

**MODIFICACIÓ n° 9
DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES D'AVINYONET DE PUIGVENTÓS**

Lluís Gratacós Soler
Arquitecte

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

PROMOTOR

**Ajuntament
d'Avinyonet de
Puigventós**
C/ Ajuntament, 8
17742 AVINYONET DE
PUIGVENTÓS

DOCUMENT
D'AVANÇ

**Condicions
d'integració de
l'edificació.
Zona de cases en
filera, clau 3.**

**MEMÒRIA
I NORMES**

Figueres, abril de 2021

ÍNDEX DE DOCUMENTS

DADES GENERALS	3
1. OBJECTIU.....	4
2. PROMOTOR I REDACTOR	4
4. ESTRUCTURA GENERAL DEL DOCUMENT	5
5. TRÀMIT DEL DOCUMENT	5
LEGISLACIÓ I NORMES	7
6. EL MARC JURÍDIC DE LA MODIFICACIÓ	8
7. PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC	10
<i>Planejament territorial.....</i>	<i>10</i>
<i>Planejament urbanístic supramunicipal.....</i>	<i>10</i>
<i>Planejament municipal.....</i>	<i>11</i>
Art. 70 - Zona de cases en filera (clau 3).....	12
8. EL PAISATGE	17
<i>El marc legal del paisatge.....</i>	<i>17</i>
<i>Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines.....</i>	<i>17</i>
<i>Unitat de paisatge: La plana de l'Empordà.....</i>	<i>19</i>
<i>Directrius del paisatge</i>	<i>20</i>
9. L'ORDENANÇA DE FAÇANES I COLORS.....	20
MEMÒRIA INFORMATIVA.....	23
10. EL MARC TERRITORIAL	24
11. MEMÒRIA SOCIAL	24
<i>Població i renda.....</i>	<i>24</i>
12. L'ESTAT ACTUAL DELS ÀMBITS D'ACTUACIÓ.....	27
MEMÒRIA DE LA PROPOSTA.....	29
13. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.....	30
14. PROPOSTA.....	31
<i>Criteris generals.....</i>	<i>31</i>
<i>Descripció de la proposta</i>	<i>31</i>
<i>Proposta normativa.....</i>	<i>36</i>
NORMATIVA URBANÍSTICA	37
15. PROPOSTA NORMATIVA	38
<i>Article 1</i>	<i>38</i>
Art. 70 - Zona de cases en filera (clau 3).....	38

ESTUDI GRACÓS
ARQUITECTURA I URBANISME

C/ Tapis, 26
17600 Figueres
972.510.320
estudi@gracos.cat

DADES GENERALS

1. OBJECTIU

L'objectiu del present projecte de Modificació puntual nº 9 de les Normes subsidiàries de planejament d'Avinyonet de Puigventós és l'ampliació i concreció de les condicions d'integració a l'entorn de les edificacions de les zones d'edificació en filera (clau 3).

Així mateix aquest document d'avanç ha de servir per posar en coneixement de l'Ajuntament d'Avinyonet de Puigventós les propostes per assolir l'objectiu d'integració de les noves edificacions a fi i efecte que se'n pugui fer una primera valoració i, també ha de servir per sol·licitar a l'administració ambiental l'exempció del tràmit d'avaluació ambiental ordinària a la vista de l'escassa incidència ambiental de la proposta.

2. PROMOTOR I REDACTOR

El document **“Modificació puntual nº 9 de les Normes Subsidiàries de planejament d'Avinyonet de Puigventós per a l'ampliació i concreció de la regulació de les condicions estètiques de la zona d'edificació en filera (clau 3)”** es redacta per encàrrec de l'Ajuntament d'Avinyonet de Puigventós, amb NIF: P1701200F i seu al carrer Ajuntament, 8, d'Avinyonet de Puigventós, representat per l'Alcaldessa Júlia Gil.

El document el redacta Luís Gratacós Soler, arquitecte, col·legiat nº 14.595-5 del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb DNI: 40.428.064-K i domicili professional al carrer Tapis, 26 de Figueres, tècnic competent per la seva redacció en virtut de la disposició addicional tretzena del Decret 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, amb la col·laboració de Xavier Clotas.

“ Disposició Addicional Tretzena

Professionals que intervenen en la redacció del planejament urbanístic

1. Les persones professionals que intervenen en la preparació i la redacció de les figures del planejament urbanístic, en qualitat de funcionaris o funcionàries, de personal laboral o de persones professionals liberals contractades a aquest efecte, han de tenir la titulació i les facultats adequades, d'acord amb la legislació aplicable, per acomplir les tasques encomanades. La identitat i la titulació dels professionals que hi intervenen han de constar en tot cas en l'expedient de tramitació de la figura de què es tracti.
2. Totes les persones professionals que intervenen en la redacció de figures d'ordenació urbanística al servei d'una entitat pública, sigui quina sigui llur vinculació jurídica amb l'administració, tenen l'obligació de guardar-ne secret professional. Mentre durin aquestes tasques, no poden intervenir en treballs d'iniciativa particular relacionats amb el sector afectat per la figura d'ordenació urbanística de què es tracti.
3. La contractació de persones professionals liberals per acomplir les tasques a què es refereix l'apartat 1, si correspon a un ens, entitat o organisme que formi part del sector públic, se sotmet a la legislació sobre contractes del sector públic, com també en aquells altres supòsits que preveu aquesta legislació.”

4. ESTRUCTURA GENERAL DEL DOCUMENT

Per tal de donar compliment a la informació, descripció i justificació de la proposta continguda en aquest document, aquest, consta d'una *memòria urbanística* on es recull el marc legislatiu, territorial, urbanístic i paisatgístic que li és d'aplicació, una *memòria descriptiva de la proposta*, on, a partir dels requeriments municipals s'analitzen diverses alternatives normatives i es descriu la proposta d'actuació i una *normativa urbanística* on es recullen els canvis normatius proposats.

5. TRÀMIT DEL DOCUMENT

L'Ajuntament d'Avinyonet va trametre al Departament de Territori i Sostenibilitat el document d'avanç de la modificació nº 9 de les NNSS d'Avinyonet de Puigventós sol·licitant d'exempció de la tramitació ambiental ordinària del document. L'informe emès pel responsable de l'OTAAA de Girona conclou que la modificació que es planteja resta exclosa d'avaluació ambiental. Es transcriu seguidament:

En data 18 de febrer de 2021 l'Ajuntament d'Avinyonet de Puigventós ha sol·licitat la resolució prevista a l'apartat 6.e de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol sobre el Pla a dalt indicat, adjuntant un document urbanístic de data gener de 2021.

L'objecte de la Modificació és canviar l'apartat "Condicions estètiques" de la subzona 3e regulada a l'article 70 "Zona de cases en filera", clau3, de les Normes subsidiàries de planejament. La proposta per a regular la integració urbana de les noves edificacions, d'acord amb els criteris exposats anteriorment, s'articula a partir de tres apartats: la configuració volumètrica; la configuració formal i la configuració de l'espai lliure.

D'acord amb l'apartat 7 "Planejament territorial i urbanístic" de la documentació rebuda, l'àmbit de la Modificació està classificat únicament de sòl urbà.

En aquests termes la Modificació no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental d'acord amb l'apartat 6.c Segon de l'esmentada disposició addicional vuitena per que no han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general, les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a (modificacions que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais xarxa Natura 2000) que es refereixen només a sòl urbà.

De la revisió de les característiques de la Modificació no se'n desprèn que el seu desenvolupament pugui comportar la tramitació de projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin afectar a la xarxa Natura 2000.

Per tant no correspon emetre la resolució prevista a l'apartat 6.e de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015 ja que la Modificació resta exclosa de l'avaluació ambiental per encabir-se en l'apartat 6.c Segon de l'esmentada disposició addicional vuitena.

Aquest document, redactat per a la modificació nº 9 de les Normes Subsidiàries de planejament d'Avinyonet de Puigventós, recull els tràmits previ d'avanç i té la consideració de document per a l'aprovació inicial.

Realitzada aquesta aprovació, s'exposarà al públic i s'obrirà un període d'al·legacions per tal de permetre la participació de la ciutadania i es sol·licitaran els informes a les diverses administracions. Completat aquest període, es recolliran les prescripcions dels informes i les al·legacions estimades per a confeccionar el document per aprovació provisional que serà tramès a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona per a l'aprovació definitiva.

Figueres, abril de 2021

Lluís Gratacós Soler
Arquitecte

6. EL MARC JURÍDIC DE LA MODIFICACIÓ

La present modificació puntual de les Normes Subsidiàries d'Avinyonet de Puigventós s'emmarca en el que determina el Decret 1/2010, de 3 d'agost, per que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

“Article 38

Modificació de l'article 96 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'article 96 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"Article 96. Modificació de les figures del planejament urbanístic

"La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

- "a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.
- "b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.
- "c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.
- "d) Els tràmits previs a l'aprovació inicial dels plans directores urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal que es refereixin únicament a determinacions pròpies del planejament derivat expressament identificades pel pla director. En aquests casos, el tràmit d'informació de les modificacions dels plans als ens locals compresos en l'àmbit territorial respectiu s'ha d'efectuar simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació aprovada inicialment."

Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme

“Article 85

Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats

1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertocuen, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent. En el cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'ajuntament, es pot adoptar directament l'acord d'aprovació definitiva, un cop complet el tràmit d'informació pública, prescindint de l'aprovació provisional.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme

“Article 117

Modificació dels instruments de planejament urbanístic

117.1 S'entén per modificació del pla d'ordenació urbanística municipal la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.

