

DOCUMENT PER L'APROVACIÓ INICIAL _MEMORIA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE JUNEDA _ QUALIFICACIÓ DE NOU ESPAI LLIURE I NOVA DEFINICIÓ DE PARÀMETRES URBANÍSTICS

AGOST 2018

0 ÍNDEX

1 MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1. Iniciativa
- 1.2. Objecte
- 1.3. Localització i àmbit
- 1.4. Marc urbanístic legal
- 1.5. Formulació i tramitació
- 1.6. Descripció i característiques de l'estat actual
- 1.7 Estructura de la propietat, usos del sòl i estat de l'edificació
- 1.8 Regim urbanístic vigent

2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 Objectius de la Modificació del planejament proposada
- 2.2 Justificació de la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents
- 2.3 Justificació del compliment de les reserves per a sistemes urbanístics.

3 MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

- 3.1. Criteris d'ordenació

4 RESUM COMPRENSIU

- 4.1. Objectius de la proposta de modificació
- 4.2. Plànol d'ordenació modificat

5 NORMES URBANÍSTIQUES

- 5.1. Articulat vigent
- 5.2. Articulat proposat

6 ANNEXES I SEPARATES

- Annex 1 : Justificacions de la no necessitat de tramitacions.
- Annex 2: Programa de participació ciutadana.
- Annex 3: Informe de sostenibilitat econòmica.

7 PLÀNOLS

- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació
- Plànol Suspensió de llicències

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 Iniciativa

L'Ajuntament de Juneda promou aquesta modificació puntual del POUM de Juneda.

1.2 Objecte

L'objecte de la modificació es fonamenta en el interès públic que representa una nova ordenació urbanística que afavoreixi, millori i faciliti les necessitats del municipi.

S'enumeren els diversos punts a modificar:

1. PUNT 1: MODIFICACIÓ DE LA QUALIFICACIÓ D'UNA ZONA CLAU2 COM A NOU ESPAI LLIURE SISTEMA DE ZONA VERDA, D'ACORD AMB L'ÚS ACTUAL QUE S'HI UBICA.
2. PUNT 2: ES PRETEN DEIXAR SENSE EFECTE L'ARTICLE 71 USOS ESPECÍFICS EN RELACIÓ A LES SITUACIONS RELATIVES I ALHORA EL PUNT B.2 DE LA DISPOSICIÓ ADICIONAL B:DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS.
3. PUNT 3: MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 88 PER TAL DE:
 - o AMPLIAR EL PERCENTATGE D'OCUPACIÓ D'INSTAL·LACIONS COBERTES DELS ELEMENTS AUXILIARS DINS ELS SISTEMES DE ZONA VERDA
 - o PRECISAR LA REGULACIÓ DE LES OBERTURES DE LES EDIFICACIONS QUE CONFRONTIN AMB ESPAIS LLIURES-ZONES VERDES.
4. PUNT 4: MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 149 EN REFERENCIA A LA DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR PER TAL DE REALITZAR LA LEGALITZACIÓ D'UNA ACTIVITAT RAMADERA EXISTENT.
5. PUNT 5: MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 46,54 I 96 PER TAL DE PRECISAR LA REGULACIÓ DE LES COBERTES DEL MUNICIPI.
6. PUNT 6: MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 39 I 97 PER TAL DE PRECISAR L'ORDENACIÓ DE PART DELS FRONTS EDIFICABLES DEL CARRER FONT DEL GAT, D'ACORD A LES EDIFICACIONS EXISTENTS.

1.3 Situació i àmbit.

En la modificació és delimiten dos àmbits als plànols I02.1, I02.2 que es corresponen:

Àmbit 1.- Superfície de l'interior d'illa entre el Carrer Major – Carrer el Forn i Plaça Melis.

Amb accés des de el Carrer el Forn i la Plaça Melis.

L'àmbit té forma irregular i una superfície de 1.439,00 m² aproximadament.



Àmbit 2.- Zona d'ordenació de part del Fronts edificables del carrer Font del Gat .

L'àmbit té forma irregular i una superfície de 9.107,09 m² aproximadament.



1.4. Marc urbanístic i legal.

El marc urbanístic i legal ve donat per el:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Decret legislatiu, d'àmbit autonòmic, DL 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme. TEXT CONSOLIDAT.
- El Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme. El reglament ha estat modificat pel decret 80/2009 de 19 de maig per l'establiment del règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament.

En un segon ordre, referent al planejament general, resulta d'aplicació el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, que van ser aprovat definitivament en data 02 de maig de 2007 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida i publicat a efectes de la seva executivitat en data 28 d'agost de 2007, i les seves modificacions posteriors.

1.5 Formulació i tramitació.

La present modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal està promoguda per l'Ajuntament de Juneda, d'acord amb l'establert a l'art. 76.2 del DL 1/2010 text refós de la LUC.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents segons el que estableix la disposició addicional tretzena del DL 1/2010 text refós de la LUC.

La seva tramitació queda regulada pels arts. 80 i 85, 96, 97 , 98 , 99 i 100 del DL 1/2010 text refós de la LUC.

1.6 Descripció i característiques de l'estat actual

Actualment l'estat de l'àmbit de l'actuació 1 es el següent:

- Les parcel·les que el formen es troben situades en continuïtat i ocupen el que actualment es tracta d'un gran interior d'illa, connectant el Carrer Forn amb la Plaça Melis (recentment urbanitzada).

L'ajuntament de Juneda, va creure oportuna la compra d'aquests terrenys a principis de l'any 2017, tant per la seva dimensió, com per la seva situació, com per la seva connectivitat, per tal de propiciar la futura creació d'un nou espai verd , atenent a la manca d'espais verds en el casc urbà actual de Juneda.

I posteriorment dins el marc de l'actuació del Pla de Barris s'ha realitzat la seva urbanització com a tal, obra recentment acabada.



Actualment l'estat de l'àmbit de l'actuació 2 és el següent:

- Actualment l'estat de l'àmbit de l'actuació 2, està conformat per les parcel·les que donen front al Carrer Font del Gat de propietat privada, algunes d'elles ja estan edificades i d'altres son solars sense edificar.





1.7. Estructura de la propietat, usos del sòl i estat de l'edificació.

El sòl inclòs en l'àmbit 1 de la modificació es troba constituït per les parcel·les cadastrals següents:

- PARCEL·LA 1: Solar sense construcció i referència cadastral 8621078CG1082S0001QS.
- PARCEL·LA 2: Solar sense construcció i referència cadastral 8621077CG1082S0001GS.
- PARCEL·LA 2: Solar sense construcció i referència cadastral 86210003CG1082S0001ZS.

El sòl inclòs en l'àmbit 2 de la modificació es troba constituït per 24 parcel·les :

- PARCEL·LA 1: Solar sense construcció i referència cadastral 9018012CG1091N0001ZF .
- PARCEL·LA 2: Solar sense construcció i referència cadastral 9018024CG1091N0001PF.
- PARCEL·LA 3: Solar construït i referència cadastral 9018011CG1091N0001SF .
- PARCEL·LA 4: Solar construït i referència cadastral 9017111CG1091N0001AF .
- PARCEL·LA 5: Solar sense construcció i referència cadastral 9017109CG1091N0001BF.
- PARCEL·LA 6: Solar sense construcció i referència cadastral 9017110CG1091N0001WF .
- PARCEL·LA 7: Solar sense construcció i referència cadastral 9017108CG1091N0001AF .
- PARCEL·LA 8: Solar construït i referència cadastral 9017107CG1091N0001WF .

