d'entrada en vigor d'aquesta normativa, que ho sol·licitin.

Aquesta concessió serà per un període superior a sis mesos i prorrogable per anys naturals en tant en quant no existeixin queixes fundades de molèsties, situació en que es comprovaran els nivells existents i si s'escau es suspendrà la concessió en un termini màxim de tres mesos.

2. Si els nivells de soroll i vibracions superen els límits d'aquesta normativa més els de la concessió temporal o els de la normativa en el termini de la concessió temporal, es seguirà el següent procediment:

a) La persona responsable de l'activitat haurà de presentar, en un termini conforme a la legislació des de la notificació de nivells constatada per l'Ajuntament, un projecte tècnic de reducció de sorolls o vibracions, visat pel col·legi professional corresponent en el que, amb la millor tecnologia correctora disponible, es proposi un pla d'actuació de reducció de sorolls o vibracions, amb les dates del principi i finalització de les reformes.

b) Qualsevol persona afectada podrà examinar el projecte de reducció de sorolls o vibracions en el termini previst per la legislació, i al·legar el que estimi convenient.

c) Examinat el projecte i a la vista de les alegacions presentades, els serveis tècnics de l'Ajuntament acceptaran el projecte o proposaran les objeccions que creguin oportunes. Seguidament el promotor de l'activitat portarà a terme el projecte definitiu i comunicarà la seva finalització perquè l'administració efectui les comprovacions de les reformes projectades i la verificació dels resultats d'aquestes.

4. REGULACIÓ DEL RISC D'INCENDI I EXPLOSIU.

Art. 76. *Objecte i àmbit d'aplicació.*

Aquesta secció estableix les condicions de prevenció i protecció que han de reunir locals i activitats respecte a les edificacions veïnes amb la finalitat que, en cas que s'iniciï un incendi o es produeixi una explosió en una d'aquestes activitats, es limiti la probabilitat que els seus efectes sobrepassin els partions de la propietat i afectin els veïns.

La regulació afecta tota activitat que pel seu risc d'incendi o explosió impliqui perillositat.

Art. 77. *Definicions, notacions i unitats.*

Aquesta secció adopta les definicions, notacions i unitats que figuren a la Norma bàsica de l'edificació "Condicions de protecció contra incendis a l'edificació" NBE-CPI-96 i en allò que aquesta no regula, les que figuren en la NBE-CPI-82, i el Decret 241/1994, de 26 de juliol sobre condicionant urbanístics i de protecció contra incendis, complementaris de la NBE-CPI/91.

En l'àmbit d'aquesta normativa sempre que es faci referència a risc, prevenció o protecció s'entendrà referit a risc, prevenció i protecció d'incendis i explosions.

Art. 78. *Compatibilitat d'activitats en situacions relatives.*

En funció del risc intrínsec d'una activitat i de les característiques del seu emplaçament en relació als seus veïns, es possible determinar la compatibilitat d'una certa activitat amb un emplaçament relatiu. Per això en aquesta normativa es tipifiquen:

- Risc intrínsec d'activitats.
- Situacions relatives més comunes.

En quant al risc intrínsec cal diferenciar el relatiu als incendis del referit a explosions:

1. La valoració del risc intrínsec i la gamma en que s'agrupen les activitats amb risc d'incendis s'ajustaran al que determina l'apèndix IV de la NBE-CPI-82:

TAULA V. Risc intrínsec d'incendis.

NI=Nivell; Q=Qualificació, CFP=Càrrega de foc ponderada (Qp del local en Mcal/m²)

NI	Q	CFP
1		Qp < 100
2	Baix	100 < Qp < 200
3		200 < Qp < 300
4	Mig	300 < Qp < 400
5		400 < Qp < 800
6		800 < Qp < 1600
7	Alt	1600 < Qp < 3200
8		3200 < Qp <

2. Una activitat industrial es qualifica amb risc d'explosió quan els combustibles o productes reactius manipulats en aquesta, ho siguin en

condicions que puguin provocar una explosió accidental. Les activitats que manipulin o emmagatzemin explosius industrials o recreatius han de regular-se per les disposicions del Reglament d'explosius vigent.

3. Així, per exemple, poden incloure's dintre del camp de les activitats amb risc d'explosió les que compleixin algunes de les següents característiques:

a) Activitats que emmagatzemin o manipulin quantitats superiors a 250 litres (o Kg) de productes de perillositat alta o 500 litres (o Kg) de perillositat mitja o la summa d'ambdós sense sobrepassar els màxims parcials (qualificació alta o mitjana segons la NBE-CPI-91).

b) Activitats que manipulin combustibles en algun dels següents processos:

— processos endotèrmics o exotèrmics (hidrogenització, hidròlisi, aromatització, isomerització, sulfonació, alquilació, polimerització, halogenació, nitruració, etc...).

— processos que utilitzin combustibles de perillositat alta o mitja i en els que existeixi el risc de generació d'un volum apreciable d'atmosfera inflamable (mescla, filtrat, destil·lació, assecament...).

— processos a pressió diferent de l'atmosfera.

En tot cas no s'aplicarà l'anterior qualificació per aquelles activitats en les quals els combustibles ho siguin per calefacció dels locals i l'ús dels quals estigui regulat per la legislació i normativa vigents.

L'emplaçament del local o locals ocupats per una activitat en relació amb els seus veïns confrontants es classifica tal i com s'indica a continuació:

A. Activitat instal·lada en edifici d'usos no industrials. Si l'activitat ocupa diverses plantes, es prendrà com a situació representativa la del subíndex més baix:

- activitat en planta soterrani -sols permès al primer soterrani-
- activitat en planta pis.
- activitat en planta baixa.

B. Edifici industrial contigu a edifici d'usos no industrials.

C. Edifici industrial separat de l'edifici d'usos no industrials.

D. Activitat instal·lada en un edifici industrial per plantes. Si l'activitat ocupa diverses plantes, es prendrà com a situació representativa la del subíndex més baix:

- activitat en planta soterrani.
- activitat en planta intermèdia.
- activitat en planta baixa.
- activitat en última planta.
- Activitat en nau industrial compartimentada.
- Edificis industrials contigus.
- Edificis industrials separats.

Art. 79. *Condicions mínimes de seguretat exigibles als locals.*

1. Quan així ho consideri oportú, l'Administració podrà exigir l'adopció de mesures complementàries o supletòries basades en criteris o normatives d'idoneïtat demostrable que es considerin necessàries a l'objecte d'aquesta normativa. En qualsevol cas s'atendrà especialment als mínims exigits en les normes NBE-CPI-82, NBE-CPI-91, NBE-CPI-96 i el Decret 241/1994.

2. La manipulació i emmagatzematge de productes perillosos es regirà per extensió a:

—Reglament sobre refineries de petroli i Parc d'emmagatzematge de productes petrolífers.

—Reial Decret sobre emmagatzematge de productes químics.

—Reglament de recipients a pressió.

3. En el supòsit de coexistència de risc d'incendi i explosió, les condicions d'aïllament de l'activitat seran les més grans calculades per cada risc.

4. Les condicions de seguretat mínimes que poden adoptar-se per a regular l'emplaçament d'activitats amb risc d'incendi s'especifiquen a la taula VI. "D" indica la distància de separació i "C" és el coeficient que resulta de la taula VII.

TAULA VI. *Condicions de seguretat mínimes.*

A1, A2, B, F	NBE-CPI-82
C, G	$D = C \times (\text{ample de la paret radiant}) + 1,5$
D1, D3, D2, D4	El terra de la última planta de l'edifici estarà situat a menys de 28m sobre la cota més baixa del terreny. El grau de resistència al foc dels elements estructurals i tancaments de les zones comunes de càrrega i descàrrega seran com a mínim RF180. Les portes que comuniquin amb l'edificació seran com a mínim RF60, estanques al fum i de tancament automàtic. El grau de resistència al foc dels elements estructurals i de tancament no serà inferior a RF 120. Si l'activitat ocupa un pati interior d'edificis podrà prescindir-se d'aquesta condició a partir de 6m de distància horitzontal a les façanes posteriors.

TAULA VII.

Determinació del coeficient C.

	Densitat de foc (Kg combustible/m ²)			Coeficient C (relació alçada paret radiant/amplada o viceversa)						
	baixa	mitja	alta							
	<30	30-70	>70	1,0	1,3	2,0	3,2	6,0	10	20
%	20	10	5	0,36	0,40	0,46	0,49	0,51	0,51	0,51
obertures a la paret radiant	30	15	7,5	0,60	0,66	0,79	0,88	0,93	0,94	0,95
	50	25	12,5	0,90	1,00	1,22	1,42	1,63	1,69	1,71
	100	50	25	1,39	1,56	1,93	2,34	2,95	3,26	3,48
		100	50	2,05	2,30	2,87	3,55	4,74	5,56	6,56
		100	2,95	3,32	4,16	5,19	7,13	8,67	11,15	

5. L'emplaçament d'activitats amb risc d'explosió es te que deduir de la reglamentació vigent. Quan la citada reglamentació no contempli les distàncies de seguretat entre les unitats en procés i altres instal·lacions i partions de propietat, aquesta distància ha d'establir-se de forma que mai sigui inferior a la que es dedueix de la reglamentació eludida en el supòsit d'emmagatzemament d'una quantitat de combustible equivalent a la que pugui existir a la unitat en el moment més desfavorable.

Art. 80. Quadre de compatibilitats.

1. La compatibilitat entre el nivell de risc i situació relativa només es pot entendre si es compleixen les condicions mínimes de seguretat exigibles d'acord amb lo exposat fins ara.

La taula VIII fixa la relació de compatibilitats entre els diferents nivells de risc amb les diferents situacions relatives dels emplaçaments de risc i els locals veïns.

2. Si el local on està emplaçada l'activitat te múltiples situacions relatives respecte als seus veïns, el màxim risc intrínsec compatible serà el menor dels que s'indiquen en la taula VIII. D'altra banda, quan en una mateixa activitat existeixin diferents sectors d'incendi, el risc intrínsec a l'activitat podrà subdividir-se en tants riscos com sectors d'incendi existeixin, permetent emplaçar cada sector en aquelles situacions que siguin compatibles amb el seu risc intrínsec.

TAULA VIII.

Compatibilitats.

SR=Situació relativa; NRMC=Nivell de risc màxim compatible

SR	NRMC
A1	1
A2	2
B	4
C	8
D1	1
D2	2
D3	2(a), 3(a,b,c)
D4	2, 4(c)
E	2, 3(d)
F	6
G	8

(a). Si la ventilació o il·luminació s'efectua a través d'obertures a un pati de llum o façana posterior i si a menys de 6m per sobre de les mateixes n'hi han més, sempre que a sobre de les primeres hi hagi voladriu tallafocs de 1m de volada i RF60 mínim

(b). Si els accessos són independents de les vies d'evacuació de l'edifici.

(c). Si la superfície total de la nau que acull l'activitat es inferior a 3000 m².

Art. 81. Documentació per a llicències i inspeccions.

1. Per a la concessió de llicències o per fer les inspeccions de control per garantir que l'activitat s'ajusta a la llicència municipal, podrà exigir-se la presentació dels següents documents:

a) Càlcul de la càrrega de foc ponderada amb indicació del nivell resultant en la gamma de risc intrínsec, especificant les substàncies presents, indicant per cada una el seu poder calòric i el seu grau de perillósitat.

b) Relació dels processos i productes presents qualificats amb risc d'explosió segons aquesta normativa. En un plànol de detall d'escala no més gran de 1:500 s'indicarà la localització dels emmagatzemaments i dels processos.

c) Relació de mesures de protecció i prevenció contra explosions adoptades a la instal·lació i de les comprovacions periòdiques.

d) Indicació de la situació relativa respecte altres edificacions.

e) Informe tècnic sobre les solucions i adaptacions necessàries i possibles a les condicions de seguretat exigides per aquesta normativa.

CAP I. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 82. Classificació i qualificació del sòl.

1. El règim urbanístic del sòl de les Normes, d'acord amb allò que s'ha previst a l'Art. 23 del DL 1/1990, de 12 de juliol, i a l'Art.19 del RP, es defineix a través de la classificació i la qualificació del sòl.

2. La classificació del sòl diferencia aquest en urbà, apte per urbanitzar i no urbanitzable, per tal d'establir i determinar les facultats del dret de propietat, conforme amb les determinacions normatives del capítol 1 del títol 3 del TR. i dels Art. 19-24 del RP.

3. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i siste-

mes, assignar per a cada part del territori, usos, i en el seu cas, intensitats i/o condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts per les Normes mitjançant la classificació del sòl, tal i com precisen els articles 29, 30 i 34 del RP.

Art. 83. Els sistemes.

1. Els sòls qualificats com sistemes representen un grau especial d'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.

2. El concepte de sistema es defineix en els Art. 23b del TR, i 19b del RP.. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa l'Art.98 del DL 1/1990, de 12 de juliol. Així no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si les Normes no en determinen l'ús, caldrà prèviament concretar-lo mitjançant la tramitació d'un pla especial d'equipaments on es justificarà la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un pla especial per tal de canviar l'ús assignat per les Normes.

3. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta als Art. 120-126 del TR.

Art. 84. Les zones.

Les zones corresponen a les àrees de sòl el destí de les quals l'ordenació les fa susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona ve determinada en funció de la classe de sòl i es determina amb la definició de les condicions de parcel·lació, edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna.

CAP. II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES.

1. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 85. Definició i actuació dels Sistemes generals.

1. S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.

2. Els sòls que les Normes adscriuen per a sistemes generals, sempre que no estiguin compresos dintre de sectors de planejament derivat, s'obtinran a través del sistema d'expropiació.

3. Els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial en sòl apte per urbanitzar, corresponguin a sistemes, seran de cessió gratuïta i obligatòria, sens perjudici de l'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris del sector.

4. Els sòls destinats a sistemes en sòl urbà seran de cessió gratuïta i obligatòria quan es determini a través d'Unitats d'actuació o de Plans especials.

Art. 86. Titularitat i afectació del sòl.

1. Els sòls que les Normes afectin com a sistemes generals queden vinculats a aquesta destinació. La titularitat pública per al servei públic, opera una vegada s'ha adquirit el sòl per l'Administració actuant. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, continuarà la propietat privada, però vinculada a la destinació assenyalada.

2. Els sòls que les Normes destinen a sistemes generals, sempre que no estiguin compresos dintre de sectors de planejament parcial, s'obtiniran mitjançant el sistema d'expropiació. Cal exceptuar-ne els sòls per a equipaments que són en l'actualitat de domini i gestió privades, on el sistema serà de compensació.

El valor urbanístic dels terrenys per a sistemes generals no inclosos en sectors de planejament parcial, serà el que correspongui d'acord amb allò previst als Art. 155 i 157 del TR. Qualsevol reducció de les quanties per a sistemes locals, fixats per les Normes, o en defecte d'aquest per l'ordenament urbanístic o del caràcter grautit de la seva cessió, comportarà la reducció del coeficient d'edificabilitat en la mateixa proporció en que s'hagin alterat les esmentades quanties.

2. SISTEMES GENERALS DE COMUNICACIÓ.

Art. 87. Disposicions generals.

Les Normes subsidiàries estableixen les determinacions, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament, dels sistemes generals de comunicació i dels corresponents entorns necessitats d'una regulació especial. Són els sistemes viari (V), ferroviari (F), hidrogràfic (H) i de protecció de sistemes (P).

Art. 88. Sistema viari. V. (Clau 4 i clau 5)

El sistema viari comprén les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de vialitat i aparcament.

Les vies del sistema de comunicacions s'executaran d'acord amb allò que assenyalen els plànols d'aquestes Normes o el planejament que el desplegui.

Quan en zones adjacents a les que forma el sistema viari es demani l'autorització d'un acte subjecte a llicència municipal, l'Administració municipal requerirà l'informe preceptiu dels òrgans competents en matèria d'obres públiques. Els informes denegatoris per raons de competències específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.

El règim de la xarxa viària bàsica serà el que correspongui, amb subjecció de la legislació vigent, segons es tracti de vies autonòmiques, provincials o municipals.

La xarxa viària local té la missió principal de donar accés a les edificacions i enllaçar amb les vies bàsiques. Les vies estan definides en els plànols d'ordenació per les alineacions i les rasants.

La xarxa viària agrícola està constituïda pels camins d'accés a les explotacions agrícoles i ramaderes.

Art. 89. Tipus de vies.

Aquestes Normes estableixen els tipus de vies següents:

1. Xarxa viària bàsica (Clau 4). Vies pavimentades que distribueixen el terme municipal i el comuniquen amb l'exterior. Constituïda per les vies següents:

— Carretera T-2020. De Ferran a La Nou de Gaià.

— Carretera T-2020. De La Nou de Gaià a Salomó.

— Carretera T-2110. De La Nou de Gaià a La Pobla de Montornès.

— Carretera TV-2021. De La Nou de Gaià a Vespella.

— Variant del nucli urbà a la T-2020 entre cruïlla amb la T-2110 i la cruïlla amb la TV-2021.

2. Xarxa viària local (Clau 5). Constituïda per els carrers existents o previstos dels nuclis habitats.

3. Xarxa viària agrícola (Clau 4c). Constituïda pels camins rurals - s'annexa llistat-.

Art. 90. Desenvolupament.

Les línies que als plànols d'ordenació delimiten la xarxa viària bàsica i la xarxa viària local indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per aquesta. Seguint aquestes indicacions, els plans especials i, en el seu cas, els estudis de detall assenyalaran les alineacions i rasants i precisaran el disseny de cada via en el que fa referència a la distribució de calçades per a vehicles, voreres i passos per vianants, plantacions, arbrat, jardineria i tipologia de cruïlla, amb la finalitat de millora de la qualitat ambiental o de protecció de les àrees urbanes. Els plans parcials, especials, unitats d'actuació o estudis de detall no podran disminuir en cap cas les superfícies de la xarxa viària bàsica i de la xarxa viària local establertes en aquestes Normes.

El disseny de les rotondes previstes sobre la carretera 2002 s'adaptarà a les recomanacions sobre gloriets del Ministeri de Foment.

Art. 91. Necessitat de llicència.

Les construccions, instal·lacions i edificacions en zones adjacents a les que formen part del sistema viari estan subjectes en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a llicència municipal. Per poder realitzar obres a la zona de protecció de domini públic i d'afecció de les carreteres definides en la Llei 7/1993 de 30 de setembre de la Generalitat de Catalunya, s'hauran de demanar els preceptius permisos a l'organisme explotador de la respectiva carretera acompanyats dels corresponents projectes visats i redactats per tècnics competents.

L'Administració municipal requerirà de l'òrgan competent en la matèria, l'informe i autorització preceptiu per a cada carretera. Els informes denegatoris per raons de competències específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.

Art. 92. Protecció del sistema viari bàsic.

En sòl apte per urbanitzar i no urbanitzable, la línia d'edificació respecte de la vialitat queda determinada per la Llei de carreteres 7/1993, de 30 de setembre. La línia d'edificació s'estableix a banda i banda de la carretera. En la zona compresa entre la línia d'edificació i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i el manteniment de les construccions existents. La línia d'edificació s'ha de situar, respecte a l'aresta exterior de la calçada a 25 metres. D'altra part, la zona d'afecció de carreteres, es a dir aquella en la que s'ha de demanar permís a l'organisme titular, en sòl apte per urbanitzar o no urbanitzable, està compresa des de la línia exterior de l'explanada de la via i una paralel·la a 50 metres.

