



## **MODIFICACIÓ N° 8: CONJUNT DE MODIFICACIONS PUNTUALS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT D'AVINYONET DE PUIGVENTÓS**

---

**ESTUDI**GRATACÓS  
ARQUITECTURA I URBANISME

C/ Tapis, 26  
17600 FIGUERES  
T. 972.510.320  
estudi@gratacos.cat

**Ajuntament  
d'Avinyonet  
de Puigventós**

Carrer Ajuntament, s/n  
AVINYONET DE  
PUIGVENTÓS

ESTUDIS PREVIS

**MEMÒRIA**

Juny de 2016

<b>MEMÒRIA DESCRIPTIVA .....</b>	<b>4</b>
ANTECEDENTS.....	5
PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ .....	5
OBJECTIU I CRITERIS.....	5
CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT .....	8
EL MARC JURÍDIC I URBANÍSTIC DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL .....	8
DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE.....	8
MESURES PER A FACILITAR LA MOBILITAT SOSTENIBLE .....	9
MEMÒRIA SOCIAL.....	9
PROGRAMA DE PARCTICIPACIÓ CIUTADANA .....	11
PROPOSTA GENERAL .....	11
MODIFICACIÓ 1.....	12
CORRECCIONS EN LA REDACCIÓ DEL DOCUMENT. CORRECCIÓ EN ALGUNES	
REFERÈNCIES EN L' ARTICULAT.....	12
MODIFICACIÓ 2.....	13
MODIFICACIÓ DE LA REGULACIÓ DE LES TANQUES EN LA ZONA DE CLAU 2. ....	13
<i>Estat actual</i> .....	13
<i>Proposta</i> .....	15
MODIFICACIÓ 3.....	17
MODIFICACIÓ DE LA REGULACIÓ DEL VOLADIU EN ELS ARTICLES 35 I 36. ....	17
<i>Estat actual</i> .....	17
<i>Proposta</i> .....	17
MODIFICACIÓ 4.....	19
MODIFICACIÓ DE LA REGULACIÓ DELS ACABATS DE FAÇANA. ....	19
<i>Estat actual</i> .....	19
<i>Proposta</i> .....	35
MODIFICACIÓ 5.....	52
MODIFICACIÓ DE LA REGULACIÓ D' ACABATS DE LA COBERTA.....	52
<i>Estat actual</i> .....	52
<i>Proposta</i> .....	55
MODIFICACIÓ 6.....	59
MODIFICACIÓ DE LA REGULACIÓ DE LES SEPARACIONS A LÍMITS DE LES EDIFICACIONS	
SECUNDÀRIES EN LA ZONA CLAU 4. ....	59
<i>Estat actual</i> .....	59
<i>Proposta</i> .....	72
MODIFICACIÓ 7.....	85
MODIFICACIÓ DE LA TIPOLOGIA DE TAULES ESPECÍFIQUES PER A CADA ZONA.....	85
MODIFICACIÓ 8.....	86
S' INCORPORA EN LA REDACCIÓ DE LES NORMES LES SEVITUDS AERONÀUTIQUES. ....	86
MODIFICACIÓ 9.....	87
S' INCORPORA EN LA NORMATIVA EL PLA PARCIAL SAU 1. ....	87
<i>Estat actual</i> .....	87
<i>Proposta</i> .....	90
MODIFICACIÓ 10.....	96
S' INCORPORA EN LA NORMATIVA EL PLA PARCIAL UA3. ....	96
<i>Estat actual</i> .....	96
<i>Proposta</i> .....	109
MODIFICACIÓ 11.....	122
PLÀNOLS SÒL URBÀ, ES MODIFICA LA SUPEFÍCIE DE LA ZONA D'EQUIPAMENTS	
DOCENTS.....	122
<i>Proposta</i> .....	122
MODIFICACIÓ 12.....	123
ES MODIFICA LA REGULACIÓ DE LA ZONA DE SISTEMA D'EQUIPAMENTS	
COMUNITARIS, S' ADMET L'ÚS D'APARCAMENT. ....	123

<i>Estat actual</i> .....	123
<i>Proposta</i> .....	124
MODIFICACIÓ 13.....	126
AMPLIACIÓ DELS USOS PERMESOS EN EL SÒL NO URBANITZABLE. ....	126
<i>Estat actual</i> .....	126
<i>Proposta</i> .....	127
MODIFICACIÓ 14.....	129
DEFINICIÓ DE LA PARCEL·LA MÍNIMA DELS MAGATZEMS EN SÒL NO URBANITZABLE.	
.....	129
<i>Estat actual</i> .....	129
<i>Proposta</i> .....	129
MODIFICACIÓ 15.....	130
PLÀNOLS SÒL NO URBANITZABLE, S'INCORPORA EL LÍMIT DE LA XARXA NATURA 2.000.	
.....	130
<i>Proposta</i> .....	130
MODIFICACIÓ 16.....	131
CANVI DE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA. LA PARCEL·LA SITUADA AL CARRER LLERS	
Nº8 AMB QUALIFICACIÓ ZONA 2 ES MODIFICA A SISTEMA D'EQUIPAMENTS E4-E5. ....	131
<i>Estat actual</i> .....	131
<i>Proposta</i> .....	134
MODIFICACIÓ 17.....	136
CANVI DE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA. LA PARCEL·LA SITUADA A LA PLAÇA DEL	
PINTOR JOAN SIBECAS, Nº 1, AMB QUALIFICACIÓ ZONA E4 ES MODIFICA AMPLIANT ELS	
USOS ADMESOS A SISTEMA D'EQUIPAMENTS E4-E5.....	136
<i>Estat actual</i> .....	136
<i>Proposta</i> .....	137
ADEQUACIÓ A L'ORDENAMENT URBANÍSTIC PLANEJAMENT SUPERIOR.....	139
<b>NORMATIVA URBANÍSTICA .....</b>	<b>140</b>
NORMATIVA URBANÍSTICA .....	141
<b>RELACIÓ DE PLÀNOLS .....</b>	<b>172</b>
RELACIÓ DE PLÀNOLS .....	173



## ANTECEDENTS

Les Normes Subsidiàries de Planejament d'Avinyonet de Puigventós foren aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data octubre de 2003. Text Refós de les Normes Subsidiàries aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 10 de febrer de 2004 i publicat al DOGC núm. 4.073 de 18 de febrer de 2004.

La legislació general aplicable a Catalunya en matèria urbanística es recull en: el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme; Decret Legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme; Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

En data 3 d'octubre de 2006 el Govern de Catalunya va aprovar el Pla Director Territorial de l'Empordà que fou publicat al DOGC núm. 4744 de 20 d'octubre de 2006.

## PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ

El present "Projecte de modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament d'Avinyonet de Puigventós" és promogut per l'Ajuntament d'Avinyonet de Puigventós, situat al Carrer Ajuntament núm. 8 d'Avinyonet de Puigventós, codi postal 17742 i representat pel seu Alcalde Sr. Josep M. Bartolomé i Foraster.

La redacció del present document ha estat realitzada per la arquitecte Lluís Gratacós i Soler, tècnica competent per a la seva redacció en virtut del que disposa la disposició transitòria cinquena de la Llei 2/2002 de 14 de març, d'urbanisme, amb la col·laboració de: Pilar Rodríguez Soriano, Arquitecta.

## OBJECTIU I CRITERIS

El present projecte de modificació puntual de diferents aspectes normatius de les Normes Subsidiàries de Planejament abasta un conjunt de modificacions puntuals que tenen per objecte l'adaptació del document del planejament vigent, tant pel que fa al document de normativa així com de la documentació gràfica, a les diverses modificacions puntuals que s'han anat executant des de la seva aprovació definitiva fins a dia d'avui.

Les modificacions que s'introdueixen són de caràcter divers, des de la incorporació en un document únic de altres modificacions puntuals prèvies així com la de varies esmenes i correccions en la redacció del document, com també aprofitar la oportunitat d'aquesta modificació per marcar una unitat i uniformitat de criteris.

Aquestes modificacions introduïdes es detallen a continuació:

### **Modificacions en la redacció de les normes:**

1. Correcció de la redacció del document. Correcció en algunes referències en l'articulat.
  - 1.1. En la definició de la planta baixa dels quadres específics de zona es fa referència a l'article 41 quan hauria de dir article 29.
  - 1.2. En la definició de alçada reguladora dels quadres específics de zona es fa referència a l'article 43 quan hauria de dir article 30 i 31.
  - 1.3. En la definició de elements sortints dels quadres específics de zona es fa referència a l'article 48 quan hauria de dir article 36.
  - 1.4. En la definició de cossos sortints dels quadres específics de zona es fa referència a l'article 47 quan hauria de dir article 35.

2. Modificació la regulació que es defineixen en:

- 2.1. Les tanques en zona clau 2. Modificar seguint els mateixos criteris que en clau 3 i 4a.
- 2.2. El voladís definit en article 35 i 36. En l'article 35 s'afegeix que es diferencia el voladís permès en carrer del de pati afegint que en pati de parcel·la s'hauran de separar 3m dels fons de parcel·la. En l'article 36 els ràfecs es regulen a 60 cm.
- 2.3. Acabats de façana, s'elimina la prohibició de col·locar qualsevol aplacat en la façana.
- 2.4. Es modifica la carta de colors. S'elimina la prohibició d'utilitzar el color blanc.
- 2.5. Acabat de coberta-teulada en zona 1.

3. Modificació de la tipologia de les taules específiques per a cada zona. S'uniforma el criteri d'una mateixa tipologia de taula per a les diferents zones i s'elimina de les taules la columna que es defineix com a "paràmetres de parcel·la", "paràmetres de carrer" i "paràmetres de l'edificació" ja que la definició d'alguns paràmetres no s'ajusta exactament a la localització a què fan referència.

4. S'incorporen les servituds aeronàutiques. S'afegeix en els quadres que defineixen les diferents zones les condicions de tramitació.

5. S'incorpora en la normativa el Pla Parcial SAU 1, i en concret la nova zona "Zona 3e".

- 9.1. Dins de la regulació de la zona 3e, es modifica de l'apartat de tipologia edificatòria la condició "Cada grup de 4 cases es tractarà de forma unitària en un únic projecte". S'elimina la condició de presentar un projecte únic.

- 9.2. S'elimina el sector del SAU 1 incorporant el Pla Parcial al sòl urbà. El Pla Parcial ja està executat. S'ha fet la urbanització i estan inscrites les finques resultants de reparcel·lació.

(Estudiar si s'elimina definitivament l'article o bé per mantenir l'articulat s'explica la incorporació al sòl urbà en referència a l'expedient de l'ajuntament. Demanar expedient.)

6. S'incorpora en la normativa el Polígon d'Actuació UA3, i en concret la nova zona "zona 3".

- 10.1. Es modifica la regulació de la zona 3.
- 10.2. S'elimina el sector del UA3 incorporant el Polígon d'Actuació al sòl urbà. El sector ja està executat. S'ha fet la urbanització i estan inscrites les finques resultants de reparcel·lació.

(Estudiar si s'elimina definitivament l'article o bé per mantenir l'articulat s'explica la incorporació al sòl urbà en referència a l'expedient de l'ajuntament. Demanar expedient.)

7. S'amplien els usos permesos en el Sòl No Urbanitzable.

8. S'amplien els usos permesos en el sistema d'equipaments E5-Administratiu incorporant l'ús d'oficines.

**Modificacions en els plànols de Sòl Urbà:**

1. S'elimina el límit de l'àmbit del sector SAU 1, incorporant la zonificació del Pla Parcial a la zonificació del sòl urbà.

2. S'elimina el límit del sector UA3, incorporant la zonificació del Polígon d'Actuació, a la zonificació del sòl urbà.
3. Modificació àrea equipaments escoles segons superfície de terrenys de cessió per part de l'ajuntament.
4. Modificació de la qualificació urbanística de la parcel·la situada al carrer Llers nº 8, es passa de zona 2 a zona d'equipaments urbans E4-Socio-cultural i E5-Administratiu.
5. Modificació de la qualificació urbanística de la parcel·la situada a la Plaça del Pintor Joan Sibecas, es passa de zona E4 a zona d'equipaments urbans E4-Socio-cultural i E5-Administratiu.

#### **Modificacions en els plànols de Sòl No Urbanitzable:**

1. Incorporar límits de la Xarxa Natura 2000.

#### **Incorporacions dins els Text Refós:**

TR1. Incorporació en el redactat del text refós de les normes del document "*Cinc modificacions puntual de les normes subsidiàries d'Avinyonet de Puigventós*" del Juliol de 2009.

Modificacions que abasten àmbits de sòl urbà:

- 1.1. Qualificar com a Sistema de parcs i jardins urbans (Pj) una parcel·la municipal a la zona d'accés al nucli.
- 1.2. Qualificar com a Sistema d'equipaments comunitaris (E) una part de la viabilitat de la Plaça Pous i Pagès i la resta de la Plaça qualificar-la com a Sistema de parcs i jardins urbans (Pj).
- 1.3. Desclassificar una part de parcel·la urbana.
- 1.4. Qualificar com a Sistema d'equipaments comunitaris (E) una parcel·la municipal situada a La Comanda.

TR2. Incorporació en el redactat del text refós de les normes del document "*Conjunt de modificacions puntual de les normes subsidiàries d'Avinyonet de Puigventós*" del Juny de 2010.

- 2.1. Canvi de classificació del sòl d'una zona qualificada com a Sistema d'Equipaments per a poder-hi portar a terme la construcció de la nova escola, incorporant també un vial peatonal en sòl urbà per permetre l'accés des del sector nord-oest del nucli.

En el sòl urbà es preveuen les següents modificacions:

- 2.2. Canvi de qualificació del Castell d'Avinyonet.
- 2.3. Regularització de l'alineació d'una finca situada al Carrer Ponent.
- 2.4. Regular volums disconformes del Carrer Simó LLauneta.
- 2.5. Regulació edificacions existents, situades al Carrer Simó LLauneta i Carrer Llers, afectades pel sistema viari.
- 2.6. Edificació existent afectada en la seva totalitat pel sistema viari.
- 2.7. Finca existent afectada pel sistema viari.

- 2.8. Regulació Clau 0, zona de verd privat.
- 2.9. Modificació de l'article 71 de les Normes Urbanístiques.
- 2.10. Regulació de les condicions d'usos admesos en la indústria en filera, clau 5.
- 2.11. Regulació de les condicions d'edificació dels Sistemes d'equipaments comunitaris.

## CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

La conveniència i oportunitat del present Projecte de modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament d'Avinyonet de Puigventós, ve donada per la necessitat d'unificar dins un mateix document les diverses modificacions puntuals que s'han anat executant des de la seva aprovació definitiva fins a dia d'avui així com aprofitar aquesta oportunitat per ajustar disfuncions que s'han detectat al llarg dels anys de vigència de les Normes Subsidiàries de Planejament.

Existeixen per tant, d'una banda interessos municipals en la concreció i desenvolupament d'aquestes modificacions per tal d'assolir un document unitari que faciliti la tasca d'aplicació i compliment de la normativa. Es donen, així, en aquest moment, les circumstàncies suficients per procedir a la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament.

## EL MARC JURÍDIC I URBANÍSTIC DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

El Projecte de Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament d'Avinyonet de Puigventós s'emmarca en les previsions de l'article 94 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme. Pel que fa al contingut i documentació de la modificació és d'aplicació l'article 59 del mateix Decret Legislatiu.

Pel que fa a les Normes Subsidiàries de Planejament, les modificacions de planejament general venen regulades per l'article 5 del text normatiu.

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme
- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

## DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

Els diferents àmbits que es proposa modificar estan situats en indrets diversos del municipi d'Avinyonet de Puigventós. En alguns casos la proposta de modificació és tant poc significativa que no comportarà canvis a nivell de sostenibilitat en el municipi. En d'altres, per contra, les modificacions són prou importants per tal d'ésser considerades a efecte de la millora que poden comportar en relació al model urbanístic i l'adaptació als criteris de sostenibilitat previstos al Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol.

Totes actuacions tendeixen, des de diferents aspectes, a obtenir un millor desenvolupament sostenible dels municipi.



## MESURES PER A FACILITAR LA MOBILITAT SOSTENIBLE

Avinyonet de Puigventós és un poble d'interior de la comarca de l'Alt Empordà que donada la seva proximitat amb Figueres, en pocs anys ha vist triplicada la seva població amb la construcció de la Urbanització Mas Pau. Aquest fet s'ha vist agreujat pel fet que la nova urbanització, així com el veïnat de Santa Eugènia, es troba aïllada físicament del nucli antic per la carretera A26, creant així una gran disfuncionalitat al poble.

Pel que fa a la situació, Avinyonet de Puigventós es troba gairebé al centre geogràfic de la comarca, a una mitja hora de l'Estat Francès i a uns 25 Km de la costa i de les comarques limítrofes (la Garrotxa i Pla de l'Estany). Avinyonet limita al nord amb el municipi de Llers, a l'est amb el de Vilafant, a l'oest amb el de Vilanant i al sud amb Borrassà i Odis.

Es tracta d'un lloc de pas obligat entre les comarques de l'Alt Empordà i la Garrotxa. Pel seu terme municipal hi passa la carretera de l'eix pirinenc de Figueres-Olot (A-26). Avinyonet, que es troba a la confluència del riu Manol amb el riu Risseu, és més muntanyenc al Nord.

Les actuacions en el sòl no urbanitzable de la banda nord-est del nucli han de permetre obtenir un notable espai per a equipament escolar tot garantint, per la proximitat, una bona accessibilitat des de la zona residencial del nucli i assegurant els accessos rodats pels residents de la Urbanització Mas Pau.

La reserva del vial que limita la nova zona d'equipaments escolars amb la zona residencial del nucli i la possible construcció d'edificacions secundàries destinades a garatges garantiria poder eliminar trànsit rodat i les corresponents zones d'estacionament dels carrers estrets del nucli.

## MEMÒRIA SOCIAL

Els objectius del conjunt de modificacions puntuals de les Normes Subsidiàries de Planejament son diversos però es poden centrar especialment en la obtenció d'una nova zona d'equipaments situats a la banda nord-est del nucli urbà a fi i efecte de permetre la obtenció d'una gran superfície d'equipaments per a ús escolar. Aquesta modificació comporta l'ampliació del sòl urbà.

Avinyonet de Puigventós	Població any 2014	1581 habitants
	Superfície	12.3 Km <sup>2</sup>
	Densitat de població	128,5 hab/Km <sup>2</sup>

Ens trobem amb un municipi on el sector agrícola i ramader encara és present, seguit de la construcció, serveis i en menor importància la indústria. En els darrers anys i degut a una promoció del municipi per mitjà d'associacions comarcals, s'ha produït un increment de visitants turístics per tant en un futur pot ésser una bon segment de creixement econòmic.

Al sector agrícola ens trobem explotacions agràries de titularitat particular i de petites dimensions.

Pel que respecta a l'atur, aquest es concentra bàsicament en la dona i en especial en edats de més de 30 anys, el mateix que passa a la majoria de municipis de Catalunya. A l'estiu aquesta taxa sol incrementar-se ja que els estudiants s'incorporen temporalment al mercat laboral.

## Avinyonet de Puigventós

Població (2014)	<b>1.581</b>
Comarca	<a href="#">Alt Empordà</a>
Superfície (km2)	<b>12,3</b>
Altitud (m)	<b>70</b>
Longitud (º)	<b>2,91545</b>
Latitud (º)	<b>42,250714</b>

## Població

Avinyonet de Puigventós Alt Empordà Catalunya

### Densitat de població. 2014

Superfície (km2)	<b>12,3</b>	1.357,50	32.108,00
Densitat (hab./km2)	<b>128,5</b>	103,3	234,2

### Població. Per sexe. 2014

Homes	<b>797</b>	70.363	3.701.740
Dones	<b>784</b>	69.851	3.817.163
Total	<b>1.581</b>	140.214	7.518.903

### Població. Per grups d'edat. 2014

De 0 a 14 anys	<b>329</b>	23.082	1.185.386
De 15 a 64 anys	<b>1.094</b>	92.743	4.996.234
De 65 a 84 anys	<b>132</b>	20.704	1.133.324
De 85 anys i més	<b>26</b>	3.685	203.959
Total	<b>1.581</b>	140.214	7.518.903

### Població. Per grups d'edat. Homes. 2014

De 0 a 14 anys	<b>168</b>	11.724	609.792
De 15 a 64 anys	<b>551</b>	47.559	2.523.167
De 65 a 84 anys	<b>68</b>	9.810	504.396
De 85 anys i més	<b>10</b>	1.270	64.385
Total	<b>797</b>	70.363	3.701.740

### Població. Per grups d'edat. Dones. 2014

De 0 a 14 anys	<b>161</b>	11.358	575.594
De 15 a 64 anys	<b>543</b>	45.184	2.473.067
De 65 a 84 anys	<b>64</b>	10.894	628.928
De 85 anys i més	<b>16</b>	2.415	139.574
Total	<b>784</b>	69.851	3.817.163

## Treball

Avinyonet de Puigventós Alt Empordà Catalunya

### Població. Per relació amb l'activitat econòmica. 2011

Població ocupada	<b>664</b>	53.228	3.033.916
Població desocupada	<b>173</b>	21.918	1.052.138
Població activa	<b>838</b>	75.145	4.086.055
Població inactiva	<b>667</b>	63.130	3.386.882
Població de 16 anys i més	<b>1.170</b>	114.430	6.223.448

### Atur registrat. Per sectors. 2014

Agricultura	<b>1,1</b>	560,9	13.965,30
Indústria	<b>10,4</b>	728,8	83.450,60
Construcció	<b>11,6</b>	1.536,50	76.159,50
Serveis	<b>54,8</b>	6.783,70	387.279,10
Sense ocupació anterior	<b>1,2</b>	675,6	32.700,20
Total	<b>79,1</b>	10.285,50	593.554,70

Font: Idescat.

## **PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA**

Per tal de garantir la publicitat i participació ciutadana en el procés de formulació i tramitació del present document, en el període de tramitació del document, un cop aprovat inicialment s'exposarà al públic per un període mínim de 30 dies i se seguirà la tramitació i els períodes d'informació pública legalment establerts.

## **PROPOSTA GENERAL**

El present projecte de modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament d'Avinyonet de Puigventós incorpora les següents modificacions puntuals que es detallen a continuació.

**MODIFICACIÓ 1.  
CORRECCIONS EN LA REDACCIÓ DEL DOCUMENT. CORRECCIÓ EN ALGUNES  
REFERÈNCIES EN L'ARTICULAT.**

- 1.1. En la definició de la planta baixa dels quadres específics de zona es fa referència a l'article 41 quan hauria de dir article 29.
- 1.2. En la definició de alçada reguladora dels quadres específics de zona es fa referència a l'article 43 quan hauria de dir article 30 i 31.
- 1.3. En la definició de elements sortints dels quadres específics de zona es fa referència a l'article 48 quan hauria de dir article 36.
- 1.4. En la definició de cossos sortints dels quadres específics de zona es fa referència a l'article 47 quan hauria de dir article 35.

Regulat en les modificacions 2, 4, 5, 6, 9, 10 i document de text refós.

## MODIFICACIÓ 2. MODIFICACIÓ DE LA REGULACIÓ DE LES TANQUES EN LA ZONA DE CLAU 2.

Es modifica la regulació que defineix les tanques en la zona d'eixample urbà, clau 2, seguint els mateixos criteris que es defineixen en les zona de clau 3 i 4a.

### Estat actual

#### Normativa

#### Art. 69.- Zona d'eixample urbà (clau 2)

##### 1. DEFINICIÓ.

Correspon a zones d'implantació més tardana en el teixit urbà de la vila i que es presenten parcialment consolidades s'ordena l'edificació entre mitgeres, amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer.

##### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ. \*

	<b>2</b>
Front mínim de parcel·la	5 m
Parcel·la mínima	150 m <sup>2</sup>
Profunditat mínima de parcel·la	14 m

##### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

		<b>2</b>
<b>Tipus d'ordenació</b>		<i>alineada a vial (obligatòria)</i>
<b>Paràmetres Referits a l'illa</b>	<i>Fondària edificable</i>	<i>segons plànol 10</i>
	<i>Fondària planta baixa</i>	<i>la mateixa de la resta de plantes</i>
	<i>Planta Baixa</i>	<i>d'acord amb l'art. 41</i>
	<i>Alçada reguladora</i>	<i>7'2</i>
<b>Paràmetres referits al carrer</b>	<i>Punt d'aplicació de l'alçada reguladora</i>	<i>d'acord amb l'art. 43</i>
<b>Paràmetres Referits a l'edificació</b>	<i>Nombre màxim de plantes</i>	<i>PB+1PP</i>
	<i>Alçada lliure:</i>	
	· soterrani	<i>&gt;2'2 m</i>
	· planta baixa	<i>3'5m</i>
	· planta pis	<i>2'5 – 3,5m</i>
	<i>Entresolat de planta baixa</i>	<i>No es permet</i>
	<i>Sotacoberta habitable</i>	<i>2'5 m (No pot constituir habitatge independent)</i>
	<i>Pendent màxim de la coberta</i>	<i>25%</i>
	<i>Elements sortints</i>	<i>30%</i>
	<i>Cossos sortins</i>	<i>Vol max 60 cm la resta de paràmetres segons art.48</i>
	<i>Composició de façana</i>	<i>Prohibits</i>

	<i>Porxos</i>	<i>Les façanes marcades en el plànol amb ratlles discontinues perpendiculars a l'alineació de carrer, caldrà conservar-les ressaltant els elements de pedra existents, la composició d'aquesta així com el seu tractament haurà de disposar del vist i plau de l'arquitecte municipal.</i>
	<i>Composició de façana</i>	<p>1. En planta baixa no es podran realitzar obertures d'amplada superior a 3'5m.</p> <p>2. En planta pis no es podran realitzar obertures d'amplada superior a 1'5m , l'amplada no podrà ser major que el 60% de l'alçada.</p> <p>3. Es permeteran obertures horitzontals en forma de badiu en la planta sota coberta.</p>
	<i>Material i color de façana</i>	Pedra vista o remolinat amb morter de calç colorat amb pigments minerals o pintat de color terrós no vermell, en qualsevol cas s'haurà de menester el vist i plau de l'arquitecte municipal.
	<i>Material i color de la coberta</i>	La coberta es realitzarà amb teula àrab de color ocre o vermell, i al menys ell 50% de la coberta s'haurà de realitzar amb teules recuperades sempre que sigui possible.
	<i>Fusteries</i>	Les fusteries es realitzaran preferentment amb fusta amb acabat pintat o envernissat. estan prohibides les persianes enrollables de tipus americà.
	<i>Tanques</i>	<i>Les tanques del carrer quan quedin lliures d'edificació, tindran els mateixos acabats que les façanes.</i>
	<i>altres</i>	<p>-Queden prohibits edificis de volums retranquejats</p> <p>- Obligació de recollir les aigües de les cobertes mitjançant canaló i baixant.</p>

#### 4. CONDICIONS D'ÚS.

##### 2

<i>Usos admesos</i>	<p>-habitatge, en les seves categories de plurifamiliar i unifamiliar.</p> <p>-Residencial. Hotel·ler - Hotel·ler</p> <p>-Comercial en planta baixa</p> <p>-Oficines</p> <p>-Industrial, en la categoria 1<sup>a</sup> les situacions 1,2.</p> <p>, en la categoria 2<sup>a</sup> les situacions 2.</p> <p>-Recreatiu</p> <p>-Esportiu</p> <p>-Religiós-cultural</p> <p>-Sanitari-assistencial.</p>
---------------------	---

## Proposta

### Normativa

#### Art. 69.- Zona d'eixample urbà (clau 2)

##### 1. DEFINICIÓ.

Correspon a zones d'implantació més tardana en el teixit urbà de la vila i que es presenten parcialment consolidades s'ordena l'edificació entre mitgeres, amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer.

##### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ. \*

2

Front mínim de parcel·la	5 m
Parcel·la mínima	150 m <sup>2</sup>
Profunditat mínima de parcel·la	14 m

##### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

2

Tipus d'ordenació	Alineada a vial (obligatòria)
Fondària edificable	Segons plànol 10
Fondària planta baixa	La mateixa de la resta de plantes
Separacions	Alineada a vial (obligatòria)
Tanques	Alçada màxima de 180 cm amb material de reixa metàl·lica o d'acabat de façana. Les tanques del carrer quan quedin lliures d'edificació, tindran els mateixos acabats que les façanes.
Nombre màxim de plantes	PB+1PP
Alçada lliure:	
· soterrani	>2'2 m
· planta baixa	3'5m
· planta pis	2'5 – 3,5m
Planta Baixa	d'acord amb l'art. 29
Alçada reguladora	7'2 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb l'art. 30 i 31
Entresolat de planta baixa	No es permet
Sota coberta habitable	2'5 m (No pot constituir habitatge independent)
Pendent màxim de la coberta	25%
Elements sortints	30%
Cossos sortints	Vol màx. 60 cm la resta de paràmetres segons art.35
Composició de façana	Prohibits
Porxos	Les façanes marcades en el plànol amb ratlles discontinues perpendiculars a l'alineació de carrer, caldrà conservar-les ressaltant els elements de pedra existents, la composició d'aquesta així com el seu tractament haurà de disposar del vist i plau de l'arquitecte municipal.

<i>Composició de façana</i>	<p><b>1.</b> En planta baixa no es podran realitzar obertures d'amplada superior a 3'5m.</p> <p><b>2.</b> En planta pis no es podran realitzar obertures d'amplada superior a 1'5m , l'amplada no podrà ser major que el 60% de l'alçada.</p> <p><b>3.</b> Es permetran obertures horitzontals en forma de badiu en la planta sota coberta, <i>com a remat en la part superior de la façana.</i></p>
<i>Material i color de façana</i>	Pedra vista o remolinat amb morter de calç colorat amb pigments minerals o pintat de color terrós no vermell, en qualsevol cas s'haurà de menester el vist i plau de l'arquitecte municipal.
<i>Material i color de la coberta</i>	La coberta es realitzarà amb teula àrab de color ocre o vermell, i al menys ell 50% de la coberta s'haurà de realitzar amb teules recuperades sempre que sigui possible.
<i>Fusteries</i>	Les fusteries es realitzaran preferentment amb fusta amb acabat pintat o envernissat, estan prohibides les persianes enrotllables de tipus americà.
<i>Altres</i>	<p>- Queden prohibits edificis de volums retranquejats</p> <p>- Obligació de recollir les aigües de les cobertes mitjançant canaló i baixant.</p>

#### 4. CONDICIONS D'ÚS.

**2**

<i>Usos admesos</i>	<p>- Habitatge, en les seves categories de plurifamiliar i unifamiliar.</p> <p>- Residencial. Hotel - Hotel</p> <p>- Comercial en planta baixa</p> <p>- Oficines</p> <p>- Industrial, en la categoria 1ª les situacions 1,2., en la categoria 2ª les situacions2.</p> <p>- Recreatiu</p> <p>- Esportiu</p> <p>- Religios - cultural</p> <p>- Sanitari - assistencial.</p>
---------------------	---

#### 5 CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

**2**

<i>Informes</i>	<i>Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.</i>
-----------------	---



### MODIFICACIÓ 3. MODIFICACIÓ DE LA REGULACIÓ DEL VOLADIU EN ELS ARTICLES 35 I 36.

Es modifica la regulació del voladís definit en els articles 35 i 36.

En l'article 35 s'afegeix que es diferencia el voladís permès en carrer del que es permet en el pati afegint que en pati de parcel·la s'hauran de separar 3m dels fons de parcel·la.

En l'article 36 els ràfecs es regulen a 60 cm.

#### Estat actual

##### *Normativa*

#### **Art. 35. - Cossos sortints.**

La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà com a superfície de sostre edificable.

Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents:

1. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa
2. No es permeten els cossos sortints tancats en carrers menors de 8 metres.
3. L'alçària lliure entre la vorera i els cossos sortints és de 4,00 metres.
4. La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret que s'admeti expressament la seva singularitat en les ordenances que regulen la zona.
5. Si la seva volada no es regula a la zona corresponent aquesta es limita per la menor de les dimensions següents:
  - el 10% de l'amplària del vial
  - l'amplària de la vorera menys 50 cmen qualsevol cas una longitud de vol màxima de 1,20 metres
6. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts podrà ocupar com a màxim 2/3 de la longitud de façana. Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar com a màxim el 50% de la longitud de la façana.
7. El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana a 1,00 metres de la paret mitgera.

#### **Art. 36. - Elements sortints.**

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui res, els elements sortints no podran volar més 15cm, excepte a la planta baixa on, a més, no podran sobresortir més del 5% de l'amplada de la voravia, i a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 45 cm.

#### Proposta

##### *Normativa*

#### **Art. 35. - Cossos sortints.**

La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà com a superfície de sostre edificable.

Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents:

1. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa
2. No es permeten els cossos sortints tancats en carrers menors de 8 metres.
3. L'alçària lliure entre la vorera i els cossos sortints és de 4,00 metres.

4. La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret que s'admeti expressament la seva singularitat en les ordenances que regulen la zona.
5. Si la seva volada no es regula a la zona corresponent aquesta es limita per la menor de les dimensions següents:
  - el 10% de l'amplària del vial
  - l'amplària de la vorera menys 50 cm
  - en qualsevol cas una longitud de vol màxima de 1,20 metres
  - **en patis de parcel·la es separaran 3m del fons de la parcel·la.**
6. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts podrà ocupar com a màxim 2/3 de la longitud de façana. Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar com a màxim el 50% de la longitud de la façana.
7. El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana a 1,00 metres de la paret mitgera.

**Art. 36. - Elements sortints.**

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui res, els elements sortints no podran volar més 15 cm, excepte a la planta baixa on, a més, no podran sobresortir més del 5% de l'amplada de la voravia, i a la planta coberta, on el ràfec podrà volar **60 cm**.

## MODIFICACIÓ 4. MODIFICACIÓ DE LA REGULACIÓ DELS ACABATS DE FAÇANA.

Es modifica la regulació dels acabats de la façana en les zones 3 i 4. S'elimina la prohibició de fer qualsevol tipus d'aplatat. Es modifica la carta de colors, i s'elimina la prohibició d'utilitzar el color blanc. També es modifica la regulació d'alçada de les tanques, unificant criteris a les diferents zones, les tanques tindran una alçada màxima de 1,80m amb una parta massissa amb una alçada de fins a 90 cm, segons la modificació 2.

### Estat actual

*Ordenació vigent*

#### Art. 70 - Zona de cases en filera (clau 3)

##### 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar entre mitgeres. Les Normes Subsidiàries fixen les variants fonamentals del tipus arquitectònic per assegurar la correcta composició dels conjunts promoguts de forma individualitzada.