- PARCEL·LA 9: Solar construït i referència cadastral 9016101CG1091N0001SF .
- PARCEL·LA 10: Solar sense construcció i referència cadastral 9016102CG1091N0001ZF.
- PARCEL·LA 11: Solar construït i referència cadastral 8917801CG1081N0001YP .
- PARCEL·LA 12: Solar sense construcció i referència cadastral 8917802CG1081N0001GP.
- PARCEL·LA 13: Solar sense construcció i referència cadastral 8917803CG1081N0001QP.
- PARCEL·LA 14: Solar construït i referència cadastral 8916011CG1081N0001OP.
- PARCEL·LA 15: Solar sense construcció i referència cadastral 8916065CG1081N0001GP.
- PARCEL·LA 16: Solar construït i referència cadastral 8916049CG1081N0001JP.
- PARCEL·LA 17: Solar construït i referència cadastral 8916048CG1081N0001IP.

Segons l'establert en l'article 99 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei urbanisme), no es necessària la incorporació de la relació de les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors al inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys, quan no es tracta d'una modificació que comporti un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos.

Podríem entendre que les parcel·les de l'àmbit 1 si que es veuen afectades per una transformació d'usos i per tant s'adjuntarà la relació dels propietaris en document annex.

1.8 Regim urbanístic vigent

El POUM aprovat l'any 2007, estableix per:

- L'àmbit d'actuació 1, la classificació de sòl urbà consolidat qualificat de Clau 2.
- L'àmbit d'actuació 2, la classificació de sòl urbà consolidat qualificat de Clau 2.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 Objectius de la Modificació del Planejament proposada

Els objectius de la present modificació de planejament:

1. Modificar la qualificació d'una zona clau 2 com a nou espai lliure - zona verda, d'acord amb l'ús actual que s'hi ubica.
2. Deixar sense efecte l'article 71 Usos Específics en relació a les situacions relatives i alhora el punt B.2 de la disposició addicional B: Definició de paràmetres reguladors d'usos i activitats.
3. Modificar l'article 88 per tal de:
 - o Ampliar el percentatge d'ocupació d'instal·lacions cobertes dels elements auxiliars dins els sistemes de zona verda.

- o Precisar la regulació de les obertures de les edificacions que confrontin amb espais lliures- sistemes de zones verdes.
- 4. Modificar l'article 149 en referència a la documentació a presentar per tal de realitzar la legalització d'una activitat ramadera existent.
- 5. Modificar els articles 46, 54 i 96 per tal de precisar la regulació de les cobertes del municipi.
- 6. Modificar els articles 39 i 97 per tal de precisar l'ordenació de part dels fronts edificables del carrer Font del Gat, en consonància amb les edificacions existents.

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

La necessitat i la conveniència de la modificació es fonamenta en el interès públic que representa una nova ordenació urbanística que afavoreixi, millori i faciliti les necessitats del municipi.

- L'esponjament del casc antic del municipi, així com la dotació de nous espais públics amb les seves edificacions auxiliars són mesures que milloren la qualitat de vida dels habitants de Juneda millorant alhora les infraestructures existents del poble.
- Es proposen els objectius 2 i 4 de la modificació atenent a que la normativa sectorial per les activitats, tant a nivell ambiental com en altres aspectes (tramitació, informesetc), garanteix la seva correcta implantació. Per tant, es considera una finalitat fonamental facilitar les condicions de desenvolupament de les activitats del municipi.
- El fet de precisar la regulació de les obertures de les edificacions que confronten amb els espais lliures pretén millorar la relació entre els espais públics i privats.
- Precisant la regulació de les cobertes de les edificacions i de la zona d'eixample (clau2) no es modifiquen aspectes de la normativa, únicament es regulen paràmetres que no queden del tot clars en la normativa actual facilitant així la implantació de noves vivendes al municipi.

2.3 Justificació del compliment de les reserves per a sistemes urbanístics.

La present modificació constitueix actuacions que no contemplen, increment de sostre edificable o de la densitat de l'ús residencial, ni transformació dels usos preexistents; per tant, segons l'article 100 del text refós de la LUC, no requereix cap increment de les reserves per a sistemes urbanístics.

3. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

3.1 Criteris d'ordenació

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

- I. L'ajust de la delimitació del nou sistema de zona verda es correspon al solar propietat de l'ajuntament actualment.
- II. Atenent a la recent redacció i execució del projecte d'urbanització de la nova zona verda qualificada en aquesta modificació, les edificacions projectades auxiliars del parc, es componen per:

- 1- Zona de banys: Un de homes i un de dones amb les dimensions adequades per tal de donar compliment a la normativa d'accessibilitat vigent.
- 2- Una sala polivalent que serveix d'aixopluc i resguard quan les condicions meteorològiques no permeten l'estada a l'aire lliure o com a magatzem de jocs infantils i altres elements del parc.

Entenent com a mínims aquests espais i veient les necessitats que requereix un espai lliure, per tal de poder oferir un bon servei als usuaris, es creu convenient augmentar la superfície d'ocupació de les edificacions auxiliars.

III. En el procediment d'informar llicències d'obres en l'àmbit del casc urbà de Juneda i més concretament on únicament es permet la coberta inclinada atenent als articles de les claus 1 i 2, s'ha observat que la definició de les cobertes no quedava del tot clara en la normativa vigent i per això s'ha cregut convenient precisar la normativa tenint en compte els següents criteris:

- Ens referim a coberta quan parlem del cobriment de la darrera planta pis.
- Aquest cobriment ha tenir una dimensió considerable per tal de poder ser considerat coberta, es a dir, no es pot tractar de cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, la caixa d'escaleres d'accés a la coberta transitable....etc.
- La nova normativa ha de permetre certa flexibilitat, de manera que tot i mantenir la tipologia de coberta inclinada predominant en el casc urbà de Juneda, permeti la implantació de cobertes planes utilitzades com a terrasses, característica de les noves tipologies constructives.
- El fet de realitzar reculades o el fet d'ocupar l'espai del pati d'illa amb edificació en planta baixa, facilita la implantació de terrasses de les plantes primeres i segones amb us d'habitatge.

IV. Es proposa una nova SUB-ZONA Clau 2c en l'àmbit de l'actuació 2 i la seva ordenació s'ha realitzat tenint en compte els següents paràmetres:

- La delimitació s'ha realitzat tenint en compte les preexistències, que tal i com es pot apreciar en les fotografies, incorpora parcel·les no edificades o parcel·les amb edificacions que no es corresponen amb criteris d'edificació alineada a vial tal i com es regula en el POUM vigent.
- La demanda principal al municipi de Juneda és d'habitatge unifamiliar. Per tant, la major part de les parcel·les qualificades com a clau 2 i que en anys anteriors (anys del boom immobiliari) es destinaven a edificis plurifamiliars amb tipologia clara d'alineació de vial, actualment acaben ocupades per un únic habitatge unifamiliar.
- El fet de regular i permetre les reculades de l'edificació tant en planta baixa com en planta primera, permet la implantació correcta d'aquestes vivendes.

