

MODIFICACIÓ NÚMERO SET DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE NAVATA

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE NAVATA

JOSEP VILANOVA BRUGUÉS, ARQUITECTE

SETEMBRE DE 2011

PLANEJAMENT ACTUAL

- Normes Subsidiàries de Navata, aprovades definitivament el 18 de desembre de 1997. (DOG núm. 2726 de 17 de setembre de 1998).
- Modificació de Normes Text Refós aprovat definitivament el 26 de febrer de 2003. (DOG núm. 3909 de 20 de juny de 2003)
- Modificació de Normes Pla Parcial "El Gorg" SAU 1 Text Refós aprovat definitivament el 18 de juny de 2003. (DOGC 4073 de 18 de febrer de 2004)
- Text Refós de la modificació número tres de les Normes Subsidiàries de Navata aprovat definitivament el 29 de juny de 2005. (DOGC 4558 de 25 de gener de 2006)
- Modificació núm. 4 de les Normes Subsidiàries de Planejament (aprovada provisionalment)
- Modificació núm. 5 de les Normes Subsidiàries de Planejament aprovada definitivament el 26 d'octubre de 2006. (DOGC 4769 de 27 de novembre de 2006)
- Modificació número 6 de les Normes Subsidiàries de Navata, aprovades definitivament en data 29 de setembre de 2010 i donada conformitat al Text Refós en l'acord de data 9 de febrer de 2011 (DOGC 5835 de 11 de març de 2011)

INTRODUCCIÓ

Les Normes Subsidiàries de Navata i modificacions posteriors vigents, únicament contemplen l'ús d'hostaleria, a la zona 3 del sòl urbà. Atès que s'han rebut diverses propostes d'implantació d'aquesta activitat, en altres zones, és voluntat de l'Ajuntament modificar la normativa en el sentit d'admetre l'ús d'establiment hotel·ler a les zones 1, 2 (excepte els nuclis de Can Miró i Canelles), 3 i 4 del sòl urbà.

També es preveu admetre els establiments de turisme rural en la zona 4 del sòl urbà.

Els establiments hotelers admesos són els que venen regulats al Capítol I del Títol II del Decret 183/2010, de 23 de novembre, d'establiments d'allotjaments turístic, o el que en el seu moment el substitueixi.

Els establiments de turisme rural admesos són els que venen regulats al Capítol IV del Títol II del Decret 183/2010, de 23 de novembre, d'establiments d'allotjaments turístic, o el que en el seu moment el substitueixi.

La present modificació de Normes NO té cap repercussió ambiental.

La present modificació de Normes NO afecta el sòl urbanitzable de Navata.

La present modificació de Normes NO afecta el sòl no urbanitzable de Navata.

La present modificació de Normes NO afecta el sector del Pla parcial El Gorg-carrer Nou

La present modificació de Normes NO afecta el sector del Pla parcial Torremirona

La present modificació de Normes NO afecta la documentació gràfica del planejament.

Navata, setembre de 2011

Josep Vilanova Brugués

DOCUMENTACIÓ ESCRITA VIGENT

Articles de la normativa vigent que es modifiquen:

Art. 104 - Nucli antic (ZONA 1)

1. DEFINICIÓ

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

2. ALINEACIONS I PROFUNDITAT EDIFICABLE.

L'alineació de l'edificació coincideix obligatòriament amb la del vial i no existeix límit de profunditat edificable, excepte en els patis interiors grafiats en el plànol.

3. PARCEL·LA MÍNIMA.

La parcel·la mínima es fixa en 80 m²

La parcel·la tindrà un ample de façana mínim de 5,00 m.

4. ALÇADA REGULADORA.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 9,5 m. (PB + 2PP)

Per sobre d'aquesta alçada s'admet únicament la coberta, que no depassarà el pendent del 30%.

5. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

Ocupació màxima 100%.

Edificabilitat màxima 3 m² sostre/m² solar.

Separacions:

- a veïns: entre mitgeres
- a carrer: alineació de façana obligada a vial.

Densitat màxima: 1 habitatge per cada 80 m² de parcel·la (1habit./80 m² de parcel·la).

6. CONDICIONS ESTÈTIQUES.

Les edificacions seran de façana plana, coberta de teula amb pendent no superior al 30% i composició volumètrica simple, amb consonància amb les tipologies existents. Queden específicament prohibits edificis de volum retranquejats.