##### 2. SUBZONES.

S'estableixen les subzones següents:

- Cases en filera, clau 3
- Cases en filera, clau 3a

##### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

3

Front mínim de parcel·la	10'00m
Parcel·la mínima	175m <sup>2</sup>
Profunditat mínima de parcel·la	19'00m

##### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

3

Tipus d'ordenació		alineada a vial
Paràmetres referits a l'illa	Fondària edificable	14 m
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	Segons ocupació i alçada
	Ocupació	Segons plànol 10
	Planta baixa	d'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la (segons article 41)
	Alçada reguladora	7,20 m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa
	Sotacoberta habitable	2,50 m (No pot constituir habitatge independent)
	Separacions mínimes:	0
	· al carrer	
	· al fons de la parcel·la	5m
	Alçada construcció auxiliar	0 m
	Ocupació construcció auxiliar	0 m

	Tanques	Alçada màxima de 180 cm amb material de reixa metàl·lica o d'acabat de façana.
<b>Paràmetres referits al carrer</b>	Planta Baixa	Segons art 41.
	Alçada reguladora	7,20 m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	La definició de la planta baixa i la regulació de l'alçada reguladora es farà d'acord amb els articles corresponents de la "secció 2: Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial" sempre i quan les fileres siguin alineades a carrer. Quan les fileres estiguin separades de l'alineació de vial pot ser més adequat utilitzar la definició de planta baixa i la regulació de l'alçada reguladora corresponents a la secció 3: "Paràmetres que regulen l'edificació aïllada".
<b>Paràmetres referits a l'edificació</b>	Nombre màxim de plantes	PB+1
	Alçada lliure mínima:	
	· soterrani	>2,20 m
	· planta baixa	2,50 – 3,00 m
	· planta pis	2,50 - 3,00m
	Sotacoberta habitable	2,50 m de mitja
	Composició de façana	Lliure
	Pendent màxim de coberta	30°%
<b>Paràmetres referits a l'edificació</b>	Elements sortints	Art.48
	Cossos sortints	Art.47
<b>Paràmetres referits a l'edificació</b>	Material i color de façana	Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors terrossos.
<b>referits a l'edificació</b>	Material i color de coberta	La coberta serà inclinada amb teula tipus àrab de color ocre o vermell.
	Altres	Obligació de recollir les aigües de les cobertes mitjançant canaló i baixant

## 5. CONDICIONS D'ÚS

**3**

Usos admesos	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar.</li> <li>-Residencial, hotel.</li> <li>-Comercial en PB.</li> <li>-Oficines.</li> <li>-Recreatiu.</li> <li>-Esportiu.</li> <li>-Religiós, cultural.</li> <li>-Sanitari - assistencial.</li> </ul>
Dotació mínima d'aparcament:	1 per habitatge

## 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

**3a**

Front mínim de parcel·la	5 m
Parcel·la mínima	150 m²
Profunditat mínima de parcel·la	14 m

#### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

**3a**

<b>Tipus d'ordenació</b>		alineada a vial
<b>Paràmetres referits a l'illa</b>	Fondària edificable	segons plànol 10
	Fondària planta baixa	la mateixa de la resta de plantes
<b>Paràmetres referits a la parcel·la</b>	Edificabilitat	Segons ocupació i alçada
	Ocupació	Segons plànol 10
	Planta baixa	d'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la (segons article 41)
	Alçada reguladora	7,20 m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa
	Sotacoberta habitable	2,50 m (No pot constituir habitatge independent)
	Separacions mínimes: · al carrer	4 m
	Tanques	Alçada màxima de 180 cm amb material de reixa metàl·lica o d'acabat de façana.
<b>Paràmetres referits al carrer</b>	Planta Baixa	Segons art 41.
	Alçada reguladora	7,20 m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	La definició de la planta baixa i la regulació de l'alçada reguladora es farà d'acord amb els articles corresponents de la "secció 2: Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial" sempre i quan les fileres siguin alineades a carrer. Quan les fileres estiguin separades de l'alineació de vial pot ser més adequat utilitzar la definició de planta baixa i la regulació de l'alçada reguladora corresponents a la secció 3: "Paràmetres que regulen l'edificació aïllada".
<b>Paràmetres referits a l'edificació</b>	Nombre màxim de plantes	PB+1
	Alçada lliure mínima:	
	· soterrani	>2,20 m
	· planta baixa	2,50 - 3,00 m
	· planta pis	2,50 - 3,00 m
	Sotacoberta habitable	2,50 m de mitja
	Composició de façana	lliure
	Pendent màxim de coberta	30%
<b>Paràmetres referits a l'edificació</b>	Elements sortints	Art.48
	Cossos sortints	Art.47
<b>Paràmetres referits a l'edificació</b>	Material i color de façana	Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors terrossos.
	Material i color de coberta	La coberta serà inclinada amb teula tipus àrab de color ocre o vermell.
	Altres	Obligació de recollir les aigües de les cobertes mitjançant canaló i baixant

## 5. CONDICIONS D'ÚS

**3a**

Usos admesos	-Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar. -Residencial, hotel·ler. -Comercial en PB. -Oficines. -Recreatiu. -Esportiu. -Religiós, cultural. -Sanitari - assistencial.
Dotació mínima d'aparcament:	1 per habitatge

### Art. 71. - Ciutat jardí (Clau 4)

#### 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.

#### 2. SUBZONES

Segons la seva densitat i usos s'estableixen les subzones següents:

- Ciutat jardí, clau 4a (nucli Avinyonet)
- Ciutat jardí, clau 4b (Mas Pau front carretera)
- Ciutat jardí, clau 4c (Timba)
- Ciutat jardí, clau 4d (Mas Pau)
- Ciutat jardí, clau 4e (SAU 1 i SAU4)

#### - Ciutat jardí, clau 4a (nucli Avinyonet)

#### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Front mínim de parcel·la	15m
Parcel·la mínima	800m²
Profunditat mínima de parcel·la	15m

#### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

<b>Típus d'ordenació</b>	edificació aïllada	
<b>Paràmetres referits a la parcel·la</b>	Edificabilitat	0'5 m²/m²s
	Ocupació	40%
	Planta Baixa	d'acord amb l'art. 41
	Alçada reguladora	7m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Terreny natural
	Separacions mínimes	
	· al carrer	3 m
	· al fons de parcel·la	3 m
	· als laterals de parcel·la	3 m
<b>Paràmetres referits al carrer</b>	· entre edificacions	3 m
	Tanques	Alçada màxima 180 cm amb material de reixa metàl·lica o d'acabat de façana.
	Nombre màxim de plantes	PB+1
	Alçada lliure:	
<b>Paràmetres referits a l'edificació</b>	· soterrani	>2'2m
	· planta baixa	2,5 – 3,2m

· planta pis (b*)	2,5 - 3m
· sotacoberta	2,5m ( No pot constituir habitatge independent)
Composició de façana	Lliure. Queda prohibida la instal·lació de tuberies, baixants i qualsevol element de fibrociment, material plàstic o similar, vist en façanes i cobertes.
Pendent màxim de coberta	30%
Elements sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
Cossos sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
Material i color de façana	Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocres o terrossos. Es prohibeix el color blanc en els paraments de façana. - En el sector de mas Pau no s'admet cap tipus d'aplatat en els paraments exteriors dels edificis. - Es prohibeix expressament qualsevol imitació de rajoles, pedres, ferro, fusta, etc...
Material i color de la coberta	La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.
Composició de la coberta	La coberta haurà d'estar composta en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.

## 5. CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar</li> <li>- Residencial, hotelier</li> <li>- Comercial en PB</li> <li>- Oficines</li> <li>- Recreatiu</li> <li>- Esportiu</li> <li>- Religios - cultural</li> <li>- Sanitari - assistencial</li> </ul>
Dotació mínima d'aparcament:	1 plaça per habitatge

## 6. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

<b>Paràmetres referits a la parcel·la</b>	Edificabilitat màxima	10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).  La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa.
	Alçada màxima	3 m (PB)
	Punt d'aplicació de l'alçada màxima	Terreny natural
	Composició de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	Pendent màxim de coberta	30%
	Material i color de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	Material i color de la coberta	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	Ús	Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.
	Piscines i instal·lacions sota rasant	Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.

- **Ciutat jardí, clau 4b** (Mas Pau Front carretera)

## 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Front mínim de parcel·la	-
Parcel·la mínima	700 m²
Profunditat mínima de parcel·la	-

## 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

<b>Tipus d'ordenació</b>	edificació aïllada	
<b>Paràmetres referits a la parcel·la</b>	Edificabilitat	0'45m²/m²s
	Ocupació	30%
	Planta Baixa	d'acord amb l'art. 41
	Alçada reguladora	7 m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Terreny natural
	Separacions mínimes	
	· al carrer	5 m
	· al fons de parcel·la	3,5 m
	· als laterals de parcel·la	3,5 m
	· entre edificacions	3 m



<b>Paràmetres referits al carrer</b>	<b>Tanques</b>	<i>Prèviament o simultàniament en el projecte per a la sol·licitud de llicència d'obres d'edificació s'inclourà plànol de detall (alçat, planta i secció a escala 1/20) de la tanca a realitzar i que s'haurà d'ajustar a les descripcions d'aquesta normativa.</i>
		<p><i>S'admeten tanques d'obra en les separacions entre parcel·la amb una base opaca màxim 90 cm, arrebossada i pintada en tons blancs, ocres o terrosos i la resta amb plantes vives fins una alçada màxima de 2,20m. Les reixes metàl·liques queden admeses amb una alçada màxima de 0,80m per damunt de la base opaca. També s'admeten tanques enterament de plantes vives verdes amb tela metàl·lica de suport de color verd, tant en la façana com entre parcel·les veïnes.</i></p> <p><i>Les separacions entre parcel·la i la via pública es farà d'acord amb model aprovat i d'acord amb les característiques del plànol de detall adjunt (Annex-8). Es podran construir en obra vista de tons ocres i terrosos. S'admet també la pedra de Banyoles aplacada sempre que sigui carejada, i les tanques enterament de plantes vives verdes igual que les senyalades en l'apartat anterior.</i></p> <p><i>Les reixes metàl·liques seran de disseny simple, sense motius decoratius, sense puntes i pintades en tons obscurs.</i></p> <p><i>Per damunt de l'alçada màxima prevista de 1,30m no s'admet cap element decoratiu (figures, aplics, etc...). En el límit de les parcel·les amb el camí ramader de límit Sud del polígon, les tanques es separaran 3 metres de l'eix d'aquell, per facilitar la formació de cadenyos o desaigües, malgrat conservar la propietat de les parcel·les, fins a 2,50 metres de l'eix.</i></p>
<b>Paràmetres referits a l'edificació</b>	<b>Nombre màxim de plantes</b>	<b>PB+1</b>
	<b>Alçada lliure:</b>	
	· soterrani	>2'2 m
	· planta baixa	2,5 – 3,2 m
	· planta pis (b*)	2,5 – 3 m
	· sotacoberta	2,5 m (No pot constituir habitatge independent)
	<b>Composició de façana</b>	<i>Lliure. És permès la instal·lació de canals i baixants vistos en façana, però limitat a que aquests siguin en material ceràmic o metàl·lic (zenc i coure) quedant especialment prohibits els baixants de fibrociment, material plàstic o similar.</i>
	<b>Pendent màxim de coberta</b>	<b>30%</b>

	<i>Elements sortints</i>	<i>Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.</i>
	<i>Cossos sortints</i>	<i>Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.</i>
	<i>Material i color de façana</i>	<i>Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocre o terrossos. Es prohibeix el color blanc en els paraments de façana. - En el sector de mas Pau no s'admet cap tipus d'aplatat en els paraments exteriors dels edificis. - Es prohibeix expressament qualssevol imitació de rajoles, pedres, ferro, fusta, etc...</i>
	<i>Material i color de la coberta</i>	<i>La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.</i>
	<i>Composició de la coberta</i>	<i>La coberta haurà d'estar composada en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.</i>

#### 4. CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos	<p>- En cada parcel·la s'autoritza únicament la construcció d'un edifici destinat exclusivament a vivenda unifamiliar, bifamiliar o dues vivendes aparellades, el qual estarà separat dels carrers i parcel·les colindants. Les distàncies mínimes que es determinen en aquestes normes subsidiàries.</p> <p>- S'autoritza l'ús Hoteler i Comercial, a més del Residencial. Podran autoritzar-se, per tant, Bars, Cafeteries, Restaurants, Hotels, i instal·lacions similars, així com comerços d'activitats compatibles amb la Urbanització.</p> <p>- Els edificis amb dues vivendes unifamiliars aparellades hauran de complir les següents condicions:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Que les dues vivendes, estiguin adossades a una mitgera comú en tota l'alçada de l'edificació.</li> <li>Que siguin objecte d'un sol projecte i guardin unitat de composició.</li> <li>Que la construcció i acabament de les dues vivendes, sigui simultània.</li> <li>Perquè quedi garantit l'acabament simultani de les dues vivendes, serà precís que amb la sol·licitud de llicència Municipal d'obres s'aporti escrit de l'Arquitecte Director de les mateixes acceptant el compromís de signar un únic Certificat de Final d'obres per les dues vivendes.</li> <li>Els propietaris estaran obligats a inscriure en el Registre de la Propietat la servitud d'edificació entre mitgeres adquirida voluntàriament.</li> </ol> <p>- Si les dues vivendes aparellades tenen la paret mitgera com únic element comú a les mateixes, podran ésser inscrites com finques independents.</p> <p>- S'admetrà en dues parcel·les edificables colindants la construcció d'un edifici amb dues vivendes unifamiliars Aparellades que compleixi les anteriors condicions senyalades: a), b), c), d) i e).</p>
Dotació mínima d'aparcament:	1 plaça per habitatge

#### 5. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat màxima	10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat). La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa.
	Alçada màxima	3 m (PB)
	Punt d'aplicació de l'alçada màxima	Terreny natural
	Composició de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	Pendent màxim de coberta	30%

Material i color de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
Material i color de la coberta	Mateixes condicions que l'edificació principal.
Ús	Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.
Piscines i instal·lacions sota rasant	Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.

**- Ciutat jardí, clau 4c (Timba)**

**3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ**

Front mínim de parcel·la	10 m
Parcel·la mínima	400 m <sup>2</sup>
Profunditat mínima de parcel·la	18 m

**4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL**

Tipus d'ordenació	edificació aïllada	
<b>Paràmetres referits a la parcel·la</b>	Edificabilitat	0'45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
	Ocupació	50 %
	Planta Baixa	d'acord amb l'art. 41
	Alçada reguladora	7 m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Terreny natural
	Separacions mínimes	
	· al carrer	3 m
	· al fons de parcel·la	3 m
	· als laterals de parcel·la	3 m
	· entre edificacions	3 m
<b>Paràmetres referits al carrer</b>	Tanques	Alçada màxima 180 cm amb material de reixa metàl·lica o d'acabat de façana.
<b>Paràmetres referits a l'edificació</b>	Nombre màxim de plantes	PB+1
	Alçada lliure:	
	· soterrani	>2'2m
	· planta baixa	2,5 – 3,2m
	· planta pis (b*)	2,5 - 3m
	sotacoberta	2,5m (No pot constituir habitatge independent)
	Composició de façana	Lliure. Queda prohibida la instal·lació de tuberries, baixants i qualsevol element de fibrociment, material plàstic o similar, vist en façanes i cobertes.
	Pendent màxim de coberta	30%
	Elements sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
	Cossos sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.

Material i color de façana	Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocres o terrossos. Es prohibeix el color blanc en els paraments de façana. - En el sector de mas Pau no s'admet cap tipus d'aplatat en els paraments exteriors dels edificis. - Es prohibeix expressament qualssevol imitació de rajoles, pedres, ferro, fusta, etc...
Material i color de la coberta	La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.
Composició de la coberta	La coberta haurà d'estar composta en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.

## 5. CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar.</li> <li>- Comercial en PB.</li> <li>- Oficines.</li> <li>- Recreatiu.</li> <li>- Esportiu.</li> <li>- Religiós, cultural.</li> <li>- Sanitari - assistencial.</li> </ul>
Dotació mínima d'aparcament:	1 plaça per habitatge

## 6. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

<b>Paràmetres referits a la parcel·la</b>	Edificabilitat màxima	10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat). La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa.
	Alçada màxima	3 m (PB)
	Punt d'aplicació de l'alçada màxima	Terreny natural
	Composició de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	Pendent màxim de coberta	30%
	Material i color de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	Material i color de la coberta	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	Ús	Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.
	Piscines i instal·lacions sota rasant	Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.

- **Ciutat jardí, clau 4d** (Mas Pau)

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Front mínim de parcel·la	-
Parcel·la mínima	700 m <sup>2</sup>
Profunditat mínima de parcel·la	-

### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

<b>Tipus d'ordenació</b>	<i>edificació aïllada</i>	
<b>Paràmetres referits a la parcel·la</b>	<i>Edificabilitat</i>	0'45m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
	<i>Ocupació</i>	30%
	<i>Planta Baixa</i>	d'acord amb l'art. 41
	<i>Alçada reguladora</i>	7m
	<i>Punt d'aplicació de l'alçada reguladora</i>	Terreny natural
<b>Paràmetres referits al carrer</b>	<i>Separacions mínimes</i>	
	· al carrer	5m
	· al fons de parcel·la	3'5m
	· als laterals de parcel·la	3'5m
	· entre edificacions	3m
	<i>Tanques</i>	Prèviament o simultàniament en el projecte per a la sol·licitud de llicència d'Obres d'edificació s'inclourà plànol de detall (alçat, planta i secció a escala 1/20) de la tanca a realitzar i que s'haurà d'ajustar a les descripcions d'aquesta normativa.

		<p>S'admeten tanques d'obra en les separacions entre parcel·la amb una base opaca màxim 90 cm, arrebossada i pintada en tons blancs, ocres o terrosos i la resta amb plantes vives fins una alçada màxima de 2,20m. Les reixes metàl·liques queden admeses amb una alçada màxima de 0,80m per damunt de la base opaca. També s'admeten tanques enterament de plantes vives verdes amb tela metàl·lica de suport de color verd, tant en la façana com entre parcel·les veïnes.</p> <p>Les separacions entre parcel·la i la via pública es farà d'acord amb model aprovat i d'acord amb les característiques del plànol de detall adjunt (Annex-8). Es podran construir en obra vista de tons ocres i terrosos. S'admet també la pedra de Banyoles aplacada sempre que sigui carejada, i les tanques enterament de plantes vives verdes igual que les senyalades en l'apartat anterior.</p> <p>Les reixes metàl·liques seran de disseny simple, sense motius decoratius, sense puntes i pintades en tons obscurs.</p> <p>Per damunt de l'alçada màxima prevista de 1,30m no s'admet cap element decoratiu (figures, aplics, etc...). En el límit de les parcel·les amb el camí ramader de límit Sud del polígon, les tanques es separaran 3 metres de l'eix d'aquell, per facilitar la formació de cadenyos o desaigües, malgrat conservar la propietat de les parcel·les, fins a 2,50 metres de l'eix.</p>
<b>Paràmetres referits a l'edificació</b>	Nombre màxim de plantes	PB+1
	Alçada lliure:	
	· soterrani	>2'2m
	· planta baixa	2,5 – 3,2m
	· planta pis (b*)	2,5 - 3m
	· sotacoberta	2,5m (No pot constituir habitatge independent)
	Composició de façana	Lliure. És premès la instal·lació de canals i baixants vistos en façana, però limitat a que aquests siguin en material ceràmic o metàl·lic (zenc i coure) quedant especialment prohibits els baixants de fibrociment, material plàstic o similar.
	Pendent màxim de coberta	30%
	Elements sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
	Cossos sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.

Material i color de façana	<p>Les façanes s'acabaran amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocres o terrossos. Es prohibeix el color blanc en els paraments de façana.</p> <p>- En el sector de mas Pau no s'admet cap tipus d'apacat en els paraments exteriors dels edificis.</p> <p>- Es prohibeix expressament qualssevol imitació de rajoles, pedres, ferro, fusta, etc...</p>
Material i color de la coberta	<p>La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.</p>
Composició de la coberta	<p>La coberta haurà d'estar composta en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.</p>

## 5. CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos	<p>- En cada parcel·la s'autoritza únicament la construcció d'un edifici destinat exclusivament a vivenda unifamiliar, bifamiliar o dues vivendes aparellades, el qual estarà separat dels carrers i parcel·les colindants. Les distàncies mínimes que es determinen en aquestes normes subsidiàries.</p> <p>- Els edificis amb dues vivendes unifamiliars aparellades hauran de complir les següents condicions:</p> <p>a) Que les dues vivendes, estiguin adossades a una mitgera comú en tota l'alçada de l'edificació.</p> <p>b) Que siguin objecte d'un sol projecte i guardin unitat de composició.</p> <p>c) Que la construcció i acabament de les dues vivendes, sigui simultània.</p> <p>d) Perquè quedi garantida l'acabament simultani de les dues vivendes, serà precís que amb la sol·licitud de llicència Municipal d'obres s'aporti escrit de l'arquitecte Director de les mateixes acceptant el compromís de signar un únic Certificat de Final d'obres per les dues vivendes.</p> <p>e) Els propietaris estaran obligats a inscriure en el Registre de la Propietat la servitud d'edificació entre mitgeres adquirida voluntàriament.</p> <p>- Si les dues vivendes aparellades tenen la paret mitgera com únic element comú a les mateixes, podran ésser inscrites com finques independents.</p> <p>- S'admetrà en dues parcel·les edificables colindants la construcció d'un edifici amb dues vivendes unifamiliars aparellades que compleixi les anteriors condicions senyalades: a), b), c), d) i e).</p>
Dotació mínima d'aparcament:	1 plaça per habitatge



## 6. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

<b>Paràmetres referits a la parcel·la</b>	<b>Edificabilitat màxima</b>	10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).  La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa.
	<b>Alçada màxima</b>	3 m (PB)
	<b>Punt d'aplicació de l'alçada màxima</b>	Terreny natural
	<b>Composició de façana</b>	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	<b>Pendent màxim de coberta</b>	30%
	<b>Material i color de façana</b>	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	<b>Material i color de la coberta</b>	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	<b>Ús</b>	Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.
	<b>Piscines i instal·lacions sota rasant</b>	Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.

- Ciutat jardí, clau 4e (SAU1 i SAU4)

## 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

<b>Front mínim de parcel·la</b>	18 m
<b>Parcel·la mínima</b>	500 m <sup>2</sup>
<b>Profunditat mínima de parcel·la</b>	-

## 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

<b>Típus d'ordenació</b>	<b>edificació aïllada</b>	
<b>Paràmetres referits a la parcel·la</b>	<b>Edificabilitat</b>	0'45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
	<b>Ocupació</b>	40%
	<b>Alçada reguladora</b>	7 m
	<b>Profunditat màxima edificable</b>	-
	<b>Separacions mínimes</b>	
	· al carrer	5 m
	· al fons de parcel·la	3 m
	· als laterals de parcel·la	3 m
	<b>Nombre màxim de plantes</b>	PB+1

## 5. CONDICIONS ESTÈTIQUES

<b>Coberta</b>	Inclinada de teula de color torrat o vermellós (mínim un 50% de la coberta)
<b>Façanes</b>	Material: arrebossats, materials nobles (pedra de mamposteria, obra vista,...) Es prohibeixen els aplacats de pedra. Obertures: persianes de llibret.

<b>Colors</b>	<i>Fusteria: Colors foscos (verd, marró, negre,...) Paraments de façana: ocres, terrossos i integrats en l'entorn.</i>
<b>Balcons</b>	<i>Amplada màxima: ½ de la longitud de façana (en edificacions alineades a façana). Cantell màxim: 15 cm en tots els volats i elements sortints. Baranes: metàl·liques amb domini de barrots verticals.. Es prohibeixen els balustres d'obra en elements en voladís.</i>
<b>Ràfecs</b>	<i>Cantell màxim de 15 cm de gruix. Recollida d'aigües de coberta (si l'edificació s'alinea a façana).</i>
<b>Tanques</b>	<i>Zona opaca: alçada màxima 0,60 m. Materials: de mur de mamposteria de pedra, serralleria i portals d'acer color forja fosc. Zona calada: alçada màxima 1,60 m des de la rasant del carrer. Materials: de reixa metàl·lica o vegetal. Es prohibeixen les peces calades d'obra (celosies). Les tanques es construiran d'acord amb el detall recollit en els plànols del PPU-SAU1</i>
<b>Espais lliures de parcel·la</b>	<i>Es plantarà un arbre d'espècie autòctona per cada 100 m2 de pati.</i>

## 6. CONDICIONS D'ÚS

<i>Usos principals</i>	<i>- Habitatge unifamiliar</i>
<i>Usos admesos</i>	<i>- Educatiu - Religiós - Cultural - Oficines</i>
<i>Usos prohibits</i>	<i>- Magatzems - Industrial - Tallers</i>
<i>Previsió d'espai per a residus</i>	<i>Els habitatges hauran de contemplar un espai destinat a la ubicació del sistema de recollida selectiva de residus domèstics.</i>
<i>Previsió d'aparcament:</i>	<i>Edificis d'habitatges: 1 plaça / habitatge</i>

## 7. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

<b>Paràmetres referits a la parcel·la</b>	<i>Edificabilitat màxima</i>	<i>10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).  La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa.</i>
	<i>Alçada màxima</i>	<i>3 m (PB)</i>
	<i>Punt d'aplicació de l'alçada màxima</i>	<i>Terreny natural</i>
	<i>Composició de façana</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
	<i>Pendent màxim de coberta</i>	<i>30%</i>
	<i>Material i color de façana</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
	<i>Material i color de la coberta</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>

Ús	Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.
Piscines i instal·lacions sota rasant	Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.

## Proposta

### Normativa

#### Art. 70 - Zona de cases en filera (clau 3)

##### 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar entre mitgeres. Les Normes Subsidiàries fixen les variants fonamentals del tipus arquitectònic per assegurar la correcta composició dels conjunts promoguts de forma individualitzada.

##### 2. SUBZONES.

S'estableixen les subzones següents:

- Cases en filera, clau 3
- Cases en filera, clau 3a
- Edificació en filera en bloc aïllat: dominància unifamiliar, clau 3e

##### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.\*

3

Front mínim de parcel·la	10'00m
Parcel·la mínima	175m <sup>2</sup>
Profunditat mínima de parcel·la	19'00m

##### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

3

Tipus d'ordenació	Alineada a vial
Fondària edificable	14m
Edificabilitat	Segons ocupació i alçada
Ocupació	Segons plànol 10
Separacions mínimes:	0
· al carrer	
· al fons de la parcel·la	5m
Tanques	Alçada màxima de 180 cm amb material de reixa metàl·lica o d'acabat de façana.
Nombre màxim de plantes	PB+1
Alçada lliure mínima:	
· soterrani	>2'2m
· planta baixa	2'5-3'0m
· planta pis	2'5-3'0m
· sota coberta	2,5m (No pot constituir habitatge independent)
Planta Baixa	Segons art 29.
Alçada reguladora	7,2m

Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	La definició de la planta baixa i la regulació de l'alçada reguladora es farà d'acord amb els articles 30 i 31 corresponents de la "secció 2: Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial" sempre i quan les fileres siguin alineades a carrer. Quan les fileres estiguin separades de l'alineació de vial pot ser més adequat utilitzar la definició de planta baixa i la regulació de l'alçada reguladora d'acord amb els articles 40 i 41 corresponents a la secció 3: "Paràmetres que regulen l'edificació aïllada".
Sota coberta habitable	2'5m de mitja
Composició de façana	Lliure
Pendent màxim de coberta	30°%
Elements sortints	Art.36
Cossos sortints	Art.35
Material i color de façana	Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors terrossos.
Material i color de coberta	La coberta serà inclinada amb teula tipus àrab de color ocre o vermell.
Altres	Obligació de recollir les aigües de les cobertes mitjançant canaló i baixant

## 5. CONDICIONS D'ÚS.

3

Usos admesos	-Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar. -Residencial, hotelier. -Comercial en PB. -Oficines. -Recreatiu. -Esportiu. -Religiós - cultural. -Sanitari - assistencial.
Dotació mínima d'aparcament:	1 per habitatge

## 6. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

3

Ocupació	0 % de la parcel·la
Alçada màxima	0 m

## 7. CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

3

Informes	Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.
----------	--

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

**3a**

Front mínim de parcel·la	5 m
Parcel·la mínima	150 m²
Profunditat mínima de parcel·la	14 m

### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

**3a**

Tipus d'ordenació	Alineada a vial
Fondària edificable	Segons plànol 10
Fondària planta baixa	La mateixa de la resta de plantes
Edificabilitat	Segons ocupació i alçada
Ocupació	Segons plànol 10
Tanques	Alçada màxima de 180 cm amb material de reixa metàl·lica o d'acabat de façana.
Separacions mínimes: - al carrer	4m
Planta baixa	Segons article 29.
Alçada reguladora	7,20 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa
Sota coberta habitable	2,50 m (No pot constituir habitatge independent)
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	La definició de la planta baixa i la regulació de l'alçada reguladora es farà d'acord amb els articles corresponents de la "secció 2: Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial" sempre i quan les fileres siguin alineades a carrer. Quan les fileres estiguin separades de l'alineació de vial pot ser més adequat utilitzar la definició de planta baixa i la regulació de l'alçada reguladora corresponents a la secció 3: "Paràmetres que regulen l'edificació aïllada".
Nombre màxim de plantes	PB+1
Alçada lliure mínima:	
· soterrani	>2,20 m
· planta baixa	2,50 - 3,00 m
· planta pis	2,50 - 3,00 m
Sota coberta habitable	2,50 m de mitja
Composició de façana	Lliure
Pendent màxim de coberta	30°%
Elements sortints	Art.36
Cossos sortints	Art.35
Material i color de façana	Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors terrossos.
Material i color de coberta	La coberta serà inclinada amb teula tipus àrab de color ocre o vermell.
Altres	Obligació de recollir les aigües de les cobertes mitjançant canaló i baixant

## 5. CONDICIONS D'ÚS

### 3a

Usos admesos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar</li> <li>- Residencial, hotel·ler</li> <li>- Comercial en PB</li> <li>- Oficines</li> <li>- Recreatiu</li> <li>- Esportiu</li> <li>- Religios - cultural</li> <li>- Sanitari - assistencial</li> </ul>
Dotació mínima d'aparcament:	1 plaça per habitatge

## 6 CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

### 3a

Informes	Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.
----------	--

## 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

### 3e

Front mínim de parcel·la	9 m
Parcel·la mínima	160 m²

## 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

### 3e

Tipus d'ordenació	Edificació en filera, entre mitgeres amb bloc aïllat, unifamiliar.
Edificabilitat neta màxima:	1,1 m²/m² parcel·les centrals 0,85 m²/m² parcel·les cantoneres
Ocupació màxima:	-
Profunditat màxima edificable:	14 m en planta baixa 12 m en planta pis
Separació mínima a carrer:	0 m.
Separació mínima a fons:	5 m.
Separació mínima a laterals:	0 m. Parcel·les centrals 3 m. Parcel·les cantoneres
Alçada reguladora	7 m
Nº de plantes:	PB+1 PP

## 5. CONDICIONS ESTÈTIQUES

### 3e

Coberta	Inclinada de teula de color torrat o vermellós (mínim un 50% de la coberta). En casos justificats podrà ser plana.
Façanes	Material: arrebossats, materials nobles (pedra de mamposteria, obra vista,...) Es prohibeixen els aplacats de pedra. Obertures: persianes de llibret.

<i>Colors</i>	<i>Fusteria: Colors foscos (verd, marró, negre,...) Paraments de façana: ocres, terrossos i integrats en l'entorn, (d'acord amb la gama de colors que segueix i les seves derivacions i matisos).</i>
<i>Balcons</i>	<i>Amplada màxima: ½ de la longitud de façana (en edificacions alineades a façana). Cantell màxim: 15 cm en tots els volats i elements sortints. Baranes: metàl·liques amb domini de barrots verticals.. Es prohibeixen els balustres d'obra en elements en voladís.</i>
<i>Ràfecs</i>	<i>Cantell màxim de 15 cm de gruix. Recollida d'aigües de coberta (si l'edificació s'alinea a façana).</i>
<i>Tanques</i>	<i>Zona opaca: alçada màxima 0,90 m. Materials: de mur de mamposteria de pedra, serralleria i portals d'acer color forja fosc. Zona calada: alçada màxima 1,80 m des de la rasant del carrer. Materials: de reixa metàl·lica o vegetal. Es prohibeixen les peces calades d'obra (gelosies). Les tanques es construiran d'acord amb el detall recollit en els plànols del PPU-SAU1</i>
<i>Espais lliures de parcel·la</i>	<i>Es plantarà un arbre d'espècie autòctona per cada 100 m2 de pati.</i>

## 6. CONDICIONS D'ÚS

**3e**

<i>Usos principals</i>	<i>Habitatge unifamiliar</i>
<i>Usos admesos</i>	<i>-Educatiu. -Sanitari. -Religiós. -Cultural. -Comercial. -Oficines.</i>
<i>Usos prohibits</i>	<i>Magatzems. Industrial. Tallers</i>
<i>Previsió d'espai per a residus</i>	<i>Els habitatges hauran de contemplar un espai destinat a la ubicació del sistema de recollida selectiva dels residus domèstics.</i>
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	<i>1 plaça per habitatge</i>

## 7. CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

**3e**

<i>Informes</i>	<i>Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.</i>
-----------------	---

### Art 71.- Ciutat jardí (Clau 4)

#### 1. DEFINICIÓ

*Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.*

#### 2. SUBZONES

Segons la seva densitat i usos s'estableixen les subzones següents:

- Ciutat jardí, clau 4a (nucli Avinyonet)

- Ciutat jardí, clau 4b (Mas Pau front carretera)
- Ciutat jardí, clau 4c (Timba)
- Ciutat jardí, clau 4d (Mas Pau)
- Ciutat jardí, clau 4e (SAU 1 i SAU4)

**- Ciutat jardí, clau 4a (nucli Avinyonet)**

**3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ**

**4a**

Front mínim de parcel·la	15m
Parcel·la mínima	800m <sup>2</sup>
Profunditat mínima de parcel·la	15m

**4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL**

**4a**

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada
Edificabilitat	0'5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Ocupació	40%
Separacions mínimes	
· al carrer	3 m
· al fons de parcel·la	3 m
· als laterals de parcel·la	3 m
· entre edificacions	3 m
Tanques	Alçada màxima 180 cm amb material de reixa metàl·lica o d'acabat de façana.
Nombre màxim de plantes	PB+1
Alçada lliure:	
· soterrani	>2'2m
· planta baixa	2,5 – 3,2m
· planta pis (b*)	2,5 - 3m
· sota coberta	2,5m ( No pot constituir habitatge independent)
Planta Baixa	D'acord amb l'art. 29
Alçada reguladora	7m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Terreny natural
Composició de façana	Lliure. Queda prohibida la instal·lació de tuberies, baixants i qualsevol element de fibrociment, material plàstic o similar, vist en façanes i cobertes.
Pendent màxim de coberta	30%
Elements sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
Cossos sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
Material i color de <i>façana</i>	Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocres o terrossos. - Es prohibeix expressament qualsevol aplacat d'imitació de rajoles, pedres, ferro, fusta, etc...
Material i color de la coberta	La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.