117.2 Qualsevol canvi en les determinacions dels plans urbanístics derivats, amb independència del seu contingut i abast, comporta llur modificació.

117.3 La tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecta al mateix procediment que la seva formació. No obstant això, en el cas de modificació del pla d'ordenació urbanística municipal no són obligatòries les actuacions preparatòries assenyalades a l'apartat 1, lletres b) i c) de l'article 101 d'aquest Reglament, i el tràmit d'audiència que preveu l'article 83.7 de la Llei d'urbanisme només s'ha de concedir, si s'escau, als ajuntaments el terme municipal dels quals confini amb l'àmbit de la modificació.

Article 118

Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic

118.1 Les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, en cas de concurrència de diversos usos, és d'aplicació el que estableix l'article 81.4 d'aquest Reglament i, en els casos de reordenació general d'un àmbit de sòl urbà previstos en l'article 94.4 de la Llei d'urbanisme, tant si comporten com si no increment d'edificabilitat, són d'aplicació les reserves que estableix l'esmentat article 94.4.

118.2 El sostre destinat a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris de titularitat pública no computa als efectes de l'aplicació dels requeriments d'increment de les reserves per a espais lliures i equipaments que estableixen els apartats 2 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme.

118.3 Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'han de preveure les reserves complementàries que estableix l'article 94.3 de la Llei d'urbanisme llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública o al sistema d'habitatges dotacionals públics, i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació.

118.4 Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

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

“Art. 5 - Modificació i revisió de les Normes Subsidiàries del Planejament

1. L'alteració del contingut de les Normes Subsidiàries del Planejament es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que les constitueixen seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.
2. Si la modificació altera la disposició o dimensions reservades per al Sistema d'espais lliures de parcs públics i zones verdes o de les zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 76 del TR i els articles 43 al 64 del RP.
3. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquestes Normes Subsidiàries del Planejament les següents:

- El transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva.
- El termini de 8 anys si en aquest temps les previsions de creixement del Pla s'han consolidat amb un índex superior al 66% o inferior al 33%.
- L'alteració de l'estructura general i orgànica del territori o bé de la classificació del sòl.
- Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin."

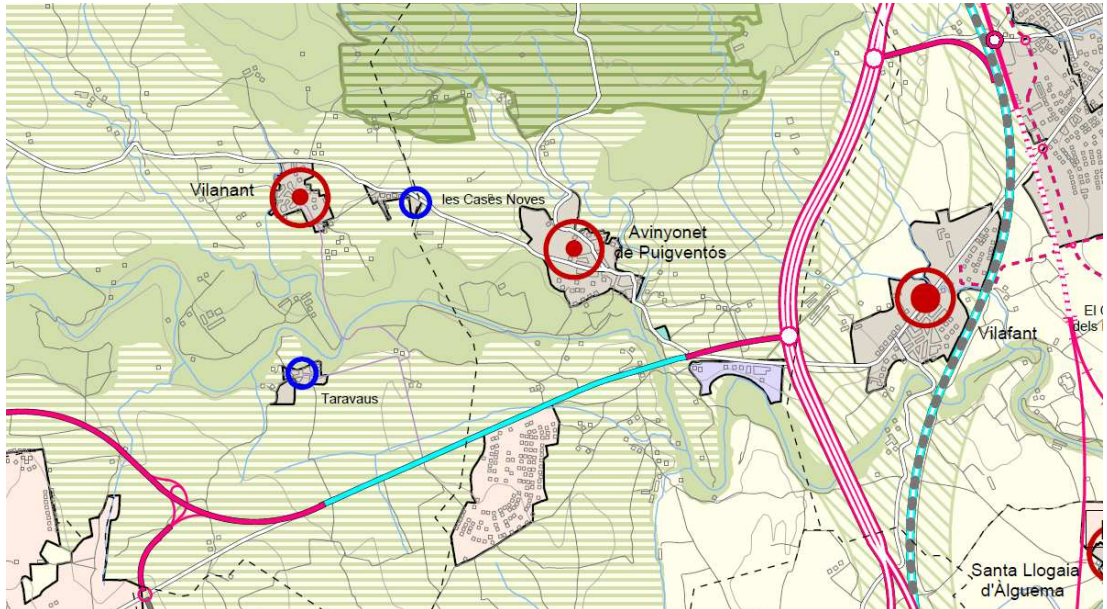
7. PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC

Planejament territorial

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines

Aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat de Catalunya el dia 14 de setembre de 2010.

Publicació al DOGC de 15 d'octubre de 2010.



En el PTCG pel sòl urbà d'Avinyonet de Puigventós fixa una estratègia de desenvolupament dins el sistema d'assentaments, de **creixement moderat**.

Planejament urbanístic supramunicipal

El Pla Director Urbanístic del Sistema Urbà de Figueres (PDUSUF)

Aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el dia 11 de novembre de 2010

Publicació al DOGC el dia 24 de novembre de 2010

D'acord amb el PDUSUF, el sòl on es proposa l'actuació s'inclou en els assentaments urbans d'Avinyonet de Puigventós com un sòl urbanitzable residencial i usos compatibles.

Cal fer esment que aquests sòl ha completat el desenvolupament urbanístic i avui ja té la condició de sòl urbà d'acord amb la justificació recollida a la Modificació puntual nº 8 de les NNSS d'Avinyonet de Puigventós.



Imatge sense escala del PDUSUF a l'àmbit d'Avinyonet de Puigventós

Planejament municipal

Les Normes Subsidiàries de planejament d'Avinyonet de Puigventós són l'instrument de caràcter municipal que regula els usos i edificacions en el sòl urbà.

Normes Subsidiàries de planejament d'Avinyonet de Puigventós

Aprovació definitiva: 4 de novembre de 2003

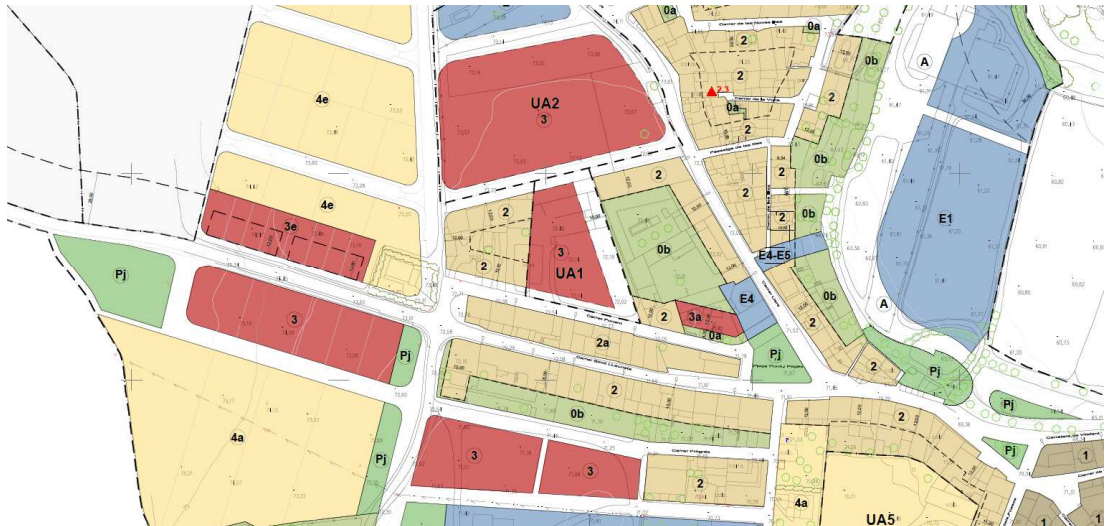
Publicació al DOGC de 18 de febrer de 2004

Modificació puntual nº 8 de les NNSS d'Avinyonet de Puigventós

Aprovació definitiva: 13 de novembre de 2019

Publicació al DOGC de 29 de gener de 2020

Classificació del sòl: Sòl urbà



Plànol de les NNSS (dibuix sense escala)

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 ²
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:	
· al carrer	0
· 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

<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>	<ul style="list-style-type: none"> -Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar. -Residencial, hotelier. -Comercial en PB. -Oficines. -Recreatiu. -Esportiu. -Religiós - cultural. -Sanitari - assistencial. <p>Per la regulació dels usos comercials s'estarà al que determina el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o normativa que el substitueixi. Atès el que disposa l'article 9 del Decret Llei 1/2009, només és possible la implantació de les categories comercials següents: a) els PEC no singulars on l'ús residencial sigui dominant i sempre que no configurin un GEC col·lectiu o un GECT. b) els ECS detallats a l'article 6.1.b del Decret Llei 1/2009 i que també es classifiquen com a PEC, MEC, GEC i GECT.</p>
<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>	<p><i>Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.</i></p> <p><i>En els sòl inclòs en les zones de flux preferent i zones inundables seran d'aplicació les limitacions d'usos i edificacions que resulten dels articles 9 bis i 14 bis del Reglament de Domini Públic Hidràulic modificat pel DR 638/2016. Serà preceptiu l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua</i></p>
-----------------	--