4. RESUM COMPRENSIU

4.1 Objectius de la proposta de modificació

Els objectius de la present modificació de planejament:

1. Modificar la qualificació d'una zona clau 2 com a nou espai lliure - zona verda, d'acord amb l'ús actual que s'hi ubica.
2. Deixar sense efecte l'article 71 Usos Específics en relació a les situacions relatives i alhora el punt B.2 de la disposició addicional B: Definició de paràmetres reguladors d'usos i activitats.
3. Modificar l'article 88 per tal de:
 - o Ampliar el percentatge d'ocupació d'instal·lacions cobertes dels elements auxiliars dins els sistemes de zona verda.
 - o Precisar la regulació de les obertures de les edificacions que confrontin amb espais lliures- sistemes de zones verdes.
4. Modificar l'article 149 en referència a la documentació a presentar per tal de realitzar la legalització d'una activitat ramadera existent.
5. Modificar els articles 46, 54 i 96 per tal de precisar la regulació de les cobertes del municipi.
6. Modificar els articles 39 i 97 per tal de precisar l'ordenació de part dels fronts edificables del carrer Font del Gat, en consonància amb les edificacions existents.

[illegible]

5. NORMES URBANÍSTIQUES

5.1 Articulat vigent

Article 39 – Tipus d'ordenació de l'edificació

El tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquest Pla són els següents:

- a- Edificació alineada a vial: Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident a l'alineació del vial, ocupant tota la parcel·la de límit a límit sense definir façanes laterals en planta baixa principalment. En les plantes superiors es podran realitzar reculades tant del front com dels laterals justificadament. Es regula fonamentalment per la pròpia alineació del vial amb que confronten, l'alçada reguladora màxima que va referida a la rasant del carrer, i per la fondària edificable.
- b- Edificació aïllada: Correspon a una edificació aïllada en relació a la forma i superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, l'alçada màxima, l'ocupació màxima i les distàncies de separació mínimes a les llindees.
- c- Volumetria específica: Correspon a una sistema d'ordenació on els edificis s'ajusten als definits segons pla especial, pla parcial o ordenació d'illa definitivament aprovats o als preexistents.

Article 46 – Regulació de les cobertes de les edificacions

1- Per a edificis acabats en coberta inclinada la intersecció del pla inferior de la coberta i del pla de façana principal de l'edificació determinaran una directriu horitzontal (en les parcel·les que donen a dos carrers s'haurà de justificar o argumentar arquitectònicament si una de les dos façanes no és principal), que no sobrepassarà l'alçada reguladora màxima, ni sobrepassarà en 60 cm. la cota del sostre de la darrera planta pis si l'edifici ja ha assolit el nombre màxim de plantes.

2- El pendent de la coberta inclinada no podrà ser superior del 35%, tret que les ordenances de la zona ho determinin.

3- Per sobre dels plans definits per la coberta inclinada, podran sobresortir elements de ventilació i xemeneies, antenes i claraboies dels celoberts. Les claraboies hauran de ser paral·leles als plans de la coberta inclinada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.

4- Els careners de coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'alçada de l'arrencada de la coberta al pla de façana.

5- Per a edificis acabats en terrassa es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de sostre de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una alçada màxima de 60 cm. Les baranes opaques tindran una alçada màxima de 1,00 metres per sobre de la cambra d'aire. En casos especials degudament justificats es podrà autoritzar una barana de malla d'alçada superior.

6- En les cobertes planes, dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats del 35%, aplicats per sobre de la intersecció del pla de la façana, amb l'alçada reguladora màxima, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, la caixa d'escala, les antenes i els dipòsits d'aigua, sense sobrepassar una alçada màxima de 3,50 metres, mantenint les condicions estètiques.

Article 54 – Forma de la coberta

1- La coberta inclinada serà, almenys, a dues aigües i simètrica respecte la planta de l'edifici, en la mesura del possible.

2- El carener es situarà paral·lel a la façana de l'edifici al carrer, salvant justificació tècnica.

3- Es permet que, sense superar l'alçada reguladora màxima i dins d'aquesta, la cambra d'aire o golfes situada sobre l'últim forjat pugui tenir en façana una alçada màxima de 0,60 metres amb la possibilitat d'obertures a l'exterior.

Article 71 – Usos específics en relació a les situacions relatives

1- Sens perjudici del que s'estableix per a cada zona, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

USOS		RI	SITUACIONS RELATIVES									
			1		2			3		4		5
			a	b	c	d	a	b	c	a	b	
Hoteler	< 50 habitacions	III					*					
	> 50 habitacions	II.2					*					
Restauració		III										
Recreatiu	< 100 persones aforament	II.2										
	> 100 persones aforament	II.2					*					
Comerç (municipis amb màx.de 10.000 hab)	Petit comerç											
	Establiments comercials mitjans <= 400 m2											
	Grans establiments 400 - 800 m2	III					*					
	Grans establiments 800 - 2500 m2	III										
	Grans establiments > 2500 m2	II.2										
Oficines i serveis	< 120 m2						*					
	> 120 m2						*					
Indústria sotmesa al règim de comunicació		III					*					
Indústria sotmesa al règim de llicència ambiental		II.2										
Indústria sotmesa al règim de llicència ambiental i informe preceptiu		II.1										
Indústria sotmesa al règim d'autorització ambiental		I										
Magatzems	Productes perillosos <= 50 m3	III					*					
	Productes perillosos > 50 m3	II.2										
	Mercaderies > 2000 m2	II.2										
	Minerals, combustibles fòssils i materials pulverulents	III										
Serveis tècnics i ambientals		II.2										
		II.1										
		I										
Tallers mecànics i reparació de vehicles		III										
Garatge - Aparcament	100 - 2.500 m2	III										
	> 2.500 m2	II.2										
Estació de Serveis		II.2										
Educatiu	< 120 m2 (<=100 places)	III					*					
	> 120 m2 (>100places)	II.2					*					
Sanitari assistencial	Hospitals, clíniques i establiments sanitaris (H, C i ES) <= 100 llits	II.2										
	H, C i ES > 100 llits	II.1										
	CAP i Hospitals de dia <= 750 m2	III										
	CAP i Hospitals de dia > 750 m2	II.2										
	Centres geriàtrics <= 50 places	III										
	Centres geriàtrics > 50 places	II.2										
	Altres	II.2					*					
Esportiu	< 120 m2											
	> 120 m2											
Socio-Cultural	Cultural						*					
	Associatiu < 120 m2						*					
	Associatiu > 120 m2						*					
	Religiós < 120 m2						*					
	Religiós > 120 m2						*					
	Serveis funeraris sense incineració	III										
	Cementiris	II.2										
	Serveis funeraris amb incineració	II.1										

* Només en planta inferior lligada a la mateixa activitat en planta baixa

RI: Règim d'intervenció, amb indicació dels annexos corresponents del Decret 143/2003, que modifica el Decret 136/1999.

 Ús no permès

 Ús permès

2- Nota: La definició de cada situació relativa i la seva grafia es pot consultar a l'annex B2.