En els plànols d'ordenació s'assenyala solament la plataforma de la via i la separació de la línia d'edificació, el que permet garantir els espais de domini públic necessaris per l'adaptació topogràfica de les futures vies, així com les vies

d'accés a les edificacions i explotacions agràries.

En les carreteres o trams que discorren per sòl urbà, el planejament urbanístic amb informe favorable previ de la Direcció General de Carreteres, pot establir la línia d'edificació a una distància inferior als 25 metres.

En els sectors de sòl apte per urbanitzar s'inclourà el desenvolupament de les calçades laterals i les zones verdes especificades anteriorment. Les edificacions compreses en la zona de protecció, en els projectes d'urbanització, es preveurà la seva demolició.

En el sòl apte per urbanitzar i no urbanitzable la zona d'afecció en les cruïlles de carreteres amb altres existents o en projecte, queda definida per l'espai inscrit en un cercle amb centre a la cruïlla dels eixos de les dues vies i amb un radi de 80 metres.

La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecte a llicència municipal prèvia, havent-se d'observar els procediments especials d'autorització establerts per la llei pel que fa a la publicitat confrontant amb les carreteres. Podrà denegar-se quan la instal·lació pugui pertorbar el patrimoni cultural o natural.

Art. 93. Sistema ferroviari. F. (Clau 2)

El sistema ferroviari està format per els terrenys ocupats per l'instal·lació, ús i servei de la via fèrria de Barcelona a Picamoixons que pertany a RENFE. La Nou de Gaià no disposa d'estació pròpia. Cal senyalar també, com a sistema ferroviari, la reserva de terrenys per a la traça Sud del futur tren d'alta velocitat de Barcelona a Madrid.

En la zona que limita amb la via fèrria, han de respectar-se íntegrament les zones de domini públic, servitut i d'afecció del ferrocarril, que en sòl urbà son de 5 (cinc), 8 (vuit) i 25 (vint-i-cinc) metres respectivament, i que fora del sòl urbà son de 8 (vuit), 20 (vint) i 50 (cinquanta) metres respectivament des de l'aresta exterior de l'explanació.

Art. 94. Sistema hidrogràfic. H. (Clau 1)

1. Constitueix el sistema hidrogràfic el conjunt compost pel Torrent de La Nou, la Rasa, els barrancs, els desaigües, canals o sèquies, els pous, les fonts, el subsòl de les diverses capes freàtiques i la resta de xarxa hídrica superficial o subterrània.

2. El Torrent de La Nou, la Rasa, els barrancs i les sèquies, en els trams classificats de sòl no urbanitzable, mantindran una protecció lineal de 25 metres a partir del marge que delimita el llit dels torrents o barrancs i les vores de les sèquies. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap nova construcció, a no ser que sigui per millora del propi sistema hidrogràfic. Les fonts mantindran una protecció radial de 50m i els pous de 100m. En els trams classificats de sòl urbà i apte per urbanitzar la protecció és establerta per cada cas als plànols d'ordenació.

3. Es prohibeixen obres de canalització o alteració dels cursos hídrics a no ser que estiguin dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització.

D'acord amb el que preveu l'Art. 108 del DL 1/1990, els terrenys inclosos en la zona de protecció no poden ésser objecte d'utilitzacions que

impliquin la transformació de les seves condicions naturals actuals i hauran de subjectar-se a informe de la Junta d'Aigües -vegis Llei 29/1985, de 2 d'agost i Reial Decret, d'11 d'abril i d'acord amb les competències a que fa referència el RD. 2646/1985 de 27 de setembre.

Es prohibeixen les desforestacions dels marges dels torrents i l'afecció als boscos de ribera i els barrancs, així com l'alteració del paisatge hídric, sense la corresponent proposta d'opunitat i l'estudi d'impacte redactats per tècnics competents i autoritzat per les Administracions local i supramunicipal.

La instal·lació de conduccions de fluids industrials haurà de fer-se subterràniament i amb la garantia de no contaminació de les capes freàtiques i la restitució física de l'aspecte visual anterior dels terrenys afectats. L'abocament directe o indirecte d'aigües residuals necessitarà de l'autorització prèvia de la Junta d'Aigües.

Art. 95. Sistema d'infraestructures i serveis tècnics. P. (Clau 3)

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els serveis d'abastament d'aigües, d'evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptors i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals i antenes de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, i altres possibles serveis de caràcter afí. Pel tamany reduït i característiques del municipi no es preveu l'ubicació d'abocador ni planta de reciclar deixalles urbanes ni industrials.

2. Caldrà la redacció d'un pla especial per cada nova infraestructura, o part significativa de la mateixa, que es disposi en el terme municipal -xarxa elèctrica, conducció d'aigua potable, línies telefòniques, xarxa de clavegueram i depuració, vialitat, canals i desaigües, conducció de gas, antenes de transmissió o recepció, etc...-

3. Tanmateix, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no n'existeixi una reserva específica de sòl en aquestes Normes es podran situar en sòl apte per urbanitzar o sòl no urbanitzable, d'acord amb el tràmit de l'Art. 44 del RG.

4. Es qualifica amb la clau 3 de sistema de serveis tècnics les zones on es troben els 2 dipòsits d'aigua existents i l'ampliació futura, la existent estació transformadora i la futura ubicació de la nova E.T., així com l'actual depuradora o Tank-in-off d'aigües residuals.

3. SISTEMA GENERAL D'ESPais LLIURES.

Art 96. Disposicions generals.

Els espais lliures que formen part de l'estructura general i orgànica del territori ordenat per aquestes Normes subsidiàries, són el sistema de Parcs i jardins urbans (ZV).

Art. 97. Sistema d'espais lliures, parcs i jardins urbans ZV. (Clau 6)

1. Formen el sistema d'espais lliures tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure o verd públic situat en sòl urbà i apte per urbanitzar.

2. L'ús fonamental dels parcs i jardins és el descans i l'esbarjo de la població, i per tant, sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. En qualsevol

cas, aquestes no podran ocupar més del 5% de la superfície total de l'espai lliure o zona verda. Temporalment s'hi admet l'instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats. Al parc del Cercat també s'admet pista, piscina i complements.

3. En cap cas no s'admeten aprofitaments privats en el subsòl, sòl i volada d'aquest espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.

4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS.

Art. 98. Disposicions generals.

Per la seva finalitat pública, es regulen en aquest capítol els equipaments comunitaris.

En sòl urbà, les Normes indiquen l'emplaçament de l'ús genèric d'equipament. Serà l'Administració qui especificarà l'ús en cada cas per tal de desenvolupar les Normes.

En sòl apte per ésser urbanitzat, les Normes poden establir els estàndards corresponents a equipaments. En cas de no definir-ho les cessions mínimes dels PP. dedicades a equipament seran les regulades a l'art 25.2 del DL 1/1990.

Art. 99. Sistema d'equipaments comunitaris EQ. (Clau 7)

1. Formen el sistema d'equipaments comunitaris aquelles zones destinades als usos assenyalats en el punt posterior i que les Normes qualifiquen d'aquesta manera.

2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:

— Administratiu (Ad): Administració pública, centres de convencions, sales d'exposicions, serveis de seguretat pública, ...

— Sanitari-assistencial (Sa): hospitals, centres extra-hospitalaris, i residències de gent gran.

— Cultural (Cu): cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars d'avis, centres d'esplai, centres de voluntariat, ...

— Religiosos (Re): temples, centres religiosos.

— Educatiu (Ed): centres maternals i pre-escolars, d'EGB, de BUP, de Formació professional, ...

— Lleure (Ll): instal·lacions d'esbarjo i serveis annexes.

— Esportiu (Es): instal·lacions i edificacions esportives, i serveis annexes.

— Proveïment (Pr): escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.

— Cementiri.(Ce)

3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en que es situen, i a les condicions ambientals del lloc.

Si les edificacions veïnes són aïllades, cal complir les separacions a partions a l'igual que aqelles. Si és entre mitgeres cal ocultar les vistes d'aquestes des del carrer. L'alçada màxima serà la màxima que atorguin les Normes a les zones confrontants amb la parcel·la d'equipament.

En tot cas, tant per la singularitat de l'edifici com per l'ús comunitari i públic previst, es tractarà d'integrar-lo en l'entorn construït on s'ubiqui evitant que alteri negativament les panoràmiques interiors i exteriors del nucli urbà.

Caldrà redactar un Pla Especial en el cas d'alterar amb la construcció de l'equipament la forma i tipologia de les zones confrontants.

CAP. III. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.

1. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 100. Definicions.

Aquestes Normes classifiquen com a sòl urbà - SU - el que per la seva situació dins del nucli urbà o per la seva urbanització segons ordenacions o actuacions anteriors o la seva inclusió legítima en àrees consolidades per l'edificació mereix aquesta qualificació.

En el supòsit de sols que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla Parcial, Especial o document similar, o per actuacions com l'obertura de vialitat i segregacions successives d'una primera finca, la classificació com urbà no deslliura els propietaris afectats d'un compliment total i complert de les obligacions d'urbanització derivades o relacionades amb el procés ordenat del Pla o actuació, ni excusa el compliment de les determinacions previstes en aquestes Normes i en els documents que les desenvolupin ni en la legislació urbanística vigent. Així, en tot cas, s'ha de garantir al 100% l'obligatorietat de completar les obres d'urbanització i cessions a càrrec dels propietaris dels terrenys per donar compliment al disposat a l'Art. 120 del TR.

Qualsevol intervenció que es produeixi en el sòl urbà ha d'assegurar la conservació dels valors ambientals i la unitat urbanística, funcional i de les relacions que s'estableixen entre la morfologia urbana de l'àrea intervinguda i la tipologia de l'edificació.

Art. 101. Determinació de l'ordenació en el sòl urbà

La delimitació de sòl urbà és reflecteix en els plànols d'ordenació o també es determinen els límits de les diferents zones i sistemes i de les unitats d'actuació i polígons per al seu posterior desenvolupament, la qual cosa constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.

Cada unitat de zona o sistema porta una clau alfabètica o codi que, d'acord amb les categories definides per aquestes normes, l'identifica al plànol i n'estableix els objectius a aconseguir els pròxims anys i les condicions de parcel·lació, edificació i ús.

En relació al desenvolupament d'aquestes Normes per al sòl urbà, s'assenyalen:

— Unitats d'actuació urbanística on s'hi estableix l'ordenació detallada, les condicions de parcel·lació, edificació i ús, el règim de cessions i l'equitativa distribució d'aquestes cessions entre totes les finques.

— Plans Especials per poder acomodar l'ordenació física de les modificacions introduïdes per les Normes. S'en defineix: els objectius, l'edificabilitat i la densitat d'habitatges, les condicions de parcel·lació, edificació i ús.

— Per completar la definició de les determinacions urbanístiques, la corporació podrà formular Estudis de Detall per precisar l'ordenació, repartir els aprofitaments d'aquestes normes o per ajustar alineacions de vial.

Art. 102. Cessions gratuïtes en el sòl urbà.

Les cessions gratuïtes obligatòries en les actuacions poligonals per el desenvolupament de les Normes es determinaran en la regulació de cadascuna d'elles i tindran l'extensió que disposa l'Art. 120 del TR i que, com a mínim serà la següent:

— El sòl destinat a l'obertura, ampliació, perllongació o eixamplament de vials locals.

— El sòl destinat a espais lliures, places, jardins i parcs públics.

— El sòl destinat a equipaments docents i assistencials.

— El sòl destinat a protecció i accés de sistemes.

Art. 103. *Críteris sobre les condicions de disseny dels sistemes.*

L'ample dels nous carrers no podrà ser inferior als 10 mts, ni el seu pendent superior al 10 %. En general es recomana dedicar com a màxim un 50 % de la seva superfície per a la circulació rodada, i la resta pels vianants. Les voreres es dotaran d'arbrat. Les franjes d'aparcament tindran un ample mínim de 2 mts per a turismes, a l'interior del nucli urbà, i de 2'50 mts als llocs on són de preveure que aparcaran camions com, per exemple, a l'Avinguda de Catalunya.

En els carrers perimetrals, que limiten amb el sòl no urbanitzable i amb àrees lliures, les voreres indicades als plànols d'aquestes NNSS amb doble arbrat es rovellaran amb sauló i/o s'ajardinaran. Aquestes voreres no es preveuen pavimentades amb paviments industrials com formigó, panot o asfalt, ja que es pretén la seva integració amb l'espai no urbanitzat i la seva utilització com a passeig, pel qual sí caldria dotar-les de bancs.

Els peatonals, en general, s'indiquen de 6 mts d'ample per poder resoldre les pendents amb escales o, millor, rampes per permetre l'accessibilitat a persones amb mobilitat reduïda. En tot cas, s'ha d'entendre que, excepte l'espai entre 1'50 i 3 mts, necessari i suficient per al pas pròpiament dit, la resta s'haurà d'arbrar, ajardinar i dotar-los de bancs i altre mobiliari urbà. Es pretén que sigui un lloc prou agradable i dissenyat, i no una simple plataforma pavimentada. La resta de peatonals de menor amplada, i que ja disposen de llicència anterior a l'aprovació d'aquestes Normes, també hauran de ser arbrats i ajardinats.

Segons la ubicació dels espais lliures indicats en aquestes NNSS, a criteri de l'Ajuntament, s'hauran d'urbanitzar amb marges, murs, tanques, baranes, rampes i escales en funció dels desnivells i de l'ús previst. Així mateix, quan es pretengui urbanitzar, l'Ajuntament indicarà, segons el seu ús concret, el major o menor grau d'ajardinament per poder destinar-ho a plaça, jardí i parc públic, així com els materials d'acabat i el mobiliari urbà adient.

En les superfícies previstes per equipament, s'hauran de mantenir netes i dotar-les d'arbres, en tant en quant no siguin edificades.

Totes les instal·lacions i serveis que formen part del sistema de serveis tècnics, tant de nova implantació com els afectats per reformes, ampliacions, modificacions de traçat i/o potència de subministre hauran de ser subterranis. En els existents es tractarà d'adaptar-los a aquest criteri, bé soterrant-los o, al menys, reduint al mínim el seu impacte visual, recordant traçats, eliminant passos de carrer, controlant la col·locació de caixes y arquetes, aprofitant obres o façanes per canalitzar-los empotrats, etc.

Aquestes críteris també seran aplicables al sòl apte per urbanitzar.

2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ.

Art. 104. *Definició de zones.*

Les Normes qualifiquen els terrenys inclosos en el sòl urbà en les cinc categories següents:

— *Antic urbà, AU (Clau 11)*

Tipologia d'alineació a vial.

— *Eixample urbà, EU (Clau 12)*

Tipologia d'alineació a vial.

— *Cases en filera, CF (Clau 13)*

Tipologia d'edificació aïllada.

— *Ciutat jardí, CJ (Clau 14)*

Tipologia d'edificació aïllada.

— *Volumetria específica, VE (Clau 15)*

Tipologia de volumetria específica.

Art. 105. *Zona d'antic urbà, AU. (Clau 11)*

1. Definició.

Zona que ordena l'edificació del nucli urbà antic del municipi i de la seva primera expansió a través dels ravals, que correspon bàsicament a habitatge unifamiliar entre mitgeres alineat a vial juntament amb patis, baluards i horts a façana amb tanca cega. Les normes regulen tant les obres de nova edificació com les de conservació i millora de l'edificació. Tot, sense canviar substancialment les seves característiques urbanes.

Les Normes volen afavorir la conservació de les característiques del nucli, el millorar la vida urbana i regular les condicions de substitució i renovació.

S'estableixen dues subzones:

AU.1.- Antic urbà. Edificació antiga I. Clau 11.1.

Configuren aquesta subclau les zones urbanes corresponents al nucli urbà antic comprès entre el carrer Major, el carrer de la Generalitat, la plaça del Centenari, el Camí de la Font i la part alta del poble que inclou els carrers Montserrat, Pau Casals, del Castell i de la Pleta.

AU.2.- Antic urbà. Edificació antiga II. Clau 11.2.

Configuren aquesta subclau les zones urbanes corresponents a la primera expansió del nucli antic a través dels ravals que són el carrer Cases Noves, el carrer Nou i el Raval dels Hostalets.

2. Condicions de parcel·lació.

A la AU.1 la parcel·lació serà l'existente i s'hauran de respectar les divisions o parcel·lacions actuals.

A la AU.2 per la irregularitat de la parcel·lació existent s'admetrà la seva edificació sempre i quan resti garantida l'habitabilitat de l'habitatge a construir-hi. S'admetrà la nova parcel·lació sempre que compleixi amb els mínims de façana de 5m, profunditat de 15m i superfície de 80mq.

3. Condicions de l'edificació.

	AU.1	AU.2
Alineació	A vial	A vial

Es recomana mantenir i rehabilitar les edificacions existents. No obstant, en cas de substitució, remunts i/o edificacions de nova planta no es podran superar els estàndards següents

Alçada reguladora	9,00 m.	9,00 m.
Nombre de plantes	Pb+2	Pb+2

L'ocupació queda establerta pel gàlib definit al plànol P2 d'aquestes Normes.

La fondària màxima en planta pis s'acota al plànol P2 d'aquestes Normes.

L'edificabilitat màxima dels terrenys inclosos en aquesta zona resta definida per l'envoltent màxima d'edificació que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació previstes en aquest article i en la regulació del tipus d'ordenació.

Els patis interiors de parcel·la on ventilin el menjador-estar, la cuina o els dormitoris tindran una dimensió mínima de 3 x 3m.

Els espais denominats "espai lliure de protecció vinculat i al servei de l'edificació", així assenyalats al plànol P2 d'aquestes NNSS, s'hauran de mantenir permanentment lliures de construccions, dedicats a jardins, a espais d'estada i lleure i a espais de ventilació i assolig dels propis edificis.

A la AU.1, en congruència amb la seva finalitat de recollir i preservar el nucli històric, es configura com una zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria, sense més paràmetres que la possibilitat de conservar i rehabilitar les edificacions existents, mantenint la volumetria i usos actuals. Així, encara que els edificis existents resultin disconformes amb les determinacions d'aquesta clau, es podran rehabilitar. S'observarà estrictament la composició arquitectònica tradicional i es tractarà de conservar i reconstruir els edificis existents, no pas nova construcció, sense sobrepassar el volum existent. No obstant, si es demostra la impossibilitat de mantenir l'edificació existent pel seu estat de ruïnes i, per tant, és imprescindible la seva substitució, o que es tracti d'un solar individualitzat sense edificar, o que no te el sostre exhaurit, caldrà amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència d'obres la tramitació i aprovació d'un Estudi de detall que respecti la superfície de l'espai lliure grafiat al plànol P2 i els paràmetres edificatoris i estètics prevists en aquesta clau. A més, per a qualsevol atorgament d'una llicència d'obres que afecti la volumetria o aspecte exterior d'un edifici inclòs al nucli antic qualificat amb la clau AU1, caldrà obtenir l'informe favorable de la Comissió del Patrimoni Cultural.

A la AU.2 s'admet la llibertat de composició arquitectònica però amb l'observació dels trets compositius tradicionals - materials d'acabat, color, coberta, obertures, disposició d'elements morfològics de l'habitatge, etc.-.