Es podran inserir cobertes planes transitables, quan sigui estrictament necessari per a la instal·lació d'elements tècnics, ocupant una superfície màxima corresponent al 30% del total de la superfície de la planta coberta situant-se a una distància mínima de 2 metres del pla de façana i de 1 metre de les mitgeres.

Quan per raons de pendent i dimensions del teulat no fos possible un sortida adequada a la coberta és podrà realitzar un badalot de com a màxim 120 cm x 120 cm de mides exteriors, que sobresurti un màxim de 120 cm del pla inclinat de la coberta, situat a la zona més allunyada possible de les façanes i separat com a mínim 1 metre de les mitgeres.

Quan no s'esgoti l'alçada màxima de planta baixa més dues plantes pis, si l'edificació es desenvolupa en planta baixa i una planta pis la coberta complirà les especificacions esmentades anteriorment i si es desenvolupa únicament en planta baixa la coberta podrà ser plana però s'haurà de elevar la façana fins al nivell de la planta pis amb tractament i obertures de façana i el coronament del mur s'acabarà en ràfec. Aquesta condició no s'haurà de complir quan no quedin o no existeixi la possibilitat de mitgeres al descobert.

Les plaques solars per a ús propi que s'hagin d'instal·lar per tal de donar compliment a la normativa vigent, es situaran preferentment en zones no visibles des del carrer i en cap cas a les façanes a carrer. Si s'han d'instal·lar en el pla inclinat de teula, hauran de seguir el pendent d'aquest, en el mateix pla o en tot cas sobresortint el mínim necessari tècnicament. Les plaques es separant del límits de la coberta a mitgeres i a vials o plaça un mínim de 2,50 m, excepte en els edificis que la superfície i/o geometria del teulat no ho permeti. En aquest cas les plaques s'hauran d'instal·lar el més allunyat possible dels límits. En aquesta zona de casc antic es limitarà el nombre i superfície de plaques al mínim imprescindible per al compliment de la legislació vigent quedant prohibides les instal·lacions de mòduls fotovoltaics per a la generació d'energia elèctrica.

Es prohibeixen els cossos i elements sortints, a excepció dels balcons oberts que no sobresurtin més del 10% de l'amplada del carrer i com a màxim 60 cm, amb barana de tipus de barres verticals de ferro, i llosa de balcó d'un màxim de 15 cm de gruix. Aquests balcons no tindran una llargada superior a 2 m, excepte en els casos que excepcionalment, i per raons de composició arquitectònica, quedi suficientment justificat en el projecte que es presenti. No es permeten balcons a distàncies inferiors a 0,6 m de la partió veïna i per dessota dels 5 m. en carrers on no hi hagi vorera.

Les obertures de les façanes a carrer de les plantes primera i segona tindran una composició en la que domini l'eix vertical. Es permeten badius en planta segona en el que domini l'eix horitzontal.

Serà obligat recollir les aigües de la coberta mitjançant canaló i baixant.

Els acabats de l'edificació seran mitjançant els materials tradicionals, com remolinat tenyit, remolinat pintat, estucats, morters monocapa, pedra i obra vista.

Els colors admesos són els que figuren a la carta de colors confeccionada per l'Ajuntament.

A la memòria dels projectes que es presentin per sol·licitar Llicència d'obres s'ha de fer constar l'obligació d'utilitzar, únicament, els colors inclosos a la carta abans mencionada.

Les tanques al carrer quan quedin lliures d'edificació tindran una alçada mínima de 2 m i les mateixes prescripcions que les façanes.

7. USOS PERMESOS.

S'admet l'ús residencial, explotacions tipus "turisme rural", socio-cultural i oficines per a totes les plantes i el comercial, sanitari, petits estudis i tallers lligats a activitats artístiques dels professionals i restauració sense espectacle en planta baixa.

Art. 105 - CREIXEMENT RURAL (ZONA 2)

1. DEFINICIÓ

Correspon a zones d'implantació més tardana en el teixit urbà de la vila i que es presenten parcialment consolidades. Es distingeixen 3 sectors a), b) i c) depenent de les condicions d'edificació.

2.-CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

	2A	2B	2C
Parcel·la mínima	200 m ²	400 m ²	700m ²
Façana mínima	10 m	10 m	
Ocupació	60%	30 %	30% ppal. 20% magatzem
Coeficient sostre	1,4m ² /m ²	0,7 m ² /m ²	0,6m ² /m ²
Alçada màxima	9,5 m (PB+2PP)	9,5m(PB+2P P)	7,5m (PB+1PP)
Separació carrer	Lliure	Lliure	Lliure
Separació mínima a veïns	- a mitgera en Planta baixa -en les altres plantes l'edificació es separarà 3 m o s'adossarà a una edificació veïna mitgera existent. -s'admetran també edificacions aparellades.		