Article 88 – Sistema de zona verda, clau L

1- Formen el sistema de zones verdes tots els parcs (urbà, esportiu), jardins, places, rambles i tot l'espai lliure de verd públic de Juneda, situat en sòl urbà, o urbanitzable existent o de nova creació.

2- Són els espais lliures eminentment arbrats que, independentment del seu règim urbanístic, tenen com a funció principal el repòs, lleure i esbarjo de la població i per tant el seu pendent mitjà serà inferior al 15% i la seva amplària mínima 10 m. S'especifiquen en els plànols amb la clau L. La seva ubicació i els seus límits són inalterables d'acord amb l'article 95 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

3- Només s'admetran les instal·lacions cobertes per a la pràctica esportiva, els jocs infantils i serveis, sempre que ocupin menys del 5% de la superfície del parc. En cap cas s'admetran

aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais lliures. Malgrat això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície i el manteniment de la qualitat dels aquífers (o subsòl). Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.

4- Les edificacions que confrontin amb espais lliures podran obrir finestres a l'espai públic prèvia llicència municipal.

5- En la gestió d'aquests espais verds cal aplicar criteris que impliquin un respecte i un bon ús dels recursos naturals, d'entre els que cal destacar: el consum racional de l'aigua per al reg, la selecció de les espècies vegetals i alhora ornamentals més ben adaptades al sòl i al clima d'aquesta part de la Noguera, el control integrat de plagues i la protecció del sòl per evitar-ne la pèrdua de la fertilitat i la impermeabilització.

6- Es defineix la zona verda privada, especificada als plànols d'ordenació amb la clau LP, com aquells espais de titularitat i ús privat, on el seu ús és de lleure i esbarjo, i s'ha de mantenir lliure d'edificació.

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	Alçada (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.

- 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: A dues vessants i 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), sòcio-cultural; 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 desvirtuen 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 dona 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: A dues vessants i 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'escaleres 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'eixample, clau 2.

Article 149 – Construccions pròpies d'una activitat rústega

1- Es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals, o en general, rústega, a més de les construccions destinades a la cria d'animals o al conreu d'espècies vegetals, les instal·lacions de caràcter familiar destinades a l'elaboració artesana de productes derivats de la pròpia explotació: magatzematge, conservació, manipulació, envasat, o la transformació de productes (fermentació, assecat, polvorització i premsat), i prestació de serveis en els termes que preveu l'article 48 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

2- Adequació paisatgística: Cal garantir la integració paisatgística i minimitzar l'impacte visual de les instal·lacions. Les façanes hauran de comptar amb arrebossat i pintat excepte quan el material base dels tancaments estigui preparat per anar vist i tingui un cromatisme adequat al paisatge. Els colors de façanes i cobertes seran clars, de la gamma terrosa.

3- En els entorns amb arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

4- Sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada tipus de sòl i del que estableixi la legislació sectorial vigent en cada cas, es defineixen les condicions generals següents:

- Les construccions vinculades a una explotació agrària destinades a ús de magatzem de productes agrícoles, eines de camp i de maquinària i les destinades a l'elaboració artesana de productes han de complir:
 - a- Cal justificar la superfície, el volum i les característiques del magatzem o altres edificacions, en relació el destí i les necessitats de l'explotació.
 - b- Condicions de localització: les noves construccions es situaran en terrenys amb pendent inferior al 20% i es separaran una distància mínima de 4,00 metres de l'aresta exterior dels camins municipals, d'acord amb l'article 85.10, 25 m de l'aresta exterior de la calçada de les carreteres; 10 m respecte sèquies, canals i recs sempre fora de les zones inundables i 5 m a la resta de parts de la finca.
 - c- Condicions de volum. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 9,00 metres al ràfec respecte la rasant natural més baixa del terreny on s'assenten. S'admeten les instal·lacions tècniques que justificadament requereixin una major alçada sempre que no alterin la fesomia del paisatge.

- d- En el llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.
- Les noves construccions destinades a l'ús ramader, han de complir les determinacions següents:
 - a- Les construccions es situaran en llocs, assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats.
 - b- Localització: les noves construccions es situaran en terrenys amb pendent inferior al 20%, llocs assolellats, ventilats, i preferentment fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis. Quan no sigui possible es prendran les mesures adients per minimitzar l'impacte de les olors sobre les parts urbanes. Es localitzaran, a una distància mínima de 4,00 metres de l'aresta exterior dels camins municipals, d'acord amb l'article 88.10, 25 m de l'aresta exterior de la calçada de les carreteres, a 200 metres d'habitatges existents en sòl no urbanitzable legalment implantats, 10 metres respecte canals i sèquies sempre fora de les zones inundables i 5 metres a la resta de límits de propietat. En qualsevol cas la distància mínima al sòl urbà o urbanitzable residencial serà de 1.000 metres pel bestiar porcí amb risc ambiental elevat; 500 metres per a la resta d'explotacions de risc ambiental elevat i moderat; i 300 metres per a les de risc ambiental baix, llevat que la legislació sectorial sigui més restrictiva.
 - c- Les basses de purins o femers i demés instal·lacions necessàries per a una correcta gestió ambiental, conservaran la integritat territorial i paisatgística de l'explotació ramadera i aniran situats, com a mínim, a les mateixes distàncies que l'edificació.
 - d- El conjunt de les construccions seran de planta baixa, i una alçària màxima de 7,00 metres al ràfec, respecte de la rasant més baixa del terreny. Es permetrà ocasionalment una planta més, així com una major alçada, a les instal·lacions tècniques que justificadament ho requereixin, d'acord a una millor adaptació topogràfica, d'acord a una necessitat clara del procés de l'activitat i si això justifica un menor impacte paisatgístic.
 - e- L'autorització de qualsevol construcció ramadera requereix l'informe previ favorable dels organismes competents en matèria de medi ambient.
 - f- De forma general, s'haurà de plantar, al llarg de les edificacions de les explotacions ramaderes fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció. També s'haurà d'instal·lar una tanca perimetral al voltant de l'explotació ramadera, integrant tots els elements, com ara el femer, bassa de purins i fossa de cadàvers, juntament amb les naus que allotgen el bestiar.

Les construccions existents destinades a l'ús ramader, han de complir les determinacions següents:

- a- Les activitats situades dins del sòl urbà d'acord a les antigues NNSS, hauran de donar compliment a l'Ordenança reguladora de granges del municipi i per tant ja disposen d'un termini i una data de trasllat de l'activitat fora del sòl urbà.
- b- Les activitats ramaderes legalitzades situades dins del nou sòl urbà a partir de la data de publicació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, podran desenvolupar l'activitat i podran realitzar qualsevol tipus de millora i reforma de les instal·lacions, però no s'autoritzarà l'ampliació de les mateixes, sigui en edificabilitat o en capacitat de bestiar i disposen d'un termini de 5 anys per a que procedixin al seu trasllat fora del sòl urbà, essent considerades aleshores com de nova instal·lació.
- c- Les activitats ramaderes legalitzades situades dins el sòl urbanitzable delimitat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, podran realitzar qualsevol tipus de millora i reforma de les instal·lacions, però no s'autoritzarà l'ampliació de les mateixes, sigui en edificabilitat o en capacitat de bestiar i l'activitat podrà continuar en funcionament fins el moment en que es desenvolupi el sector.

