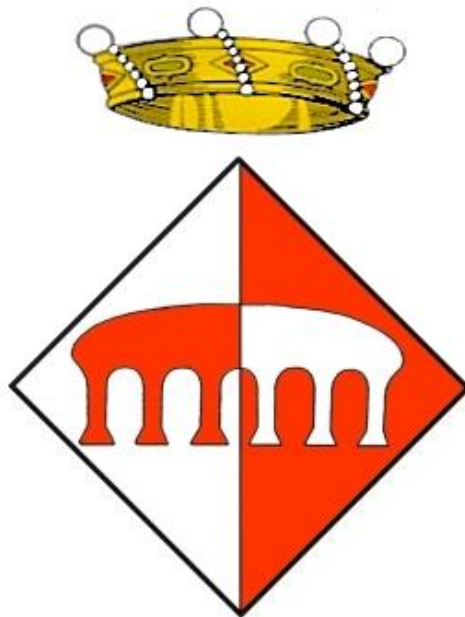


**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº4 DEL TEXT REFÓS DEL PLA
D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA - P.O.U.M.**

**MODIFICACIÓ DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL
CASC ANTIC (CLAU 1) I CREIXEMENT RURAL (CLAU 2)**



AJUNTAMENT DE ESPONELLÀ

Aprovació inicial

Octubre 2015

1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

2. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

3. FONAMENTS JURÍDICS

4. NORMATIVA VIGENT

5. PROPOSTA NORMATIVA

ANNEXES

1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

L'ajuntament d'Esponellà té la voluntat política de revisar la normativa de les zones 1 –Casc Antic- i 2 –Creixement rural-, degut a que les normativa vigent en molts casos no s'ajusta a la realitat física actual i molts edificis estan en situació de volum disconforme, segons estableix l'article 108 de la Llei d'Urbanisme.

La intenció de l'ajuntament és adequar a la normativa de manera que els edificis existents no quedin en volum disconforme, i al mateix temps conservar el caràcter del les zones de casc antic i creixement rural.

En la present proposta de modificació puntual també es preveu la possibilitat de poder construir terrasses a nivell de coberta, en habitatges emplaçats en parcel·la petita.

Finalment també proposa la possibilitat de realitzar tanques metàl·liques calades, en la normativa vigent només contempla la possibilitat de la formació de tanques vegetals.

ANTECEDENTS.

Les anteriors Normes Subsidiàries, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 20 de setembre de 1989, definien el nucli consolidat d'Esponellà com a “3.- Ordenació Tradicional”.

Amb el POUM, i el seu text refós aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 2 d'octubre de 2007, en els nuclis es diferenciaren amb dues zones, “1.-Casc antic” i “2.-Creixement Rural”, millorant l'adequació de la normativa a la realitat física dels nuclis.

Tot i aquest canvis, la realitat física continua sent diferent del que contempla la normativa urbanística vigent

ESTAT ACTUAL

En els quadres resum, adjunts en l'apartat annexes, on es relaciona l'estat actual de les finques del nucli d'Esponellà pel que fa a ocupació i edificabilitat i s'observa que la majoria estan en volum disconforme.

PROPOSTA

La proposta que es realitza en aquesta modificació puntual s'adequa a la realitat física, minimitza les finques que estan volum disconforme i conserva la diversitat i caràcter de les finques del nucli d'Esponellà.

Pel que fa a les terrasses a nivell de coberta, és una solució existent en nuclis propers, es preveu que no siguin visibles des de carrer, es considera que són especialment útils en cas d'habitatges situats en parcel·la petita i no desvirtua el caràcter del nucli.

CONCLUSIONS

Aquesta modificació puntual de POUM, un cop aprovada, servirà per ajustar la realitat jurídica a la realitat física, racionalitzant la gestió urbanística de les zona on s'actua i facilitant que els propietaris puguin fer obres de millora i ampliació sense alterar el caràcter eminentment rural del nucli.

S'adjunten quadres resum, en l'apartat annexes, on es compara la situació de les finques amb la normativa vigent i amb la normativa proposada

2. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

La conveniència per proposar aquesta modificació puntual del POUM rau en la necessitat de ajustar la realitat jurídica a la realitat física, perquè sinó la majoria d'edificacions queden en volum disconforme, o per excés d'edificació o per excés de ocupació, i aquest fet implica que les obres permeses queden limitades per l'art. 108 del TRLUC.

L'oportunitat per proposar aquesta modificació puntual del POUM rau en què hi ha diferents veïns que volen executar obres a les seves vivendes. Al tenir la vivenda ens volum disconforme no poden executar-les com les tenien previstes, havent-se de limitar al què permet l'art. 108 del TRLUC.

3. FONAMENTS JURÍDICS

Aquesta modificació s'emmarca en el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, i en l'article 4 del Text refós de les normes complementàries i subsidiàries de planejament d'Esponellà on es preveu la possibilitat de modificar les determinacions vigents seguint el procediment establert per la legislació urbanística. La modificació en tràmit no es pot considerar com una revisió del planejament general ja que no suposa cap canvi dels criteris d'estructura general i orgànica que varen fixar les normes de planejament vigents.

La tramitació del document es realitzarà d'acord amb el que preveuen els articles 85.1, 85.4 i 85.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme en relació amb l'article 96, segons els quals la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjectarà a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

En aquest sentit, pertoca a l'ajuntament l'aprovació inicial i provisional del document. L'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona. El document en tràmit s'ha de posar a informació pública pel termini d'un mes un cop acordada la seva aprovació inicial i s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials que s'hauran d'emetre en el termini d'un mes.

4. NORMATIVA VIGENT

CAPÍTOL 3 CASC ANTIC (ZONA 1)

art. 159 Definició

1. És la zona històricament consolidada del nucli. Estructurada de forma espontània i orgànica que ha donat lloc a una organització edificatòria i urbanística d'interès que cal mantenir. Existeixen grans casals aïllats, conjuntament amb l'edificació situada entre mitgeres. Els paràmetres d'ordenació que es proposen intenten conduir el procés edificatori de forma coherent amb els mecanismes històrics.
2. On l'edificació és altament consolidada, només seran autoritzades les obres d'ampliació, reforma o substitució dels volums existents.
3. A les noves construccions i a les reformes de les existents s'exigirà el respecte a les normes i estils tradicionals, tant en la composició, com en les façanes, cobertes, materials i colors.

art. 160 Tipus d'obres permeses

1. En aquesta zona són prioritàries les obres de conservació, consolidació, restauració i rehabilitació de les edificacions existents, sense prohibir però l'enderroc i substitució d'aquells edificis que es trobin en estat manifest de ruïna irreparable o bé no presentin interès de tipus històric o arquitectònic.
2. Quan un edifici es trobi en estat manifest de ruïna irreparable, o bé no presenti, pel que fa a les seves façanes i estructura portant interès de tipus històric o arquitectònic, podrà enderrocar-se i substituir-lo immediatament per un de nova planta, complint les condicions establertes en el punt 3 d'aquest article i les següents:
 - a) Es mantindran, quan l'original presenti interès històric o arquitectònic, la tipologia de l'edifici, la mateixa proporció de buits i plens en les obertures de les façanes, el volum i característiques dels voladissos, els materials de coberta tradicionals i les qualitats i acabats de les façanes.
 - b) Quan una façana contingui elements tradicionals d'interès com llindes, dovelles, balcons, ràfecs, etc., en la seva reconstrucció es reposaran aquests elements procurant que sigui en el lloc original.
3. En els casos que es produeixin els supòsits contemplats en el punt 2 anterior i en les parcel·les marcades com edificables per aquestes Normes, es podran construir noves edificacions amb les condicions següents:
 - a) Les condicions d'edificació per les noves construccions es regularan d'acord amb els articles 159 al 171, d'aquesta normativa.
 - b) Les característiques tipològiques i arquitectòniques seran similars a les dels edificis existents a la mateixa zona, així com els materials i elements constructius.

art. 161 Ordenació

El tipus d'ordenació correspon bàsicament al de grans casals aïllats, conjuntament a la situació de entre mitjeres.