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

3a

Front mínim de parcel·la	5 m
Parcel·la mínima	150 m ²
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	
<i>Usos admesos</i>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar</i> - <i>Residencial, hoteler</i> - <i>Comercial en PB</i> - <i>Oficines</i> - <i>Recreatiu</i> - <i>Esportiu</i> - <i>Religiós - cultural</i> - <i>Sanitari – assistencial</i> <p><i>Per la regulació dels usos comercials s'estarà al que determina el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o normativa que el substitueixi. Atès el que disposa l'article 9 del Decret Llei 1/2009, només és possible la implantació de les categories comercials següents: a) els PEC no singulars on l'ús residencial sigui dominant i sempre que no configurin un GEC col·lectiu o un GECT. b) els ECS detallats a l'article 6.1.b del Decret Llei 1/2009 i que també es classifiquen com a PEC, MEC, GEC i GECT.</i></p>
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	<i>1 plaça per habitatge</i>

6 CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

3a	
<i>Informes</i>	<p><i>Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.</i></p> <p><i>En els sòl inclòs en les zones de flux preferent i zones inundables seran d'aplicació les limitacions d'usos i edificacions que resulten dels articles 9 bis i 14 bis del Reglament de Domini Públic Hidràulic modificat pel DR 638/2016. Serà preceptiu l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua</i></p>

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).</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 0,90 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. Per la regulació dels usos comercials s'estarà al que determina el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o normativa que el substitueixi. Atès el que disposa l'article 9 del Decret Llei 1/2009, només és possible la implantació de les categories comercials següents: a) els PEC no singulars on l'ús residencial sigui dominant i sempre que no configurin un GEC col·lectiu o un GECT. b) els ECS detallats a l'article 6.1.b del Decret Llei 1/2009 i que també es classifiquen com a PEC, MEC, GEC i GECT.</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

Informes

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

En els sòl inclòs en les zones de flux preferent i zones inundables seran d'aplicació les limitacions d'usos i edificacions que resulten dels articles 9 bis i 14 bis del Reglament de Domini Públic Hidràulic modificat pel DR 638/2016. Serà preceptiu l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua

8. EL PAISATGE

El marc legal del paisatge

La Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya crea el catàleg de paisatge com un instrument per a la introducció d'objectius paisatgístics en el planejament territorial a Catalunya, així com en les polítiques sectorials, i d'aquesta manera adopta els principis i estratègies d'acció que estableix el Conveni europeu del paisatge promogut pel Consell d'Europa.

Els catàlegs de paisatge són les eines que ens permeten conèixer com és el nostre paisatge i quins valors té, quins factors expliquen que tinguem un determinat tipus de paisatge i no un altre, com evoluciona el nostre paisatge en funció de les actuals dinàmiques econòmiques, socials i ambientals i, finalment, defineixen quin tipus de paisatge volem i com podem assolir-lo.

El Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, desenvolupa diferents aspectes de la Llei.

Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines

El Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines, elaborat per l'Observatori del Paisatge, fou aprovat definitivament el 23 de novembre de 2010 i publicat l'edicta el dia 30 de novembre de 2010.

En aquest document es defineixen les unitats de paisatge que són porcions del territori amb un mateix caràcter, és a dir, són caracteritzades per un conjunt d'elements que contribueixen a fer que un paisatge sigui diferent de l'altra, i no millor o pitjor. Així, les unitats de paisatge es basen, principalment, en els elements que structuren el territori (les muntanyes, els rius, la xarxa de camins) i en la seva organització (sòl agrícola, forestal o urbà), però considerant, alhora que aquest paisatge té unes dinàmiques determinades que han contribuït – i contribueixen – a afaïçonar-ne la imatge actual (processos irreversibles d'urbanització, transformacions agrícoles), amb una tradició cultural i una història particular que difícilment es poden identificar amb la simple superposició de capes cartogràfiques.

El caràcter de la unitat depèn, doncs, de la combinació de formes de relleu (muntanyes, valls, planes, etc.), de cobertes de sòl (cultius, zones urbanitzades, boscos de ribera, etc.), de la organització de l'espai, de la dimensió històrica (estructures paisatgístiques seculares i modernes etc.), de la percepció (textura, colors, formes, visibilitats, etc.), de les transformacions immediates o de les relacions que s'estableixen entre la població i el seu paisatge (proximitat, vincles emocionals, sentiments de pertinença, etc.).

El resultat final de la definició de les unitats de paisatge per a cada territori ha estat la identificació de les peces bàsiques del ric i divers mosaic paisatgístic de Catalunya i de les peces territorials sobre les quals es fonamentarà la política de paisatge de Catalunya.

Font: Joan Nogué i Font, Pere Sala i Martí. Catàleg de paisatge. Les comarques gironines. Barcelona. Generalitat de Catalunya. Departament de Territori i Sostenibilitat

El catàleg de paisatge de les comarques gironines preveu les següents unitats de paisatge:

Unitats de paisatge, comarques i municipis
de les Comarques Gironines



Unitat de paisatge: La plana de l'Empordà

L'àmbit d'actuació d'aquesta modificació del planejament urbanístic, que abasta una part del sòl urbà d'Avinyonet de Puigventós està inclòs a la unitat de paisatge de la Garrotxa d'Empordà.

Els trets distintius d'aquesta unitat de paisatge en l'àmbit del sòl urbà, són:

- La major part dels pobles mantenen una trama d'origen medieval, a vegades amb castell i fortificacions defensives, com Lladó, Boadella d'Empordà i Sant Llorenç de la Muga.

Els principals valors en el paisatge en l'àmbit del sòl urbà, són:

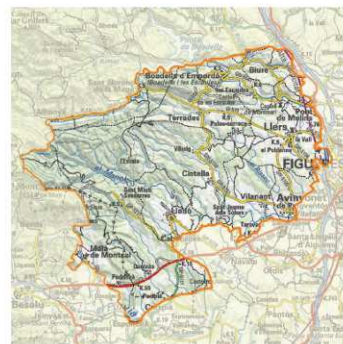
- Les àmplies representacions d'arquitectura medieval, ja siguin de caràcter civil, religiós o militar. En són exemples l'antiga canònica de Santa Maria de Lladó o el poble fortificat de Sant Llorenç de la Muga.

Les fitxes completes de la unitat de paisatge es recullen en aquest apartat:

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori



● SUPERFÍCIE 20.785 ha



GARROTXA D'EMPORDÀ

UNITAT DE PAISATGE 51

● ÀMBIT TERRITORIAL

Comarques Gironines:

Alt Empordà

Albanyà
Avinyonet de Puigventós
Bure
Boadella i les Escalines
Cabanelles
Cistella
Darnius
Figueras
Lladó
Llers
Navata
Pont de Molins
Sant Llorenç de la Muga
Terrades
Vilafant
Vilanant

Garrotxa

Bouda
Mada de Montcal
Pla de l'Estany
Crespí

Muntanya baixa de transició a partir de la plana empordanesa, caracteritzada per l'alternança de serres i valls disposades en paral·lel que guanyen altitud progressivament en aproximar-se a l'Alta Garrotxa. Marcat caràcter forestal, que a la part més baixa i en contacte amb la plana, deixa pas als conreus. La majoria dels pobles mantenen una trama urbana d'origen medieval, a vegades amb castells i fortificacions defensives, com Lladó, Boadella d'Empordà i Sant Llorenç de la Muga.

http://www.catalunyatop.net/fitxes/catalunyatopCGM/Memoria2011/fitxes/MP_U11.pdf



● TRETOS DISTINTIUS

- Sector de muntanya baixa de transició entre la plana empordanesa i l'Alta Garrotxa, caracteritzat per l'alternança de serres i valls sovint disposades en paral·lel.
- Paisatge muntanyós i fracturat a l'extrem occidental a l'entorn del curs de la Muga.
- Coberta forestal que predomina a mesura que s'avança cap a l'oest en direcció a l'Alta Garrotxa.
- Sòl agrari que s'estén especialment al sud-est, a les planes que davallen suauement cap al riu Manol.
- Presència de barraques de pagès i murs de pedra seca a la zona de la Garriga.
- La major part dels pobles mantenen una trama urbana d'origen medieval, a vegades amb castells i fortificacions defensives, com Lladó, Boadella d'Empordà i Sant Llorenç de la Muga.

● PRINCIPALS VALORS DEL PAISATGE

- La capçalera del riu Manol i de les ribes de la Muga entre Albanyà i Sant Llorenç de la Muga.
- La Garriga d'Empordà, que forma part de la xarxa Natura 2000.
- Els saltants d'aigua com el de la Caula, situat en una interessant formació càrstica.
- El valor productiu del paisatge agrícola, on es cultiva generalment cereals de secà.
- Les àmples representacions d'arquitectura medieval, ja siguin de caràcter civil, religiós o militar. En són exemples l'antiga canònica de Santa Maria de Lladó i el poble fortificat de Sant Llorenç de la Muga.
- El santuari de la Mare de Déu de la Salut de Terrades.