<i>Composició de la coberta</i>	<i>La coberta haurà d'estar composta en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.</i>
---------------------------------	--

## 5. CONDICIONS D'ÚS

### 4a

<i>Usos admesos</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar</i></li> <li>- <i>Residencial, hotel·ler</i></li> <li>- <i>Comercial en PB</i></li> <li>- <i>Oficines</i></li> <li>- <i>Recreatiu</i></li> <li>- <i>Esportiu</i></li> <li>- <i>Religiós - cultural</i></li> <li>- <i>Sanitari - assistencial</i></li> </ul>
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	<i>1 plaça per habitatge</i>

## 6. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

### 4a

<i>Edificabilitat màxima</i>	<i>10 m2 edificació o</i> <i>20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).</i> <i>La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa.</i> <i>Separació mínima a límits: 1m.</i>
<i>Alçada màxima</i>	<i>3 m (PB)</i>
<i>Punt d'aplicació de l'alçada màxima</i>	<i>Terreny natural</i>
<i>Composició de façana</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Pendent màxim de coberta</i>	<i>30%</i>
<i>Material i color de façana</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Material i color de la coberta</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Ús</i>	<i>Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.</i>
<i>Piscines i instal·lacions sota rasant</i>	<i>Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.</i>

## 7. CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

### 4a

<i>Informes</i>	<i>Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.</i>
-----------------	---

- **Ciutat jardí, clau 4b** (Mas Pau Front carretera)

## 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

### 4b

<i>Front mínim de parcel·la</i>	-
<i>Parcel·la mínima</i>	<i>700 m²</i>
<i>Profunditat mínima de parcel·la</i>	-

### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

#### 4b

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada
Edificabilitat	0'45m²/m²s
Ocupació	30%
Separacions mínimes <ul style="list-style-type: none"> <li>· al carrer</li> <li>· al fons de parcel·la</li> <li>· als laterals de parcel·la</li> <li>· entre edificacions</li> </ul>	5 m 3,5 m 3,5 m 3 m
Tanques	<p>Prèviament o simultàniament en el projecte per a la sol·licitud de llicència d'obres d'edificació s'inclourà plànol de detall (alçat, planta i secció a escala 1/20) de la tanca a realitzar i que s'haurà d'ajustar a les descripcions d'aquesta normativa.</p> <p>S'admeten tanques d'obra en les separacions entre parcel·la amb una base opaca màxim 90 cm, arrebossada i pintada en tons blancs, ocres o terrosos i la resta amb plantes vives fins una alçada màxima de 2,20m. Les reixes metàl·liques queden admeses amb una alçada màxima de 0,90m per damunt de la base opaca. També s'admeten tanques enterament de plantes vives verdes amb tela metàl·lica de suport de color verd, tant en la façana com entre parcel·les veïnes.</p> <p>Les separacions entre parcel·la i la via pública es farà d'acord amb model aprovat i d'acord amb les característiques del plànol de detall adjunt (Annex-8). Es podran construir en obra vista de tons ocres i terrosos.</p> <p>S'admet també la pedra de Banyoles aplacada sempre que sigui carejada, i les tanques enterament de plantes vives verdes igual que les senyalades en l'apartat anterior.</p> <p>Les reixes metàl·liques seran de disseny simple, sense motius decoratius, sense puntes i pintades en tons obscurs. Per damunt de l'alçada màxima prevista de 1,80m no s'admet cap element decoratiu (figures, aplics, etc...). En el límit de les parcel·les amb el camí ramader de límit Sud del polígon, les tanques es separaran 3 metres de l'eix d'aquell, per facilitar la formació de cadenyos o desaigües, malgrat conservar la propietat de les parcel·les, fins a 2,50 metres de l'eix.</p>
Nombre màxim de plantes	PB+1
Alçada lliure: <ul style="list-style-type: none"> <li>· soterrani</li> <li>· planta baixa</li> <li>· planta pis (b*)</li> <li>· sota coberta</li> </ul>	>2'2 m 2,5 – 3,2 m 2,5 – 3 m 2,5 m (No pot constituir habitatge independent)
Planta Baixa	D'acord amb l'art. 29
Alçada reguladora	7 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Terreny natural

<i>Composició de façana</i>	<i>Lliure. Queda prohibida la instal·lació de tuberies, baixants i qualsevol element de fibrociment, material plàstic o similar, vist en façanes i cobertes.</i>
<i>Pendent màxim de coberta</i>	<i>30%</i>
<i>Elements sortints</i>	<i>Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.</i>
<i>Cossos sortints</i>	<i>Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.</i>
<i>Material i color de <b>façana</b></i>	<i>Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocres o terrossos.</i>
<i>Material i color de la coberta</i>	<i>La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.</i>
<i>Composició de la coberta</i>	<i>La coberta haurà d'estar composada en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.</i>

#### 4. CONDICIONS D'ÚS

##### 4b

Usos admesos	<p>- En cada parcel·la s'autoritza únicament la construcció d'un edifici destinat exclusivament a vivenda unifamiliar, bifamiliar o dues vivendes aparellades, el qual estarà separat dels carrers i parcel·les colindants. Les distàncies mínimes que es determinen en aquestes normes subsidiàries.</p> <p>- S'autoritza l'ús Hoteler i Comercial, a més del Residencial. Podran autoritzar-se, per tant, Bars, Cafeteries, Restaurants, Hotels, i instal·lacions similars, així com comerços d'activitats compatibles amb la Urbanització.</p> <p>- Els edificis amb dues vivendes unifamiliars aparellades hauran de complir les següents condicions:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>f. Que les dues vivendes, estiguin adossades a una mitgera comú en tota l'alçada de l'edificació.</li> <li>g. Que siguin objecte d'un sol projecte i guardin unitat de composició.</li> <li>h. Que la construcció i acabament de les dues vivendes, sigui simultània.</li> <li>i. Perquè quedi garantit l'acabament simultani de les dues vivendes, serà precís que amb la sol·licitud de llicència Municipal d'obres s'aporti escrit de l'Arquitecte Director de les mateixes acceptant el compromís de signar un únic Certificat de Final d'obres per les dues vivendes.</li> <li>j. Els propietaris estaran obligats a inscriure en el Registre de la Propietat la servitud d'edificació entre mitgeres adquirida voluntàriament.</li> </ul> <p>- Si les dues vivendes aparellades tenen la paret mitgera com únic element comú a les mateixes, podran ésser inscrites com finques independents.</p> <p>- S'admetrà en dues parcel·les edificables colindants la construcció d'un edifici amb dues vivendes unifamiliars Aparellades que compleixi les anteriors condicions senyalades: a), b), c), d) i e).</p>
Dotació mínima d'aparcament:	1 plaça per habitatge

#### 5. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

##### 4b

Edificabilitat màxima	<p>10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).</p> <p>La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa.</p> <p>Separació mínima a límits: 1m.</p>
Alçada màxima	3 m (PB)
Punt d'aplicació de l'alçada màxima	Terreny natural
Composició de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
Pendent màxim de coberta	30%
Material i color de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
Material i color de la coberta	Mateixes condicions que l'edificació principal.

Ús	Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.
Piscines i instal·lacions sota rasant	Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.

## 6 CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

### 4b

Informes	Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.
----------	--

### - Ciutat jardí, clau 4c (Timba)

## 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

### 4c

Front mínim de parcel·la	10 m
Parcel·la mínima	400 m <sup>2</sup>
Profunditat mínima de parcel·la	18 m

## 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

### 4c

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada
Edificabilitat	0'45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Ocupació	50 %
Separacions mínimes	
· al carrer	3 m
· al fons de parcel·la	3 m
· als laterals de parcel·la	3 m
· entre edificacions	3 m
Tanques	Alçada màxima 180 cm amb material de reixa metàl·lica o d'acabat de façana.
Nombre màxim de plantes	PB+1
Alçada lliure:	
· soterrani	>2'2m
· planta baixa	2,5 – 3,2m
· planta pis (b*)	2,5 - 3m
Sota coberta	2,5m (No pot constituir habitatge independent)
Planta Baixa	D'acord amb l'art. 29
Alçada reguladora	7 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Terreny natural
Composició de façana	Lliure. És permès la instal·lació de canals i baixants vistos en façana, però limitat a que aquests siguin en material ceràmic o metàl·lic (zenc i coure) quedant especialment prohibits els baixants de fibrociment, material plàstic o similar.
Pendent màxim de coberta	30%
Elements sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.

Cossos sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
Material i color de <i>façana</i>	Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocres o terrossos.
Material i color de la coberta	La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.
Composició de la coberta	La coberta haurà d'estar composta en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.

## 5. CONDICIONS D'ÚS

### 4c

Usos admesos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar.</li> <li>- Comercial en PB.</li> <li>- Oficines.</li> <li>- Recreatiu.</li> <li>- Esportiu.</li> <li>- Religiós, cultural.</li> <li>- Sanitari - assistencial.</li> </ul>
Dotació mínima d'aparcament:	1 plaça per habitatge

## 6. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

### 4c

Edificabilitat màxima	<p>10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).</p> <p>La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa. Separació mínima a límits: 1m.</p>
Alçada màxima	3 m (PB)
Punt d'aplicació de l'alçada màxima	Terreny natural
Composició de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
Pendent màxim de coberta	30%
Material i color de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
Material i color de la coberta	Mateixes condicions que l'edificació principal.
Ús	Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.
Piscines i instal·lacions sota rasant	Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.

## 7. CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

### 4c

Informes	Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.
----------	--

- Ciutat jardí, clau 4d (Mas Pau)

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

4d

Front mínim de parcel·la	-
Parcel·la mínima	700 m²
Profunditat mínima de parcel·la	-

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

4d

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada
Edificabilitat	0'45m²/m²s
Ocupació	30%
Separacions mínimes	
· al carrer	5m
· al fons de parcel·la	3'5m
· als laterals de parcel·la	3'5m
· entre edificacions	3m
Tanques	<p>Prèviament o simultàniament en el projecte per a la sol·licitud de llicència d'Obres d'edificació s'inclourà plànol de detall (alçat, planta i secció a escala 1/20) de la tanca a realitzar i que s'haurà d'ajustar a les descripcions d'aquesta normativa.</p> <p>S'admeten tanques d'obra en les separacions entre parcel·la amb una base opaca màxim 90 cm, arrebossada i pintada en tons blancs, ocres o terrosos i la resta amb plantes vives fins una alçada màxima de 2,20m. Les reixes metàl·liques queden admeses amb una alçada màxima de 0,90m per damunt de la base opaca. També s'admeten tanques enterament de plantes vives verdes amb tela metàl·lica de suport de color verd, tant en la façana com entre parcel·les veïnes.</p> <p>Les separacions entre parcel·la i la via pública es farà d'acord amb model aprovat i d'acord amb les característiques del plànol de detall adjunt (Annex-8). Es podran construir en obra vista de tons ocres i terrosos.</p> <p>S'admet també la pedra de Banyoles aplacada sempre que sigui carejada, i les tanques enterament de plantes vives verdes igual que les senyalades en l'apartat anterior. Les reixes metàl·liques seran de disseny simple, sense motius decoratius, sense puntes i pintades en tons obscurs.</p> <p>Per damunt de l'alçada màxima prevista de 1,80m no s'admet cap element decoratiu (figures, aplics, etc...). En el límit de les parcel·les amb el camí ramader de límit Sud del polígon, les tanques es separaran 3 metres de l'eix d'aquell, per facilitar la formació de cadenyys o desaigües, malgrat conservar la propietat de les parcel·les, fins a 2,50 metres de l'eix.</p>
Nombre màxim de plantes	PB+1
Alçada lliure:	
· soterrani	>2'2m
· planta baixa	2,5 – 3,2m
· planta pis (b*)	2,5 - 3m

. sota coberta	2,5m (No pot constituir habitatge independent)
Planta Baixa	D'acord amb l'art. 29
Alçada reguladora	7m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Terreny natural
Composició de façana	Lliure. És permès la instal·lació de canals i baixants vistos en façana, però limitat a que aquests siguin en material ceràmic o metàl·lic (zenc i coure) quedant especialment prohibits els baixants de fibrociment, material plàstic o similar.
Pendent màxim de coberta	30%
Elements sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
Cossos sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
Material i color de <i>façana</i>	Les façanes s'acabaran amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocres o terrossos.
Material i color de la coberta	La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.
Composició de la coberta	La coberta haurà d'estar composta en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.

## 5. CONDICIONS D'ÚS

### 4d

Usos admesos	<p>- En cada parcel·la s'autoritza únicament la construcció d'un edifici destinat exclusivament a vivenda unifamiliar, bifamiliar o dues vivendes aparellades, el qual estarà separat dels carrers i parcel·les colindants. Les distàncies mínimes que es determinen en aquestes normes subsidiàries.</p> <p>- Els edificis amb dues vivendes unifamiliars aparellades hauran de complir les següents condicions:</p> <p>f) Que les dues vivendes, estiguin adossades a una mitgera comú en tota l'alçada de l'edificació.</p> <p>g) Que siguin objecte d'un sol projecte i guardin unitat de composició.</p> <p>h) Que la construcció i acabament de les dues vivendes, sigui simultània.</p> <p>i) Perquè quedi garantida l'acabament simultani de les dues vivendes, serà precís que amb la sol·licitud de llicència Municipal d'obres s'aporti escrit de l'arquitecte Director de les mateixes acceptant el compromís de signar un únic Certificat de Final d'obres per les dues vivendes.</p> <p>j) Els propietaris estaran obligats a inscriure en el Registre de la Propietat la servitud d'edificació entre mitgeres adquirida voluntàriament.</p> <p>- Si les dues vivendes aparellades tenen la paret mitgera com únic element comú a les mateixes, podran ésser inscrites com finques independents.</p>
--------------	--



	- S'admetrà en dues parcel·les edificables colindants la construcció d'un edifici amb dues vivendes unifamiliars aparellades que compleixi les anteriors condicions senyalades: a), b), c), d) i e).
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	1 plaça per habitatge

## 6. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

### 4d

<i>Edificabilitat màxima</i>	10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).  La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa. Separació mínima a límits: 1m.
<i>Alçada màxima</i>	3 m (PB)
<i>Punt d'aplicació de l'alçada màxima</i>	Terreny natural
<i>Composició de façana</i>	Mateixes condicions que l'edificació principal.
<i>Pendent màxim de coberta</i>	30%
<i>Material i color de façana</i>	Mateixes condicions que l'edificació principal.
<i>Material i color de la coberta</i>	Mateixes condicions que l'edificació principal.
<i>Ús</i>	Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.
<i>Piscines i instal·lacions sota rasant</i>	Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.

## 7. CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

### 4d

<i>Informes</i>	Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.
-----------------	--

### - Ciutat jardí, clau 4e (SAU1)

## 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

### 4e

<i>Front mínim de parcel·la</i>	18 m
<i>Parcel·la mínima</i>	500 m <sup>2</sup>
<i>Profunditat mínima de parcel·la</i>	-

## 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

### 4e

<i>Tipus d'ordenació</i>	Edificació aïllada
<i>Edificabilitat</i>	0'45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<i>Ocupació</i>	40%
<i>Separacions mínimes</i> · al carrer · al fons de parcel·la · als laterals de parcel·la	5 m 3 m 3 m
<i>Nombre màxim de plantes</i>	PB+1

Alçada reguladora	7 m
Profunditat màxima edificable	-

## 5. CONDICIONS ESTÈTIQUES

### 4e

Coberta	Inclinada de teula de color torrat o vermellós (mínim un 50% de la coberta). En casos justificats podrà ser plana.
Façanes	Material: arrebossats, materials nobles (pedra de mamposteria, obra vista,...) Obertures: persianes de llibret.
Colors	Fusteria: Colors foscos (verd, marró, negre,...) Paraments de façana: ocres, terrossos i integrats en l'entorn, (d'acord amb la gama de colors que segueix i les seves derivacions i matisos).
Balcons	Amplada màxima: 1/2 de la longitud de façana (en edificacions alineades a façana). Cantell màxim: 15 cm en tots els volats i elements sortints. Baranes: metàl·liques amb domini de barrots verticals.. Es prohibeixen els balustres d'obra en elements en voladís.
Ràfecs	Cantell màxim de 15 cm de gruix. Recollida d'aigües de coberta (si l'edificació s'alinea a façana).
Tanques	Zona opaca: alçada màxima 0,90 m. Materials: de mur de mamposteria de pedra, serralleria i portals d'acer color forja fosc. Zona calada: alçada màxima 1,80 m des de la rasant del carrer. Materials: de reixa metàl·lica o vegetal. Es prohibeixen les peces calades d'obra (gelosies). Les tanques es construiran d'acord amb el detall recollit en els plànols del PPU-SAU1
Espais lliures de parcel·la	Es plantarà un arbre d'espècie autòctona per cada 100 m2 de pati.

## 6. CONDICIONS D'ÚS

### 4e

Usos principals	- Habitatge unifamiliar
Usos admesos	- Educatiu - Religiós - Cultural - Oficines
Usos prohibits	- Magatzems - Industrial - Tallers
Previsió d'espai per a residus	Els habitatges hauran de contemplar un espai destinat a la ubicació del sistema de recollida selectiva de residus domèstics.
Previsió d'aparcament:	Edificis d'habitatges: 1 plaça / habitatge

## 7. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

### 4e

<i>Edificabilitat màxima</i>	<i>10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat). La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa. Separació mínima a límits: 1m.</i>
<i>Alçada màxima</i>	<i>3 m (PB)</i>
<i>Punt d'aplicació de l'alçada màxima</i>	<i>Terreny natural</i>
<i>Composició de façana</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Pendent màxim de coberta</i>	<i>30%</i>
<i>Material i color de façana</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Material i color de la coberta</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Ús</i>	<i>Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.</i>
<i>Piscines i instal·lacions sota rasant</i>	<i>Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.</i>

## 8 CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

### 4e

<i>Informes</i>	<i>Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.</i>
-----------------	---

## MODIFICACIÓ 5. MODIFICACIÓ DE LA REGULACIÓ D'ACABATS DE LA COBERTA.

Es modifica la regulació de l'acabat de la coberta en les zones amb clau 1 i 2.

### Estat actual

#### Normativa

#### Art. 68.- Zona de nucli antic (clau 1)

##### 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic del municipi, que correspon a ordenació entre mitgeres alineada a vial. Les normes regulen tant les obres de nova edificació com les de conservació i millora de l'edificació. Tot, sense canviar substancialment les seves característiques urbanes.

##### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ. 1\*

1

Front mínim de parcel·la	5m
--------------------------	----

##### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

1

Tipus d'ordenació		alineada a vial (obligatoria)
Paràmetres referits a l'illa	Fondària edificable	10m
Paràmetres Referits al carrer	Fondària edificable planta baixa	La mateixa de la resta de plantes.
	Planta baixa	d'acord amb l'art. 41
	Alçada reguladora	7'2m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	d'acord amb l'art 43
Paràmetres Referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	PB+1
	Alçada lliure:	
	· soterrani	>2'2 m
	· planta baixa	3'5m
	· planta pis	2'5 – 3,5m
	· planta sota-coberta	2,5m (No pot constituir habitatge independent)
	Pendent mínim de la coberta	25%
	Pendent màxim de la coberta	30%
	Elements sortints	Vol max 60 cm la resta de paràmetres segons art.48
	Cosos sortins	Prohibits

<i>Tractament façanes existents</i>	<i>Les façanes que continguin finestres i elements d'interès caldrà conservar-les ressaltant els elements de pedra existents, la composició d'aquesta així com el seu tractament haurà de disposar del vist i plau de l'arquitecte municipal.</i>
<i>Proporcions de les obertures</i>	<p>1. En planta baixa no es podran realitzar obertures d'amplada superior a 3'5m.</p> <p>2. En planta pis no es podran realitzar obertures d'amplada superior a 1'5m , l'amplada no podrà ser major que el 60% de l'alçada.</p> <p>3. Es permeteran obertures horitzontals en forma de badiu en la planta sota coberta.</p>
<i>Material i color de la façana</i>	Pedra vista o remolinat amb morter de calç colorat amb pigments minerals o pintat de color terrós no vermell, en qualsevol cas s'haurà de menester el vist i plau de l'arquitecte municipal.
<i>Material i color de la coberta</i>	La coberta es realitzarà amb teula àrab de color ocre o vermell, i al menys ell 50% de la coberta s'haurà de realitzar amb teules recuperades, sempre que sigui possible.
<i>Fusteria</i>	Les fusteries es realitzaran preferentment amb fusta amb acabat pintat o envernissat. estan prohibides les persianes enrollables de tipus americà.
<i>Tanques</i>	<i>Les tanques del carrer quan quedin lliures d'edificació, tindran els mateixos acabats que les façanes.</i>
<i>ALTRES</i>	<p>-Queden prohibits edificis de volums retranquejats</p> <p>- Obligació de recollir les aigües de les cobertes mitjançant canaló i baixant.</p>

### 3.CONDICIONS D'ÚS

1

<i>Usos admesos</i>	<p>-habitatge, en les seves categories de plurifamiliar i unifamiliar.</p> <p>-Residencial. Hoteler - Hoteler</p> <p>-Comercial en planta baixa</p> <p>-Oficines</p> <p>-Industrial, en la categoria 1ª les situacions 1,2.</p> <p>, en la categoria 2ª les situacions 2.</p> <p>-Recreatiu</p> <p>-Esportiu</p> <p>-Religiós-cultural</p> <p>-Sanitari-assistencial.</p>
---------------------	---

### Art. 69.- Zona d'eixample urbà (clau 2)

#### 1. DEFINICIÓ.

Correspon a zones d'implantació més tardana en el teixit urbà de la vila i que es presenten parcialment consolidades s'ordena l'edificació entre mitgeres, amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer.

## 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ. \*

	<b>2</b>
<i>Front mínim de parcel·la</i>	5 m
<i>Parcel·la mínima</i>	150 m <sup>2</sup>
<i>Profunditat mínima de parcel·la</i>	14 m

## 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

		<b>2</b>
<b>Tipus d'ordenació</b>		<i>alineada a vial (obligatoria)</i>
<b>Paràmetres Referits a l'illa</b>	<i>Fondària edificable</i>	<i>segons plànol 10</i>
	<i>Fondària planta baixa</i>	<i>la mateixa de la resta de plantes</i>
<b>Paràmetres referits al carrer</b>	<i>Planta Baixa</i>	<i>d'acord amb l'art. 41</i>
	<i>Alçada reguladora</i>	<i>7'2</i>
	<i>Punt d'aplicació de l'alçada reguladora</i>	<i>d'acord amb l'art. 43</i>
<b>Paràmetres Referits a l'edificació</b>	<i>Nombre màxim de plantes</i>	<i>PB+1PP</i>
	<i>Alçada lliure:</i>	
	· soterrani	<i>&gt;2'2 m</i>
	· planta baixa	<i>3'5m</i>
	· planta pis	<i>2'5 – 3,5m</i>
	<i>Entresolat de planta baixa</i>	<i>No es permet</i>
	<i>Sotacoberta habitable</i>	<i>2'5 m (No pot constituir habitatge independent)</i>
	<i>Pendent màxim de la coberta</i>	<i>25%</i>
	<i>Elements sortints</i>	<i>30%</i>
	<i>Cosos sortins</i>	<i>Vol max 60 cm la resta de paràmetres segons art.48</i>
	<i>Composició de façana</i>	<i>Prohibits</i>
	<i>Porxos</i>	<i>Les façanes marcades en el plànol amb ratlles discontinues perpendiculars a l'alineació de carrer, caldrà conservar-les ressaltant els elements de pedra existents, la composició d'aquesta així com el seu tractament haurà de disposar del vist i plau de l'arquitecte municipal.</i>
	<i>Composició de façana</i>	<p><b>1.</b> En planta baixa no es podran realitzar obertures d'amplada superior a 3'5m.</p> <p><b>2.</b> En planta pis no es podran realitzar obertures d'amplada superior a 1'5m , l'amplada no podrà ser major que el 60% de l'alçada.</p> <p><b>3.</b> Es permeteran obertures horitzontals en forma de badiu en la planta sota coberta.</p>
	<i>Material i color de façana</i>	<i>Pedra vista o remolinat amb morter de calç colorat amb pigments minerals o pintat de color terrós no vermell, en qualsevol cas s'haurà de menester el vist i plau de l'arquitecte municipal.</i>

	<i>Material i color de la coberta</i>	La coberta es realitzarà amb teula àrab de color ocre o vermell, i al menys ell 50% de la coberta s'haurà de realitzar amb teules recuperades sempre que sigui possible.
	<i>Fusteries</i>	Les fusteries es realitzaran preferentment amb fusta amb acabat pintat o envernissat. estan prohibides les persianes enrollables de tipus americà.
	<i>Tanques</i>	<i>Les tanques del carrer quan quedin lliures d'edificació, tindran els mateixos acabats que les façanes.</i>
	<i>altres</i>	-Queden prohibits edificis de volums retranquejats - Obligació de recollir les aigües de les cobertes mitjançant canaló i baixant.

#### 4. CONDICIONS D'ÚS.

##### 2

<i>Usos admesos</i>	-habitatge, en les seves categories de plurifamiliar i unifamiliar. -Residencial. Hotel·ler - Hotel·ler -Comercial en planta baixa -Oficines -Industrial, en la categoria 1 <sup>a</sup> les situacions 1,2. , en la categoria 2 <sup>a</sup> les situacions2. -Recreatiu -Esportiu -Religiós-cultural -Sanitari-assistencial.
---------------------	--

### Proposta

#### Normativa

#### Art. 68.- Zona de nucli antic (clau 1)

##### 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic del municipi, que correspon a ordenació entre mitgeres alineada a vial. Les normes regulen tant les obres de nova edificació com les de conservació i millora de l'edificació. Tot, sense canviar substancialment les seves característiques urbanes.

##### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

##### 1

<i>Front mínim de parcel·la</i>	5 m
---------------------------------	-----

### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

1

Tipus d'ordenació	Alineada a vial (obligatòria)
Fondària edificable	10m
Fondària edificable planta baixa	La mateixa de la resta de plantes.
Separacions	Alineada a vial (obligatòria)
Nombre màxim de plantes	PB+1
Alçada lliure:	
· soterrani	>2'2 m
· planta baixa	3'5m
· planta pis	2'5 – 3,5m
· planta sota coberta	2,5m (No pot constituir habitatge independent)
Planta baixa	d'acord amb l'art. 29
Alçada reguladora	7'2m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	d'acord amb l'art 31
Pendent mínim de la coberta	25%
Pendent màxim de la coberta	30%
Elements sortints	Vol max 60 cm la resta de paràmetres segons article 36
Cossos sortints	Prohibits
Tractament façanes existents	Les façanes que continguin finestres i elements d'interès caldrà conservar-les ressaltant els elements de pedra existents, la composició d'aquesta així com el seu tractament haurà de disposar del vist i plau de l'arquitecte municipal.
Proporcions de les obertures	1. En planta baixa no es podran realitzar obertures d'amplada superior a 3'5m. 2. En planta pis no es podran realitzar obertures d'amplada superior a 1'5m , l'amplada no podrà ser major que el 60% de l'alçada. 3. Es permetran obertures horitzontals en forma de badiu en la planta sota coberta, com a remat en la part superior de la façana.
Material i color de la façana	Pedra vista o remolinat amb morter de calç colorat amb pigments minerals o pintat de color terrós no vermell, en qualsevol cas s'haurà de menester el vist i plau de l'arquitecte municipal.
Material i color de la coberta	La coberta es realitzarà amb teula àrab de color ocre o vermell, i al menys ell 50% de la coberta s'haurà de realitzar amb teules recuperades, sempre que sigui possible.
Fusteria	Les fusteries es realitzaran preferentment amb fusta amb acabat pintat o envernissat. Estan prohibides les persianes enrotllables de tipus americà.
Tanques	Les tanques del carrer quan quedin lliures d'edificació, tindran els mateixos acabats que les façanes.
Altres	-Queden prohibits edificis de volums retranquejats - Obligació de recollir les aigües de les cobertes mitjançant canaló i baixant.



#### 4. CONDICIONS D'ÚS

1

Usos admesos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitatge, en les seves categories de plurifamiliar unifamiliar.</li> <li>- Residencial. Hotel·er - Hotel·er</li> <li>- Comercial en planta baixa</li> <li>- Oficines</li> <li>- Industrial, en la categoria 1ª les situacions 1,2. , en la categoria 2ª les situacions2.</li> <li>-Recreatiu</li> <li>-Esportiu</li> <li>-Religiós - cultural</li> <li>-Sanitari - assistencial.</li> </ul>
--------------	---

#### 5. CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

1

Informes	Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.
----------	--

#### Art. 69.- Zona d'eixample urbà (clau 2)

##### 1. DEFINICIÓ.

Correspon a zones d'implantació més tardana en el teixit urbà de la vila i que es presenten parcialment consolidades s'ordena l'edificació entre mitgeres, amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer.

##### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

2

Front mínim de parcel·la	5 m
Parcel·la mínima	150 m²
Profunditat mínima de parcel·la	14 m

##### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

2

Tipus d'ordenació	Alineada a vial (obligatòria)
Fondària edificable	Segons plànol 10
Fondària planta baixa	La mateixa de la resta de plantes
Separacions	Alineada a vial (obligatòria)
Tanques	Alçada màxima de 180 cm amb material de reixa metal·lica o d'acabat de façana. Les tanques del carrer quan quedin lliures d'edificació, tindran els mateixos acabats que les façanes.
Nombre màxim de plantes	PB+1PP
Alçada lliure:	
· soterrani	>2'2 m
· planta baixa	3'5m
· planta pis	2'5 – 3,5m
Planta Baixa	d'acord amb l'art. 29
Alçada reguladora	7'2 m

<i>Punt d'aplicació de l'alçada reguladora</i>	<i>D'acord amb l'art. 30 i 31</i>
<i>Entresolat de planta baixa</i>	<i>No es permet</i>
<i>Sota coberta habitable</i>	<i>2'5 m (No pot constituir habitatge independent)</i>
<i>Pendent màxim de la coberta</i>	<i>25%</i>
<i>Elements sortints</i>	<i>30%</i>
<i>Cossos sortints</i>	<i>Vol màx. 60 cm la resta de paràmetres segons art.35</i>
<i>Composició de façana</i>	<i>Prohibits</i>
<i>Porxos</i>	<i>Les façanes marcades en el plànol amb ratlles discontinues perpendiculars a l'alineació de carrer, caldrà conservar-les ressaltant els elements de pedra existents, la composició d'aquesta així com el seu tractament haurà de disposar del vist i plau de l'arquitecte municipal.</i>
<i>Composició de façana</i>	<i>1. En planta baixa no es podran realitzar obertures d'amplada superior a 3'5m. 2. En planta pis no es podran realitzar obertures d'amplada superior a 1'5m , l'amplada no podrà ser major que el 60% de l'alçada. 3. Es permetran obertures horitzontals en forma de badiu en la planta sota coberta.</i>
<i>Material i color de façana</i>	<i>Pedra vista o remolinat amb morter de calç colorat amb pigments minerals o pintat de color terrós no vermell, en qualsevol cas s'haurà de menester el vist i plau de l'arquitecte municipal.</i>
<i>Material i color de la coberta</i>	<i>La coberta es realitzarà amb teula àrab de color ocre o vermell, i al menys ell 50% de la coberta s'haurà de realitzar amb teules recuperades sempre que sigui possible.</i>
<i>Fusteries</i>	<i>Les fusteries es realitzaran preferentment amb fusta amb acabat pintat o envernissat, estan prohibides les persianes enrotllables de tipus americà.</i>
<i>Altres</i>	<i>-Queden prohibits edificis de volums retranquejats - Obligació de recollir les aigües de les cobertes mitjançant canaló i baixant.</i>

#### 4. CONDICIONS D'ÚS.

**2**

<i>Usos admesos</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitatge, en les seves categories de plurifamiliar i unifamiliar.</li> <li>- Residencial. Hotel - Hotel</li> <li>- Comercial en planta baixa</li> <li>- Oficines</li> <li>- Industrial, en la categoria 1ª les situacions 1,2., en la categoria 2ª les situacions2.</li> <li>- Recreatiu</li> <li>- Esportiu</li> <li>- Religios - cultural</li> <li>- Sanitari - assistencial.</li> </ul>
---------------------	--

#### 5 CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

**2**

<i>Informes</i>	<i>Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.</i>
-----------------	---

## MODIFICACIÓ 6.

### MODIFICACIÓ DE LA REGULACIÓ DE LES SEPARACIONS A LÍMITS DE LES EDIFICACIONS SECUNDÀRIES EN LA ZONA CLAU 4.

En la zona clau 4, es modifica la regulació de les separacions a límits de les edificacions secundàries, s'aplica la mateixa separació que es permeten a les piscines.

#### Estat actual

##### Normativa Vigent

#### Art. 71. - Ciutat jardí (Clau 4)

##### 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.

##### 2. SUBZONES

Segons la seva densitat i usos s'estableixen les subzones següents:

- Ciutat jardí, clau 4a (nucli Avinyonet)
- Ciutat jardí, clau 4b (Mas Pau front carretera)
- Ciutat jardí, clau 4c (Timba)
- Ciutat jardí, clau 4d (Mas Pau)
- Ciutat jardí, clau 4e (SAU 1 i SAU4)

#### - Ciutat jardí, clau 4a (nucli Avinyonet)

##### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Front mínim de parcel·la	15m
Parcel·la mínima	800m²
Profunditat mínima de parcel·la	15m

##### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

Típus d'ordenació	edificació aïllada	
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0'5 m²/m²s
	Ocupació	40%
	Planta Baixa	d'acord amb l'art. 41
	Alçada reguladora	7m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Terreny natural
	Separacions mínimes	
	· al carrer	3 m
	· al fons de parcel·la	3 m
	· als laterals de parcel·la	3 m
	· entre edificacions	3 m
Paràmetres referits al carrer	Tanques	Alçada màxima 180 cm amb material de reixa metàl·lica o d'acabat de façana.
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	PB+1
	Alçada lliure:	
	· soterrani	>2'2m
	· planta baixa	2,5 – 3,2m
	· planta pis (b*)	2,5 - 3m
	· sotacoberta	2,5m ( No pot constituir habitatge independent)

<i>Composició de façana</i>	<i>Lliure. Queda prohibida la instal·lació de tuberies, baixants i qualsevol element de fibrociment, material plàstic o similar, vist en façanes i cobertes.</i>
<i>Pendent màxim de coberta</i>	<i>30%</i>
<i>Elements sortints</i>	<i>Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.</i>
<i>Cossos sortints</i>	<i>Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.</i>
<i>Material i color de façana</i>	<i>Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocres o terrossos. Es prohibeix el color blanc en els paraments de façana. - En el sector de mas Pau no s'admet cap tipus d'aplatat en els paraments exteriors dels edificis. - Es prohibeix expressament qualsevol imitació de rajoles, pedres, ferro, fusta, etc...</i>
<i>Material i color de la coberta</i>	<i>La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.</i>
<i>Composició de la coberta</i>	<i>La coberta haurà d'estar composta en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.</i>

## 5. CONDICIONS D'ÚS

<i>Usos admesos</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar</li> <li>- Residencial, hotel·ler</li> <li>- Comercial en PB</li> <li>- Oficines</li> <li>- Recreatiu</li> <li>- Esportiu</li> <li>- Religios - cultural</li> <li>- Sanitari - assistencial</li> </ul>
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	<i>1 plaça per habitatge</i>

## 6. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

<b>Paràmetres referits a la parcel·la</b>	<i>Edificabilitat màxima</i>	10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).  La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa.
	<i>Alçada màxima</i>	3 m (PB)
	<i>Punt d'aplicació de l'alçada màxima</i>	Terreny natural
	<i>Composició de façana</i>	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	<i>Pendent màxim de coberta</i>	30%
	<i>Material i color de façana</i>	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	<i>Material i color de la coberta</i>	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	<i>Ús</i>	Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.
	<i>Piscines i instal·lacions sota rasant</i>	Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.