Les ampliacions de construccions existents destinades a l'ús ramader han de complir les determinacions següents:

- a- En el cas que puguin justificar la seva implantació legal, en sòl no urbanitzable, a les noves ampliacions se'ls hi aplicarà la normativa per a les noves construccions, excepte en l'emplaçament i les distàncies, que se'ls hi aplicarà les determinacions que es fixen en la

Disposició transitòria primera de l'ordenança municipal reguladora de l'emplaçament i distàncies de les activitats ramaderes, o qualsevol altra que la substitueixi, i que són les següents:

1ª) Les activitats ramaderes existents fora del nucli urbà i fins a 300 metres del sòl urbà residencial podran realitzar qualsevol tipus de millora i reforma de les instal·lacions, però no s'autoritzarà la seva ampliació en capacitat de bestiar.

2ª) Les activitats ramaderes existents a partir dels 300 metres del sòl urbà residencial podran realitzar qualsevol tipus d'ampliació, sigui en edificabilitat o en caps de bestiar. En tant que no es modifiqui l'ordenança de camins municipals, l'ampliació haurà de respectar la distància que tenen les instal·lacions actuals a l'aresta del camí si són inferiors a 25 metres.

La referència al sòl urbà residencial que es fa a l'ordenança en el Pla d'ordenació urbanística municipal vigent s'aplicarà al sòl urbanitzable delimitat.

- b- En el cas que no puguin justificar la seva implantació legal en sòl no urbanitzable hauran de realitzar prèviament la seva corresponent legalització i a les noves ampliacions se'ls hi aplicaran les determinacions regulades en l'apartat anterior.
- c- En el cas de que l'ampliació no sigui en edificabilitat si no en capacitat de bestiar es indispensable també que les edificacions existents puguin justificar la seva implantació legal o be realitzin la corresponent legalització.

Les activitats ramaderes existents anteriors a l'aprovació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i les quals no tinguin cap expedient de disciplina obert i que hagi prescrit el termini de l'acció de restauració, que no disposin de la legalització corresponent en quan a la implantació de les edificacions, podran disposar d'aquesta sempre que presentin la documentació següent:

- a- Acreditació mitjançant documentació presentada prèviament a l'Ajuntament de la realització d'activitat ramadera.
- b- Projecte de legalització, on es descriuen les instal·lacions existents.
- c- Pressupost d'execució material de les instal·lacions existents.
- d- Informe favorable del departament de medi ambient
- e- Informe favorable del departament d'agricultura.
- f- S'especifica que aquestes edificacions hauran de complir la normativa següent:
 - 1. De forma general, s'haurà de plantar, al llarg de les edificacions de les explotacions ramaderes fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció. També s'haurà d'instal·lar una tanca perimetral al voltant de l'explotació ramadera, integrant tots els elements, com ara el femer, bassa de purins i fossa de cadàvers, juntament amb les naus que allotgen el bestiar.

En el supòsit que l'Ajuntament o qualsevol altre Organisme Estatal, Autonòmic o Comarcal, modifiqués els límits actualment proposats, i que per aquest fet passin a formar part del nou sòl urbà o urbanitzable, els hi serà d'aplicació la mateixa normativa, a partir del dia 1 de gener de l'any següent a l'aprovació definitiva de la modificació o revisió proposada.

Els projectes de noves construccions rústegues (incloses les basses) o de legalitzacions de les existents s'han de sotmetre al procediment regulat a l'article 48 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, d'acord amb l'article 68.8.d del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme quan es superi algun dels següents líndars:

- Ocupació en planta de 500 m².
- Sostre total de 1.000 m².
- Alçada màxima de 10,00 metres.

B.2 Situació relativa de les activitats

Edifici aïllat:

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

Edifici independitzat:

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 15 cm, sense que en cap punt no pugui ser inferior a 5 cm, excepte a les façanes on es disposarà d'aïllament per junts de dilatació, i a la part superior, on es disposarà una tanca o protecció amb material elàstic, per tal d'evitar la introducció de deixalles o aigua de pluja en l'espai intermedi. La construcció i conservació dels junts de dilatació de façanes i la protecció superior són a càrrec del propietari de l'edifici industrial.

Situacions relatives de l'activitat:

S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.

La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.

D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions (vegeu els gràfics del següent article):

Situació 1: Dins del sòl urbà residencial

- En planta soterrani d'edifici d'habitatges amb accés independent.
- En planta baixa d'edifici d'habitatges amb accés independent
- En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per mitjà d'espais comunitaris
- En planta pis d'edifici d'habitatges amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.

Situació 2: Dins del sòl urbà residencial

- En planta baixa o inferior d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés exclusiu
- En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatge
- Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu

Situació 3: En zones industrials dins del nucli urbà

- En edifici independitzat amb façana al carrer i no exclusiu a una activitat
- En edifici independitzat amb façana al carrer i exclusiu a una activitat

Situació 4: En zones industrials separades del nucli urbà

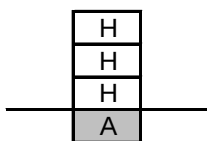
- En edificis aïllats fins a 7 metres de les parcel·les veïnes
- En edificis aïllats més de 7 metres de les parcel·les i dedicats a una única activitat.

Situació 5: En zones allunyades del nucli urbà

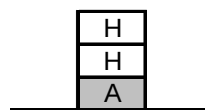
- En edificis aïllats en zones especials exclusives per a aquest ús.

Grafies que representen les situacions relatives de les activitats

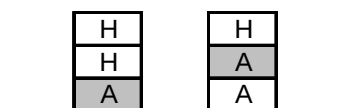
1. Sòl urbà residencial



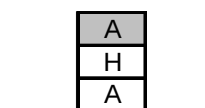
(a) Accés independent



(b) Accés independent

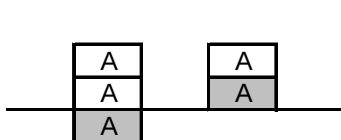


(c) Accés comunitari

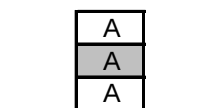


(d) Accés comunitari

2. Sòl urbà residencial



(a) Accés exclusiu

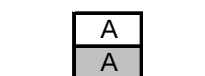


(b)

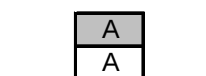


(c)

3. Zones industrials dins del nucli urbà



(a) Ús no exclusiu a una activitat



(b) Ús exclusiu a una activitat

4. Zones industrials separades del nucli urbà



(a) < 7m



(b) > 7m

5. Zones allunyades del nucli urbà



A: activitat H: habitatge
 Situació de l'activitat

5.2 Articulat proposat

5.1 Articulat vigent

Article 39 – Tipus d'ordenació de l'edificació

El tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquest Pla són els següents:

a- Edificació alineada a vial:

Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident a l'alineació del vial, ocupant tota la parcel·la de límit a límit sense definir façanes laterals en planta baixa principalment.