Les edificacions es separaran 3,00 m dels límits de la parcel·la, excepte quan s'adossin a una mitjera existent, o en aquells casos en què d'acord mutu i presentat per escrit a l'Ajuntament, entre dos propietaris com a màxim, en aquest cas s'haurà de presentar projecte conjunt i construcció simultània.

Les edificacions de nova planta podran estar alineades a vial sempre que al mateix costat del carrer existeixin edificacions disposades d'aquesta manera i l'amplada del vial sigui superior a 6,00 m. En cas contrari les edificacions es separaran 3,00 m de la línia oficial de carrer.

S'admeten les edificacions auxiliars, que es podran adossar al límit amb les parcel·les veïnes. Per a les separacions a vial s'aplicarà la mateixa regla de l'edificació principal, amb una superfície màxima de 30 m².

art. 162 Parcel·la mínima i façana mínima

A efectes edificatoris les parcel·les no podran tenir una superfície inferior a 800 m² i tindran una amplada igual o superior a 18 m. Seran edificables les parcel·les amb una superfície i amplada menor quan estiguessin escripturades en el moment de l'aprovació d'aquestes Normes.

La parcel·la mínima per segregar tindrà una superfície superior a 1600 m².

art. 163 Edificabilitat i ocupació

El coeficient màxim d'edificabilitat neta de la parcel·la serà de 0,6 m²/m².

L'ocupació màxima serà del 30%

art. 164 Alçada reguladora màxima

1. L'alçada reguladora màxima de l'edificació principal serà de 9,5 m., corresponent a planta baixa més dues plantes pis. Les edificacions auxiliars tindran una alçada màxima total de 3,00 m.
2. Per damunt de l'alçada màxima s'admet únicament la coberta que no depassarà la pendent del 27%.
3. La coberta serà de teula àrab de color habitual en les construccions tradicionals del lloc, amb una o dues vessants.
4. Per sobre de la coberta només podran sobresortir els conductes de fums o de ventilació, que es resoldran mitjançant volums simples. Es coronaran amb remats d'obra o metàl·lics de línies simples i sense formalitzacions pintoresques.
5. Queden específicament prohibits els cossos afegits, àtics, obertures de finestra en teulada, etc. que desfigurin la simplicitat volumètrica de la teulada.
6. No s'admeten les plantes soterrani visibles o accessibles directament des de la via pública.

art. 165 Elements i cossos sortints

1. No es permet la construcció de cossos sortints tancats o semitancats.

2. En carrers de menys de 5,00 m. només es permeten balcons que no sobresurtin més de 20 cm. del pla de façana. En carrers d'amplada superior, el vol màxim dels balcons serà de 40 cm.
3. La disposició general dels balcons en les façanes i l'espai que ocupin en planta en relació a les obertures seguirà sempre els models tipològics tradicionals. La dimensió de la llosana no passarà mai de 30 cm. per banda de les balconeres, i s'hauran de separar com a mínim 60 cm. de l'eix de la paret mitgera.
4. La part frontal dels balcons serà paral·lela a la façana i els laterals perpendiculars a la mateixa.
5. La llosa que constitueix el balcó no tindrà en cap dels seus punts un gruix total superior a 12 cm.
6. La barana dels balcons serà calada i formada per passamà i barrots verticals de ferro massís de diàmetre aproximat 15 mm, i la seva alçada no serà superior a 1,00 m.
7. Els sortints de cornises i ràfecs de coberta seran del mateix tipus i materials que els de les edificacions tradicionals existents en el nucli o en la mateixa edificació.

art. 166 Obertures

1. La disposició de les obertures en façana mantindrà els ritmes, la proporció, forma i dimensió de les existents en les edificacions tradicionals. S'haurà de mantenir el predomini del ple sobre el buit.
2. Les obertures de les façanes, tindran sempre unes proporcions verticals i s'agruparan en eixos també verticals que podran estar centrats o no en relació a la façana. En façanes de fins a 5,50 m. d'amplada, el nombre màxim d'eixos serà de dos i se'n podrà afegir un per cada 2,50 m. de més amplada que tingui l'edifici.
3. Els tancaments seran de fusta, ferro o alumini esmaltats amb color fosc que entoni amb el de la façana.

art. 167 Façanes

1. Els materials permesos en els acabats de façana seran la pedra natural, l'estucat tradicional, l'arrebossat amb morter de calç i l'arrebossat del c.p. que haurà d'anar pintat, tots ells amb tonalitats de la gamma dels terres, prohibint-se el color blanc. Es deixaran vistos els elements de pedra ornamentals existents com ara dovelles, llindes, brancals, etc. existents a l'edificació.
2. Queden prohibits l'obra vista, els aplacats de qualsevol mena en façana, les caixes de persiana vistes o marcades en façana, les entregues de forjat vistes, les gelosies prefabricades i els baixants i les canals de recollida d'aigua de plàstic.
3. En les obres d'ampliació dels edificis existents, els materials, textura i cromatisme de les ampliacions estaran d'acord amb les corresponents al cos original.
4. Individualment es podrà valorar la possibilitat d'utilitzar l'obra vista, només en obres de reforma i ampliació; l'aplatat amb pedra natural, sempre que

es pugui demostrar que s'integren a les preexistències tipològiques de l'arquitectura del lloc, tant per la seva textura com pel color.

5. Els rètols es col·locaran preferentment dins les línies que formen els buits arquitectònics i s'hauran d'escriure amb lletres impreses sobre bases planes de vidre, metacrilat incolor transparent, llautó, coure, ferro o alumini pintats.
6. La canal de recollida d'aigües i els baixants vistos seran de coure, zenc o ferro galvanitzat. Els últims dos metres seran de ferro.

art. 168 Edificacions auxiliars

1. En aquesta zona s'admeten les construccions auxiliars.
2. Els materials d'acabat de façanes i cobertes seran els mateixos que els indicats per l'edificació principal a l'article anterior. Tindran una alçada màxima total de 3,00 m. La coberta no serà accessible. La longitud de contacte amb les finques colindants no serà superior a 6,00 m. Les parets que limiten amb les finques veïnes es tractaran com façanes. Superfície màxima 30 m², i la coberta serà de teula .
3. La ocupació i edificabilitat de les edificacions auxiliars computen en el total de la parcel·la.