DIVISIÓ ADMINISTRATIVA

	Sencers	Parts	Total
Nombre municipis	1	18	19
Nombre comarques		3	3
Nombre naclis població	45		
Km de costa			
Km de límit amb França i Aragó			

COBERTES DEL SÒL

	Superfície (ha)	Percentatge
Sòl artificialitzat Improductiu	532	2,6%
Conreu	4.624	22,2%
Forestal	15.602	75,1%
Aigües continentals	27	0,1%

SISTEMA D'ESPÀIS OBERTS EN EL PLANEJAMENT TERRITORIAL

	Superfície (ha)	Percentatge
Sòl protecció especial	16.201	77,9%
Sòl protecció territorial	2.612	9,7%
Sòl protecció preventiva	2.236	10,8%

SÒL EN ESPAI PROTEGIT

	Superfície (ha)	Percentatge
Espais naturals de protecció especial (ENPE)	12	0,1%
Protecció especial d'interès natural (PEIN)	1.750	8,4%

SÒL EN PENDENT

	Superfície (ha)	Percentatge
Ménys del 20%	10.633	51,2%
Més del 20%	10.152	48,8%

SÒL NO URBANITZABLE | GRAU D'OCCUPACIÓ PER EDIFICACIONS

Percentatge de sòl no urbanitzable	99%
Nombre edificacions	2688,5
Superfície edificada (m2)	530.228
m2 llurs / m2 ocupat	386
Nombre edificacions / km2	13
Ocupació mitjana de les edificacions (m2)	197

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL (MUC)

	Superfície (ha)	Percentatge
Sòl urbà	174	0,8%
Sòl urbà no consolidat	5	0,0%
Sòl urbanitzable delimitat	83	0,4%
Sòl urbanitzable no delimitat	28	0,1%
Sòl no urbanitzable	20.455	98,9%

SÒL URBÀ | QUALIFICACIONS MUC

	Superfície (ha)	Percentatge
Tèxtil compacte (R1-R5)	48	0,2%
Ciutat jardí (R6)	43	0,2%
Activitat econòmica (A1-A3)	6	0,0%
Altres sòl urbà	78	0,4%
Total	174	0,8%
Relleu R6 / R1-R5		0,90 m2/m2

SÒL EN SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

	Superfície (ha)	Sòl pendent d'edificar (ha)
Urbà no consolidat residencial	5	5
Urbanitzable delimitat residencial	58	42
Urbanitzable no delimitat residencial	28	
Urbà no consolidat activitat econòmica	0	0
Urbanitzable delimitat activitat econòmica	24	21
Urbanitzable no delimitat activitat econòmica		

XARXA DE MOBILITAT

	Longitud (Km)	m / ha
XARXA VIÀRIA		
Xarxa bàsica	7,2	0,35
Comarcal	2,7	0,13
Local	77,0	3,70
Total carreteres	86,9	4,18
XARXA FERROVIÀRIA		
Línia convencional	0,0	0,00
Alta velocitat	5,8	0,28
Total	5,8	0,28

Directrius del paisatge

La Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya, estableix que les *directrius del paisatge* són les determinacions que, basant-se en els catàlegs de paisatge, precisen i incorporen *normativament* les propostes d'objectius de qualitat paisatgística, criteris i accions en els plans territorials parcials o en els plans directors territorials que elabora el Departament de Territori i Sostenibilitat.

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, *aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat de Catalunya el dia 14 de setembre de 2010 i publicat al DOGC de 15 d'octubre de 2010*, incorpora normativament les directrius del paisatge a les comarques gironines.

9. L'ORDENANÇA DE FAÇANES I COLORS

L'Ajuntament d'Avinyonet de Puigventós va aprovar té en vigor l'**ordenança per al tractament de les façanes i carta de colors**. Aquest document, consta de 14 articles, dues disposicions transitòries i una disposició final. D'acord amb el que es diu a l'article 1, l'objectiu és *regular els acabats i el tractament cromàtic de les façanes del municipi per tal de conservar i, en els edificis on no existeixi, establir el caràcter arquitectònic i paisatgístic*.

En aquest document es regulen el tipus d'actuacions en els edificis, la composició arquitectònica, els elements d'instal·lacions exteriors (aparells d'aire condicionat i captadors solars), les instal·lacions de subministres, les mitgeres, les galeries i els colors, En aquest darrer aspecte, l'aplicació de la carta de colors que s'adjunta a la ordenança es diferencia segons les zones urbanes delimitades en el planejament urbanístic: nucli antic, eixample urbà, cases en filera, ciutat jardí, indústria en filera i indústria aïllada.

Figueres, abril de 2021

Lluís Gratacós Soler
Arquitecte

ESTUDI GRACÓS
ARQUITECTURA I URBANISME

C/ Tapis, 26
17600 Figueres
972.510.320
estudi@gracos.cat

ESTUDI GRACÓS
ARQUITECTURA I URBANISME

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

TEXT APROVAT INICIALMENT PER ACORD DE PLE DE 07-07-2021

MEMÒRIA INFORMATIVA

10. EL MARC TERRITORIAL

Avinyonet de Puigventós és un municipi de la comarca de l'Alt Empordà que forma part de l'àrea urbana de Figueres. Està situat a ponent de la capital de comarca al peu de la carretera N260 que mena cap a Besalú.

El terme municipal té una superfície de 12,30 Km² i limita amb Llers, Vilanant, Ordís, Borrassà i Vilafant i està travessat pel riu Manol. Té una població de 1.641 habitants distribuïts entre el nucli urbà i les seves extensions i la urbanització del Mas Pau. La proximitat a Figueres, 5,3 Km, a l'estació de l'AVE, 5 Km, i la proximitat a la carretera N-260 li ofereixen una posició privilegiada per acollir població i activitat.

El nucli urbà i la urbanització Mas Pau són les àrees residencials i l'activitat econòmica es concentra en el polígon La Timba situat al peu de la carretera N-260, pel costat sud. Bona part de la banda sud del terme municipal està ocupada per la zona agrícola i la banda nord, més muntanyosa, per boscos i el paratge de la garriga de notable interès per l'arquitectura tradicional de la pedra seca que s'hi conserva.



Ortofotoplànol del municipi de Vilablareix i l'entorn

11. MEMÒRIA SOCIAL

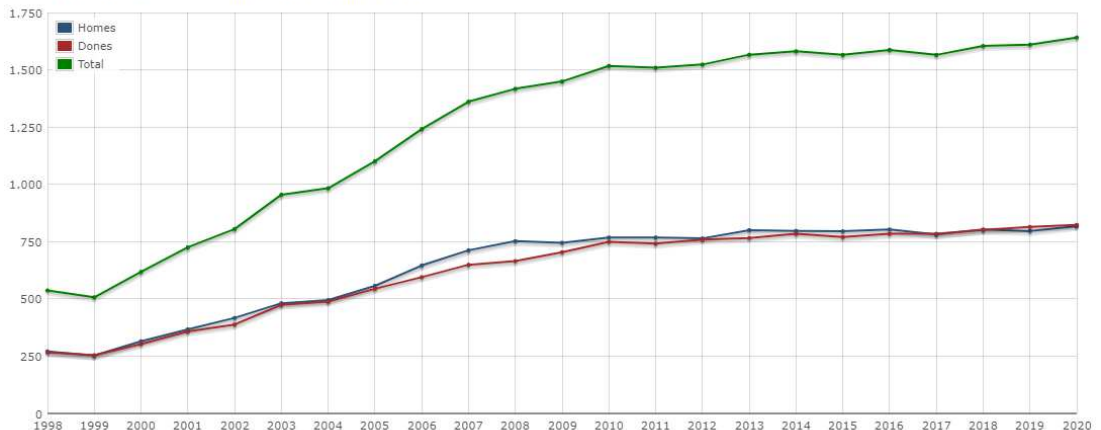
Població i renda

El municipi de Vilablareix, l'any 2020, presentava una població de 1.641 habitants i una economia basada en els serveis, la indústria i la construcció.

La ocupació principal de la població d'Avinyonet de Puigventós està en els serveis i, en menor mesura, en la indústria, situats especialment a l'àrea urbana de Figueres.

La població del municipi ha experimentat un sostingut creixement en els darrers anys que es xifra en un 62% des de l'any 2000 amb 618 habitants a l'any 2020 amb 3.063. Aquesta arribada de nova població fa necessari incidir en una política d'habitatge que permeti la instal·lació en el municipi de totes les classes socials i posi les condicions per afavorir l'accés a l'habitatge de les persones amb menys recursos econòmics.

Població a 1 de gener. Per sexe. Avinyonet de Puigventós. 1998-2020



Font: Idescat, a partir del Padró continu de l'INE.

La distribució de la població per gènere és la següent:

Població	Vilablareix	
Homes	818	49,84 %
Dones	823	50,16 %
Total	1.641	100,00 %

Font: IDESCAT

La distribució de la població per grups d'edat és la següent:

Població	Vilablareix	
Fins als 14 anys	294	17,91 %
Dels 15 als 64 anys	1.161	70,75 %
Dels 65 als 84 anys	162	9,87 %
Més de 85 anys	24	1,47 %
Total	1.641	100,00 %

Font: IDESCAT

La distribució de la població per lloc de naixement és la següent:

Població	Vilablareix	
Catalunya	1.292	78,73 %
Resta d'Espanya	207	12,62 %
Estranger	142	8,65 %
Total	1.641	100,00 %

Font: IDESCAT

Les taules de distribució de la població ens mostren una població molt equilibrada en relació al sexe i l'edat, jove i autòctona.

La distribució de la **població ocupada segons els sectors** és la següent:

<i>Població</i>	<i>Règim general SS</i>	<i>Règim autònoms SS</i>	<i>Total</i>
Agricultura	0	6	6
Indústria	26	16	42
Construcció	58	51	109
Serveis	91	122	213
Total	175	195	370

Font: IDESCAT

Es posa de manifest una forta ocupació en el sector serveis que representa el 57,56% enfront de l'agricultura que representa un 1,62%. El sector de la indústria i de la construcció ocupen a un 11,35% i 29,45% de la població, respectivament. L'agricultura del municipi es distribueix en 6 explotacions amb una superfície activa de 419 Ha entre terres de conreu i pastures. Pel que fa a l'activitat turística del municipi, aquesta presenta tres hotels amb 91 places i un turisme rural amb 7 places. La construcció presenta una bona activitat amb 8 habitatges iniciats l'any 2020, però cap destinat a protecció oficial.