- **Ciutat jardí, clau 4b** (Mas Pau Front carretera)

## 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

<i>Front mínim de parcel·la</i>	-
<i>Parcel·la mínima</i>	700 m²
<i>Profunditat mínima de parcel·la</i>	-

## 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

<b>Tipus d'ordenació</b>	<i>edificació aïllada</i>	
<b>Paràmetres referits a la parcel·la</b>	<i>Edificabilitat</i>	0'45m²/m²s
	<i>Ocupació</i>	30%
	<i>Planta Baixa</i>	d'acord amb l'art. 41
	<i>Alçada reguladora</i>	7 m
	<i>Punt d'aplicació de l'alçada reguladora</i>	Terreny natural
	<i>Separacions mínimes</i>	
	· al carrer	5 m
	· al fons de parcel·la	3,5 m
	· als laterals de parcel·la	3,5 m
	· entre edificacions	3 m

<b>Paràmetres referits al carrer</b>	<b>Tanques</b>	<i>Prèviament o simultàniament en el projecte per a la sol·licitud de llicència d'obres d'edificació s'inclourà plànol de detall (alçat, planta i secció a escala 1/20) de la tanca a realitzar i que s'haurà d'ajustar a les descripcions d'aquesta normativa.</i>
		<p><i>S'admeten tanques d'obra en les separacions entre parcel·la amb una base opaca màxim 90 cm, arrebossada i pintada en tons blancs, ocres o terrosos i la resta amb plantes vives fins una alçada màxima de 2,20m. Les reixes metàl·liques queden admeses amb una alçada màxima de 0,80m per damunt de la base opaca. També s'admeten tanques enterament de plantes vives verdes amb tela metàl·lica de suport de color verd, tant en la façana com entre parcel·les veïnes.</i></p> <p><i>Les separacions entre parcel·la i la via pública es farà d'acord amb model aprovat i d'acord amb les característiques del plànol de detall adjunt (Annex-8). Es podran construir en obra vista de tons ocres i terrosos. S'admet també la pedra de Banyoles aplacada sempre que sigui carejada, i les tanques enterament de plantes vives verdes igual que les senyalades en l'apartat anterior.</i></p> <p><i>Les reixes metàl·liques seran de disseny simple, sense motius decoratius, sense puntes i pintades en tons obscurs.</i></p> <p><i>Per damunt de l'alçada màxima prevista de 1,30m no s'admet cap element decoratiu (figures, aplics, etc...). En el límit de les parcel·les amb el camí ramader de límit Sud del polígon, les tanques es separaran 3 metres de l'eix d'aquell, per facilitar la formació de cadenyos o desaigües, malgrat conservar la propietat de les parcel·les, fins a 2,50 metres de l'eix.</i></p>
<b>Paràmetres referits a l'edificació</b>	<b>Nombre màxim de plantes</b>	<b>PB+1</b>
	<b>Alçada lliure:</b>	
	· soterrani	>2'2 m
	· planta baixa	2,5 – 3,2 m
	· planta pis (b*)	2,5 – 3 m
	· sotacoberta	2,5 m (No pot constituir habitatge independent)
	<b>Composició de façana</b>	<i>Lliure. És permès la instal·lació de canals i baixants vistos en façana, però limitat a que aquests siguin en material ceràmic o metàl·lic (zenc i coure) quedant especialment prohibits els baixants de fibrociment, material plàstic o similar.</i>
	<b>Pendent màxim de coberta</b>	<b>30%</b>

	<i>Elements sortints</i>	<i>Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.</i>
	<i>Cossos sortints</i>	<i>Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.</i>
	<i>Material i color de façana</i>	<p><i>Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocres o terrossos. Es prohibeix el color blanc en els paraments de façana.</i></p> <p><i>- En el sector de mas Pau no s'admet cap tipus d'aplatat en els paraments exteriors dels edificis.</i></p> <p><i>- Es prohibeix expressament qualssevol imitació de rajoles, pedres, ferro, fusta, etc...</i></p>
	<i>Material i color de la coberta</i>	<i>La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.</i>
	<i>Composició de la coberta</i>	<i>La coberta haurà d'estar composada en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.</i>

#### 4. CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos	<p>- En cada parcel·la s'autoritza únicament la construcció d'un edifici destinat exclusivament a vivenda unifamiliar, bifamiliar o dues vivendes aparellades, el qual estarà separat dels carrers i parcel·les colindants. Les distàncies mínimes que es determinen en aquestes normes subsidiàries.</p> <p>- S'autoritza l'ús Hoteler i Comercial, a més del Residencial. Podran autoritzar-se, per tant, Bars, Cafeteries, Restaurants, Hotels, i instal·lacions similars, així com comerços d'activitats compatibles amb la Urbanització.</p> <p>- Els edificis amb dues vivendes unifamiliars aparellades hauran de complir les següents condicions:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>k. Que les dues vivendes, estiguin adossades a una mitgera comú en tota l'alçada de l'edificació.</li> <li>l. Que siguin objecte d'un sol projecte i guardin unitat de composició.</li> <li>m. Que la construcció i acabament de les dues vivendes, sigui simultània.</li> <li>n. Perquè quedi garantit l'acabament simultani de les dues vivendes, serà precís que amb la sol·licitud de llicència Municipal d'obres s'aporti escrit de l'Arquitecte Director de les mateixes acceptant el compromís de signar un únic Certificat de Final d'obres per les dues vivendes.</li> <li>o. Els propietaris estaran obligats a inscriure en el Registre de la Propietat la servitud d'edificació entre mitgeres adquirida voluntàriament.</li> </ul> <p>- Si les dues vivendes aparellades tenen la paret mitgera com únic element comú a les mateixes, podran ésser inscrites com finques independents.</p> <p>- S'admetrà en dues parcel·les edificables colindants la construcció d'un edifici amb dues vivendes unifamiliars Aparellades que compleixi les anteriors condicions senyalades: a), b), c), d) i e).</p>
Dotació mínima d'aparcament:	1 plaça per habitatge

#### 5. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat màxima	10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat). La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa.
	Alçada màxima	3 m (PB)
	Punt d'aplicació de l'alçada màxima	Terreny natural
	Composició de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	Pendent màxim de coberta	30%



Material i color de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
Material i color de la coberta	Mateixes condicions que l'edificació principal.
Ús	Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.
Piscines i instal·lacions sota rasant	Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.

**- Ciutat jardí, clau 4c (Timba)**

**3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ**

Front mínim de parcel·la	10 m
Parcel·la mínima	400 m <sup>2</sup>
Profunditat mínima de parcel·la	18 m

**4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL**

Tipus d'ordenació	edificació aïllada	
<b>Paràmetres referits a la parcel·la</b>	Edificabilitat	0'45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
	Ocupació	50 %
	Planta Baixa	d'acord amb l'art. 41
	Alçada reguladora	7 m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Terreny natural
	Separacions mínimes	
	· al carrer	3 m
	· al fons de parcel·la	3 m
	· als laterals de parcel·la	3 m
<b>Paràmetres referits al carrer</b>	Tanques	Alçada màxima 180 cm amb material de reixa metàl·lica o d'acabat de façana.
	Nombre màxim de plantes	PB+1
<b>Paràmetres referits a l'edificació</b>	Alçada lliure:	
	· soterrani	>2'2m
	· planta baixa	2,5 – 3,2m
	· planta pis (b*)	2,5 - 3m
	sotacoberta	2,5m (No pot constituir habitatge independent)
	Composició de façana	Lliure. Queda prohibida la instal·lació de tuberries, baixants i qualsevol element de fibrociment, material plàstic o similar, vist en façanes i cobertes.
	Pendent màxim de coberta	30%
	Elements sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
	Cossos sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.

Material i color de façana	Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocres o terrossos. Es prohibeix el color blanc en els paraments de façana. - En el sector de mas Pau no s'admet cap tipus d'aplatat en els paraments exteriors dels edificis. - Es prohibeix expressament qualssevol imitació de rajoles, pedres, ferro, fusta, etc...
Material i color de la coberta	La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.
Composició de la coberta	La coberta haurà d'estar composta en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.

## 5. CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar.</li> <li>- Comercial en PB.</li> <li>- Oficines.</li> <li>- Recreatiu.</li> <li>- Esportiu.</li> <li>- Religios, cultural.</li> <li>- Sanitari - assistencial.</li> </ul>
Dotació mínima d'aparcament:	1 plaça per habitatge

## 6. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

<b>Paràmetres referits a la parcel·la</b>	Edificabilitat màxima	10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat). La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa.
	Alçada màxima	3 m (PB)
	Punt d'aplicació de l'alçada màxima	Terreny natural
	Composició de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	Pendent màxim de coberta	30%
	Material i color de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	Material i color de la coberta	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	Ús	Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.
	Piscines i instal·lacions sota rasant	Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.

- **Ciutat jardí, clau 4d** (Mas Pau)

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Front mínim de parcel·la	-
Parcel·la mínima	700 m <sup>2</sup>
Profunditat mínima de parcel·la	-

### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

Tipus d'ordenació	edificació aïllada	
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0'45m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
	Ocupació	30%
	Planta Baixa	d'acord amb l'art. 41
	Alçada reguladora	7m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Terreny natural
Paràmetres referits al carrer	Separacions mínimes	
	· al carrer	5m
	· al fons de parcel·la	3'5m
	· als laterals de parcel·la	3'5m
	· entre edificacions	3m
	Tanques	Prèviament o simultàniament en el projecte per a la sol·licitud de llicència d'Obres d'edificació s'inclourà plànol de detall (alçat, planta i secció a escala 1/20) de la tanca a realitzar i que s'haurà d'ajustar a les descripcions d'aquesta normativa.

		<p>S'admeten tanques d'obra en les separacions entre parcel·la amb una base opaca màxim 90 cm, arrebossada i pintada en tons blancs, ocres o terrosos i la resta amb plantes vives fins una alçada màxima de 2,20m. Les reixes metàl·liques queden admeses amb una alçada màxima de 0,80m per damunt de la base opaca. També s'admeten tanques enterament de plantes vives verdes amb tela metàl·lica de suport de color verd, tant en la façana com entre parcel·les veïnes.</p> <p>Les separacions entre parcel·la i la via pública es farà d'acord amb model aprovat i d'acord amb les característiques del plànol de detall adjunt (Annex-8). Es podran construir en obra vista de tons ocres i terrosos. S'admet també la pedra de Banyoles aplacada sempre que sigui carejada, i les tanques enterament de plantes vives verdes igual que les senyalades en l'apartat anterior.</p> <p>Les reixes metàl·liques seran de disseny simple, sense motius decoratius, sense puntes i pintades en tons obscurs.</p> <p>Per damunt de l'alçada màxima prevista de 1,30m no s'admet cap element decoratiu (figures, aplics, etc...). En el límit de les parcel·les amb el camí ramader de límit Sud del polígon, les tanques es separaran 3 metres de l'eix d'aquell, per facilitar la formació de cadenyos o desaigües, malgrat conservar la propietat de les parcel·les, fins a 2,50 metres de l'eix.</p>
<b>Paràmetres referits a l'edificació</b>	Nombre màxim de plantes	PB+1
	Alçada lliure:	
	· soterrani	>2'2m
	· planta baixa	2,5 – 3,2m
	· planta pis (b*)	2,5 - 3m
	· sotacoberta	2,5m (No pot constituir habitatge independent)
	Composició de façana	Lliure. És premès la instal·lació de canals i baixants vistos en façana, però limitat a que aquests siguin en material ceràmic o metàl·lic (zenc i coure) quedant especialment prohibits els baixants de fibrociment, material plàstic o similar.
	Pendent màxim de coberta	30%
	Elements sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
	Cossos sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.

Material i color de façana	<p>Les façanes s'acabaran amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocres o terrossos. Es prohibeix el color blanc en els paraments de façana.</p> <p>- En el sector de mas Pau no s'admet cap tipus d'apacat en els paraments exteriors dels edificis.</p> <p>- Es prohibeix expressament qualssevol imitació de rajoles, pedres, ferro, fusta, etc...</p>
Material i color de la coberta	<p>La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.</p>
Composició de la coberta	<p>La coberta haurà d'estar composta en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.</p>

## 5. CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos	<p>- En cada parcel·la s'autoritza únicament la construcció d'un edifici destinat exclusivament a vivenda unifamiliar, bifamiliar o dues vivendes aparellades, el qual estarà separat dels carrers i parcel·les colindants. Les distàncies mínimes que es determinen en aquestes normes subsidiàries.</p> <p>- Els edificis amb dues vivendes unifamiliars aparellades hauran de complir les següents condicions:</p> <p>k) Que les dues vivendes, estiguin adossades a una mitgera comú en tota l'alçada de l'edificació.</p> <p>l) Que siguin objecte d'un sol projecte i guardin unitat de composició.</p> <p>m) Que la construcció i acabament de les dues vivendes, sigui simultània.</p> <p>n) Perquè quedi garantida l'acabament simultani de les dues vivendes, serà precís que amb la sol·licitud de llicència Municipal d'obres s'aporti escrit de l'arquitecte Director de les mateixes acceptant el compromís de signar un únic Certificat de Final d'obres per les dues vivendes.</p> <p>o) Els propietaris estaran obligats a inscriure en el Registre de la Propietat la servitud d'edificació entre mitgeres adquirida voluntàriament.</p> <p>- Si les dues vivendes aparellades tenen la paret mitgera com únic element comú a les mateixes, podran ésser inscrites com finques independents.</p> <p>- S'admetrà en dues parcel·les edificables colindants la construcció d'un edifici amb dues vivendes unifamiliars aparellades que compleixi les anteriors condicions senyalades: a), b), c), d) i e).</p>
Dotació mínima d'aparcament:	1 plaça per habitatge

## 6. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

<b>Paràmetres referits a la parcel·la</b>	Edificabilitat màxima	10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).  La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa.
	Alçada màxima	3 m (PB)
	Punt d'aplicació de l'alçada màxima	Terreny natural
	Composició de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	Pendent màxim de coberta	30%
	Material i color de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	Material i color de la coberta	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	Ús	Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.
	Piscines i instal·lacions sota rasant	Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.

- Ciutat jardí, clau 4e (SAU1 i SAU4)

## 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Front mínim de parcel·la	18 m
Parcel·la mínima	500 m <sup>2</sup>
Profunditat mínima de parcel·la	-

## 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

<b>Típus d'ordenació</b>	edificació aïllada	
<b>Paràmetres referits a la parcel·la</b>	Edificabilitat	0'45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
	Ocupació	40%
	Alçada reguladora	7 m
	Profunditat màxima edificable	-
	Separacions mínimes	
	· al carrer	5 m
	· al fons de parcel·la	3 m
	· als laterals de parcel·la	3 m
	Nombre màxim de plantes	PB+1

## 5. CONDICIONS ESTÈTIQUES

<b>Coberta</b>	Inclinada de teula de color torrat o vermellós (mínim un 50% de la coberta)
<b>Façanes</b>	Material: arrebossats, materials nobles (pedra de mamposteria, obra vista,...) Es prohibeixen els aplacats de pedra. Obertures: persianes de llibret.

<b>Colors</b>	<i>Fusteria: Colors foscos (verd, marró, negre,...) Paraments de façana: ocres, terrossos i integrats en l'entorn.</i>
<b>Balcons</b>	<i>Amplada màxima: ½ de la longitud de façana (en edificacions alineades a façana). Cantell màxim: 15 cm en tots els volats i elements sortints. Baranes: metàl·liques amb domini de barrots verticals.. Es prohibeixen els balustres d'obra en elements en voladís.</i>
<b>Ràfecs</b>	<i>Cantell màxim de 15 cm de gruix. Recollida d'aigües de coberta (si l'edificació s'alinea a façana).</i>
<b>Tanques</b>	<i>Zona opaca: alçada màxima 0,60 m. Materials: de mur de mamposteria de pedra, serralleria i portals d'acer color forja fosc. Zona calada: alçada màxima 1,60 m des de la rasant del carrer. Materials: de reixa metàl·lica o vegetal. Es prohibeixen les peces calades d'obra (celosies). Les tanques es construiran d'acord amb el detall recollit en els plànols del PPU-SAU1</i>
<b>Espais lliures de parcel·la</b>	<i>Es plantarà un arbre d'espècie autòctona per cada 100 m2 de pati.</i>

## 6. CONDICIONS D'ÚS

<i>Usos principals</i>	<i>- Habitatge unifamiliar</i>
<i>Usos admesos</i>	<i>- Educatiu - Religiós - Cultural - Oficines</i>
<i>Usos prohibits</i>	<i>- Magatzems - Industrial - Tallers</i>
<i>Previsió d'espai per a residus</i>	<i>Els habitatges hauran de contemplar un espai destinat a la ubicació del sistema de recollida selectiva de residus domèstics.</i>
<i>Previsió d'aparcament:</i>	<i>Edificis d'habitatges: 1 plaça / habitatge</i>

## 7. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

<b>Paràmetres referits a la parcel·la</b>	<i>Edificabilitat màxima</i>	<i>10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).  La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa.</i>
	<i>Alçada màxima</i>	<i>3 m (PB)</i>
	<i>Punt d'aplicació de l'alçada màxima</i>	<i>Terreny natural</i>
	<i>Composició de façana</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
	<i>Pendent màxim de coberta</i>	<i>30%</i>
	<i>Material i color de façana</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
	<i>Material i color de la coberta</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>

Ús	Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.
Piscines i instal·lacions sota rasant	Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.

## Proposta

### Normativa

## Art 71.- Ciutat jardí (Clau 4)

### 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.

### 2. SUBZONES

Segons la seva densitat i usos s'estableixen les subzones següents:

- Ciutat jardí, clau 4a (nucli Avinyonet)
- Ciutat jardí, clau 4b (Mas Pau front carretera)
- Ciutat jardí, clau 4c (Timba)
- Ciutat jardí, clau 4d (Mas Pau)
- Ciutat jardí, clau 4e (SAU 1 i SAU4)

### - Ciutat jardí, clau 4a (nucli Avinyonet)

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

#### 4a

Front mínim de parcel·la	15m
Parcel·la mínima	800m <sup>2</sup>
Profunditat mínima de parcel·la	15m

### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

#### 4a

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada
Edificabilitat	0'5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Ocupació	40%
Separacions mínimes	
· al carrer	3 m
· al fons de parcel·la	3 m
· als laterals de parcel·la	3 m
· entre edificacions	3 m
Tanques	Alçada màxima 180 cm amb material de reixa metàl·lica o d'acabat de façana.
Nombre màxim de plantes	PB+1
Alçada lliure:	
· soterrani	>2'2m
· planta baixa	2,5 – 3,2m
· planta pis (b*)	2,5 - 3m
· sota coberta	2,5m ( No pot constituir habitatge independent)



<i>Planta Baixa</i>	<i>D'acord amb l'art. 29</i>
<i>Alçada reguladora</i>	<i>7m</i>
<i>Punt d'aplicació de l'alçada reguladora</i>	<i>Terreny natural</i>
<i>Composició de façana</i>	<i>Lliure. Queda prohibida la instal·lació de tuberies, baixants i qualsevol element de fibrociment, material plàstic o similar, vist en façanes i cobertes.</i>
<i>Pendent màxim de coberta</i>	<i>30%</i>
<i>Elements sortints</i>	<i>Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.</i>
<i>Cossos sortints</i>	<i>Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.</i>
<i>Material i color de façana</i>	<i>Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocres o terrossos. - Es prohibeix expressament qualsevol aplacat d'imitació de rajoles, pedres, ferro, fusta, etc...</i>
<i>Material i color de la coberta</i>	<i>La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.</i>
<i>Composició de la coberta</i>	<i>La coberta haurà d'estar composta en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.</i>

## 5. CONDICIONS D'ÚS

### 4a

<i>Usos admesos</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar</li> <li>- Residencial, hotelier</li> <li>- Comercial en PB</li> <li>- Oficines</li> <li>- Recreatiu</li> <li>- Esportiu</li> <li>- Religiós - cultural</li> <li>- Sanitari - assistencial</li> </ul>
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	<i>1 plaça per habitatge</i>

## 6. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

### 4a

<i>Edificabilitat màxima</i>	<p>10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).</p> <p>La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa. Separació mínima a límits: 1m.</p>
<i>Alçada màxima</i>	<i>3 m (PB)</i>
<i>Punt d'aplicació de l'alçada màxima</i>	<i>Terreny natural</i>
<i>Composició de façana</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Pendent màxim de coberta</i>	<i>30%</i>
<i>Material i color de façana</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Material i color de la coberta</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Ús</i>	<i>Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.</i>

<i>Piscines i instal·lacions sota rasant</i>	<i>Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.</i>
--	--

## 7. CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

### 4a

<i>Informes</i>	<i>Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.</i>
-----------------	---

- **Ciutat jardí, clau 4b** (Mas Pau Front carretera)

## 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

### 4b

<i>Front mínim de parcel·la</i>	-
<i>Parcel·la mínima</i>	700 m <sup>2</sup>
<i>Profunditat mínima de parcel·la</i>	-

## 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

### 4b

<i>Tipus d'ordenació</i>	<i>Edificació aïllada</i>
<i>Edificabilitat</i>	0'45m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<i>Ocupació</i>	30%
<i>Separacions mínimes</i>	
· al carrer	5 m
· al fons de parcel·la	3,5 m
· als laterals de parcel·la	3,5 m
· entre edificacions	3 m

Tanques	<p>Prèviament o simultàniament en el projecte per a la sol·licitud de llicència d'obres d'edificació s'inclourà plànol de detall (alçat, planta i secció a escala 1/20) de la tanca a realitzar i que s'haurà d'ajustar a les descripcions d'aquesta normativa.</p> <p>S'admeten tanques d'obra en les separacions entre parcel·la amb una base opaca màxim 90 cm, arrebossada i pintada en tons blancs, ocres o terrosos i la resta amb plantes vives fins una alçada màxima de 2,20m. Les reixes metàl·liques queden admeses amb una alçada màxima de 0,90m per damunt de la base opaca. També s'admeten tanques enterament de plantes vives verdes amb tela metàl·lica de suport de color verd, tant en la façana com entre parcel·les veïnes.</p> <p>Les separacions entre parcel·la i la via pública es farà d'acord amb model aprovat i d'acord amb les característiques del plànol de detall adjunt (Annex-8). Es podran construir en obra vista de tons ocres i terrosos.</p> <p>S'admet també la pedra de Banyoles aplacada sempre que sigui carejada, i les tanques enterament de plantes vives verdes igual que les senyalades en l'apartat anterior.</p> <p>Les reixes metàl·liques seran de disseny simple, sense motius decoratius, sense puntes i pintades en tons obscurs.</p> <p>Per damunt de l'alçada màxima prevista de 1,80m no s'admet cap element decoratiu (figures, aplics, etc...). En el límit de les parcel·les amb el camí ramader de límit Sud del polígon, les tanques es separaran 3 metres de l'eix d'aquell, per facilitar la formació de cadenyys o desaigües, malgrat conservar la propietat de les parcel·les, fins a 2,50 metres de l'eix.</p>
Nombre màxim de plantes	PB+1
Alçada lliure:	
· soterrani	>2'2 m
· planta baixa	2,5 – 3,2 m
· planta pis (b*)	2,5 – 3 m
· sota coberta	2,5 m (No pot constituir habitatge independent)
Planta Baixa	D'acord amb l'art. 29
Alçada reguladora	7 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Terreny natural
Composició de façana	Lliure. Queda prohibida la instal·lació de tuberries, baixants i qualsevol element de fibrociment, material plàstic o similar, vist en façanes i cobertes.
Pendent màxim de coberta	30%
Elements sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
Cossos sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
Material i color de façana	Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocres o terrossos.

Material i color de la coberta	La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.
Composició de la coberta	La coberta haurà d'estar composta en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.

#### 4. CONDICIONS D'ÚS

##### 4b

Usos admesos	<p>- En cada parcel·la s'autoritza únicament la construcció d'un edifici destinat exclusivament a vivenda unifamiliar, bifamiliar o dues vivendes aparellades, el qual estarà separat dels carrers i parcel·les colindants. Les distàncies mínimes que es determinen en aquestes normes subsidiàries.</p> <p>- S'autoritza l'ús Hoteler i Comercial, a més del Residencial. Podran autoritzar-se, per tant, Bars, Cafeteries, Restaurants, Hotels, i instal·lacions similars, així com comerços d'activitats compatibles amb la Urbanització.</p> <p>- Els edificis amb dues vivendes unifamiliars aparellades hauran de complir les següents condicions:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>p. Que les dues vivendes, estiguin adossades a una mitgera comú en tota l'alçada de l'edificació.</li> <li>q. Que siguin objecte d'un sol projecte i guardin unitat de composició.</li> <li>r. Que la construcció i acabament de les dues vivendes, sigui simultània.</li> <li>s. Perquè quedi garantit l'acabament simultani de les dues vivendes, serà precís que amb la sol·licitud de llicència Municipal d'obres s'aporti escrit de l'Arquitecte Director de les mateixes acceptant el compromís de signar un únic Certificat de Final d'obres per les dues vivendes.</li> <li>t. Els propietaris estaran obligats a inscriure en el Registre de la Propietat la servitud d'edificació entre mitgeres adquirida voluntàriament.</li> </ul> <p>- Si les dues vivendes aparellades tenen la paret mitgera com únic element comú a les mateixes, podran ésser inscrites com finques independents.</p> <p>- S'admetrà en dues parcel·les edificables colindants la construcció d'un edifici amb dues vivendes unifamiliars Aparellades que compleixi les anteriors condicions senyalades: a), b), c), d) i e).</p>
Dotació mínima d'aparcament:	1 plaça per habitatge

## 5. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

### 4b

<i>Edificabilitat màxima</i>	<i>10 m<sup>2</sup> edificació o 20 m<sup>2</sup> pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).  La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa. Separació mínima a límits: 1m.</i>
<i>Alçada màxima</i>	<i>3 m (PB)</i>
<i>Punt d'aplicació de l'alçada màxima</i>	<i>Terreny natural</i>
<i>Composició de façana</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Pendent màxim de coberta</i>	<i>30%</i>
<i>Material i color de façana</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Material i color de la coberta</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Ús</i>	<i>Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.</i>
<i>Piscines i instal·lacions sota rasant</i>	<i>Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.</i>

## 6 CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

### 4b

<i>Informes</i>	<i>Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.</i>
-----------------	---

### - Ciutat jardí, clau 4c (Timba)

## 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

### 4c

<i>Front mínim de parcel·la</i>	<i>10 m</i>
<i>Parcel·la mínima</i>	<i>400 m<sup>2</sup></i>
<i>Profunditat mínima de parcel·la</i>	<i>18 m</i>

## 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

### 4c

<i>Tipus d'ordenació</i>	<i>Edificació aïllada</i>
<i>Edificabilitat</i>	<i>0'45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</i>
<i>Ocupació</i>	<i>50 %</i>
<i>Separacions mínimes</i>	
· <i>al carrer</i>	<i>3 m</i>
· <i>al fons de parcel·la</i>	<i>3 m</i>

· als laterals de parcel·la	3 m
· entre edificacions	3 m
Tanques	Alçada màxima 180 cm amb material de reixa metàl·lica o d'acabat de façana.
Nombre màxim de plantes	PB+1
Alçada lliure:	
· soterrani	>2'2m
· planta baixa	2,5 – 3,2m
· planta pis (b*)	2,5 - 3m
Sota coberta	2,5m (No pot constituir habitatge independent)
Planta Baixa	D'acord amb l'art. 29
Alçada reguladora	7 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Terreny natural
Composició de façana	Lliure. És permès la instal·lació de canals i baixants vistos en façana, però limitat a que aquests siguin en material ceràmic o metàl·lic (zenc i coure) quedant especialment prohibits els baixants de fibrociment, material plàstic o similar.
Pendent màxim de coberta	30%
Elements sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
Cossos sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
Material i color de <i>façana</i>	Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocres o terrossos.
Material i color de la coberta	La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.
Composició de la coberta	La coberta haurà d'estar composta en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.

## 5. CONDICIONS D'ÚS

### 4c

Usos admesos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar.</li> <li>- Comercial en PB.</li> <li>- Oficines.</li> <li>- Recreatiu.</li> <li>- Esportiu.</li> <li>- Religiós, cultural.</li> <li>- Sanitari - assistencial.</li> </ul>
Dotació mínima d'aparcament:	1 plaça per habitatge

## 6. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

### 4c

Edificabilitat màxima	10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).  La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa. Separació mínima a límits: 1m.
Alçada màxima	3 m (PB)
Punt d'aplicació de l'alçada màxima	Terreny natural
Composició de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
Pendent màxim de coberta	30%
Material i color de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
Material i color de la coberta	Mateixes condicions que l'edificació principal.
Ús	Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.
Piscines i instal·lacions sota rasant	Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.

## 7. CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

### 4c

Informes	Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.
----------	--

- Ciutat jardí, clau 4d (Mas Pau)

## 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

### 4d

Front mínim de parcel·la	-
Parcel·la mínima	700 m <sup>2</sup>
Profunditat mínima de parcel·la	-

## 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

### 4d

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada
Edificabilitat	0'45m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Ocupació	30%
Separacions mínimes	
· al carrer	5m
· al fons de parcel·la	3'5m
· als laterals de parcel·la	3'5m
· entre edificacions	3m

Tanques	<p>Prèviament o simultàniament en el projecte per a la sol·licitud de llicència d'Obres d'edificació s'inclourà plànol de detall (alçat, planta i secció a escala 1/20) de la tanca a realitzar i que s'haurà d'ajustar a les descripcions d'aquesta normativa.</p> <p>S'admeten tanques d'obra en les separacions entre parcel·la amb una base opaca màxim 90 cm, arrebossada i pintada en tons blancs, ocres o terrosos i la resta amb plantes vives fins una alçada màxima de 2,20m. Les reixes metàl·liques queden admeses amb una alçada màxima de <b>0,90m</b> per damunt de la base opaca. També s'admeten tanques enterament de plantes vives verdes amb tela metàl·lica de suport de color verd, tant en la façana com entre parcel·les veïnes.</p> <p>Les separacions entre parcel·la i la via pública es farà d'acord amb model aprovat i d'acord amb les característiques del plànol de detall adjunt (Annex-8). Es podran construir en obra vista de tons ocres i terrosos. S'admet també la pedra de Banyoles aplacada sempre que sigui carejada, i les tanques enterament de plantes vives verdes igual que les senyalades en l'apartat anterior. Les reixes metàl·liques seran de disseny simple, sense motius decoratius, sense puntes i pintades en tons obscurs.</p> <p>Per damunt de l'alçada màxima prevista de <b>1,80m</b> no s'admet cap element decoratiu (figures, aplics, etc...). En el límit de les parcel·les amb el camí ramader de límit Sud del polígon, les tanques es separaran 3 metres de l'eix d'aquell, per facilitar la formació de cadenyos o desaigües, malgrat conservar la propietat de les parcel·les, fins a 2,50 metres de l'eix.</p>
Nombre màxim de plantes	PB+1
Alçada lliure:	
· soterrani	>2'2m
· planta baixa	2,5 – 3,2m
· planta pis (b*)	2,5 - 3m
· sota coberta	2,5m (No pot constituir habitatge independent)
Planta Baixa	D'acord amb l'art. 29
Alçada reguladora	7m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Terreny natural
Composició de façana	Lliure. És permès la instal·lació de canals i baixants vistos en façana, però limitat a que aquests siguin en material ceràmic o metàl·lic (zenc i coure) quedant especialment prohibits els baixants de fibrociment, material plàstic o similar.
Pendent màxim de coberta	30%
Elements sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
Cossos sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
Material i color de <b>façana</b>	Les façanes s'acabaran amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocres o terrosos.



Material i color de la coberta	La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.
Composició de la coberta	La coberta haurà d'estar composta en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.

## 5. CONDICIONS D'ÚS

### 4d

Usos admesos	<p>- En cada parcel·la s'autoritza únicament la construcció d'un edifici destinat exclusivament a vivenda unifamiliar, bifamiliar o dues vivendes aparellades, el qual estarà separat dels carrers i parcel·les colindants. Les distàncies mínimes que es determinen en aquestes normes subsidiàries.</p> <p>- Els edificis amb dues vivendes unifamiliars aparellades hauran de complir les següents condicions:</p> <p>p) Que les dues vivendes, estiguin adossades a una mitgera comú en tota l'alçada de l'edificació.</p> <p>q) Que siguin objecte d'un sol projecte i guardin unitat de composició.</p> <p>r) Que la construcció i acabament de les dues vivendes, sigui simultània.</p> <p>s) Perquè quedi garantida l'acabament simultani de les dues vivendes, serà precís que amb la sol·licitud de llicència Municipal d'obres s'aporti escrit de l'arquitecte Director de les mateixes acceptant el compromís de signar un únic Certificat de Final d'obres per les dues vivendes.</p> <p>t) Els propietaris estaran obligats a inscriure en el Registre de la Propietat la servitud d'edificació entre mitgeres adquirida voluntàriament.</p> <p>- Si les dues vivendes aparellades tenen la paret mitgera com únic element comú a les mateixes, podran ésser inscrites com finques independents.</p> <p>- S'admetrà en dues parcel·les edificables colindants la construcció d'un edifici amb dues vivendes unifamiliars aparellades que compleixi les anteriors condicions senyalades: a), b), c), d) i e).</p>
Dotació mínima d'aparcament:	1 plaça per habitatge

## 6. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

### 4d

Edificabilitat màxima	<p>10 m2 edificació o</p> <p>20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).</p> <p>La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa.</p> <p>Separació mínima a límits: 1m.</p>
Alçada màxima	3 m (PB)
Punt d'aplicació de l'alçada màxima	Terreny natural

Composició de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
Pendent màxim de coberta	30%
Material i color de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
Material i color de la coberta	Mateixes condicions que l'edificació principal.
Ús	Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.
Piscines i instal·lacions sota rasant	Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.

## 7. CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

### 4d

Informes	Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.
----------	--

## - Ciutat jardí, clau 4e (SAU1)

## 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

### 4e

Front mínim de parcel·la	18 m
Parcel·la mínima	500 m²
Profunditat mínima de parcel·la	-

## 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

### 4e

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada
Edificabilitat	0'45 m²/m²s
Ocupació	40%
Separacions mínimes	
· al carrer	5 m
· al fons de parcel·la	3 m
· als laterals de parcel·la	3 m
Nombre màxim de plantes	PB+1
Alçada reguladora	7 m
Profunditat màxima edificable	-

## 5. CONDICIONS ESTÈTIQUES

### 4e

Coberta	Inclinada de teula de color torrat o vermellós (mínim un 50% de la coberta). En casos justificats podrà ser plana.
Façanes	Material: arrebossats, materials nobles (pedra de mamposteria, obra vista,...) Obertures: persianes de llibret.
Colors	Fusteria: Colors foscos (verd, marró, negre,...) Paraments de façana: ocres, terrossos i integrats en l'entorn, (d'acord amb la gama de colors que segueix i les seves derivacions i matisos).
Balcons	Amplada màxima: ½ de la longitud de façana (en edificacions alineades a façana). Cantell màxim: 15 cm en tots els volats i elements sortints. Baranes: metàl·liques amb domini de barrots verticals.. Es prohibeixen els balustres d'obra en elements en voladís.