art. 169 Tanques

Les parcel·les mantindran la tanca de carrer existent o la crearan de nou, amb una alçada similar a les existents properes. No podran sobrepassar una alçada total de 1,80 m. i seran opaques amb els mateixos materials d'acabat admesos per les façanes. També s'admeten les tanques formades per elements vegetals. Es situaran a 5 metres de la zona superior dels marges de les lleres i no es podran tancar perpendicularment. La part del carrer la tanca massissa no pot superar el metre d'alçada.

art. 170 Usos permesos

1. S'admeten els usos d'habitatge, residencial, hotelier, oficines, magatzem, sanitari, sócio-cultural, docent, restauració, espectacles, recreatiu, esportiu i residència-casa de pagès. L'ús comercial, amb una superfície màxima de 90 m².
2. En les edificacions auxiliars s'admet solament l'ús de magatzem agrícola i pecuari amb l'existència de bestiar domèstic pel consum familiar de l'habitatge.
3. Es permeten les segregacions en habitatges existents sempre que la superfície dels habitatges resultants sigui superior a 200 m².

art. 171 Sol·licitud de llicències

Les sol·licituds de llicència d'obres en aquesta zona, a més de contenir la documentació assenyalada a l'article 43 d'aquesta normativa, aportaran la següent:

1. Documentació fotogràfica exterior completa, especialment de les cases veïnes.

2. Descripció completa dels materials d'acabat de façana, assenyalant la seva idoneïtat respecte a l'entorn.
3. Els projectes de substitució, en el cas que estiguin condicionats a llicència d'enderroc, es presentaran en sol·licitar aquesta llicència.
4. Justificació de la posició de la casa respecte a la parcel·la, amb la creació d'una era.

Sol·licituds de llicència d'obra nova

Les sol·licituds de llicència d'obra nova d'obres de nova planta en aquesta zona s'hauran de tramitar mitjançant el projecte d'obres i un pla especial on es justifiqui la situació de la construcció dins la parcel·la, l'adaptació del nou habitatge a l'entorn i la creació de l'era.

Es demanarà un informe al Servei Territorial de Cultura.

CAPÍTOL 4 CREIXEMENT RURAL (Zona 2)

art. 172 Definició

1. Són les zones formades per edificacions tradicionals, vinculades originàriament a l'habitatge i l'ús agrícola exercit pels seus habitants conformades per edificacions de caràcter eminentment rural amb edificacions auxiliars d'ús agrícola.
2. A les noves construccions i a les reformes de les existents s'exigirà el respecte a les normes i estils tradicionals, tant en la composició com en les façanes, cobertes, materials i colors.
3. Les edificacions d'aquesta zona, la seva tipologia es correspon al de masies, volums compactes, coberta a dos aigües i façanes planes.

art. 173 Tipus d'obres permeses

1. En aquesta zona són prioritàries les obres de conservació, consolidació, restauració i rehabilitació de les edificacions existents, sense prohibir però l'enderroc i substitució d'aquells edificis que es trobin en estat manifest de ruïna irreparable o bé no presentin interès de tipus històric o arquitectònic.
2. Quan un edifici es trobi en estat manifest de ruïna irreparable, o bé no presenti, pel que fa a les seves façanes i estructura portant interès de tipus històric o arquitectònic, podrà enderrocar-se i substituir-lo immediatament per un de nova planta, complint les condicions establertes en el punt 3 d'aquest article i les següents:
 - a) Es mantindran, quan l'original presenti interès històric o arquitectònic, la tipologia de l'edifici, la mateixa proporció de buits i plens en les obertures de les façanes, el volum i característiques dels voladissos, els materials de coberta tradicionals i les qualitats i acabats de les façanes.
 - b) Quan una façana contingui elements tradicionals d'interès com llindes, dovelles, balcons, ràfecs, etc., en la seva reconstrucció es reposaran aquests elements procurant que sigui en el lloc original.

3. En els casos que es produeixin els supòsits contemplats en el punt 2 anterior i en les parcel·les marcades com edificables per aquestes Normes, es podran construir noves edificacions amb les condicions següents:
- a) Les condicions d'edificació per les noves construccions es regularan d'acord amb els articles 173 al 183, d'aquesta normativa.
 - b) Les característiques tipològiques i arquitectòniques seran similars a les dels edificis existents a la mateixa zona, així com els materials i elements constructius.

art. 174 Ordenació

El tipus d'ordenació bàsic és el d'edificació aïllada. Només s'admetrà adossar l'edificació principal a la partió amb el veí, quan l'edificació principal veïna estigui adossada a la mitgera.

Les edificacions de nova planta podran estar alineades a vial sempre que al mateix costat del carrer existeixin edificacions disposades d'aquesta manera i l'amplada del vial sigui igual o superior a 6,00 m. En cas contrari les edificacions es separaran 3,00 m de la línia oficial de carrer.

Les edificacions es separaran 3,00 m dels altres límits de parcel·la, excepte quan s'adossin a una mitgera existent.

En aquesta zona s'admeten les edificacions auxiliars que es podran adossar al límit amb les parcel·les veïnes.

art. 175 Parcel·la mínima

La parcel·la tindrà una amplada igual o superior a 18,00 m i la seva superfície no serà inferior a 800 m².

S'admet en aquesta zona la divisió de les parcel·les existents sempre i quan no donin lloc a parcel·les d'extensió i amplada inferior a les admeses en aquesta zona.

Seràn edificables les parcel·les amb superfície i amplada menor quan estiguessin escripturades en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries.

Es permeten dos habitatges aparellats a cada parcel·la mínima, condicionada a la construcció simultània i amb una façana unitària formant un sol edifici

En l'espai reservat per habitatge social es permetran construccions de 7 habitatges amb una parcel·la de 1565,62 m², amb dos blocs de 3 i 4 habitatges cada un.

art. 176 Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat net màxim de la parcel·la serà de 0,4 m²/m².

L'ocupació màxima serà d'un 25%.

En la comptabilització del sostre construït s'inclouran tots els elements edificats sigui quin sigui el seu ús.

Quan l'edificació existent a la parcel·la superi l'edificabilitat permesa a la zona, no es podran construir nous cossos que impliquin l'augment del sostre en la parcel·la, encara que si es podran efectuar obres de conservació i millora d'allò existent.

art. 177 Alçada reguladora màxima

L'alçada reguladora màxima de l'edificació principal serà de 7,50 m, corresponent a planta baixa més una planta pis.

Les edificacions auxiliars, situades a l'interior de la parcel·la, no podran sobrepassar una alçada màxima total de 4,00 m.

Per damunt de l'alçada reguladora màxima s'admet únicament la coberta que no depassarà la pendent del 27%.

La coberta serà de teula àrab, del color habitual en les construccions tradicionals del lloc. La de l'edificació principal serà preferentment a dues vessants, Únicament es permet la coberta plana a nivell del primer forjat i sempre que no representi més d'un 10% de la superfície de la planta situada a la mateixa alçada i quan aquesta no doni a vial.

Les terrasses en teulada es permetran solament en un 10% de la superfície i amb una alçada màxima d'140 m de cota de teulat.

Per sobre de la coberta només podran sobresortir els conductes de fums o de ventilació que es resoldran mitjançant volums simples. Es coronaran amb remats d'obra o metàl·lics de línies simples i sense formalitzacions pintoresques.

Queden específicament prohibits els cossos afegits, àtics, obertures de finestra, etc..., que desfigurin la simplicitat volumètrica de la teulada.