Tanques

Les tanques que separen la parcel·la de la via pública, obligatòries en tant no s'edifiqui, seran de material opac fins a una alçada mínima de 2,10 m rematades de forma tradicional. S'admetrà i, àdhuc, s'aconsella que en patis i baluards empedrats i/o enjardinats es col·loqui alguna reixa de ferro massís forjat, a mena de porta o finestra dins el tram ceg de la paret, que permeti la visió de l'interior dels mateixos.

En els terrenys amb el seu nivell natural situat per sota del carrer en més de 2,00 metres, es perdrà una planta d'alçada per sobre del carrer, a l'objecte d'evitar l'aparició d'edificis que, superant el nombre de plantes aparents, trenquen amb l'harmonia del conjunt històric i tradicional del nucli antic. En aquests casos s'autoritzarà l'utilització de la planta situada en la seva major part per sota el nivell del carrer com a habitatge si d'altres façanes de la mateixa tenen més de 2,20 metres aparents per sobre el

terreny natural que permetin l'adequada ventilació de les peçes habitables.

Qualsevol construcció que no compleixi les condicions establertes per aquesta zona i la respectiva subzona, però estigui emparada per una llicència d'obres municipal o per prescripció, no caldrà adequar-la a la nova regulació. No obstant l'anterior les plantes parcials o totals que superin l'alçada reguladora i el nombre de plantes, i les plantes golfes no podran constituir-se en habitatges independents, ni ser utilitzades ni autoritzar-se en elles usos comercials, recreatius, industrials, docents o de qualsevol altre mena que impliquin rendiments econòmics independents de l'habitatge. Aquestes plantes estaran vinculades permanentment a l'habitatge de sota com a magatzem domèstic, o espais de serveis tècnics del mateix. Resten obligades a complir aquesta condició tot tipus d'obres.

Tots els casos en que per raó de l'edificació construïda quedessin parts de mitgera vista de les edificacions veïnes existents aquesta haurà de revestir-se amb materials d'acabat de façana -arrebossat i pintat, aplacat, etc...- definits des del projecte arquitectònic i previ a la sol·licitud de llicència d'obres. Així mateix tot enderroc necessitarà de previa llicència d'obres amb projecte i direcció de tècnic competent.

4. Paràmetres referits a l'edificació.

Coberta

S'haurà de cobrir amb teula àrab en pendent màxim del 30% de color clar del país, al menys, el 60% de la superfície de coberta. La part de coberta plana es recularà del pla de façana a carrer i a interior de parcel·la un mínim de 1,50 m. Estarà dintre del 'galib de coberta' tant si és plana com inclinada -veure annex gràfic-. Només s'admet l'ús d'habitatge al sota-coberta si aquest és el sostre de l'última planta (A). En altres casos el seu ús serà exclusivament de golfa per magatzematge i serveis tècnics de l'edifici (B), i s'haurà d'indicar a la planta de la coberta i secció de l'edifici el text "No habitable".

Només podran sobresortir del 'galib de coberta' les fumeres, les baranes de les cobertes planes. Les demés instal·lacions hauran de justificar l'integració en l'immoble des del propi projecte de l'edifici o de l'instal·lació, previ a la llicència d'obres o autorització.

La coberta podrà volar per sobre dels plans de façana, fins el 'galib de vol de la cornisa', que no superarà els 60 cm -veure annex gràfic-. Les motlures que sobresurtin de la façana conformant la cornisa no podran sobresortir del galib de cornisa.

Elements que sobresurten

S'admeten motlures i d'altres elements tradicionals del nucli antic si no sobresurten més de 15 cm a les plantes altes ni de 5 cm al sòcol de Pb.

Cossos que sobresurten

Només excediran de les façanes els cossos volats que mantinguin les separacions mínimes de 1m als límits de la parcel·la, i sempre seran oberts (balcons).

El vol màxim del cos volat obert serà de 0,45 m en carrers de menys de 6 m i de 0,60 m en carrers de més de 6 m. L'amplada màxima de cada cos volat obert serà de 1,50 m i separats un mínim de 2,00 m entre ells.

Alçada

L'alçada màxima és mesurarà d'acord amb allò assenyalat als Art. 37 i 38. La llum lliure màxima de la planta baixa serà de 3,10 metres. La

llum lliure mínima de les plantes pis serà de 2,50 metres.

5. Condicions d'ús.

Usos admesos:

1. Residencial, sols habitatge unifamiliar; en nova edificació no s'admet plurifamiliar,
2. hoteler,
3. restauració, sols bar i restaurant sense espectacle,
4. comercial,
5. oficines,
6. magatzem, sols 1a categoria a AU1 i fins a 2a categoria a AU2,
7. indústria, sols a subzona AU2 i en les categories 1a i 2a,
8. sanitari-assistencial,
9. educatiu,
10. cultural,
11. esportiu i lleure,
12. religió i
13. administratiu.

Caldrà proveir, si tècnicament és possible per raó de dimensions de la parcel·la o del carrer, cada habitatge d'una plaça d'aparcament. Es justificarà el compliment de reserves d'aparcaments en els altres usos de manera que no generin un augment de circulació per els estrets carrers del nucli antic ni ocupin espai als mateixos.

Els habitatges hauran de disposar d'un lloc adequat i exclusiu pel rentat i l'estesa de la roba de manera que no pugui ser visible des de l'exterior de la parcel·la, que haurà de quedar reflectit als planols objecte de la llicència. No es podrà estendre a les terrasses, balcons ni obertures que donguin a espais públics.

La concessió de la llicència de qualsevol d'aquestes activitats queda condicionada a que no puguin produir molèsties als veïns com a ara sorolls, olors, despreniments de gasos, pols i no ocasionin remors ni vibracions.

També es condicionarà a la subzona AU1, per les característiques d'ús i tipologia a conservar, a la garantia de que no alteren, modifiquen ni perjudiquen la visita peatonal ni la visió lliure del conjunt urbà. Així, per exemple, no es permetrà en aquesta subzona la col·locació de cartells i retols d'establiments, tendals, etc., que alterin el conjunt, i l'ocupació dels espais públics amb mobles, estris, etc., que no formin part d'una actuació programada o avalada per l'Ajuntament. A la subzona AU2 es condicionarà a que no entorpeixin les panoràmiques sobre el nucli antic.

Espai o sòl lliure d'edificació:

El sòl lliure d'edificació tant a façana com a interior de la parcel·la, que es reflexa en el plànol P2 d'aquestes normes, que forma part de la vivenda i/o edificis annexos i és utilitzat de pati, baluard, hort, jardí, etc., es mantindrà sense construccions i es destinarà a l'ús privat d'esbarjo i repòs dels ocupants dels respectius habitatges i per ventilació i llum natural dels mateixos. Aquests terrenys no poden ser segregats de la finca que ha donat suport a l'edificació de la que constituïren parcel·la indivisible.

Mitjançant la tramitació d'un Estudi de detall per a cada solar és podrà redistribuir la volumetria de l'edificació sempre que no es perdi superfície lliure alterant la forma.

En tot cas es permetrà la reconstrucció dels edificis en runa fins la mateixa volumetria que han tingut, sempre mantenint les característiques tipològiques i estètiques tradicionals del

nucli antic i conservant, com a mínim els espais vuits actuals. S'els podrà posar condicionants a l'alçada, forma o volum si poden destorbar la visió del Castell, de l'Església i del Campanar, o les panoràmiques cap a l'interior o l'exterior del nucli antic.

6. Condicionants complementaris als edificis sobre el parc del Cercat.

Els edificis que tinguin els darreres limitant amb el Parc públic municipal del Cercat no podran obrir finestres a la planta que nivelli amb ell (Pb respecte del terreny natural del Cercat). La resta de plantes hauràn de recular un mínim de 3 metres. Al plànol P2, F indica fons total de parcel·la.

Donat que aquestes edificacions actuen de teló de fons del Parc al mateix temps que gaudeixen d'un lloc privilegiat, les condicions d'utilització de materials, colors i remats podrà ser objecte d'un pla especial que també s'aprofiti per fer el redisseny de tot el parc amb els usos, accessos i zones adients.

En tot cas el tractament de tota part visible de l'edifici serà el de façana amb acabats definitius, no admetent-se materials ni elements que donguin aspecte de provisionalitat, de obra a mig acabar ni de baixa qualitat. Entre tant no sigui vigent aquest pla s'aplicarà la normativa de la subclau AU1.

Art. 106. Zona d'exemple urbà, EU. (Clau 12)

1. Definició.

Zona que ordena l'edificació d'edificis d'habitatges uni i plurifamiliars entre mitgeres, amb tipologia d'alineació a vial i alineació obligatòria de la façana de les plantes pis al pati d'illa.

Configuren aquesta clau les illes evolucionades en el procés de creixement perimetral del nucli urbà, realitzat majoritàriament a partir dels anys 60, i que es recolzen en el tram urbà central i sud de la carretera. La finalitat de les normes és afavorir una millora de la qualitat de vida urbana, amb la consolidació de la urbanització i la regulació de les condicions de renovació i de nova edificació.

En funció de les seves característiques s'estableixen dues subzones:

EU.1.- Eixample urbà I.

Configuren aquesta subclau les zones per a edificis d'habitatges unifamiliars i plurifamiliars entre mitgeres, corresponents a l'actual façana sud de l'avinguda de Catalunya, el tram final del carrer Cases Noves i el vial d'accés al parc del Cercat. Per la major amplada dels carrers i de les parcel·les, així com la seva ubicació fora del nucli antic, es el lloc més adequat per la ubicació a les plantes baixes d'usos industrials, magatzems i tallers.

EU.2.- Eixample urbà II.

Configuren aquesta subclau les zones per a edificis d'habitatge unifamiliar entre mitgeres, en illes tancades, corresponents a les dues illes entre el carrer Codinetes i la perllongació del carrer dels Sants Cosme i Damià amb front a l'avinguda Catalunya.

2. Condicions de parcel·lació.

	EU.1	EU.2
Façana mínima	10 m.	7 m.
Parcel·la mínima	180 mq	105 mq

Per tal de limitar les promocions plurifamiliars de la clau EU1 i no produir impacte sobre el

nucli s'estableix que la dimensió màxima de la façana de cada edifici serà de 30 mts.

A l'illa de l'av.Catalunya amb façana al camí de Torredembarra i la rasa, els solars no es podran segregar sense donar front a la façana de la propia avinguda degut a que els patis del darrera hauran de mantenir l'ús actual com a patis i espais lliures privats vinculats a l'edificació permesa sobre l'av.Catalunya.

3. Condicions de l'edificació.

	EU.1	EU.2
Alineació	A vial	A vial
Alçada reguladora	9,80 m.	9,00 m.
Nombre de plantes	Pb+2	Pb+2
Separació a fons de parcel·la ...	3 m.	3 m.
Densitat màxima	1 hab/ 135 m2 const.	1 hab/ parcel·la mínima

A la clau EU1, per tal de donar lloc a habitatges amb una superfície mitja construïda de 90m2 i tenint en compte que no es permet l'ús d'habitatge a la planta baixa, la densitat màxima d'habitatges es concreta en 1 habitatge/135m2 construïts.

L'edificabilitat màxima dels terrenys inclosos en aquesta zona resta definida per l'envoltent màxima d'edificació que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació previstes en aquest article, en la regulació del tipus d'ordenació segons alineació a vial.

La fondària màxima en planta pis està acotada al plànol P2 d'aquestes Normes. A la planta baixa es podrà ocupar, adossat a l'edificació un 20% de la superfície del pati d'illa o del espai lliure d'edificació. La planta soterrani no sobresurtirà, en cap cas, de la màxima ocupació de la planta baixa.

Els espais privats restants del pati d'illa seran no edificables i dedicats a jardí i lleure.

Tindrà també consideració d'edificable la parcel·la existent de superfície i/o dimensions inferiors a les aquí establertes, si està escripturada d'abans de l'aprovació inicial de les Normes.

El pati interior de parcel·la on ventili la cuina o dormitoris tindrà una dimensió mínima de 3 x 3 metres. No podran ventilar-hi ni el menjador o el dormitori principal que, necessàriament, ventilaran a façana o a pati d'illa.

S'admet la llibertat de composició arquitectònica, sempre i quan els materials d'acabat no donguin sensació de provisionalitat, siguin de qualitat i durabilitat contrastada per l'experiència, i de fàcil i bon manteniment. Es recomana l'observació dels trets compositius tradicionals en materials d'acabat, coberta, disposició dels elements morfològics de l'habitatge, etc.. Així s'aplicarà sobre tot als llocs que solapin amb vistes al nucli antic o puguin distorsionar l'imatge externa de La Nou de Gaià. No s'admeten les cobertes de plaques prefabricades de fibrociment, xapa metàl·lica o similars, les teules de pissarra, ni el color gris o negre.

Tanques: Les tanques que separen la parcel·la de la via pública, obligatòries en tant no s'edifiqui, seran de material opac fins a una alçada mínima de 2,10 m.

Qualsevol construcció que no compleixi les condicions establertes per aquesta zona i la respectiva subzona, però estigui emparada per una llicència d'obres municipal o per prescripció, no caldrà adequar-la a la nova regulació. Única-

ment resten obligades a complir aquesta regulació les noves construccions, les obres d'ampliació i les de reforma general.

L'edificació ha d'ajustar-se amb caràcter obligatori a l'alineació de vial en tot el tram de parcel·la. Sols serà admissible la reculada en planta baixa (porxo) quan aquest espai es cedeixi gratuïtament per a ús i propietat públiques, es deixi totalment urbanitzat i enlluminat, i no sigui utilitzat per a magatzem o dipòsit d'estris a l'exterior. En tot cas haurà de ser objecte d'un Estudi de detall que analitzarà l'ideoneïtat de la proposta per un tram de carrer.

Tots els casos en que quedin parts de mitgera pròpia a la vista aquesta ha de revestir-se amb materials d'acabat de façana -arrebossat i pintat, aplacat de pedra, etc...- definits des del projecte arquitectònic i previ a la sol·licitud de llicència d'obres. També caldrà acomplir l'anterior, si per l'enderroc o menor construcció de la màxima autoritzable es deixen mitgeres veïnes a la vista que avans estiguesin tapades, a càrrec del sol·licitant de la llicència d'enderroc o menor construcció.

Es defineix l'ocupació màxima de l'edificació en planta baixa i el fons màxim edificable de les plantes pis. En tot cas a planta baixa haurà de quedar una separació o pati tester mínim de 3 m. respecte del fons del solar, per el que les ocupacions indicades s'han d'entendre com a màximes i no com a obligades d'assolir. Les edificacions que per raó de la geometria de la parcel·la no assolissin el fons màxim no tindran dret a cap compensació o increment d'edificabilitat. Les parcel·les envoltades d'edificacions existents podran, prèvia aprovació d'un Estudi de detall, proposar opcions edificatòries, sense increment d'edificabilitat, que s'adaptin a les preexistències.

Les parcel·les que donin mitgera, lateral o posterior, amb zones d'edificació aïllada o sòl no urbanitzable, no hi podran bastir mitgera ni en planta baixa ni en plantes pis, retirant-se obligatòriament un mínim de 3,00 metres de la partió o realitzaran un estudi de detall per redistribuir l'edificació.

4. Paràmetres referits a l'edificació.

Coberta

Estarà dintre del 'galib de coberta' tant si és plana com inclinada -(veure annex gràfic)-. La coberta inclinada haurà de ser de teula àrab i amb pendent màxim del 30%. Només s'admet l'ús d'habitatge al sota-coberta si aquest es el sostre de l'última planta (A). En altres casos el seu ús serà exclusiu de golfa per magatzematge i serveis tècnics de l'edifici (B), i s'haurà d'indicar a la planta de la coberta i secció de l'edifici el text "No habitable".

Només podran sobresortir del 'galib de coberta' les fumeres, les baranes de les cobertes planes i les antenes.

La coberta podrà volar per sobre dels plans de façana, fins el 'galib de vol de la cornisa' que no superarà els 60 cm -(veure annex gràfic)-, i les motlures que sobrepassin el pla de la façana conformant la cornisa no poden sobresortir del galib de cornisa.

Elements que sobresorten

S'admeten motlures i altres elements sortins amb les condicions indicades a l'Art. 58 d'aquestes Normes. Els retols i cartells es situaran a 3 metres d'alçada mínima respecte al nivell de carrer. Els tendals, un cop desplegat, també hauran de respectar aquests 3 metres d'alçada mí-

nima. En tot cas els demés elements han de situar-se, al menys, a l'alçada mínima establerta al Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat.

Cossos que sobresorten
Només excediran del pla de façana cossos sortints dintre del 'galib de vol'

El vol màxim (vm) es fixarà atenent al valor promig de l'amplada del carrer en el tram d'una illa:

- carrers fins a 9 metres: 60 cm.
- carrers de 9 a 12 metres: 70 cm.
- carrers de més de 12 metres: 80 cm.

En tot cas hauran d'estar reculats del plom del cantell de la vorera 40 cm.

La longitud dels cossos sortints no excedirà els dos terços de la longitud de la façana i es separaran un mínim de 1,20 metres de les façanes mitgeres. No es podran realitzar cossos sortints tancats en carrers de menys de 10 metres d'amplada. En tot cas la longitud d'aquests cossos tancats no excedirà d'un terç de la longitud de la façana i es separaran un mínim de 2,00 metres de les façanes mitgeres.

No es permet el vol sobre passatges o carrers de menys de 6 m d'amplada.

Alçada

L'alçada reguladora màxima és mesurarà d'acord amb allò assenyalat als Art. 37 i 38 d'aquestes normes.

L'alçada lliure màxima de la planta baixa serà de 3,90 metres a EU.1. No obstant, si es renuncia a edificar una de les plantes pis, es podrà augmentar l'alçada lliure fins a 6 metres sempre i quan es realitzi un tractament adequat de la façana.

L'alçada lliure màxima de la planta baixa serà de 3,10 metres a EU.2.

L'alçada mínima lliure de la planta baixa i les plantes pis serà de 2,50 metres.

5. Condicions d'ús.

Usos admesos:

1. Residencial, a EU.1 s'admet habitatge uni i plurifamiliar, i a EU.2 habitatge sols unifamiliar.
2. hoteler,
3. restauració, sols bar i restaurant sense espectacle,
4. comercial,
5. oficines,
6. magatzem, màxim fins l'equivalent a la 2a categoria d'indústria a EU.2, i màxim fins a la 3a categoria a EU.1,
7. indústria, màxim fins a 2a categoria a EU.2, i fins a 3a a EU.1,
8. sanitari-assistencial,
9. educatiu,
10. cultural,
11. esportiu i recreatiu,
12. religiós i
13. administratiu.

Cal proveir, com a mínim, cada habitatge d'una plaça d'aparcament dins la parcel·la. Es justificarà el compliment de reserves d'aparcaments en els altres usos, sempre fora dels carrers.

Els habitatges hauran de disposar d'un lloc adequat i exclusiu pel rentat i l'estesa de la roba de manera que no pugui ser visible des de l'exterior de la parcel·la, que haurà de quedar reflectit als planols objecte de la llicència. No es

podrà estendre a les terrasses, balcons ni obertures que donguin a espais públics.

La concessió de la llicència de qualsevol activitat queda condicionada a que no puguin produir molèsties als veïns com ara sorolls, olors, despreniments de gasos, pols i no ocasionin remors ni vibracions.