La superfície útil interior mínima dels habitatges en zones 2A i 2B es fixa en 75,00 m² amb les següents toleràncies.

- Un mínim del 70% dels habitatges de la promoció tindran una superfície útil interior mínima de 75,00 m².
- Un màxim del 20% dels habitatges de la promoció tindran una superfície útil interior mínima de 60,00 m².
- Un màxim del 10% dels habitatges de la promoció tindran una superfície útil interior mínima de 40,00 m².

3. CONDICIONS ESTÈTIQUES

Les edificacions seran de façana plana i composició volumètrica simple, amb consonància amb les tipologies existents. Queden específicament prohibits edificis de volum retranquejats.

Es prohibeixen els cossos i elements sortints, a excepció dels balcons oberts que no sobresurtin més del 10 % de l'amplada del carrer i com a màxim 60 cm , amb barana de tipus de barres verticals de ferro, i llosa de balcó d'un màxim de 15 cm de gruix. Aquests balcons no tindran una llargada superior a 2 m, excepte en els casos que excepcionalment, i per raons de composició arquitectònica, quedi suficientment justificat en el projecte que es presenti. No es permeten balcons a distàncies inferiors a 0,6 m de la partió veïna.

Serà obligat recollir les aigües de la coberta mitjançant canaló i baixant.

Els acabats de l'edificació seran mitjançant els materials tradicionals, com remolinat, pintat, estucats, pedra i obra vista.

Els colors admesos són els que figuren a la carta de colors confeccionada per l'Ajuntament.

A la memòria dels projectes que es presentin per sol·licitar Llicència d'obres s'ha de fer constar l'obligació d'utilitzar, únicament, els colors inclosos a la carta abans mencionada.

Les tanques al carrer quan quedin lliures d'edificació tindran una alçada mínima de 2 m i les mateixes prescripcions que les façanes, excepte la zona 2B que queda aïllada a la part sud del nucli i les zones 2C, les quals seguiran els paràmetres de caràcter general.

4. USOS PERMESOS

Zona 2A: residencial, explotacions tipus "turisme rural", oficines i socio-cultural per a totes les plantes i restauració sense espectacle i petits estudis i tallers lligats a activitats artístiques dels professionals solament en planta baixa. Instal·lacions de generació d'energia elèctrica mitjançant plaques fotovoltaïques amb una potència màxima de 5 Kw.

Zona 2B: s'admet l'ús residencial, explotacions tipus "turisme rural", oficines i socio-cultural per a totes les plantes i el comercial, sanitari, industrial en la categoria de petits tallers i restauració sense espectacle solament en planta baixa. Instal·lacions de generació d'energia elèctrica mitjançant plaques fotovoltaïques amb una potència màxima de 5 Kw.

Zona 2C: S'admet l'ús residencial unifamiliar i explotacions tipus "turisme rural" per a totes les plantes i el comercial, sanitari, socio-cultural, emmagatzematge, industrial en la categoria de petits tallers i restauració sense espectacle solament en planta baixa. Instal·lacions de generació d'energia elèctrica mitjançant plaques fotovoltaïques amb una potència màxima de 5 Kw.

5. ALTRES NUCLIS.

Al nucli de l'entorn de l'església de **Canelles** i de **Can Miró** es permeten, a més a més del que es determina en la normativa, les obres de consolidació i reconstrucció de les edificacions existents.

Els usos admesos són el residencial unifamiliar, comercial, explotacions tipus turisme rural, restauració sense espectacle i petits estudis i tallers lligats a activitats artístiques dels professionals.

Art. 106.-Edificació entre mitgeres (ZONA 3)

1. DEFINICIÓ.

Correspon a zones d'implantació més tardana en el teixit urbà de la vila i que es presenten parcialment consolidades. Aquesta ordenació comporta la definició de les façanes de l'edificació, la profunditat edificable, i organitza illes de cases amb pati.

Es distingeixen dos tipus a) i b) en funció de l'ocupació.

2. ALINEACIONS.

L'edificació s'ajustarà a les alineacions de carrer.