<i>Ràfecs</i>	<i>Cantell màxim de 15 cm de gruix. Recollida d'aigües de coberta (si l'edificació s'alinea a façana).</i>
<i>Tanques</i>	<i>Zona opaca: alçada màxima 0,90 m. Materials: de mur de mamposteria de pedra, serralleria i portals d'acer color forja fosc. Zona calada: alçada màxima 1,80 m des de la rasant del carrer. Materials: de reixa metàl·lica o vegetal. Es prohibeixen les peces calades d'obra (gelosies). Les tanques es construiran d'acord amb el detall recollit en els plànols del PPU-SAU1</i>
<i>Espais lliures de parcel·la</i>	<i>Es plantarà un arbre d'espècie autòctona per cada 100 m2 de pati.</i>

## 6. CONDICIONS D'ÚS

### 4e

<i>Usos principals</i>	<i>- Habitatge unifamiliar</i>
<i>Usos admesos</i>	<i>- Educatiu - Religiós - Cultural - Oficines</i>
<i>Usos prohibits</i>	<i>- Magatzems - Industrial - Tallers</i>
<i>Previsió d'espai per a residus</i>	<i>Els habitatges hauran de contemplar un espai destinat a la ubicació del sistema de recollida selectiva de residus domèstics.</i>
<i>Previsió d'aparcament:</i>	<i>Edificis d'habitatges: 1 plaça / habitatge</i>

## 7. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

### 4e

<i>Edificabilitat màxima</i>	<i>10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).  La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa. Separació mínima a límits: 1m.</i>
<i>Alçada màxima</i>	<i>3 m (PB)</i>
<i>Punt d'aplicació de l'alçada màxima</i>	<i>Terreny natural</i>
<i>Composició de façana</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Pendent màxim de coberta</i>	<i>30%</i>
<i>Material i color de façana</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Material i color de la coberta</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Ús</i>	<i>Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.</i>
<i>Piscines i instal·lacions sota rasant</i>	<i>Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.</i>

## 8 CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

### 4e

<i>Informes</i>	<i>Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.</i>
-----------------	---

## **MODIFICACIÓ 7.**

### **MODIFICACIÓ DE LA TIPOLOGIA DE TAULES ESPECÍFIQUES PER A CADA ZONA.**

Modificació de la tipologia de les taules específiques per a cada zona. S'uniforma el criteri d'una mateixa tipologia de taula per a les diferents zones i s'elimina de les taules la columna que es defineix com a "paràmetres de parcel·la", "paràmetres de carrer" i "paràmetres de l'edificació" ja que la definició d'alguns paràmetres no s'ajusta exactament a la localització a què fan referència.

Regulat en les taules de les modificacions 2, 4, 5, 6, 9,10 i document de text refós.

## **MODIFICACIÓ 8. S'INCORPORA EN LA REDACCIÓ DE LES NORMES LES SEVITUDS AERONÀUTIQUES.**

S'incorporen les servituds aeronàutiques. S'afegeix en els quadres que defineixen les diferents zones un nou apartat que defineix les condicions de tramitació.

Els partats que defineixen una zona en general s'estructuren de la següent manera:

- 1- Definició
- 2- Condicions de parcel·lació
- 3- Condicions de l'edificació
- 4- Condicions edificació secundària
- 5- Condicions d'ús.
- 6- **Condicions de tramitació.**

Regulat en les modificacions 2, 4, 5, 6, 9, 10 i document de text refós.

## MODIFICACIÓ 9. S'INCORPORA EN LA NORMATIVA EL PLA PARCIAL SAU 1.

El sector SAU 1 ja està executat. S'elimina el sector del SAU 1 incorporant el Pla Parcial al sòl urbà. S'elimina els sector definitivament dels plànols però es manté l'articulat dins el redactat de les normes justificant la seva eliminació en referència l'expedient de recepció de les obres per part de l'ajuntament.

S'incorpora la nova zona amb clau 3e en la redacció de les normes.

### Estat actual

#### Normativa Vigent

#### Art. 70 - Zona de cases en filera (clau 3)

##### 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar entre mitgeres. Les Normes Subsidiàries fixen les variants fonamentals del tipus arquitectònic per assegurar la correcta composició dels conjunts promoguts de forma individualitzada.

##### 2. SUBZONES.

S'estableixen les subzones següents:

- Cases en filera, clau 3
- Cases en filera, clau 3a

##### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

3

Front mínim de parcel·la	10'00m
Parcel·la mínima	175m²
Profunditat mínima de parcel·la	19'00m

##### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

3

<b>Tipus d'ordenació</b>		alineada a vial
<b>Paràmetres referits a l'illa</b>	Fondària edificable	14 m
<b>Paràmetres referits a la parcel·la</b>	Edificabilitat	Segons ocupació i alçada
	Ocupació	Segons plànol 10
	Planta baixa	d'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la (segons article 41)
	Alçada reguladora	7,20 m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa
	Sotacoberta habitable	2,50 m (No pot constituir habitatge independent)
	Separacions mínimes:	0
	· al carrer	
	· al fons de la parcel·la	5m
	Alçada construcció auxiliar	0 m
	Ocupació construcció auxiliar	0 m

	Tanques	Alçada màxima de 180 cm amb material de reixa metàl·lica o d'acabat de façana.
<b>Paràmetres referits al carrer</b>	Planta Baixa	Segons art 41.
	Alçada reguladora	7,20 m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	La definició de la planta baixa i la regulació de l'alçada reguladora es farà d'acord amb els articles corresponents de la "secció 2: Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial" sempre i quan les fileres siguin alineades a carrer. Quan les fileres estiguin separades de l'alineació de vial pot ser més adequat utilitzar la definició de planta baixa i la regulació de l'alçada reguladora corresponents a la secció 3: "Paràmetres que regulen l'edificació aïllada".
<b>Paràmetres referits a l'edificació</b>	Nombre màxim de plantes	PB+1
	Alçada lliure mínima:	
	· soterrani	>2,20 m
	· planta baixa	2,50 – 3,00 m
	· planta pis	2,50 - 3,00m
	Sotacoberta habitable	2,50 m de mitja
	Composició de façana	Lliure
	Pendent màxim de coberta	30°%
<b>Paràmetres referits a l'edificació</b>	Elements sortints	Art.48
	Cossos sortints	Art.47
<b>Paràmetres referits a l'edificació</b>	Material i color de façana	Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors terrossos.
<b>referits a l'edificació</b>	Material i color de coberta	La coberta serà inclinada amb teula tipus àrab de color ocre o vermell.
	Altres	Obligació de recollir les aigües de les cobertes mitjançant canaló i baixant

## 5. CONDICIONS D'ÚS

3

Usos admesos	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar.</li> <li>-Residencial, hotel.</li> <li>-Comercial en PB.</li> <li>-Oficines.</li> <li>-Recreatiu.</li> <li>-Esportiu.</li> <li>-Religiós, cultural.</li> <li>-Sanitari - assistencial.</li> </ul>
Dotació mínima d'aparcament:	1 per habitatge

## 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

3a

Front mínim de parcel·la	5 m
Parcel·la mínima	150 m²
Profunditat mínima de parcel·la	14 m



#### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

**3a**

<b>Tipus d'ordenació</b>		alineada a vial
<b>Paràmetres referits a l'illa</b>	Fondària edificable	segons plànol 10
	Fondària planta baixa	la mateixa de la resta de plantes
<b>Paràmetres referits a la parcel·la</b>	Edificabilitat	Segons ocupació i alçada
	Ocupació	Segons plànol 10
	Planta baixa	d'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la (segons article 41)
	Alçada reguladora	7,20 m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa
	Sotacoberta habitable	2,50 m (No pot constituir habitatge independent)
	Separacions mínimes: · al carrer	4 m
	Tanques	Alçada màxima de 180 cm amb material de reixa metàl·lica o d'acabat de façana.
<b>Paràmetres referits al carrer</b>	Planta Baixa	Segons art 41.
	Alçada reguladora	7,20 m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	La definició de la planta baixa i la regulació de l'alçada reguladora es farà d'acord amb els articles corresponents de la "secció 2: Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial" sempre i quan les fileres siguin alineades a carrer. Quan les fileres estiguin separades de l'alineació de vial pot ser més adequat utilitzar la definició de planta baixa i la regulació de l'alçada reguladora corresponents a la secció 3: "Paràmetres que regulen l'edificació aïllada".
<b>Paràmetres referits a l'edificació</b>	Nombre màxim de plantes	PB+1
	Alçada lliure mínima:	
	· soterrani	>2,20 m
	· planta baixa	2,50 - 3,00 m
	· planta pis	2,50 - 3,00 m
	Sotacoberta habitable	2,50 m de mitja
	Composició de façana	lliure
	Pendent màxim de coberta	30°%
<b>Paràmetres referits a l'edificació</b>	Elements sortints	Art.48
	Cossos sortints	Art.47
<b>Paràmetres referits a l'edificació</b>	Material i color de façana	Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors terrossos.
	Material i color de coberta	La coberta serà inclinada amb teula tipus àrab de color ocre o vermell.
	Altres	Obligació de recollir les aigües de les cobertes mitjançant canaló i baixant

## 5. CONDICIONS D'ÚS

**3a**

Usos admesos	-Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar. -Residencial, hotel·ler. -Comercial en PB. -Oficines. -Recreatiu. -Esportiu. -Religiós, cultural. -Sanitari - assistencial.
Dotació mínima d'aparcament:	1 per habitatge

### Art. 80. - SAU.1

- OBJECTIUS. Urbanització de la vialitat i zones verdes.
- ÀMBIT. Compren parcialment la finca cadastral d'urbana núm. 26774-01
- SUPERFÍCIES.
 

Vialitat .....	1.952 m2	12 %
Zona verda.....	2.369'28 m2	14 %
Ciutat jardí (clau 4a) .....	9.251,23 m2	56 %
Cases en filera (clau 3) .....	3.028,17 m2	18 %
<b>TOTAL .....</b>	<b>16.600,68 m2</b>	<b>100 %</b>
- CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS. Zona de ciutat jardí (clau 4a) i cases en filera (clau 3)
- CESSIONS. Es preveu les cessions de vialitat i les zones verdes.
- CONDICIONS DE GESTIÓ. Caldrà urbanitzar instal·lant les xarxes de serveis d'aigua, llum, telecomunicacions, enllumenat públic, sanejament, pavimentant la vialitat i realitzant les zones verdes. Desenvolupament per iniciativa privada sistema de compensació.

## Proposta

### Normativa

### Art. 70 - Zona de cases en filera (clau 3)

- DEFINICIÓ  
Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar entre mitgeres. Les Normes Subsidiàries fixen les variants fonamentals del tipus arquitectònic per assegurar la correcta composició dels conjunts promoguts de forma individualitzada.
- SUBZONES.  
S'estableixen les subzones següents:
  - Cases en filera, clau 3
  - Cases en filera, clau 3a
  - Edificació en filera en bloc aïllat: dominància unifamiliar, clau 3e

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

3

Front mínim de parcel·la	10'00m
Parcel·la mínima	175m <sup>2</sup>
Profunditat mínima de parcel·la	19'00m

### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

3

Tipus d'ordenació	Alineada a vial
Fondària edificable	14m
Edificabilitat	Segons ocupació i alçada
Ocupació	Segons plànol 10
Separacions mínimes:	0
· al carrer	
· al fons de la parcel·la	5m
Tanques	Alçada màxima de 180 cm amb material de reixa metàl·lica o d'acabat de façana.
Nombre màxim de plantes	PB+1
Alçada lliure mínima:	
· soterrani	>2'2m
· planta baixa	2'5-3'0m
· planta pis	2'5-3'0m
· sota coberta	2,5m (No pot constituir habitatge independent)
Planta Baixa	Segons art 29.
Alçada reguladora	7,2m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	La definició de la planta baixa i la regulació de l'alçada reguladora es farà d'acord amb els articles 30 i 31 corresponents de la "secció 2: Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial" sempre i quan les fileres siguin alineades a carrer. Quan les fileres estiguin separades de l'alineació de vial pot ser més adequat utilitzar la definició de planta baixa i la regulació de l'alçada reguladora d'acord amb els articles 40 i 41 corresponents a la secció 3: "Paràmetres que regulen l'edificació aïllada".
Sota coberta habitable	2'5m de mitja
Composició de façana	Lliure
Pendent màxim de coberta	30°%
Elements sortints	Art.36
Cossos sortints	Art.35
Material i color de façana	Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors terrossos.
Material i color de coberta	La coberta serà inclinada amb teula tipus àrab de color ocre o vermell.
Altres	Obligació de recollir les aigües de les cobertes mitjançant canaló i baixant

## 5. CONDICIONS D'ÚS.

**3**

Usos admesos	-Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar. -Residencial, hotel·ler. -Comercial en PB. -Oficines. -Recreatiu. -Esportiu. -Religiós - cultural. -Sanitari - assistencial.
Dotació mínima d'aparcament:	1 per habitatge

## 6. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

**3**

Ocupació	0 % de la parcel·la
Alçada màxima	0 m

## 7. CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

**3**

Informes	Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.
----------	--

## 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

**3a**

Front mínim de parcel·la	5 m
Parcel·la mínima	150 m <sup>2</sup>
Profunditat mínima de parcel·la	14 m

## 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

**3a**

Tipus d'ordenació	Alineada a vial
Fondària edificable	Segons plànol 10
Fondària planta baixa	La mateixa de la resta de plantes
Edificabilitat	Segons ocupació i alçada
Ocupació	Segons plànol 10
Tanques	Alçada màxima de 180 cm amb material de reixa metàl·lica o d'acabat de façana.
Separacions mínimes: - al carrer	4m
Planta baixa	Segons article 29.
Alçada reguladora	7,20 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa
Sota coberta habitable	2,50 m (No pot constituir habitatge independent)

<i>Punt d'aplicació de l'alçada reguladora</i>	<i>La definició de la planta baixa i la regulació de l'alçada reguladora es farà d'acord amb els articles corresponents de la "secció 2: Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial" sempre i quan les fileres siguin alineades a carrer. Quan les fileres estiguin separades de l'alineació de vial pot ser més adequat utilitzar la definició de planta baixa i la regulació de l'alçada reguladora corresponents a la secció 3: "Paràmetres que regulen l'edificació aïllada".</i>
<i>Nombre màxim de plantes</i>	<i>PB+1</i>
<i>Alçada lliure mínima:</i>	
· soterrani	<i>&gt;2,20 m</i>
· planta baixa	<i>2,50 - 3,00 m</i>
· planta pis	<i>2,50 - 3,00 m</i>
<i>Sota coberta habitable</i>	<i>2,50 m de mitja</i>
<i>Composició de façana</i>	<i>Lliure</i>
<i>Pendent màxim de coberta</i>	<i>30°%</i>
<i>Elements sortints</i>	<i>Art.36</i>
<i>Cossos sortints</i>	<i>Art.35</i>
<i>Material i color de façana</i>	<i>Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors terrossos.</i>
<i>Material i color de coberta</i>	<i>La coberta serà inclinada amb teula tipus àrab de color ocre o vermell.</i>
<i>Altres</i>	<i>Obligació de recollir les aigües de les cobertes mitjançant canaló i baixant</i>

## 5. CONDICIONS D'ÚS

### 3a

<i>Usos admesos</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar</li> <li>- Residencial, hotelier</li> <li>- Comercial en PB</li> <li>- Oficines</li> <li>- Recreatiu</li> <li>- Esportiu</li> <li>- Religios - cultural</li> <li>- Sanitari - assistencial</li> </ul>
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	<i>1 plaça per habitatge</i>

## 6 CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

### 3a

<i>Informes</i>	<i>Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.</i>
-----------------	---

## 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

### 3e

<i>Front mínim de parcel·la</i>	<i>9 m</i>
<i>Parcel·la mínima</i>	<i>160 m²</i>

#### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

3e

<i>Tipus d'ordenació</i>	<i>Edificació en filera, entre mitgeres amb bloc aïllat, unifamiliar.</i>
<i>Edificabilitat neta màxima:</i>	<i>1,1 m2/m2 parcel·les centrals 0,85 m2/m2 parcel·les cantoneres</i>
<i>Ocupació màxima:</i>	<i>-</i>
<i>Profunditat màxima edificable:</i>	<i>14 m en planta baixa 12 m en planta pis</i>
<i>Separació mínima a carrer:</i>	<i>0 m.</i>
<i>Separació mínima a fons:</i>	<i>5 m.</i>
<i>Separació mínima a laterals:</i>	<i>0 m. Parcel·les centrals 3 m. Parcel·les cantoneres</i>
<i>Alçada reguladora</i>	<i>7 m</i>
<i>Nº de plantes:</i>	<i>PB+1 PP</i>

#### 5. CONDICIONS ESTÈTIQUES

3e

<i>Coberta</i>	<i>Inclinada de teula de color torrat o vermellós (mínim un 50% de la coberta). En casos justificats podrà ser plana.</i>
<i>Façanes</i>	<i>Material: arrebossats, materials nobles (pedra de mamposteria, obra vista,...) Es prohibeixen els aplacats de pedra. Obertures: persianes de llibret.</i>
<i>Colors</i>	<i>Fusteria: Colors foscos (verd, marró, negre,...) Paraments de façana: ocres, terrossos i integrats en l'entorn, (d'acord amb la gama de colors que segueix i les seves derivacions i matisos).</i>
<i>Balcons</i>	<i>Amplada màxima: ½ de la longitud de façana (en edificacions alineades a façana). Cantell màxim: 15 cm en tots els volats i elements sortints. Baranes: metàl·liques amb domini de barrots verticals.. Es prohibeixen els balustres d'obra en elements en voladís.</i>
<i>Ràfecs</i>	<i>Cantell màxim de 15 cm de gruix. Recollida d'aigües de coberta (si l'edificació s'alinea a façana).</i>
<i>Tanques</i>	<i>Zona opaca: alçada màxima 0,60 m. Materials: de mur de mamposteria de pedra, serralleria i portals d'acer color forja fosc. Zona calada: alçada màxima 1,60 m des de la rasant del carrer. Materials: de reixa metàl·lica o vegetal. Es prohibeixen les peces calades d'obra (gelosies). Les tanques es construiran d'acord amb el detall recollit en els plànols del PPU-SAU1</i>
<i>Espais lliures de parcel·la</i>	<i>Es plantarà un arbre d'espècie autòctona per cada 100 m2 de pati.</i>

## 6. CONDICIONS D'ÚS

**3e**

<i>Usos principals</i>	<i>Habitatge unifamiliar</i>
<i>Usos admesos</i>	-Educatiu. -Sanitari. -Religiós. -Cultural. -Comercial. -Oficines.
<i>Usos prohibits</i>	<i>Magatzems. Industrial. Tallers</i>
<i>Previsió d'espai per a residus</i>	<i>Els habitatges hauran de contemplar un espai destinat a la ubicació del sistema de recollida selectiva dels residus domèstics.</i>
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	<i>1 plaça per habitatge</i>

## 7. CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

**3e**

<i>Informes</i>	<i>Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.</i>
-----------------	---

### **Art. 80. - SAU.1**

S'elimina dels plànols el límit del sector del SAU 1 incorporant el Pla Parcial al sòl urbà. El Pla Parcial ja està executat. S'ha fet la urbanització i estan inscrites les finques resultants de la reparcel·lació. S'elimina el sector definitivament de les normes però es manté l'articulat justificant la seva eliminació en referència a la recepció de les obres urbanització per part de l'ajuntament Avinyonet de Puigventós.

## MODIFICACIÓ 10. S'INCORPORA EN LA NORMATIVA EL PLA PARCIAL UA3.

El sector UA3 ja està executat. S'elimina el sector del UA3 incorporant el Polígon d'Actuació al sòl urbà. S'elimina els sector definitivament dels plànols però es manté l'articulat dins el redactat de les normes justificant la seva eliminació en referència l'expedient de recepció de les obres per part de l'ajuntament.

S'incorpora la zona amb clau 4e es defineix específicament per aquest sector en la redacció de les normes.

### Estat actual

#### Normativa Vigent

#### Art. 71. - Ciutat jardí (Clau 4)

##### 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.

##### 2. SUBZONES

Segons la seva densitat i usos s'estableixen les subzones següents:

- Ciutat jardí, clau 4a (nucli Avinyonet)
- Ciutat jardí, clau 4b (Mas Pau front carretera)
- Ciutat jardí, clau 4c (Timba)
- Ciutat jardí, clau 4d (Mas Pau)
- Ciutat jardí, clau 4e (SAU 1 i SAU4)

#### - Ciutat jardí, clau 4a (nucli Avinyonet)

##### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Front mínim de parcel·la	15m
Parcel·la mínima	800m <sup>2</sup>
Profunditat mínima de parcel·la	15m

##### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

Tipus d'ordenació	edificació aïllada	
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0'5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
	Ocupació	40%
	Planta Baixa	d'acord amb l'art. 41
	Alçada reguladora	7m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Terreny natural
	Separacions mínimes	
	· al carrer	3 m
	· al fons de parcel·la	3 m
	· als laterals de parcel·la	3 m
Paràmetres referits al carrer	entre edificacions	3 m
	Tanques	Alçada màxima 180 cm amb material de reixa metàl·lica o d'acabat de façana.



<b>Paràmetres referits a l'edificació</b>	<i>Nombre màxim de plantes</i>	<i>PB+1</i>
	<i>Alçada lliure:</i>	
	· soterrani	<i>&gt;2'2m</i>
	· planta baixa	<i>2,5 – 3,2m</i>
	· planta pis (b*)	<i>2,5 - 3m</i>
	· sotacoberta	<i>2,5m ( No pot constituir habitatge independent)</i>
	<i>Composició de façana</i>	<i>Lliure. Queda prohibida la instal·lació de tuberries, baixants i qualsevol element de fibrociment, material plàstic o similar, vist en façanes i cobertes.</i>
	<i>Pendent màxim de coberta</i>	<i>30%</i>
	<i>Elements sortints</i>	<i>Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.</i>
	<i>Cossos sortints</i>	<i>Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.</i>
	<i>Material i color de façana</i>	<i>Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocres o terrossos. Es prohibeix el color blanc en els paraments de façana. - En el sector de mas Pau no s'admet cap tipus d'aplatat en els paraments exteriors dels edificis. - Es prohibeix expressament qualsevol imitació de rajoles, pedres, ferro, fusta, etc...</i>
	<i>Material i color de la coberta</i>	<i>La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.</i>
	<i>Composició de la coberta</i>	<i>La coberta haurà d'estar composta en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.</i>

## 5. CONDICIONS D'ÚS

<i>Usos admesos</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar</li> <li>- Residencial, hotelier</li> <li>- Comercial en PB</li> <li>- Oficines</li> <li>- Recreatiu</li> <li>- Esportiu</li> <li>- Religios - cultural</li> <li>- Sanitari - assistencial</li> </ul>
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	<i>1 plaça per habitatge</i>

## 6. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

<b>Paràmetres referits a la parcel·la</b>	Edificabilitat màxima	10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).  La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa.
	Alçada màxima	3 m (PB)
	Punt d'aplicació de l'alçada màxima	Terreny natural
	Composició de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	Pendent màxim de coberta	30%
	Material i color de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	Material i color de la coberta	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	Ús	Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.
	Piscines i instal·lacions sota rasant	Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.

- **Ciutat jardí, clau 4b** (Mas Pau Front carretera)

## 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Front mínim de parcel·la	-
Parcel·la mínima	700 m²
Profunditat mínima de parcel·la	-

## 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

<b>Tipus d'ordenació</b>	edificació aïllada	
<b>Paràmetres referits a la parcel·la</b>	Edificabilitat	0'45m²/m²s
	Ocupació	30%
	Planta Baixa	d'acord amb l'art. 41
	Alçada reguladora	7 m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Terreny natural
	Separacions mínimes	
	· al carrer	5 m
	· al fons de parcel·la	3,5 m
	· als laterals de parcel·la	3,5 m
	· entre edificacions	3 m

<b>Paràmetres referits al carrer</b>	<b>Tanques</b>	<i>Prèviament o simultàniament en el projecte per a la sol·licitud de llicència d'obres d'edificació s'inclourà plànol de detall (alçat, planta i secció a escala 1/20) de la tanca a realitzar i que s'haurà d'ajustar a les descripcions d'aquesta normativa.</i>
		<p><i>S'admeten tanques d'obra en les separacions entre parcel·la amb una base opaca màxim 90 cm, arrebossada i pintada en tons blancs, ocres o terrosos i la resta amb plantes vives fins una alçada màxima de 2,20m. Les reixes metàl·liques queden admeses amb una alçada màxima de 0,80m per damunt de la base opaca.</i></p> <p><i>També s'admeten tanques enterament de plantes vives verdes amb tela metàl·lica de suport de color verd, tant en la façana com entre parcel·les veïnes.</i></p> <p><i>Les separacions entre parcel·la i la via pública es farà d'acord amb model aprovat i d'acord amb les característiques del plànol de detall adjunt (Annex-8). Es podran construir en obra vista de tons ocres i terrosos. S'admet també la pedra de Banyoles aplacada sempre que sigui carejada, i les tanques enterament de plantes vives verdes igual que les senyalades en l'apartat anterior.</i></p> <p><i>Les reixes metàl·liques seran de disseny simple, sense motius decoratius, sense puntes i pintades en tons obscurs.</i></p> <p><i>Per damunt de l'alçada màxima prevista de 1,30m no s'admet cap element decoratiu (figures, aplics, etc...). En el límit de les parcel·les amb el camí ramader de límit Sud del polígon, les tanques es separaran 3 metres de l'eix d'aquell, per facilitar la formació de cadenyos o desaigües, malgrat conservar la propietat de les parcel·les, fins a 2,50 metres de l'eix.</i></p>
<b>Paràmetres referits a l'edificació</b>	<b>Nombre màxim de plantes</b>	<b>PB+1</b>
	<b>Alçada lliure:</b>	
	· soterrani	>2'2 m
	· planta baixa	2,5 – 3,2 m
	· planta pis (b*)	2,5 – 3 m
	· sotacoberta	2,5 m (No pot constituir habitatge independent)
	<b>Composició de façana</b>	<i>Lliure. És permès la instal·lació de canals i baixants vistos en façana, però limitat a que aquests siguin en material ceràmic o metàl·lic (zenc i coure) quedant especialment prohibits els baixants de fibrociment, material plàstic o similar.</i>
	<b>Pendent màxim de coberta</b>	<b>30%</b>

	<i>Elements sortints</i>	<i>Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.</i>
	<i>Cossos sortints</i>	<i>Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.</i>
	<i>Material i color de façana</i>	<p><i>Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocres o terrossos. Es prohibeix el color blanc en els paraments de façana.</i></p> <p><i>- En el sector de mas Pau no s'admet cap tipus d'aplatat en els paraments exteriors dels edificis.</i></p> <p><i>- Es prohibeix expressament qualssevol imitació de rajoles, pedres, ferro, fusta, etc...</i></p>
	<i>Material i color de la coberta</i>	<i>La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.</i>
	<i>Composició de la coberta</i>	<i>La coberta haurà d'estar composada en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.</i>

#### 4. CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos	<p>- En cada parcel·la s'autoritza únicament la construcció d'un edifici destinat exclusivament a vivenda unifamiliar, bifamiliar o dues vivendes aparellades, el qual estarà separat dels carrers i parcel·les colindants. Les distàncies mínimes que es determinen en aquestes normes subsidiàries.</p> <p>- S'autoritza l'ús Hoteler i Comercial, a més del Residencial. Podran autoritzar-se, per tant, Bars, Cafeteries, Restaurants, Hotels, i instal·lacions similars, així com comerços d'activitats compatibles amb la Urbanització.</p> <p>- Els edificis amb dues vivendes unifamiliars aparellades hauran de complir les següents condicions:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>u. Que les dues vivendes, estiguin adossades a una mitgera comú en tota l'alçada de l'edificació.</li> <li>v. Que siguin objecte d'un sol projecte i guardin unitat de composició.</li> <li>w. Que la construcció i acabament de les dues vivendes, sigui simultània.</li> <li>x. Perquè quedi garantit l'acabament simultani de les dues vivendes, serà precís que amb la sol·licitud de llicència Municipal d'obres s'aporti escrit de l'Arquitecte Director de les mateixes acceptant el compromís de signar un únic Certificat de Final d'obres per les dues vivendes.</li> <li>y. Els propietaris estaran obligats a inscriure en el Registre de la Propietat la servitud d'edificació entre mitgeres adquirida voluntàriament.</li> </ul> <p>- Si les dues vivendes aparellades tenen la paret mitgera com únic element comú a les mateixes, podran ésser inscrites com finques independents.</p> <p>- S'admetrà en dues parcel·les edificables colindants la construcció d'un edifici amb dues vivendes unifamiliars Aparellades que compleixi les anteriors condicions senyalades: a), b), c), d) i e).</p>
Dotació mínima d'aparcament:	1 plaça per habitatge

#### 5. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat màxima	10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).  La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa.
	Alçada màxima	3 m (PB)
	Punt d'aplicació de l'alçada màxima	Terreny natural

Composició de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
Pendent màxim de coberta	30%
Material i color de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
Material i color de la coberta	Mateixes condicions que l'edificació principal.
Ús	Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.
Piscines i instal·lacions sota rasant	Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.

- Ciutat jardí, clau 4c (Timba)

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Front mínim de parcel·la	10 m
Parcel·la mínima	400 m²
Profunditat mínima de parcel·la	18 m

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

Tipus d'ordenació	edificació aïllada	
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0'45 m²/m²s
	Ocupació	50 %
	Planta Baixa	d'acord amb l'art. 41
	Alçada reguladora	7 m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Terreny natural
	Separacions mínimes	
	· al carrer	3 m
	· al fons de parcel·la	3 m
	· als laterals de parcel·la	3 m
	· entre edificacions	3 m
Paràmetres referits al carrer	Tanques	Alçada màxima 180 cm amb material de reixa metàl·lica o d'acabat de façana.
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	PB+1
	Alçada lliure:	
	· soterrani	>2'2m
	· planta baixa	2,5 – 3,2m
	· planta pis (b*)	2,5 - 3m
	sotacoberta	2,5m (No pot constituir habitatge independent)
	Composició de façana	Lliure. Queda prohibida la instal·lació de tuberries, baixants i qualsevol element de fibrociment, material plàstic o similar, vist en façanes i cobertes.
	Pendent màxim de coberta	30%
	Elements sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
	Cossos sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.

Material i color de façana	Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocres o terrossos. Es prohibeix el color blanc en els paraments de façana. - En el sector de mas Pau no s'admet cap tipus d'aplatat en els paraments exteriors dels edificis. - Es prohibeix expressament qualssevol imitació de rajoles, pedres, ferro, fusta, etc...
Material i color de la coberta	La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.
Composició de la coberta	La coberta haurà d'estar composta en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.

#### 5. CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar.</li> <li>- Comercial en PB.</li> <li>- Oficines.</li> <li>- Recreatiu.</li> <li>- Esportiu.</li> <li>- Religios, cultural.</li> <li>- Sanitari - assistencial.</li> </ul>
Dotació mínima d'aparcament:	1 plaça per habitatge

#### 6. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

<b>Paràmetres referits a la parcel·la</b>	Edificabilitat màxima	10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).  La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa.
	Alçada màxima	3 m (PB)
	Punt d'aplicació de l'alçada màxima	Terreny natural
	Composició de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	Pendent màxim de coberta	30%
	Material i color de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	Material i color de la coberta	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	Ús	Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.

<i>Piscines i instal·lacions sota rasant</i>	<i>Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.</i>
--	--

- **Ciutat jardí, clau 4d** (Mas Pau)

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

<i>Front mínim de parcel·la</i>	-
<i>Parcel·la mínima</i>	700 m <sup>2</sup>
<i>Profunditat mínima de parcel·la</i>	-

### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

<b>Tipus d'ordenació</b>	<i>edificació aïllada</i>	
<b>Paràmetres referits a la parcel·la</b>	<i>Edificabilitat</i>	0'45m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
	<i>Ocupació</i>	30%
	<i>Planta Baixa</i>	d'acord amb l'art. 41
	<i>Alçada reguladora</i>	7m
	<i>Punt d'aplicació de l'alçada reguladora</i>	Terreny natural
<b>Paràmetres referits al carrer</b>	<i>Separacions mínimes</i>	
	· al carrer	5m
	· al fons de parcel·la	3'5m
	· als laterals de parcel·la	3'5m
	· entre edificacions	3m
	<i>Tanques</i>	Prèviament o simultàniament en el projecte per a la sol·licitud de llicència d'Obres d'edificació s'inclourà plànol de detall (alçat, planta i secció a escala 1/20) de la tanca a realitzar i que s'haurà d'ajustar a les descripcions d'aquesta normativa.



		<p>S'admeten tanques d'obra en les separacions entre parcel·la amb una base opaca màxim 90 cm, arrebossada i pintada en tons blancs, ocres o terrosos i la resta amb plantes vives fins una alçada màxima de 2,20m. Les reixes metàl·liques queden admeses amb una alçada màxima de 0,80m per damunt de la base opaca. També s'admeten tanques enterament de plantes vives verdes amb tela metàl·lica de suport de color verd, tant en la façana com entre parcel·les veïnes.</p> <p>Les separacions entre parcel·la i la via pública es farà d'acord amb model aprovat i d'acord amb les característiques del plànol de detall adjunt (Annex-8). Es podran construir en obra vista de tons ocres i terrosos. S'admet també la pedra de Banyoles aplacada sempre que sigui carejada, i les tanques enterament de plantes vives verdes igual que les senyalades en l'apartat anterior.</p> <p>Les reixes metàl·liques seran de disseny simple, sense motius decoratius, sense puntes i pintades en tons obscurs.</p> <p>Per damunt de l'alçada màxima prevista de 1,30m no s'admet cap element decoratiu (figures, aplics, etc...). En el límit de les parcel·les amb el camí ramader de límit Sud del polígon, les tanques es separaran 3 metres de l'eix d'aquell, per facilitar la formació de cadenyos o desaigües, malgrat conservar la propietat de les parcel·les, fins a 2,50 metres de l'eix.</p>
<b>Paràmetres referits a l'edificació</b>	Nombre màxim de plantes	PB+1
	Alçada lliure:	
	· soterrani	>2'2m
	· planta baixa	2,5 – 3,2m
	· planta pis (b*)	2,5 - 3m
	· sotacoberta	2,5m (No pot constituir habitatge independent)
	Composició de façana	Lliure. És premès la instal·lació de canals i baixants vistos en façana, però limitat a que aquests siguin en material ceràmic o metàl·lic (zenc i coure) quedant especialment prohibits els baixants de fibrociment, material plàstic o similar.
	Pendent màxim de coberta	30%
	Elements sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
	Cossos sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.

Material i color de façana	Les façanes s'acabaran amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocres o terrossos. Es prohibeix el color blanc en els paraments de façana. - En el sector de mas Pau no s'admet cap tipus d'aplatat en els paraments exteriors dels edificis. - Es prohibeix expressament qualssevol imitació de rajoles, pedres, ferro, fusta, etc...
Material i color de la coberta	La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.
Composició de la coberta	La coberta haurà d'estar composada en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.