No s'admeten les plantes soterrani visibles o accessibles directament des de la via pública.

art. 178 Elements i cossos sortints

No es permet la construcció de cossos sortints tancats o semitancats.

En carrers de menys de 5,00 m només es permeten balcons que no sobresurtin més de 20 cm. del pla de façana. En carrers d'amplada superior, el vol màxim dels balcons serà de 50 cm.

La disposició general dels balcons en les façanes i l'espai que ocupin en planta en relació a les obertures seguirà sempre els models tipològics tradicionals. La dimensió de la llosana no passarà mai de 30 cm. per banda de les balconeres i s'hauran de separar com a mínim 60 cm. de l'eix de la paret mitgera.

La part frontal dels balcons serà paral·lela a la façana i els laterals, perpendiculars a la façana.

La llosa que constitueix el balcó no tindrà en cap dels seus punts un gruix total superior als 12 cm.

La barana dels balcons serà calada i formada per passamà i barrots verticals de ferro massís de diàmetre aproximat 15 mm. i la seva alçada no serà superior a 1,00 m.

Els sortints de cornises i ràfecs de coberta seran del mateix tipus i materials que els de les edificacions tradicionals existents a la zona o en la mateixa edificació.

art. 179 Obertures

La disposició de les obertures en façana mantindrà els ritmes, la proporció, forma i dimensió de les edificacions tradicionals. S'haurà de mantenir el predomini del ple sobre el buit.

Les obertures de les façanes, tindran sempre unes proporcions verticals i s'agruparan en eixos també verticals que podran estar centrats o no en relació a la façana. En façanes de fins a 5,50 m d'amplada, el nombre màxim d'eixos serà de dos i se'n podrà afegir un per cada 2,50 m de més amplada que tingui l'edifici.

Els tancaments seran de fusta, ferro o alumini esmaltats amb color fosc que entoni amb el de la façana.

art. 180 Façanes

Els materials permesos en els acabats de façana seran la pedra natural, l'estucat tradicional, l'arrebossat amb morter de calç i l'arrebossat de c.p. que haurà d'anar pintat, tots ells amb tonalitats de la gamma dels terres, prohibint-se el color blanc. Es deixaran vistos els elements de pedra ornamentals existents com ara dovelles, llindes, brancals, etc. existents a l'edificació.

Queden prohibits els aplacats de qualsevol mena en façana, les caixes de persiana vistes o marcades en façana, les entregues de forjat vistes, les gelosies prefabricades i els baixants i les canals de recollida d'aigua de plàstic.

En les obres d'ampliació dels edificis existents, els materials, textura i cromatisme de les ampliacions estaran d'acord amb les corresponents al cos original.

Individualment es podrà valorar la possibilitat d'utilitzar l'obra vista, només en obres de reforma i ampliació, o l'aplatat amb pedra natural, sempre que es pugui demostrar que s'integren a les preexistències tipològiques de l'arquitectura del lloc, tant per la seva textura com pel color, i estaran subjectes a previ informe favorable de la Comissió Territorial del Patrimoni del Departament de Cultura.

Els rètols es col·locaran preferentment dins les línies que formen els buits arquitectònics i s'hauran d'escriure amb lletres impreses sobre bases planes de vidre, metacrilat incolor transparent, llautó, coure, ferro o alumini pintats.

La canal de recollida d'aigües i els baixants vistos seran de zinc o ferro galvanitzat. Els últims dos metres seran de ferro.

art. 181 Tanques

Les parcel·les mantindran la tanca de carrer existent o la crearan de nou, amb una alçada similar a les existents properes. No podran sobrepassar una alçada total de 1,80 m i seran opaques amb els mateixos materials d'acabat admesos per les façanes.

art. 182 Usos permesos

1. S'admeten els usos d'habitatge, hoteler, oficines, magatzem, sanitari, socio-cultural, docent, restauració, espectacles, recreatius, esportiu i residència-casa de pagès. L'ús comercial, amb una superfície màxima de 250 m², i l'industrial amb categoria màxima primera i segona i situació 1a, 1b, 2a, 2b. En les edificacions auxiliars s'admet també l'ús agrícola i pecuari amb l'existència de bestiar domèstic pel consum familiar de l'habitatge.

2. Es permeten les segregacions i divisions horitzontals en habitatges existents sempre que la superfície dels habitatges resultants sigui superior a 200 m²

art. 183 Sol·licitud de llicències

Les sol·licituds de llicència d'obres en aquesta zona, a més de contenir la documentació assenyalada a l'article 43 d'aquesta normativa, aportaran la següent:

1. Plànol representatiu de les edificacions existents a la parcel·la i la comptabilització de la superfície de sostre que sumen les edificacions existents i les que es pretén construir.
2. Descripció completa dels materials d'acabat de façana, assenyalant la seva idoneïtat respecte a l'entorn.

5. PROPOSTA DE NORMATIVA

CAPÍTOL 3 CASC ANTIC (ZONA 1)

art. 159 Definició

4. És la zona històricament consolidada del nucli. Estructurada de forma espontània i orgànica que ha donat lloc a una organització edificatòria i urbanística d'interès que cal mantenir. Existeixen grans casals aïllats, conjuntament amb l'edificació situada entre mitgeres. Els paràmetres d'ordenació que es proposen intenten conduir el procés edificatori de forma coherent amb els mecanismes històrics.
5. On l'edificació és altament consolidada, només seran autoritzades les obres d'ampliació, reforma o substitució dels volums existents.
6. A les noves construccions i a les reformes de les existents s'exigirà el respecte a les normes i estils tradicionals, tant en la composició, com en les façanes, cobertes, materials i colors.

art. 160 Tipus d'obres permeses

1. En aquesta zona són prioritàries les obres de conservació, consolidació, restauració i rehabilitació de les edificacions existents, sense prohibir però l'enderroc i substitució d'aquells edificis que es trobin en estat manifest de ruïna irreparable o bé no presentin interès de tipus històric o arquitectònic.
2. Quan un edifici es trobi en estat manifest de ruïna irreparable, o bé no presenti, pel que fa a les seves façanes i estructura portant interès de tipus històric o arquitectònic, podrà enderrocar-se i substituir-lo immediatament per un de nova planta, complint les condicions establertes en el punt 3 d'aquest article i les següents:
 - c) Es mantindran, quan l'original presenti interès històric o arquitectònic, la tipologia de l'edifici, la mateixa proporció de buits i plens en les obertures de les façanes, el volum i característiques dels voladissos, els materials de coberta tradicionals i les qualitats i acabats de les façanes.
 - d) Quan una façana contingui elements tradicionals d'interès com llindes, dovelles, balcons, ràfecs, etc., en la seva reconstrucció es reposaran aquests elements procurant que sigui en el lloc original.
3. En els casos que es produeixin els supòsits contemplats en el punt 2 anterior i en les parcel·les marcades com edificables per aquestes Normes, es podran construir noves edificacions amb les condicions següents:
 - c) Les condicions d'edificació per les noves construccions es regularan d'acord amb els articles 159 al 171, d'aquesta normativa.
 - d) Les característiques tipològiques i arquitectòniques seran similars a les dels edificis existents a la mateixa zona, així com els materials i elements constructius.

art. 161 Ordenació

El tipus d'ordenació correspon bàsicament al de grans casals aïllats, conjuntament a la situació de entre mitjeres.

