

MODIFICACIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE JUNEDA:

**MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DEL CEMENTIRI
MUNICIPAL I DE DIVERSOS PARÀMETRES
URBANÍSTICS PER PROMOUR E
DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL I DE SERVEIS DEL
MUNICIPI**

DOCUMENT PER L'APROVACIÓ INICIAL DE PLANEJAMENT
Març 2022

Promotor: Ajuntament de Juneda

Redactora: Noemi Morell Rivas

Tramitació: Ajuntament de Juneda

ÍNDEX

1 MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1** NORMATIVA D'APLICACIÓ
- 1.2** INICIATIVA
- 1.3** OBJECTE
- 1.4** EMPLAÇAMENT DE L'ACTUACIÓ
- 1.5** DESCRIPCIÓ I RÈGIM URBANÍSTIC VIGENT DE L'ÀMBIT PROPOSAT

2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1** OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ DEL PLANEJAMENT PROPOSADA
- 2.2** DE LA NECESSITAT DE DUR A TERME O NO DUR A TERME L'AVUACIÓ AMBIENTAL DEL PLA
- 2.3** JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA INICIATIVA, L'OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA AMB RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS CONCURRENTS.
- 2.4** JUSTIFICACIÓ DELS ARTICLES 98, 99 I 100 DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME
- 2.5** JUSTIFICACIÓ DE LA QUANTITAT, FUNCIONALITAT I QUALITAT DELS SISTEMES
- 2.6** JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

3 MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

- 3.1** CRITERIS D'ORDENACIÓ
- 3.2** INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

4 RESUM COMPRENSIU

- 4.1** OBJECTIUS DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
- 4.2** CRITERIS D'ORDENACIÓ

5 NORMES URBANÍSTIQUES

- 5.1** ARTICULAT VIGENT
- 5.2** ARTICULAT PROPOSAT

6 PLÀNOLS

1 MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 Normativa d'aplicació

La normativa legal vigent aplicable en l'àmbit de la Modificació del POUM és la següent:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sol.
- Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sol.
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials
- Llei 38/2015, de 29 de setembre, del Sector Ferroviari (LSF).

1.2 Iniciativa

L'Ajuntament de Juneda promou aquesta modificació del POUM, per tal d'incorporar una nova redistribució de les qualificacions d'equipaments i zones verdes de l'àmbit del cementiri municipal i nous paràmetres urbanístics que facilitin i promoguin el desenvolupament industrial i de serveis del municipi.

1.3 Objecte

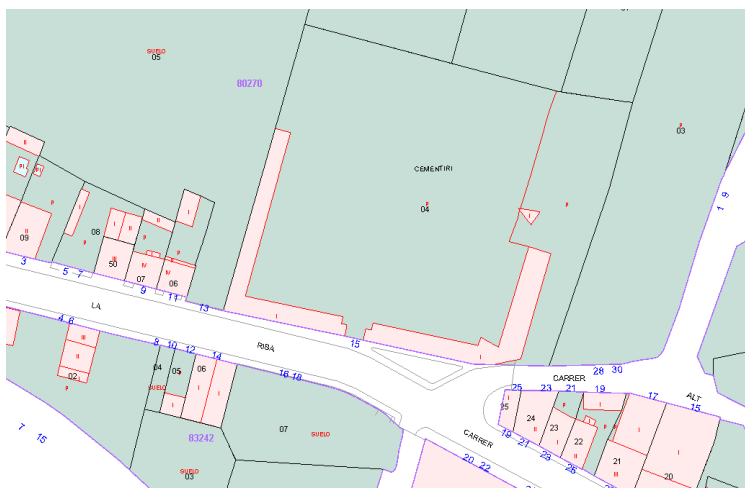
L'objectiu de l'ajuntament és adequar la qualificació del sòl en l'entorn del Cementiri, per tal de permetre la implantació de la nova sala de Comiats (projecte subjecte a subvenció) i dotar d'una major coherència urbanística i funcional tot l'àmbit del cementiri municipal, facilitant l'efectiva connexió i interrelació dels espais públics fent viable el seu desenvolupament i la seva utilització.

Ahora es pretén ampliar i clarificar el contingut de les normes urbanístiques del POUM vigent, en allò que respecta als criteris a emprar respecte dels percentatges de sostre màxim permès a les zones 1, 2 i 3 del sòl urbà per als usos compatibles.

Un altre objectiu principal de la present Modificació és permetre la transformació dels sols industrials cap a un model urbanístic més sostenible: adequar els seus paràmetres normatius a la realitat del segle XXI, superar ordenacions i volumetries obsoletes i permetre adoptar les noves tendències tècniques i logístiques de les empreses.

1.4 Emplaçament de l'actuació

El Cementiri de Juneda es troba situat al Carrer Prat de la Riba, a la parcel·la cadastral 8027004CG1082N0001HR de superfície 9.173,00 m2 segons cadastre.



La parcel·la del cementiri actualment s'emplaça en sòl urbà consolidat i compleix amb el nivell d'urbanització necessari a nivell de serveis.

Es tracta d'una tipologia de cementiri mediterrani, el que es caracteritza per un traçat normalment ortogonal, amb una tanca continua amb nínxols, que donen lloc a un volum exterior únic; amb una vegetació escassa, gairebé exclusivament de xiprers; i una escassa tendència a integrar-se amb la natura i el seu entorn. Aquestes dues característiques no es veuen gaire reflexades en el recinte del cementiri de Juneda, ja que aquest s'adapta a la topografia en pendent del terreny i la vegetació es força frondosa.

Es tracta d'una parcel·la amb pendent sud – nord. Existeix un fort desnivell de gairebé 10m entre l'accés al Carrer Prat de la Riba i la part baixa; zona on es localitzen les tombes de terra.

A part de la seva entrada principal el recinte disposa d'una entrada al lateral est, de servei.

La superfície de la parcel·la destinada actualment a cementiri i qualificada d'Equipament pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Juneda és de 9.912,00 m2 no obstant, després d'analitzar l'àmbit actual del cementiri, i realitzar una valoració tècnica, es va creure convenient situar LA NOVA SALA DE COMIATS fora del perímetre del mateix, concretament paral·lelament al seu lateral est aprofitant l'accés a la seva entrada de servei.

En concret l'actuació s'emplaçaria part en la parcel·la cadastral 8027004CG1082N0001HR (actual cementiri) i part en la parcel·la cadastral 8027003CG1082N0001UR (contigua al cementiri – lateral est).

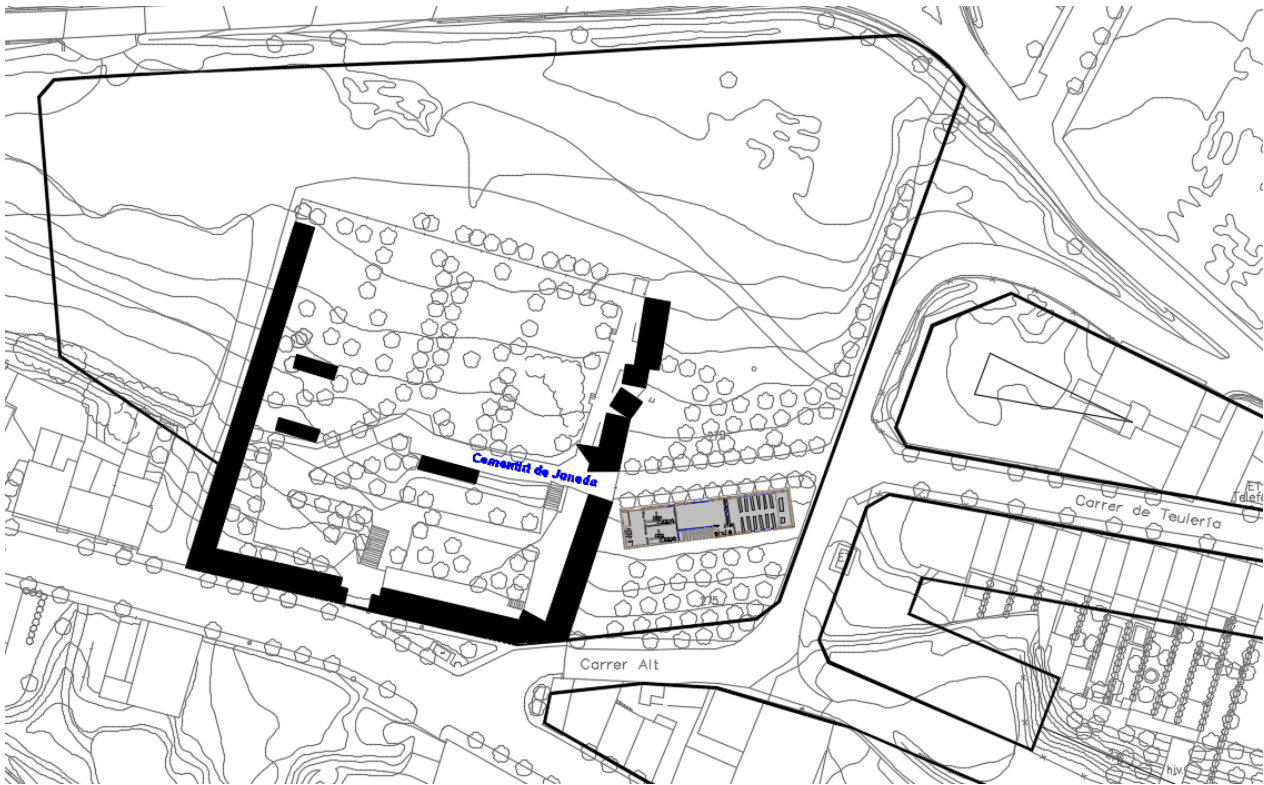


Pel que fa a la titularitat de la parcel·la, es tracta d'una parcel·la de propietat municipal.

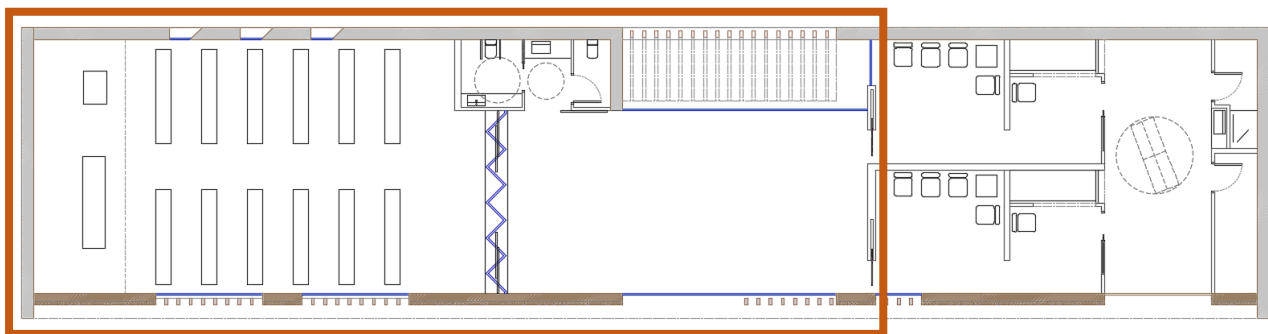
Per realitzar un encaix previ de l'edificació proposada, ha estat necessari realitzar un anàlisi de la topografia de la zona i del programa de la sala.

El programa, és ben senzill, i es compon d'una sala complementada amb un porxo aproximadament d'uns 220 m2, dotada d'un nucli de serveis adaptats. (FASE I del projecte).

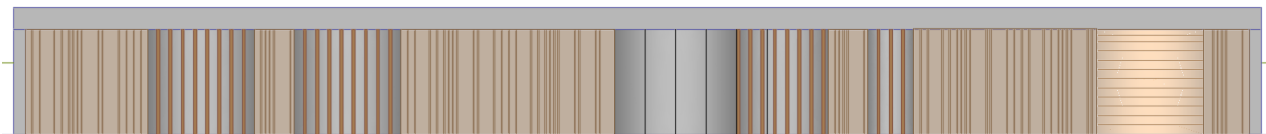
Aquesta sala es pretén ampliar en un futur amb les dependències necessàries per ubicar la sala de vetlles de Juneda, tal i com es pot observar en la distribució de la imatge inferior:



De la implantació en el terreny en resulta una sala semi-soterrada, composta per murs de contenció perimetrals i una façana paral·lela a l'accés lateral conformant un mirador sobre el paisatge.