## 5. CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos	<p>- En cada parcel·la s'autoritza únicament la construcció d'un edifici destinat exclusivament a vivenda unifamiliar, bifamiliar o dues vivendes aparellades, el qual estarà separat dels carrers i parcel·les colindants. Les distàncies mínimes que es determinen en aquestes normes subsidiàries.</p> <p>- Els edificis amb dues vivendes unifamiliars aparellades hauran de complir les següents condicions:</p> <p>u) Que les dues vivendes, estiguin adossades a una mitgera comú en tota l'alçada de l'edificació.</p> <p>v) Que siguin objecte d'un sol projecte i guardin unitat de composició.</p> <p>w) Que la construcció i acabament de les dues vivendes, sigui simultània.</p> <p>x) Perquè quedi garantida l'acabament simultani de les dues vivendes, serà precís que amb la sol·licitud de llicència Municipal d'obres s'aporti escrit de l'arquitecte Director de les mateixes acceptant el compromís de signar un únic Certificat de Final d'obres per les dues vivendes.</p> <p>y) Els propietaris estaran obligats a inscriure en el Registre de la Propietat la servitud d'edificació entre mitgeres adquirida voluntàriament.</p> <p>- Si les dues vivendes aparellades tenen la paret mitgera com únic element comú a les mateixes, podran ésser inscrites com finques independents.</p> <p>- S'admetrà en dues parcel·les edificables colindants la construcció d'un edifici amb dues vivendes unifamiliars aparellades que compleixi les anteriors condicions senyalades: a), b), c), d) i e).</p>
Dotació mínima d'aparcament:	1 plaça per habitatge

## 6. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

<b>Paràmetres referits a la parcel·la</b>	<b>Edificabilitat màxima</b>	10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).  La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa.
	<b>Alçada màxima</b>	3 m (PB)
	<b>Punt d'aplicació de l'alçada màxima</b>	Terreny natural
	<b>Composició de façana</b>	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	<b>Pendent màxim de coberta</b>	30%
	<b>Material i color de façana</b>	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	<b>Material i color de la coberta</b>	Mateixes condicions que l'edificació principal.
	<b>Ús</b>	Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.
	<b>Piscines i instal·lacions sota rasant</b>	Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.

### - Ciutat jardí, clau 4e (SAU1 i SAU4)

## 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

<b>Front mínim de parcel·la</b>	18 m
<b>Parcel·la mínima</b>	500 m²
<b>Profunditat mínima de parcel·la</b>	-

## 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

<b>Tipus d'ordenació</b>	edificació aïllada	
<b>Paràmetres referits a la parcel·la</b>	<b>Edificabilitat</b>	0'45 m²/m²s
	<b>Ocupació</b>	40%
	<b>Alçada reguladora</b>	7 m
	<b>Profunditat màxima edificable</b>	-
	<b>Separacions mínimes</b>	
	· al carrer	5 m
	· al fons de parcel·la	3 m
	· als laterals de parcel·la	3 m
	<b>Nombre màxim de plantes</b>	PB+1

## 5. CONDICIONS ESTÈTIQUES

<b>Coberta</b>	Inclinada de teula de color torrat o vermellós (mínim un 50% de la coberta)
<b>Façanes</b>	Material: arrebossats, materials nobles (pedra de mamposteria, obra vista,...) Es prohibeixen els aplacats de pedra. Obertures: persianes de llibret.

<b>Colors</b>	<i>Fusteria: Colors foscos (verd, marró, negre,...) Paraments de façana: ocres, terrossos i integrats en l'entorn.</i>
<b>Balcons</b>	<i>Amplada màxima: ½ de la longitud de façana (en edificacions alineades a façana). Cantell màxim: 15 cm en tots els volats i elements sortints. Baranes: metàl·liques amb domini de barrots verticals.. Es prohibeixen els balustres d'obra en elements en voladís.</i>
<b>Ràfecs</b>	<i>Cantell màxim de 15 cm de gruix. Recollida d'aigües de coberta (si l'edificació s'alinea a façana).</i>
<b>Tanques</b>	<i>Zona opaca: alçada màxima 0,60 m. Materials: de mur de mamposteria de pedra, serralleria i portals d'acer color forja fosc. Zona calada: alçada màxima 1,60 m des de la rasant del carrer. Materials: de reixa metàl·lica o vegetal. Es prohibeixen les peces calades d'obra (celosies). Les tanques es construïran d'acord amb el detall recollit en els plànols del PPU-SAU1</i>
<b>Espais lliures de parcel·la</b>	<i>Es plantarà un arbre d'espècie autòctona per cada 100 m2 de pati.</i>

## 6. CONDICIONS D'ÚS

<i>Usos principals</i>	<i>- Habitatge unifamiliar</i>
<i>Usos admesos</i>	<i>- Educatiu - Religiós - Cultural - Oficines</i>
<i>Usos prohibits</i>	<i>- Magatzems - Industrial - Tallers</i>
<i>Previsió d'espai per a residus</i>	<i>Els habitatges hauran de contemplar un espai destinat a la ubicació del sistema de recollida selectiva de residus domèstics.</i>
<i>Previsió d'aparcament:</i>	<i>Edificis d'habitatges: 1 plaça / habitatge</i>

## 7. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

<b>Paràmetres referits a la parcel·la</b>	<i>Edificabilitat màxima</i>	<i>10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).  La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa.</i>
	<i>Alçada màxima</i>	<i>3 m (PB)</i>
	<i>Punt d'aplicació de l'alçada màxima</i>	<i>Terreny natural</i>
	<i>Composició de façana</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
	<i>Pendent màxim de coberta</i>	<i>30%</i>
	<i>Material i color de façana</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>

<i>Material i color de la coberta</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Ús</i>	<i>Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.</i>
<i>Piscines i instal·lacions sota rasant</i>	<i>Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.</i>

### **Art. 76.- UA.3**

1. OBJECTIUS. Urbanització vialitat i zones verdes.
2. ÀMBIT. Compren les finques cadastrals d'urbana núm. 27798-02, 27798-03 i parcialment la 28794-03.
3. SUPERFÍCIES.

Vialitat .....	5.729,78 m2	29,36 %
Zona verda.....	455'68 m2	2,33 %
Equipaments .....	1.100,00m2	5,63%
Cases en filera (clau 3) .....	2.170,52 m2	11,12%
Ciutat jardí (clau 4a) .....	10.055,54 m2	51,56 %
<b>TOTAL .....</b>	<b>19.511,52 m2</b>	<b>100 %</b>
4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS. Zona de ciutat jardí (clau 4a ) i cases en filera (clau 3).
5. CESSIONS. Es preveu les cessions de vialitat i zones verdes.
6. CONDICIONS DE GESTIÓ. Caldrà urbanitzar instal·lant les xarxes de serveis d'aigua, llum, telecomunicacions, enllumenat públic, sanejament, pavimentant la vialitat i realitzant les zones verdes. Desenvolupament per iniciativa privada sistema de compensació.

## **Proposta**

### *Normativa*

### **Art 71.- Ciutat jardí (Clau 4)**

#### **1. DEFINICIÓ**

*Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.*

#### **2. SUBZONES**

Segons la seva densitat i usos s'estableixen les subzones següents:

- Ciutat jardí, clau 4a (nucli Avinyonet)
- Ciutat jardí, clau 4b (Mas Pau front carretera)
- Ciutat jardí, clau 4c (Timba)
- Ciutat jardí, clau 4d (Mas Pau)
- Ciutat jardí, clau 4e (SAU 1 i SAU4)

#### **- Ciutat jardí, clau 4a (nucli Avinyonet)**

#### **3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ**

<b>4a</b>	
<i>Front mínim de parcel·la</i>	<i>15m</i>
<i>Parcel·la mínima</i>	<i>800m²</i>
<i>Profunditat mínima de parcel·la</i>	<i>15m</i>

#### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

##### 4a

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada
Edificabilitat	0'5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Ocupació	40%
Separacions mínimes	
· al carrer	3 m
· al fons de parcel·la	3 m
· als laterals de parcel·la	3 m
· entre edificacions	3 m
Tanques	Alçada màxima 180 cm amb material de reixa metàl·lica o d'acabat de façana.
Nombre màxim de plantes	PB+1
Alçada lliure:	
· soterrani	>2'2m
· planta baixa	2,5 – 3,2m
· planta pis (b*)	2,5 - 3m
· sota coberta	2,5m ( No pot constituir habitatge independent)
Planta Baixa	D'acord amb l'art. 29
Alçada reguladora	7m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Terreny natural
Composició de façana	Lliure. Queda prohibida la instal·lació de tuberies, baixants i qualsevol element de fibrociment, material plàstic o similar, vist en façanes i cobertes.
Pendent màxim de coberta	30%
Elements sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
Cossos sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
Material i color de <i>façana</i>	Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocres o terrossos. - Es prohibeix expressament qualssevol aplacat d'imitació de rajoles, pedres, ferro, fusta, etc...
Material i color de la coberta	La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.
Composició de la coberta	La coberta haurà d'estar composta en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.

## 5. CONDICIONS D'ÚS

### 4a

Usos admesos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar</li> <li>- Residencial, hotel·ler</li> <li>- Comercial en PB</li> <li>- Oficines</li> <li>- Recreatiu</li> <li>- Esportiu</li> <li>- Religios - cultural</li> <li>- Sanitari - assistencial</li> </ul>
Dotació mínima d'aparcament:	1 plaça per habitatge

## 6. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

### 4a

Edificabilitat màxima	<p>10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).</p> <p>La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa. Separació mínima a límits: 1m.</p>
Alçada màxima	3 m (PB)
Punt d'aplicació de l'alçada màxima	Terreny natural
Composició de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
Pendent màxim de coberta	30%
Material i color de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
Material i color de la coberta	Mateixes condicions que l'edificació principal.
Ús	Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.
Piscines i instal·lacions sota rasant	Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.

## 7. CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

### 4a

Informes	Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.
----------	--

- Ciutat jardí, clau 4b (Mas Pau Front carretera)

## 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

### 4b

Front mínim de parcel·la	-
Parcel·la mínima	700 m²
Profunditat mínima de parcel·la	-

### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

#### 4b

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada
Edificabilitat	0'45m²/m²s
Ocupació	30%
Separacions mínimes <ul style="list-style-type: none"> <li>· al carrer</li> <li>· al fons de parcel·la</li> <li>· als laterals de parcel·la</li> <li>· entre edificacions</li> </ul>	5 m 3,5 m 3,5 m 3 m
Tanques	<p>Prèviament o simultàniament en el projecte per a la sol·licitud de llicència d'obres d'edificació s'inclourà plànol de detall (alçat, planta i secció a escala 1/20) de la tanca a realitzar i que s'haurà d'ajustar a les descripcions d'aquesta normativa.</p> <p>S'admeten tanques d'obra en les separacions entre parcel·la amb una base opaca màxim 90 cm, arrebossada i pintada en tons blancs, ocres o terrosos i la resta amb plantes vives fins una alçada màxima de 2,20m. Les reixes metàl·liques queden admeses amb una alçada màxima de 0,90m per damunt de la base opaca. També s'admeten tanques enterament de plantes vives verdes amb tela metàl·lica de suport de color verd, tant en la façana com entre parcel·les veïnes.</p> <p>Les separacions entre parcel·la i la via pública es farà d'acord amb model aprovat i d'acord amb les característiques del plànol de detall adjunt (Annex-8). Es podran construir en obra vista de tons ocres i terrosos.</p> <p>S'admet també la pedra de Banyoles aplacada sempre que sigui carejada, i les tanques enterament de plantes vives verdes igual que les senyalades en l'apartat anterior.</p> <p>Les reixes metàl·liques seran de disseny simple, sense motius decoratius, sense puntes i pintades en tons obscurs.</p> <p>Per damunt de l'alçada màxima prevista de 1,80m no s'admet cap element decoratiu (figures, aplics, etc...). En el límit de les parcel·les amb el camí ramader de límit Sud del polígon, les tanques es separaran 3 metres de l'eix d'aquell, per facilitar la formació de cadenyys o desaigües, malgrat conservar la propietat de les parcel·les, fins a 2,50 metres de l'eix.</p>
Nombre màxim de plantes	PB+1
Alçada lliure: <ul style="list-style-type: none"> <li>· soterrani</li> <li>· planta baixa</li> <li>· planta pis (b*)</li> <li>· sota coberta</li> </ul>	>2'2 m 2,5 – 3,2 m 2,5 – 3 m 2,5 m (No pot constituir habitatge independent)
Planta Baixa	D'acord amb l'art. 29
Alçada reguladora	7 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Terreny natural



<i>Composició de façana</i>	<i>Lliure. Queda prohibida la instal·lació de tuberies, baixants i qualsevol element de fibrociment, material plàstic o similar, vist en façanes i cobertes.</i>
<i>Pendent màxim de coberta</i>	<i>30%</i>
<i>Elements sortints</i>	<i>Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.</i>
<i>Cossos sortints</i>	<i>Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.</i>
<i>Material i color de <b>façana</b></i>	<i>Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocres o terrossos.</i>
<i>Material i color de la coberta</i>	<i>La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.</i>
<i>Composició de la coberta</i>	<i>La coberta haurà d'estar composada en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.</i>

#### 4. CONDICIONS D'ÚS

##### 4b

Usos admesos	<p>- En cada parcel·la s'autoritza únicament la construcció d'un edifici destinat exclusivament a vivenda unifamiliar, bifamiliar o dues vivendes aparellades, el qual estarà separat dels carrers i parcel·les colindants. Les distàncies mínimes que es determinen en aquestes normes subsidiàries.</p> <p>- S'autoritza l'ús Hoteler i Comercial, a més del Residencial. Podran autoritzar-se, per tant, Bars, Cafeteries, Restaurants, Hotels, i instal·lacions similars, així com comerços d'activitats compatibles amb la Urbanització.</p> <p>- Els edificis amb dues vivendes unifamiliars aparellades hauran de complir les següents condicions:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Que les dues vivendes, estiguin adossades a una mitgera comú en tota l'alçada de l'edificació.</li> <li>Que siguin objecte d'un sol projecte i guardin unitat de composició.</li> <li>Que la construcció i acabament de les dues vivendes, sigui simultània.</li> <li>Perquè quedi garantit l'acabament simultani de les dues vivendes, serà precís que amb la sol·licitud de llicència Municipal d'obres s'aporti escrit de l'Arquitecte Director de les mateixes acceptant el compromís de signar un únic Certificat de Final d'obres per les dues vivendes.</li> <li>Els propietaris estaran obligats a inscriure en el Registre de la Propietat la servitud d'edificació entre mitgeres adquirida voluntàriament.</li> </ol> <p>- Si les dues vivendes aparellades tenen la paret mitgera com únic element comú a les mateixes, podran ésser inscrites com finques independents.</p> <p>- S'admetrà en dues parcel·les edificables colindants la construcció d'un edifici amb dues vivendes unifamiliars Aparellades que compleixi les anteriors condicions senyalades: a), b), c), d) i e).</p>
Dotació mínima d'aparcament:	1 plaça per habitatge

#### 5. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

##### 4b

Edificabilitat màxima	<p>10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).</p> <p>La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa.</p> <p>Separació mínima a límits: 1m.</p>
Alçada màxima	3 m (PB)
Punt d'aplicació de l'alçada màxima	Terreny natural
Composició de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.

Pendent màxim de coberta	30%
Material i color de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
Material i color de la coberta	Mateixes condicions que l'edificació principal.
Us	Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.
Piscines i instal·lacions sota rasant	Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.

## 6 CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

### 4b

Informes	Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.
----------	--

### - Ciutat jardí, clau 4c (Timba)

## 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

### 4c

Front mínim de parcel·la	10 m
Parcel·la mínima	400 m²
Profunditat mínima de parcel·la	18 m

## 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

### 4c

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada
Edificabilitat	0'45 m²/m²s
Ocupació	50 %
Separacions mínimes	
· al carrer	3 m
· al fons de parcel·la	3 m
· als laterals de parcel·la	3 m
· entre edificacions	3 m
Tanques	Alçada màxima 180 cm amb material de reixa metàl·lica o d'acabat de façana.
Nombre màxim de plantes	PB+1
Alçada lliure:	
· soterrani	>2'2m
· planta baixa	2,5 – 3,2m
· planta pis (b*)	2,5 - 3m
Sota coberta	2,5m (No pot constituir habitatge independent)
Planta Baixa	D'acord amb l'art. 29
Alçada reguladora	7 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Terreny natural
Composició de façana	Lliure. És permès la instal·lació de canals i baixants vistos en façana, però limitat a que aquests siguin en material ceràmic o metàl·lic (zenc i coure) quedant especialment prohibits els baixants de fibrociment, material plàstic o similar.
Pendent màxim de coberta	30%

<i>Elements sortints</i>	<i>Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.</i>
<i>Cossos sortints</i>	<i>Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.</i>
<i>Material i color de façana</i>	<i>Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocres o terrossos.</i>
<i>Material i color de la coberta</i>	<i>La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.</i>
<i>Composició de la coberta</i>	<i>La coberta haurà d'estar composta en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.</i>

## 5. CONDICIONS D'ÚS

### 4c

<i>Usos admesos</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar.</li> <li>- Comercial en PB.</li> <li>- Oficines.</li> <li>- Recreatiu.</li> <li>- Esportiu.</li> <li>- Religiós, cultural.</li> <li>- Sanitari - assistencial.</li> </ul>
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	<i>1 plaça per habitatge</i>

## 6. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

### 4c

<i>Edificabilitat màxima</i>	<p>10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).</p> <p>La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa.</p> <p>Separació mínima a límits: 1m.</p>
<i>Alçada màxima</i>	<i>3 m (PB)</i>
<i>Punt d'aplicació de l'alçada màxima</i>	<i>Terreny natural</i>
<i>Composició de façana</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Pendent màxim de coberta</i>	<i>30%</i>
<i>Material i color de façana</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Material i color de la coberta</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Ús</i>	<i>Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.</i>
<i>Piscines i instal·lacions sota rasant</i>	<i>Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.</i>

## 7. CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

### 4c

<i>Informes</i>	<i>Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.</i>
-----------------	---

- Ciutat jardí, clau 4d (Mas Pau)

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

4d

Front mínim de parcel·la	-
Parcel·la mínima	700 m²
Profunditat mínima de parcel·la	-

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

4d

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada
Edificabilitat	0'45m²/m²s
Ocupació	30%
Separacions mínimes	
· al carrer	5m
· al fons de parcel·la	3'5m
· als laterals de parcel·la	3'5m
· entre edificacions	3m
Tanques	<p>Prèviament o simultàniament en el projecte per a la sol·licitud de llicència d'Obres d'edificació s'inclourà plànol de detall (alçat, planta i secció a escala 1/20) de la tanca a realitzar i que s'haurà d'ajustar a les descripcions d'aquesta normativa.</p> <p>S'admeten tanques d'obra en les separacions entre parcel·la amb una base opaca màxim 90 cm, arrebossada i pintada en tons blancs, ocres o terrosos i la resta amb plantes vives fins una alçada màxima de 2,20m. Les reixes metàl·liques queden admeses amb una alçada màxima de 0,90m per damunt de la base opaca. També s'admeten tanques enterament de plantes vives verdes amb tela metàl·lica de suport de color verd, tant en la façana com entre parcel·les veïnes.</p> <p>Les separacions entre parcel·la i la via pública es farà d'acord amb model aprovat i d'acord amb les característiques del plànol de detall adjunt (Annex-8). Es podran construir en obra vista de tons ocres i terrosos.</p> <p>S'admet també la pedra de Banyoles aplacada sempre que sigui carejada, i les tanques enterament de plantes vives verdes igual que les senyalades en l'apartat anterior.</p> <p>Les reixes metàl·liques seran de disseny simple, sense motius decoratius, sense puntes i pintades en tons obscurs.</p> <p>Per damunt de l'alçada màxima prevista de 1,80m no s'admet cap element decoratiu (figures, aplics, etc...). En el límit de les parcel·les amb el camí ramader de límit Sud del polígon, les tanques es separaran 3 metres de l'eix d'aquell, per facilitar la formació de cadenyos o desaigües, malgrat conservar la propietat de les parcel·les, fins a 2,50 metres de l'eix.</p>
Nombre màxim de plantes	PB+1
Alçada lliure:	
· soterrani	>2'2m
· planta baixa	2,5 – 3,2m
· planta pis (b*)	2,5 - 3m

. sota coberta	2,5m (No pot constituir habitatge independent)
Planta Baixa	D'acord amb l'art. 29
Alçada reguladora	7m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Terreny natural
Composició de façana	Lliure. És permès la instal·lació de canals i baixants vistos en façana, però limitat a que aquests siguin en material ceràmic o metàl·lic (zenc i coure) quedant especialment prohibits els baixants de fibrociment, material plàstic o similar.
Pendent màxim de coberta	30%
Elements sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
Cossos sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
Material i color de <i>façana</i>	Les façanes s'acabaran amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocres o terrossos.
Material i color de la coberta	La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.
Composició de la coberta	La coberta haurà d'estar composta en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.

## 5. CONDICIONS D'ÚS

### 4d

Usos admesos	<p>- En cada parcel·la s'autoritza únicament la construcció d'un edifici destinat exclusivament a vivenda unifamiliar, bifamiliar o dues vivendes aparellades, el qual estarà separat dels carrers i parcel·les colindants. Les distàncies mínimes que es determinen en aquestes normes subsidiàries.</p> <p>- Els edificis amb dues vivendes unifamiliars aparellades hauran de complir les següents condicions:</p> <p>z) Que les dues vivendes, estiguin adossades a una mitgera comú en tota l'alçada de l'edificació.</p> <p>aa) Que siguin objecte d'un sol projecte i guardin unitat de composició.</p> <p>bb) Que la construcció i acabament de les dues vivendes, sigui simultània.</p> <p>cc) Perquè quedi garantida l'acabament simultani de les dues vivendes, serà precís que amb la sol·licitud de llicència Municipal d'obres s'aporti escrit de l'arquitecte Director de les mateixes acceptant el compromís de signar un únic Certificat de Final d'obres per les dues vivendes.</p> <p>dd) Els propietaris estaran obligats a inscriure en el Registre de la Propietat la servitud d'edificació entre mitgeres adquirida voluntàriament.</p> <p>- Si les dues vivendes aparellades tenen la paret mitgera com únic element comú a les mateixes, podran ésser inscrites com finques independents.</p>
--------------	--

	- S'admetrà en dues parcel·les edificables colindants la construcció d'un edifici amb dues vivendes unifamiliars aparellades que compleixi les anteriors condicions senyalades: a), b), c), d) i e).
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	1 plaça per habitatge

## 6. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

### 4d

<i>Edificabilitat màxima</i>	10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).  La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa. Separació mínima a límits: 1m.
<i>Alçada màxima</i>	3 m (PB)
<i>Punt d'aplicació de l'alçada màxima</i>	Terreny natural
<i>Composició de façana</i>	Mateixes condicions que l'edificació principal.
<i>Pendent màxim de coberta</i>	30%
<i>Material i color de façana</i>	Mateixes condicions que l'edificació principal.
<i>Material i color de la coberta</i>	Mateixes condicions que l'edificació principal.
<i>Ús</i>	Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.
<i>Piscines i instal·lacions sota rasant</i>	Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.

## 7. CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

### 4d

<i>Informes</i>	Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.
-----------------	--

### - Ciutat jardí, clau 4e (SAU1)

## 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

### 4e

<i>Front mínim de parcel·la</i>	18 m
<i>Parcel·la mínima</i>	500 m <sup>2</sup>
<i>Profunditat mínima de parcel·la</i>	-

## 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

### 4e

<i>Tipus d'ordenació</i>	Edificació aïllada
<i>Edificabilitat</i>	0'45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<i>Ocupació</i>	40%
<i>Separacions mínimes</i> · al carrer · al fons de parcel·la · als laterals de parcel·la	5 m 3 m 3 m
<i>Nombre màxim de plantes</i>	PB+1

<i>Alçada reguladora</i>	<i>7 m</i>
<i>Profunditat màxima edificable</i>	<i>-</i>

## 5. CONDICIONS ESTÈTIQUES

### 4e

<i>Coberta</i>	<i>Inclinada de teula de color torrat o vermellós (mínim un 50% de la coberta). En casos justificats podrà ser plana.</i>
<i>Façanes</i>	<i>Material: arrebossats, materials nobles (pedra de mamposteria, obra vista,...) Obertures: persianes de llibret.</i>
<i>Colors</i>	<i>Fusteria: Colors foscos (verd, marró, negre,...) Paraments de façana: ocres, terrossos i integrats en l'entorn, (d'acord amb la gama de colors que segueix i les seves derivacions i matisos).</i>
<i>Balcons</i>	<i>Amplada màxima: ½ de la longitud de façana (en edificacions alineades a façana). Cantell màxim: 15 cm en tots els volats i elements sortints. Baranes: metàl·liques amb domini de barrots verticals.. Es prohibeixen els balustres d'obra en elements en voladís.</i>
<i>Ràfecs</i>	<i>Cantell màxim de 15 cm de gruix. Recollida d'aigües de coberta (si l'edificació s'alinea a façana).</i>
<i>Tanques</i>	<i>Zona opaca: alçada màxima 0,90 m. Materials: de mur de mamposteria de pedra, serralleria i portals d'acer color forja fosc. Zona calada: alçada màxima 1,80 m des de la rasant del carrer. Materials: de reixa metàl·lica o vegetal. Es prohibeixen les peces calades d'obra (gelosies). Les tanques es construiran d'acord amb el detall recollit en els plànols del PPU-SAU1</i>
<i>Espais lliures de parcel·la</i>	<i>Es plantarà un arbre d'espècie autòctona per cada 100 m2 de pati.</i>

## 6. CONDICIONS D'ÚS

### 4e

<i>Usos principals</i>	<i>- Habitatge unifamiliar</i>
<i>Usos admesos</i>	<i>- Educatiu - Religiós - Cultural - Oficines</i>
<i>Usos prohibits</i>	<i>- Magatzems - Industrial - Tallers</i>
<i>Previsió d'espai per a residus</i>	<i>Els habitatges hauran de contemplar un espai destinat a la ubicació del sistema de recollida selectiva de residus domèstics.</i>
<i>Previsió d'aparcament:</i>	<i>Edificis d'habitatges: 1 plaça / habitatge</i>



## 7. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

### 4e

<i>Edificabilitat màxima</i>	<i>10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat). La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa. Separació mínima a límits: 1m.</i>
<i>Alçada màxima</i>	<i>3 m (PB)</i>
<i>Punt d'aplicació de l'alçada màxima</i>	<i>Terreny natural</i>
<i>Composició de façana</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Pendent màxim de coberta</i>	<i>30%</i>
<i>Material i color de façana</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Material i color de la coberta</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Ús</i>	<i>Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.</i>
<i>Piscines i instal·lacions sota rasant</i>	<i>Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.</i>

## 8 CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

### 4e

<i>Informes</i>	<i>Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.</i>
-----------------	---

### **Art. 76.- UA.3**

S'elimina dels plànols el límit del sector del UA3 incorporant el Polígon d'actuació al sòl urbà. El sector ja està executat. S'ha fet la urbanització i estan inscrites les finques resultants de la reparcel·lació. S'elimina el sector definitivament de les normes però es manté l'articulat justificant la seva eliminació en referència a la recepció de les obres urbanització per part de l'ajuntament Avinyonet de Puigventós.

**MODIFICACIÓ 11.  
PLÀNOLS SÒL URBÀ, ES MODIFICA LA SUPEFÍCIE DE LA ZONA D'EQUIPAMENTS  
DOCENTS.**

Modificació area equipaments escoles segons superflicie de terrenys de cessió per part de l'ajuntament d'Avinyonet de Puigventós.

**Proposta**

*Ordenació proposada*

Veure el document gràfic de plànols de proposta de Sòl Urbà.

## MODIFICACIÓ 12.

### ES MODIFICA LA REGULACIÓ DE LA ZONA DE SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS, S'ADMET L'ÚS D'APARCAMENT.

S'amplia la definició dels usos permesos en la zona de sistema d'equipaments comunitaris. Es permet l'ús d'aparcament.

#### Estat actual

##### Normativa

#### Art. 62.- Sistema d'equipaments comunitaris - (clau E)

1. Formen el Sistema d'Equipaments aquelles zones assenyalades per les Normes Subsidiàries amb aquesta qualificació

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

- E.1. Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.
- E.2. Sanitari - assistencial: hospitals, centres extra - hospitalaris i residències de vells.
- E.3. Religios: temples, centres religiosos.
- E.4. Socio - cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai...
- E.5. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública...
- E.6. Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.
- E.7. Cementiri.
- E.8. Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.

3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc. Les condicions de l'edificació per a cada equipament s'ajustaran als següents paràmetres:

E.1. Docent:	Edificabilitat màxima:	0,6 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	60 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)

\* L'equipament situat al "Camp de la Font", la cota de plataforma ocupada pels futurs edificis no podrà ser inferior a la cota de 62,30 i la separació d'aquest del cap del talús del marge dret de la llera del Rissec no serà menor de 30,00 m.

E.2. Sanitari:	Edificabilitat màxima:	0,6 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	60 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)

E.3. Religios:	Edificabilitat màxima:	1 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	100 %
	Alçada màxima:	9,50 m (PB + 1PP)

E.4. Socio - cultural:	Edificabilitat màxima:	2 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	100 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)

E.5. Administratiu:	Edificabilitat màxima:	2 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	100 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)

E.6. Proveïment:	Edificabilitat màxima:	0,6 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	60 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)
E.7. Cementiri:	Edificabilitat màxima:	0,5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	50 %
	Alçada màxima:	4,00 m (PB)
E.8. Esportiu i recreatiu:	Edificabilitat màxima:	0,3 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	30 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)

4. Les edificacions situades al front de la carretera N-260, es situaran a una distància de 25 m de l'aresta exterior de la calçada més pròxima.

## Proposta

### Normativa

#### **Art. 62.- Sistema d'equipaments comunitaris - (clau E)**

- Formen el Sistema d'Equipaments aquelles zones assenyalades per les Normes Subsidiàries amb aquesta qualificació
- Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:
  - Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.
  - Sanitari - assistencial: hospitals, centres extra - hospitalaris i residències de vells.
  - Religiós: temples, centres religiosos.
  - Socio - cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai...
  - Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública...
  - Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.
  - Cementiri.
  - Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.
- L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc. Les condicions de l'edificació per a cada equipament s'ajustaran als següents paràmetres:

E.1. Docent:	Edificabilitat màxima:	0,6 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	60 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)

\* L'equipament situat al "Camp de la Font", la cota de plataforma ocupada pels futurs edificis no podrà ser inferior a la cota de 62,30 i la separació d'aquest del cap del talús del marge dret de la llera del Rissec no serà menor de 30,00 m.

E.2. Sanitari:	Edificabilitat màxima:	0,6 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	60 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)

E.3. Religiós:	Edificabilitat màxima:	1 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	100 %
	Alçada màxima:	9,50 m (PB + 1PP)

E.4. Socio - cultural:	Edificabilitat màxima:	2 m2 / m2
	Ocupació màxima:	100 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)
E.5. Administratiu:	Edificabilitat màxima:	2 m2 / m2
	Ocupació màxima:	100 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)
E.6. Proveïment:	Edificabilitat màxima:	0,6 m2 / m2
	Ocupació màxima:	60 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)
E.7. Cementiri:	Edificabilitat màxima:	0,5 m2 / m2
	Ocupació màxima:	50 %
	Alçada màxima:	4,00 m (PB)
E.8. Esportiu i recreatiu:	Edificabilitat màxima:	0,3 m2 / m2
	Ocupació màxima:	30 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)

4. Les edificacions situades al front de la carretera N-260, es situaran a una distància de 25 m de l'aresta exterior de la calçada més pròxima.

5. En els àmbits amb clau E (sistema d'equipaments) s'admet, també, l'ús d'aparcament.

### **MODIFICACIÓ 13. AMPLIACIÓ DELS USOS PERMESOS EN EL SÒL NO URBANITZABLE.**

S'amplia la definició dels usos permesos en sòl no urbanitzable.

#### **Estat actual**

##### *Ordenació vigent*

#### **Art. 90. - Usos permesos i usos prohibits.**

1. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.
2. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable. Amb caràcter general queden prohibits els usos següents:
  - a) ús d'habitatge plurifamiliar.
  - b) ús comercial.
  - c) ús d'oficines.
  - d) ús industrial, amb l'excepció d'indústries agropecuàries o ampliacions de industrials amb llicència d'ús anterior a la data d'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries del Planejament, a excepció de les zones on es prevegui específicament.
  - e) magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola i ramader o forestal.
  - f) garatges, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o explotacions agràries.

#### **Art. 99. - Sòl no urbanitzable de règim ordinari ( clau 3.1 a)**

1. Definició: Sòls que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola, estiguin o no conreats en el moment de la seva classificació. Aquests terrenys són qualificats d'acord amb els criteris de l'apartat b, de l'article 117 del TR.
2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mímines de Conreu (4,5 ha)
3. Condicions d'ús: Els únics usos permesos són l'agrícola i el ramader. L'habitatge només és permet a les masies existents
4. S'admeten les construccions de magatzems agrícoles i les ramaderes, sotmeses a les disposicions generals.
5. La construcció d'habitatges en aquest tipus de sòl està limitada per la seva vinculació agrícola. Per això, a més de les condicions generals, cal acreditar per part del promotor i propietari dels terrenys, que la seva activitat econòmica principal és agrícola o ramadera.
6. Seguint els processos de formació històrics dels agregats rurals de la comarca, també es permet, en aquest sòl, habitatges unifamiliars com els que corresponen als processos de creixement dels agregats esmentats, als quals, per tractar-se d'edificacions possibles tocant als nuclis de població existents, no constitueixen excepció a l'article 85 de la Llei del Sòl.  
L'esmentada edificació només es permet en els terrenys confrontats als camins que es trobin representats amb el símbol (□) als plànols de zonificació, i només es podrà destinar a l'ús d'habitatge unifamiliar.  
El tipus d'edificació haurà de complir els següents paràmetres:
  - a. Parcel·la mínima 3.000 m<sup>2</sup>
  - b. Façana mínima de parcel·la 45 metres
  - c. Profunditat màxima de parcel·la 67 m
  - d. Índex d'edificabilitat màxim: 0'16 m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de sòl.
  - e. Alçada màxima total: 5 metres.

- f. La distància mínima entre edificacions dins la parcel·la haurà de ser igual a l'alçada màxima.
  - g. Alineació: a 17 metres de l'eix del vial preferent (obligatòria), i a 8 metres les altres llindes.
  - h. S'han de difuminar els límits de la parcel·la amb l'arbrat tradicional de fulla perenne de la zona.
  - i. L'entroncament i la depuració dels residus han de ser a càrrec de la propietat i dins la pròpia parcel·la.
  - j. Regeixen les condicions generals d'edificació.
  - k. Les tanques s'hauran d'alinear a 10 metres de l'eix del camí preferent.  
Les llicències d'edificació hauran de ser concedides, sempre, amb l'autorització previa de la Comissió Provincial d'Urbanisme, seguint el tràmit establert a l'article 44 del Reglament de Gestió i previa redacció del corresponent Pla Especial.
7. Regulació per a les edificacions d'utilitat pública i interès social: Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'art. 128 del TR, es declarin d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un Pla especial que contempli:
- a) L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
  - b) La servitud de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació del nucli de població.
  - c) les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

## Proposta

### Normativa

#### Art. 90. - Usos permesos i usos prohibits.

1. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.
2. Amb caràcter general, en el sòl no urbanitzable es permeten els següents usos i instal·lacions:
  - a) Agrícola, ramader, forestal, explotació de recursos naturals amb les limitacions resultants de la normativa sectorial o de la regulació específica d'aquestes normes.
  - b) Habitatge familiar, inclòs l'agrupació en divisió horitzontal, el turisme rural i els hotels d'acord amb les condicions que se'n deriven del Catàleg de Masies i Cases Rurals.
  - c) Activitats col·lectives de caràcter esportiu, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es realitzin a l'aire lliure amb les instal·lacions i construccions mínimes. Activitats culturals, artesanals, artístiques i de restauració.
  - d) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
  - e) Actuacions específiques per a destinar-lo a instal·lacions d'interès públic, entre les que hi trobem les infraestructures d'accessibilitat i les obres necessàries per a les infraestructures de telecomunicacions, hidràuliques, d'aigua potable, sanejament, desguàs, tractament de residus i instal·lacions d'educació ambiental.
3. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable. Amb caràcter general queden prohibits els usos següents:
  - a) ús d'habitatge plurifamiliar.
  - b) ús comercial.
  - c) ús d'oficines.
  - d) ús industrial, amb l'excepció d'indústries agropecuàries o ampliacions de industrials amb llicència d'ús anterior a la data d'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries del Planejament, a excepció de les zones on es prevegi específicament.
  - e) magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola i ramader o forestal.
  - f) garatges, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o explotacions agràries.