Les edificacions es separaran 3,00 m dels límits de la parcel·la, excepte quan s'adossin a una mitjera existent, o en aquells casos en què d'acord mutu i presentat per escrit a l'Ajuntament, entre dos propietaris com a màxim, en aquest cas s'haurà de presentar projecte conjunt i construcció simultània.

Les edificacions de nova planta podran estar alineades a vial sempre que al mateix costat del carrer existeixin edificacions disposades d'aquesta manera i l'amplada del vial sigui superior a 6,00 m

En cas contrari les edificacions es separaran 3,00 m de la línia oficial de carrer. S'admeten les edificacions auxiliars, que es podran adossar al límit amb les parcel·les veïnes. Per a les separacions a vial s'aplicarà la mateixa regla de l'edificació principal, amb una superfície màxima de 30 m². La superfície d'aquestes edificacions auxiliars computaran en els càlculs d'ocupació i edificabilitat.

art. 162 Parcel·la mínima i façana mínima

~~A efectes edificatoris les parcel·les no podran tenir una superfície inferior a 800 m² i tindran una amplada igual o superior a 18 m.~~ Seran edificables les parcel·les amb una superfície i amplada menor quan estiguessin escripturades en el moment de l'aprovació d'aquestes Normes.

La parcel·la mínima per segregar tindrà una superfície superior a 1600 m². Les parcel·les resultants tindran una superfície mínima de 800 m² i una façana mínima de 18 metres.

art. 163 Edificabilitat i ocupació

~~El coeficient màxim d'edificabilitat neta de la parcel·la serà de 0,6 m²/m²;~~

~~L'ocupació màxima serà del 30%~~

El coeficient màxim d'edificabilitat neta i la ocupació màxima de la parcel·la estarà condicionat per la superfície d'aquesta i regirà pel següent quadre:

Sup. Parcel·la (m ²)	S<200	200≤S<400	400≤S<800	S≥800
Parcel·lació	No es permet	No es permet	No es permet	S>1600 m ²
Edificabilitat	2,50 m ² /m ²	1,25 m ² /m ²	0,80 m ² /m ²	0,60 m ² /m ²
Ocupació	80%*	60%	40%	30%

* Es permet la ocupació del 100% en planta baixa

art. 164 Alçada reguladora màxima

1. L'alçada reguladora màxima de l'edificació principal serà de 9,5 m., corresponent a planta baixa més dues plantes pis. Es permetrà l'aprofitament del sota coberta.

Les edificacions auxiliars tindran una alçada màxima total de 3,00 m.

2. Per damunt de l'alçada màxima s'admet únicament la coberta que no depassarà la pendent del 27%. 30%.

3. La coberta serà de teula àrab de color habitual en les construccions tradicionals del lloc, amb una o dues vessants.

4. Per sobre de la coberta només podran sobresortir els conductes de fums o de ventilació, que es resoldran mitjançant volums simples. Es coronaran amb remats d'obra o metàl·lics de línies simples i sense formalitzacions pintoresques.
- ~~5. Les terrasses en la teulada es permetran solament en un 10% de la superfície i amb una alçada màxima d'1,40 m de cota de teulada.~~
5. Les terrasses en la teulada es permetran amb una ocupació segons es defineix en el següent quadre:

Sup. Parcel·la (m ²)	S<200	200≤S<400	400≤S<800	S≥800
% de terrassa respecte sup. teulada	50%	30%	No es permet	No es permet

Les terrasses en teulada compliran els següents criteris:

- No seran visibles directament des de la via pública
 - No es permetran acroteris o baranes al pla de façana, havent-se de recular un mínim de 3 metres respecte la vertical de la façana.
6. Queden específicament prohibits els cossos afegits, **àtics**, obertures de finestra en teulada, etc. que desfigurin la simplicitat volumètrica de la teulada.
 7. No s'admeten les plantes soterrani visibles o accessibles directament des de la via pública.

art. 165 Elements i cossos sortints

1. No es permet la construcció de cossos sortints tancats o semitancats.
2. En carrers de menys de 5,00 m. només es permeten balcons que no sobresurtin més de 20 cm. del pla de façana. En carrers d'amplada superior, el vol màxim dels balcons serà de 40 cm.
3. La disposició general dels balcons en les façanes i l'espai que ocupin en planta en relació a les obertures seguirà sempre els models tipològics tradicionals. La dimensió de la llosana no passarà mai de 30 cm. per banda de les balconeres, i s'hauran de separar com a mínim 60 cm. de l'eix de la paret mitgera.
4. La part frontal dels balcons serà paral·lela a la façana i els laterals perpendiculars a la mateixa.
5. La llosa que constitueix el balcó no tindrà en cap dels seus punts un gruix total superior a 12 cm.
6. La barana dels balcons serà calada i formada per passamà i barrots verticals de ferro massís de diàmetre aproximat 15 mm, i la seva alçada no serà superior a 1,00 m.
7. Els sortints de cornises i ràfecs de coberta seran del mateix tipus i materials que els de les edificacions tradicionals existents en el nucli o en la mateixa edificació.

art. 166 Obertures

1. La disposició de les obertures en façana mantindrà els ritmes, la proporció, forma i dimensió de les existents en les edificacions tradicionals. S'haurà de mantenir el predomini del ple sobre el buit.

2. Les obertures de les façanes, tindran sempre unes proporcions verticals i s'agruparan en eixos també verticals que podran estar centrats o no en relació a la façana. En façanes de fins a 5,50 m. d'amplada, el nombre màxim d'eixos serà de dos i se'n podrà afegir un per cada 2,50 m. de més amplada que tingui l'edifici. En el cas de la última planta dels edificis que tinguin una alçada corresponent a planta baixa més dos pisos, les obertures poden ser apaïssades.
3. Els tancaments seran de fusta, ferro o alumini esmaltats amb color fosc que entoni amb el de la façana.

art. 167 Façanes

1. Els materials permesos en els acabats de façana seran la pedra natural, l'estucat tradicional, l'arrebossat amb morter de calç i l'arrebossat del c.p. que haurà d'anar pintat, tots ells amb tonalitats de la gamma dels terres, prohibint-se el color blanc. Es deixaran vistos els elements de pedra ornamentals existents com ara dovelles, llindes, brancals, etc. existents a l'edificació.
2. Queden prohibits l'obra vista, els aplacats de qualsevol mena en façana, les caixes de persiana vistes o marcades en façana, les entregues de forjat vistes, les gelosies prefabricades i els baixants i les canals de recollida d'aigua de plàstic.
3. En les obres d'ampliació dels edificis existents, els materials, textura i cromatisme de les ampliacions estaran d'acord amb les corresponents al cos original.
4. Individualment es podrà valorar la possibilitat d'utilitzar l'obra vista, només en obres de reforma i ampliació; l'apacat amb pedra natural, sempre que es pugui demostrar que s'integren a les preexistències tipològiques de l'arquitectura del lloc, tant per la seva textura com pel color.
5. Els rètols es col·locaran preferentment dins les línies que formen els buits arquitectònics i s'hauran d'escriure amb lletres impreses sobre bases planes de vidre, metacrilat incolor transparent, llautó, coure, ferro o alumini pintats.
6. La canal de recollida d'aigües i els baixants vistos seran de coure, zinc o ferro galvanitzat. Els últims dos metres seran de ferro.