Així mateix es garantirà, sobre tot a les activitats de magatzem i d'indústria, l'adequació i el manteniment en bones condicions d'ús dels elements de lliuta i de prevenció d'incendis, donat que l'Ajuntament no disposa de servei de bombers.

La resta de parcel·la que resulta lliure d'edificació un cop s'hagi esgotat l'edificabilitat possible en ella, es mantindrà sense construccions i es destinarà a l'ús privat d'esbarjo i repòs dels ocupants dels respectius habitatges, i per ventilació i llum natural de les plantes edificades.

No es podran utilitzar com a magatzems ni acumular-hi estris o deixalles. S'hauran de mantenir nets i amb predomini de vegetació.

Aquests terrenys no poden ser segregats de la finca que ha donat suport a l'edificació de la que constituïran parcel·la indivisible.

Art. 107. Zona de cases en filera. CF. (Clau 13)

1. Definició.

Zona que ordena la tipologia d'edificació que correspon a edificis d'habitatges unifamiliars entre mitgeres però en illa oberta, el que generarà cases en filera. Les Normes fixen les variants fonamentals del tipus arquitectònic per assegurar la correcta composició dels conjunts promoguts de forma individualitzada. S'admeten els habitatges unifamiliars aïllats i els edificis unifamiliars aparellats sempre que la parcel·la a edificar no afronti amb cap mitgera i es compleixin les condicions de separació de 3 m a veïns.

En funció de les característiques de l'ordenació s'estableix una sola zona:

CF.- Cases en filera.

Correspon a la semi-illa sud del camí de Rubials, perllongació a la UA9 del carrer Major i a les illes superiors de la UA8.

2. Condicions de parcel·lació.

Densitat habitatges: 1 habitatge per parcel·la mínima

Façana mínima: 6 m.

Parcel·la mínima: 120 mq

S'ha de poder inscriure un cercle de diàmetre equivalent a la façana mínima.

En qualsevol cas no seran edificables les parcel·les que no compleixin amb aquests paràmetres.

3. Condicions de l'edificació.

Edificabilitat neta de parcel·la: 1,20 mq/mq

Ocupació màxima: 60%

Separació a carrer: 3 m.

Separació a Avinguda Catalunya: 10 m.

Separació a veïns (aïllades): 3 m.

L'ocupació màxima a planta soterrani serà del 60%, respectant les separacions indicades a les condicions de l'edificació.

No s'admeten més de 6 vivendes en filera seguides ni més de 40 metres de façana edificada, i s'haurà de redactar un projecte unitari per cada grup d'habitatges.

Alçada reguladora inclosa coberta: 6,20 m.

Nombre de plantes: Pb+1PP

S'admetrà que l'espai sota coberta o golfa sigui habitable sempre que aquest espai computi com a sostre edificable.

S'admet la llibertat de composició arquitectònica, sempre i quan els materials d'acabat no donguin sensació de provisionalitat, siguin de qualitat i durabilitat contrastada, i de fàcil i bon manteniment. No s'admeten les edificacions de fusta, de plaques prefabricades, de xapa metàl·lica o similars. Tampoc s'admeten les cobertes de plaques prefabricades de fibrociment, xapa metàl·lica o similars, les de teules de pissarra, ni el color gris o negre.

En tot cas es tractarà de no crear sensació d'elements o conjunts d'elements massa repetitius. Així, a més de limitar el nombre de vivendes juntes i la longitud de la façana, s'ha de realitzar una composició diferent per cada grup de vivendes, variant els acabats, colors, formes exteriors, etc., per evitar la monotonia.

Tanques: Es obligat el cercat de tota parcel·la tant si es edificada com si no. La tanca que separa la parcel·la de la via pública han de ser de material opac fins a una alçada màxima de 1,20 m i la resta fins 1,80 m, amb vegetació o gelosia de material lleuger. A veïns, poden ser de material opac fins una alçada màxima de 0,60 m i la resta fins 1,80m, amb vegetació i tela metàl·lica.

Es podran esglaonar en terrenys en pendent sense que superin els 2,00 m d'alçada màxima. Els pilars de cantons i de les portes podran ser de 2,00 m.

Caldrà complir l'article 46bis d'aquestes Normes per l'adaptació topogràfica i moviment de terres.

Serà obligatori acompanyar la sol·licitud de llicència de plànol topogràfic de l'emplaçament i justificar l'anterior als moviments de terres, a les façanes i seccions de l'edifici, i a seccions pels límits de la parcel·la, per demostrar l'adaptació topogràfica de la construcció al terreny.

Amb caràcter general, es permetrà, amb la tramitació d'un estudi de detall, variar la disposició orientativa indicada als planols d'aquestes Normes, per ajustar els paràmetres que regulen l'edificació, tot mantenint l'intensitat neta d'edificació i el nombre d'habitatges, per raons de geometria de la parcel·la, disposició de l'edificació o agrupació d'habitatges. En tot cas amb la sol·licitud de llicència de la 1ª vivenda s'acompanyarà un planol parcel·lari d'emplaçament del conjunt que condicionarà als posteriors habitatges.

Les edificacions que per raó de la geometria de la parcel·la no assolissin l'aprofitament màxim no tindran dret a cap compensació o increment d'edificabilitat.

4. Paràmetres referits a l'edificació.

Alineació

En tant es respecti que l'edifici no sobresurti dels límits indicats a façana, laterals i fons, es podran realitzar les reculades que es creguin adients a qualsevol planta. En tot cas les reculades que obrin finestres als laterals hauran de separar-se un mínim de 3 (tres) metres del veí.

Tots els casos en que quedin parts de mitgera propia o de les edificacions veïnes a la vista aquesta ha de revestir-se amb materials d'acabat de façana -arrebossat i pintat, aplacat de pedra, etc... definits des del projecte arquitectònic i simultani a la sol·licitud de llicència d'obres, i no es concedirà la llicència de 1ª ocupació en tant no s'hagi acomplert amb això sobre l'obra.

Les parcel·les que donin mitgera, lateral o posterior, amb zones d'edificació aïllada o sòl no

urbanitzable, no hi podran bastir mitgera ni en planta soterrani, ni en planta baixa ni en planta pis, retirant-se obligatòriament l'indicat a aquest article.

Coberta

Estarà dintre del 'gàlib de coberta' tant si és plana com inclinada -(veure annex gràfic)-. Només s'admet l'ús d'habitatge al sota-coberta si aquest es el sostre de la planta primera (A) o si el sostre de la golfa computa com a sostre edificable. En altres casos el seu ús serà exclusiu de golfa per magatzematge i serveis tècnics de l'habitatge (B), i s'haurà d'indicar a la planta de la coberta i secció de l'edifici el text "No habitable".

Només podran sobresortir del gàlib de coberta les fumeres, les baranes de les cobertes planes i les antenes, amb un màxim de 1 metre. No s'admetran dipòsits ni estructures de subjecció de plaques solars vistes. En tot cas, es justificarà l'integració d'aquests elements en l'edifici des del propi projecte de l'edifici o de l'instal·lació, previ a la llicència d'obres.

La coberta podrà volar per sobre dels plans de façana, fins el 'gàlib de vol de la cornisa' que no superarà els 60 cm -(veure annex gràfic)-, i les motlures que sobresurten de la façana conformant la cornisa no poden sobresortir del gàlib de cornisa.

Cossos que sobresurten

No es permeten cossos sortints que sobrepassin els límits de separacions a carrer i a fons de la parcel·la. Els cossos sotints computaran com part de l'ocupació admesa en relació a la parcel·la.

Es permet el vol sobre els laterals sempre que no sobrepassin els 30 cm i la seva longitud no excedixi de un terç de la façana lateral, si es tracta de la vivenda final de la filera o d'una aïllada.

Alçada

L'alçada reguladora màxima de l'edifici es mesurarà d'acord amb allò assenyalat als Art. 46 i concondants d'aquestes Normes.

L'alçada lliure mínima de les plantes serà de 2,50 metres.

5. Condicions d'ús.

Usos admesos:

1. Residencial, sols habitatge unifamiliar amb accés individualitzat des del carrer.

2. hoteler,

3. oficines, sempre lligat a l'activitat professional del propietari de l'habitatge,

4. sanitari-assistencial,

5. educatiu,

6. cultural,

7. esportiu i lleure,

8. religiós,

9. administratiu i

10. magatzem (corresponent a indústria de la categoria 1a i 2a).

Cal proveir, com a mínim, cada habitatge d'una plaça d'aparcament.

Els habitatges hauran de disposar d'un lloc adequat i exclusiu pel rentat i l'estesa de la roba de manera que no pugui ser visible des de l'exterior de la parcel·la, que haurà de quedar reflectit als planols objecte de la llicència. No es podrà estendre a les terrasses, balcons ni obertures que donguin a espais públics.

La concessió de la llicència de qualsevol d'aquestes activitats queda condicionada a que no puguin produir molèsties als veïns com ara sorolls, olors, despreniments de gasos, pols i no

ocasionin remors ni vibracions, així com a la provisió d'aparcaments i limitació d'horaris.

El sòl lliure d'edificació es destinarà a l'ús privat d'esbarjo, repòs, jardins i horts dels habitants dels respectius habitatges. Aquests terrenys no poden ser segregats de la finca que ha donat suport a l'edificació de la que constituirà parcel·la indivisible.

Art. 108. Zona de ciutat jardí. CJ. (Clau 14)

1. Definició.

Zona que ordena la tipologia d'edificació que correspon a edificis aïllats d'habitatges unifamiliars o aparellats, envoltats d'espais enjardinats privats.

Els paràmetres per complir les condicions referides a la zona CJ es mesuraran d'acord amb el que disposen aquestes normes.

En funció de les característiques de l'ordenació s'estableixen dues subzones:

CJ.1.- Cases unifamiliars o aparellades -densitat 1.-

Configuren aquesta subclau les zones per edificis aïllats en habitatge unifamiliar i/o aparellat, de les illes situades entre l'avinguda de Catalunya i els carrers dels Sants Cosme i Damià, de Santa Maria Magdalena i de Jaume I.

CJ.2.- Cases unifamiliars -densitat 2.-

Configura aquesta subclau l'illa situada entre l'avinguda de Catalunya, els carrers de Santa Maria Magdalena i de nova obertura i el peatonal a l'est, amb predomini de parcel·les grans i de baixa densitat i les noves illes ubicades al sud de l'Av. Catalunya.

2. Condicions de parcel·lació.

	CJ.1	CJ.2
Densitat habitatges	2hab/ parcel·la mínima	1hab/ parcel·la mínima
Façana mínima	15 m	18 m
Parcel·la mínima	400 mq	800 mq

Dimensió mínima: S'ha de poder inscriure un cercle de diàmetre equivalent a la façana mínima.

3. Condicions de l'edificació

	CJ.1	CJ.2
Edificabilitat neta de parcel·la	0,7 mq/mq	0,4 mq/mq
Ocupació màxima	40%	25%
Separació a l'av. Catalunya	5 m	10 m
Separació a d'altres carrers	3 m	6 m
Separació a fons i veïns	3 m	3 m
Alçada reguladora	6,20 m	6,20 m
Nombre de plantes	Pb+1PP	Pb+1PP

A ambdues zones, tindran també consideració de parcel·la edificable les parcel·les existents de superfície i/o dimensions inferiors a les establertes per les Normes, sempre que estiguin escripturades abans de l'aprovació inicial de les Normes. En qualsevol cas no seran edificables les parcel·les, la superfície de les quals sigui inferior a 300 metres quadrats, o la llargada de la façana inferior a 12 metres.

S'admetran les edificacions aparellades sempre que és presenti un projecte conjunt i s'edifiquin alhora. A la subzona CJ.1 serà necessari disposar d'una façana mínima de 20 metres, i a la subzona CJ.2 serà necessari disposar d'una

superfície equivalent a dues parcel·les mínimes. També sobre dues parcel·les diferents s'admetran edificacions aparellades sempre que presenti un projecte conjunt, s'edifiqui alhora i s'incrigui aquesta servitud al Registre de la Propietat.

L'aparellament és obligatori quan preexisteix una edificació construïda segons aquestes pautes amb mitgeres vistes i sigui anterior a l'aprovació inicial d'aquestes Normes.

L'aparellament únicament dispensa del paràmetre de separació a veí.

S'admet la llibertat de composició arquitectònica, sempre i quan els materials d'acabat no donguin sensació de provisionalitat, siguin de qualitat i durabilitat contrastada, i de fàcil i bon manteniment.

No s'admeten les edificacions de fusta, de plaques prefabricades, de xapa metàl·lica o similars. Tampoc s'admeten les cobertes de plaques de fibrociment, de xapa metàl·lica o similars, les de teules de pissarra, ni les de color gris o negre.

Tanques: Es obligat el cercat de tot terreny o parcel·la, tant si és edificat com si no. Les tanques, a carrer, han de ser de material opac fins a una alçada màxima de 0,60 m i la resta fins 1,80 m, amb vegetació o gelosia amb materials lleugers. A veïns, poden ser de material opac fins a una alçada màxima de 0,60 m i la resta fins 1,80 m, amb vegetació i tela metàl·lica. Es podran esglaonar en els terrenys en pendent sense que superin els 2,00 m d'alçada màxima. Els pilars de cantons i de les portes podran ser de 2,00 m.

Caldrà acomplir l'article 46bis d'aquestes Normes per l'adaptació topogràfica i moviment de terres.

Serà obligatori acompanyar la sol·licitud de llicència de plànol topogràfic de l'emplaçament i justificar l'anterior als moviments de terres, a les façanes i seccions de l'edifici, i a seccions dels límits de la parcel·la, per demostrar l'adaptació topogràfica de la construcció al terreny.

Edificis auxiliars

En cas de construir-se cossos auxiliars, el seu sostre computarà dins del sostre total edificable i de l'ocupació de la parcel·la.

La seva superfície màxima serà de 35 metres quadrats sense superar una ocupació màxima total en planta del 5% del total de la parcel·la.

L'alçada màxima serà de 3,60 metres incloent la seva coberta.

Les construccions auxiliars podran disposar-se aïllades o adossades a l'edifici principal, complint les separacions obligatòries per cada subzona.

No es podran adossar a carrer ni a veïns elements com barbacoes, llenyers, piscines, depuradores, etc.. Hauran de separar-se un mínim de 2m dels límits de la parcel·la.

Qualsevol construcció que no compleixi les condicions establertes per aquesta zona i la respectiva subzona, però estigui emparada per una llicència d'obres municipal, no caldrà adequar-la a la nova regulació. Únicament resten obligades a complir aquesta regulació les noves construccions i les obres d'ampliació o de reforma general.

4. Paràmetres referits a l'edificació.

Coberta

Estarà dintre del 'gàlib de coberta' tant si és plana com inclinada -(veure annex gràfic)-. En cap cas la coberta, si es inclinada o visible des d'els carrers o espais lliures, podrà superar la pendent del 30%.

Sols s'admet l'ús d'habitatge al sota-coberta si aquest es el sostre de la planta primera (A) o si computa com a sostre edificable. En altres casos el seu ús serà exclusivament de golfa per magatzematge i serveis tècnics de l'habitatge (B), i s'haurà d'indicar a la planta de la coberta i secció de l'edifici el text "No habitable".

Només podran sobresortir del 'gàlib de coberta' les fumeres, les baranes de les cobertes planes i les antenes, i no més de 1,50 m. D'altres elements, com les plaques solars, dipòsits, etc., s'hauran d'integrar en el propi disseny de la coberta.

La coberta podrà volar per sobre dels plans de façana 0,60 m. com a màxim.

Cossos que sobresurten

No s'admeten per fora de les separacions mínimes.

Soterrani

En planta no ha de sobresortir del perímetre de la projecció de les plantes superiors sobre el terreny, respectant les separacions establertes en aquest article per a l'edifici a fons i laterals de la parcel·la. S'acceptarà que no respecte la separació a carrer si queda empotrat en el volum existent de terres, per substitució de les mateixes, i sols a efectes d'utilitzar-ho com a garatge, traster i serveis.

En alçat no sobresortirà del nivell del terreny més de 1,00 m en qualsevol de les façanes de l'edifici.

Alçada

L'alçada reguladora màxima és mesurarà d'acord amb allò que assenyala l'Art. 46 i concordants d'aquestes Normes.

L'alçada lliure mínima de cada planta, baixa i pis, serà de 2,50 metres. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,20 metres.

5. Condicions d'ús.

Usos admesos:

1. Residencial, sols habitatge unifamiliar,
2. restauració, sols restaurant (amb servei de bar), mitjançant l'aprovació d'un Pespecial,
3. oficines, sempre lligades a l'activitat professional del propietari de l'habitatge,
4. sanitari-assistencial, sols dispensaris i consultoris,
5. educatiu,
6. cultural,
7. esportiu i
8. administratiu.

Cal proveir, com a mínim, cada habitatge d'una plaça d'aparcament.

La concessió de la llicència de qualsevol d'aquestes activitats queda condicionada a que no puguin produir molèsties als veïns com ara sorolls, olors, desprendiments de gasos, pols i no ocasionin remors ni vibracions, així com a la provisió d'aparcaments i limitació d'horaris.

En tot cas no es podrà agrupar en un sol edifici més del doble de l'edificabilitat d'una parcel·la mínima, i llavors haurà de complir que la separació mínima entre edificis dins la mateixa parcel·la serà de 6 metres.

El sòl lliure d'edificació es destinarà a l'ús privat d'esbarjo, repòs, jardins i horts dels habitants dels respectius habitatges.

Art. 109. Zona de volumetria específica, VE. (Clau 15)

1. Definició.

Zona que ordena l'edificació i els espais lliures complementaris amb condicions d'ús i de construcció singulars dins el sòl urbà.

En aquestes normes s'ha creat una única subclau de la clau 15, clau VE subzonal:

Configura aquesta clau VE1 l'illa de la Cooperativa Agrícola Verge de les Neus, dedicada a la transformació i emmagatzematge dels productes agrícoles del camp a la zona, com són bàsicament el ví i l'oli, les garrofes, etc. i d'els productes complementaris com els adobs.

Cal dir que la seva ubicació actual és prou bona amb relació al seu ús i respecte del sòl urbà, ja que es troba a l'extrem sud-oest del mateix, en una illa pròpia a peu de carretera i amb carrers de 12 metres d'ample, el que no provoca molesties a la població. A més compta amb patis de maniobra i molls dins de la pròpia parcel·la, i la superfície d'aquesta és més que suficient per a l'ús actual i les raonables previsions de futur.

En efecte, actualment compta amb una superfície edificada d'uns 780 mq, que inclouen la nau del celler del ví (520 mq) amb el grup de fret (20 mq) i la nau del molí d'oli o almàssera (190 mq) amb el porxo annexe (50 mq), sobre una parcel·la de 2.450 mq el que dona una ocupació del 32%.

Per la singularitat de l'ús, la seva ubicació i l'interès general de la població es preveu la seva conservació en el mateix lloc, en tant no sigui modificada la seva activitat bàsica, admetent-se les complementàries de la mateixa directament relacionades amb l'agricultura i habituals de la Cooperativa. En tot cas, s'hauran d'adoptar les mides correctores corresponents i necessàries a cada utilització concreta.

Es pot adelantar la cessió d'espais lliures a l'Ajuntament, conservant la Cooperativa l'edificabilitat del total de la parcel·la actual. Aquestes cessions es consideraran a compte de les previstes a la U.A.