**Art. 99. - Sòl no urbanitzable de règim ordinari ( clau 3.1 a)**

1. Definició: Sòls que per les seves condicions tenen un especials valor agrícola, estiguin o no conreats en el moment de la seva classificació. Aquests terrenys són qualificats d'acord amb els criteris de l'apartat b, de l'article 117 del TR.

2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu (4,5 ha)

3. Condicions d'ús: Els usos permesos són l'agrícola, el ramader. L'habitatge, el turisme rural i l'ús hotel·ler, s'admeten en masies i cases rurals d'acord amb les condicions del Catàleg de Masies. Així mateix s'admeten els usos de restauració, les activitats culturals, artesanals i artístiques. L'ús esportiu i les activitats d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure amb les instal·lacions mínimes. Els equipaments col·lectius que s'hagin d'implantar en el medi rural.

4. S'admeten les construccions de magatzems agrícoles i les ramaderes, sotmeses a les disposicions generals.

5. La construcció d'habitatges en aquest tipus de sòl està limitada per la seva vinculació agrícola. Per això, a més de les condicions generals, cal acreditar per part del promotor i propietari dels terrenys, que la seva activitat econòmica principal és agrícola o ramadera.

6. Seguint els processos de formació històrics dels agregats rurals de la comarca, també es permet, en aquest sòl, habitatges unifamiliars com els que corresponen als processos de creixement dels agregats esmentats, als quals, per tractar-se d'edificacions possibles tocant als nuclis de població existents, no constitueixen excepció a l'article 85 de la Llei del Sòl.

L' esmentada edificació només es permet en els terrenys confrontats als camins que es trobin representats amb el símbol (↑) als plànols de zonificació, i només es podrà destinar a l'ús d'habitatge unifamiliar.

El tipus d'edificació haurà de complir els següents paràmetres:

- a. Parcel·la mínima 3.000 m<sup>2</sup>
- b. Façana mínima de parcel·la 45 metres
- c. Profunditat màxima de parcel·la 67 m
- d. Índex d'edificabilitat màxim: 0'16 m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de sòl.
- e. Alçada màxima total: 5 metres.
- f. La distància mínima entre edificacions dins la parcel·la haurà de ser igual a l'alçada màxima.
- g. Alineació: a 17 metres de l'eix del vial preferent (obligatòria), i a 8 metres les altres llinies.
- h. S'han de difuminar els límits de la parcel·la amb l'arbrat tradicional de fulla perenne de la zona.
- i. L'entroncament i la depuració dels residus han de ser a càrrec de la propietat i dins la pròpia parcel·la.
- j. Regeixen les condicions generals d'edificació.
- k. Les tanques s'hauran d'alinejar a 10 metres de l'eix del camí preferent.

Les llicències d'edificació hauran de ser concedides, sempre, amb l'autorització prèvia de la Comissió Provincial d'Urbanisme, seguint el tràmit establert a l'article 44 del Reglament de Gestió i prèvia redacció del corresponent Pla Especial.

7. Regulació per a les edificacions d'utilitat pública i interès social: Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'art. 128 del TR, es declari d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un Pla especial que contempli:

- a) L' impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
- b) La servituds de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació del nucli de població.
- c) les condicions formals i tècniques de la nova edificació.



## MODIFICACIÓ 14. DEFINICIÓ DE LA PARCEL·LA MÍNIMA DELS MAGATZEMS EN SÒL NO URBANITZABLE.

### Estat actual

#### *Normativa*

#### **Art. 95. - Magatzems d'.**

La construcció de magatzems d'eines ha de complir les següents condicions:

- a) Superfície màxima: 9m<sup>2</sup>.
- b) Superfície mínima de parcel·la: 1'5Ha.
- c) Alçada màxima: 2'50m
- d) Condicions estètiques: no es permet que tinguin cap obertura a excepció de la porta, l'acabat de les parets serà remolinat amb pigments minerals o pintat, la coberta serà plana i no s'hi col·locarà cap element tipus xemeneia, etc.

### Proposta

#### *Normativa*

#### **Art. 95 - Magatzems d'eines.**

La construcció de magatzems d'eines ha de complir les següents condicions:

- a) Superfície màxima: 9m<sup>2</sup>.
- b) Superfície mínima de parcel·la: 1.000 m<sup>2</sup>.
- c) Alçada màxima: 2'50m
- d) Condicions estètiques: no es permet que tinguin cap obertura a excepció de la porta, l'acabat de les parets serà remolinat amb pigments minerals o pintat, la coberta serà plana i no s'hi col·locarà cap element tipus xemeneia, etc.

**MODIFICACIÓ 15.**  
**PLÀNOLS SÒL NO URBANITZABLE, S'INCORPORA EL LÍMIT DE LA XARXA NATURA 2.000.**

S'incorpora dins el document plànols de Sòl No Urbanitzable els límits de la Xarxa Natura 2000, en concret la zona de "La Garriga d'Empordà", ES5120025.

**Proposta**

*Ordenació proposada*

Veure el document gràfic de plànols de proposta de Sòl No Urbanitzable.

## MODIFICACIÓ 16.

### CANVI DE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA. LA PARCEL·LA SITUADA AL CARRER LLERS Nº8 AMB QUALIFICACIÓ ZONA 2 ES MODIFICA A SISTEMA D'EQUIPAMENTS E4-E5.

Es modifica la qualificació urbanística de la parcel·la situada al C/ Llers nº 8. Actualment la present parcel·la es qualifica com a zona 2 i es modifica la seva qualificació urbanística per passar a sistema d'equipaments urbà E4-Socio cultural i E5-Administratiu.

Es modifica la definició del sistema d'equipaments E5-Administratiu. S'amplien els usos permesos afegint l'ús d'oficines.

#### Estat actual

##### Normativa

#### Art. 69- Zona d'eixample urbà (clau 2)

##### 1. DEFINICIÓ.

Correspon a zones d'implantació més tardana en el teixit urbà de la vila i que es presenten parcialment consolidades s'ordena l'edificació entre mitgeres, amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer.

##### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

2

Front mínim de parcel·la	5 m
Parcel·la mínima	150 m <sup>2</sup>
Profunditat mínima de parcel·la	14 m

##### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

2

Tipus d'ordenació	Alineada a vial (obligatòria)
Fondària edificable	Segons plànol 10
Fondària planta baixa	La mateixa de la resta de plantes
Separacions	Alineada a vial (obligatòria)
Tanques	Alçada màxima de 180 cm amb material de reixa metal·lica o d'acabat de façana. Les tanques del carrer quan quedin lliures d'edificació, tindran els mateixos acabats que les façanes.
Nombre màxim de plantes	PB+1PP
Alçada lliure:	
· soterrani	>2'2 m
· planta baixa	3'5m
· planta pis	2'5 – 3,5m
Planta Baixa	d'acord amb l'art. 29
Alçada reguladora	7'2 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb l'art. 30 i 31
Entresolat de planta baixa	No es permet
Sota coberta habitable	2'5 m (No pot constituir habitatge independent)
Pendent màxim de la coberta	25%
Elements sortints	30%
Cossos sortints	Vol màx. 60 cm la resta de paràmetres segons art.35
Composició de façana	Prohibits

<b>Porxos</b>	<i>Les façanes marcades en el plànol amb ratlles discontinues perpendiculars a l'alineació de carrer, caldrà conservar-les ressaltant els elements de pedra existents, la composició d'aquesta així com el seu tractament haurà de disposar del vist i plau de l'arquitecte municipal.</i>
<b>Composició de façana</b>	<i>1. En planta baixa no es podran realitzar obertures d'amplada superior a 3'5m. 2. En planta pis no es podran realitzar obertures d'amplada superior a 1'5m , l'amplada no podrà ser major que el 60% de l'alçada. 3. Es permetran obertures horitzontals en forma de badiu en la planta sota coberta.</i>
<b>Material i color de façana</b>	<i>Pedra vista o remolinat amb morter de calç colorat amb pigments minerals o pintat de color terrós no vermell, en qualsevol cas s'haurà de menester el vist i plau de l'arquitecte municipal.</i>
<b>Material i color de la coberta</b>	<i>La coberta es realitzarà amb teula àrab de color ocre o vermell, i al menys ell 50% de la coberta s'haurà de realitzar amb teules recuperades sempre que sigui possible.</i>
<b>Fusteries</b>	<i>Les fusteries es realitzaran preferentment amb fusta amb acabat pintat o envernissat, estan prohibides les persianes enrotllables de tipus americà.</i>
<b>Altres</b>	<i>-Queden prohibits edificis de volums retranquejats - Obligació de recollir les aigües de les cobertes mitjançant canaló i baixant.</i>

#### 4. CONDICIONS D'ÚS.

2

<b>Usos admesos</b>	<i>- Habitatge, en les seves categories de plurifamiliar i unifamiliar. - Residencial. Hotel - Hotel - Comercial en planta baixa - Oficines - Industrial, en la categoria 1ª les situacions 1,2., en la categoria 2ª les situacions2. - Recreatiu - Esportiu - Religios - cultural - Sanitari - assistencial.</i>
---------------------	---

#### 5 CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

2

<b>Informes</b>	<i>Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.</i>
-----------------	---

## Art. 62. Sistema d'equipaments comunitaris - (clau E)

1. Formen el Sistema d'Equipaments aquelles zones assenyalades per les Normes Subsidiàries amb aquesta qualificació

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

E.1. Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.

E.2. Sanitari assistencial: hospitals, centres extra hospitalaris i residències de vells.

E.3. Religios: temples, centres religiosos.

E.4. Socio-cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai...

E.5. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública...

E.6. Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.

E.7. Cementiri.

E.8. Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.

3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc. Les condicions de l'edificació per a cada equipament s'ajustaran als següents paràmetres:

E.1. Docent: Edificabilitat màxima: 0,6 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>  
Ocupació màxima: 60 %  
Alçada màxima: 7,20 m (PB + 1PP)

\* L'equipament situat al "Camp de la Font", la cota de plataforma ocupada pels futurs edificis no podrà ser inferior a la cota de 62,30 i la separació d'aquest del cap del talús del marge dret de la llera del Rissac no serà menor de 30,00 m.

E.2. Sanitari: Edificabilitat màxima: 0,6 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>  
Ocupació màxima: 60 %  
Alçada màxima: 7,20 m (PB + 1PP)

E.3. Religios: Edificabilitat màxima: 1 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>  
Ocupació màxima: 100 %  
Alçada màxima: 9,50 m (PB + 1PP)

E.4. Socio - cultural: Edificabilitat màxima: 2 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>  
Ocupació màxima: 100 %  
Alçada màxima: 7,20 m (PB + 1PP)

E.5. Administratiu: Edificabilitat màxima: 2 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>  
Ocupació màxima: 100 %  
Alçada màxima: 7,20 m (PB + 1PP)

E.6. Proveïment: Edificabilitat màxima: 0,6 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>  
Ocupació màxima: 60 %  
Alçada màxima: 7,20 m (PB + 1PP)

E.7. Cementiri: Edificabilitat màxima: 0,5 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>  
Ocupació màxima: 50 %  
Alçada màxima: 4,00 m (PB)

E.8. Esportiu i recreatiu: Edificabilitat màxima: 0,3 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>  
Ocupació màxima: 30 %  
Alçada màxima: 7,20 m (PB + 1PP)

4. Les edificacions situades al front de la carretera N-260, es situaran a una distància de 25 m de l'aresta exterior de la calçada més pròxima.”

5. En els àmbits amb clau E (sistema d'equipaments) s'admet, també, l'ús d'aparcament.

## Proposta

### Normativa

#### Art. 62. Sistema d'equipaments comunitaris - (clau E)

1. Formen el Sistema d'Equipaments aquelles zones assenyalades per les Normes Subsidiàries amb aquesta qualificació

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

E.1. Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.

E.2. Sanitari assistencial: hospitals, centres extra hospitalaris i residències de vells.

E.3. Religios: temples, centres religiosos.

E.4. Socio-cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai...

E.5. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública, oficines...

E.6. Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.

E.7. Cementiri.

E.8. Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.

3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc. Les condicions de l'edificació per a cada equipament s'ajustaran als següents paràmetres:

E.1. Docent:	Edificabilitat màxima:	0,6 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	60 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1 PP)

\* L'equipament situat al “Camp de la Font”, la cota de plataforma ocupada pels futurs edificis no podrà ser inferior a la cota de 62,30 i la separació d'aquest del cap del talús del marge dret de la llera del Rissac no serà menor de 30,00 m.

E.2. Sanitari:	Edificabilitat màxima:	0,6 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	60 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1 PP)

E.3. Religios:	Edificabilitat màxima:	1 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	100 %
	Alçada màxima:	9,50 m (PB + 1 PP)

E.4. Socio - cultural:	Edificabilitat màxima:	2 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	100 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1 PP)

E.5. Administratiu:	Edificabilitat màxima:	2 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	100 %

	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)
E.6. Proveïment:	Edificabilitat màxima:	0,6 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	60 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)
E.7. Cementiri:	Edificabilitat màxima:	0,5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	50 %
	Alçada màxima:	4,00 m (PB)
E.8. Esportiu i recreatiu:	Edificabilitat màxima:	0,3 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	30 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)

4. Les edificacions situades al front de la carretera N-260, es situaran a una distància de 25 m de l'aresta exterior de la calçada més pròxima.”

5. En els àmbits amb clau E (sistema d'equipaments) s'admet, també, l'ús d'aparcament.

#### *Ordenació proposada*

Veure el document gràfic de plànols de proposta de Sòl Urbà.

## MODIFICACIÓ 17.

### CANVI DE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA. LA PARCEL·LA SITUADA A LA PLAÇA DEL PINTOR JOAN SIBECAS, Nº 1, AMB QUALIFICACIÓ ZONA E4 ES MODIFICA AMPLIANT ELS USOS ADMESOS A SISTEMA D'EQUIPAMENTS E4-E5.

Es modifica la qualificació urbanística de la parcel·la situada a la Plaça del Pintor Joan Sibecas, nº 1. Actualment la present parcel·la es qualifica com a zona E4 i es modifica la seva qualificació urbanística ampliant els usos admesos per passar a sistema d'equipaments urbà E4-Socio cultural i E5-Administratiu.

Es modifica la definició del sistema d'equipaments E5-Administratiu. S'amplien els usos permesos afegint l'ús d'oficines.

#### Estat actual

#### Normativa

#### Art. 62. Sistema d'equipaments comunitaris - (clau E)

1. Formen el Sistema d'Equipaments aquelles zones assenyalades per les Normes Subsidiàries amb aquesta qualificació

2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:  
E.1. Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.

E.2. Sanitari assistencial: hospitals, centres extra hospitalaris i residències de vells.

E.3. Religiosos: temples, centres religiosos.

E.4. Socio-cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai...

E.5. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública...

E.6. Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.

E.7. Cementiri.

E.8. Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.

3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc. Les condicions de l'edificació per a cada equipament s'ajustaran als següents paràmetres:

E.1. Docent:	Edificabilitat màxima: 0,6 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima: 60 %
	Alçada màxima: 7,20 m (PB + 1PP)

\* L'equipament situat al "Camp de la Font", la cota de plataforma ocupada pels futurs edificis no podrà ser inferior a la cota de 62,30 i la separació d'aquest del cap del talús del marge dret de la llera del Rissac no serà menor de 30,00 m.

E.2. Sanitari:	Edificabilitat màxima: 0,6 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima: 60 %
	Alçada màxima: 7,20 m (PB + 1PP)

E.3. Religiosos:	Edificabilitat màxima: 1 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima: 100 %
	Alçada màxima: 9,50 m (PB + 1PP)

E.4. Socio - cultural:	Edificabilitat màxima: 2 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima: 100 %



	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)
E.5. Administratiu:	Edificabilitat màxima:	2 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	100 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)
E.6. Proveïment:	Edificabilitat màxima:	0,6 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	60 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)
E.7. Cementiri:	Edificabilitat màxima:	0,5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	50 %
	Alçada màxima:	4,00 m (PB)
E.8. Esportiu i recreatiu:	Edificabilitat màxima:	0,3 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	30 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)

4. Les edificacions situades al front de la carretera N-260, es situaran a una distància de 25 m de l'aresta exterior de la calçada més pròxima."

5. En els àmbits amb clau E (sistema d'equipaments) s'admet, també, l'ús d'aparcament.

## Proposta

### Normativa

#### Art. 62. Sistema d'equipaments comunitaris - (clau E)

1. Formen el Sistema d'Equipaments aquelles zones assenyalades per les Normes Subsidiàries amb aquesta qualificació

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

E.1. Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.

E.2. Sanitari assistencial: hospitals, centres extra hospitalaris i residències de vells.

E.3. Religios: temples, centres religiosos.

E.4. Socio-cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai...

E.5. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública, oficines...

E.6. Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.

E.7. Cementiri.

E.8. Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.

3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc. Les condicions de l'edificació per a cada equipament s'ajustaran als següents paràmetres:

E.1. Docent:	Edificabilitat màxima:	0,6 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	60 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)

\* L'equipament situat al "Camp de la Font", la cota de plataforma ocupada pels futurs edificis no podrà ser inferior a la cota de 62,30 i la separació d'aquest del cap del talús del marge dret de la llera del Rissec no serà menor de 30,00 m.

E.2. Sanitari:	Edificabilitat màxima:	0,6 m2 / m2
	Ocupació màxima:	60 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)
E.3. Religiós:	Edificabilitat màxima:	1 m2 / m2
	Ocupació màxima:	100 %
	Alçada màxima:	9,50 m (PB + 1PP)
E.4. Socio - cultural:	Edificabilitat màxima:	2 m2 / m2
	Ocupació màxima:	100 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)
E.5. Administratiu:	Edificabilitat màxima:	2 m2 / m2
	Ocupació màxima:	100 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)
E.6. Proveïment:	Edificabilitat màxima:	0,6 m2 / m2
	Ocupació màxima:	60 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)
E.7. Cementiri:	Edificabilitat màxima:	0,5 m2 / m2
	Ocupació màxima:	50 %
	Alçada màxima:	4,00 m (PB)
E.8. Esportiu i recreatiu:	Edificabilitat màxima:	0,3 m2 / m2
	Ocupació màxima:	30 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)

4. Les edificacions situades al front de la carretera N-260, es situaran a una distància de 25 m de l'aresta exterior de la calçada més pròxima."

5. En els àmbits amb clau E (sistema d'equipaments) s'admet, també, l'ús d'aparcament.

#### *Ordenació proposada*

Veure el document gràfic de plànols de proposta de Sòl Urbà.

## ADEQUACIÓ A L'ORDENAMENT URBANÍSTIC PLANEJAMENT SUPERIOR

Per elaborar el present projecte de Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de planejament trobem diferents instruments per a dur a terme la política de planejament territorial com el Pla Territorial Parcial de les Comarques de Girona el 14 de setembre de 2010 i publicat al DOGC nº 5735 de 15 d'octubre de 2010, i el Pla Director Urbanístic del Sistema Urbà de Figueres l'11 de novembre de 2010 i publicat al DOGC nº 5762 de 24 de novembre de 2010.

El Pla Territorial Parcial de les Comarques de Girona, preveu un creixement moderat per al municipi d'Avinyonet de Puigventós. Les previsions d'ampliació de sòl i de creixement residencial contingudes en aquest document no ultrapassen les determinacions del PTPCG ni pel que fa als criteris de creixement en nombre d'habitatges ni d'ocupació de sòl i s'adapten als criteris de compacitat, continuïtat i sostenibilitat de les trames urbanes continguts en el Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

Les previsions respecte al municipi d'Avinyonet de Puigventós que preveu el Pla Director Urbanístic del Sistema Urbà de Figueres són les següents:

### Assentament:

- No cal classificar nous sòls urbanitzables altres que els classificats a ponent del nucli principal.
- La previsió de 184 nous habitatges en sòl urbà i urbanitzable es considera suficient.
- L'ampliació de l'article 57.3 de la llei 2/2002 d'Urbanisme ha de permetre que el POUM reservi sostre i sòl suficients per a habitatges de protecció oficial.
- Qualificar els àmbits d'equipaments (residències per a gent gran).
- El veïnat de Santa Eugènia i la urbanització de Mas Pau no haurien de créixer.

### Infraestructures:

- Definiició del caràcter de la C-260. Analitzar i, si és cert, incorporar l'alternativa de CILMA – Diputació de Girona. Reconsiderar el desdoblament.
- Millorar la comunicació entre el Mas Pau i els equipaments del nucli central (escola). Pas inferior de la C-260. Passarel·la sobre el Manol.
- Millorar l'accés de Vilanant des de la C-260 per evitar travessar el poble.
- Millorar la xarxa local. Possibilitat de millorar el camí de comunicació entre el masos al límit de la Garriga.

### Espais lliures:

- Reajustar el límit de Protecció Especial de la Garriga d'Empordà. Xarxa Natura 2000 – PEIN. Coincidència amb el Pla de Gestió.
- Delimitar bé les extraccions d'àrids i les pedreres. Cal regular millor els usos i les conseqüències sobre l'entorn.
- Incorporar les accions dels PALS:
  - o Pla Especial d'usos del Sòl No Urbanitzable.
  - o Delimitació del marges del Manol, Rissecc i altres torrents.
  - o Delimitació de superfícies forestals.
  - o Protecció Especial de les Hortes del Manol i el Pla de Margall (Rissecc).

### Elements patrimonials:

- Ordenació especial de l'ermita i de les Masies de Santa Eugènia i de les Tres Cases.
- Elaborar un precatàleg complet en coordinació amb les normes subsidiàries.
- Exemple de Can Falguerona.

Figueres, juny de 2016

*Lluís Gratacós i Soler*



## NORMATIVA URBANÍSTICA

### Article 1

Es modifica l'article 35 de les Normes Subsidiàries de Planejament, es modifica la regulació dels cossos sortints.

#### **Art. 35. - Cossos sortints.**

La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà com a superfície de sostre edificable.

Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents:

1. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa
2. No es permeten els cossos sortints tancats en carrers menors de 8 metres.
3. L'alçària lliure entre la vorera i els cossos sortints és de 4,00 metres.
4. La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret que s'admeti expressament la seva singularitat en les ordenances que regulen la zona.
5. Si la seva volada no es regula a la zona corresponent aquesta es limita per la menor de les dimensions següents:
  - el 10% de l'amplària del vial
  - l'amplària de la vorera menys 50 cm
  - en qualsevol cas una longitud de vol màxima de 1,20 metres
  - en patis de parcel·la es separaran 3m del fons de la parcel·la.
6. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts podrà ocupar com a màxim 2/3 de la longitud de façana. Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar com a màxim el 50% de la longitud de la façana.
7. El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana a 1,00 metres de la paret mitgera.

## **Article 2**

Es modifica l'article 36 de les Normes Subsidiàries de Planejament, es modifica la regulació dels elements sortints.

### **Art. 36. - Elements sortints.**

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui res, els elements sortints no podran volar més 15 cm, excepte a la planta baixa on, a més, no podran sobresortir més del 5% de l'amplada de la voravia, i a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 60 cm.

### Article 3

Es modifica l'aticle 62 de les Normes Subsidiàries de Planejament, s'incorpora que s'admet l'ús d'aparcament en els sistema d'equipaments comunitaris, s'amplien els usos admesos en l'equipament E5-Administratiu afegint l'ús d'oficines.

#### **Art. 62.- Sistema d'equipaments comunitaris - (clau E)**

1. Formen el Sistema d'Equipaments aquelles zones assenyalades per les Normes Subsidiàries amb aquesta qualificació

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

E.1. Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.

E.2. Sanitari - assistencial: hospitals, centres extra - hospitalaris i residències de vells.

E.3. Religiós: temples, centres religiosos.

E.4. Socio - cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai...

E.5. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública, oficines...

E.6. Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.

E.7. Cementiri.

E.8. Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.

3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc. Les condicions de l'edificació per a cada equipament s'ajustaran als següents paràmetres:

E.1. Docent:	Edificabilitat màxima:	0,6 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	60 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)

\* L'equipament situat al "Camp de la Font", la cota de plataforma ocupada pels futurs edificis no podrà ser inferior a la cota de 62,30 i la separació d'aquest del cap del talús del marge dret de la llera del Rissac no serà menor de 30,00 m.

E.2. Sanitari:	Edificabilitat màxima:	0,6 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	60 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)

E.3. Religiós:	Edificabilitat màxima:	1 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	100 %
	Alçada màxima:	9,50 m (PB + 1PP)

E.4. Socio - cultural:	Edificabilitat màxima:	2 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	100 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)

E.5. Administratiu:	Edificabilitat màxima:	2 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	100 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)

E.6. Proveïment:	Edificabilitat màxima:	0,6 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	Ocupació màxima:	60 %
	Alçada màxima:	7,20 m (PB + 1PP)

E.7. Cementiri:	Edificabilitat màxima:	0,5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
-----------------	------------------------	-------------------------------------

Ocupació màxima: 50 %  
Alçada màxima: 4,00 m (PB)

E.8. Esportiu i recreatiu: Edificabilitat màxima: 0,3 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>  
Ocupació màxima: 30 %  
Alçada màxima: 7,20 m (PB + 1PP)

4. Les edificacions situades al front de la carretera N-260, es situaran a una distància de 25 m de l'aresta exterior de la calçada més pròxima.

5. En els àmbits amb clau E (sistema d'equipaments) s'admet, també, l'ús d'aparcament.



## Article 4

Es modifica l'aticle 68 de les Normes Subsidiàries de Planejament, es modificaca la regulació dels acabats de coberta zona clau 1. Es corregeixen algunes referències en l'articulat i s'incorporen les servituds aeronàutiques afegint dins els quadres definitoris de la zona les condicions de tramitació. .

### Art. 68.- Zona de nucli antic (clau 1)

#### 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic del municipi, que correspon a ordenació entre mitgeres alineada a vial. Les normes regulen tant les obres de nova edificació com les de conservació i millora de l'edificació. Tot, sense canviar substancialment les seves característiques urbanes.

#### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

1

Front mínim de parcel·la	5 m
--------------------------	-----

#### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

1

Tipus d'ordenació	Alineada a vial (obligatòria)
Fondària edificable	10m
Fondària edificable planta baixa	La mateixa de la resta de plantes.
Separacions	Alineada a vial (obligatòria)
Nombre màxim de plantes	PB+1
Alçada lliure:	
· soterrani	>2'2 m
· planta baixa	3'5m
· planta pis	2'5 – 3,5m
· planta sota coberta	2,5m (No pot constituir habitatge independent)
Planta baixa	d'acord amb l'art. 29
Alçada reguladora	7'2m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	d'acord amb l'art 31
Pendent mínim de la coberta	25%
Pendent màxim de la coberta	30%
Elements sortints	Vol max 60 cm la resta de paràmetres segons article 36
Cossos sortints	Prohibits
Tractament façanes existents	Les façanes que continguin finestres i elements d'interès caldrà conservar-les ressaltant els elements de pedra existents, la composició d'aquesta així com el seu tractament haurà de disposar del vist i plau de l'arquitecte municipal.
Proporcions de les obertures	<p>1. En planta baixa no es podran realitzar obertures d'amplada superior a 3'5m.</p> <p>2. En planta pis no es podran realitzar obertures d'amplada superior a 1'5m , l'amplada no podrà ser major que el 60% de l'alçada.</p> <p>3. Es permetran obertures horitzontals en forma de badiu en la planta sota coberta, com a remat en la part superior de la façana.</p>

<i>Material i color de la façana</i>	<i>Pedra vista o remolinat amb morter de calç colorat amb pigments minerals o pintat de color terrós no vermell, en qualsevol cas s'haurà de menester el vist i plau de l'arquitecte municipal.</i>
<i>Material i color de la coberta</i>	<i>La coberta es realitzarà amb teula àrab de color ocre o vermell, i al menys ell 50% de la coberta s'haurà de realitzar amb teules recuperades, sempre que sigui possible.</i>
<i>Fusteria</i>	<i>Les fusteries es realitzaran preferentment amb fusta amb acabat pintat o envernissat. Estan prohibides les persianes enrotllables de tipus americà.</i>
<i>Tanques</i>	<i>Les tanques del carrer quan quedin lliures d'edificació, tindran els mateixos acabats que les façanes.</i>
<i>Altres</i>	<i>-Queden prohibits edificis de volums retranquejats - Obligació de recollir les aigües de les cobertes mitjançant canaló i baixant.</i>

#### 4. CONDICIONS D'ÚS

1

<i>Usos admesos</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Habitatge, en les seves categories de plurifamiliar unifamiliar.</i></li> <li>- <i>Residencial. Hoteler - Hoteler</i></li> <li>- <i>Comercial en planta baixa</i></li> <li>- <i>Oficines</i></li> <li>- <i>Industrial, en la categoria 1ª les situacions 1,2. , en la categoria 2ª les situacions2.</i></li> <li>- <i>Recreatiu</i></li> <li>- <i>Esportiu</i></li> <li>- <i>Religiós - cultural</i></li> <li>- <i>Sanitari - assistencial.</i></li> </ul>
---------------------	--

#### 5. CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

1

<i>Informes</i>	<i>Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.</i>
-----------------	---

## Article 5

Es modifica l'aticle 69 de les Normes Subsidiàries de Planejament, es modificaca la regulació dels acabats de coberta zona clau 2 i la definició de les tanques. Es corregeixen algunes referències en l'articulat i s'incorporen les servituds aeronàutiques afegint dins els quadres definitoris de la zona les condicions de tramitació.

### Art. 69.- Zona d'eixample urbà (clau 2)

#### 1. DEFINICIÓ.

Correspon a zones d'implantació més tardana en el teixit urbà de la vila i que es presenten parcialment consolidades s'ordena l'edificació entre mitgeres, amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer.

#### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

**2**

Front mínim de parcel·la	5 m
Parcel·la mínima	150 m²
Profunditat mínima de parcel·la	14 m

#### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

**2**

Tipus d'ordenació	Alineada a vial (obligatòria)
Fondària edificable	Segons plànol 10
Fondària planta baixa	La mateixa de la resta de plantes
Separacions	Alineada a vial (obligatòria)
Tanques	Alçada màxima de 180 cm amb material de reixa metal·lica o d'acabat de façana. Les tanques del carrer quan quedin lliures d'edificació, tindran els mateixos acabats que les façanes.
Nombre màxim de plantes	PB+1PP
Alçada lliure:	
· soterrani	>2'2 m
· planta baixa	3'5m
· planta pis	2'5 – 3,5m
Planta Baixa	d'acord amb l'art. 29
Alçada reguladora	7'2 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb l'art. 30 i 31
Entresolat de planta baixa	No es permet
Sota coberta habitable	2'5 m (No pot constituir habitatge independent)
Pendent màxim de la coberta	25%
Elements sortints	30%
Cossos sortints	Vol màx. 60 cm la resta de paràmetres segons art.35
Composició de façana	Prohibits
Porxos	Les façanes marcades en el plànol amb ratlles discontinues perpendiculars a l'alineació de carrer, caldrà conservar-les ressaltant els elements de pedra existents, la composició d'aquesta així com el seu tractament haurà de disposar del vist i plau de l'arquitecte municipal.

<i>Composició de façana</i>	<p><b>1.</b> En planta baixa no es podran realitzar obertures d'amplada superior a 3'5m.</p> <p><b>2.</b> En planta pis no es podran realitzar obertures d'amplada superior a 1'5m , l'amplada no podrà ser major que el 60% de l'alçada.</p> <p><b>3.</b> Es permetran obertures horitzontals en forma de badiu en la planta sota coberta, com a remat en la part superior de la façana.</p>
<i>Material i color de façana</i>	Pedra vista o remolinat amb morter de calç colorat amb pigments minerals o pintat de color terrós no vermell, en qualsevol cas s'haurà de menester el vist i plau de l'arquitecte municipal.
<i>Material i color de la coberta</i>	La coberta es realitzarà amb teula àrab de color ocre o vermell, i al menys ell 50% de la coberta s'haurà de realitzar amb teules recuperades sempre que sigui possible.
<i>Fusteries</i>	Les fusteries es realitzaran preferentment amb fusta amb acabat pintat o envernissat, estan prohibides les persianes enrotllables de tipus americà.
<i>Altres</i>	<p>- Queden prohibits edificis de volums retranquejats</p> <p>- Obligació de recollir les aigües de les cobertes mitjançant canaló i baixant.</p>

#### 4. CONDICIONS D'ÚS.

**2**

<i>Usos admesos</i>	<p>- Habitatge, en les seves categories de plurifamiliar i unifamiliar.</p> <p>- Residencial. Hotel - Hotel</p> <p>- Comercial en planta baixa</p> <p>- Oficines</p> <p>- Industrial, en la categoria 1ª les situacions 1,2., en la categoria 2ª les situacions2.</p> <p>- Recreatiu</p> <p>- Esportiu</p> <p>- Religios - cultural</p> <p>- Sanitari - assistencial.</p>
---------------------	---

#### 5 CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

**2**

<i>Informes</i>	Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.
-----------------	--

## Article 6

Es modifica l'aticle 70 de les Normes Subsidiàries de Planejament, es modificaca la regulació dels acabats de façana de la zona clau 3, així com els colors. Es corregeixen algunes referències en l'articulat i s'incorporen les servituds aeronàutiques afegint dins els quadres definitoris de la zona les condicions de tramitació.

### Art. 70 - Zona de cases en filera (clau 3)

#### 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar entre mitgeres. Les Normes Subsidiàries fixen les variants fonamentals del tipus arquitectònic per assegurar la correcta composició dels conjunts promoguts de forma individualitzada.