Pel que fa als habitatges, 836 de 857 son principals és a dir, un 97,55% del total i, per tant, no hi trobem segones residències, aspecte clarament relacionat amb la manca d'activitat turística en el municipi.

La distribució dels **habitatges segons el règim de tinença** és la següent:

<i>Població</i>	<i>Vilablareix</i>	
Propietat	483	88,29 %
Lloguer	64	11,71 %
Total	547	100,00 %

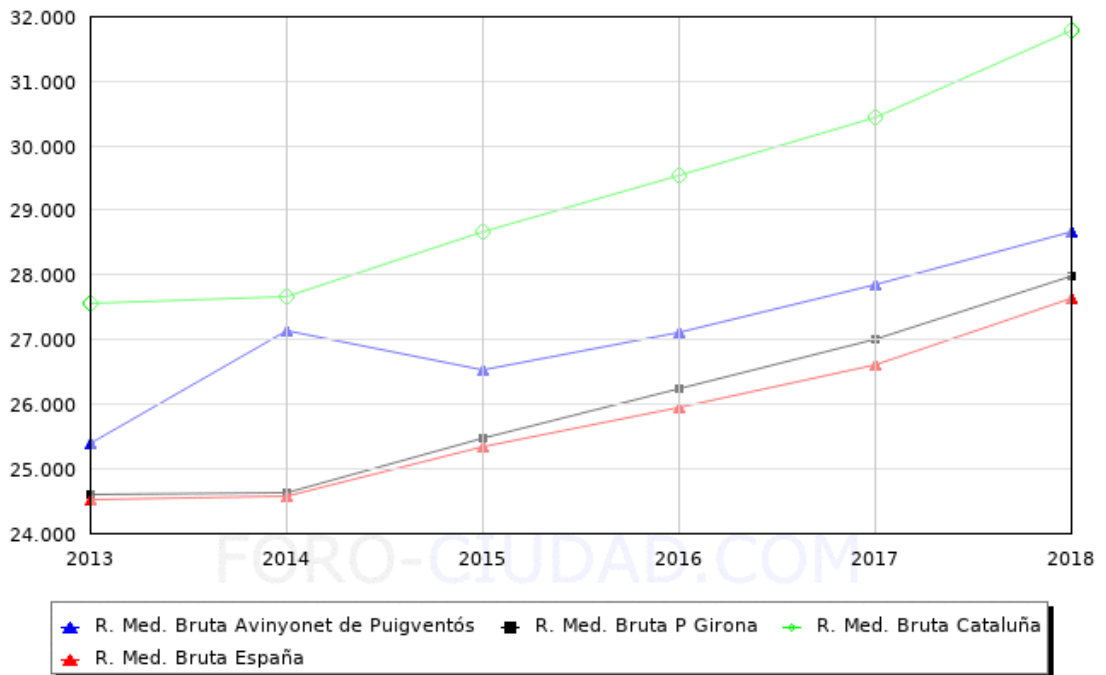
Font: IDESCAT

En els sectors productius del municipi i en les dades econòmiques es constata una evolució ascendent de **la renda bruta i la renda disponible** a Avinyonet de Puigventós. Es recull en el quadre següent:

<i>Any</i>	<i>Població</i>	<i>Renda bruta</i>	<i>Renda disponible</i>
2014	1.581	27.142 euros	21.920 euros
2015	1.565	26.537 euros	21.913 euros
2016	1.587	27.118 euros	22.268 euros
2017	1.565	27.853 euros	22.669 euros
2018	1.604	28.670 euros	23.336 euros

Font: Expansión i Foro ciudad

Amb les dades de què disposem, es posa de manifest que Avinyonet de Puigventós té una bona posició en renda disponible respecte dels valors de Girona però està per sota dels valors de Catalunya.



Gràfic comparatiu de la renda bruta d'Avinyonet de Puigventós en relació a Girona, Catalunya i Espanya.

12. L'ESTAT ACTUAL DELS ÀMBITS D'ACTUACIÓ

Els àmbits d'actuació de la proposta normativa resultant d'aquest document coincideixen amb les zones de cases en filera, clau 3, de les normes subsidiàries de planejament d'Avinyonet de Puigventós. S'identifiquen els següents àmbits:



Ortofotoplànol de l'entorn del nucli urbà proper a les carreteres de Vilanant i Llers

Les àrees identificades amb la clau 3 en el planejament municipal corresponen a extensions urbanes previstes en un desenvolupament de cases en filera. Estan situades en àrees properes a les carreteres que comuniquen Avinyonet de Puigventós amb Llers i Vilanant, en indrets sensiblement planers i molt assolellats.

Una part d'aquests àrees estan edificades, en concret les corresponents a l'extensió del Mas Margall, al sud de la carretera de Vilanant, en concret en el carrer del Progrés i el carrer Simó Llauneta, així com una petita promoció del carrer Progrés al nord de la carretera de Vilanant. Trobem, també, àrees urbanitzades però no consolidades per l'edificació al carrer Progrés i a l'extrem nord del carrer Simó Llauneta i àrees sense urbanitzar entre el carrer Llers i el carrer Moisès Brogi.



Habitatges del carrer Simó Llauneta



Espais no edificats del carrer Progrés i Maria Àngels Vayreda

Figueres, abril de 2021

Lluís Gratacós Soler
Arquitecte

ESTUDI GRACÓS
ARQUITECTURA I URBANISME

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

MEMÒRIA DE LA PROPOSTA

13. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

El dia 13 de novembre de 2019 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament la modificació nº 8 de les Normes Subsidiàries d'Avinyonet de Puigventós que fou publicat al DOGC del dia 29 de gener de 2020. Aquest document inclou un seguit de modificacions parcials entre les que hi trobem la incorporació al sòl urbà de la normativa urbanística procedent del desenvolupament del SAU 1 que ja està desenvolupat urbanísticament.

A les Normes Subsidiàries de planejament s'hi va incorporar la subzona 3e, la zona de edificació en filera, en bloc aïllat, dominància unifamiliar (clau 3e) que recollia els paràmetres bàsics de la zona de cases en filera del Pla parcial urbanístic del SAU1, excloent la necessitat de disposar d'un projecte unitari per a cada conjunt d'habitatges i incorporant-hi condicions d'integració a l'entorn de les noves edificacions. Aquestes condicions son:

5. CONDICIONS ESTÈTIQUES

3e	
<i>Coberta</i>	<i>Inclinada de teula de color torrat o vermellós (mínim un 50% de la coberta).</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 0,90 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>

En la gestió urbanística quotidiana (llicències d'obres, consultes normatives, ...) s'ha posat de manifest la insuficiència de les condicions estètiques implementades en la darrera modificació de les NNSS per a la subzona 3e per concretar la voluntat de l'Ajuntament d'Avinyonet de Puigventós de mantenir una imatge coherent i harmoniosa del nucli urbà.

Més enllà de la zona 3e, però, la totalitat de la zona 3 de cases en filera, amb àrees situades en extensions urbanes en el límit del sòl urbà, presenta un seguit de condicions estètiques que resulten insuficients per a garantir una correcta integració de les noves edificacions amb el teixit urbà del nucli d'Avinyonet que presenta un innegable interès.

En aquest context, doncs, l'Ajuntament d'Avinyonet de Puigventós té interès en implementar condicions per a les edificacions que vagin més enllà de les vigents i incorporin, també, condicions referents a la composició de les façanes, proporcions de les obertures, configuració de les cobertes, forma dels elements arquitectònics i característiques dels materials. Tot això per a obtenir un creixement del nucli urbà més respectuós amb l'entorn tradicional. Resulta, per tant, convenient, necessari i de notable interès públic, l'ampliació de les condicions d'integració de les noves edificacions per tal de garantir un desenvolupament urbà harmoniós i respectuós amb el passat històric del poble.

14. PROPOSTA

Críteris generals

La voluntat municipal de regular les condicions d'integració de les edificacions agrupades, *Zona de cases en filera (clau 3)*, del nucli urbà, ha de trobar l'equilibri entre el control volumètric i formal que garanteixi una correcta integració en el nucli rural i la creació arquitectònica que ofereix oportunitats de singularitat i qualitat urbana.

La incorporació dels nous materials, de les noves tecnologies constructives i els críteris de sostenibilitat a l'edificació són, també, un repte i una oportunitat a l'hora de generar un entorn urbà actual i integrador a l'hora.

En el context de transformació activa del paisatge en que ens trobem i en el marc de la regulació superior, es proposa introduir a la normativa, elements per a una major integració de les edificacions en el paisatge urbà. En aquest sentit, es prenen en consideració els elements principals de l'ordenança per al tractament de façanes i carta de colors de l'Ajuntament d'Avinyonet de Puigventós per tal d'evitar contradiccions innecessàries en la proposta urbana d'integració de les edificacions.

Per això, la normativa d'integració urbana de les noves edificacions agrupades no es pot quedar en la proporció de les obertures o els colors de les edificacions, i ha d'abastar la totalitat del conjunt edificat. En aquest sentit la regulació ha d'incidir en la volumetria, la formalització i l'entorn immediat.

Descripció de la proposta

En concret, es proposa modificar l'apartat "CONDICIONS ESTÈTIQUES" de la **subzona 3e** regulada a l'article 70, *Zona de cases en filera (clau3)* de les Normes Subsidiàries de planejament.