En cas de cessar l'activitat de cooperativa agrícola es podria autoritzar l'activitat de magatzem i/o industrial fins a la tercera categoria sempre i quan no siguin augmentats el volum, l'edificabilitat, l'alçada ni l'ocupació actuals, ni s'efectuïn segregacions de la propietat. Prèviament a l'autorització s'hauran d'efectuar les cessions dels espais lliures a l'Ajuntament i acabar l'urbanització que manqui dels vials.

Si es preten, a més, la modificació dels paràmetres edificatoris dins de l'actual parcel·la única s'haurà de tramitar un Estudi de Detall per redistribuir els volums i les alineacions, amb la limitació als 7,00 metres de l'alçada reguladora màxima, inclosa la coberta, sense segregacions de la propietat excepte per efectuar les cessions a l'Ajuntament. També, en aquest cas, s'hauran d'efectuar les cessions dels espais lliures i acabar l'urbanització que manqui dels vials previ a l'aprovació definitiva d'aquest.

En tot cas s'hauran d'adoptar i de justificar documentalment les mides correctores necessàries ja que la concessió de la llicència d'activitat queda condicionada a que no pugui produir molèsties als veïns com ara sorolls, olors, desprendiments de gasos, pols i no ocasionin remors ni vibracions, i al compliment de la reserva per aparcaments.

Aquest àmbit podrà canviar la seva volumetria i ús mitjançant un Pla especial que definirà la nova volumetria i usos edificables del sòl privat edificable, el qual s'haurà de desenvolupar mitjançant una unitat d'actuació que haurà de respectar els paràmetres urbanístics que es definiran tot seguit per la UA16 i les cessions determinades al plànol P2.

En aquest cas les cessions mínimes d'espais lliures seran la franja ajardinada de la carretera, la plaça de la bàscula i el xamfrà del camí d'El Catllar.

2. Condicions de parcel·lació.

S'haurà de mantenir la parcel·la actual.

Sols s'admetrà segregació per a cessions d'espais lliures o vialitat.

3. Condicions de l'edificació.

Aquesta zona es regirà per unes condicions pròpies atenent a l'estat i ús actuals, i a la previsió de les possibles modificacions i ampliacions, en tant no es desenvolupi la unitat d'actuació:

Alineació: Es mantindrà sense edificar l'exterior del perímetre format per la nau del celler i la nau del molí o premsa d'oli.

Planta baixa: ocupació màxima 60%

Planta pis: ocupació màxima 10%

Alçada reguladora: 7,00 m.

Nombre de plantes: Pb+1

Edificabilitat: 0,7 mq/mq

S'admet la llibertat de composició arquitectònica però, per la singularitat de la seva ubicació a l'entrada al nucli urbà i sota del sector més antic, en que forma part de la panoràmica sobre el mateix i pot distorsionar greument aquesta, es podrà imposar per part de l'Administració condicions en la disposició i tractament de volums, alçades, materials, tanques, colors, vegetació, etc., a l'efecte de limitar el seu impacte.

4. Condicions d'ús.

Usos admesos:

— En les condicions actuals: Magatzem, celler i molí d'oli de cooperativa agrícola, i totes les activitats complementàries i afins.

El sòl lliure d'edificació situat entre la nau principal del celler i la del molí d'oli es podrà destinar a magatzem si s'ajardinaren totes les franjes amb límit al carrer per evitar la vista d'aquests espais des de l'exterior.

— En cas de cessar l'activitat de la Cooperativa s'admetrà l'ús de magatzem i industrial fins a la 3ª categoria.

En qualsevol cas, es mantindran lliures d'edificació i com espais d'ús públic els actuals corresponents a la franja ajardinada a l'est de la nau principal sobre l'avinguda de Catalunya, la plaça de la bàscula al xamfrà de l'avinguda de Catalunya i el camí d'El Catllar, i el xamfrà del camí d'El Catllar amb el carrer de la pista esportiva.

5. Condicions si es tramita un Pla Especial.

Les condicions a complimentar si es tramita un Pla especial en el cas del no manteniment de la volumetria actual seran:

— El sostre màxim edificable serà de 1,80 m2 sostre/m2 sòl sobre la superfície de la parcel·la neta. A resultes d'un topogràfic acurat de la finca, de les superfícies aproximades actuals resulta un sostre de $(1.300 \text{ m}^2 \times 1,80 \text{ m}^2/\text{m}^2) = 2.340 \text{ m}^2$.

— Els usos admesos seran els determinats a la clau d'EU (Eixample Urbà).

— S'haurà d'aprovar el projecte de compensació per tal d'efectuar les cessions i garantir l'obra urbanitzadora.

3. UNITATS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 110. Unitats d'actuació.

Aquestes Normes delimiten en algunes àrees de sòl urbà, Unitats d'Actuació (UA) per a l'execu-

ció conjunta de les determinacions urbanístiques.

La delimitació de les unitats d'actuació produeix els efectes previstos a l'Art. 167.3 del TR.

Quan aquestes Normes subsidiàries no estableixin l'ordenació detallada d'aquestes àrees serà necessari redactar el corresponent Estudi de Detall previ a l'execució de la mateixa.

S'ha tractat de marcar unitats d'actuació de tamany petit per procurar reduir al mínim el nombre de propietaris afectats a cada actuació i facilitar, així, la seva gestió.

Les unitats d'actuació que s'estableixen queden definides en els plànols d'ordenació a escala 1/1000. Les superfícies que s'assenyalen a les fitxes de les unitats d'actuació són orientatives i, per tant, prevaldran les determinacions dibuixades als plànols, el nombre d'habitatges si s'indiquen i els tants per cent de cessions establerts.

Art. 111. Unitat d'actuació 1. UA1.

Compren el sòl urbà situat a l'extrem nord-est del nucli urbà, a la zona de ciutat jardí, formen cantó entre l'avinguda de Catalunya, la cruïlla amb les carreteres de La Pobla i de Salomó, el camí de Rubials, el peatonal i la UA2.

Es preten l'eixamplament i adequació del camí de Rubials per convertir-ho en el carrer d'accés des de la cruïlla al nucli antic i límit nord de l'àrea urbana, la creació de la part corresponent de rotonda a la cruïlla de les carreteres, i la zona verda del xamfrà, al mateix temps que s'urbanitza i dignifica aquest extrem i entrada del poble, i l'eixamplament en 1'25 mts del peatonal de la UA3 per utilitzar-lo com accés rodat restringit a les vivendes existents i a construir, evitant-se l'aparició de guals a la façana al camí de Rubials.

La superfície total aproximada és de 1.688 mq. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

1. S'aplica la regulació de la zona de cases en filera CF en tots els aspectes no especificats en les determinacions d'aquest article.

2. El nombre màxim d'habitatges de la UA serà de quatre (4) unitats.

3. La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 948 mq. Aquesta superfície d'aprofitament privat no podrà ser dividida. Parcel·la única.

Condicions de gestió:

1. El sistema d'actuació aplicable és el de compensació.

En l'actualitat la propietat d'aquests terrenys és d'un únic propietari, a excepció del tram del camí de Rubials, que ja és de propietat municipal, pel que es d'esperar que el desenvolupament i gestió d'aquesta unitat d'actuació sigui prou simple.

2. En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys i urbanitzar-los per als usos i amb les extensions següents:

Espais lliures: 262 mq 15'52 %
Vials: 478 mq 28'32 %, dels quals 220 mq 13'03 % ja són municipals.

Així doncs, les cessions reals en superfície representen el 30,81 % del total de la UA1.

Art. 112. Unitat d'actuació 2. UA2.

Comprèn el sòl urbà situat al nord-est del nucli urbà, a la zona de ciutat jardí, entre l'avinguda de Catalunya, la UA1 i el pas peatonal a l'oest, que s'utilitzarà per l'accés rodat restringit.

git a les vivendes a construir.

Es preten l'obertura i urbanització d'aquest tram de pas peatonal, de 6'00 mts d'ample, amb una rampa al fons per pujar i salvar el desnivell amb el tram de pas peatonal de la UA1, i acomplir el Codi d'Accessibilitat.

La superfície total aproximada és de 696 mq. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

1. S'aplica la regulació de la zona de cases en filera CF en tots els aspectes no especificats en les determinacions d'aquest article.

2. El nombre màxim d'habitatges de la UA serà de dos (2) unitats.

3. La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 512 mq. Condicions de gestió:

1. El sistema d'actuació aplicable és el de compensació.

En l'actualitat el propietari dels terrenys és únic.

2. En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys i urbanitzar-los per als usos i amb les extensions següents:

Vials: 184 mq 26,44%

Així doncs, les cessions reals en superfície representen el 26,44 % del total de la UA2.

Art. 113. Unitat d'actuació 3. UA3.

Comprén el sòl urbà situat a l'extrem nord-est del nucli urbà, a la zona de ciutat jardí, entre el camí de Rubials, la UA1, la UA2 i la UA4.

Es pretén l'eixamplament i adequació d'aquest tram del camí de Rubials, i la urbanització i transformació en pas peatonal públic de l'accés rodat de 4'75 mts d'ample a les vivendes. En aquest pas peatonal es mantindrà l'accés rodat limitat a les vivendes existents i futures, i pel manteniment del mateix. Amb aquest pas peatonal i la seva perllongació a la UA2 es resoldrà el pas dels serveis urbanístics, evitant-se l'actual servitud de pas de la xarxa de clavegueram i de l'aigua de pluja sobre la UA1, en terrenys privats.

La superfície total aproximada és de 954 mq. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

1. S'aplica la regulació de la zona de cases en filera CF en tots els aspectes no especificats en les determinacions d'aquest article.

2. El nombre màxim d'habitatges de la UA serà de quatre (4) unitats.

3. La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 608 mq. Condicions de gestió:

1. El sistema d'actuació aplicable és el de cooperació.

2. En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys i urbanitzar-los per als usos i amb les extensions següents:

Vials: 346 mq 36'27 %, dels quals 124 mq 13 % ja són municipals.

Així doncs, les cessions reals en superfície representen el 23,27 % del total de la UA3.

Art. 114. Unitat d'actuació 4. UA4.

Comprén el sòl urbà situat al sector nord-est del nucli urbà, a la zona de ciutat jardí, que completa l'illa 1 (esquerra) formada per els carrers de Jaume I, de Santa Maria Magdalena, dels Sants Cosme i Damià, i el nord de nova obertura, i completa l'illa 2 (dreta) formada per

l'Avinguda de Catalunya, el carrer de Santa Maria Magdalena i el vial nord de nova apertura.

Es preten la perllongació del carrer dels Sants Cosme i Damià, del carrer de Santa Maria Magdalena i la creació del vial nord fins completar les illes amb els espais lliures i de serveis tècnics corresponents.

La superfície total aproximada és de 9.392 mq. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

1. S'aplica la regulació de la zona de ciutat jardí CJ1 a l'illa 1 i CJ2 a l'illa 2 en tots els aspectes no especificats en les determinacions d'aquest article.

2. La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 5.880 mq. Condicions de gestió:

1. El sistema d'actuació aplicable és el de compensació. Propietari únic.

2. En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys i urbanitzar-los per als usos i amb les extensions següents:

Espais lliures: 333 mq 3'55 %

Vials: 3.112 mq 33'13 %, dels quals 880 mq 9'37 % ja són municipals.

Serveis tècnics (ET): 67 mq 0'71 %

Així doncs, les cessions reals en superfície representen el 28,02 % del total de la UA4.

Art. 115. Unitat d'actuació 5. UA5.

Comprén el sòl urbà situat a l'extrem sud-est del nucli urbà, en front de la zona de ciutat jardí, format per la franja de 200 m. lineals de longitud aproximada amb façana a l'avinguda de Catalunya i la perllongació del carrer dels Sants Cosme i Damià o de la Rasa.

Es preten l'eixamplament d'aquest tram de l'avinguda de Catalunya per transformar-ho en passeig i franja d'aparcament, l'obertura del carrer de la Rasa i de la perllongació del carrer de Santa Maria Magdalena, i els espais lliures corresponents. L'eixamplament serà de manera que quedi una calçada de 7m d'ample, una franja d'aparcament de 2,50m d'ample per permetre l'estacionament de vehicles de tota mena i una vorera arbrada de 3,50m d'ample. Aquestes dimensions es pendran des de la vorera existent en front de l'UA.

La superfície total aproximada és de 10.884 mq.

Condicions d'ordenació, edificació i ús:

1. S'aplica la regulació de la zona de ciutat jardí CJ2 en tots els aspectes no especificats en les determinacions d'aquest article.

2. La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 7.150 mq.

Condicions de gestió:

1. El sistema d'actuació aplicable és el de compensació. Propietari únic.

2. En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys i urbanitzar-los per als usos i amb les extensions següents:

Espais lliures: 1.112 mq 10'22 %

Vials: 2.622 mq. 24'09 %

Així doncs, les cessions reals en superfície representen el 34,31 % del total de la UA5.

Art. 116. Unitat d'actuació 6. UA6.

Comprén el sòl urbà situat al límit de l'illa sud-est que separa l'eixample urbà de la ciutat jar-

dí per mitjà de l'estreta rasa d'aigües pluvials front al carrer dels Sants Cosme i Damià.

Es preten donar un acabat de façana a l'extrem de l'illa evitant el taster i eixamplar i urbanitzar la rasa per un millor desgüas de les aigües pluvials.

La superfície total aproximada és de 865 mq. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

1. S'aplica la regulació de la zona d'eixample urbà EU1 en tots els aspectes no especificats en les determinacions d'aquest article.

2. La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 498 mq. Condicions de gestió:

1. El sistema d'actuació aplicable és el de compensació. Propietari únic.

2. En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys i urbanitzar-los per als usos i amb les extensions següents:

Vials: 367 mq 42'43 %, dels quals 126 mq 14'56 %, ja són de titularitat municipal, com a rasa.

Així doncs, les cessions reals en superfície representen el 27,87 % del total de la UA6.

Art.117. Unitat d'actuació 7. UA7.

Comprén el sòl urbà situat entre el cementiri municipal, el sòl apte per urbanitzar, la UA8, la UA9, i el sòl no urbanitzable.

Es preten la rectificació, eixamplament i adequació del tram del camí de Rubials fins a 12 mts des del sòl apte per urbanitzar fins al camí del Cementiri, la millora i adequació dels accesos al cementiri municipal i la creació d'una àrea lliure i ajardinada al front del cementiri. Això comportarà en un futur, un cop realitzada la totalitat de la unitat d'actuació, la desaparició de la granja-corral ubicada entre el camí de Rubials i el Cementiri, i la millora de l'entorn d'aquest.

La superfície total aproximada és de 2.557 mq. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

1. S'aplica la regulació de la zona de cases en filera CF en tots els aspectes no especificats en les determinacions d'aquest article.

2. La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 1.079 mq.

Condicions de gestió:

1. El sistema d'actuació aplicable és el de compensació. Propietari únic.

2. En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys i urbanitzar-los per als usos i amb les extensions següents:

Espais lliures: 788 mq.30'82 %.

Vials: 690 mq 26'98 %, dels quals 280 mq 10'95 %, ja són municipals.

Així doncs, les cessions reals en superfície representen el 46,85 % del total de la UA7.

Art. 118. Unitat d'actuació 8. UA8.

Comprén el sòl urbà situat a la coneguda com a partida de l'Era, entre la UA7, el sòl apte per urbanitzar, la UA4, el carrer de Jaume I, el nord de la semi-illa del carrer Hostalets, i la UA9.

Es preten la perllongació del carrer dels Sants Cosme i Damià fins pràcticament al Camí de Rubials situat al nord, la creació del vial paral·lel al carrer Hostalets per poder completar l'illa, l'apertura d'un peatonal i obtenir un vial superior.

La superfície total aproximada és de 6.864 mq. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

1. S'aplica la regulació de la zona d'antic urbà EU2 a la semi-illa adossada al carrer Hostalets i al seu paral·lel, i la regulació de la zona de cases en filera CF a la resta, en tots els aspectes no especificats en les determinacions d'aquest article.

2. La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 4.829 mq.

Condicions de gestió:

1. El sistema d'actuació aplicable és el de compensació.

2. En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys i urbanitzar-los per als usos i amb les extensions següents:

Vials: 2.035 mq 29'65 %

Així doncs, les cessions reals en superfície representen el 29,65 % del total de la UA8.

Art. 119. Unitat d'actuació 9. UA9.

Comprén el sòl urbà situat a la coneguda com a partida de les Codinetes, just al límit amb el nucli antic i el Raval dels Hostalets, les escoles, la UA7, la UA8 i el sòl no urbanitzable.

Es pretén l'ampliació de la superfície de sòl de les escoles, la creació d'un peatonal al seu darrera per l'accés rodat restringit als garatges de les futures vivendes, i que pugui ser perllongació a través d'escales del peatonal perpendicular al carrer de la Generalitat, i independitzar les escoles de la resta de l'illa, l'eixamplament del carrer Hostalets, la consolidació del carrer Codinetes, la perllongació en sentit oest-est del carrer Major, el completar el carrer de tancament de l'illa del carrer Hostalets i l'apertura, just al límit amb la unitat d'actuació UA8, del peatonal de 6 mts d'ample dels quals 3 mts corresponen a aquesta UA, i la cessió de la petita àrea lliure o zona verda al costat oest del Castell entre el carrer del Castell i el camí de la Font, ara ja sense edificar.

La superfície total aproximada és de 11.709 mq.

Condicions d'ordenació, edificació y ús:

1. S'aplica la regulació de la zona d'eixample urbà EU2 al carrer Hostalets i al central i la regulació de la zona de cases en filera CF al carrer nord, a excepció del cantó amb el carrer Major que serà AU2, en tots els aspectes no determinats en aquest article.

2. La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 6.940 mq.

Condicions de gestió:

1. El sistema d'actuació aplicable és el de compensació.

2. En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys i urbanitzar-los per als usos i amb les extensions següents:

Espais lliures: 461 mq 3'94 %

Vials: 3.522 mq 30'08 %

Equipaments: 786 mq 6'71 %

Així doncs, les cessions reals en superfície representen el 40,73 % del total de la UA9.

Art. 120. Unitat d'actuació 10. UA10.

Comprén el sòl urbà al sud del nucli urbà i darrera de la semi-illa sud de l'avinguda Ca-

talunya, entre el camí de Torredembarra i el camí d'Altafulla.

Es pretén l'ampliació y urbanització del camí de Torredembarra i del camí d'Altafulla, l'apertura d'un passeig per conecar aquests dos camins, la creació d'una zona lliure ajardinada a l'entrada del camí de Torredembarra.

La superfície total aproximada és de 11.898 mq. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

1. S'aplica la regulació de la zona d'eixample urbà EU2 en tots els aspectes no especificats en les determinacions d'aquest article.

2. A cada parcel·la sols s'admetrà un únic habitatge.

3. La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 6.940 mq.

Condicions de gestió:

1. El sistema d'actuació aplicable és el de compensació.

2. En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys i urbanitzar-los per als usos i amb les extensions següents:

Espais lliures: 940 mq 7'90 %

Vials: 4.018 mq 33'77 %, dels quals 424 mq, 3'56 % ja són municipals.

Així doncs, les cessions reals en superfície representen el 38,11 % del total de la UA10.

Art. 121. Unitat d'actuació 11. UA11.