Planta de l'edificació proposada -SALA DELS ADEUS (FASE I) I SALA DE VETLLES



FAÇANA NORD PROPOSADA

1.5 Descripció i règim urbanístic vigent de l'àmbit proposat

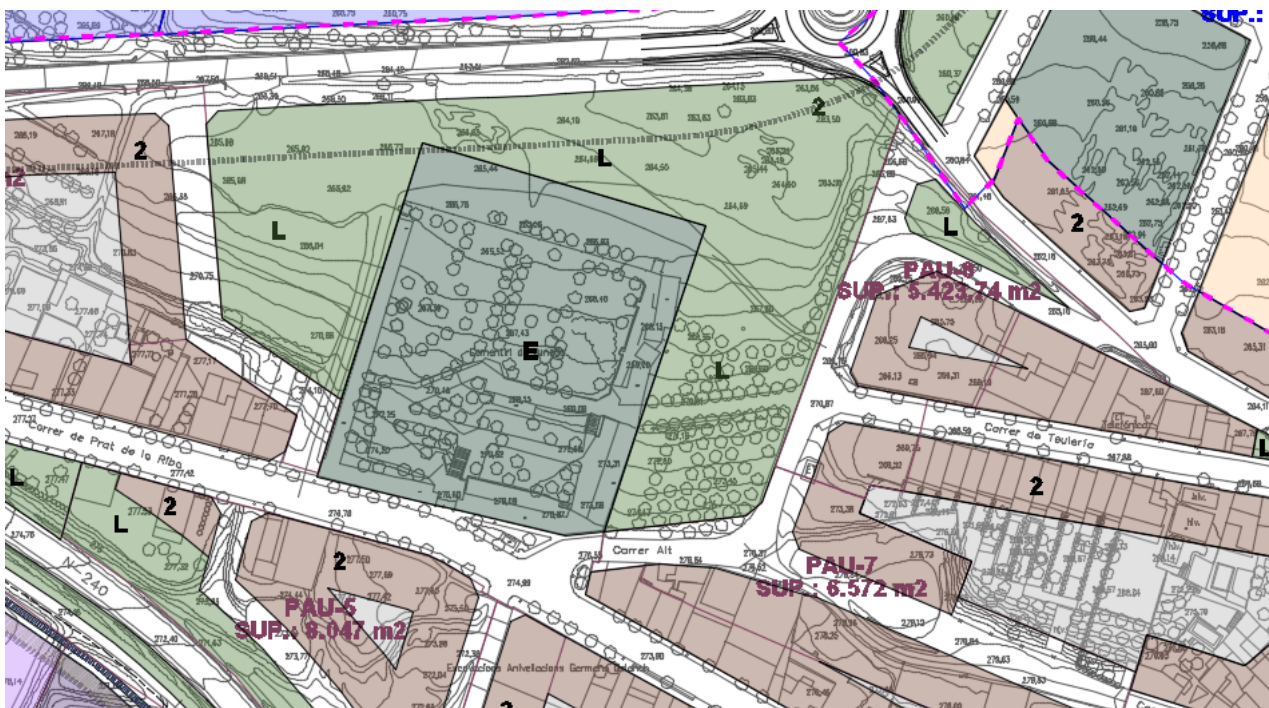
L'àmbit de la modificació compren els terrenys del cementiri actual i el seu entorn immediat, situats al nord del municipi, situats entre la carretera de Connexió amb Torregrossa i el Carrer Prat de la Riba, tal i com es pot apreciar en la imatge inferior.



Àmbit de l'actuació en color rosa

Concretament, el POUM aprovat definitivament en data 28 d'agost de 2007 i publicat al DOGC a efectes d'executivitat en data 05 de desembre de 2007, estableix per l'àmbit el següent règim urbanístic del sòl:

- Sòl urbà consolidat qualificat en part d'Espais Lliures i en part d'Equipaments.



Imatge Polum Vigent

2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 Objectius de la Modificació del Planejament proposada

Els objectius bàsics de la present modificació són:

- **OBJECTIU 1:** Adequar la qualificació del sòl en l'entorn del Cementiri, per tal de permetre la implantació de la nova sala de Comiats (projecte subjecte a subvenció), justificant el seu emplaçament i mantenint la superfície destinada a espais lliures.
- **OBJECTIU 2:** Ampliar el contingut de les normes urbanístiques del POUM vigent, en allò que fa als criteris a emprar respecte dels percentatges de sostre màxim permès a les zones 1, 2 i 3 del sòl urbà per als usos compatibles.
- **OBJECTIU 3:** Permetre la transformació dels sols industrials de cap a un model urbanístic més sostenible: adequar els seus paràmetres normatius a la realitat del segle XXI, superar ordenacions i volumetries obsoletes i permetre adoptar les noves tendències tècniques i logístiques de les empreses.

2.2 De la necessitat de dur a terme o no dur a terme l'avaluació ambiental del pla

El reglament de la Llei d'urbanisme, en l'art. 118, estableix que les modificacions dels Plans, han de contenir les determinacions i la documentació adequades a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En conseqüència i per acomplir al precepte, cal determinar la necessitat de sotmetre la modificació del POUM a avaluació ambiental.

L'article 86.bis del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, referent al Procediment d'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic, disposa que L'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic que hi estiguin sotmesos d'acord amb la legislació en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes s'integra en el procediment d'elaboració dels plans urbanístics, de conformitat amb aquesta llei i amb el reglament que la desplega.

D'acord amb l'exposat, per la determinació de la necessitat o no de l'avaluació ambiental de la present modificació cal recórrer a la normativa aplicable, és a dir la Disposició addicional Vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica on s'especifica, Regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013.

La present modificació del Pla d'ordenació Urbanística Municipal té un contingut i un abast territorial molt limitat i no incrementa l'edificabilitat del planejament vigent i no inclou actuacions que tinguin cap repercussió ambiental. Amb aquest objectiu la modificació cerca una solució de planejament que passi per un ús racional del sòl, atesa la seva compatibilitat amb els objectius previstos.

És per això, que donada la naturalesa i l'abast d'aquesta modificació de planejament, es considera que no ha de contenir la documentació referent a l'informe ambiental per ser totalment innecessari, atesa la nul·la incidència d'aquesta en el medi ambient.

En tractar-se d'una modificació que no incrementa el sòl qualificat de sòl urbà o urbanitzable respecte de les previsions del POUM es considera vigent l'avaluació ambiental continguda en el POUM.

2.3 Justificació de la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Entre els principals interessos públics d'aquesta Modificació podem destacar aquests en correlació amb els objectius de la modificació:

- Darrerament, les cerimònies religioses s'han anat desplaçant als tanatoris en comptes de fer-se a les parròquies. En bona part per comoditat, ja que els tanatoris ofereixen tots els serveis al mateix lloc i altres perquè desitgen una cerimònia civil no associada a la religió cristiana. Fins fa poc temps, la major part de les cerimònies eren cristianes i només una minoria dels difunts anaven directament al cementiri o a la incineradora sense cap ritual previ. Darrerament, tot i que les cerimònies religioses continuen sent majoria, els comiats civils van a l'alça. Es per aquest argument que l'Ajuntament de Juneda ha cregut oportú realitzar l'execució d'una sala de comiats civils. Es garanteix la finalitat bàsica de l'urbanisme, la seva funció social: l'interès públic que representa la possible implantació de nous equipaments, així com el seu desenvolupament i manteniment per tal de garantir i millorar la qualitat dels habitants del municipi. La implantació d'aquest equipament permetrà vertebrar l'entorn en el qual se situa, creant un nexa d'unió entre l'àrea residencial unifamiliar i el cementiri municipal.
- Atès que darrerament s'han donat consultes i peticions de tràmits que afecten a activitats amb característiques específiques (associades als usos compatibles del POUM), es considera convenient ampliar la normativa vigent respecte:
 - quin hauria de ser sostre màxim d'ús principal i d'ús compatible permès.
 - quin hauria de ser l'àmbit de referència a considerar en el seu càlcul del percentatge

per tal d'afavorir la implantació de serveis per la població (oficines, comerços, espais socioculturals; restaurants i bars; escoles privades; hotels;), garantint i millorant la qualitat dels habitants del municipi.

- Adequació de les claus industrials a les noves tecnologies: permet obtenir peces singulars amb major volum, el que pot suposar un major atractiu per les empreses del sector, un impuls econòmic pel municipi i la creació de nous llocs de treball. Flexibilització dels usos i paràmetres d'ordenació i per tant minimització dels tràmits per a l'obertura de noves activitats. Obtenció d'una nova oferta industrial més atractiva, adaptable a les noves tecnologies i usos industrials, fugint de models industrials de poca alçària i oficines/terciari, dels quals el mercat n'està saturat. Model urbanístic reversible, en el sentit que es pot vincular temporalment a la vigència de l'activitat i revertir a la tipologia industrial amb la seva desaparició o caducitat, ja que els nous requeriments tecnològics de major volum van relacionats amb la instal·lació d'elements tècnics mòbils i flexibles i no construccions fixes.

2.4 Justificació dels articles 98, 99 i 100 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme

La intervenció proposada modifica els sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius, per tant es d'aplicació l'article 98 del TRLUC.

D'acord a l'article 99 del TRLUC, la modificació no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment, per tant en el document d'aprovació inicial NO es necessari annexar:

- A) Llistat amb la identitat de tots els propietaris o d'altres drets reals sobre les finques afectades públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys.
- B) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.
- C) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

Amb relació a l'article 100.1 del TRLUC cal esmentar que la modificació no suposa un increment de sostre edificable ni en el cas de sòl urbanitzable ni en cas de sòl urbà i per tant l'articulat no és d'aplicació.

La modificació no suposa un augment de la densitat d'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, i per tant no és d'aplicació l'article 100.2 del TRLUC. De la mateixa manera no es tracta d'una modificació del planejament que, sense incrementar l'edificabilitat, comporta la destinació parcial de l'edificació de sòls residencials plurifamiliars a habitatges de protecció pública de conformitat amb l'article 57.7 i no és d'aplicació l'article 100.2 bis.

La modificació no és una reordenació general d'un àmbit que comporti la transformació global dels usos previstos pel POUM, Per tant no és d'aplicació l'article 100.3 del TRLUC

La modificació no és una actuació aïllada de dotació, per tant tampoc és d'aplicació l'article 100.4 del TRLUC.

2.5 Justificació de la quantitat, funcionalitat i qualitat dels sistemes

Atès que la present modificació afecta la situació dels sistemes d'espais lliures o zones verdes, i equipaments (únicament en sòl urbà consolidat) es justifica:

- El manteniment de la superfície global en els següent quadre:

ÀMBIT	SUPERFÍCIE ACTUAL (m2)	SUPERFÍCIE PROPOSADA (m2)
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES	14.118,39	14.370,52
SISTEMA D'EQUIPAMENTS	9.912,41	9.660,28
TOTAL	24.030,80	24.030,80

Si observem el còmput global dels sistemes de tot l'àmbit de la modificació, s'aprecia que aquest es manté tot i modificar lleugerament els percentatges entre sistema d'Espais Lliures i d'Equipaments.

- La millora de la funcionalitat i la qualitat:

Tota la modificació de POUM es fa amb l'objectiu bàsic d'endreçar els sistemes d'espais lliures i equipaments, situant-los de manera que permetin respondre a les necessitats del municipi, en aquest cas la nova implantació de la Sala de Comiats.

D'acord amb tot l'especificat anteriorment queda justificat el compliment a l'article 98 del TRLUC.

2.6 Justificació de la mobilitat generada

D'acord a l'article 2 del decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, aquests estudis avaluen l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport. Segons l'article 3 del decret, aquests estudis s'han de contemplar en els documents de planejament urbanístic general i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

Per aquesta modificació puntual del pla general no es necessari el citat estudi ja que no es tracta d'una transformació dels usos principals sinó la adequació urbanística d'uns usos existents que ja eren compatibles.

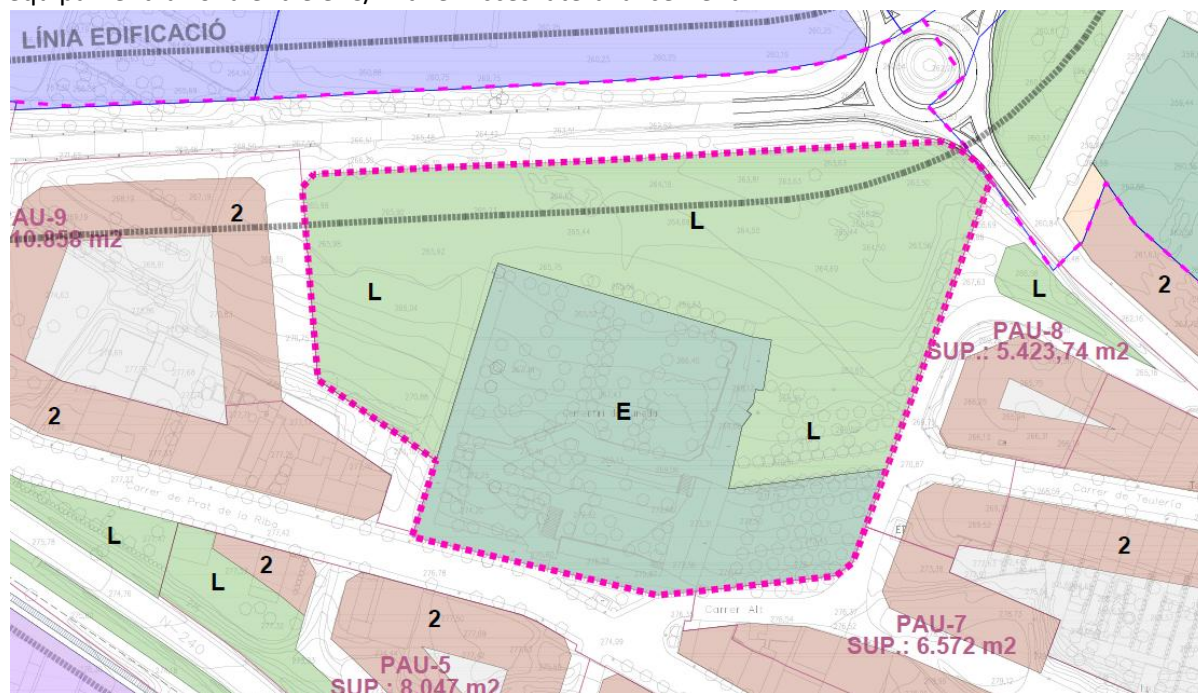
Per tant, la modificació que es planteja no ha de suposar un canvi substancial de la mobilitat respecte als usos ja establerts pel planejament vigent.