3. FAÇANA MÍNIMA DE PARCEL·LA.

La façana tindrà un ample mínim de 7 m.

4. ALÇADA REGULADORA.

9,5 m (PB + 2PP)

Per damunt d'aquestes alçades s'admet únicament la coberta amb un pendent màxim del 30%.

5. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

Zona a):

Ocupació màxima: Fins la profunditat edificable en totes les plantes i en PB , el 50% de l'espai lliure restant de la finca.

Alçada reguladora màxima: 9,5 m (PB+2PP)

Edificabilitat màxima segons ocupació i alçada.

Separacions: segons alineacions plànol de zonificació.

La superfície útil interior mínima dels habitatges es fixa en 75,00 m² amb les següents toleràncies

- Un mínim del 70% dels habitatges de la promoció tindran una superfície útil interior mínima de 75,00 m².
- Un màxim del 20% dels habitatges de la promoció tindran una superfície útil interior mínima de 60,00 m².
- Un màxim del 10% dels habitatges de la promoció tindran una superfície útil interior mínima de 40,00 m².

Zona b):

Ocupació segons alineacions plànol de zonificació en totes les plantes.

Alçada reguladora màxima: 9,5 m (PB+2PP)

Edificabilitat màxima segons ocupació i alçada.

Separacions segons alineacions plànol de zonificacions.

La superfície útil interior mínima dels habitatges es fixa en 75,00 m² amb les següents toleràncies

- Un mínim del 70% dels habitatges de la promoció tindran una superfície útil interior mínima de 75,00 m².
- Un màxim del 20% dels habitatges de la promoció tindran una superfície útil interior mínima de 60,00 m².
- Un màxim del 10% dels habitatges de la promoció tindran una superfície útil interior mínima de 40,00 m².

Zona c):

Ocupació segons alineacions plànol de zonificació en totes les plantes.

Alçada reguladora màxima: 6 m (PB+1PP)

Edificabilitat màxima segons ocupació i alçada .

Separacions segons alineacions plànol de zonificació.

6. CONDICIONS ESTÈTIQUES.

Les edificacions seran de façana plana i composició volumètrica simple, amb consonància amb les tipologies existents.

Es prohibeixen els cossos i elements sortints, a excepció dels balcons oberts que no sobresurtin més del 10% de l'amplada del carrer i com a màxim 60 cm amb barana de tipus de barres verticals de ferro, i llosa de balcó d'un màxim de 15 cm de gruix. Aquests balcons no tindran una llargada superior a 2 m, excepte en els casos que excepcionalment, i per raons de composició arquitectònica, quedi suficientment justificat en el projecte que es presenti. No es permeten balcons a distàncies inferiors a 0,6 m de la partió veïna.

Serà obligat recollir les aigües de la coberta mitjançant canaló i baixant.

Els acabats de l'edificació seran mitjançant els materials tradicionals, com remolinat, pintat, estucats, pedra i obra vista.

Els colors admesos són els que figuren a la carta de colors confeccionada per l'Ajuntament.

A la memòria dels projectes que es presentin per sol·licitar Llicència d'obres s'ha de fer constar l'obligació d'utilitzar, únicament, els colors inclosos a la carta abans mencionada.

Les tanques al carrer quan quedin lliures d'edificació tindran una alçada mínima de 2 m i les mateixes prescripcions que les façanes, excepte en les zones 3B que seguiran els paràmetres de caràcter general.

7. USOS PERMESOS.

S'admet l'ús residencial, explotacions tipus "turisme rural", hostaleria, socio-cultural i oficines per a totes les plantes i el comercial, sanitari, industrial en la categoria màxima de petits tallers i restauració sense espectacle solament en planta baixa.

Instal·lacions de generació d'energia elèctrica mitjançant plaques fotovoltaïques amb una potència màxima de 5 Kw.

Art. 107 - Edificació aïllada (ZONA 4)

1. DEFINICIÓ

Correspon a la tipologia d'edificació aïllada envoltada de jardí, amb parcel·la independent per a cada edifici.