#### 2. SUBZONES.

S'estableixen les subzones següents:

- Cases en filera, clau 3
- Cases en filera, clau 3a
- Edificació en filera en bloc aïllat: dominància unifamiliar, clau 3e

#### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

3

Front mínim de parcel·la	10'00m
Parcel·la mínima	175m <sup>2</sup>
Profunditat mínima de parcel·la	19'00m

#### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

3

Tipus d'ordenació	Alineada a vial
Fondària edificable	14m
Edificabilitat	Segons ocupació i alçada
Ocupació	Segons plànol 10
Separacions mínimes:	0
· al carrer	
· al fons de la parcel·la	5m
Tanques	Alçada màxima de 180 cm amb material de reixa metàl·lica o d'acabat de façana.
Nombre màxim de plantes	PB+1
Alçada lliure mínima:	
· soterrani	>2'2m
· planta baixa	2'5-3'0m
· planta pis	2'5-3'0m
· sota coberta	2,5m (No pot constituir habitatge independent)
Planta Baixa	Segons art 29.
Alçada reguladora	7,2m

<i>Punt d'aplicació de l'alçada reguladora</i>	<i>La definició de la planta baixa i la regulació de l'alçada reguladora es farà d'acord amb els articles 30 i 31 corresponents de la "secció 2: Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial" sempre i quan les fileres siguin alineades a carrer. Quan les fileres estiguin separades de l'alineació de vial pot ser més adequat utilitzar la definició de planta baixa i la regulació de l'alçada reguladora d'acord amb els articles 40 i 41 corresponents a la secció 3: "Paràmetres que regulen l'edificació aïllada".</i>
<i>Sota coberta habitable</i>	<i>2'5m de mitja</i>
<i>Composició de façana</i>	<i>Lliure</i>
<i>Pendent màxim de coberta</i>	<i>30°%</i>
<i>Elements sortints</i>	<i>Art.36</i>
<i>Cossos sortints</i>	<i>Art.35</i>
<i>Material i color de façana</i>	<i>Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors terrossos.</i>
<i>Material i color de coberta</i>	<i>La coberta serà inclinada amb teula tipus àrab de color ocre o vermell.</i>
<i>Altres</i>	<i>Obligació de recollir les aigües de les cobertes mitjançant canaló i baixant</i>

#### 4. CONDICIONS D'ÚS.

3

<i>Usos admesos</i>	<i>-Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar. -Residencial, hotelier. -Comercial en PB. -Oficines. -Recreatiu. -Esportiu. -Religiós - cultural. -Sanitari - assistencial.</i>
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	<i>1 per habitatge</i>

#### 5. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

3

<i>Ocupació</i>	<i>0 % de la parcel·la</i>
<i>Alçada màxima</i>	<i>0 m</i>

#### 6 CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

3

<i>Informes</i>	<i>Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.</i>
-----------------	---

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

**3a**

Front mínim de parcel·la	5 m
Parcel·la mínima	150 m²
Profunditat mínima de parcel·la	14 m

### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

**3a**

Tipus d'ordenació	Alineada a vial
Fondària edificable	Segons plànol 10
Fondària planta baixa	La mateixa de la resta de plantes
Edificabilitat	Segons ocupació i alçada
Ocupació	Segons plànol 10
Tanques	Alçada màxima de 180 cm amb material de reixa metàl·lica o d'acabat de façana.
Separacions mínimes: - al carrer	4m
Planta baixa	Segons article 29.
Alçada reguladora	7,20 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa
Sota coberta habitable	2,50 m (No pot constituir habitatge independent)
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	La definició de la planta baixa i la regulació de l'alçada reguladora es farà d'acord amb els articles corresponents de la "secció 2: Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial" sempre i quan les fileres siguin alineades a carrer. Quan les fileres estiguin separades de l'alineació de vial pot ser més adequat utilitzar la definició de planta baixa i la regulació de l'alçada reguladora corresponents a la secció 3: "Paràmetres que regulen l'edificació aïllada".
Nombre màxim de plantes	PB+1
Alçada lliure mínima:	
· soterrani	>2,20 m
· planta baixa	2,50 - 3,00 m
· planta pis	2,50 - 3,00 m
Sota coberta habitable	2,50 m de mitja
Composició de façana	Lliure
Pendent màxim de coberta	30°%
Elements sortints	Art.36
Cossos sortints	Art.35
Material i color de façana	Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors terrossos.
Material i color de coberta	La coberta serà inclinada amb teula tipus àrab de color ocre o vermell.
Altres	Obligació de recollir les aigües de les cobertes mitjançant canaló i baixant

## 5. CONDICIONS D'ÚS

### 3a

Usos admesos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar</li> <li>- Residencial, hotel·ler</li> <li>- Comercial en PB</li> <li>- Oficines</li> <li>- Recreatiu</li> <li>- Esportiu</li> <li>- Religios - cultural</li> <li>- Sanitari - assistencial</li> </ul>
Dotació mínima d'aparcament:	1 plaça per habitatge

## 6 CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

### 3a

Informes	Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.
----------	--

## 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

### 3e

Front mínim de parcel·la	9 m
Parcel·la mínima	160 m²

## 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

### 3e

Tipus d'ordenació	Edificació en filera, entre mitgeres amb bloc aïllat, unifamiliar.
Edificabilitat neta màxima:	1,1 m²/m² parcel·les centrals 0,85 m²/m² parcel·les cantoneres
Ocupació màxima:	-
Profunditat màxima edificable:	14 m en planta baixa 12 m en planta pis
Separació mínima a carrer:	0 m.
Separació mínima a fons:	5 m.
Separació mínima a laterals:	0 m. Parcel·les centrals 3 m. Parcel·les cantoneres
Alçada reguladora	7 m
Nº de plantes:	PB+1 PP

## 5. CONDICIONS ESTÈTIQUES

### 3e

Coberta	Inclinada de teula de color torrat o vermellós (mínim un 50% de la coberta). En casos justificats podrà ser plana.
Façanes	Material: arrebossats, materials nobles (pedra de mamposteria, obra vista,...) Es prohibeixen els aplacats de pedra. Obertures: persianes de llibret.



<i>Colors</i>	<i>Fusteria: Colors foscos (verd, marró, negre,...) Paraments de façana: ocres, terrossos i integrats en l'entorn, (d'acord amb la gama de colors que segueix i les seves derivacions i matisos).</i>
<i>Balcons</i>	<i>Amplada màxima: ½ de la longitud de façana (en edificacions alineades a façana). Cantell màxim: 15 cm en tots els volats i elements sortints. Baranes: metàl·liques amb domini de barrots verticals.. Es prohibeixen els balustres d'obra en elements en voladís.</i>
<i>Ràfecs</i>	<i>Cantell màxim de 15 cm de gruix. Recollida d'aigües de coberta (si l'edificació s'alinea a façana).</i>
<i>Tanques</i>	<i>Zona opaca: alçada màxima 0,90 m. Materials: de mur de mamposteria de pedra, serralleria i portals d'acer color forja fosc. Zona calada: alçada màxima 1,80 m des de la rasant del carrer. Materials: de reixa metàl·lica o vegetal. Es prohibeixen les peces calades d'obra (gelosies). Les tanques es construiran d'acord amb el detall recollit en els plànols del PPU-SAU1</i>
<i>Espais lliures de parcel·la</i>	<i>Es plantarà un arbre d'espècie autòctona per cada 100 m2 de pati.</i>

## 6. CONDICIONS D'ÚS

**3e**

<i>Usos principals</i>	<i>Habitatge unifamiliar</i>
<i>Usos admesos</i>	<i>-Educatiu. -Sanitari. -Religiós. -Cultural. -Comercial. -Oficines.</i>
<i>Usos prohibits</i>	<i>Magatzems. Industrial. Tallers</i>
<i>Previsió d'espai per a residus</i>	<i>Els habitatges hauran de contemplar un espai destinat a la ubicació del sistema de recollida selectiva dels residus domèstics.</i>
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	<i>1 plaça per habitatge</i>

## 7 CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

**3e**

<i>Informes</i>	<i>Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.</i>
-----------------	---

## Article 7

Es modifica l'article 71 de les Normes Subsidiàries de Planejament, es modificaca la regulació dels acabats de façana de la zona clau 4, així com els colors, i la definició de les tanques. Es corregeixen algunes referències en l'articulat i s'incorporen les servituds aeronàutiques afegint dins els quadres definitoris de la zona les condicions de tramitació .

### Art 71.- Ciutat jardí (Clau 4)

#### 1. DEFINICIÓ

*Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.*

#### 2. SUBZONES

Segons la seva densitat i usos s'estableixen les subzones següents:

- Ciutat jardí, clau 4a (nucli Avinyonet)
- Ciutat jardí, clau 4b (Mas Pau front carretera)
- Ciutat jardí, clau 4c (Timba)
- Ciutat jardí, clau 4d (Mas Pau)
- Ciutat jardí, clau 4e (SAU 1 i SAU4)

#### - Ciutat jardí, clau 4a (nucli Avinyonet)

#### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

##### 4a

Front mínim de parcel·la	15m
Parcel·la mínima	800m <sup>2</sup>
Profunditat mínima de parcel·la	15m

#### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

##### 4a

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada
Edificabilitat	0'5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Ocupació	40%
Separacions mínimes	
· al carrer	3 m
· al fons de parcel·la	3 m
· als laterals de parcel·la	3 m
· entre edificacions	3 m
Tanques	Alçada màxima 180 cm amb material de reixa metàl·lica o d'acabat de façana.
Nombre màxim de plantes	PB+1
Alçada lliure:	
· soterrani	>2'2m
· planta baixa	2,5 – 3,2m
· planta pis (b*)	2,5 - 3m
· sota coberta	2,5m ( No pot constituir habitatge independent)
Planta Baixa	D'acord amb l'art. 29
Alçada reguladora	7m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Terreny natural

<i>Composició de façana</i>	<i>Lliure. Queda prohibida la instal·lació de tuberies, baixants i qualsevol element de fibrociment, material plàstic o similar, vist en façanes i cobertes.</i>
<i>Pendent màxim de coberta</i>	<i>30%</i>
<i>Elements sortints</i>	<i>Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.</i>
<i>Cossos sortints</i>	<i>Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.</i>
<i>Material i color de façana</i>	<i>Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocres o terrossos. - Es prohibeix expressament qualsevol aplacat d'imitació de rajoles, pedres, ferro, fusta, etc...</i>
<i>Material i color de la coberta</i>	<i>La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.</i>
<i>Composició de la coberta</i>	<i>La coberta haurà d'estar composta en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.</i>

## 5. CONDICIONS D'ÚS

### 4a

<i>Usos admesos</i>	<i>- Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar - Residencial, hotel - Comercial en PB - Oficines - Recreatiu - Esportiu - Religios - cultural - Sanitari - assistencial</i>
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	<i>1 plaça per habitatge</i>

## 6. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

### 4a

<i>Edificabilitat màxima</i>	<i>10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat). La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa. Separació mínima a límits: 1m.</i>
<i>Alçada màxima</i>	<i>3 m (PB)</i>
<i>Punt d'aplicació de l'alçada màxima</i>	<i>Terreny natural</i>
<i>Composició de façana</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Pendent màxim de coberta</i>	<i>30%</i>
<i>Material i color de façana</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Material i color de la coberta</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Ús</i>	<i>Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.</i>
<i>Piscines i instal·lacions sota rasant</i>	<i>Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.</i>

## 7. CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

### 4a

<i>Informes</i>	<i>Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.</i>
-----------------	---

## - Ciutat jardí, clau 4b (Mas Pau Front carretera)

## 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

### 4b

<i>Front mínim de parcel·la</i>	-
<i>Parcel·la mínima</i>	700 m <sup>2</sup>
<i>Profunditat mínima de parcel·la</i>	-

## 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

### 4b

<i>Tipus d'ordenació</i>	<i>Edificació aïllada</i>
<i>Edificabilitat</i>	0'45m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<i>Ocupació</i>	30%
<i>Separacions mínimes</i>	
· <i>al carrer</i>	5 m
· <i>al fons de parcel·la</i>	3,5 m
· <i>als laterals de parcel·la</i>	3,5 m
· <i>entre edificacions</i>	3 m

Tanques	<p>Prèviament o simultàniament en el projecte per a la sol·licitud de llicència d'obres d'edificació s'inclourà plànol de detall (alçat, planta i secció a escala 1/20) de la tanca a realitzar i que s'haurà d'ajustar a les descripcions d'aquesta normativa.</p> <p>S'admeten tanques d'obra en les separacions entre parcel·la amb una base opaca màxim 90 cm, arrebossada i pintada en tons blancs, ocres o terrosos i la resta amb plantes vives fins una alçada màxima de 2,20m. Les reixes metàl·liques queden admeses amb una alçada màxima de 0,90m per damunt de la base opaca. També s'admeten tanques enterament de plantes vives verdes amb tela metàl·lica de suport de color verd, tant en la façana com entre parcel·les veïnes.</p> <p>Les separacions entre parcel·la i la via pública es farà d'acord amb model aprovat i d'acord amb les característiques del plànol de detall adjunt (Annex-8). Es podran construir en obra vista de tons ocres i terrosos.</p> <p>S'admet també la pedra de Banyoles aplacada sempre que sigui carejada, i les tanques enterament de plantes vives verdes igual que les senyalades en l'apartat anterior.</p> <p>Les reixes metàl·liques seran de disseny simple, sense motius decoratius, sense puntes i pintades en tons obscurs.</p> <p>Per damunt de l'alçada màxima prevista de 1,80m no s'admet cap element decoratiu (figures, aplics, etc...). En el límit de les parcel·les amb el camí ramader de límit Sud del polígon, les tanques es separaran 3 metres de l'eix d'aquell, per facilitar la formació de cadenyys o desaigües, malgrat conservar la propietat de les parcel·les, fins a 2,50 metres de l'eix.</p>
Nombre màxim de plantes	PB+1
Alçada lliure:	
· soterrani	>2'2 m
· planta baixa	2,5 – 3,2 m
· planta pis (b*)	2,5 – 3 m
· sota coberta	2,5 m (No pot constituir habitatge independent)
Planta Baixa	D'acord amb l'art. 29
Alçada reguladora	7 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Terreny natural
Composició de façana	Lliure. Queda prohibida la instal·lació de tuberries, baixants i qualsevol element de fibrociment, material plàstic o similar, vist en façanes i cobertes.
Pendent màxim de coberta	30%
Elements sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
Cossos sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
Material i color de façana	Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocres o terrossos.

Material i color de la coberta	La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.
Composició de la coberta	La coberta haurà d'estar composta en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.

#### 4. CONDICIONS D'ÚS

##### 4b

Usos admesos	<p>- En cada parcel·la s'autoritza únicament la construcció d'un edifici destinat exclusivament a vivenda unifamiliar, bifamiliar o dues vivendes aparellades, el qual estarà separat dels carrers i parcel·les colindants. Les distàncies mínimes que es determinen en aquestes normes subsidiàries.</p> <p>- S'autoritza l'ús Hoteler i Comercial, a més del Residencial. Podran autoritzar-se, per tant, Bars, Cafeteries, Restaurants, Hotels, i instal·lacions similars, així com comerços d'activitats compatibles amb la Urbanització.</p> <p>- Els edificis amb dues vivendes unifamiliars aparellades hauran de complir les següents condicions:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Que les dues vivendes, estiguin adossades a una mitgera comú en tota l'alçada de l'edificació.</li> <li>Que siguin objecte d'un sol projecte i guardin unitat de composició.</li> <li>Que la construcció i acabament de les dues vivendes, sigui simultània.</li> <li>Perquè quedi garantit l'acabament simultani de les dues vivendes, serà precis que amb la sol·licitud de llicència Municipal d'obres s'aporti escrit de l'Arquitecte Director de les mateixes acceptant el compromís de signar un únic Certificat de Final d'obres per les dues vivendes.</li> <li>Els propietaris estaran obligats a inscriure en el Registre de la Propietat la servitud d'edificació entre mitgeres adquirida voluntàriament.</li> </ol> <p>- Si les dues vivendes aparellades tenen la paret mitgera com únic element comú a les mateixes, podran ésser inscrites com finques independents.</p> <p>- S'admetrà en dues parcel·les edificables colindants la construcció d'un edifici amb dues vivendes unifamiliars Aparellades que compleixi les anteriors condicions senyalades: a), b), c), d) i e).</p>
Dotació mínima d'aparcament:	1 plaça per habitatge

## 5. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

### 4b

<i>Edificabilitat màxima</i>	<i>10 m<sup>2</sup> edificació o 20 m<sup>2</sup> pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).  La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa. Separació mínima a límits: 1m.</i>
<i>Alçada màxima</i>	<i>3 m (PB)</i>
<i>Punt d'aplicació de l'alçada màxima</i>	<i>Terreny natural</i>
<i>Composició de façana</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Pendent màxim de coberta</i>	<i>30%</i>
<i>Material i color de façana</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Material i color de la coberta</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Ús</i>	<i>Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.</i>
<i>Piscines i instal·lacions sota rasant</i>	<i>Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.</i>

## 6 CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

### 4b

<i>Informes</i>	<i>Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.</i>
-----------------	---

## - Ciutat jardí, clau 4c (Timba)

## 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

### 4c

<i>Front mínim de parcel·la</i>	<i>10 m</i>
<i>Parcel·la mínima</i>	<i>400 m<sup>2</sup></i>
<i>Profunditat mínima de parcel·la</i>	<i>18 m</i>

## 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

### 4c

<i>Tipus d'ordenació</i>	<i>Edificació aïllada</i>
<i>Edificabilitat</i>	<i>0'45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</i>
<i>Ocupació</i>	<i>50 %</i>
<i>Separacions mínimes</i>	
· <i>al carrer</i>	<i>3 m</i>
· <i>al fons de parcel·la</i>	<i>3 m</i>

· als laterals de parcel·la	3 m
· entre edificacions	3 m
Tanques	Alçada màxima 180 cm amb material de reixa metàl·lica o d'acabat de façana.
Nombre màxim de plantes	PB+1
Alçada lliure:	
· soterrani	>2'2m
· planta baixa	2,5 – 3,2m
· planta pis (b*)	2,5 - 3m
Sota coberta	2,5m (No pot constituir habitatge independent)
Planta Baixa	D'acord amb l'art. 29
Alçada reguladora	7 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Terreny natural
Composició de façana	Lliure. És permès la instal·lació de canals i baixants vistos en façana, però limitat a que aquests siguin en material ceràmic o metàl·lic (zenc i coure) quedant especialment prohibits els baixants de fibrociment, material plàstic o similar.
Pendent màxim de coberta	30%
Elements sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
Cossos sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
Material i color de façana	Les façanes s'acabarà amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocres o terrossos.
Material i color de la coberta	La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.
Composició de la coberta	La coberta haurà d'estar composta en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.

## 5. CONDICIONS D'ÚS

### 4c

Usos admesos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar.</li> <li>- Comercial en PB.</li> <li>- Oficines.</li> <li>- Recreatiu.</li> <li>- Esportiu.</li> <li>- Religiós, cultural.</li> <li>- Sanitari - assistencial.</li> </ul>
Dotació mínima d'aparcament:	1 plaça per habitatge



## 6. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

### 4c

Edificabilitat màxima	10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).  La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa. Separació mínima a límits: 1m.
Alçada màxima	3 m (PB)
Punt d'aplicació de l'alçada màxima	Terreny natural
Composició de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
Pendent màxim de coberta	30%
Material i color de façana	Mateixes condicions que l'edificació principal.
Material i color de la coberta	Mateixes condicions que l'edificació principal.
Ús	Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.
Piscines i instal·lacions sota rasant	Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.

## 7. CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

### 4c

Informes	Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.
----------	--

### - Ciutat jardí, clau 4d (Mas Pau)

## 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

### 4d

Front mínim de parcel·la	-
Parcel·la mínima	700 m <sup>2</sup>
Profunditat mínima de parcel·la	-

## 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

### 4d

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada
Edificabilitat	0'45m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Ocupació	30%
Separacions mínimes	
· al carrer	5m
· al fons de parcel·la	3'5m
· als laterals de parcel·la	3'5m
· entre edificacions	3m

Tanques	<p>Prèviament o simultàniament en el projecte per a la sol·licitud de llicència d'Obres d'edificació s'inclourà plànol de detall (alçat, planta i secció a escala 1/20) de la tanca a realitzar i que s'haurà d'ajustar a les descripcions d'aquesta normativa.</p> <p>S'admeten tanques d'obra en les separacions entre parcel·la amb una base opaca màxim 90 cm, arrebossada i pintada en tons blancs, ocres o terrosos i la resta amb plantes vives fins una alçada màxima de 2,20m. Les reixes metàl·liques queden admeses amb una alçada màxima de 0,90m per damunt de la base opaca. També s'admeten tanques enterament de plantes vives verdes amb tela metàl·lica de suport de color verd, tant en la façana com entre parcel·les veïnes.</p> <p>Les separacions entre parcel·la i la via pública es farà d'acord amb model aprovat i d'acord amb les característiques del plànol de detall adjunt (Annex-8). Es podran construir en obra vista de tons ocres i terrosos. S'admet també la pedra de Banyoles aplacada sempre que sigui carejada, i les tanques enterament de plantes vives verdes igual que les senyalades en l'apartat anterior. Les reixes metàl·liques seran de disseny simple, sense motius decoratius, sense puntes i pintades en tons obscurs.</p> <p>Per damunt de l'alçada màxima prevista de 1,80m no s'admet cap element decoratiu (figures, aplics, etc...). En el límit de les parcel·les amb el camí ramader de límit Sud del polígon, les tanques es separaran 3 metres de l'eix d'aquell, per facilitar la formació de cadenyos o desaigües, malgrat conservar la propietat de les parcel·les, fins a 2,50 metres de l'eix.</p>
Nombre màxim de plantes	PB+1
Alçada lliure:	
· soterrani	>2'2m
· planta baixa	2,5 – 3,2m
· planta pis (b*)	2,5 - 3m
· sota coberta	2,5m (No pot constituir habitatge independent)
Planta Baixa	D'acord amb l'art. 29
Alçada reguladora	7m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Terreny natural
Composició de façana	Lliure. És permès la instal·lació de canals i baixants vistos en façana, però limitat a que aquests siguin en material ceràmic o metàl·lic (zenc i coure) quedant especialment prohibits els baixants de fibrociment, material plàstic o similar.
Pendent màxim de coberta	30%
Elements sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
Cossos sortints	Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.
Material i color de façana	Les façanes s'acabaran amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocres o terrosos.

Material i color de la coberta	La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.
Composició de la coberta	La coberta haurà d'estar composta en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.

## 5. CONDICIONS D'ÚS

### 4d

Usos admesos	<p>- En cada parcel·la s'autoritza únicament la construcció d'un edifici destinat exclusivament a vivenda unifamiliar, bifamiliar o dues vivendes aparellades, el qual estarà separat dels carrers i parcel·les colindants. Les distàncies mínimes que es determinen en aquestes normes subsidiàries.</p> <p>- Els edificis amb dues vivendes unifamiliars aparellades hauran de complir les següents condicions:</p> <p>ee) Que les dues vivendes, estiguin adossades a una mitgera comú en tota l'alçada de l'edificació.</p> <p>ff) Que siguin objecte d'un sol projecte i guardin unitat de composició.</p> <p>gg) Que la construcció i acabament de les dues vivendes, sigui simultània.</p> <p>hh) Perquè quedi garantida l'acabament simultani de les dues vivendes, serà precís que amb la sol·licitud de llicència Municipal d'obres s'aporti escrit de l'arquitecte Director de les mateixes acceptant el compromís de signar un únic Certificat de Final d'obres per les dues vivendes.</p> <p>ii) Els propietaris estaran obligats a inscriure en el Registre de la Propietat la servitud d'edificació entre mitgeres adquirida voluntàriament.</p> <p>- Si les dues vivendes aparellades tenen la paret mitgera com únic element comú a les mateixes, podran ésser inscrites com finques independents.</p> <p>- S'admetrà en dues parcel·les edificables colindants la construcció d'un edifici amb dues vivendes unifamiliars aparellades que compleixi les anteriors condicions senyalades: a), b), c), d) i e).</p>
Dotació mínima d'aparcament:	1 plaça per habitatge

## 6. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

### 4d

Edificabilitat màxima	<p>10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).</p> <p>La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa. Separació mínima a límits: 1m.</p>
Alçada màxima	3 m (PB)
Punt d'aplicació de l'alçada màxima	Terreny natural

<i>Composició de façana</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Pendent màxim de coberta</i>	<i>30%</i>
<i>Material i color de façana</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Material i color de la coberta</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Us</i>	<i>Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.</i>
<i>Piscines i instal·lacions sota rasant</i>	<i>Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.</i>

## 7. CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

### 4d

<i>Informes</i>	<i>Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.</i>
-----------------	---

## - Ciutat jardí, clau 4e (SAU1)

## 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

### 4e

<i>Front mínim de parcel·la</i>	<i>18 m</i>
<i>Parcel·la mínima</i>	<i>500 m²</i>
<i>Profunditat mínima de parcel·la</i>	<i>-</i>

## 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

### 4e

<i>Tipus d'ordenació</i>	<i>Edificació aïllada</i>
<i>Edificabilitat</i>	<i>0'45 m²/m²s</i>
<i>Ocupació</i>	<i>40%</i>
<i>Separacions mínimes</i>	
· al carrer	<i>5 m</i>
· al fons de parcel·la	<i>3 m</i>
· als laterals de parcel·la	<i>3 m</i>
<i>Nombre màxim de plantes</i>	<i>PB+1</i>
<i>Alçada reguladora</i>	<i>7 m</i>
<i>Profunditat màxima edificable</i>	<i>-</i>

## 5. CONDICIONS ESTÈTIQUES

### 4e

<i>Coberta</i>	<i>Inclinada de teula de color torrat o vermellós (mínim un 50% de la coberta). En casos justificats podrà ser plana.</i>
<i>Façanes</i>	<i>Material: arrebossats, materials nobles (pedra de mamposteria, obra vista,...) Obertures: persianes de llibret.</i>
<i>Colors</i>	<i>Fusteria: Colors foscos (verd, marró, negre,...) Paraments de façana: ocres, terrossos i integrats en l'entorn, (d'acord amb la gama de colors que segueix i les seves derivacions i matisos).</i>
<i>Balcons</i>	<i>Amplada màxima: ½ de la longitud de façana (en edificacions alineades a façana). Cantell màxim: 15 cm en tots els volats i elements sortints. Baranes: metàl·liques amb domini de barrots verticals.. Es prohibeixen els balustres d'obra en elements en voladís.</i>

<i>Ràfecs</i>	<i>Cantell màxim de 15 cm de gruix. Recollida d'aigües de coberta (si l'edificació s'alinea a façana).</i>
<i>Tanques</i>	<i>Zona opaca: alçada màxima 0,90 m. Materials: de mur de mamposteria de pedra, serralleria i portals d'acer color forja fosc. Zona calada: alçada màxima 1,80 m des de la rasant del carrer. Materials: de reixa metàl·lica o vegetal. Es prohibeixen les peces calades d'obra (gelosies). Les tanques es construiran d'acord amb el detall recollit en els plànols del PPU-SAU1</i>
<i>Espais lliures de parcel·la</i>	<i>Es plantarà un arbre d'espècie autòctona per cada 100 m2 de pati.</i>

## 6. CONDICIONS D'ÚS

### 4e

<i>Usos principals</i>	<i>- Habitatge unifamiliar</i>
<i>Usos admesos</i>	<i>- Educatiu - Religiós - Cultural - Oficines</i>
<i>Usos prohibits</i>	<i>- Magatzems - Industrial - Tallers</i>
<i>Previsió d'espai per a residus</i>	<i>Els habitatges hauran de contemplar un espai destinat a la ubicació del sistema de recollida selectiva de residus domèstics.</i>
<i>Previsió d'aparcament:</i>	<i>Edificis d'habitatges: 1 plaça / habitatge</i>

## 7. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

### 4e

<i>Edificabilitat màxima</i>	<i>10 m2 edificació o 20 m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).  La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa. Separació mínima a límits: 1m.</i>
<i>Alçada màxima</i>	<i>3 m (PB)</i>
<i>Punt d'aplicació de l'alçada màxima</i>	<i>Terreny natural</i>
<i>Composició de façana</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Pendent màxim de coberta</i>	<i>30%</i>
<i>Material i color de façana</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Material i color de la coberta</i>	<i>Mateixes condicions que l'edificació principal.</i>
<i>Ús</i>	<i>Garatge o magatzem privats. Pèrgoles.</i>
<i>Piscines i instal·lacions sota rasant</i>	<i>Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.</i>

## 8 CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

### 4e

<i>Informes</i>	<i>Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.</i>
-----------------	---

## **Article 8**

Es modifica l'article 76 de les Normes Subsidiàries de Planejament, s'incorpora definitivament el Polígon d'Actuació al Sòl Urbà.

### **Art. 76.- UA.3**

S'elimina dels plànols el límit del sector del UA3 incorporant el Polígon d'actuació al sòl urbà. El sector ja està executat. S'ha fet la urbanització i estan inscrites les finques resultants de la reparcel·lació. S'elimina el sector definitivament de les normes però es manté l'articulat justificant la seva eliminació en referència a la recepció de les obres urbanització per part de l'ajuntament Avinyonet de Puigventós.

## **Article 9**

Es modifica l'article 80 de les Normes Subsidiàries de Planejament, s'incorpora definitivament el Pla Parcial al Sòl Urbà .

### **Art. 80. - SAU.1**

S'elimina dels plànols el límit del sector del SAU 1 incorporant el Pla Parcial al sòl urbà. El Pla Parcial ja està executat. S'ha fet la urbanització i estan inscrites les finques resultants de la reparcel·lació. S'elimina el sector definitivament de les normes però es manté l'articulat justificant la seva eliminació en referència a la recepció de les obres urbanització per part de l'ajuntament Avinyonet de Puigventós.



## Article 10

Es modifica l'article 90 de les Normes Subsidiàries de Planejament, es modifiquen els usos permesos en Sòl No Urbanitzable.

### Art. 90. - Usos permesos i usos prohibits.

1. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.
2. Amb caràcter general, en el sòl no urbanitzable es permeten els següents usos i instal·lacions:
  - a) Agrícola, ramader, forestal, explotació de recursos naturals amb les limitacions resultants de la normativa sectorial o de la regulació específica d'aquestes normes.
  - b) Habitatge familiar, inclòs l'agrupació en divisió horitzontal, el turisme rural i els hotels d'acord amb les condicions que se'n deriven del Catàleg de Masies i Cases Rurals.
  - c) Activitats col·lectives de caràcter esportiu, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es realitzin a l'aire lliure amb les instal·lacions i construccions mínimes. Activitats culturals, artesanals, artístiques i de restauració.
  - d) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
  - e) Actuacions específiques per a destinar-lo a instal·lacions d'interès públic, entre les que hi trobem les infraestructures d'accessibilitat i les obres necessàries per a les infraestructures de telecomunicacions, hidràuliques, d'aigua potable, sanejament, desguàs, tractament de residus i instal·lacions d'educació ambiental.
3. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable. Amb caràcter general queden prohibits els usos següents:
  - a) ús d'habitatge plurifamiliar.
  - b) ús comercial.
  - c) ús d'oficines.
  - d) ús industrial, amb l'excepció d'indústries agropecuàries o ampliacions de industrials amb llicència d'ús anterior a la data d'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries del Planejament, a excepció de les zones on es prevegi específicament.
  - e) magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola i ramader o forestal.
  - f) garatges, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o explotacions agràries.

## **Article 11**

Es modifica l'article 95 de les Normes Subsidiàries de Planejament, es modifica la superfície mínima de parcel·la.

### **Art. 95 - Magatzems d'eines.**

La construcció de magatzems d'eines ha de complir les següents condicions:

- a) Superfície màxima: 9m<sup>2</sup>.
- b) Superfície mínima de parcel·la: 1.000 m<sup>2</sup>.
- c) Alçada màxima: 2'50m
- d) Condicions estètiques: no es permet que tinguin cap obertura a excepció de la porta, l'acabat de les parets serà remolinat amb pigments minerals o pintat, la coberta serà plana i no s'hi col·locarà cap element tipus xemeneia, etc.

## Article 12

Es modifica l'article 99 de les Normes Subsidiàries de Planejament, s'incorpora l'ampliació d'usos admesos en el Sòl No Urbanitzable .

### Art. 99. - Sòl no urbanitzable de règim ordinari ( clau 3.1 a)

1. Definició: Sòls que per les seves condicions tenen un especials valor agrícola, estiguin o no conreats en el moment de la seva classificació. Aquests terrenys són qualificats d'acord amb els criteris de l'apartat b, de l'article 117 del TR.
2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu (4,5 ha)
3. Condicions d'ús: Els usos permesos són l'agrícola, el ramader. L'habitatge, el turisme rural i l'ús hotel·ler, s'admeten en masies i cases rurals d'acord amb les condicions del Catàleg de Masies. Així mateix s'admeten els usos de restauració, les activitats culturals, artesanals i artístiques. L'ús esportiu i les activitats d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure amb les instal·lacions mínimes. Els equipaments col·lectius que s'hagin d'implantar en el medi rural.
4. S'admeten les construccions de magatzems agrícoles i les ramaderes, sotmeses a les disposicions generals.
5. La construcció d'habitatges en aquest tipus de sòl està limitada per la seva vinculació agrícola. Per això, a més de les condicions generals, cal acreditar per part del promotor i propietari dels terrenys, que la seva activitat econòmica principal és agrícola o ramadera.
6. Seguint els processos de formació històrics dels agregats rurals de la comarca, també es permet, en aquest sòl, habitatges unifamiliars com els que corresponen als processos de creixement dels agregats esmentats, als quals, per tractar-se d'edificacions possibles tocant als nuclis de població existents, no constitueixen excepció a l'article 85 de la Llei del Sòl.

L'esmentada edificació només es permet en els terrenys confrontats als camins que es trobin representats amb el símbol (↑) als plànols de zonificació, i només es podrà destinar a l'ús d'habitatge unifamiliar.

El tipus d'edificació haurà de complir els següents paràmetres:

- a. Parcel·la mínima 3.000 m<sup>2</sup>
- b. Façana mínima de parcel·la 45 metres
- c. Profunditat màxima de parcel·la 67 m
- d. Índex d'edificabilitat màxim: 0'16 m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de sòl.
- e. Alçada màxima total: 5 metres.
- f. La distància mínima entre edificacions dins la parcel·la haurà de ser igual a l'alçada màxima.
- g. Alineació: a 17 metres de l'eix del vial preferent (obligatòria), i a 8 metres les altres llinies.
- h. S'han de difuminar els límits de la parcel·la amb l'arbrat tradicional de fulla perenne de la zona.
- i. L'entroncament i la depuració dels residus han de ser a càrrec de la propietat i dins la pròpia parcel·la.
- j. Regeixen les condicions generals d'edificació.
- k. Les tanques s'hauran d'alinear a 10 metres de l'eix del camí preferent.

Les llicències d'edificació hauran de ser concedides, sempre, amb l'autorització prèvia de la Comissió Provincial d'Urbanisme, seguint el tràmit establert a l'article 44 del Reglament de Gestió i prèvia redacció del corresponent Pla Especial.

7. Regulació per a les edificacions d'utilitat pública i interès social: Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'art. 128 del TR, es declarin d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un Pla especial que contempli:

- a) L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
- b) La servitud de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació del nucli de població.
- c) les condicions formals i tècniques de la nova edificació.



## RELACIÓ DE PLÀNOLS

<i>Núm.</i>	<i>Descripció del plànol</i>	<i>escala</i>
Emplaçament		
01	Emplaçament i Situació.	1:1.000
Plànols d'informació _ Planejament Vigent		
02	Planejament vigent. Règim de Sòl, AVD-6a.	1:1.000
03	Planejament vigent. Règim de Sòl , AVD-6b.	1:1.000
04	Planejament vigent. El nucli (Nord), AVD-10a.	1:1.000
05	Planejament vigent. El nucli (Sud), AVD-10b.	1:1.000
Plànols d'ordenació _ Planejament Proposat		
07	Planejament proposat. Règim de Sòl, AVD-6a.	1:1.000
08	Planejament proposat. Règim de Sòl, AVD-6b.	1:1.000
09	Planejament proposat. El nucli (Nord), AVD-10a.	1:1.000
10	Planejament proposat. El nucli (Sud), AVD-10b.	1:1.000