Comprén el sòl urbà situat al sud del nucli urbà i darrera de la semi-illa sud-oest de l'avinguda Catalunya, entre el camí d'Altafulla i la cruïlla amb la carretera a Vespella.

Es pretén perllongar el passeig paral·lel a l'avinguda Catalunya, completar la semi-illa, eixamplar la part est de l'avinguda entre la cruïlla i la corba per fer un passeig i una franja d'aparcament enfront de la cooperativa, rectificar la corba, crear una plaça enfront de la cooperativa, ubicar un vial que parteixi l'illa i concentrar tota la zona verda a l'extrem sud, tot per millorar i ordenar l'ús de la zona i dignificar aquest accés al nucli urbà.

La superfície total aproximada és de 14.161 mq.

Condicions d'ordenació, edificació i ús:

1. S'aplica la regulació de la zona d'eixample urbà EU1 en tots els aspectes no especificats en les determinacions d'aquest article.

3. La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 7.401 mq.

Condicions de gestió:

1. El sistema d'actuació aplicable és el de compensació.

2. En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys i urbanitzar-los per als usos i amb les extensions següents:

Espais lliures: 1.980 mq 13'98 %

Vials: 4.780 mq 33'76 %, dels quals 530 mq, 3'74 % ja són de propietat municipal.

Així doncs, les cessions reals en superfície representen el 44,00 % del total de la UA11.

Art. 122. Unitat d'actuació 12. UA12.

Comprén el sòl urbà situat al sud-oest del nucli urbà, al final del carrer Cases Noves sobre el camí a El Catllar, enfront a la pista poliesportiva municipal i la cooperativa agrícola.

Es pretén la perllongació del carrer entre la pista poliesportiva i la cooperativa agrícola per poder connectar l'accés a la carretera amb l'accés al parc municipal del Cercat, crear un carrer que travesi l'illa estreta entre el carrer Cases Noves i el camí del Catllar, i donar un final a aquest sector.

La superfície total aproximada és de 4.949 mq. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

1. S'aplica la regulació de la zona d'eixample urbà EU1 en tots els aspectes no especificats en les determinacions d'aquest article.

2. La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 2.475 mq.

Condicions de gestió:

1. El sistema d'actuació aplicable és el de compensació.

2. En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys i urbanitzar-los per als usos i amb les extensions següents:

Espais lliures: 207 mq 4,18 %

Vials: 2.267 mq 45'81 %, dels quals 99 mq, 2'00 %, ja són municipals.

Així doncs, les cessions reals en superfície representen el 47,99 % del total de la UA12.

Art. 123. Unitat d'actuació 13. UA13.

Comprén el sòl urbà situat al centre oest del nucli urbà, al sud-oest del parc del Cercat, darrera els patis i edificis de la perllongació del carrer Cases Noves, la UA12 i el sòl no urbanitzable.

Es pretén eixamplar fins als 12 mts l'actual camí d'accés des de la perllongació del carrer Cases Noves fins al parc municipal del Cercat i el camí de la Font per poder accedir a aquest, a l'estació transformadora d'electricitat i a l'oest del nucli antic els vehicles de serveis, protecció i manteniment, completar la semi-illa existent i eixamplar fins a 6 mts el camí a l'era per donar-li sortida al vial d'accés al parc.

La superfície total aproximada és de 4.945 mq. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

1. S'aplica la regulació de la zona d'eixample urbà EU1 en tots els aspectes no especificats en les determinacions d'aquest article.

2. La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 2.370 mq.

Condicions de gestió:

1. El sistema d'actuació aplicable és el de compensació.

2. En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys i urbanitzar-los per als usos i amb les extensions següents:

Espais lliures: 70 mq 1'41 %

Vials: 2.505 mq 50'66 %, dels quals 812 mq 16'42 % ja són municipals

Així doncs, les cessions reals en superfície representen el 35,65 % del total de la UA13.

Art. 124. Unitat d'actuació 14. UA14.

Comprén el sòl urbà situat a l'interior del nucli urbà, format pel carrer Cases Noves, plaça del Centenari, límit oest amb el solar ocupat per l'edifici de l'Ajuntament i límit sud amb el terreny ocupat pel Casal municipal. És un terreny que mai ha estat edificat i correpon als antics corralles del Castell, amb l'existència de tanques i partions.

Es pretén l'eixamplament de l'estret carrer de Cases Noves, la creació d'una façana sobre l'espai per accés al soterrani de l'edifici de l'Ajuntament i garantir la servitud de llums i vistes, i la limitació i ordenació de la volumetria a l'efecte de no tapar la panoràmica sobre el nucli antic.

La superfície total aproximada és de 327 mq. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

1. En l'ordenació de l'edificació s'ha de mantenir des de la cruïlla amb el carrer Nou la visual actual sobre el campanar.

2. L'alçada reguladora serà la corresponent a l'antic urbà 1 (AU1), amb les concicions allí establertes i per a cada habitatge.

3. Es permet la construcció de dos (2) habitatges.

4. L'ocupació màxima serà la que resulti de reular 3 metres al límit amb el marge d'El Cercat i 3 metres amb el carrer Cases Noves.

La resta de terreny no es podrà segregar ni ocupar per soterranis, i es dedicarà a espai de jardí per als ocupants dels habitatges.

5. S'aplica la regulació de la subzona d'antic urbà 1 (AU1), en tots els aspectes no especificats en les determinacions d'aquest article.

Condicions de gestió:

1. El sistema d'actuació aplicable és el de compensació. Propietari únic.

2. En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys i urbanitzar-los per als usos i amb les extensions següents:

Vials: 50 mq 15'29 %

Així doncs, les cessions reals en superfície representen el 15,29 % del total de la UA14.

Art. 125. Unitat d'actuació 15. UA15.

Comprén el sòl urbà situat a l'interior del nucli urbà, format pel carrer de la Generalitat, la plaça del Centenari, el carrer Cases Noves, i el límit amb la resta de l'illa, que sobresurt i envaeix el carrer de la Generalitat dificultant l'accés rodat als carrers Major, Nostra Senyora de Montserrat i Pau Casals, i és ocupat per uns magatzems d'una sola planta i per patis annexes, en mal estat.

Es pretén l'eixamplament del carrer de la Generalitat per formar una rambla o saló juntament amb la plaça del Centenari, com una perllongació de la mateixa, que permeti una adequada accessibilitat a la part alta del nucli antic, i una millor visió y perspectiva del mateix i del Castell des de l'accés per l'Avinguda Catalunya i pel carrer Cases Noves.

La superfície total aproximada és de 940 mq. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

1. S'aplica la regulació de la zona d'antic urbà 2 AU2 en tots els aspectes no especificats en les determinacions d'aquest article.

2. Sols s'admetrà un habitatge per parcel·la.

3. La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 560 mq.

Condicions de gestió:

1. El sistema d'actuació aplicable és el de cooperació.

2. En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys i urbanitzar-los per als usos i amb les extensions següents:

Vials: 380 mq 40'43 %

Així doncs, les cessions reals en superfície representen el 40,43 % del total de la UA15.

Art. 126. Unitat d'actuació 16. UA16.

Comprén el sòl urbà situat a l'extrem sud-oest del nucli urbà, a l'illa ocupada per la Cooperativa Agrícola Verge de les Neus, que ve limitada per la perllongació del carrer Cases Noves o camí d'El Catllar, l'Avinguda de Catalunya i el carrer sense nom entre la Cooperativa i la pista poliesportiva municipal.

Es pretén l'adaptació i urbanització del camí d'El Catllar, del carrer entre la Cooperativa i la pista poliesportiva municipal, i les zones lliures o verdes dels xamfrans i de l'Avinguda de Catalunya.

La superfície total aproximada és de 3.600 mq. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

S'haurà de concretar mitjançant un pla especial que haurà de considerar els punts següents:

1. En tant no es desenvolupi la unitat d'actuació ni es tramiti el pla especial, s'estarà a la regulació de la zona de volumetria específica.

2. La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 1.300 mq.

3. El sostre màxim edificable serà de 1,80 m2 sostre/m2 sòl sobre la superfície de la parcel·la neta. A resultes d'un topogràfic acurat de la finca, de les superfícies aproximades actuals resulta un sostre de (1.300 m2 x 1,80 m2/m2) = 2.340 m2.

4. Els usos admesos són els establerts per la clau EU corresponent a eixample urbà.

Condicions de gestió:

1. El sistema d'actuació aplicable és el de compensació.

2. En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys i urbanitzar-los per als usos i amb les extensions següents:

Espais lliures: 850 mq 23'61 %

Vials: 1.450 mq 40'27%, dels quals tots són de titularitat municipal.

Així doncs, les cessions reals en superfície representen el 23,61 % del total de la UA16.

CAP. IV REGULACIÓ DEL SÒL APTE PER URBANITZAR. * SAU *.

1. DISPOSICIONS GENERALS.

Art.127. Definició i tipus.

Els sòls aptes per urbanitzar són els que les Normes declaren com urbanitzables o necessaris pel creixement del municipi. La determinació d'aquests sòls es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors -Art. 105.2.g del TR-

A més de concretar els àmbits de sòl apte per urbanitzar (SAU), les Normes subsidiàries descriuen els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

Art. 128. Desenvolupament del Sòl Apte per Urbanitzar.

El desenvolupament del sector de sòl apte per urbanitzar s'efectuarà a través de:

1er. Pla parcial.

2on. Projecte d'urbanització.

Art. 129. Sistemes generals i locals en sòl apte per urbanitzar.

1. Aquestes Normes inclouen al sòl apte per urbanitzar sòls destinats a sistemes. El Pla o

Plans Parcial que desenvolupin l'ordenació d'aquest SAU hauràn de respectar el que aquestes Normes disposen sobre això.

2. De la mateixa manera, aquestes Normes predeterminen en algun sector la ubicació de zones verdes, equipaments i xarxa viària. Aquesta ubicació s'ha d'entendre com a indicativa i podrà ser alterada al corresponent pla parcial si es justifica de forma adequada amb la millora de l'estructura orgànica del territori.

Art.130. Cessions gratuïtes en sòl apte per urbanitzar.

Les cessions gratuïtes obligatòries es determinaran al Pla Parcial i tindran, com a mínim, l'extensió següent:

El sòl destinat a sistemes reglat a l'article 25.2 del Decret 1/90 i la vialitat necessària.

El 10% de l'aprofitament del sector.

Art.131. Gestió del sòl apte per urbanitzar.

1. En la gestió pel desenvolupament de cada sector és obligatori, d'acord amb l'Art. 25.3 del RG, la constitució d'una Entitat de Conservació.

2. Al sòl apte per urbanitzar no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. En aquest supòsit, la cessió gratuïta obligatòria d'aquests terrenys serà immediata i un cop vigent el Pla Especial que calgui redactar per al cas. Per a la urbanització d'aquest sòl són indispensables, per aquest ordre, el Pla parcial, la Delimitació de polígons i el Projecte d'urbanització.

3. No s'atorgaran llicències d'edificació fins que s'executi la urbanització, encara que la parcel·la sobre la qual es pretengui edificar compti amb elements parcials d'urbanització indispensables.

2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL APTE PER URBANITZAR.

Art. 132. Definició de zones.

Per a sectors de sòl apte per urbanitzar, aquestes Normes estableixen la següent qualificació:

Desenvolupament urbà DU

Desenvolupament turístic, DT.

En els articles següents es defineix cada una d'elles i s'estableix els paràmetres generals d'ordenació i ús que cal concretar en la definició del corresponent pla parcial.

Art.133. Condicions comunes per a tots els sectors.

1. La magnitud de les actuacions queda definida per cada delimitació de sector. Els límits i superfícies de cada sector no podran ser ultrapassats pel pla parcial en un màxim del 10% en superfície per tal d'ajustar el límit de propietat i/o be la seva superfície d'acord amb una base cartogràfica més acurada. Aquests augments també afectaran, en la mateixa proporció, a les cessions gratuïtes obligatòries del sector.

2. Com a dotació a nivell de planejament superior -Normes subsidiàries-, independentment de la que pertogui per pla parcial, es reservaran 5 mq/habitant a cada sector, per espais lliures del sistema general.

3. Amb independència de la previsió sobre sistemes generals relacionats amb el sector, que s'integren en la gestió d'aquest, el pla parcial haurà de preveure espais per a sistemes locals,

d'acord amb les determinacions del reglament de la Llei 3/1984 de Mesures.

4. L'ample mínim dels carrers per a circulació rodada serà de 10 metres, amb previsió de voreres, aparcaments i arbrat. Els peatonals seran de 6 metres d'ample mínim i hi hauran de dotar-se de mobiliari urbà i ajardinament. En tot cas, es dissenyaran per permetre la seva utilització a persones amb mobilitat reduïda. S'inclouen els murs i altres obres necessàries.

5. S'aplicarà també el contingut de l'article 103 d'aquestes normes subsidiàries.

Art. 134. Zona de desenvolupament urbà DU.

Són sòls de desenvolupament residencial limitant amb el sòl urbà dirigits tant a l'habitatge habitual com de temporada.

L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,3 mq sostre/mq sòl.

La densitat màxima bruta d'habitatges serà de 15 habitatges/Ha.

Cessions mínimes obligatòries per a sistemes públics: Les que resulten de l'article 25.2 del Decret legislatiu 1/1990, i com a mínim s'estableix una reserva global del 35% per a sistemes.

L'ús principal és el d'habitatge unifamiliar. Els usos complementaris són l'hoteler, comercial, oficines, sanitaris, socio-cultural, restauració i espectacles, esportiu i docent.

Art. 135. Zona de desenvolupament turístic, DT.

Són sòls de desenvolupament residencial dirigits a la promoció d'assentaments predominantment turístics, en un àrea directament orientada al sòl no urbanitzable, lligada al parc d'El Cercat i pròxima al nucli antic.

L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,3 mq sostre/mq sòl.

La densitat màxima bruta d'habitatges serà de 10 habitatges/Ha.

Cessions mínimes obligatòries per a sistemes públics: Les que resulten de l'article 25.2 del Decret legislatiu 1/1990, i com a mínim s'estableix una reserva global del 35% per a sistemes.

L'ús principal és el d'habitatge. Els usos complementaris són l'hoteler, comercial, sanitari, socio-cultural, restauració i espectacles, esportiu i docent.

Art. 136. Enumeració dels sectors.

Es preveuen dos sectors de sòl apte per urbanitzar:

Sector de desenvolupament urbà DU 1, LA SITJETA (SAU 1).

Sector de desenvolupament turístic DT1, ELS HORTS (SAU 2).

Art. 137. Sector de desenvolupament urbà DU 1, "LA SITJETA" (SAU 1).

Comprèn els terrenys situats al nord de l'actual nucli urbà, rera de l'àrea d'edificació en ciutat jardí. Limita al nord amb el cementiri i el camí de Rubials, que separa la zona prevista urbanitzar dels camps de conreu que queden com a sòl no urbanitzable, on passa pel vèrtex topogràfic, al sud amb la zona de ciutat jardí de La Nou de Gaià, a l'est quasi amb la cruïlla de les carreteres a La Pobla i a Salomó, i a l'oest amb el sòl urbà. Està definit als plànols d'ordenació.

La superfície aproximada del sector és de 24.720 metres quadrats.

Es recomana respectar els vials proposats, atesa la importància de connectar el carrer que

ve de la cruïlla de les carreteres amb el carrer major, i el carrer de Santa Maria Magdalena amb el carrer d'accés al nucli urbà. Així mateix caldrà respectar la ubicació proposada de la zona verda al costat del cementiri per raons de caire sanitari, estètic, de protecció, etc..

Per la pendent encarada a sud-est i la ubicació a l'entrada del nucli urbà, a l'extrem nord del mateix, es proposa en aquest sector l'ús residencial de baixa densitat, amb el desenvolupament en ciutat jardí per completar el buit urbà actual, resoldre l'accessibilitat des de la cruïlla de les carreteres, enriquir la perspectiva sobre el nucli antic i millorar l'entorn del cementiri.

El sistema d'actuació serà el de compensació.

L'alçada màxima no serà superior als 6 mts + a PB + 1PP.

El coeficient d'edificabilitat brut màxim és de 0,3 mq sostre/mq sòl.

La densitat màxima és de 15 habitatges/Ha. Tenint en compte aquests paràmetres de 0,3 mq/mq i de 15 hab/Ha sobre una superfície bruta aproximada de 24.720 metres quadrats s'obté que:

El sostre màxim del sector seria de 7.416 mq.

El nombre màxim d'habitatges seria de 37 unitats.

El 10% de l'aprofitament mitjà de cessió del sector és de 742 mq.

Cessions mínimes obligatòries per a sistemes públics:

Equipaments: 4% + 10mq/habitatge

1.359 mq. (989mq + 370mq)

Espais lliures: 10% 2.472 mq.

On caldrà afegir-hi la vialitat, de manera que en conjunt no siguin inferiors al 35% del sector.

Art. 138. Sector de desenvolupament turístic DT1, "ELS HORTS" (SAU 2).

Comprèn els terrenys situats a l'oest de l'actual nucli urbà, veïns al parc d'El Cercat que ocupen l'espai entre aquest i el rec. Tenen una forma aproximadament triangular amb la base al rec i el vèrtex al Cercat, formant una espècie de semicercle en pendent decreixent cap al rec. Per aquest motiu té bones vistes sobre el terme. Limita al nord part amb el sòl no urbanitzable i part amb el parc d'El Cercat, a l'est amb el sòl no urbanitzable. Està definit als plànols d'ordenació.

La superfície aproximada del sector és de 11.365 metres quadrats.

Caldrà respectar el passeig proposat i la ubicació de la zona verda al costat d'El Cercat.

Per la pendent encarada a l'oest i la ubicació veïna al nucli antic, amb els edificis més representatius, i al parc d'El Cercat, es proposa en aquest sector l'ús residencial de baixa densitat, amb el desenvolupament ciutat jardí.

El sistema d'actuació és el de compensació.

L'alçada màxima serà de 6 metres equivalents a PB + 1PP.

El coeficient d'edificabilitat brut màxim és de 0,3 mq sostre/mq sòl.

La densitat màxima és de 10 habitatges/Ha. Tenint en compte els referits paràmetres de 0,3 mq/mq i de 10 hab/Ha sobre una superfície de sòl brut aproximada de 11.365 metres quadrats s'obté que:

El sostre màxim del sector seria de 3.410 metres quadrats.

El nombre màxim d'habitatges seria de 11 unitats.

El 10% de l'aprofitament mitjà del sector és de 341 metres quadrats.

Cessions mínimes obligatòries per a sistemes públics:

Equipaments: 4% + 10mq/habitatge

565 mq. (455mq + 110mq)

Espais lliures: 10% 1.137 mq.

On caldrà afegir-hi la vialitat, de manera que en conjunt no siguin inferiors al 35% del sector.

CAP. V. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE. * SNU *

1. DISPOSICIONS GENERALS.

Art.139. Definició i tipus.

El sòl no urbanitzable comprén els terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter propiament agrari. En aquests sòls no són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori, ni els usos que puguin degradar els valors paisatgístics del municipi.

Art. 140. Desenvolupament de les Normes en Sòl No Urbanitzable.

1. Les determinacions que contenen aquestes Normes, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ser desenvolupades mitjançant Plans Especials.