	4A	4B	4C	4D
Parcel·la mínima	600 m ²	400 m ²	300 m ²	400 m ²
Façana mínima	20 m	15 m	14m	14m
Ocupació	35%	30%	40%	35%
Coefficient sostre	0,5 m ² /m ²	0,5 m ² /m ²	0,6 m ² /m ²	0,55 m ² /m ²
Alçada màx.	7,5 m (PB+1PP)	7,5 m (PB+1PP)	7,5m (PB+1PP)	7,5 m (PB+1PP)
Separació mínima a vial	3 m	3 m	-	4 m
Separació mínima a veïns	3 m	3 m	*nota	3 m i es permet agrupar 2 parcel·les per fer habitatges aparellats

Nota 1 -a mitgera en P.Baixa
-a les altres plantes l'edificació es separarà tres metres o s'adossarà
-a una edificació veïna mitgera existent
-s'admetran també edificacions aparellades

2. CONDICIONS ESTÈTIQUES

Les cobertes seran de teula amb pendent no superior al 30 % o planes.

Els acabats de l'edificació seran mitjançant els materials tradicionals, com remolinat, pintat, estucats, pedra i obra vista.

Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2 m. dels quals el primer metre podrà ser opac i la resta calat.

Els colors admesos són els que figuren a la carta de colors confeccionada per l'Ajuntament.

A la memòria dels projectes que es presentin per sol·licitar Llicència d'obres s'ha de fer constar l'obligació d'utilitzar, únicament, els colors inclosos a la carta abans mencionada.

3. USOS PERMESOS

S'admet l'ús residencial unifamiliar per a totes les plantes i el comercial, magatzems, restauració sense espectacle i petits estudis i tallers lligats a activitats artístiques dels professionals en planta baixa. Instal·lacions de generació d'energia elèctrica mitjançant plaques fotovoltaïques amb una potència màxima de 5 Kw.

APARTAT NORMATIU

Articles modificats.

Art. 104 - Nucli antic (ZONA 1)

1. DEFINICIÓ

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

2. ALINEACIONS I PROFUNDITAT EDIFICABLE.

L'alineació de l'edificació coincideix obligatòriament amb la del vial i no existeix límit de profunditat edificable, excepte en els patis interiors grafiats en el plànol.

3. PARCEL·LA MÍNIMA.

La parcel·la mínima es fixa en 80 m²

La parcel·la tindrà un ample de façana mínim de 5,00 m.

4. ALÇADA REGULADORA.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 9,5 m. (PB + 2PP)

Per sobre d'aquesta alçada s'admet únicament la coberta, que no depassarà el pendent del 30%.

5. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

Ocupació màxima 100%.

Edificabilitat màxima 3 m² sostre/m² solar.

Separacions:

- a veïns: entre mitgeres
- a carrer: alineació de façana obligada a vial.

Densitat màxima: 1 habitatge per cada 80 m² de parcel·la (1habit./80 m² de parcel·la).

6. CONDICIONS ESTÈTIQUES.

Les edificacions seran de façana plana, coberta de teula amb pendent no superior al 30% i composició volumètrica simple, amb consonància amb les tipologies existents. Queden específicament prohibits edificis de volum retranquejats.

Es podran inserir cobertes planes transitables, quan sigui estrictament necessari per a la instal·lació d'elements tècnics, ocupant una superfície màxima corresponent al 30% del total de la superfície de la planta coberta situant-se a una distància mínima de 2 metres del pla de façana i de 1 metre de les mitgeres.

Quan per raons de pendent i dimensions del teulat no fos possible un sortida adequada a la coberta és podrà realitzar un badalot de com a màxim 120 cm x 120 cm de mides exteriors, que sobresurti un màxim de 120 cm del pla inclinat de la coberta, situat a la zona més allunyada possible de les façanes i separat com a mínim 1 metre de les mitgeres.

Quan no s'esgoti l'alçada màxima de planta baixa més dues plantes pis, si l'edificació es desenvolupa en planta baixa i una planta pis la coberta complirà les especificacions esmentades anteriorment i si es desenvolupa únicament en planta baixa la coberta podrà ser plana però s'haurà de elevar la façana fins al nivell de la planta pis amb tractament i obertures de façana i el coronament del mur s'acabarà en ràfec. Aquesta condició no s'haurà de complir quan no quedin o no existeixi la possibilitat de mitgeres al descobert.

Les plaques solars per a ús propi que s'hagin d'instal·lar per tal de donar compliment a la normativa vigent, es situaran preferentment en zones no visibles des del carrer i en cap cas a les façanes a carrer. Si s'han d'instal·lar en el pla inclinat de teula, hauran de seguir el pendent d'aquest, en el mateix pla o en tot cas sobresortint el mínim necessari tècnicament. Les plaques es separant del límits de la coberta a mitgeres i a vials o plaça un mínim de 2,50 m, excepte en els edificis que la superfície i/o geometria del teulat no ho permeti. En aquest cas les plaques s'hauran d'instal·lar el més allunyat possible dels límits. En aquesta zona de casc antic es limitarà el nombre i superfície de plaques al mínim imprescindible per al compliment de la legislació vigent quedant prohibides les instal·lacions de mòduls fotovoltaics per a la generació d'energia elèctrica.