art. 168 Edificacions auxiliars

1. En aquesta zona s'admeten les construccions auxiliars.
2. Els materials d'acabat de façanes i cobertes seran els mateixos que els indicats per l'edificació principal a l'article anterior. Tindran una alçada màxima total de 3,00 m. La coberta no serà accessible. La longitud de contacte amb les finques colindants no serà superior a 6,00 m. Les parets que limiten amb les finques veïnes es tractaran com façanes. Superfície màxima 30 m², i la coberta serà de teula.
3. La ocupació i edificabilitat de les edificacions auxiliars computen en el total de la parcel·la.

art. 169 Tanques

Les parcel·les mantindran la tanca de carrer existent o la crearan de nou, amb una alçada similar a les existents properes. No podran sobrepassar una alçada total de 1,80 m. i seran opaques amb els mateixos materials d'acabat admesos per les façanes. També s'admeten les tanques formades per elements vegetals, **que poden ser acompanyades per un tancament calat metàl·lic**. Es situaran a 5 metres de la zona superior dels marges de les lleres i no es podran tancar perpendicularment. La part del carrer la tanca massissa no pot superar el metre d'alçada.

art. 170 Usos permesos

1. S'admeten els usos d'habitatge, residencial, hotel·ler, oficines, magatzem, sanitari, sócio-cultural, docent, restauració, espectacles, recreatiu, esportiu i residència-casa de pagès. L'ús comercial, amb una superfície màxima de 90 m².
2. En les edificacions auxiliars s'admet solament l'ús de magatzem agrícola i pecuari amb l'existència de bestiar domèstic pel consum familiar de l'habitatge.
3. Es permeten les segregacions en habitatges existents sempre que la superfície dels habitatges resultants sigui superior a 200 m².

art. 171 Sol·licitud de llicències

Les sol·licituds de llicència d'obres en aquesta zona, a més de contenir la documentació assenyalada a l'article 43 d'aquesta normativa, aportaran la següent:

1. Documentació fotogràfica exterior completa, especialment de les cases veïnes.
2. Descripció completa dels materials d'acabat de façana, assenyalant la seva idoneïtat respecte a l'entorn.
3. Els projectes de substitució, en el cas que estiguin condicionats a llicència d'enderroc, es presentaran en sol·licitar aquesta llicència.
4. Justificació de la posició de la casa respecte a la parcel·la, amb la creació d'una era.

Sol·licituds de llicència d'obra nova

Les sol·licituds de llicència d'obra nova d'obres de nova planta en aquesta zona s'hauran de tramitar mitjançant el projecte d'obres i un pla especial on es justifiqui la situació de la construcció dins la parcel·la, l'adaptació del nou habitatge a l'entorn i la creació de l'era.

Es demanarà un informe al Servei Territorial de Cultura.

CAPÍTOL 4 CREIXEMENT RURAL (Zona 2)

art. 172 Definició

4. Són les zones formades per edificacions tradicionals, vinculades originàriament a l'habitatge i l'ús agrícola exercit pels seus habitants conformades per edificacions de caràcter eminentment rural amb edificacions auxiliars d'ús agrícola.
5. A les noves construccions i a les reformes de les existents s'exigirà el respecte a les normes i estils tradicionals, tant en la composició com en les façanes, cobertes, materials i colors.
6. Les edificacions d'aquesta zona, la seva tipologia es correspon al de masies, volums compactes, coberta a dos aigües i façanes planes.

art. 173 Tipus d'obres permeses

1. En aquesta zona són prioritàries les obres de conservació, consolidació, restauració i rehabilitació de les edificacions existents, sense prohibir però l'enderroc i substitució d'aquells edificis que es trobin en estat manifest de ruïna irreparable o bé no presentin interès de tipus històric o arquitectònic.
2. Quan un edifici es trobi en estat manifest de ruïna irreparable, o bé no presenti, pel que fa a les seves façanes i estructura portant interès de tipus històric o arquitectònic, podrà enderrocar-se i substituir-lo immediatament per un de nova planta, complint les condicions establertes en el punt 3 d'aquest article i les següents:
 - c) Es mantindran, quan l'original presenti interès històric o arquitectònic, la tipologia de l'edifici, la mateixa proporció de buits i plens en les obertures de les façanes, el volum i característiques dels voladissos, els materials de coberta tradicionals i les qualitats i acabats de les façanes.
 - d) Quan una façana contingui elements tradicionals d'interès com llindes, dovelles, balcons, ràfecs. etc., en la seva reconstrucció es reposaran aquests elements procurant que sigui en el lloc original.
3. En els casos que es produeixin els supòsits contemplats en el punt 2 anterior i en les parcel·les marcades com edificables per aquestes Normes, es podran construir noves edificacions amb les condicions següents:
 - c) Les condicions d'edificació per les noves construccions es regularan d'acord amb els articles 173 al 183, d'aquesta normativa.
 - d) Les característiques tipològiques i arquitectòniques seran similars a les dels edificis existents a la mateixa zona, així com els materials i elements constructius.

art. 174 Ordenació

El tipus d'ordenació bàsic és el d'edificació aïllada. Només s'admetrà adossar l'edificació principal a la partió amb el veí, quan l'edificació principal veïna estigui adossada a la mitgera.

Les edificacions de nova planta podran estar alineades a vial sempre que al mateix costat del carrer existeixin edificacions disposades d'aquesta manera i l'amplada del vial sigui igual o superior a 6,00 m. En cas contrari les edificacions es separaran 3,00 m de la línia oficial de carrer.

Les edificacions es separaran 3,00 m dels altres límits de parcel·la, excepte quan s'adossin a una mitgera existent.

En aquesta zona s'admeten les edificacions auxiliars que es podran adossar al límit amb les parcel·les veïnes.

art. 175 Parcel·la mínima

La parcel·la tindrà una amplada igual o superior a 18,00 m i la seva superfície no serà inferior a 800 m².

S'admet en aquesta zona la divisió de les parcel·les existents sempre i quan no donin lloc a parcel·les d'extensió i amplada inferior a les admeses en aquesta zona.

Seràn edificables les parcel·les amb superfície i amplada menor quan estiguessin escripturades en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries.

La parcel·la mínima per segregar tindrà una superfície superior a 1600 m². Les parcel·les resultants tindran una superfície mínima de 800 m² i una façana mínima de 18 metres.

Es permeten dos habitatges aparellats a cada parcel·la mínima, condicionada a la construcció simultània i amb una façana unitària formant un sol edifici

En l'espai reservat per habitatge social es permetran construccions de 7 habitatges amb una parcel·la de 1565,62 m², amb dos blocs de 3 i 4 habitatges cada un. (No serà aplicable aquest paràgraf en cas que s'aprovi la modificació puntual número 3, que es tramita simultàniament a aquesta)

art. 176 Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat net màxim de la parcel·la serà de 0,4 m²/m².

L'ocupació màxima serà d'un 25%.