2. Els Plans Especials no podran alterar les determinacions de les Normes, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

Art. 141. Parcel·lacions mínimes.

1. Les unitats mínimes de conreu estan regulades pel Decret 169/1983 de la Presidència de la Generalitat del 12 d'abril. A l'Annex I, Grup 2on, 2.q. La Nou de Gaià estableix a secà 4,5 Ha i a regadiu 1 Ha de superfície mínima. Segons el Decret 35/1990, de 23 de gener, la unitat mínima forestal s'estableix en 25 Ha.

2. Es prohibeixen les divisions o les segregacions de terrenys en les següents condicions:

a) Quan de la segregació en resultin superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu o a la unitat mínima de producció forestal establertes per les legislacions corresponents.

b) Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en el sòl no urbanitzable.

c) Quan no tingui accés directe a carreteres, camins o altres vies de domini públic.

3. Les divisions i les segregacions de finques per a ús agrícola no estan directament subjectes a llicència municipal -Art. 89 del Reglament d'Obres i Serveis de les corporacions locals (ROAS) i 1 del RD-. No obstant això, d'acord amb els arts. 138 a 141, 247 i altres del TR, en tot cas, es considerarà infracció urbanística el fraccionament del sòl que vulneri les previsions del planejament urbanístic vigent.

Art. 142. Camins rurals.

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals, inclosos les pistes forestals i vies pecuàries.

2. No podran obrir-se nous camins, vies rurals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquestes Normes, en els Plans

Especials que a tal efecte puguin desenvolupar-se sobre sòl no urbanitzable, o en els plans o programes del DARP.

3. No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins, ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions tendiràn, amb el mínim d'alteració possible, a fer més còmode i segur el pas per aquests camins sense incrementar la velocitat de trànsit d'acord amb el tipus de moviment habitual previst (apartadors per a la cruïlla de vehicles, petits miradors en punts singulars, etc.), no pas a desdoblar-los o eixamplar-los. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn agrari o natural de la zona afectada.

4. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, es consideren incorporats a la documentació d'aquestes Normes, els corresponents plànols cadastrals de camins rurals, pistes forestals i vies pecuàries existents amb anterioritat a l'aprovació de les Normes.

Art. 143. *Tanques.*

Les tanques de les finques agrícoles, en cas de ser estrictament necessàries, es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplanten, ni tapin les visuals o panoràmiques. Es recomana l'observació de les formes tradicionals a base de marge de pedra seca i amb vegetació autòctona.

Art. 144. *Conreus.*

Els conreus s'ajustaran a la regulació agrària vigent o als Plans Especials que es redactin per a la protecció d'horts, conreus i espais forestals.

Art. 145. *Nucli de població.*

A La Nou de Gaià, donada la reduïda extensió del terme municipal i la proximitat al nucli urbà, no té tradició ni és habitual l'edificació en camp obert. No existeixen masos ni masies, sols petits coberts de soplú. Per tant, en general es considerarà l'establiment d'un nucli de població quan hi hagi més de quatre edificacions en el radi de 500 metres, centrat en qualsevol de les edificacions preexistents, i aquestes tinguin cada una d'elles més de 15 mq.

Art. 146. *Usos permesos i usos prohibits.*

L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa, i per aconseguir una integració total i un equilibri sostenible amb el medi en el qual s'instal·li. Per això caldrà estudiar detalladament la captació d'aigua potable, el subministre d'electricitat i d'altres, la depuració d'aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i dels espais complementaris, i la conservació dels elements que configuren fites o trets morfològics integrants del entorn i del paisatge com poden ser masses arbòries, marges, etc..

El titular es comprometrà a la conservació i restauració de l'establiment, i del seu entorn per tal que reuneixi les condicions perfectes de seguretat, salubritat i ornat públic.

Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable. Amb caràcter general queden prohibits els següents usos:

- Habitatge plurifamiliar i apartaments.
- comercial.
- oficines.

- industrial, categories quarta i quinta.
- activitats extractives a cel obert del sòl i sub-sòl.
- abocadors de residus industrials.
- plantes de reciclatge de residus industrials o d'obres.
- cartells i objectes publicitaris.
- qualsevol ús no compatible amb el caràcter rústic del SNU.

Els moviments de terres, l'enderroc de cabanes de pedra, tanques i marges, i la tala d'arbres hauran de ser objecte de prèvia i específica llicència.

2. CONSTRUCCIONS EN SOL NO URBANITZABLE.

Art. 147. *Disposicions generals.*

Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals de l'entorn on s'emplanten i la seva adaptació a la manera de disposar-se sobre el terreny, volums, obertures, formes constructives, materials, textures i gama cromàtica autòctones, per tal de mantenir una unitat paisatgística, i amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes Normes per a cada tipus de sòl i ús. En cap cas quedaran vistes les parets o tancaments de totxana, ceràmica o bloc, ni s'admeten cobertes amb colors gris o negre.

Les edificacions dins la finca s'hauran de situar en els terrenys de menor valor agrícola i en llocs que no siguin inundables ni afectables per incendis forestals. No hauran de modificar les pendents ni el sentit d'evacuació de l'aigua de pluja.

En sòl no urbanitzable només es podran realitzar les construccions destinades a explotacions agrícoles que estiguin íntimament relacionades amb els conreus de la finca, així com les instal·lacions vinculades al manteniment i servei de les obres públiques.

Així no obstant, podran autoritzar-se seguint el procediment previst per l'Art. 44 del RG., edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de SNU i compleixin les condicions específiques de la zona en que s'emplanten.

També podrà autoritzar-se la construcció d'habitatge unifamiliar quan estigui ubicat, vinculat i assignat a una finca agrícola que compleixi les condicions de superfície mínima indicades en aquestes Normes. En tot cas caldrà garantir la impossibilitat de formació de nucli de població.

Art. 148. *Habitatges.*

Els habitatges en sòl no urbanitzable, sense perjudici del que aquestes Normes determinin per a cada zona, han de complir les següents condicions, per a cada un d'ells:

- a) Acreditar una propietat de 4,50 Ha. de terres de conreu, o de 25 Ha. en terreny forestal.
- b) Afectar permanentment aquestes propietats a l'habitatge, inscrivint la finca al Registre com a indivisible, i presentant la inscripció al sol·licitar la llicència.
- c) Un únic edifici-habitatge aïllat i unifamiliar.
- d) No ha de possibilitar la formació de nucli de població.
- e) L'habitatge no superarà 300 mq. de superfície construïda.

f) Les edificacions respectaran les distàncies de protecció a sistemes. No es permet la seva ubicació a menys de 500 m de qualsevol límit de sòl qualificat com Urbà o Apte per Urbanitzar. Si la finca no estigués afectada d'altres proteccions, la separació mínima obligatòria als camins existents i als límits de propietat serà de 20 metres. Així i tot es preferirà l'ubicació a les vores de la finca i no al centre, d'acord amb l'ús agrícola i ramader dels terrenys.

g) L'alçada màxima prevista serà de 6,40 metres corresponents a planta baixa i una planta pis.

h) S'haurà de preveure dins la finca la captació d'aigua potable i el corresponent sistema de depuració i reciclatge de les aigües residuals.

i) Serà a càrrec de la propietat i a solucionar per ella, tota altra infraestructura o servei, com la recollida i reciclatge d'escombreries, accessos, subministre elèctric, telèfon, etc., en consideració a que es tracta d'un sòl no urbanitzable.

j) El nivell de construcció i dels materials serà de bona qualitat, no admetent-se els prefabricats, ni els colors estridents, ni coberta de color negre. La construcció haurà de donar aspecte d'edifici acabada. Es disimularà l'edifici i les instal·lacions annexes rodejant-los de vegetació autòctona d'arbres i arbustes, que caldrà indicar a la memòria i als plànols de sol·licitud de la llicència.

k) Caldrà que s'ajustin als arts. 127 al 130 del DL 1/1990.

Art. 149. *Construccions pecuàries.*

Les construccions pecuàries en SNU, sense perjudici del que aquestes Normes determinin per a cada zona, han de complir les següents condicions:

a) Només es permeten quan siguin d'explotació familiar o dels propietaris dels terrenys, i comptin amb aigua pròpia suficient.

b) Cal acreditar una propietat mínima de 1,50 Ha. en una única extensió. La part de finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la Propietat com a indivisible.

c) En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar, entre altres, el sistema de tractament i depuració de les aigües residuals i el seu destí final. En tot cas s'haurà de justificar que les deixalles de qualsevol tipus s'hauran de reciclar i consumir dins la finca, sense produir molèsties.

d) No es permet la seva ubicació a menys de 1000m de qualsevol límit de sòl qualificat com Urbà o Apte per Urbanitzar, ni a menys de 200 m des de l'eix de carreteres i des d'habitatges existents en SNU, ni a menys de 20 m de camins, ni en llocs preeminents del territori. Entre construccions de diferents explotacions pecuàries hi ha d'haber, com a mínim, 1000 m de separació.

e) El màxim sostre construït és de 1.000 mq. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 5 m en qualsevol punt des del terreny en estat natural fins al carener de la coberta, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada (sitjes, dipòsits, etc.), que no superaran els 9 m. La llargada no serà superior a 50 m.

f) No s'admet l'utilització de cap construcció que no estigui acabada exteriorment, pel qual caldrà recobrir i pintar amb colors mimètics i integrats a l'entorn les parets d'obra, blocs, plaques, etc. La coberta no podrà ser de color gris

o negre. Es disimularà l'edifici i instal·lacions rodejant-lo de vegetació.

g) Compromís escrit a companyar amb la sol·licitud de la llicència de que en cas de deixar l'activitat l'edifici es mantindrà en adequat estat de conservació, i en cas de voler utilitzar-lo com a magatzem es compliran les condicions indicades a l'article següent.

Art. 150. Magatzems.

La construcció de magatzems en SNU, sense perjudici del que aquestes Normes determinin per a cada zona, ha de complir les següents condicions:

a) Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o pecuària.

b) Cal acreditar una propietat mínima de 4,50 Ha. de terres de conreu en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la Propietat com a indivisible.

c) No es permet la seva ubicació a menys de 500 m de qualsevol límit de sòl qualificat com Urbà o Apte per Urbanitzar, ni a menys de 200 m d'altre edifici, ni a menys de 100 m des de l'eix de carreteres i ni a menys de 20 m de camins existents, ni en llocs preeminents del territori. Així i tot es preferirà l'ubicació de l'edifici a les vores de la finca i no al centre, d'acord amb l'ús agrícola i ramader dels terrenys.

d) El màxim sostre construït és de 1.000 mq. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 5 m., excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada, que no superaran els 9 m. La llargada no serà superior a 50 m.

e) No s'admet la utilització de cap construcció que no estigui acabada exteriorment, pel qual caldrà recobrir i pintar amb colors mimètics i integrats a l'entorn les parets d'obra, blocs, plaques, etc. La coberta no podrà ser de color gris o negre. Es disimularà l'edifici rodejant-lo de vegetació.

f) Compromís escrit a acompanyar amb la sol·licitud de la llicència de que en cas de cessar l'ús com a magatzem l'edifici es mantindrà en adequat estat de conservació, i en cas de voler utilitzar-lo com a ús pecuàri es compliran les condicions indicades a l'article anterior sobre Construccions pecuàries.

Art.151. Construccions d'utilitat pública i d'interès social.

Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social, seguint el procediment previst en l'Art. 44 del RG.

La relació d'usos admesos per la seva utilitat pública i interès social, així com la regulació detallada de les seves condicions d'edificació, serà ponderada discrecionalment per la Comissió d'Urbanisme, d'acord amb els Art. 127 i 128 del TR i 44 del RG.

Art.152. Construccions i instal·lacions d'obres públiques.

Es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.

La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat i de l'emplaçament de les instal·lacions i construccions que es projectin,

amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.

Les construccions que es projectin tindran uns materials, uns acabats i uns colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

3. ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE.

Art. 153. Definició de zones.

Atenent a les característiques formals i paisatgístiques de tot el terme municipal de La Nou de Gaià, s'estableixen tres zones dins el sòl no urbanitzable:

- zona o sòl agrícola permanent. SA (clau 31).
- zona o sòl rural. SR (clau 32).
- zona o sòl de protecció natural i paisatgística. SP (clau 33).

Art. 154. Sòl agrícola permanent. * SA * (Clau 31)

1. Situació: Són els terrenys plans predominantment ubicats a la part baixa (Sud i central) del terme.

2. Definició: Sòls que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola dins el terme, alguns amb cultius de regadiu, i que encara que puguin no estar conreats en aquest moment, podrien tornar a ser-ho, qualificats d'acord amb els criteris del punt b) de l'Art. 117 del TR.

3. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mímines de Conreu.

4. Regulació per les edificacions d'utilitat pública i interès social: Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'Art. 128 del TR, es declari d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de justificar a la sol·licitud de llicència d'obres el compliment dels extrems següents:

a) L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.

b) La servitud i vinculació del sòl no edificable del terreny, a efectes d'evitar la formació de nucli de població.

c) Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

5. Tractament dels camins: Els camins rurals es mantindran en l'actual traçat, no podent-se edificar a menys de 20 m de l'eix.

6. Condicions d'ús: Els únics usos permesos són l'agrícola i el pecuari, i els que es puguin declarar com d'utilitat pública i interès social. L'habitatge només és permet a les masies existents.

Art.155. Sòl rural * SR * (Clau 32)

1. Situació: Són els terrenys ubicats en els costers de lleugera pendent que estan estructurats en feixes o bancals paral·lels a les corbes de nivell i suportats per marges de pedra seca.

2. Definició: Sòls que històricament han estat conreats de secà.

3. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mímines de Conreu.

4. Condicions per a l'edificació: Els habitatges nous han de tenir una superfície entre 150 i 300 mq construïts. L'alçada no pot superar els 7 metres sobre el terreny en estat originari fins al carener de la coberta en qualsevol de les seves façanes, que correspon a planta baixa i una planta pis. La finca sobre la qual s'edifiqui, per complir els requisits necessaris, haurà de ser inscrita al Registre de la Propietat com a unitat indivisible als efectes que preveu l'Art. 140 del TR, sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duuguin a terme.

5. Regulació per a les edificacions d'utilitat pública i interès social: Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'Art. 128 del TR, es declari d'utilitat pública i d'interès social, al sol·licitar la llicència d'obres, s'haurà de justificar el compliment dels extrems següents:

a) L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.

b) La servitud i vinculació del sòl no edificable del terreny, a efectes d'evitar la formació de nucli de població.

c) Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

6. Tractament dels camins: Els camins rurals es mantindran en l'actual traçat, no podent-se edificar a una distància inferior a 20 m del mateix.

7. Condicions d'ús: En general es permeten els usos d'habitatge, agrícola, pecuari i forestal. A més, a les masies existents es permeten els usos hotel·ler, sanitari, socio-cultural, docent, restauració, recreatiu i esportiu. Referent a l'ús d'habitatge, només s'admet l'unifamiliar que no origini possibilitat de formació de nucli de població.

Art. 156. Sòl de protecció natural i paisatgística * SP * (Clau 33)

1. Situació: Correspon a l'àrea boscosa de la part Nord-Est del terme municipal de La Nou de Gaià que limita amb els boscos dels termes veïns de La Pobla de Montornès, Bonastre i Vespella de Gaià, i als terrenys que limiten amb els torrents que discorren des d'aquests boscos fins al Sud del terme cap al riu Gaià.

2. Definició: Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, ha de ser objecte d'una especial protecció, de forma que s'impeixin les actuacions que puguin perjudicar-les transformant les seves condicions actuals. D'acord amb l'Art. 2 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, aquestes Normes qualifiquen com a sòl de protecció natural i paisatgística aquells terrenys forestals o sòls rústics poblats d'espècies arbòries o arbustives, de matolls i d'herbes, i també els erms situats en els límits dels boscos que per llurs característiques siguin adequats per a la seva forestació o reforestació amb espècies autòctones.

3. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/83, de 12 d'abril o a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/90, de 23 de gener, segons sigui la situació de la finca.

4. Condicions d'edificació: En aquestes àrees es prohibeix qualsevol tipus d'edificació a excepció de les declarades d'utilitat pública i interès social, la tala d'arbrat si no ha estat aprovat abans un pla de millora i repoblació forestal, i

qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn. S'admeten les obres de consolidació i de millora de les construccions tradicionals existents.

5. Regulació per a les edificacions d'utilitat pública i interès social: En consideració de quins són els àmbits territorials qualificats amb aquesta zona i quines les característiques morfològiques, no s'hi consideren admissibles les edificacions d'utilitat pública i interès social, excepte si està dedicada directa i exclusivament a l'estudi i conservació del propi àmbit. En aquest cas s'haurà d'estudiar amb prou cura el seu emplaçament, volum, forma, etc. i la justificació de la seva construcció en atenció a no desvirtuar l'àmbit.

6. Condicions d'ús: L'únic ús admès és el forestal o agrícola segons el que sigui en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes. Es tractarà de reduir l'ús agrícola a l'efecte de tornar els terrenys a l'estat natural perquè serveixin de pas i refugi de la fauna autòctona i de protecció del paisatge. L'aprofitament forestal es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/88, forestal de Catalunya.

Es procurarà protegir-ho dels incendis forestals creant alguns punts estratègics d'emmagatzematge i fàcil recollida d'aigua, d'ús agrícola limitat que actui de tallafocs, i condicionament i millora dels camins. A aquest fi s'hauria de redactar un Pla de prevenció coordinadament amb els municipis veïns i sota la direcció el Departament de Governació de la Generalitat de Catalunya. En cas d'incendi l'àrea afectada conservarà la seva qualificació i adscripció a la zona que aquestes Normes li han establert i es tractarà de recuperar la massa boscosa replantant-ho amb espècies propies de la zona.

Art.157. Definició.

L'àmbit de Protecció del Patrimoni és el Catàleg de construccions, elements, entorns i jardins d'interès que cal concretar d'acord amb els Art. 38 del TR i 86 de RP. A l'espera de la redacció del Pla Especial les Normes defineixen un llistat o Catàleg d'edificacions, elements i espais que pel seu interès històric, artístic, arquitectònic, paisatgístic o de memòria ciutadana han de disposar d'una especial protecció.

Art. 158. Elements protegits. (Clau 16)

Els elements considerats al Catàleg per ser protegits són:

- 1.- El nucli urbà antic comprès entre el carrer Major, el carrer de la Generalitat, la plaça del Centenari, el Camí de la Font i la part alta del poble que inclou els carrers Montserrat, Pau Casals, del Castell i de la Pleta.
- 2.- Castell del Baró de les Quatre Torres.
- 3.- Església parroquial de Santa Maria Magdalena.
- 4.- Can Dalmau de Dalt.
- 5.- Can Dalmau de Baix.
- 6.- Cal Metus.
- 7.- L'antic magatzem-paller del Castell i murs de l'era.
- 8.- L'Ajuntament o antigues escoles públiques.

I pel seu especial interès geogràfic, històric, edilici i de la vegetació del seu entorn, també cal incloure:

- 9.- Parc del Cercat o antics jardins del Castell i els antics camins que l'envoltaven.

10.- Entorn de la Font dels Canons o antics rentadors al Torren de La Nou i el camí fins al nucli urbà antic.

11.- Terreny a l'Oest del Castell, entre el Camí de la Font i el carrer del Castell amb coves i restes excavades a la roca, previst reconvertir-ho en jardí-mirador. "Pedrera de la Nou de Gaià".