En les plantes superiors es podran realitzar reculades tant del front com dels laterals justificadament d'acord al compliment dels punts següents:

- Es prioritzarà que el volum edificat en planta primera es situï adossat i cobrint la mitgera existent (en el cas que la parcel·la veïna estigui edificada).
- Les mitgeres que quedin al descobert (tant pròpies com del veí), s'hauran de tractar o cobrir amb els mateixos acabats que la façana de l'edificació principal, en consonància amb el volum edificat.
- Serà un aspecte positiu, el fet de realitzar “falses façanes” amb gelosies i elements més transparents que respectin l'alineació i donin continuïtat al front edificat.
- S'evitarà l'aparició de murs verticals perpendiculars a la façana, com a separació o mitgera amb el veí. Per corregir aquest impacte es podran utilitzar els elements del punt anterior.

Es regula fonamentalment per la pròpia alineació del vial amb que confronten, l'alçada reguladora màxima que va referida a la rasant del carrer, i per la fondària edificable.

b- Edificació alineada a vial mixta:

Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident a l'alineació del vial en part, permeten les reculades tant del front com dels laterals en planta baixa sempre i quan es doni compliment als punts següents:

- Es prioritzarà que el volum edificat es situï adossat i cobrint la mitgera existent (en el cas que la parcel·la veïna estigui edificada).
- El volum edificat alineat a vial ha de correspondre com a mínim a 1/3 de la longitud de la façana.
- En el cas que es realitzi la reculada respecte del pla de façana la distància mínima serà de 3m.
- En el cas que es realitzi la reculada respecte el lateral la distància mínima serà de 3m.
- Serà obligatori, el fet de realitzar “falses façanes” amb gelosies i elements més transparents que respectin l'alineació i donin continuïtat al front edificat.

En les plantes superiors el volum edificat es podrà situar lliurement (dins l'espai definit per la profunditat edificable) tot i donar compliment als punts següents:

- Serà un aspecte positiu el fet de realitzar elements auxiliars o altres solucions que cobreixin la mitgera existent (en el cas que la parcel·la veïna estigui edificada).
- Les mitgeres que quedin al descobert (tant pròpies com del veí), s'hauran de tractar o cobrir amb els mateixos acabats que la façana de l'edificació principal, en consonància amb el volum edificat.
- Serà un aspecte positiu, el fet de realitzar falses façanes amb gelosies i elements més transparents que respectin l'alineació i donin continuïtat al front edificat.
- S'evitarà l'aparició de murs verticals perpendiculars a la façana, com a separació o mitgera amb el veí, per corregir aquest impacte es podran utilitzar els elements del punt anterior.

Es regula fonamentalment per la pròpia alineació del vial amb que confronten, l'alçada reguladora màxima que va referida a la rasant del carrer, i per la fondària edificable.

c- Edificació aïllada: Correspon a una edificació aïllada en relació a la forma i superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, l'alçada màxima, l'ocupació màxima i les distàncies de separació mínimes a les llinde.

- d- Volumetria específica: Correspon a una sistema d'ordenació on els edificis s'ajusten als definits segons pla especial, pla parcial o ordenació d'illa definitivament aprovats o als preexistents.

Article 46 – Regulació de les cobertes de les edificacions

Les cobertes inclinades han de donar compliment als punts següents:

1- La intersecció del pla inferior de la coberta i del pla de façana principal de l'edificació determinaran una directriu horitzontal (en les parcel·les que donen a dos carrers s'haurà de justificar o argumentar arquitectònicament si una de les dos façanes no és principal), que no sobrepassarà l'alçària reguladora màxima, ni sobrepassarà en 60 cm. la cota del sostre de la darrera planta pis si l'edifici ja ha assolit el nombre màxim de plantes.

2- El pendent de la coberta inclinada no podrà ser superior del 35%, tret que les ordenances de la zona ho determinin.

3- La coberta inclinada serà, almenys, a dues aigües i simètrica respecte la planta de l'edifici, en la mesura del possible

4- Per sobre dels plans definits per la coberta inclinada, podran sobresortir elements de ventilació i xemeneies, antenes i claraboies dels celoberts. Les claraboies hauran de ser paral·leles als plans de la coberta inclinada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.

5- Els careners de coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'alçària de l'arrencada de la coberta al pla de façana.

6- El carener es situarà paral·lel a la façana de l'edifici al carrer, salvant justificació tècnica.

7- Es permet que, sense superar l'alçada reguladora màxima i dins d'aquesta, la cambra d'aire o golfes situada sobre l'últim forjat pugui tenir en façana una alçada màxima de 0,60 metres amb la possibilitat d'obertures a l'exterior.

Les cobertes planes han de donar compliment als punts següents:

1- Les cobertes planes poden ser de dos tipus transitables (terrasses) i no transitables.

2- Per a edificis acabats en coberta plana es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de sostre de la darrera planta pis, que no sobrepassarà l'alçària reguladora màxima. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una alçada màxima de 60 cm. Les baranes opaques tindran una alçada màxima de 1,00 metres per sobre de la cambra d'aire. En casos especials degudament justificats es podrà autoritzar una barana de malla d'alçada superior.

3- En les cobertes planes, dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats del 35%, aplicats per sobre de la intersecció del pla de la façana, amb l'alçada reguladora màxima, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, la caixa d'escaleres, les antenes i els dipòsits d'aigua, sense sobrepassar una alçada màxima de 3,50 metres, mantenint les condicions estètiques.

Article 54 – Forma de la coberta

1- La forma de la coberta es regula específicament en cadascuna de les claus i s'aplica a l'element de cobriment de la darrera planta pis de l'edificació.

2- En les claus 1 i 2 on únicament es permet coberta inclinada, si l'element de cobriment de la darrera planta pis no disposa d'una superfície superior al 50% de la superfície total ocupada per l'edificació construïda en l'àmbit edificable en plantes pis (la superfície edificada dins el pati d'illa no computa), la consideració de darrera planta pis es trasllada a la planta immediatament inferior i així successivament fins a donar compliment al paràmetre.

3- El cobriment de l'edificació en planta baixa que es situa en la zona del pati d'illa es permet que es realitzi amb coberta plana o inclinada indistintament de la coberta definida a la clau corresponent.

Article 71 – Usos específics en relació a les situacions relatives (Es suprimeix).

Article 88 – Sistema de zona verda, clau L

1- Formen el sistema de zones verdes tots els parcs (urbà, esportiu), jardins, places, rambles i tot l'espai lliure de verd públic de Juneda, situat en sòl urbà, o urbanitzable existent o de nova creació.

2- Són els espais lliures eminentment arbrats que, independentment del seu règim urbanístic, tenen com a funció principal el repòs, lleure i esbarjo de la població i per tant el seu pendent mitjà serà

inferior al 15% i la seva amplària mínima 10 m. S'especifiquen en els plànols amb la clau L. La seva ubicació i els seus límits són inalterables d'acord amb l'article 95 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

3- Només s'admetran les instal·lacions cobertes per a la pràctica esportiva, els jocs infantils i serveis, sempre que ocupin menys del 10% de la superfície del parc. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais lliures. Malgrat això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície i el manteniment de la qualitat dels aqüífers (o subsòl). Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.

4- Les edificacions que confrontin amb espais lliures podran obrir finestres a l'espai públic prèvia llicència municipal.