El coeficient màxim d'edificabilitat neta i la ocupació màxima de la parcel·la estarà condicionat per la superfície d'aquesta i regirà pel següent quadre:

Sup. Parcel·la (m ²)	S<200	200≤S<400	400≤S<800	S≥800
Parcel·lació	No es permet	No es permet	No es permet	S>1600 m ²
Edificabilitat	2,50 m ² /m ²	1,25 m ² /m ²	0,80 m ² /m ²	0,60 m ² /m ²
Ocupació	80%*	60%	40%	30%

* Es permet la ocupació del 100% en planta baixa

En la comptabilització del sostre construït s'inclouran tots els elements edificats sigui quin sigui el seu ús.

Quan l'edificació existent a la parcel·la superi l'edificabilitat permesa a la zona, no es podran construir nous cossos que impliquin l'augment del sostre en la parcel·la, encara que si es podran efectuar obres de conservació i millora d'allò existent.

art. 177 Alçada reguladora màxima

L'alçada reguladora màxima de l'edificació principal serà de 7,50 m, corresponent a planta baixa més una planta pis. Es permetrà l'aprofitament del sota coberta.

Les edificacions auxiliars, situades a l'interior de la parcel·la, no podran sobrepassar una alçada màxima total de 4,00 m.

Per damunt de l'alçada reguladora màxima s'admet únicament la coberta que no depassarà la pendent del 27%. 30%

La coberta serà de teula àrab, del color habitual en les construccions tradicionals del lloc. La de l'edificació principal serà preferentment a dues vessants, Únicament es permet la coberta plana a nivell del primer forjat i sempre que no representi més d'un 10% de la superfície de la planta situada a la mateixa alçada i quan aquesta no doni a vial.

~~Les terrasses en teulada es permetran solament en un 10% de la superfície i amb una alçada màxima d'1,40 m de cota de teulat.~~

Les terrasses en la teulada es permetran amb una ocupació segons es defineix en el següent quadre:

Sup. Parcel·la (m ²)	S<200	200≤S<400	400≤S<800	S≥800
% de terrassa respecte sup. teulada	50%	30%	No es permet	No es permet

Les terrasses en teulada compliran els següents criteris:

- No seran visibles directament des de la via pública
- No es permetran acroteris o baranes al pla de façana, havent-se de recular un mínim de 3 metres respecte la vertical de la façana.

Per sobre de la coberta només podran sobresortir els conductes de fums o de ventilació que es resoldran mitjançant volums simples. Es coronaran amb remats d'obra o metàl·lics de línies simples i sense formalitzacions pintoresques.

Queden específicament prohibits els cossos afegits, àtics, obertures de finestra, etc..., que desfigurin la simplicitat volumètrica de la teulada.

No s'admeten les plantes soterrani visibles o accessibles directament des de la via pública.

art. 178 Elements i cossos sortints

No es permet la construcció de cossos sortints tancats o semitancats.

En carrers de menys de 5,00 m només es permeten balcons que no sobresurtin més de 20 cm. del pla de façana. En carrers d'amplada superior, el vol màxim dels balcons serà de 50 cm.

La disposició general dels balcons en les façanes i l'espai que ocupin en planta en relació a les obertures seguirà sempre els models tipològics tradicionals. La dimensió de la llosana no passarà mai de 30 cm. per banda de les balconeres i s'hauran de separar com a mínim 60 cm. de l'eix de la paret mitgera.

La part frontal dels balcons serà paral·lela a la façana i els laterals, perpendiculars a la façana.

La llosa que constitueix el balcó no tindrà en cap dels seus punts un gruix total superior als 12 cm.

La barana dels balcons serà calada i formada per passamà i barrots verticals de ferro massís de diàmetre aproximat 15 mm. i la seva alçada no serà superior a 1,00 m.

Els sortints de cornises i ràfecs de coberta seran del mateix tipus i materials que els de les edificacions tradicionals existents a la zona o en la mateixa edificació.

art. 179 Obertures

La disposició de les obertures en façana mantindrà els ritmes, la proporció, forma i dimensió de les edificacions tradicionals. S'haurà de mantenir el predomini del ple sobre el buit.

Les obertures de les façanes, tindran sempre unes proporcions verticals i s'agruparan en eixos també verticals que podran estar centrats o no en relació a la façana. En façanes de fins a 5,50 m d'amplada, el nombre màxim d'eixos serà de dos i se'n podrà afegir un per cada 2,50 m de més amplada que tingui l'edifici.

Els tancaments seran de fusta, ferro o alumini esmaltats amb color fosc que entoni amb el de la façana.

art. 180 Façanes

Els materials permesos en els acabats de façana seran la pedra natural, l'estucat tradicional, l'arrebossat amb morter de calç i l'arrebossat de c.p. que haurà d'anar pintat, tots ells amb tonalitats de la gamma dels terres, prohibint-se el color blanc. Es deixaran vistos els elements de pedra ornamentals existents com ara dovelles, llindes, brancals, etc. existents a l'edificació.

Queden prohibits els aplacats de qualsevol mena en façana, les caixes de persiana vistes o marcades en façana, les entregues de forjat vistes, les gelosies prefabricades i els baixants i les canals de recollida d'aigua de plàstic. En les obres d'ampliació dels edificis existents, els materials, textura i cromatisme de les ampliacions estaran d'acord amb les corresponents al cos original.

Individualment es podrà valorar la possibilitat d'utilitzar l'obra vista, només en obres de reforma i ampliació, o l'aplatat amb pedra natural, sempre que es pugui demostrar que s'integren a les preexistències tipològiques de l'arquitectura del lloc, tant per la seva textura com pel color, i estaran subjectes a previ informe favorable de la Comissió Territorial del Patrimoni del Departament de Cultura.

Els rètols es col·locaran preferentment dins les línies que formen els buits arquitectònics i s'hauran d'escriure amb lletres impreses sobre bases planes de vidre, metacrilat incolor transparent, llautó, coure, ferro o alumini pintats.

La canal de recollida d'aigües i els baixants vistos seran de zinc o ferro galvanitzat. Els últims dos metres seran de ferro.

art. 181 Tanques

Les parcel·les mantindran la tanca de carrer existent o la crearan de nou, amb una alçada similar a les existents properes. No podran sobrepassar una alçada total de 1,80 m i seran opaques amb els mateixos materials d'acabat admesos per les façanes. **També s'admeten les tanques formades per elements vegetals, que poden ser acompanyades per un tancament calat metàl·lic.**

art. 182 Usos permesos

3. S'admeten els usos d'habitatge, hoteler, oficines, magatzem, sanitari, socio-cultural, docent, restauració, espectacles, recreatius, esportiu i residència-casa de pagès. L'ús comercial, amb una superfície màxima de 250 m², i l'industrial amb categoria màxima primera i segona i situació 1a, 1b, 2a, 2b. En les edificacions auxiliars s'admet també l'ús agrícola i pecuari amb l'existència de bestiar domèstic pel consum familiar de l'habitatge.
4. Es permeten les segregacions i divisions horitzontals en habitatges existents sempre que la superfície dels habitatges resultants sigui superior a 200 m²

art. 183 Sol·licitud de llicències

Les sol·licituds de llicència d'obres en aquesta zona, a més de contenir la documentació assenyalada a l'article 43 d'aquesta normativa, aportaran la següent:

3. Plànol representatiu de les edificacions existents a la parcel·la i la comptabilització de la superfície de sostre que sumen les edificacions existents i les que es pretén construir.
4. Descripció completa dels materials d'acabat de façana, assenyalant la seva idoneïtat respecte a l'entorn.