12.- Placeta de la Capella o "mirador de Vespella".

13.- Cementiri amb la Creu i el bosc que l'envolta.

14.- Coves de la Faringalla, darrera l'església parroquial amb els terrenys de bosc que les envolten i el camí fins al nucli urbà antic.

15.- Necròpolis de la Nou de Gaià a la carretera T-2020.

16.- Vil·la de la Nou de Gaià.

* Es podrà redactar un Pla Especial de protecció el qual es regularà pels articles següents:

Art. 159. Contingut del Pla Especial.

El PE ha de concretar el Catàleg segons els elements protegits i altres que responguin a un nivell de suficient interès. En podrà afegir de nous si els considera d'interès o modificar el catàleg, justificant-ho degudament.

El PE haurà de definir exhaustivament el perímetre corresponent a cadascun dels elements catalogats, amb el contingut de la protecció pormenoritzat exclusivament per cada un d'ells, acompanyat de memòria, plànols i fotografies de cada element.

El PE haurà de definir el règim particular econòmic-fiscal, tendint a estimular i fomentar la conservació, millora, reposició i promoció dels elements catalogats.

Art. 160. Condicions del Pla Especial.

1. Condicions d'edificabilitat.

a) En els solars intersticials d'un tram de carrer catalogat o a l'entorn d'un element catalogat, les noves edificacions s'hauran de subjectar, no solament a la normativa general de la zona que l'envolti, sinó també a les prescripcions que el Pla de Protecció determini.

Les prescripcions seran, al menys, les referents a mantenir i emfatitzar el caràcter rural del nucli antic i la conservació de l'actual estructura edilícia amb les seqüències de buits i plens (edificis i patis), d'irregularitats de traçats, alineacions, alçades i volums, de predomini absolut de les parets cegues sobre les obertures, d'obertures en dimensió predominant vertical, d'encerclats, llosanes i ampits de pedra, predomini de cobertes de teula àrab amb barbicanes, rebocs de parets exteriors llisos amb sorra de riu, colors de terres no estridents amb predomini de blanc trencat (perla), gris clar, crema, ocre, etc., tot per no alterar les característiques del nucli urbà antic de La Nou de Gaià.

En tot cas no serà autoritzat tot el que pugui contradir aquestes prescripcions i, en concret, no han de ser admesos volums tancats sortints (tribunes o miradors), terrasses i balcons ocupant tot el front de façana, obertures amb predomini de dimensió horitzontal, aplacats de pedra polida, ceràmica i parets d'obra vista. Tampoc serà admissible tot intent de formes, materials o tractament dels mateixos amb caire falsament "folkloric" o pseudo-mediterrani que no pertanyen a la nostra cultura.

b) Tot l'apartat (a) anterior serà aplicable a les reformes d'edificis que, en si mateix no es-

tiguin catalogats, però siguin compresos dins l'àrea d'influència o l'entorn d'un element catalogat. S'entendrà per àrea d'influència o entorn de l'element els edificis veïns, els edificis confrontats i tots els que puguin trencar amb la seva massa, volum, forma, materials, textures o colors l'harmonia o caràcter d'una zona o edifici catalogat en les seves vistes, perspectives o visuals.

c) El Pla Especial haurà d'arbitrar els mitjans suficients per impedir la transformació tipològica del nucli antic. Per això cal no autoritzar la construcció d'habitatges plurifamiliars, ni la segregació de finques unitàries o de magatzems i patis que formen part actualment d'una vivenda unifamiliar. Cal conservar el tipus d'edifici vivent que es compon no sols de la vivenda estricta sinó d'edificacions complementàries, patis i espais annexes que eren i encara son utilitzats com a magatzems de maquinària, estris i col·lites, per la ventilació i per reduïts horts-jardins familiars.

d) Els edificis i àmbits catalogats tindran la possibilitat d'enderrocar els elements menors en mal estat no aprofitables ni d'interès, i d'edificar o augmentar el volum edificat, si en el seu cas així

ho determina el Pla Especial, per a cada un dels elements de forma raonada, individualitzada i concreta, i sempre amb l'informe del Departament de Cultura de la Generalitat.

2. Condicions de l'edificació, usos i llicències.

a) El PE detallarà el règim concret de les obres de conservació i restauració, millora, ampliació, substitució i nova edificació aplicables als elements catalogats, així com la referent als moviments de terres, conservació o modificació de vegetació, pasos, murs, marges, talussos, implantació o modificació de serveis...etc, per recolçar les mesures de protecció dins el terme municipal.

b) També el Pla Especial ha d'especificar el règim d'usos aplicables en els elements catalogats, per permetre la seva major contemplació i visita, sense alterar de forma irreversible els actuals usos predominants (vivenda unifamiliar de caire rural i espais complementaris de la mateixa). Per aquesta raó, i donat el tamany reduït del nucli antic, es limitarà al màxim l'aparició d'usos que desvirtuin el caràcter actual que es pretén preservar. Així, per exemple, l'aparició de botigues, bars o altres usos comercials que actualment no existeixen i estan prou coberts amb la resta de nucli edificat no s'hauria de contemplar, al menys de forma generalitzada, en l'àmbit del nucli antic.

c) El PE estudiarà i concretarà les mesures per restringir el pas i aparcament de vehicles als carrers dins el nucli antic, permetent l'accessibilitat motoritzada dels habitants i la peatonal dels visitants.

d) El Pla Especial preveurà que, en qualsevol cas, aquestes llicències necessitaran informe previ del tècnic municipal i informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

3. Condicions de l'immoble protegit.

Els àmbits i edificis protegits de propietat privada corresponents a una unitat compositiva i registral, constituiran un immoble únic, als efectes de la regulació de les mesures de protecció del PE.

4. Condicions de les obres de consolidació i conservació.

a) En tant no sigui vigent el Pla Especial corresponent, es podran autoritzar únicament obres de consolidació i conservació de caràcter urgent, amb informe previ del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, que haurà de ser emès en el termini de 10 dies. Els usos seran concordants amb les característiques i posada en valor dels edificis a protegir. Es prohibeixen expressament l'enderrocament o la transformació i canvi de les característiques físiques dels edificis i, si s'escau, de llurs entorns ambientals.

b) Així mateix, en tant no sigui vigent el Pla Especial, els àmbits catalogats no poden ser modificats, ni en la seva estructura ni en els seus elements constitutius, sense llicència municipal, la qual serà sol·licitada amb un projecte signat per un títol superior facultatiu. Aquest projecte haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran detalladament en una memòria i es grafiaran en plànols de planta, secció i alçats per coneixement exacte del seu abast. També, s'acompanyarà la documentació amb fotografies generals i de detall.

c) Durant el període en que no sigui vigent el Pla Especial els elements indicats en el precatàleg i les obres a autoritzar, es regiran per l'indicat en aquest capítol, a més de les normes que li siguin aplicables per raó de l'àmbit on estan ubicats, sempre i quan no contradiguin a les primeres.

d) Provisionalment, en tant no sigui redactat i vigent el Pla Especial, l'Ajuntament de La Nou de Gaià podrà crear ordenances complementàries d'edificació i usos a la vista de l'experiència en l'aplicació d'aquestes Normes en l'àmbit dels elements a protegir. També caldrà que es recuperi, ordeni i arxivi documentació gràfica i escrita dels elements del precatàleg.

e) Com complement de tot l'anterior es recorda l'obligatorietat de l'observança dels articles 107 a 110 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.

Es redacten en compliment de l'article 93 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, i altre legislació aplicable.

Primera. Usos disconformes.

Es consideraran com usos disconformes les activitats de categoria superior a la màxima admesa a la zona on s'emplacen. Per aquestes activitats només s'admetran canvis de millora del procés, sempre que no s'incrementi la càrrega contaminant, la càrrega de foc ni els altres riscos o molèsties de l'activitat autoritzada.

No s'admet cap indústria de la 4n i 5n categoria a cap zona, per considerar-se ús disconforme i l'escassa superfície del terme.

Segona. Volums disconformes i fora d'ordenació.

S'entenen que queden fora d'ordenació els edificis i instal·lacions afectades per la creació o ampliació de vials, zones verdes, lliures, d'equipament, esportives o d'esbarjo, el traçat de ser-

veis i infraestructures, etc. Els que superin alçades, volums, ocupacions, nombre de plantes, separacions, ...etc, i els usos contraris o incompatibles amb la destinació prevista dels edificis i terrenys, es consideraran disconformes.

Quan els edificis i instal·lacions construïts amb llicència o sense, anteriors a l'aprovació d'aquestes Normes subsidiàries, estiguin subjectes, per raó de determinacions de planejament o normatives, a expropiació, cessió gratuïta o enderrocamment de tot l'edifici o part d'ell, quedaran fora d'ordenació d'acord amb les limitacions assenyalades al paràgraf següent.

En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització, canvi d'ús o increment del seu valor d'expropiació, però si les petites reparacions exteriors que exigissin la higiene, ornament i conservació de l'immoble.

Quan les determinacions de planejament no haguessin de donar lloc a la situació de fora d'ordenació, en els edificis i instal·lacions de volum disconforme es poden autoritzar obres de consolidació, modernització i d'ús, si es compatible amb la seva qualificació i aquestes NNSS.

Els edificis i instal·lacions construïdes o en fase de construcció amb disconformitat amb el contingut de les NNSS de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona, amb les determinacions de planejament o de l'articulat d'aquestes normes subsidiàries municipals també són disconformes.

Tercera. Pla Especial de protecció del patrimoni.

Mentre no s'hagi redactat aquest pla, es podran autoritzar únicament obres de consolidació i conservació de caràcter urgent dels elements protegits per aquestes Normes. Sempre caldrà un informe favorable previ del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, que haurà de ser emès en el termini màxim de 10 dies.

Segons la classificació de la Xarxa de camins feta per la Diputació de Tarragona.

Camins de primer ordre:

No n'hi ha cap.

Camins de segon ordre:

6034. Dels Casalots.

6035. De La Pobla.

6036. Del Fornàs.

6037. De la màquina.

6038. De La Nou a Salomó.

Per part de l'Ajuntament de La Nou de Gaià es consideren camins de primer ordre, i així ha estat demanat al Consell Comarcal: el 6035 que uneix el propi nucli urbà amb el de La Pobla de Montornès pel camí 6024-Del Mas Boada, que ja és de primer ordre, i el 6038 que uneix el propi nucli urbà amb el de Salomó passant just al costat del nucli urbà dels Masos de Vespella.

Cal afegir-hi el camí no numerat denominat d'Altafulla que uneix el nucli urbà de La Nou de Gaià amb l'accés a l'autopista a Torredembarra, i que passa al costat de la urbanització Brises del Mar d'Altafulla.

La resta de camins del terme, que apareixen reflectits al plànol cadastral de rústica, i que són de propietat municipal i ús públic, amb les limitacions que pugui imposar la legislació vigent, completen la xarxa viària agrícola.

La Nou de Gaià, 10 de maig de 2005

JOAN MONTRAGULL RAFÍ
Alcalde

PG-125831 (05.139.018)



AUDIÈNCIES PROVINCIALS

EDICTE

de la Secció Quarta de l'Audiència Provincial de Barcelona, sobre actuacions de procediment ordinari (rotlle 601/2004).

DOÑA MARIA VERGÉ GRAU, Secretaria de la Secció CURTA de la Audiència Provincial de Barcelona,

HAGO SABER: Que en el rollo de apelación civil n.º 601/2004, dimanante de los autos de Procedimiento ordinario n.º 429/2002 del Juzgado Instrucción 1 Terrassa (ant.CI-6) promovidos a instancias de EXPLOTACIONES CAN MONTLLOR SA, contra MASIA CAN MONTLLOR S.L CANT MONTLLOR DE LA CAVA S.L., se ha dictado sentencia cuyo encabezamiento y fallo son del tenor literal siguiente:

“SENTENCIA NUM. 202/2005.- Ilmos Sres. D. VICENTE CONCA PEREZ, Dª AMPARO REIRA FIOLE, Dª MERCEDES HERNÁNDEZ RUIZ-OLALDE.- En la ciudad de Barcelona a veintidos de marzo de dos mil cinco.- VISTOS, en grado de apelación, ante la sección cuarta de esta Audiencia Provincial, los presentes autos de Procedimiento Ordinario num. 429/2002, seguidos por el juzgado de Primera Instancia num. 1 de Terrassa, a instancia de EXPLOTACIONES CAN MONTLLOR SA., contra MASIA CAN MONTLLOR SL., declarada en rebeldía en la instancia, y contra CAN MONTLLOR DE LA CAVA SA., los cuales penden ante esta Superioridad en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte codemandada CAN MONTLLOR DE LA CAVA SA. contra la sentencia dictada en los mismos el día 12 de noviembre de 2003, por el/la Juez del expresado juzgado.

FALLAMOS Que desestiman el recurso de apelación interpuesto por la representación e CAN MONTLLOR DE LA CAVA SL. frente a la sentencia presente.

Barcelona, 10 de mayo de 2005

La secretaria judicial, firma ilegible

PG-126012 (05.147.052)

EDICTE

de la Secció Tercera de l'Audiència Provincial de Tarragona, sobre actuacions de judici declaratiu de menor quantia (rotlle 519/2004).

Dª. PALMIRA ANA MORETÓN ALONSO, Secretaria Judicial de la Secció 3ª de la Audiencia Provincial de Tarragona

HAGO SABER: Que por dicha Sección y en el Rollo n.º 519/2004 correspondiente al recurso de apelación interpuesto por la Comunidad de Propietarios del Edificio Favila, contra la sentencia dictada en autos de Juicio Declarativo de Menor Cuantía n.º 32/99, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de El Vendrell, a instancia de la Comunidad de Propietarios del Edificio Favila contra Acerete y Escanciano S.A., D. Rafael Beca de la Fuente y D. José Mª Crespo Alvarez, se ha dictado en fecha de dos de marzo de dos mil cinco. Sentencia que contiene la siguiente parte dispositiva: “FALLAMOS. Que ESTIMANDO el recurso de apela-

ción interpuesto por la representación de la Comunidad de Propietarios del edificio Favila contra la sentencia dictada con fecha 5 de noviembre de 2002 por el juzgado de 1ª Instancia n.º Tres de El Vendrell REVOCAMOS parcialmente la citada resolución y en su lugar DISPONEMOS:

1º) Hacer extensiva la condena que se hace a la promotora-constructora Acerete y Escanciano S.A. al arquitecto técnico D. José Mª Crespo Alvarez, manteniendo el resto de los pronunciamientos.

2º) Y no hacer expresa imposición sobre las costas originadas como consecuencia de dicho recurso.”

Y para que sirva de notificación en forma a con domicilio desconocido, expido el presente Edicto.

Tarragona, 13 de mayo de 2005

La secretaria judicial, firma ilegible

PG-125995 (05.147.050)

JUTJATS DE PRIMERA INSTÀNCIA I INSTRUCCIÓ

EDICTE

del Jutjat de Primera Instància núm. 37 de Barcelona, sobre actuacions de procediment ordinari (exp. 230/2003).

D/ña. Francisco Javier Payán Gómez Secretario del Juzgado Primera Instancia 37 Barcelona

HAGO SABER:

Que en este Juzgado se tramitan bajo núm. 230/2003 actuaciones de Procedimiento ordinario a instancia de SISTEMAS MODERNOS EN REHABILITACIONES, S.L. representado por el Procurador/a Sr/a. MONTSERRAT SOCIAS BAEZA contra COM. PROP. C. PARLAMENT 23 en los que en resolución dictada el día de la fecha se ha acordado notificar por edictos a SHMUEL BEHAR por ignorarse su paradero, la sentencia cuyo encabezamiento y fallo es del tenor literal siguiente:

“Encabezamiento: En Barcelona, a quince de noviembre de dos mil cuatro.

SUSANA CASANY NAVARRO, Magistrada Juez en sustitución del Juzgado de Primera Instancia n.º 37 de Barcelona, ha visto los autos de Juicio Ordinario n.º 230/03 promovido por el procurador Sra. Socias, en nombre y representación de SISTEMAS MODERNOS EN REHABILITACIONES, S.L., dirigida por el letrado Sr. Royan, frente a COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE PARLAMENT N.º 23 DE BARCELONA, representada por el procurador Sr. Badia y dirigida por el letrado Sra. Lopez-Pinto y frente a D. SHMUEL BEHAR, en rebeldía.

FALLO: Estimo la demanda presenta por el procurador Sra. Socias, en nombre y representación de SISTEMAS MODERNOS EN REHABILITACIONES, S.L., frente a COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE PARLAMENT N.º 23 DE BARCELONA y, en su virtud, condeno a la demandada a que pague

a la actora la suma de 13.622'25 euros, mas el interés legal desde la interposición de la demanda, mas las costas.

Así mismo, desestimo la demanda presentada por el procurador Sra. Socias, en nombre y representación de SISTEMAS MODERNOS EN REHABILITACIONES, S.L., frente D. SHMUEL BEHAR y, en su virtud absuelvo al demandado de las pretensiones deducidas en su contra, todo ello con imposición de las costas causadas a la actora.

Y para que sirva de notificación al demandado SHMUEL BEHAR en ignorado paradero libro el presente.

Barcelona, 18 de abril de 2005

El secretario, firma ilegible

PG-124494 (05.147.002)

EDICTE

del Jutjat de Primera Instància núm. 5 de Girona, sobre actuacions de judici verbal (exp. 631/2003).

Sra. Marta Menéndez Marqués Secretaria Judicial d'aquest jutjat de Primera Instància n.º 5 de Girona faig saber que en les actuacions referenciades ha recaigut sentència, en la que l'encapçalament i la part dispositiva és el següent:

L'Il.lm Sr. Hugo Novales Bilbao, Magistrat Jutge del Jutjat de Primera Instància núm. 5 dels de Girona, celebrant audiència pública en el dia de la data, i habent-se vist aquestes actuacions de Judici verbal sobre Desnonament de finca urbana manca de pagament de les rendes, promogut per la part actora Maria Rosa Puig Dalmau, representada pel/per la Procurador NÚRIA ORIELL COROMINAS i defensats pel lletrat CARLES GENOVER HUGUET contra Patricio Amat Rubirola he dictat sentència en virtut dels següents:

PART DISPOSITIVA.

1. Estimo la demanda interposada per Maria Rosa Puig Dalmau, representats pel/per la Procuradora NURIA ORIELL COROMINAS, i defensada pel lletrat CARLES GENOVER HUGUET, contra Patricio Amat Rubirola i declaro resolt el contracte d'arrendament otorgat, pel Maria Rosa Puig Dalmau i el demandat Patricio Amat Rubirola el dia 1 d'abril de 2001, del local situat en el baixos del núm 49 del carrer Llarg de Salt (Girona) i en conseqüència condemno a la part demandada a deixar lliure, buit i expedit l'esmentat immoble, dintre del termini legalment establert, amb apercibiment de procedir-se al seu llançament.

2. Així mateix he de condemnar i condemno a la part demandada a pagar a la part actora la quantia de 5.198,58 en concepte de rendes devengades i impagades i les rendes que es devinguin i no siguin satisfetes durant la substanciació del litigi així com els interessos legals generats per les esmentades quantitats . He d'imposar i imposo expressament les costes processals a la part demandada

Notifiqueu aquesta sentència a les parts, informant que contra la mateixa es pot impugnar