Es prohibeixen els cossos i elements sortints, a excepció dels balcons oberts que no sobresurtin més del 10% de l'amplada del carrer i com a màxim 60 cm, amb barana de tipus de barres verticals de ferro, i llosa de balcó d'un màxim de 15 cm de gruix. Aquests balcons no tindran una llargada superior a 2 m, excepte en els casos que excepcionalment, i per raons de composició arquitectònica, quedi suficientment justificat en el projecte que es presenti. No es permeten balcons a distàncies inferiors a 0,6 m de la partió veïna i per dessota dels 5 m. en carrers on no hi hagi vorera.

Les obertures de les façanes a carrer de les plantes primera i segona tindran una composició en la que domini l'eix vertical. Es permeten badius en planta segona en el que domini l'eix horitzontal.

Serà obligat recollir les aigües de la coberta mitjançant canaló i baixant.

Els acabats de l'edificació seran mitjançant els materials tradicionals, com remolinat tenyit, remolinat pintat, estucats, morters monocapa, pedra i obra vista.

Els colors admesos són els que figuren a la carta de colors confeccionada per l'Ajuntament.

A la memòria dels projectes que es presentin per sol·licitar Llicència d'obres s'ha de fer constar l'obligació d'utilitzar, únicament, els colors inclosos a la carta abans mencionada.

Les tanques al carrer quan quedin lliures d'edificació tindran una alçada mínima de 2 m i les mateixes prescripcions que les façanes.

7. USOS PERMESOS.

S'admet l'ús residencial, explotacions tipus "turisme rural", socio-cultural, oficines i *hoteler* per a totes les plantes i el comercial, sanitari, petits estudis i tallers lligats a activitats artístiques dels professionals i restauració sense espectacle en planta baixa.

Art. 105 - CREIXEMENT RURAL (ZONA 2)

1. DEFINICIÓ

Correspon a zones d'implantació més tardana en el teixit urbà de la vila i que es presenten parcialment consolidades. Es distingeixen 3 sectors a), b) i c) depenent de les condicions d'edificació.

2.-CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

	2A	2B	2C
Parcel·la mínima	200 m ²	400 m ²	700m ²
Façana mínima	10 m	10 m	
Ocupació	60%	30 %	30% ppal. 20% magatzem
Coeficient sostre	1,4m ² /m ²	0,7 m ² /m ²	0,6m ² /m ²
Alçada màxima	9,5 m (PB+2PP)	9,5m(PB+2P P)	7,5m (PB+1PP)
Separació carrer	Lliure	Lliure	Lliure
Separació mínima a veïns	- a mitgera en Planta baixa -en les altres plantes l'edificació es separarà 3 m o s'adossarà a una edificació veïna mitgera existent. -s'admetran també edificacions aparellades.		

La superfície útil interior mínima dels habitatges en zones 2A i 2B es fixa en 75,00 m² amb les següents toleràncies.

- Un mínim del 70% dels habitatges de la promoció tindran una superfície útil interior mínima de 75,00 m².
- Un màxim del 20% dels habitatges de la promoció tindran una superfície útil interior mínima de 60,00 m².
- Un màxim del 10% dels habitatges de la promoció tindran una superfície útil interior mínima de 40,00 m².

3. CONDICIONS ESTÈTIQUES

Les edificacions seran de façana plana i composició volumètrica simple, amb consonància amb les tipologies existents. Queden específicament prohibits edificis de volum retranquejats.

Es prohibeixen els cossos i elements sortints, a excepció dels balcons oberts que no sobresurtin més del 10 % de l'amplada del carrer i com a màxim 60 cm , amb barana de tipus de barres verticals de ferro, i llosa de balcó d'un màxim de 15 cm de gruix. Aquests balcons no tindran una llargada superior a 2 m, excepte en els casos que excepcionalment, i per raons de composició arquitectònica, quedi suficientment justificat en el projecte que es presenti. No es permeten balcons a distàncies inferiors a 0,6 m de la partió veïna.