La modificació per a regular la integració urbana de les noves edificacions, d'acord amb els críteris exposats anteriorment, s'articula a partir de tres apartats:

- La configuració volumètrica
- La configuració formal
- La configuració de l'espai lliure

- 1-. Els paràmetres de configuració volumètrica que es consideren són el pla de façana, la coberta i els balcons i els volats.

El pla de façana

És el pla que defineix els límits de l'edificació en relació a l'espai públic o privat. Es pot ajustar a les alineacions fixades pel planejament urbanístic o preveure'n la reculada. Amb la voluntat d'obtenir una imatge endreçada del conjunt i mantenir d'alineació de les edificacions, es proposa permetre reculades del pla de façana amb una amplada màxima del 50% de la façana. Aquestes reculades es podran realitzar en planta baixa o en planta pis, podran tenir una profunditat màxima de 4 m i hauran de projectar-se en funció de l'orientació de l'edificació amb la finalitat de millorar l'asolellament i l'eficiència energètica.

Per tal de garantir una proporció equilibrada de les noves edificacions, cada unitat de composició de façana no podrà abastar una amplada superior a l'agrupació de dues parcel·les o 12 m en el mateix pla. Les unitats de composició veïnes no podran tenir el mateix color principal en el pla de façana.

Les mitgeres que quedin al descobert com a conseqüència de les reculades es tractaran amb els mateixos materials i colors que les façanes.

La coberta

Son els plans que defineixen el límits superiors de l'edificació. Per tal de mantenir la imatge i el caràcter del nucli urbà del poble, les cobertes seran inclinades, a dues vessants amb acabat de teula àrab de color terrós. Les pendents de la coberta oscil·laran entre el 20% (mínim) i el 30% (màxim).

A la part central de l'edificació s'admet una coberta plana destinada a allotjar els elements d'instal·lacions: antenes, captadors solars, compresos de climatització, ..., que no es poden deixar visibles des de la via pública. Aquesta coberta plana s'haurà de separar un mínim de 4 m de les façanes principals i secundàries.

No es permetrà la coberta reculada ni oculta darrera un faldó de façana. La coberta s'iniciarà amb el ràfec corresponent en la línia d'intersecció entre el pla de coberta i el pla de façana.

Els balcons i volats

Els balcons son els elements accessibles que sobresurten del pla de façana i els volats els elements que, tot i sobresortir, no son accessibles pels usuaris dels habitatges. Amb la voluntat de mantenir el domini del pla de façana, es limiten les dimensions dels balcons i dels volats.

Els balcons situats a nivell de la planta primera tindran una amplada màxima igual a l'amplada de l'obertura que els hi dona accés, més 0,50 m per cada costat. La longitud màxima de la suma dels balcons de cada façana serà, com a màxim, 1/2 de la longitud de la façana. El vol màxim dels balcons serà de 0,60 m. El gruix màxim de les lloses dels balcons i volats serà de 16 cm.

Les baranes seran d'estructura metàl·lica vertical, amb barrots simples que mantinguin la tipologia tradicional. Es permetran dibuixos de ferro forjat en els 30 cm de la part inferior i els 15 cm de la part superior.

Els balcons i voladissos es podran construir amb peces ceràmiques, pedra o formigó, seguint sempre les tipologies tradicionals. Els ràfecs de coronament de les façanes seran, preferiblement, de peces ceràmiques.

Els balcons s'hauran de separar un mínim de 0,60 m de la mitgera a la façana al carrer i 1,00 m de la mitgera en la façana del pati.

Només s'admeten volats i ràfecs com a coronaments de les façanes o parts de façana, tant de la planta baixa com de la planta primera. En aquest cas poden ocupar la totalitat de la longitud de façana amb un vol màxim de 0,60 m. No s'admeten volats si la façana té continuïtat en alçada.

Els balcons i volats es situaran a una alçada mínima de 3,20 m sobre el paviment de la via pública.

- 2-. Els paràmetres de configuració formal son les obertures, els materials i instal·lacions i els colors.

Obertures

Per tal de mantenir la tipologia tradicional amb domini del massís sobre el buit, es proposa una regulació de la proporció de les obertures on domini la dimensió vertical sobre la horitzontal. Com a criteri general, l'amplada de les obertures serà, com a màxim, dues terceres parts de la seva alçada. En el cas de les finestres, es podrà modificar aquesta proporció sempre que l'amplada no sigui superior a l'alçada.

Per tal de permetre les obertures d'accés al garatge o de la sala al jardí, com a excepció a la norma anterior, en planta baixa, es permetrà una obertura de fins a 3,50 m d'amplada en cada façana.

Les obertures tindran una alçada màxima de 3,00 m i no podran ocupar més d'una planta d'alçada.

Les obertures es separaran un mínim de 0,60 m de les mitgeres.

Materials i instal·lacions

Les façanes es construïran amb materials nobles: pedra de maçoneria, obra ceràmica vista, ... o amb paraments arrebossats amb morters de calç o al silicat. La pedra de maçoneria i l'obra ceràmica vista es podran utilitzar, únicament, en planta baixa. Si la construcció és d'estructura i tancaments de fusta, el revestiment exterior serà dels materials descrits anteriorment. Si la construcció es resol constructivament amb façanes ventilades, aquestes podran ser de peces ceràmiques de tonalitat mate o dels materials descrits anteriorment.

S'admeten els emmarcats de les obertures amb pedra carejada, obra vista manual o planxes metàl·liques.

Es prohibeixen tot tipus d'aplatats i materials brillants.

Els elements d'instal·lacions dels habitatges: captadors solars, compressors de climatització, antenes, ... i d'altres elements d'instal·lacions s'hauran de col·locar en indrets no visibles des de la via pública. No es podran col·locar a les façanes ni als balcons. L'espai reservat per aquests elements és la part central de les cobertes. En el cas que els captadors solar s'hagin de col·locar sobre la coberta, hauran de seguir la pendent d'aquesta, no podran sobresortir més de 15 m de la part exterior de la teula i es col·locaran a la part superior de la vessant. No podran ocupar més del 50% de la vessant.

Les obertures podran ser de fusta o alumini i les persianes dels mateixos materials amb tipologia de llibret o corda. No es permeten les persianes enrotllables.

Colors

La definició cromàtica de les edificacions determina bona part de la integració de les construccions en els entorns on s'ubiquen. És per això que els colors definits normativament s'han de basar en les tonalitats de les edificacions tradicionals del nucli urbà.

Els paraments de les façanes seran de colors terrosos dins la gama recollida en la carta de colors d'Avinyonet de Puigventós per a les cases en filera (clau 3):

Colors terrosos: RAL 2000, RAL 2001, RAL 2010, RAL 2012, RAL 3012, RAL 3022, RAL 7034, RAL 8008, RAL8023.

Color auxiliar: Qualsevol altre color RAL.

Els colors auxiliars es podran utilitzar, únicament per remarcar o ressaltar elements, mai en la totalitat de la façana de l'edifici i només s'autoritzaran en composicions de façana resoltes amb un projecte o estudi detallat de colors amb el vist-i-plau dels serveis tècnics municipals.

Les obertures i persianes podran ser de fusta natural o de colors foscos dins la gama següent:

RAL 6007, RAL 6008, RAL 6009, RAL 6013, RAL 6014, RAL 6015, RAL 6022, RAL 7009, RAL 7010, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7024, RAL 7039, RAL 8011, RAL 8012, RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8022, RAL 9004, RAL 9006.

La serralleria d'elements metàl·lics: baranes, tanques, ... també serà de colors foscos dins la mateixa gama que la fusteria:

RAL 6007, RAL 6008, RAL 6009, RSL 6013, RAL 6014, RAL 6015, RAL 6022, RAL 7009, RAL 7010, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7024, RAL 7039, RAL 8011, RAL 8012, RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8022, RAL 9004, RAL 9006.

3-. Els paràmetres de configuració de l'espai lliure son les tanques, els paviments i la jardineria.

Els patis i jardins de les parcel·les s'ha de concebre com a parts imprescindibles del projecte urbà. Esdevenen els principals elements de vinculació de l'habitatge amb la natura. S'han de tractar, per tant, amb la mateixa cura que les parts edificades de l'habitatge.

Tanques

Donat que les parts de parcel·la no edificades amb façana a via pública son molt reduïdes, per tal de donar protagonisme a les edificacions com a elements identificadors de l'espai urbà, es proposa que les tanques a via pública tinguin un caràcter més lleuger que les edificacions i integrador amb l'entorn natural. No obstant això, si d'acord amb el projecte constructiu resulta necessari donar continuïtat al pla de façana en la tanca, aquesta podrà tenir la base d'obra.

Preferentment les tanques de les parcel·les a front de vials o espais públics, seran de material metàl·lic: acer, alumini, ... combinat amb vegetació. Podran integrar portals dels mateixos materials i característiques que la resta de la tanca.

Les tanques tindran una alçada màxima de 1,80 m. Fins a 0,90 m podrà ser opaca i la resta vegetal o calada. Entre l'0,90 m i els 1,80 m, la part calada serà superior al 50% de la superfície.

Els colors d'acabat seran dins la gana de serralleria recollida en l'apartat "colors" d'aquesta normativa. S'admet, també, l'acer oxidat.

Les tanques entre veïns tindran una alçada màxima de 1,80 m i podran ser metàl·liques: reixa, filat, ..., sobre base d'obra d'una alçada no superior a 0,90 m. S'acompanyaran de vegetació tipus enfiladisses o arbustives.