Banyoles, octubre de 2015
l'arquitecte,

Jordi Camps Costa

ANNEXES:

ANNEX 1

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL N°4 DEL TEXT REFÓS DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA -P.O.U.M.- D'ESPONELLÀ
 QUADRE COMPARATIU D'Ocupació I EDIFICABILITAT DE LES PARCEL·LES DE LA ZONA 1 DEL NUCLI D'ESPONELLÀ

REF CADASTRAL	ZONA	ACTUAL			POUM VIGENT			MOD. PROPOSADA				
		SUP. PARC.	SUP. OCUP.	SUP. CONS.	OCUPACIÓ	EDIFICAB.	EDIFICAB.	OCUPACIÓ	EDIFICAB.	OCUPACIÓ	EDIFICAB.	COMPLEXI?
S<200												
3299406DG8639N0001JM	1	198,00	172,00	280,00	86,87%	1,414	30,00%	0,60	NO	100,00%	2,50	SI
200≥S<400												
3200506DG8730S0001YZ	1	320,00	171,00	388,00	53,44%	1,213	30,00%	0,60	NO	60,00%	1,25	SI
3299302DG8639N0001MM	1	202,00	86,00	232,00	42,57%	1,149	30,00%	0,60	NO	60,00%	1,25	SI
400≥S<800												
3200501DG8730S0001UZ	1	572,00	468,00	686,00	81,82%	1,199	30,00%	0,60	NO	40,00%	0,80	NO
3299405DG8639N0001IM	1	570,00	212,00	424,00	37,19%	0,744	30,00%	0,60	NO	40,00%	0,80	SI
3399605DG8639N0001IM	1	705,00	218,00	453,00	30,92%	0,643	30,00%	0,60	NO	40,00%	0,80	SI
3299407DG8639N0001EM	1	407,00	112,00	262,00	27,52%	0,644	30,00%	0,60	NO	40,00%	0,80	SI
3399602DG8639N0001RM	1	445,00	187,00	476,00	42,02%	1,070	30,00%	0,60	NO	40,00%	0,80	NO
S≥800												
3399603DG8639N0001DM	1	1.136,00	301,00	572,00	26,50%	0,504	30,00%	0,60	SI	30,00%	0,60	SI
3299301DG8639N0001FM	1	1.728,00	400,00	600,00	23,15%	0,347	30,00%	0,60	SI	30,00%	0,60	SI
3200504DG8730S0001AZ	1	3.098,00	894,00	1.597,00	28,86%	0,515	30,00%	0,60	SI	30,00%	0,60	SI
3200505DG8730S0001BZ	1	1.050,00	266,00	628,00	25,33%	0,598	30,00%	0,60	SI	30,00%	0,60	SI
3299404DG8639N0001XM	1	911,00	285,00	409,00	31,28%	0,449	30,00%	0,60	NO	30,00%	0,60	NO

ANNEX 2

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº4 DEL TEXT REFÓS DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA -P.O.U.M.- D'ESPONELLÀ
 QUADRE COMPARATIU D'OCCUPACIÓ I EDIFICABILITAT DE LES PARCEL·LES DE LA ZONA 2 DEL NUCLI D'ESPONELLÀ

REF CADASTRAL	ZONA	ACTUAL			POUM VIGENT			MOD. PROPOSADA			
		SUP. PARC.	SUP. OCUP.	SUP. CONS.	OCCUPACIÓ	EDIFICAB.	OCCUPACIÓ	EDIFICAB.	OCCUPACIÓ	EDIFICAB.	COMPLEIX?
S<200											
3398711DG8639N0001AM	2	179,00	81,00	218,00	45,25%	1,218	25,00%	0,40	100,00%	2,50	SI
3398708DG8639N0001AM	2	120,00	120,00	282,00	100,00%	2,350	25,00%	0,40	100,00%	2,50	SI
3398701DG8639N0001JM	2	182,00	86,00	212,00	47,25%	1,165	25,00%	0,40	100,00%	2,50	SI
200≥S<400											
3398712DG8639N0001BM	2	205,00	131,00	279,00	63,90%	1,361	25,00%	0,40	60,00%	1,25	NO
3398710DG8639N0001WM	2	233,00	120,00	240,00	51,50%	1,030	25,00%	0,40	60,00%	1,25	SI
3398709DG8639N0001BM	2	327,00	173,00	326,00	52,91%	0,997	25,00%	0,40	60,00%	1,25	SI
3497802DG8639N0001JM	2	209,00	177,00	445,00	84,69%	2,129	25,00%	0,40	60,00%	1,25	NO
400≥S<800											
3200502DG8730S0001HZ	2	482,00	180,00	313,00	37,34%	0,649	25,00%	0,40	40,00%	0,80	SI
3299401DG8639N0001KM	2	546,00	310,00	528,00	56,78%	0,967	25,00%	0,40	40,00%	0,80	NO
3398707DG8639N0001WM	2	538,00	250,00	530,00	46,47%	0,985	25,00%	0,40	40,00%	0,80	NO
3398702DG8639N0001EM	2	760,00	123,00	369,00	16,18%	0,486	25,00%	0,40	40,00%	0,80	SI
3399601DG8639N0001KM	2	501,00	104,00	104,00	20,76%	0,208	25,00%	0,40	40,00%	0,80	SI
3498701DG8639N0001OM	2	570,00	248,00	597,00	43,51%	1,047	25,00%	0,40	40,00%	0,80	NO
S≥800											
3299403DG8639N0001DM	2	1.074,00	495,00	620,00	46,09%	0,577	25,00%	0,40	30,00%	0,60	NO
3200503DG8730S0001WZ	2	895,00	410,00	609,00	45,81%	0,680	25,00%	0,40	30,00%	0,60	NO
3299402DG8639N0001RM	2	1.114,00	550,00	740,00	49,37%	0,664	25,00%	0,40	30,00%	0,60	NO
3398703DG8639N0001SM	2	1.109,00	460,00	570,00	41,48%	0,514	25,00%	0,40	30,00%	0,60	NO
3398706DG8639N0001HM	2	1.255,00	385,00	1.037,00	30,68%	0,826	25,00%	0,40	30,00%	0,60	NO
3398304DG8639N0000TM	2	1.593,00	432,00	773,00	27,12%	0,485	25,00%	0,40	30,00%	0,60	SI
3398301DG8639N0001QM	2	822,00	266,00	701,00	32,36%	0,853	25,00%	0,40	30,00%	0,60	NO
3397101DG8639N0001AM	2	2.437,00	292,00	292,00	11,98%	0,120	25,00%	0,40	30,00%	0,60	SI
3397107DG8639N0001LM	2	903,00	511,00	511,00	56,59%	0,566	25,00%	0,40	30,00%	0,60	NO
3497201DG9639N0001UM	2	1.215,00	486,00	648,00	40,00%	0,533	25,00%	0,40	30,00%	0,60	NO
3498901DG8639N0001JM	2	1.877,00	244,00	427,00	13,00%	0,227	25,00%	0,40	30,00%	0,60	SI
3498702DG8639N0001KM	2	1.611,00	63,00	63,00	3,91%	0,039	25,00%	0,40	30,00%	0,60	SI