Serà obligat recollir les aigües de la coberta mitjançant canaló i baixant.

Els acabats de l'edificació seran mitjançant els materials tradicionals, com remolinat, pintat, estucats, pedra i obra vista.

Els colors admesos són els que figuren a la carta de colors confeccionada per l'Ajuntament.

A la memòria dels projectes que es presentin per sol·licitar Llicència d'obres s'ha de fer constar l'obligació d'utilitzar, únicament, els colors inclosos a la carta abans mencionada.

Les tanques al carrer quan quedin lliures d'edificació tindran una alçada mínima de 2 m i les mateixes prescripcions que les façanes, excepte la zona 2B que queda aïllada a la part sud del nucli i les zones 2C, les quals seguiran els paràmetres de caràcter general.

4. USOS PERMESOS

Zona 2A: residencial, explotacions tipus "turisme rural", oficines, socio-cultural i *hoteler* per a totes les plantes i restauració sense espectacle i petits estudis i tallers lligats a activitats artístiques dels professionals solament en planta baixa. Instal·lacions de generació d'energia elèctrica mitjançant plaques fotovoltaïques amb una potència màxima de 5 Kw.

Zona 2B: s'admet l'ús residencial, explotacions tipus "turisme rural", oficines, socio-cultural i *hoteler* per a totes les plantes i el comercial, sanitari, industrial en la categoria de petits tallers i restauració sense espectacle solament en planta baixa. Instal·lacions de generació d'energia elèctrica mitjançant plaques fotovoltaïques amb una potència màxima de 5 Kw.

Zona 2C: S'admet l'ús residencial unifamiliar, explotacions tipus "turisme rural" i *hoteler* per a totes les plantes i el comercial, sanitari, socio-cultural, emmagatzematge, industrial en la categoria de petits tallers i restauració sense espectacle solament en planta baixa. Instal·lacions de generació d'energia elèctrica mitjançant plaques fotovoltaïques amb una potència màxima de 5 Kw.

5. ALTRES NUCLIS.

Al nucli de l'entorn de l'església de **Canelles** i de **Can Miró** es permeten, a més a més del que es determina en la normativa, les obres de consolidació i reconstrucció de les edificacions existents.

Els usos admesos són el residencial unifamiliar, comercial, explotacions tipus turisme rural, restauració sense espectacle i petits estudis i tallers lligats a activitats artístiques dels professionals.

Art. 106.-Edificació entre mitgeres (ZONA 3)

1. DEFINICIÓ.

Correspon a zones d'implantació més tardana en el teixit urbà de la vila i que es presenten parcialment consolidades. Aquesta ordenació comporta la definició de les façanes de l'edificació, la profunditat edificable, i organitza illes de cases amb pati.

Es distingeixen dos tipus a) i b) en funció de l'ocupació.

2. ALINEACIONS.

L'edificació s'ajustarà a les alineacions de carrer.

3. FAÇANA MÍNIMA DE PARCEL·LA.

La façana tindrà un ample mínim de 7 m.

4. ALÇADA REGULADORA.

9,5 m (PB + 2PP)

Per damunt d'aquestes alçades s'admet únicament la coberta amb un pendent màxim del 30%.

5. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

Zona a):

Ocupació màxima: Fins la profunditat edificable en totes les plantes i en PB , el 50% de l'espai lliure restant de la finca.

Alçada reguladora màxima: 9,5 m (PB+2PP)

Edificabilitat màxima segons ocupació i alçada.

Separacions: segons alineacions plànol de zonificació.

La superfície útil interior mínima dels habitatges es fixa en 75,00 m² amb les següents toleràncies

- Un mínim del 70% dels habitatges de la promoció tindran una superfície útil interior mínima de 75,00 m².
- Un màxim del 20% dels habitatges de la promoció tindran una superfície útil interior mínima de 60,00 m².
- Un màxim del 10% dels habitatges de la promoció tindran una superfície útil interior mínima de 40,00 m².
-

Zona b):

Ocupació segons alineacions plànol de zonificació en totes les plantes.

Alçada reguladora màxima: 9,5 m (PB+2PP)

Edificabilitat màxima segons ocupació i alçada.

Separacions segons alineacions plànol de zonificacions.

La superfície útil interior mínima dels habitatges es fixa en 75,00 m² amb les següents

toleràncies.