Paviments

Com a criteri general, els paviments dels patis i jardins seran permeables per tal de mantenir els filtratge de l'aigua de la pluja cap al subsol. En qualsevol cas, els paviments durs o compactes no podran superar el 50% de la superfície del pati.

Els paviments compactes podran ser de pedra natural, peces ceràmiques, fusta o paviments continus. No s'admeten els paviments lliscants ni brillants.

Els paviments permeables poden ser de terra o espècies herbàcies de poca necessitat hídrica.

Arbrat i jardineria

Amb la voluntat d'assolir la màxima integració dels espais enjardinats a l'entorn natural i col·laborar a la reducció de l'efecte hivernacle, es proposa garantir un mínim d'arbrat en l'espai no edificat d'aquesta zona urbana i, alhora, vetllar per la introducció d'espècies autòctones en la jardineria.

Es plantarà un arbre cada 30 m² de parcel·la no edificada, que es situarà a una distància mínima de 3 m de les tanques veïnes.

Els arbustos es podran situar al perímetre de la parcel·la o al seu interior i no superaran els 2,00 m d'alçada.

Les espècies herbàcies dels paviments, així com tota la resta de vegetació i arbrat serà autòctona i de poca necessitat hídrica. Es prohibeixen les espècies recollides en l'annex normatiu.

Els projectes dels habitatges hauran d'incloure la jardineria de l'espai exterior associat, d'acord amb els criteris i determinacions d'aquesta normativa.

Proposta normativa

La proposta normativa desenvolupada en l'apartat anterior, es concreta en el quadre de paràmetres que s'incorpora a l'article 70 de les Normes subsidiàries d'Avinyonet de Puigventós.

Figueres, abril de 2021

Lluís Gratacós Soler
Arquitecte

ESTUDI GRACÓS
ARQUITECTURA I URBANISME

C/ Tapis, 26
17600 Figueres
972.510.320
estudi@gracos.cat

NORMATIVA URBANÍSTICA

15. PROPOSTA NORMATIVA

Article 1

Es modifica l'article 70 de les Normes Subsidiàries d'Avinyonet de Puigventós per tal d'incorporar-hi noves condicions d'integració a l'entorn de les edificacions. Es reorganitzen els diferents apartats diferenciant les condicions de parcel·lació, edificació i ús per a cada subzona i s'hi incorpora un apartat comú a totes les subzones on es recullen les condicions de tramitació i d'integració a l'entorn.

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

Subzona Cases en filera, clau 3

1. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

	3
Front mínim de parcel·la	10'00m
Parcel·la mínima	175m ²
Profunditat mínima de parcel·la	19'00m

2. 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:	
· al carrer	0
· 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)

<i>Planta Baixa</i>	<i>Segons art 29.</i>
<i>Alçada reguladora</i>	<i>7,2m</i>
<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>Altres</i>	<i>Obligació de recollir les aigües de les cobertes mitjançant canaló i baixant</i>

3. CONDICIONS D'ÚS.

	3
<i>Usos admesos</i>	<ul style="list-style-type: none"> -Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar. -Residencial, hotelier. -Comercial en PB. -Oficines. -Recreatiu. -Esportiu. -Religiós - cultural. -Sanitari - assistencial. <p>Per la regulació dels usos comercials s'estarà al que determina el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o normativa que el substitueixi. Atès el que disposa l'article 9 del Decret Llei 1/2009, només és possible la implantació de les categories comercials següents: a) els PEC no singulars on l'ús residencial sigui dominant i sempre que no configurin un GEC col·lectiu o un GECT. b) els ECS detallats a l'article 6.1.b del Decret Llei 1/2009 i que també es classifiquen com a PEC, MEC, GEC i GECT.</p>
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	<i>1 per habitatge</i>

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA

	3
<i>Ocupació</i>	<i>0 % de la parcel·la</i>
<i>Alçada màxima</i>	<i>0 m</i>

Subzona Cases en filera, clau 3a

1. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

	3a
Front mínim de parcel·la	5 m
Parcel·la mínima	150 m ²
Profunditat mínima de parcel·la	14 m

2. 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
Altres	Obligació de recollir les aigües de les cobertes mitjançant canaló i baixant

3. CONDICIONS D'ÚS

	3a
Usos admesos	- Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar - Residencial, hotel·ler - Comercial en PB

	<ul style="list-style-type: none"> - Oficines - Recreatiu - Esportiu - Religiós - cultural - Sanitari – assistencial <p>Per la regulació dels usos comercials s'estarà al que determina el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o normativa que el substitueixi. Atès el que disposa l'article 9 del Decret Llei 1/2009, només és possible la implantació de les categories comercials següents: a) els PEC no singulars on l'ús residencial sigui dominant i sempre que no configuren un GEC col·lectiu o un GECT. b) els ECS detallats a l'article 6.1.b del Decret Llei 1/2009 i que també es classifiquen com a PEC, MEC, GEC i GECT.</p>
Dotació mínima d'aparcament	1 plaça per habitatge

Subzona Edificació en filera en bloc aïllat: dominància unifamiliar, clau 3e

1. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

	3e
<i>Front mínim de parcel·la</i>	9 m
<i>Parcel·la mínima</i>	160 m²

2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

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

3. CONDICIONS D'ÚS

	3
<i>Usos principals</i>	Habitatge unifamiliar
<i>Usos admesos</i>	-Educatiu. -Sanitari. -Religiós. -Cultural.

	<p>-Comercial. -Oficines. Per la regulació dels usos comercials s'estarà al que determina el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o normativa que el substitueixi. Atès el que disposa l'article 9 del Decret Llei 1/2009, només és possible la implantació de les categories comercials següents: a) els PEC no singulars on l'ús residencial sigui dominant i sempre que no configuren un GEC col·lectiu o un GECT. b) els ECS detallats a l'article 6.1.b del Decret Llei 1/2009 i que també es classifiquen com a PEC, MEC, GEC i GECT.</p>
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 dels residus domèstics.
Dotació mínima d'aparcament	1 plaça per habitatge

Condicions comunes a totes les subzones

1. CONDICIONS D'INTEGRACIÓ A L'ENTORN

<i>Paràmetres de configuració volumètrica</i>	
<i>Pla de façana</i>	<p>Es pot ajustar a les alineacions fixades pel planejament urbanístic o preveure'n la reculada. Es permeten reculades del pla de façana que ocupin un màxim del 50% del pla de façana. Aquestes reculades, tant en planta baixa com en planta pis, podran tenir una profunditat màxima de 4 m i es projectaran en funció de l'orientació de l'edificació, per millorar l'asseïllament i l'eficiència energètica.</p> <p>Cada unitat de composició de façana no podrà abastar una amplada superior a l'agrupació de dues parcel·les o 12 m, en el mateix pla. Les unitats de composició veïnes no podran tenir el mateix color principal en el pla de façana.</p> <p>Les mitgeres que quedin al descobert com a conseqüència de les reculades o de les diferents alçades de les cossos edificats, es tractaran amb els mateixos materials i colors que les façanes.</p>
<i>Coberta</i>	<p>Les cobertes seran inclinades, a dues vessants amb acabat de teula àrab de color terrós (vermellós, ocre, marronós, ...). Les pendents de la coberta oscil·laran entre el 20% (mínim) i el 30% (màxim).</p> <p>A la part central de l'edificació s'admet una coberta plana destinada a allotjar els elements d'instal·lacions: antenes, captadors solars, compresos de climatització. Aquesta coberta plana s'haurà de separar un mínim de 4 m de les façanes principals i secundàries.</p> <p>No es permetrà la coberta reculada ni oculta darrera un faldó de façana. La coberta s'iniciarà amb el ràfec corresponent en la línia d'intersecció entre el pla de coberta i el pla de façana.</p>

<i>Balcons i volats</i>	<p><i>Els balcons situats a nivell de la planta primera tindran una amplada màxima igual a l'amplada de l'obertura que els hi dona accés, més 0,50 m per cada costat.</i></p> <p><i>La longitud màxima de la suma dels balcons de cada façana serà, com a màxim, 1/2 de la longitud de la façana.</i></p> <p><i>El vol màxim dels balcons serà de 0,60 m.</i></p> <p><i>El gruix màxim de les lloses dels balcons i volats serà de 16 cm.</i></p> <p><i>Les baranes seran d'estructura metàl·lica vertical, amb barrots simples que mantinguin la tipologia tradicional. Es permetran dibuixos de ferro forjat en els 30 cm de la part inferior i els 15 cm de la part superior.</i></p> <p><i>Els balcons i voladissos es podran construir amb peces ceràmiques, pedra o formigó, seguint sempre les tipologies tradicionals.</i></p> <p><i>Els ràfecs de coronament de les façanes seran, preferiblement, de peces ceràmiques.</i></p> <p><i>Els balcons s'hauran de separar un mínim de 0,60 m de la mitgera a la façana al carrer i 1,00 m de la mitgera en la façana del pati.</i></p> <p><i>Només s'admeten volats i ràfecs com a coronaments de les façanes o parts de façana, tant de la planta baixa com de la planta primera. En aquest cas poden ocupar la totalitat de la longitud de façana amb un vol màxim de 0,60 m.</i></p> <p><i>No s'admeten volats si la façana té continuïtat en alçada.</i></p> <p><i>Els balcons i volats es situaran a una alçada mínima de 3,20 m sobre el paviment de la via pública.</i></p>
-------------------------	---

<i>Paràmetres de configuració formal</i>	
<i>Obertures</i>	<p><i>Les obertures seran de proporció vertical amb domini de l'alçada sobre l'amplada. L'amplada de les obertures serà, com a màxim, dues terceres parts de la seva alçada. En el cas de les finestres, es podrà modificar aquesta proporció sempre que l'amplada no sigui superior a l'alçada.</i></p> <p><i>Com a excepció a la norma anterior, en planta baixa, es permet com a màxim una obertura de fins a 3,50 m d'amplada en cada façana, en la que no s'ha de complir la proporció anterior.</i></p> <p><i>No es permeten obertures que ocupin més d'una planta o tinguin una alçada superior a 3,00 m.</i></p> <p><i>Les obertures es separaran un mínim de 0,60 m de les mitgeres.</i></p>
<i>Materials i instal·lacions</i>	<p><i>Les façanes es construiran amb materials nobles: pedra de maçoneria, obra ceràmica vista, ... o amb paraments arrebossats amb morters de calç o al silicat. La pedra de maçoneria i l'obra ceràmica vista es podran utilitzar, únicament, en planta baixa.</i></p> <p><i>Si la construcció és d'estructura i tancaments de fusta, el revestiment exterior serà dels materials descrits anteriorment.</i></p>

Si la construcció es resol amb façanes ventilades, aquestes podran ser de peces ceràmiques de tonalitat mate o dels materials descrits anteriorment.