3 MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

3.1 Criteris d'ordenació

Els criteris urbanístics que determinen la proposta d'ordenació modificada són els següents:

- Es modifica la distribució entre els espais lliures i la zona d'equipaments dins l'àmbit delimitat, ajustant-se als perímetres actuals de les edificacions i tanques del cementiri i qualificant com a equipament la zona entre el C/ Alt i el Accés lateral al cementiri.



Nova proposta de modificació

- Modificar la redacció dels articles 96, 97 i 98 ampliant la permissibilitat d'implantació dels usos compatibles.
- Modificar la redacció dels articles 100 i 114, proposant la flexibilització del paràmetre d'ordenació (HRM: alçada reguladora màxima) que permet adaptar les volumetries a sistemes tecnològics actuals, sense cap mena de limitació en les claus 7c i 7d industrials.

3.2 Informe de sostenibilitat econòmica

El Text Refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), en l'article 59, apartat 3, determina que els Plans d'ordenació Urbanística Municipal (i per tant les seves modificacions) es formalitzaran mitjançant una sèrie de documents entre els quals s'enumera el d): L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Aquest apartat té per objecte justificar, que el desenvolupament de la proposta d'ordenació de la modificació del POUM, no tingui un impacte negatiu en les finances públiques.

Per avaluar la sostenibilitat econòmica de la modificació cal tenir en compte per una banda els Ingressos municipals generats per la modificació proposada, i per altra l'impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada pel manteniment de les infraestructures necessàries fruit de la modificació.

De la mateixa manera, i atenent a la naturalesa de la modificació proposada, cal dir que l'impacte a la hisenda pública afectada pel manteniment de les infraestructures fruit de la modificació, tampoc és diferent de l'impacte que es genera amb les disposicions del POUM vigent.

Es conclou que la modificació no té un impacte negatiu en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i del manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

4 RESUM COMPRENSIU

4.1 Objectius de la proposta de modificació

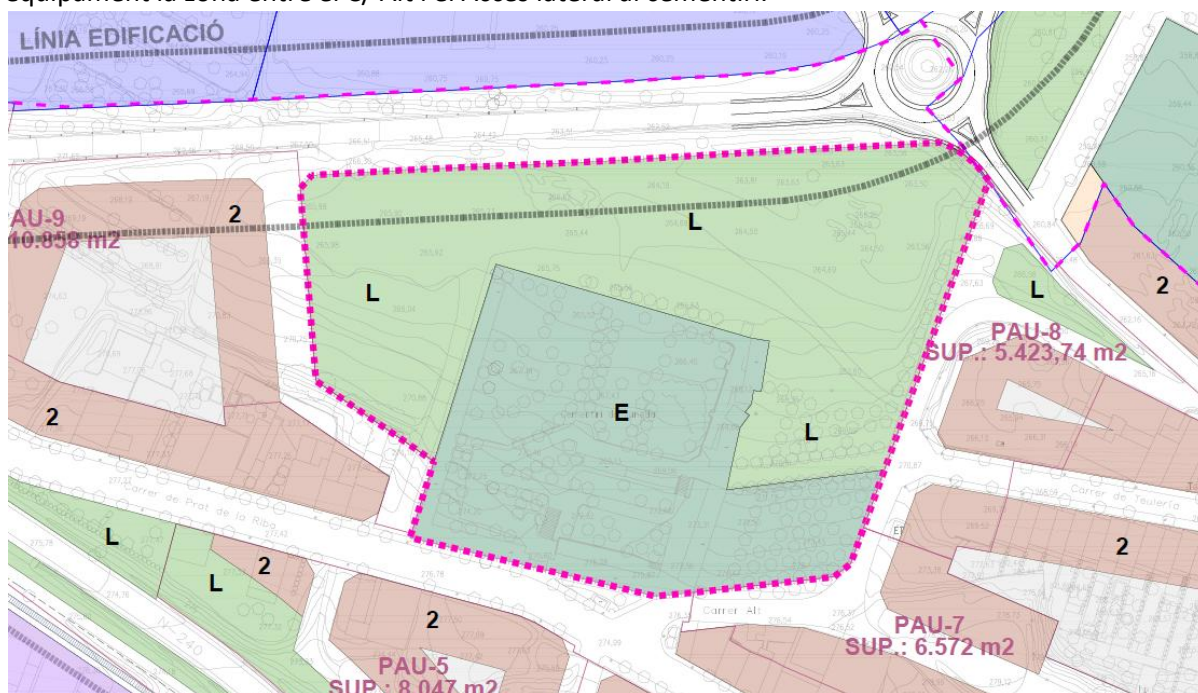
Els objectius bàsics de la present modificació són:

- **OBJECTIU 1:** Adequar la qualificació del sòl en l'entorn del Cementiri, per tal de permetre la implantació de la nova sala de Comiats (projecte subjecte a subvenció), justificant el seu emplaçament i mantenint la superfície destinada a espais lliures.
- **OBJECTIU 2:** Ampliar el contingut de les normes urbanístiques del POUM vigent, en allò que fa als criteris a emprar respecte dels percentatges de sostre màxim permès a les zones 1, 2 i 3 del sòl urbà per als usos compatibles.
- **OBJECTIU 3:** Permetre la transformació dels sols industrials de cap a un model urbanístic més sostenible: adequar els seus paràmetres normatius a la realitat del segle XXI, superar ordenacions i volumetries obsoletes i permetre adoptar les noves tendències tècniques i logístiques de les empreses.

4.2 Criteris d'ordenació

Els criteris urbanístics que determinen la proposta d'ordenació modificada són els següents:

- Es modifica la distribució entre els espais lliures i la zona d'equipaments dins l'àmbit delimitat, ajustant-se als perímetres actuals de les edificacions i tanques del cementiri i qualificant com a equipament la zona entre el C/ Alt i el Accés lateral al cementiri.



Nova proposta de modificació

- Modificar la redacció dels articles 96, 97 i 98 ampliant la permissibilitat d'implantació dels usos compatibles.
- Modificar la redacció dels articles 100 i 114, proposant la flexibilització del paràmetre d'ordenació (HRM: alçada reguladora màxima) que permet adaptar les volumetries a sistemes tecnològics actuals, sense cap mena de limitació en les claus 7c i 7d industrials.

5 NORMES URBANÍSTIQUES

5.1 Articulat vigent

Els articles del POUM que afecta la presenta modificació són els següents:

Article 96 – Zona de casc antic, clau 1

1- DEFINICIÓ

Aquesta zona correspon al nucli antic o vila closa, denominat La Costa. L'ordenació històrica és d'edificacions entre mitgeres alineades a vial.

Els objectius prioritaris són:

- a- Conservar el caràcter urbà medieval, regulant adequadament les condicions de substitució de l'edificació, millorant les condicions higièniques i de salubritat.
- b- Mantenir i preservar els edificis i espais de caràcter històric – artístic o amb valor arquitectònic.
- c- Millorar les condicions ambientals amb possibles estudis de peatonalització, pavimentació, etc.
- d- Intentar l'esponjament del territori, mitjançant operacions aïllades d'enderroc d'immobles en mal estat que alliberin espai que es pugui destinar a l'ús públic, a través de petites operacions d'urbanització, enjardinament i/o dignificació.

2- CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

- a- Superfície mínima de parcel·la: 100 m² per a parcel·les de nova creació. Les parcel·les de superfície inferior, inscrites al Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM, seran igualment edificables.
- b- Front mínim de parcel·la: 5,00 metres. Les parcel·les amb una amplada inferior, inscrites al Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM, seran igualment edificables.

3- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- a- Forma d'ordenació: alineació a vial o preexistent. No s'admeten les reculades en cap de les plantes amb excepció d'allà on ja existeixen.
- b- Tipologia: unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres.
- c- Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge per cada 80 m² de sostre construïts (1 hab/80 m²st).
- d- Ocupació de la parcel·la: la planta baixa és totalment edificable amb una alçada màxima de 4,50 metres. No s'admeten els altells. Quan s'ocupi la totalitat de la planta baixa, aquesta no es podrà destinar a habitatge.
- e- Fondària edificable de les plantes pis i en planta baixa en cas de destinar-la a habitatge: 18,00 metres
- f- Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes:

Amplada del carrer	Altura (m)	Nombre de plantes
≤ 3,50 metres	7,00	PB+1P
> 3,50 metres	10,00	PB+2P

- Aquest mateix criteri s'aplicarà als passatges o carrers sense sortida definits amb aprofitament als plànols d'ordenació.

- Alçada lliure mínima plata baixa: 3,00 metres.
- Alçada lliure mínima plantes pis: 2,50 metres, sense perjudici d'aquelles prescripcions normatives per a l'ús d'habitatge.
- g- Cossos sortints: només s'admeten els cossos sortints oberts. Podran volar un màxim de 0,40 metres a partir de 4,00 metres de la rasant de la vorera o en el seu defecte del paviment del carrer en el punt més desfavorable.
- h- Coberta: Inclorada amb les condicions dels articles 46 i 54. La sotacoberta podrà ser habitable formant part de l'habitatge de la planta immediatament inferior, amb les determinacions indicades a l'article 45.

4- CONDICIONS D'ÚS

- a- Ús principal: Residencial unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres.
- b- Usos compatibles: Comercial (adequat a la normativa vigent en cada moment), sociocultural; restauració; docent; hotel·ler; oficina; esportiu; sanitari; i taller en planta baixa.
 - La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús compatible ocuparà un màxim del 50% del sostre total edificable en la parcel·la.
 - Dotació mínima d'aparcament: És obligat de dotar als edificis nous o objecte de rehabilitació integral amb una plaça d'aparcament per habitatge. Excepció feta d'aquelles que L'Ajuntament exoneri bé per raó d'amplada de carrer, bé perquè la dimensió de front de parcel·la ho impossibilita tècnicament o bé per tractar-se d'una finca inclosa al catàleg de béns a protegir del municipi. Les places poden ser en el mateix edifici o estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la o situades en un altre edifici pròxim, en aquest últim cas s'haurà d'adjuntar a la sol·licitud de llicència l'escriptura de propietat d'aquestes places.

5- CONDICIONS DE COMPOSICIÓ ARQUITECTÒNICA I URBANÍSTICA

Amb caràcter general es determinen les condicions següents:

- a- La proporció de les obertures de les façanes haurà de ser rectangular, essent la dimensió major la vertical. Les obertures se separaran un mínim de 0,60 metres de qualsevol límit de la parcel·la.
- b- Les fusteries, persianes i reixes seran de materials i acabats exteriors similars als tradicionalment emprats a la zona. De manera concreta es prohibeixen les fusteries de color blanc, negre o metal·litzats.
- c- Les baranes hauran de ser metàl·liques, de ferro forjat o laminat.
- d- Els paraments de façana i les tanques de les parcel·les, seran similars als existents, tant pel que fa als materials com als colors i les textures. No es podrà emprar l'obra ceràmica de cara vista.
- e- Les teulades seran de teula àrab o plana ceràmica de color vermell. Es permet la solució de teula plana quan es tracti de la substitució d'una coberta o edificació que anteriorment ja la tenia d'aquesta forma.

6- ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Els projectes arquitectònics justificaran la permanència dels elements constructius d'interès, estiguin o no a la façana, com paraments, obertures, arcs, ràfecs, balcons, pous, cups, cellers, etc.

Amb aquesta finalitat, qualsevol sol·licitud de llicència d'obres d'enderroc o d'edificació, haurà d'adjuntar plànols de l'estat actual, a escala mínima 1/100, de la totalitat de les plantes, de les façanes i una secció transversal, així com fotografies de les façanes i una memòria indicant els elements arquitectònics o històrics d'interès. Prèviament a la redacció de l'informe tècnic de llicència d'obres, serà preceptiva que es realitzi una visita d'inspecció del immoble afectat per part del tècnic municipal, el qual

s'haurà de pronunciar sobre el contingut de la documentació aportada pel sol·licitant i qualsevol altre extrem que consideri oportú.

La documentació de les obres de nova planta o de reforma, indicaran els elements a mantenir i aplicaran els següents criteris d'actuació:

- a- S'hauran de conservar els elements característics de la composició arquitectònica original, mantenint-los i posant-los en valor.
- b- Es podran fer addicions en edificis existents o edificacions de nova planta que en cap cas podran superar els ràfecs de l'edifici veí de major alçada, ni superar l'alçada màxima de 10,00 metres ni tres plantes d'alçada (PB+2), ni l'ARM que es determini als plànols d'ordenació detallada del sòl urbà . En el cas de la construcció d'addicions caldrà integrar el més possible la part adherida a la part històricament edificada.
- c- Els materials de construcció no desmereixen ni desvirtuaran el caràcter propi de les parts a conservar i a valorar.
- d- En el cas de parcel·les confrontades, s'hauran de deixar lliures els darrers 3 m de la fondària edificable, sense possibilitat de patis mancomunats.

Article 97 – Zona d'eixampla, clau 2

1- DEFINICIÓ.

Compren la zona d'expansió urbana. Desenvolupada en illes tancades amb pati interior aparegudes a partir del nucli primitiu de La Costa al llarg dels camins de sortida de la població.

2- CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

- a- Superfície mínima de parcel·la: 120 m² per a parcel·les de nova creació. Les parcel·les de superfície inferior, inscrites al Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM, seran igualment edificables.
- b- Front mínim de parcel·la: 5,00 metres. Les parcel·les amb una amplada inferior, inscrites al Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM, seran igualment edificables.

3- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- a- Forma d'ordenació: alineada a vial.
- b- Tipologia: unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres.
- c- Densitat màxima d'habitatges: 1 hab/100 m² st edificable sobre rasant.
- d- Ocupació de la parcel·la: la planta baixa és totalment edificable amb una alçada màxima amidada des de la rasant del carrer de 5,00 metres.
- e- Fondària edificable de les plantes pis: 18,00 metres, si no està indicada als plànols d'ordenació. En tot cas es deixaran 3,00 metres sense edificar (en plantes pis) des del fons de propietat, si aquesta dóna a pati interior.
- f- Alçada reguladora i nombre màxim de plantes: es fixa l'alçada reguladora màxima en 12,00 metres, que correspon a planta baixa i 2 plantes pis.
 - Alçada lliure mínima planta soterrani: 2,20 metres. Podrà ocupar el 100% de la parcel·la.
 - Alçada lliure mínima planta baixa: 2,50 metres.
 - Alçada lliure mínima plantes pis: 2,50 metres, sense perjudici d'aquelles prescripcions normatives per a l'ús d'habitatge.
 - Es permeten les plantes entresolat amb les determinacions regulades a l'article 42.
- g- Cossos sortints: s'admeten els cossos sortints tancats, semitancats i oberts amb les determinacions de l'article 55.
- h- Coberta: Coberta: Inclina amb les condicions dels articles 46 i 54. La sotacoberta podrà ser habitable formant part de l'habitatge de la planta immediatament inferior, amb les determinacions indicades a l'article 45.

- i- En cas d'aparèixer patis de llum i ventilació, aquests hauran de complir amb les determinacions del Decret d'Habitabilitat vigent.

4- CONDICIONS D'ÚS

- a- Ús principal: Residencial unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres.
- b- Usos compatibles: Comercial (segons normativa vigent en cada moment); sociocultural; restauració; docent; hotel·ler; oficina; sanitari; i taller, només en planta baixa.
- La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús compatible ocuparà un màxim del 50% del sostre total edificable en la parcel·la.
- Dotació mínima d'aparcament: Una plaça per habitatge de nova creació. Les places poden ser en el mateix edifici o estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la o situades en un altre edifici pròxim, en aquest últim cas s'haurà d'adjuntar a la sol·licitud de llicència l'escriptura de propietat d'aquestes places.

5- ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

En edificacions existents no serà d'aplicació l'anterior normativa en reformes que no comportin augment de volum, sempre i quan les edificacions no constituïssin infracció urbanística en el seu dia.

Les parcel·les existents, i degudament registrades, abans de l'aprovació inicial d'aquest pla d'ordenació podran edificar encara que la parcel·la no sigui la mínima establerta, sempre i quan no hi hagi hagut cap tipus de segregació.

Material de façana: Materials tradicionals, amb acabats complets típics del casc urbà.

Color de façana: Colors tradicionals.

Material de coberta: Teula o similar ceràmica vermella. Desaconsellada la teula negra.

La composició de façanes serà lliure, però respectant l'estètica tradicional.

En cas de no esgotar-se l'alçària màxima permesa, serà obligatori l'acabat estètic, inclòs adaptació de mitgeres que haguessin quedat al descobert, d'acord amb l'article 58.

6- S'ESTABLEIX UNA SUB-ZONA 2a amb les següents determinacions:

- a- L'espai situat entre el carrer Ramon i Cajal i l'alineació de les edificacions existents és qualifica com espai lliure privat no edificable. S'admet en aquest espai la construcció d'escal·les per accedir a la primera planta.
- b- El passatge existent conserva el seu caràcter privat, però sense donar consideració de façana als edificis de la zona 2 que hi atermenen.
- c- S'admet una alçada reguladora màxima de 9,00 metres corresponent a PB + 2PP.

7- S'ESTABLEIX UNA SUB-ZONA 2b amb les següents determinacions:

- a- Ordenació segons alineació de façana, enretirant la mateixa del vial els 4,35 metres indicats en els plànols d'ordenació. L'espai entre el vial i la façana es considera espai lliure privat.
- b- S'admet una alçada reguladora de 10,00 metres corresponent a PB+2PP.
- c- La resta de paràmetres seran els mateixos que els generals de la zona d'eixampla, clau 2.

8- S'ESTABLEIX UNA SUB-ZONA 2C AMB LES SEGÜENTS DETERMINACIONS:

- a- Ordenació segons alineació de vial mixta.
- b- La resta de paràmetres seran els mateixos que els generals de la zona d'eixampla, clau 2.

Article 98 – Zona urbana semi-intensiva, clau 3**1- DEFINICIÓ.**

Compren sols urbans de desenvolupament relativament recent i on l'edificació es disposa segons alineació de vial, encara que existeixen algunes edificacions plurifamiliars.

2- CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

- a- Superfície mínima de parcel·la: 150 m² per a parcel·les de nova creació. Les parcel·les de superfície inferior, inscrites al Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM, seran igualment edificables.
- b- Front mínim de parcel·la: 5,00 metres. Les parcel·les amb una amplada inferior, inscrites al Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM, seran igualment edificables.

3- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- a- Forma d'ordenació: alineada a vial o preexistent.
- b- Tipologia: unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres.
- c- Densitat màxima d'habitatges: 1 hab/120 m² st. edificable sobre rasant.
- d- Ocupació de la parcel·la: la plana baixa és totalment edificable amb una alçada màxima amidada des de la rasant del carrer de 5,00 metres.
- e- Fondària edificable de les plantes pis: 18,00 metres.
- f- Alçada reguladora i nombre màxim de plantes: es fixa l'alçada reguladora màxima en 8,00 metres, que correspon a planta baixa i 1 planta pis.
 - Alçada lliure mínima planta soterrani: 2,20 metres. Podrà ocupar el 100% de la parcel·la.
 - Alçada lliure mínima planta baixa: 3,00 metres.
 - Alçada lliure mínima plantes pis: 2,50 metres, sense perjudici d'aquelles prescripcions normatives per a l'ús d'habitatge.
 - Es permeten les plantes entresolat amb les determinacions regulades a l'article 42.
- g- Cossos sortints: s'admeten els cossos sortints tancats, semitancats i oberts amb les determinacions de l'article 55.
- h- Coberta: Tant inclinada com plana sempre i quan doni compliment a les condicions dels articles 46 i 54. La sotacoberta podrà ser habitable formant part de l'habitatge de la planta immediatament inferior, amb les determinacions indicades a l'article 45.

4- CONDICIONS D'ÚS

- a- Ús principal: Residencial unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres.
- b- Usos compatibles: Comercial (segons normativa vigent en cada moment); sociocultural; restauració; docent; hotel·ler; oficina; sanitari; i taller, només en planta baixa.
 - La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús compatible ocuparà un màxim del 50% del sostre total edificable en la parcel·la.
 - Dotació mínima d'aparcament: Una plaça per habitatge. Les places poden ser en el mateix edifici o estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la o situades en un altre edifici pròxim, en aquest últim cas s'haurà d'adjuntar a la sol·licitud de llicència l'escriptura de propietat d'aquestes places.

5- ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Material de façana: Materials tradicionals.

Color de façana: Colors tradicionals.

Material de coberta: Teula o similar vermella. Desaconsellada la teula negra.

Article 100 – Zona industrial, clau 6**1- DEFINICIÓ**

Aquesta zona ordena les construccions industrials en edificació separada de tots els límits de la parcel·la, en funció del tamany previst per a les instal·lacions.

2- SUBZONES

S'estableixen les subzones següents:

- en parcel·la gran, clau 6a
- en parcel·la petita, clau 6b
- en parcel·la petita, clau 6b2

3- CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

	Clau 6a	Clau 6a.bis	Clau 6b	Clau 6b2
a- Superfície mínima de parcel·la:	5.000 m ²	5.000 m ²	500 m ²	500 m ²
b- Front mínim de parcel·la:	50 metres	50 metres	12 metres	12 metres

4- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

	Clau 6a	Clau 6a.bis	Clau 6b2	Clau 6b2
a- Forma d'ordenació:	Aïllada	Aïllada	Entre mitgeres	Entre mitgeres
b- Índex d'edificabilitat net:	1,11 m ² st/m ² s	1,00 m ² st/m ² s	1,48 m ² st/m ² s	1,00 m ² st/m ² s
c- Ocupació màxima:	60%	60%	80%	80%
d- Alçària reguladora màxima:	10,00 metres	10,00 metres	10,00 metres	10,00 metres
e- Nombre màxim de plantes:	PB+altell (56% PB)	PB+altell (56% PB)	PB+altell (56% PB)	PB+altell (56% PB)
f- Separació vials principals:	10,00 metres	10,00 metres	10,00 metres	10,00 metres
g- Separació laterals parcel·la:	5,00 metres	5,00 metres		
h- Separació fons parcel·la:	5,00 metres	5,00 metres	5,00 metres	5,00 metres
i- Pendent màxim coberta:	30%	30%	30%	30%

5- CONDICIONS D'ÚS

- a- Ús principal: magatzems, garatges, tallers, indústries
- b- Usos compatibles: ús comercial i oficines associades a la indústria ubicada a la parcel·la, així com l'ús recreatiu.
 - La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús compatible ocuparà un màxim del 30% del sostre edificable de la parcel·la. Per augmentar aquest percentatge serà necessari la redacció d'un Pla de millora urbana que ho justifiqui.
 - Es preveurà dins de cada parcel·la, al menys, una plaça d'aparcament de superfície rectangular mínima de 2,20x4,50 metres per cada 200 m² de sostre edificat.

6- ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Tolerància d'habitatges: Un habitatge per cada 3.000 m² de parcel·la, per a porters o vigilants.

S'admeten les instal·lacions esportives i recreatives, discoteques, etc. i àdhuc cultural i religioses.

S'admet l'ús de dispensari, consultori i ambulatori, però no els centres sanitaris d'internament com hospitals, sanatoris i clíniques.

De l'ús educatiu i cultural s'admet els dedicats a la formació professional i a la investigació relacionats amb l'activitat específica de la zona.

S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a la indústria.

En les parcel·les destinades a servei d'interès públic i social l'alçada reguladora màxima de 10,00 metres podrà correspondre a PB+2PP, i l'ocupació serà del 40%, mantenint l'edificabilitat d'1,00 m²st/m²sòl.

S'admet que un 25% del sostre destinat a aquesta zona, en els polígons industrials adjacents a la carretera N-240, es pugui contemplar com a ús terciari i de serveis, hotel·ler i de restauració. En aquests usos es permesa una alçada màxima de 12,00 metres corresponent a PB+2PP. Les parcel·les destinades a aquest ús hauran d'estar separades entre elles un mínim de 300 metres.

Article 114 – Zona industrial de la carretera N-240, clau 7

1. Definició de la zona.

Comprèn les unitats de zona amb us predominant industrial amb accessos des de la carretera N-240.

2. Subzones.

S'estableixen les següents subzones

- Subzona 1 industrial de la carretera N-240, clau 7.1
- Subzona 2 industrial de la carretera N-240, clau 7.2

3. Condicions d'ordenació comuns a totes les subzones

a) Tipus d'edificació

- El tipus d'edificació es segons volumetria específica
- En el plànol normatiu de volumetria de la modificació puntual es defineixen les línies d'edificació màxima i les alineacions dels vials Aquestes últimes estableixen la línia de delimitació del domini públic i no tenen perquè coincidir amb la línia d'edificació, la qual es d'obligat compliment segons la normativa sectorial de carreteres i es grafia en tots els planós d'ordenació .
- La línia d'edificació té el caràcter d'envolupant màxima de les edificacions i no comporta una alineació obligatòria, excepció feta de que en el plànols s'estableixen específicament línies d'edificació obligatòria .
- En els espais lliures d'edificació resultants de l'aplicació de les línies d'edificació màxima sobre parcel·la, es podran implantar elements tècnics vinculats a l'activitat o a la urbanització externa,
- En la regulació de les subzones s'establiran si s'escau:
 - Les distàncies mínimes entre els volums aïllats edificats dins l'envolupant màxima.
 - Les condicions de reculada respecte de les partions.

b) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

- El nombre màxim de plantes - PB+1
- Alçada reguladora màxima – 8 metres mesurats des de la cota del vial o la cota del terreny més baixa en qualsevol punt de l'edificació, en funció de si l'edificació es troba

alineada o no a vial, i fins a l'arrencada de ràfec o límit superior de façana, aplicats a totes les cares de l'edifici.

c) Pendent i alçada màxima de les cobertes.