5- Les edificacions que confronten amb el nou sistema zona verda definit en l'interior d'illa amb accés des de la Plaça Melis i el Carrer Forn no podran realitzar obertures a nivell de planta baixa, les obertures s'hauran de realitzar a partir de 4m d'alçada. Alhora, queda exclosa la realització d'accessos peatonals.

6- En la gestió d'aquests espais verds cal aplicar criteris que impliquin un respecte i un bon ús dels recursos naturals, entre els que cal destacar: el consum racional de l'aigua per al reg, la selecció de les espècies vegetals i alhora ornamentals més ben adaptades al sòl i al clima d'aquesta part de les Garrigues, el control integrat de plagues i la protecció del sòl per evitar-ne la pèrdua de la fertilitat i la impermeabilització.

7- Es defineix la zona verda privada, especificada als plànols d'ordenació amb la clau LP, com aquells espais de titularitat i ús privat, on el seu ús és de lleure i esbarjo, i s'ha de mantenir lliure d'edificació.

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 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.
- 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: [Inclinada 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), sòcio-cultural; 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.
 - 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 desmereixeran 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'eixample, 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 dona 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: **Inclinada 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'alçada 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'escales 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 149 – Construccions pròpies d'una activitat rústega

1- Es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals, o en general, rústega, a més de les construccions destinades a la cria d'animals o al conreu d'espècies vegetals, les instal·lacions de caràcter familiar destinades a l'elaboració artesana de productes derivats de la pròpia explotació: magatzematge, conservació, manipulació, envasat, o la transformació de productes (fermentació, assecat, polvorització i premsat), i prestació de serveis en els termes que preveu l'article 48 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

2- Adequació paisatgística: Cal garantir la integració paisatgística i minimitzar l'impacte visual de les instal·lacions. Les façanes hauran de comptar amb arrebossat i pintat excepte quan el material base dels tancaments estigui preparat per anar vist i tingui un cromatisme adequat al paisatge. Els colors de façanes i cobertes seran clars, de la gamma terrosa.

3- En els entorns amb arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

4- Sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada tipus de sòl i del que estableixi la legislació sectorial vigent en cada cas, es defineixen les condicions generals següents:

- Les construccions vinculades a una explotació agrària destinades a ús de magatzem de productes agrícoles, eines de camp i de maquinària i les destinades a l'elaboració artesana de productes han de complir:

- a- Cal justificar la superfície, el volum i les característiques del magatzem o altres edificacions, en relació el destí i les necessitats de l'explotació.
 - b- Condicions de localització: les noves construccions es situaran en terrenys amb pendent inferior al 20% i es separaran una distància mínima de 4,00 metres de l'aresta exterior dels camins municipals, d'acord amb l'article 85.10, 25 m de l'aresta exterior de la calçada de les carreteres; 10 m respecte sèquies, canals i recs sempre fora de les zones inundables i 5 m a la resta de parts de la finca.
 - c- Condicions de volum. Les construccions seran de planta baixa amb una alçària màxima de 9,00 metres al ràfec respecte la rasant natural més baixa del terreny on s'assenten. S'admeten les instal·lacions tècniques que justificadament requereixin una major alçada sempre que no alterin la fesomia del paisatge.
 - d- En el llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.
- Les noves construccions destinades a l'ús ramader, han de complir les determinacions següents:
- a- Les construccions es situaran en llocs, assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats.
 - b- Localització: les noves construccions es situaran en terrenys amb pendent inferior al 20%, llocs assolellats, ventilats, i preferentment fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis. Quan no sigui possible es prendran les mesures adients per minimitzar l'impacte de les olors sobre les parts urbanes. Es localitzaran, a una distància mínima de 4,00 metres de l'aresta exterior dels camins municipals, d'acord amb l'article 88.10, 25 m de l'aresta exterior de la calçada de les carreteres, a 200 metres d'habitatges existents en sòl no urbanitzable legalment implantats, 10 metres respecte canals i sèquies sempre fora de les zones inundables i 5 metres a la resta de límits de propietat. En qualsevol cas la distància mínima al sòl urbà o urbanitzable residencial serà de 1.000 metres pel bestiar porcí amb risc ambiental elevat; 500 metres per a la resta d'explotacions de risc ambiental elevat i moderat; i 300 metres per a les de risc ambiental baix, llevat que la legislació sectorial sigui més restrictiva.
 - c- Les basses de purins o femers i demás instal·lacions necessàries per a una correcta gestió ambiental, conservaran la integritat territorial i paisatgística de l'explotació ramadera i aniran situats, com a mínim, a les mateixes distàncies que l'edificació.
 - d- El conjunt de les construccions seran de planta baixa, i una alçària màxima de 7,00 metres al ràfec, respecte de la rasant més baixa del terreny. Es permetrà ocasionalment una planta més, així com una major alçada, a les instal·lacions tècniques que justificadament ho requereixin, d'acord a una millor adaptació topogràfica, d'acord a una necessitat clara del procés de l'activitat i si això justifica un menor impacte paisatgístic.
 - e- L'autorització de qualsevol construcció ramadera requereix l'informe previ favorable dels organismes competents en matèria de medi ambient.
 - f- De forma general, s'haurà de plantar, al llarg de les edificacions de les explotacions ramaderes fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció. També s'haurà d'instal·lar una tanca perimetral al voltant de l'explotació ramadera, integrant tots els elements, com ara el femer, bassa de purins i fossa de cadàvers, juntament amb les naus que allotgen el bestiar.

Les construccions existents destinades a l'ús ramader, han de complir les determinacions següents:

- a- Les activitats situades dins del sòl urbà d'acord a les antigues NNSS, hauran de donar compliment a l'Ordenança reguladora de granges del municipi i per tant ja disposen d'un termini i una data de trasllat de l'activitat fora del sòl urbà.
- b- Les activitats ramaderes legalitzades situades dins del nou sòl urbà a partir de la data de publicació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, podran desenvolupar l'activitat i podran realitzar qualsevol tipus de millora i reforma de les instal·lacions, però no s'autoritzarà l'ampliació de les mateixes, sigui en edificabilitat o en capacitat de bestiar i disposen d'un termini de 5 anys per a que procedeixin al seu trasllat fóra del sòl urbà, essent considerades aleshores com de nova instal·lació.

- c- Les activitats ramaderes legalitzades situades dins el sòl urbanitzable delimitat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, podran realitzar qualsevol tipus de millora i reforma de les instal·lacions, però no s'autoritzarà l'ampliació de les mateixes, sigui en edificabilitat o en capacitat de bestiar i l'activitat podrà continuar en funcionament fins el moment en que es desenvolupi el sector.

Les ampliacions de construccions existents destinades a l'ús ramader han de complir les determinacions següents:

- a- En el cas que puguin justificar la seva implantació legal, en sòl no urbanitzable, a les noves ampliacions se'ls hi aplicarà la normativa per a les noves construccions, excepte en l'emplaçament i les distàncies, que se'ls hi aplicarà les determinacions que es fixen en la Disposició transitòria primera de l'ordenança municipal reguladora de l'emplaçament i distàncies de les activitats ramaderes, o qualsevol altra que la substitueixi, i que són les següents:

1ª) Les activitats ramaderes existents fora del nucli urbà i fins a 300 metres del sòl urbà residencial podran realitzar qualsevol tipus de millora i reforma de les instal·lacions, però no s'autoritzarà la seva ampliació en capacitat de bestiar.