- Un mínim del 70% dels habitatges de la promoció tindran una superfície útil interior mínima de 75,00 m².
- Un màxim del 20% dels habitatges de la promoció tindran una superfície útil interior mínima de 60,00 m².
- Un màxim del 10% dels habitatges de la promoció tindran una superfície útil interior mínima de 40,00 m².

Zona c):

Ocupació segons alineacions plànol de zonificació en totes les plantes.

Alçada reguladora màxima: 6 m (PB+1PP)

Edificabilitat màxima segons ocupació i alçada .

Separacions segons alineacions plànol de zonificació.

6. CONDICIONS ESTÈTIQUES.

Les edificacions seran de façana plana i composició volumètrica simple, amb consonància amb les tipologies existents.

Es prohibeixen els cossos i elements sortints, a excepció dels balcons oberts que no sobresurtin més del 10% de l'amplada del carrer i com a màxim 60 cm amb barana de tipus de barres verticals de ferro, i llosa de balcó d'un màxim de 15 cm de gruix. Aquests balcons no tindran una llargada superior a 2 m, excepte en els casos que excepcionalment, i per raons de composició arquitectònica, quedi suficientment justificat en el projecte que es presenti. No es permeten balcons a distàncies inferiors a 0,6 m de la partió veïna.

Serà obligat recollir les aigües de la coberta mitjançant canaló i baixant.

Els acabats de l'edificació seran mitjançant els materials tradicionals, com remolinat, pintat, estucats, pedra i obra vista.

Els colors admesos són els que figuren a la carta de colors confeccionada per l'Ajuntament.

A la memòria dels projectes que es presentin per sol·licitar Llicència d'obres s'ha de fer constar l'obligació d'utilitzar, únicament, els colors inclosos a la carta abans mencionada.

Les tanques al carrer quan quedin lliures d'edificació tindran una alçada mínima de 2 m i les mateixes prescripcions que les façanes, excepte en les zones 3B que seguiran els paràmetres de caràcter general.

7. USOS PERMESOS.

S'admet l'ús residencial, explotacions tipus "turisme rural", socio-cultural, oficines i *hoteler* per a totes les plantes i el comercial, sanitari, industrial en la categoria màxima de petits tallers i restauració sense espectacle solament en planta baixa.

Instal·lacions de generació d'energia elèctrica mitjançant plaques fotovoltaïques amb una potència màxima de 5 Kw.

Art. 107 - Edificació aïllada (ZONA 4)

1. DEFINICIÓ

Correspon a la tipologia d'edificació aïllada envoltada de jardí, amb parcel·la independent per a cada edifici.

	4A	4B	4C	4D
Parcel·la mínima	600 m ²	400 m ²	300 m ²	400 m ²
Façana mínima	20 m	15 m	14m	14m
Ocupació	35%	30%	40%	35%
Coeficient sostre	0,5 m ² /m ²	0,5 m ² /m ²	0,6 m ² /m ²	0,55 m ² /m ²
Alçada màx.	7,5 m (PB+1PP)	7,5 m (PB+1PP)	7,5m (PB+1PP)	7,5 m (PB+1PP)
Separació mínima a vial	3 m	3 m	-	4 m
Separació mínima a veïns	3 m	3 m	*nota	3 m i es permet agrupar 2 parcel·les per fer habitatges aparellats

Nota 1 -a mitgera en P.Baixa
-a les altres plantes l'edificació es separarà tres metres o s'adossarà
-a una edificació veïna mitgera existent
-s'admetran també edificacions aparellades

2. CONDICIONS ESTÈTIQUES

Les cobertes seran de teula amb pendent no superior al 30 % o planes.

Els acabats de l'edificació seran mitjançant els materials tradicionals, com remolinat, pintat, estucats, pedra i obra vista.

Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2 m. dels quals el primer metre podrà ser opac i la resta calat.

Els colors admesos són els que figuren a la carta de colors confeccionada per l'Ajuntament.

A la memòria dels projectes que es presentin per sol·licitar Llicència d'obres s'ha de fer constar l'obligació d'utilitzar, únicament, els colors inclosos a la carta abans mencionada.

3. USOS PERMESOS

S'admet l'ús residencial unifamiliar, *explotacions tipus "turisme rural" i hotelers* per a totes les plantes i el comercial, magatzems, restauració sense espectacle i petits estudis i tallers lligats a activitats artístiques dels professionals en planta baixa. Instal·lacions de generació d'energia elèctrica mitjançant plaques fotovoltaïques amb una potència màxima de 5 Kw.