- Les cobertes no podran tenir una pendent superior al 15% i el carener no podrà sobrepassar els 3 metres per sobre el punt superior de medició de l'alçada reguladora màxima.

d) Elements tècnics

- Per sobre de la coberta s'admetran les construccions i estructures destinades al suport i allotjament dels elements tècnics de les instal·lacions i processos industrials, sempre que es justifiqui en el projecte d'execució la impossibilitat d'allotjar-los dintre de l'envolupant de l'edificació,
- Es limita l'ocupació d'aquets cossos tècnics a un màxim d'un 25% de la superfície de l'edifici a on es situen.

e) Regim d'usos

- Us principal: Magatzem, garatges, tallers i indústries fins a un màxim del 100% de la unitat de zona.
- Usos compatibles: Us comercial, segons la definició establerta als articles 5 i 6 del decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials de Catalunya fins a un màxim del 80% de la unitat de la parcel·la, amb les limitacions següents: es poden implantar establiments comercials singulars que comprenen establiments de venda a l'engròs i els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinaria, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers. Oficines, esportius, de restauració i hotelers vinculats al servei de carreteres. Implantació d'energies renovables.

f) Aparcaments

- Reserva mínima d'aparcaments en les parcel·les privades - 1 plaça d'aparcament per cada 100 m2 de sostre edificat (d'acord amb els estàndars de reglament de mobilitat) descomptant el sostre existent en el moment de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació puntual, excepte si es tracta de grans establiments comercials singulars, en aquest cas es preveurà un mínim de 2 places per cada 100 m2 edificats, segons estableix l'article 12 del Decret 378/2006.

g) Materialització de les cessions amb substitució dinerària

- En el moment de la sol·licitud de la llicència d'edificació per a una parcel·la, s'haurà d'aportar, a més de la documentació pròpia del projecte d'edificació, una còpia simple del registre de la propietat a on resti palès el concepte i la quantia de les càrregues derivades del projecte de reparcel·lació del PAU a on estigui inclosa dita parcel·la, als efectes de materialitzar monetàriament les càrregues que així hagi establert el POUM.

h) S'autoritza la redacció d'un pla de millora urbana amb l'objectiu de dotar de nova vialitat a l'àrea amb les següents paràmetres:

- Parcel·la mínima : 500 m2.
- Àmbit mínim del Pla de millora urbana: Polígon d'actuació.
- Índex d'edificabilitat bruta: La corresponent al polígon d'actuació urbanística.
- Cessions: Espais lliures-10%, Equipaments -5%, els serveis tècnics necessaris i Aprofitament mitjà- 10%. Tot ells referits a la superfície del polígon d'actuació

4. Condicions d'ordenació específiques de la subzona 1 industrial de la carretera N-240, clau 7.1**a) Condicions de parcel·lació:**

- Parcel·la mínima - Es mantindran les parcel·les existents i no s'admetran noves divisions.

b) Condicions d'edificació:

- Índex d'edificabilitat neta : 0,7 m²st/m²s
- Ocupació màxima: La establerta en el plànol de volumetria.
- Les edificacions podran adossar-se a les partions de les parcel·les sempre que no s'estableixen separacions mínimes en els plànols de volumetria.
- S'admet el retranqueig dels volums edificats respecte de les partions. En aquest cas la distància mínima de les edificacions a la partió serà de 5 metres.
- Tots els paraments verticals de les edificacions, que restin a la vista tot i que sigui de manera temporal es tractaran amb acabats de façana.
- Distància mínima entre volums d'edificació aïllats dins de la envolupant màxima: 5 metres.

5. Condicions d'ordenació específiques de la subzona 2 industrial de la carretera N-240, clau 7.2**a) Condicions de parcel·lació:**

- Parcel·la mínima 3.000 m².
- Front mínim- 30 mts.
- Les parcel·les existents amb superfície i fronts inferiors s'entendran d'acord a l'ordenació.

b) Condicions d'edificació:

- Índex d'edificabilitat neta : 0,7 m²st/m²s
- S'admet el retranqueig dels volums edificats respecte de les partions. En aquest cas la distància mínima de les edificacions a la partió serà de 5 metres.
- Totes els paraments verticals de les edificacions, que restin a la vista tot i que sigui de manera temporal es tractaran amb acabats de façana.
- Distància mínima entre volums d'edificació aïllats dins envolupant màxima: 5 metres.

5.2 Articulat proposat

Els articles del POUM modificats resten de la següent forma:

Article 96 – Zona de casc antic, clau 1

1- DEFINICIÓ

Aquesta zona correspon al nucli antic o vila closa, denominat La Costa. L'ordenació històrica és d'edificacions entre mitgeres alineades a vial.

Els objectius prioritaris són:

- e- Conservar el caràcter urbà medieval, regulant adequadament les condicions de substitució de l'edificació, millorant les condicions higièniques i de salubritat.
- f- Mantenir i preservar els edificis i espais de caràcter històric – artístic o amb valor arquitectònic.
- g- Millorar les condicions ambientals amb possibles estudis de peatonalització, pavimentació, etc.
- h- Intentar l'esponjament del territori, mitjançant operacions aïllades d'enderroc d'immobles en mal estat que alliberin espai que es pugui destinar a l'ús públic, a través de petites operacions d'urbanització, enjardinament i/o dignificació.

2- CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

- c- Superfície mínima de parcel·la: 100 m² per a parcel·les de nova creació. Les parcel·les de superfície inferior, inscrites al Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM, seran igualment edificables.
- d- Front mínim de parcel·la: 5,00 metres. Les parcel·les amb una amplada inferior, inscrites al Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM, seran igualment edificables.

3- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- i- Forma d'ordenació: alineació a vial o preexistent. No s'admeten les reculades en cap de les plantes amb excepció d'allà on ja existeixen.
- j- Tipologia: unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres.
- k- Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge per cada 80 m² de sostre construïts (1 hab/80 m²st).
- l- Ocupació de la parcel·la: la planta baixa és totalment edificable amb una alçada màxima de 4,50 metres. No s'admeten els altells. Quan s'ocupi la totalitat de la planta baixa, aquesta no es podrà destinar a habitatge.
- m- Fondària edificable de les plantes pis i en planta baixa en cas de destinar-la a habitatge: 18,00 metres
- n- Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes:

Amplada del carrer	Altura (m)	Nombre de plantes
≤ 3,50 metres	7,00	PB+1P
> 3,50 metres	10,00	PB+2P

- Aquest mateix criteri s'aplicarà als passatges o carrers sense sortida definits amb aprofitament als plànols d'ordenació.
- Alçada lliure mínima planta baixa: 3,00 metres.
- Alçada lliure mínima plantes pis: 2,50 metres, sense perjudici d'aquelles prescripcions normatives per a l'ús d'habitatge.

- o- Cossos sortints: només s'admeten els cossos sortints oberts. Podran volar un màxim de 0,40 metres a partir de 4,00 metres de la rasant de la vorera o en el seu defecte del paviment del carrer en el punt més desfavorable.
- p- Coberta: Inclorada amb les condicions dels articles 46 i 54. La sotacoberta podrà ser habitable formant part de l'habitatge de la planta immediatament inferior, amb les determinacions indicades a l'article 45.

4- CONDICIONS D'ÚS

- c- Ús principal: Residencial unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres.
- d- Usos compatibles: Comercial (adequat a la normativa vigent en cada moment), sociocultural; restauració; docent; hotelier; oficina; esportiu; sanitari; i taller en planta baixa.
 - La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús compatible ocuparà un màxim del 50% del sostre total edificable en la parcel·la.
 - **En el cas de voler destinar una parcel·la únicament a un ús compatible, la proporció entre l'ús principal i l'ús compatible es regirà pel següent criteri: l'ús compatible ocuparà un màxim del 50% del sostre total edificable en la illa.**
 - Dotació mínima d'aparcament: És obligat de dotar als edificis nous o objecte de rehabilitació integral amb una plaça d'aparcament per habitatge. Excepció feta d'aquelles que L'Ajuntament exoneri bé per raó d'amplada de carrer, bé perquè la dimensió de front de parcel·la ho impossibilita tècnicament o bé per tractar-se d'una finca inclosa al catàleg de béns a protegir del municipi. Les places poden ser en el mateix edifici o estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la o situades en un altre edifici pròxim, en aquest últim cas s'haurà d'adjuntar a la sol·licitud de llicència l'escriptura de propietat d'aquestes places.

5- CONDICIONS DE COMPOSICIÓ ARQUITECTÒNICA I URBANÍSTICA

Amb caràcter general es determinen les condicions següents:

- f- La proporció de les obertures de les façanes haurà de ser rectangular, essent la dimensió major la vertical. Les obertures se separaran un mínim de 0,60 metres de qualsevol límit de la parcel·la.
- g- Les fusteries, persianes i reixes seran de materials i acabats exteriors similars als tradicionalment emprats a la zona. De manera concreta es prohibeixen les fusteries de color blanc, negre o metal·litzats.
- h- Les baranes hauran de ser metàl·liques, de ferro forjat o laminat.
- i- Els paraments de façana i les tanques de les parcel·les, seran similars als existents, tant pel que fa als materials com als colors i les textures. No es podrà emprar l'obra ceràmica de cara vista.
- j- Les teulades seran de teula àrab o plana ceràmica de color vermell. Es permet la solució de teula plana quan es tracti de la substitució d'una coberta o edificació que anteriorment ja la tenia d'aquesta forma.

6- ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Els projectes arquitectònics justificaran la permanència dels elements constructius d'interès, estiguin o no a la façana, com paraments, obertures, arcs, ràfecs, balcons, pous, cups, cellers, etc.

Amb aquesta finalitat, qualsevol sol·licitud de llicència d'obres d'enderroc o d'edificació, haurà d'adjuntar plànols de l'estat actual, a escala mínima 1/100, de la totalitat de les plantes, de les façanes i una secció transversal, així com fotografies de les façanes i una memòria indicant els elements arquitectònics o històrics d'interès. Prèviament a la redacció de l'informe tècnic de llicència d'obres, serà preceptiva que es realitzi una visita d'inspecció del immoble afectat per part del tècnic municipal, el qual

s'haurà de pronunciar sobre el contingut de la documentació aportada pel sol·licitant i qualsevol altre extrem que consideri oportú.

La documentació de les obres de nova planta o de reforma, indicaran els elements a mantenir i aplicaran els següents criteris d'actuació:

- e- S'hauran de conservar els elements característics de la composició arquitectònica original, mantenint-los i posant-los en valor.
- f- Es podran fer addicions en edificis existents o edificacions de nova planta que en cap cas podran superar els ràfecs de l'edifici veí de major alçada, ni superar l'alçada màxima de 10,00 metres ni tres plantes d'alçada (PB+2), ni l'ARM que es determini als plànols d'ordenació detallada del sòl urbà . En el cas de la construcció d'addicions caldrà integrar el més possible la part adherida a la part històricament edificada.
- g- Els materials de construcció no desmereixen ni desvirtuaran el caràcter propi de les parts a conservar i a valorar.
- h- En el cas de parcel·les confrontades, s'hauran de deixar lliures els darrers 3 m de la fondària edificable, sense possibilitat de patis mancomunats.

Article 97 – Zona d'eixampla, clau 2

1- DEFINICIÓ.

Compren la zona d'expansió urbana. Desenvolupada en illes tancades amb pati interior aparegudes a partir del nucli primitiu de La Costa al llarg dels camins de sortida de la població.

2- CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

- c- Superfície mínima de parcel·la: 120 m² per a parcel·les de nova creació. Les parcel·les de superfície inferior, inscrites al Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM, seran igualment edificables.
- d- Front mínim de parcel·la: 5,00 metres. Les parcel·les amb una amplada inferior, inscrites al Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM, seran igualment edificables.

3- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- j- Forma d'ordenació: alineada a vial.
- k- Tipologia: unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres.
- l- Densitat màxima d'habitatges: 1 hab/100 m² st edificable sobre rasant.
- m- Ocupació de la parcel·la: la planta baixa és totalment edificable amb una alçada màxima amidada des de la rasant del carrer de 5,00 metres.
- n- Fondària edificable de les plantes pis: 18,00 metres, si no està indicada als plànols d'ordenació. En tot cas es deixaran 3,00 metres sense edificar (en plantes pis) des del fons de propietat, si aquesta dóna a pati interior.
- o- Alçada reguladora i nombre màxim de plantes: es fixa l'alçada reguladora màxima en 12,00 metres, que correspon a planta baixa i 2 plantes pis.
 - Alçada lliure mínima planta soterrani: 2,20 metres. Podrà ocupar el 100% de la parcel·la.
 - Alçada lliure mínima planta baixa: 2,50 metres.
 - Alçada lliure mínima plantes pis: 2,50 metres, sense perjudici d'aquelles prescripcions normatives per a l'ús d'habitatge.
 - Es permeten les plantes entresolat amb les determinacions regulades a l'article 42.
- p- Cossos sortints: s'admeten els cossos sortints tancats, semitancats i oberts amb les determinacions de l'article 55.
- q- Coberta: Coberta: Inclina amb les condicions dels articles 46 i 54. La sotacoberta podrà ser habitable formant part de l'habitatge de la planta immediatament inferior, amb les determinacions indicades a l'article 45.

- r- En cas d'aparèixer patis de llum i ventilació, aquests hauran de complir amb les determinacions del Decret d'Habitabilitat vigent.

4- CONDICIONS D'ÚS

- c- Ús principal: Residencial unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres.
- d- Usos compatibles: Comercial (segons normativa vigent en cada moment); sociocultural; restauració; docent; hotel·ler; oficina; sanitari; i taller, només en planta baixa.
 - La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús compatible ocuparà un màxim del 50% del sostre total edificable en la parcel·la.
 - **En el cas de voler destinar una parcel·la únicament a un ús compatible, la proporció entre l'ús principal i l'ús compatible es regirà pel següent criteri: l'ús compatible ocuparà un màxim del 50% del sostre total edificable en la illa.**
 - Dotació mínima d'aparcament: Una plaça per habitatge de nova creació. Les places poden ser en el mateix edifici o estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la o situades en un altre edifici pròxim, en aquest últim cas s'haurà d'adjuntar a la sol·licitud de llicència l'escriptura de propietat d'aquestes places.

5- ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

En edificacions existents no serà d'aplicació l'anterior normativa en reformes que no comportin augment de volum, sempre i quan les edificacions no constituïssin infracció urbanística en el seu dia.

Les parcel·les existents, i degudament registrades, abans de l'aprovació inicial d'aquest pla d'ordenació podran edificar encara que la parcel·la no sigui la mínima establerta, sempre i quan no hi hagi hagut cap tipus de segregació.

Material de façana: Materials tradicionals, amb acabats complets típics del casc urbà.

Color de façana: Colors tradicionals.

Material de coberta: Teula o similar ceràmica vermella. Desaconsellada la teula negra.

La composició de façanes serà lliure, però respectant l'estètica tradicional.

En cas de no esgotar-se l'alçària màxima permesa, serà obligatori l'acabat estètic, inclòs adaptació de mitgeres que haguessin quedat al descobert, d'acord amb l'article 58.

6- S'ESTABLEIX UNA SUB-ZONA 2a amb les següents determinacions:

- d- L'espai situat entre el carrer Ramon i Cajal i l'alineació de les edificacions existents és qualifica com espai lliure privat no edificable. S'admet en aquest espai la construcció d'escal·les per accedir a la primera planta.
- e- El passatge existent conserva el seu caràcter privat, però sense donar consideració de façana als edificis de la zona 2 que hi atermenen.
- f- S'admet una alçada reguladora màxima de 9,00 metres corresponent a PB + 2PP.

7- S'ESTABLEIX UNA SUB-ZONA 2b amb les següents determinacions:

- d- Ordenació segons alineació de façana, enretirant la mateixa del vial els 4,35 metres indicats en els plànols d'ordenació. L'espai entre el vial i la façana es considera espai lliure privat.
- e- S'admet una alçada reguladora de 10,00 metres corresponent a PB+2PP.
- f- La resta de paràmetres seran els mateixos que els generals de la zona d'eixampla, clau 2.

8- S'ESTABLEIX UNA SUB-ZONA 2C AMB LES SEGÜENTS DETERMINACIONS:

- c- Ordenació segons alineació de vial mixta.
- d- b- La resta de paràmetres seran els mateixos que els generals de la zona d'eixampla, clau 2.

Article 98 – Zona urbana semi-intensiva, clau 3**1- DEFINICIÓ.**

Compren sols urbans de desenvolupament relativament recent i on l'edificació es disposa segons alineació de vial, encara que existeixen algunes edificacions plurifamiliars.

2- CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

- c- Superfície mínima de parcel·la: 150 m² per a parcel·les de nova creació. Les parcel·les de superfície inferior, inscrites al Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM, seran igualment edificables.
- d- Front mínim de parcel·la: 5,00 metres. Les parcel·les amb una amplada inferior, inscrites al Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM, seran igualment edificables.

3- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- i- Forma d'ordenació: alineada a vial o preexistent.
- j- Tipologia: unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres.
- k- Densitat màxima d'habitatges: 1 hab/120 m² st. edificable sobre rasant.
- l- Ocupació de la parcel·la: la plana baixa és totalment edificable amb una alçada màxima amidada des de la rasant del carrer de 5,00 metres.
- m- Fondària edificable de les plantes pis: 18,00 metres.
- n- Alçada reguladora i nombre màxim de plantes: es fixa l'alçada reguladora màxima en 8,00 metres, que correspon a planta baixa i 1 planta pis.
 - Alçada lliure mínima planta soterrani: 2,20 metres. Podrà ocupar el 100% de la parcel·la.
 - Alçada lliure mínima planta baixa: 3,00 metres.
 - Alçada lliure mínima plantes pis: 2,50 metres, sense perjudici d'aquelles prescripcions normatives per a l'ús d'habitatge.
 - Es permeten les plantes entresolat amb les determinacions regulades a l'article 42.
- o- Cossos sortints: s'admeten els cossos sortints tancats, semitancats i oberts amb les determinacions de l'article 55.
- p- Coberta: Tant inclinada com plana sempre i quan doni compliment a les condicions dels articles 46 i 54. La sotacoberta podrà ser habitable formant part de l'habitatge de la planta immediatament inferior, amb les determinacions indicades a l'article 45.

4- CONDICIONS D'ÚS

- c- Ús principal: Residencial unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres.
- d- Usos compatibles: Comercial (segons normativa vigent en cada moment); sociocultural; restauració; docent; hotel·ler; oficina; sanitari; i taller, només en planta baixa.
 - La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús compatible ocuparà un màxim del 50% del sostre total edificable en la parcel·la.
 - **En el cas de voler destinar una parcel·la únicament a un ús compatible, la proporció entre l'ús principal i l'ús compatible es regirà pel següent criteri: l'ús compatible ocuparà un màxim del 50% del sostre total edificable en la illa.**
 - Dotació mínima d'aparcament: Una plaça per habitatge. Les places poden ser en el mateix edifici o estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la o situades en un altre edifici pròxim, en aquest últim cas s'haurà d'adjuntar a la sol·licitud de llicència l'escriptura de propietat d'aquestes places.

5- ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Material de façana: Materials tradicionals.

Color de façana: Colors tradicionals.

Material de coberta: Teula o similar vermella. Desaconsellada la teula negra.

Article 100 – Zona industrial, clau 6

1- DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena les construccions industrials en edificació separada de tots els límits de la parcel·la, en funció del tamany previst per a les instal·lacions.

2- SUBZONES

S'estableixen les subzones següents:

- en parcel·la gran, clau 6a
- en parcel·la petita, clau 6b
- en parcel·la petita, clau 6b2

3- CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

	Clau 6a	Clau 6a.bis	Clau 6b	Clau 6b2
c- Superfície mínima de parcel·la:	5.000 m ²	5.000 m ²	500 m ²	500 m ²
d- Front mínim de parcel·la:	50 metres	50 metres	12 metres	12 metres

4- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

	Clau 6a	Clau 6a.bis	Clau 6b2	Clau 6b2
j- Forma d'ordenació:	Aïllada	Aïllada	Entre mitgeres	Entre mitgeres
k- Índex d'edificabilitat net:	1,11 m ² st/m ² s	1,00 m ² st/m ² s	1,48 m ² st/m ² s	1,00 m ² st/m ² s
l- Ocupació màxima:	60%	60%	80%	80%
m- Alçària reguladora màxima*:	10,00 metres	10,00 metres	10,00 metres	10,00 metres
n- Nombre màxim de plantes:	PB+altell (56% PB)	PB+altell (56% PB)	PB+altell (56% PB)	PB+altell (56% PB)
o- Separació vials principals:	10,00 metres	10,00 metres	10,00 metres	10,00 metres
p- Separació laterals parcel·la:	5,00 metres	5,00 metres		
q- Separació fons parcel·la:	5,00 metres	5,00 metres	5,00 metres	5,00 metres
r- Pendent màxim coberta:	30%	30%	30%	30%

- ***S'admet el increment de l'alçada reguladora màxima de les construccions i estructures destinades al suport i allotjament dels elements tècnics de les instal·lacions i les destinades a processos industrials específics, sempre que es justifiqui en el projecte d'execució la seva necessitat i la impossibilitat d'allotjar-los dintre de l'envolupant de l'edificació.**

5- CONDICIONS D'ÚS

- c- Ús principal: magatzems, garatges, tallers, indústries
- d- Usos compatibles: ús comercial i oficines associades a la indústria ubicada a la parcel·la, així com l'ús recreatiu.
 - La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús compatible ocuparà un màxim del 30% del sostre edificable de la parcel·la. Per augmentar aquest percentatge serà necessari la redacció d'un Pla de millora urbana que ho justifiqui.
 - Es preveurà dins de cada parcel·la, al menys, una plaça d'aparcament de superfície rectangular mínima de 2,20x4,50 metres per cada 200 m² de sostre edificat.

6- ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Tolerància d'habitatges: Un habitatge per cada 3.000 m² de parcel·la, per a porters o vigilants.

S'admeten les instal·lacions esportives i recreatives, discoteques, etc. i àdhuc cultural i religioses.

S'admet l'ús de dispensari, consultori i ambulatori, però no els centres sanitaris d'internament com hospitals, sanatoris i clíniques.

De l'ús educatiu i cultural s'admet els dedicats a la formació professional i a la investigació relacionats amb l'activitat específica de la zona.

S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a la indústria.

En les parcel·les destinades a servei d'interès públic i social l'alçada reguladora màxima de 10,00 metres podrà correspondre a PB+2PP, i l'ocupació serà del 40%, mantenint l'edificabilitat d'1,00 m²st/m²sòl.

S'admet que un 25% del sostre destinat a aquesta zona, en els polígons industrials adjacents a la carretera N-240, es pugui contemplar com a ús terciari i de serveis, hotelier i de restauració. En aquests usos es permet una alçada màxima de 12,00 metres corresponent a PB+2PP. Les parcel·les destinades a aquest ús hauran d'estar separades entre elles un mínim de 300 metres.

Article 114 – Zona industrial de la carretera N-240, clau 7

6. Definició de la zona.

Comprèn les unitats de zona amb ús predominant industrial amb accessos des de la carretera N-240.

7. Subzones.

S'estableixen les següents subzones

- Subzona 1 industrial de la carretera N-240, clau 7.1
- Subzona 2 industrial de la carretera N-240, clau 7.2

8. Condicions d'ordenació comuns a totes les subzones

i) Tipus d'edificació

- El tipus d'edificació es segons volumetria específica
- En el plànol normatiu de volumetria de la modificació puntual es defineixen les línies d'edificació màxima i les alineacions dels vials. Aquestes últimes estableixen la línia de delimitació del domini públic i no tenen perquè coincidir amb la línia d'edificació, la qual es d'obligat compliment segons la normativa sectorial de carreteres i es grafia en tots els planós d'ordenació.
- La línia d'edificació té el caràcter d'envolupant màxima de les edificacions i no comporta una alineació obligatòria, excepció feta de que en el plànols s'estableixen específicament línies d'edificació obligatòria.

- En els espais lliures d'edificació resultants de l'aplicació de les línees d'edificació màxima sobre parcel·la, es podran implantar elements tècnics vinculats a l'activitat o a la urbanització externa,
- En la regulació de les subzones s'establiran si s'escau:
 - Les distàncies mínimes entre els volums aïllats edificats dins l'envolupant màxima.
 - Les condicions de reculada respecte de les partions.

j) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

- El nombre màxim de plantes - PB+1
- Alçada reguladora màxima – 8 metres mesurats des de la cota del vial o la cota del terreny més baixa en qualsevol punt de l'edificació, en funció de si l'edificació es troba alineada o no a vial, i fins a l'arrencada de ràfec o límit superior de façana, aplicats a totes les cares de l'edifici.

k) Pendent i alçada màxima de les cobertes.

- Les cobertes no podran tenir una pendent superior al 15% i el carener no podrà sobrepassar els 3 metres per sobre el punt superior de medició de l'alçada reguladora màxima.

l) Elements tècnics

- **S'admet el increment de l'alçada reguladora màxima de les construccions i estructures destinades al suport i allotjament dels elements tècnics de les instal·lacions i les destinades a processos industrials específics, sempre que es justifiqui en el projecte d'execució la seva necessitat i la impossibilitat d'allotjar-los dintre de l'envolupant de l'edificació.**

m) Regim d'usos

- Us principal: Magatzem, garatges, tallers i indústries fins a un màxim del 100% de la unitat de zona.
- Usos compatibles: Us comercial, segons la definició establerta als articles 5 i 6 del decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials de Catalunya fins a un màxim del 80% de la unitat de la parcel·la, amb les limitacions següents: es poden implantar establiments comercials singulars que comprenen establiments de venda a l'engròs i els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinaria, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers.
Oficines, esportius, de restauració i hotelers vinculats al servei de carreteres. Implantació d'energies renovables.

n) Aparcaments

- Reserva mínima d'aparcaments en les parcel·les privades - 1 plaça d'aparcament per cada 100 m2 de sostre edificat (d'acord amb els estàndards de reglament de mobilitat) descomptant el sostre existent en el moment de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació puntual, excepte si es tracta de grans establiments comercials singulars, en aquest cas es preveurà un mínim de 2 places per cada 100 m2 edificats, segons estableix l'article 12 del Decret 378/2006.

o) Materialització de les cessions amb substitució dinerària

- En el moment de la sol·licitud de la llicència d'edificació per a una parcel·la, s'haurà d'aportar, a més de la documentació pròpia del projecte d'edificació, una còpia simple del registre de la propietat a on resti palès el concepte i la quantia de les càrregues derivades del projecte de reparcel·lació del PAU a on estigui inclosa dita parcel·la, als efectes de materialitzar monetàriament les càrregues que així hagi establert el POUM.

p) S'autoritza la redacció d'un pla de millora urbana amb l'objectiu de dotar de nova vialitat a l'àrea amb les següents paràmetres:

- Parcel·la mínima : 500 m2.
- Àmbit mínim del Pla de millora urbana: Polígon d'actuació.
- Índex d'edificabilitat bruta: La corresponent al polígon d'actuació urbanística.
- Cessions: Espais lliures-10%, Equipaments -5%, els serveis tècnics necessaris i Aprofitament mitjà- 10%. Tot ells referits a la superfície del polígon d'actuació

9. Condicions d'ordenació específiques de la subzona 1 industrial de la carretera N-240, clau 7.1

c) Condicions de parcel·lació:

- Parcel·la mínima - Es mantindran les parcel·les existents i no s'admetran noves divisions.

d) Condicions d'edificació:

- Índex d'edificabilitat neta : 0,7 m2st/m2s
- Ocupació màxima: La establerta en el plànol de volumetria.
- Les edificacions podran adossar-se a les partions de les parcel·les sempre que no s'estableixen separacions mínimes en els plànols de volumetria.
- S'admet el retranqueig dels volums edificats respecte de les partions. En aquest cas la distància mínima de les edificacions a la partió serà de 5 metres.
- Tots els paraments verticals de les edificacions, que restin a la vista tot i que sigui de manera temporal es tractaran amb acabats de façana.
- Distància mínima entre volums d'edificació aïllats dins de la envoltant màxima: 5 metres.