2ª) Les activitats ramaderes existents a partir dels 300 metres del sòl urbà residencial podran realitzar qualsevol tipus d'ampliació, sigui en edificabilitat o en caps de bestiar. En tant que no es modifiqui l'ordenança de camins municipals, l'ampliació haurà de respectar la distància que tenen les instal·lacions actuals a l'aresta del camí si són inferiors a 25 metres.

La referència al sòl urbà residencial que es fa a l'ordenança en el Pla d'ordenació urbanística municipal vigent s'aplicarà al sòl urbanitzable delimitat.

- b- En el cas que no puguin justificar la seva implantació legal en sòl no urbanitzable hauran de realitzar prèviament la seva corresponent legalització i a les noves ampliacions se'ls hi aplicaran les determinacions regulades en l'apartat anterior.
- c- En el cas de que l'ampliació no sigui en edificabilitat si no en capacitat de bestiar es indispensable també que les edificacions existents puguin justificar la seva implantació legal o be realitzin la corresponent legalització.

Les activitats ramaderes existents anteriors a l'aprovació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i les quals no tinguin cap expedient de disciplina obert i que hagi prescrit el termini de l'acció de restauració, que no disposin de la legalització corresponent en quan a la implantació de les edificacions, podran disposar d'aquesta sempre que presentin la documentació següent:

- a- Acreditació mitjançant documentació presentada prèviament a l'Ajuntament de la realització d'activitat ramadera.
- b- Projecte de legalització, on es descriuen les instal·lacions existents.
- c- Pressupost d'execució material de les instal·lacions existents.
- d- S'especifica que aquestes edificacions hauran de complir la normativa següent:
 1. De forma general, s'haurà de plantar, al llarg de les edificacions de les explotacions ramaderes fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció. També s'haurà d'instal·lar una tanca perimetral al voltant de l'explotació ramadera, integrant tots els elements, com ara el femer, bassa de purins i fossa de cadàvers, juntament amb les naus que allotgen el bestiar.

En el supòsit que l'Ajuntament o qualsevol altre Organisme Estatal, Autonòmic o Comarcal, modifiqués els límits actualment proposats, i que per aquest fet passin a formar part del nou sòl urbà o urbanitzable, els hi serà d'aplicació la mateixa normativa, a partir del dia 1 de gener de l'any següent a l'aprovació definitiva de la modificació o revisió proposada.

Els projectes de noves construccions rústegues (incloses les basses) o de legalitzacions de les existents s'han de sotmetre al procediment regulat [en el Text refós de la Llei d'urbanisme i en els seu Reglaments corresponents](#).

B.2 Situació relativa de les activitats

(Es suprimeix).

6. ANNEXES I SEPARATES

Annex 1: Justificacions de la no necessitat de tramitacions.

En relació a la documentació no necessària per aquesta modificació puntual relacionat amb l'article 94.1 de la LUC on determina que "la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes determinacions que en regeixen la formació", és convenient justificar jurídicament la no necessitat dels següents documents:

- a) Memòria social
- b) Informe ambiental, vinculat al requeriment d'objecte de l' AVALUACIÓ AMBIENTAL.
- c) Agenda i avaluació econòmica i financera.
- d) Estudi de la Mobilitat Generada.
- e) El tràmit de l'Avanç de planejament i l'aprovació d'un programa de participació ciutadana.

a) En relació a la MEMÒRIA SOCIAL

D'acord amb l'article 69 del RLU, en els seus punts 3, 4 i 5 el document o apartat de la Memòria referent a la MEMÒRIA SOCIAL, fa referència a les necessitats d'habitatge d'una població en relació a la proposta presentada, i a les alternatives de localització d'habitatge de protecció pública i social en relació a la seva necessitat, segons el cas de la població, alhora que els relaciona amb el dimensionament adequat de les dotacions i equipaments públics.

La modificació, no tracta cap assumpte relacionat amb les necessitats d'habitatge de la població ni noves implantacions d'usos residencials. Per tant no procedeix elaborar la "Memòria social".

b) En relació a l' INFORME AMBIENTAL, vinculat al requeriment d'objecte de l'AVALUACIÓ AMBIENTAL.

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 donar compliment 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, es 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.

Es 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, atès la nul·la incidència d'aquesta en el medi ambient.

c) En relació a l'Agenda i Avaluació econòmica i financera.

La modificació no comporta un increment de sostre edificable, de la densitat d'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, que impliqui en compliment de l'art.99 del Decret Legislatiu 1/2010,

- La inclusió en l'agenda de la previsió d'execució immediata i l'establiment d'un termini concret
- La inclusió en el document d'avaluació econòmica i financera, com a separata, una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació.

d) Estudi de la Mobilitat Generada.

La modificació no comporta la implantació de nou sol urbà o urbanitzable, si no que es tracta d'una reordenació i ajust del sòl actualment ja previst en el planejament .

e) En relació al tràmit de l'Avanç de planejament i l'aprovació d'un Programa de Participació Ciutadana.

D'acord amb l'article 117.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme no son obligatòries les actuacions preparatòries assenyalades a l'apartat 1, lletres b i c de l'article 101 del mateix reglament, independentment de la participació ciutadana necessària i convenient regulada en el títol segon del RLU, i que aquesta modificació la descriu en l'Annex 2 d'aquesta memòria "Procediment i participació ciutadana".

Annex 2: Programa de participació ciutadana.

L'ajuntament de Juneda, promotor d'aquesta modificació, en garanteix el procés participatiu de la ciutadania mitjançant la tramitació, que donarà compliment a les determinacions establertes en relació a la informació pública.

S'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades als organismes afectats.

Annex 3: Informe de sostenibilitat econòmica.

Normativa: **Article 59** *Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal*

3.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.

Per avaluar la sostenibilitat econòmica de la modificació tindrem en compte:

1. Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada pel manteniment de les infraestructures necessàries fruit de la modificació.
2. Ingressos municipals generats per la modificació proposada.

1.- Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada pel manteniment de les infraestructures necessàries fruit de la modificació

L'augment de la superfície d'espais lliures no es té en compte ja que aquesta parcel·la, actualment ja era propietat de l'ajuntament i ja generava unes despeses de manteniment.

La resta d'aspectes modificats no generen cap tipus d'impacte sobre la hisenda pública afectada pel manteniment de les infraestructures.

2.- Ingressos municipals generats per la modificació proposada.

L'augment de la superfície d'espais lliures no genera ingressos.

La resta d'aspectes modificats poden generar ingressos de dos tipus:

- a) Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció:

Tenint en compte que no es genera més sostre edificable del que existeix actualment la modificació no generarà més ingressos per aquest concepte.

- b) Impost dels béns immobles: IBI

Tenint en compte que no es genera més sostre edificable del que existeix actualment la modificació no generarà més ingressos per aquest concepte.

CONCLUSIÓ:

Tenint en compte la documentació que el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística demana en l'article 12, es considera que la proposta no té impacte 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, ja que es tracta d'una modificació general que no modifica cap paràmetre que hi tingui incidència.

Juneda, agost 2018

Noemi Morell Rivas, Arquitecta