S'admeten els emmarcats de les obertures amb pedra carejada, obra vista manual o planxes metàl·liques.

Es prohibeixen tot tipus d'apacats i materials brillants.

Els elements d'instal·lacions dels habitatges: captadors solars, compressors de climatització, antenes, ... i d'altres elements d'instal·lacions s'hauran de col·locar en indrets no visibles des de la via pública.

No es podran col·locar a les façanes ni als balcons. L'espai reservat per aquests elements és la part central de les cobertes.

En el cas que els captadors solar s'hagin de col·locar sobre la coberta, hauran de seguir la pendent d'aquesta i no podran sobresortir més de 15 m de la part exterior de la teula i es col·locaran a la part superior de la vessant. No podran ocupar més del 50% de la vessant.

Les obertures podran ser de fusta o alumini i les persianes dels mateixos materials amb tipologia de llibret o corda. No es permeten les persianes enrotllables.

Colors

Els paraments de les façanes seran de colors terrosos dins la gama recollida en la carta de colors d'Avinyonet de Puigventós per a les cases en filera:

RAL 2000, RAL 2001, RAL 2010, RAL 2012, RAL, 3012, RAL 3022, RAL 7034, RAL 8008, RAL8023.

Color auxiliar: Qualsevol altre color RAL.

Els colors auxiliars es podran utilitzar, únicament, per emmarcar o ressaltar elements, mai en la totalitat de la façana de l'edifici i només s'autoritzaran en composicions de façana resoltes amb un projecte o estudi detallat de colors amb el vist-i-plau dels serveis tècnics municipals.

Les obertures i persianes podran ser de fusta natural o de colors foscos dins la gama següent:

RAL 6007, RAL 6008, RAL 6009, RAL 6013, RAL 6014, RAL 6015, RAL 6022, RAL 7009, RAL 7010, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7024, RAL 7039, RAL 8011, RAL 8012, RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8022, RAL 9004, RAL 9006.

La serralleria d'elements metàl·lics: baranes, tanques, ... també serà de colors foscos dins la mateixa gama que la fusteria:

RAL 6007, RAL 6008, RAL 6009, RSL 6013, RAL 6014, RAL 6015, RAL 6022, RAL 7009, RAL 7010, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7024, RAL 7039, RAL 8011, RAL 8012, RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8022, RAL 9004, RAL 9006.

Paràmetres de configuració de l'espai lliure

<i>Tanques</i>	<p><i>Les tanques de les parcel·les a front de vials o espais públics, seran de material metàl·lic: acer, alumini, ... combinat amb vegetació i podran tenir la base d'obra de les mateixes característiques que les façanes de les edificacions. Podran integrar portals dels mateixos materials i característiques que la resta de la tanca.</i></p> <p><i>Les tanques tindran una alçada màxima de 1,80 m. Fins a 0,90 m podrà ser opaca i la resta vegetal o calada. Entre els 0,90 m i els 1,80 m, la part calada serà superior al 50% de la superfície.</i></p> <p><i>Es prohibeixen les peces calades d'obra (gelosies).</i></p> <p><i>Els colors d'acabat seran els definits en l'apartat de "colors" per la gama de serralleria. S'admet, també, l'acer oxidat.</i></p> <p><i>Les tanques entre veïns tindran una alçada màxima de 1,80 m i podran ser metàl·liques: reixa, filat, ..., sobre base d'obra d'una alçada no superior a 0,90 m. S'acompanyaran de vegetació tipus enfiladisses o arbustives.</i></p>
<i>Paviments</i>	<p><i>Els paviments dels patis i jardins seran permeables. En qualsevol cas, els paviments durs o compactes no podran superar el 50% de la superfície del pati.</i></p> <p><i>Els paviments compactes podran ser de pedra natural, peces ceràmiques, fusta o paviments continus. No s'admeten els paviments lliscants ni brillants.</i></p> <p><i>Els paviments permeables poden ser de terra o espècies herbàcies de poca necessitat hídrica.</i></p>
<i>Arbrat i jardineria</i>	<p><i>Es plantarà un arbre cada 30 m² de parcel·la no edificada, que es situarà a una distància mínima de 3 m de les tanques veïnes.</i></p> <p><i>Els arbustos es podran situar al perímetre de la parcel·la o al seu interior i no superaran els 2,00 m d'alçada.</i></p> <p><i>Les espècies herbàcies dels paviments, així com tota la resta de vegetació i arbrat serà autòctona i de poca necessitat hídrica. Es prohibeixen les espècies recollides en l'annex normatiu.</i></p> <p><i>Els projectes dels habitatges hauran d'incloure la jardineria de l'espai exterior associat, d'acord amb els criteris i determinacions d'aquesta normativa.</i></p>

2. CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

Informes	<p>Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.</p> <p>En els sòl inclòs en les zones de flux preferent i zones inundables seran d'aplicació les limitacions d'usos i edificacions que resulten dels articles 9 bis i 14 bis del Reglament de Domini Públic Hidràulic modificat pel DR 638/2016. Serà preceptiu l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua</p>
-----------------	--

Annex normatiu: Espècies exòtiques invasores

Arbres

acàcia (*Robinia pseudoacacia*)
ailant (*Ailanthus altissima*)
freixe americà (*Fraxinus pennsylvanica*)
freixe de flor (*Fraxinus ornus*)
Acàcia de tres punxes (*Gleditsia tracanthos*)
mimosa (*Acacia dealbata*)
morera del paper (*Broussonetia papyrifera*)
negundo (*Acer negundo*)
troana (*Ligustrum lucidum*)

Arbusts

Amorpha fruticosa
Baccharis halimifolia
budlèia (*Buddleja davidii*)
cornera de la Xina (*Cotoneaster lacteus*)
Cotoneaster tomentosus
carolina o coronil-la glauca (*Coronilla valentina ssp glauca*)
piracant (*Pyracantha angustifolia*) i (*P. crenatoserrata*)
pitospor (*Pittosporum tobira*)

Plantes entapissants i reptants

Campanetes (*Ipomoea cf. indica*)
miraguà (*Araujia sericifera*)
bàlsam, unglà de gat o dits de bruixa (*Carpobrotus edulis*) i (*C. acinaciformis*)
bàlsam emparrador (*Boussingaultia cordifolia*) o (*Anredera cordifolia*)
cabellera de la reina (*Aptenia cordifolia*)
Delairea odorata (= *Senecio mikanooides*)
llogabosc (*Lonicera japonica*)
Senecio angulatus / *Senecio tamoides*
Sicyos angulatus
tradescantia Tradescantia fluminensis
vinya del Tibet (*Fallopia baldschuanica* = *Bilderdyckia aubertii* = *Polygonum aubertii*)
vinya verge (*Parthenocissus quinquefolia*)

Plantes crasses i assimilables

aloe maculat (*Aloe maculata*)
atzavares o figuerasses (*Agave sp.*)
Bryophyllum daigremontianum (= *Kalanchoe daigremontiana*)
figueres de moro (*Opuntia ficus-indica* / *O. maxima* *O. stricta* i *O. linguiformis*)
Einadia nutans

Plantes aquàtiques

Azolla sp.
Cyperus eragrostis
Elodea canadensis
jacint d'aigua *Eichhornia crassipes*
Ludvigia grandiflora
Myriophyllum aquaticum
Salvinia natans

Gramínies per a hidrosembra i gespes

Eragrostis curvula
Paspalum sauriae
"Kikuyu" o gram gruixut *Pennisetum clandestinum*

Altres espècies (ornamentals, etc.)

acant (*Acanthus mollis*)
Arctotheca calendula
bambú o canya americana *Phyllostachys*, *Bambusa*,
canya (*Arundo donax*)
Erigeron karvinskianus
gasània (*Gazania sp.*)
herba de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
nyàmera *Helianthus tuberosus*
raïm de moro *Phytolacca americana*
Senecio angulatus

Plantes que haurien de comportar la seva retirada immediata d'un terreny atesa la seva demostrada capacitat invasora / de dispersió

Aster pilosus
Aster squamatus
Datura stramonium
Oxalis pes-caprae
Tabac de jardí *Nicotiana glauca*
Seneci del Cap *Senecio inaequidens*
Solanum chrysotrichum

Figueres, abril de 2021

Lluís Gratacós Soler
Arquitecte