10. Condicions d'ordenació específiques de la subzona 2 industrial de la carretera N-240, clau 7.2

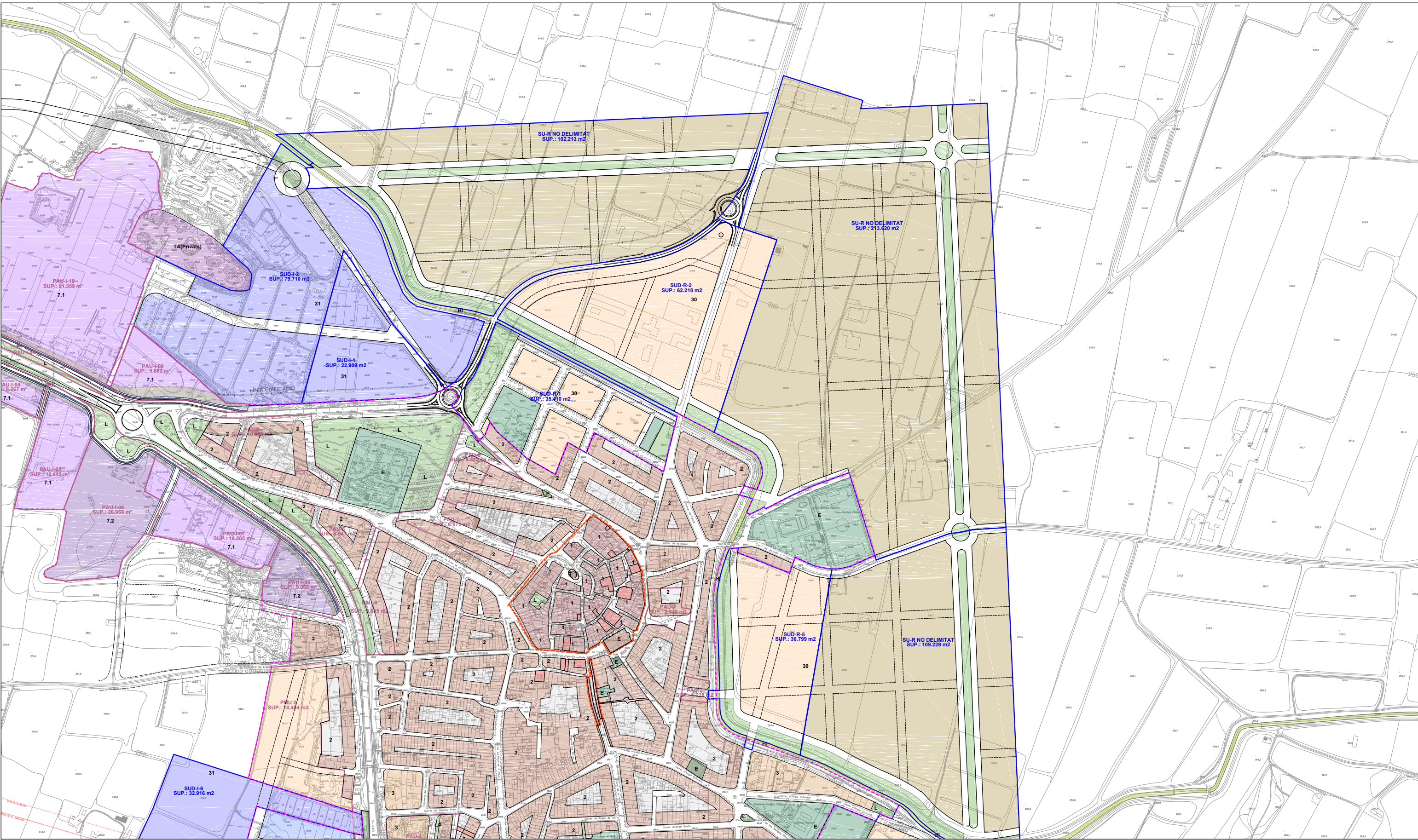
c) Condicions de parcel·lació:

- Parcel·la mínima 3.000 m2.
- Front mínim- 30 mts.
- Les parcel·les existents amb superfície i fronts inferiors s'entendran d'acord a l'ordenació.

d) Condicions d'edificació:

- Índex d'edificabilitat neta : 0,7 m2st/m2s
- S'admet el retranqueig dels volums edificats respecte de les partions. En aquest cas la distància mínima de les edificacions a la partió serà de 5 metres.
- Totes els paraments verticals de les edificacions, que restin a la vista tot i que sigui de manera temporal es tractaran amb acabats de façana.
- Distància mínima entre volums d'edificació aïllats dins envoltant màxima: 5 metres.

6 PLÀNOLS



QUALIFICACIONS ZONES

- SÒL URBÀ**
- CASC ANTIC (CLAU 1)
 - EXAMPLA (CLAU 2)
 - RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVA (CLAU 3)
 - EDIFICACIÓ AILLADA (CLAU 5)
 - EDIFICACIÓ INDUSTRIAL (CLAU 6)

- PAU/PMU**
- RESIDENCIAL
 - INDUSTRIAL

- SÒL APTE PER URBANITZAR**
- DELIMITAT**
- RESIDENCIAL (CLAU 30)
 - INDUSTRIAL (CLAU 31)
 - EQUIPAMENTS
- NO DELIMITAT**
- RESIDENCIAL
 - INDUSTRIAL
 - ESPAIS LLIBRES
 - EQUIPAMENTS

- SISTEMES**
- GENERAL VARI I ZONES D'AFECCIÓ (A)
 - EQUIPAMENTS (E)
 - EQUIPAMENTS PRIVATS (EP)
 - ZONES VERDES (L)
 - SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS (TA)

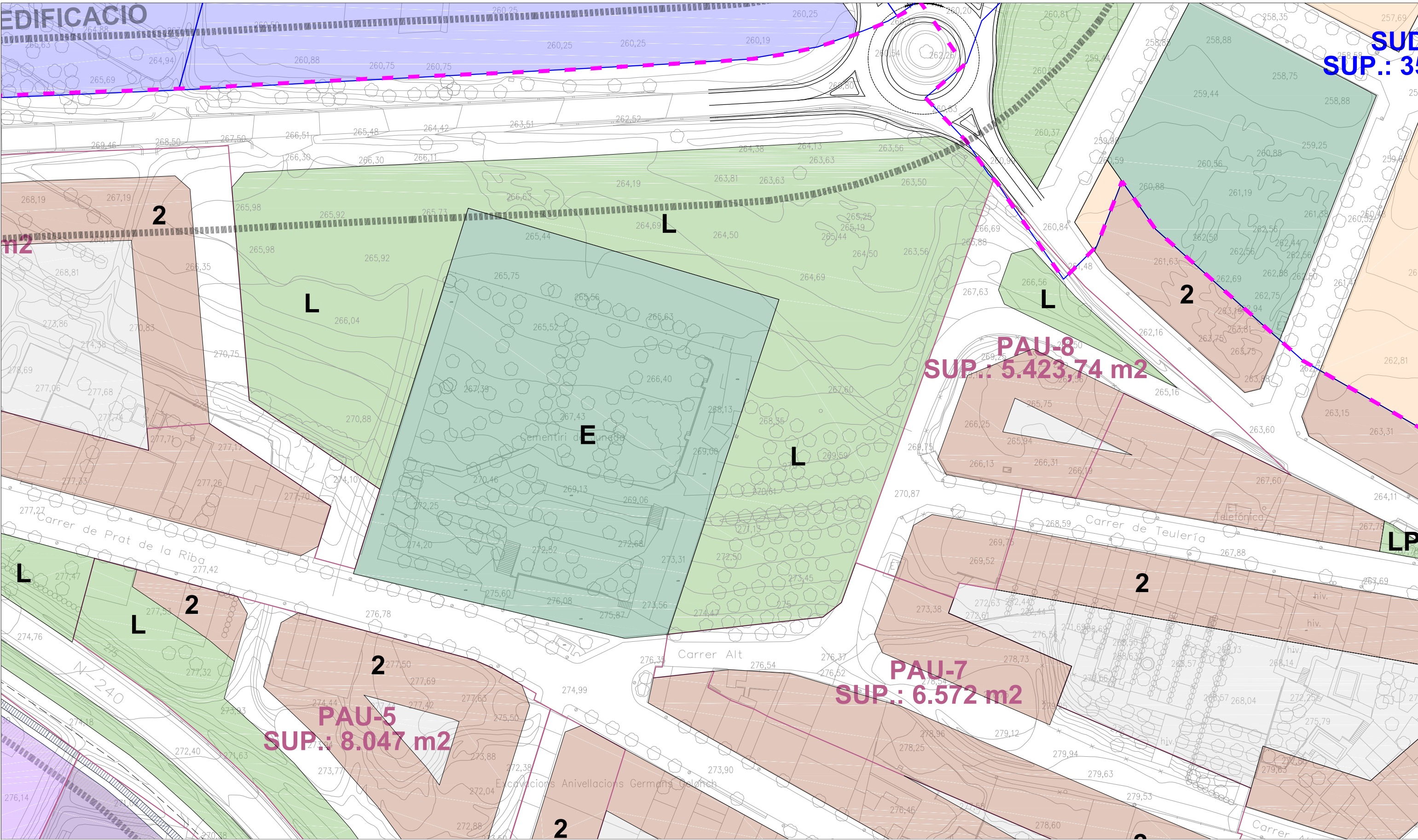
- HIDROGRÀFIC (H)
- FERROVIARI (F)
- PROTECCIÓ DE SISTEMES (PS)
- PROTECCIÓ D'EDIFICIS DE VALOR ARQUITÈCTÒNIC

- LIMIT SÒL URBÀ
- ÀMBIT DE GESTIÓ (PAU I PMU)
- LIMIT SECTOR SUD
- LIMIT DE DIVISIÓ PER SUBSECTORS
- LIMIT ÀMBIT URBÀ DE PROTECCIÓ TÀNTEIG I RETRACTE (només vila cloas)
- LÍNIA D'EDIFICACIÓ (CARRETERES)
- LÍNIA D'INUNDACIÓ T=100
- LÍNIA D'INUNDACIÓ T=500

MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DEL CEMENTIRI MUNICIPAL I DE DIVERSOS PARÀMETRES URBANÍSTICS PER PROMOURE EL DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL I DE SERVEIS DEL MUNICIPI DE JUNEDA

Títol del Plànol:
POUM VIGENT

MARÇ 2022
Document per l'Aprovació Inicial



QUALIFICACIONS ZONES

- SÒL URBÀ**
- CASC ANTIC (CLAU 1)
 - EXAMPLA (CLAU 2)
 - RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVA (CLAU 3)
 - EDIFICACIÓ AILLADA (CLAU 5)
 - EDIFICACIÓ INDUSTRIAL (CLAU 6)

- EDIFICACIÓ INDUSTRIAL (CLAU 7.1)
- EDIFICACIÓ INDUSTRIAL (CLAU 7.2)
- EDIFICACIÓ AMB VOLUMETRIA ESPECÍFICA (CLAU 9)
- RASANTS

- PAU/PMU**
- RESIDENCIAL
 - INDUSTRIAL

- SÒL APTE PER URBANITZAR**
- DELIMITAT**
- RESIDENCIAL (CLAU 30)
 - INDUSTRIAL (CLAU 31)
 - EQUIPAMENTS
- NO DELIMITAT**
- RESIDENCIAL
 - INDUSTRIAL
 - ESPAS LLIURES
 - EQUIPAMENTS

- SISTEMES**
- GENERAL VARI I ZONES D'AFECIÓ (A)
 - EQUIPAMENTS (E)
 - EQUIPAMENTS PRIVATS (EP)
 - ZONES VERDES (L)
 - SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS (TA)

- HIDROGRÀFIC (H)
- FERROVIARI (F)
- PROTECCIÓ DE SISTEMES (PS)
- PROTECCIÓ D'EDIFICIS DE VALOR ARQUITECTÒNIC

- LIMIT SÒL URBÀ
- ÀMBIT DE GESTIÓ (PAU I PMU)
- LIMIT SECTOR SUD
- LIMIT DE DIVISIÓ PER SUBSECTORS
- LIMIT ÀMBIT URBÀ DE PROTECCIÓ TÀCTIC I RETRACTE (només vila cloa)
- LÍNIA D'EDIFICACIÓ (CARRETERES)
- LÍNIA D'INUNDACIÓ T=100
- LÍNIA D'INUNDACIÓ T=500

MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DEL CEMENTIRI MUNICIPAL I DE DIVERSOS PARÀMETRES URBANÍSTICS PER PROMOURE EL DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL I DE SERVEIS DEL MUNICIPI DE JUNEDA

Títol del Plànol:
POUM VIGENT

MARÇ 2022
Document per l'Aprovació Inicial



MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DEL CEMENTIRI MUNICIPAL I DE DIVERSOS PARÀMETRES URBANÍSTICS
PER PROMOURE EL DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL I DE SERVEIS DEL MUNICIPI DE JUNEDA

Títol del Plànol:
ORTOFOTO + ÀMBIT MODIFICACIÓ

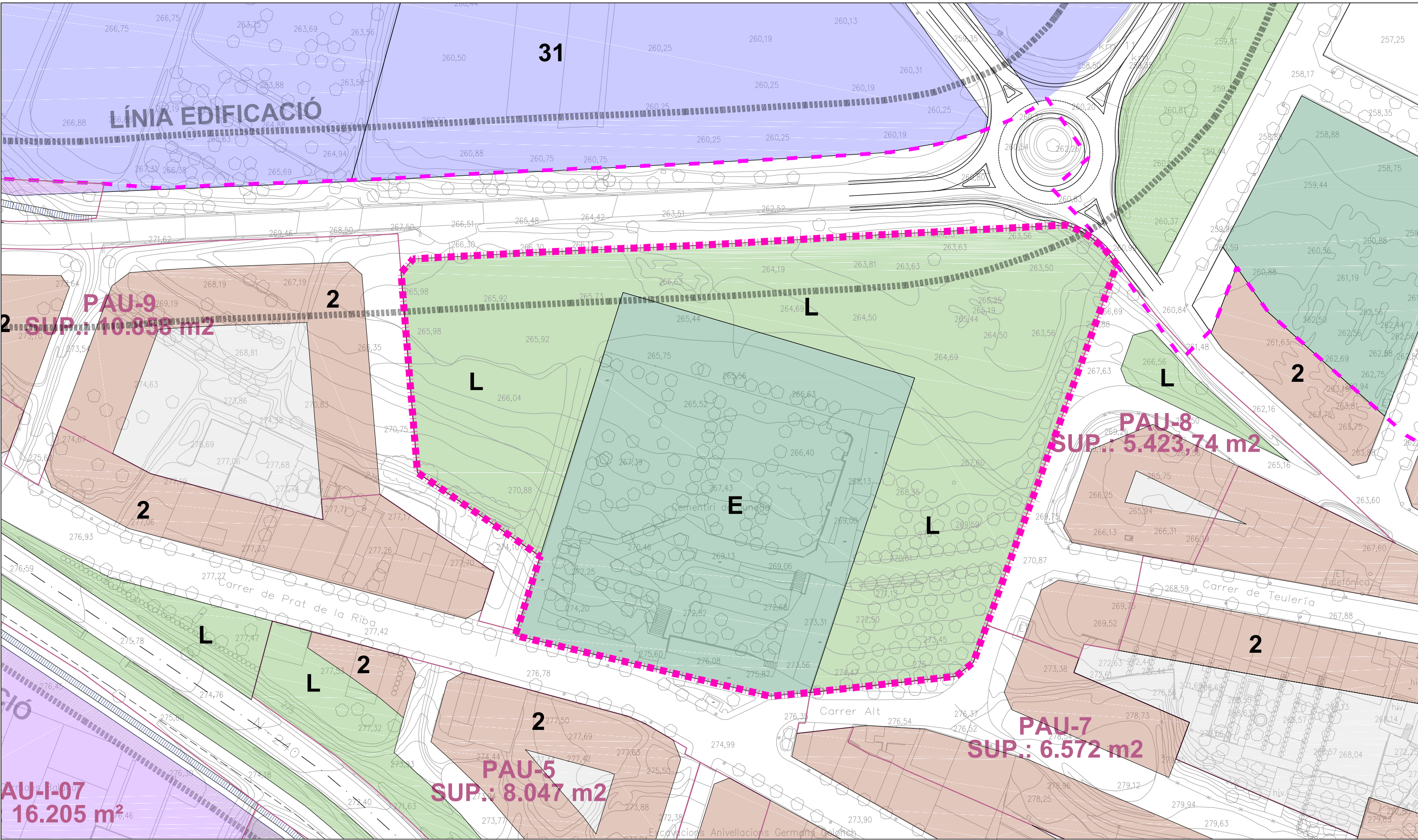
MARÇ 2022
Document per l'Aprovació Inicial

Arquitecte autor:
NOEMI MORELL RIVAS

Promotor:
AJUNTAMENT JUNEDA



NUM PLÀNOL
P_03
A3: 1/1000
A1: 1/500



QUALIFICACIONS ZONES

- SÒL URBÀ**
- CASC ANTIC (CLAU 1)
 - EXAMPLA (CLAU 2)
 - RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVA (CLAU 3)
 - EDIFICACIÓ AILLADA (CLAU 5)
 - EDIFICACIÓ INDUSTRIAL (CLAU 6)

- EDIFICACIÓ INDUSTRIAL (CLAU 7.1)
- EDIFICACIÓ INDUSTRIAL (CLAU 7.2)
- EDIFICACIÓ AMB VOLUMETRIA ESPECÍFICA (CLAU 9)
- ESPAS LLIURES
- RASANTS

- PAU/PMU**
- RESIDENCIAL
 - INDUSTRIAL

- SÒL APTE PER URBANITZAR**
- DELIMITAT**
- RESIDENCIAL (CLAU 30)
 - INDUSTRIAL (CLAU 31)
 - EQUIPAMENTS

- NO DELIMITAT**
- RESIDENCIAL
 - INDUSTRIAL
 - ESPAS LLIURES
 - EQUIPAMENTS

- SISTEMES**
- GENERAL VARI I ZONES D'AFECIÓ (A)
 - EQUIPAMENTS (E)
 - EQUIPAMENTS PRIVATS (EP)
 - ZONES VERDES (L)
 - SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS (TA)

- HIDROGRÀFIC (HI)
- FERROVIARI (F)
- PROTECCIÓ DE SISTEMES (PS)
- PROTECCIÓ D'EDIFICIS DE VALOR ARQUITECTÒNIC

- LÍMIT SÒL URBÀ
- ÀMBIT DE GESTIÓ (PAU I PMU)
- LÍMIT SECTOR SUD
- LÍMIT DE DIVISIÓ PER SUBSECTORS
- LÍMIT AMBIENT URBÀ DE PROTECCIÓ TÀNTEIG I RETRACTE (només vila closo)
- LÍMIA D'EDIFICACIÓ (CARRETERES)
- LÍMIA D'INUNDACIÓ T=100
- LÍMIA D'INUNDACIÓ T=500

MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DEL CEMENTIRI MUNICIPAL I DE DIVERSOS PARÀMETRES URBANÍSTICS PER PROMOURE EL DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL I DE SERVEIS DEL MUNICIPI DE JUNEDA

Títol del Plànol:
POUM VIGENT + ÀMBIT MODIFICACIÓ

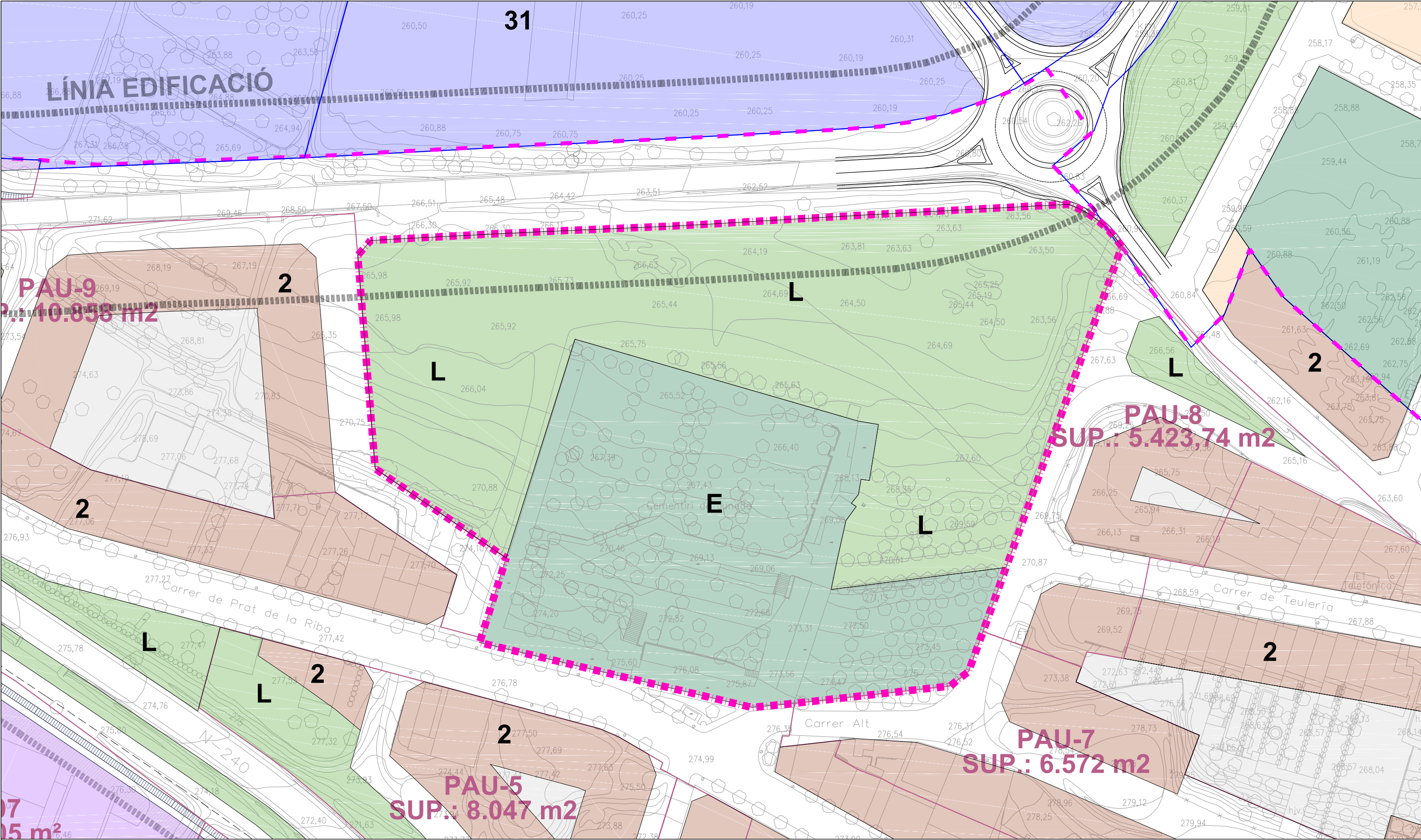
MARÇ 2022
Document per l'Aprovació Inicial

NUM PLÀNOL
P_04

A3: 1/1000
A1: 1/500

Arquitecte autor:
NOEMI MORELL RIVAS

Promotor:
AJUNTAMENT JUNEDA



QUALIFICACIONS ZONES

- SÒL URBÀ**
- CASC ANTIC (CLAU 1)
 - EXAMPLA (CLAU 2)
 - RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVA (CLAU 3)
 - EDIFICACIÓ AILLADA (CLAU 5)
 - EDIFICACIÓ INDUSTRIAL (CLAU 6)

- EDIFICACIÓ INDUSTRIAL (CLAU 7.1)
- EDIFICACIÓ INDUSTRIAL (CLAU 7.2)
- EDIFICACIÓ AMB VOLUMETRIA ESPECÍFICA (CLAU 9)
- RASANTS

- PAU/PMU**
- RESIDENCIAL
 - INDUSTRIAL

- SÒL APTE PER URBANITZAR**
- DELIMITAT**
- RESIDENCIAL (CLAU 30)
 - INDUSTRIAL (CLAU 31)
 - EQUIPAMENTS

- NO DELIMITAT**
- RESIDENCIAL
 - INDUSTRIAL
 - ESPAIS LLIBRES
 - EQUIPAMENTS

- SISTEMES**
- GENERAL VARI I ZONES D'AFECIÓ (A)
 - EQUIPAMENTS (E)
 - EQUIPAMENTS PRIVATS (EP)
 - ZONES VERDES (L)
 - SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS (TA)

- HIDROGRÀFIC (H)
- FERROVIARI (F)
- PROTECCIÓ DE SISTEMES (PS)
- PROTECCIÓ D'EDIFICIS DE VALOR ARQUITECTÒNIC

- LÍMIT SÒL URBÀ
- ÀMBIT DE GESTIÓ (PAU I PMU)
- LÍMIT SECTOR SUD
- LÍMIT DE DIVISIÓ PER SUBSECTORS
- LÍMIT AMBIENT URBÀ DE PROTECCIÓ TÀCTIC I RETRACTE (només vila cloïda)
- LÍNIA D'EDIFICACIÓ (CARRETERES)
- LÍNIA D'INUNDACIÓ T=100
- LÍNIA D'INUNDACIÓ T=500

MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DEL CEMENTIRI MUNICIPAL I DE DIVERSOS PARÀMETRES URBANÍSTICS PER PROMOURE EL DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL I DE SERVEIS DEL MUNICIPI DE JUNEDA

Títol del Plànol:
POUM PROPOSAT

MARÇ 2022
Document per l'Aprovació Inicial

Arquitecte redactor:
NOEMI MORELL RIVAS

Promotor:
AJUNTAMENT JUNEDA

NUM PLÀNOL
P_05

A3: 1/1000
A1: 1/500