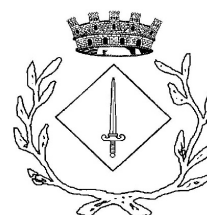


# MODIFICACIÓ PUNTUAL NORMES SUBSIDIARIES DE PLANEJAMENT

## SEPARACIÓ PISCINES

APROVAT PER L'AJUNTAMENT  
x INICIALMENT 02 AGO 2017 PLE  
x PROVISIONALMENT 15 NOV 2017  
DEFINITIVAMENT  
SECRETARI

en sessió PLE  
dia



**AJUNTAMENT  
DE  
L'ARMENTERA  
(Alt Empordà)**

## AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA

Francesc Oliva Sans  
Arquitecte  
Juny de 2017

CAPÍTOL	I. : MEMÒRIA.....	3
CAPÍTOL	II. : NORMES URBANÍSTIQUES.....	17
CAPÍTOL	III. : AGENDA. AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA.....	25

## ÍNDIX

1.1. INTRODUCCIÓ.....	4
1.2. OBJECTE DEL PLANEJAMENT.....	4
1.3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.....	4
1.4. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ.....	5
1.5. EL MARC LEGAL I URBANÍSTIC.....	6
1.6. POLÍTICA SOCIAL D'HABITATGE. MEMÒRIA SOCIAL.....	10
1.7. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.....	10
1.8. JUSTIFICACIÓ ADEQUACIÓ ARTICLES 3i 9 DEL DI 1/2010.....	10
1.9. JUSTIFICACIÓ ADAPTACIÓ AL ARTICLE 115 DEL REGLAMENT DE LA LLEI 1/2005, TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME.....	10
1.10. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS.....	10
1.10.1. MODIFICACIÓ.....	10

## **1.1. INTRODUCCIÓ.**

El text refós de les NNSS de planejament de l'Armentera, aprovat definitivament en data 30 de gener de 2002, regula la separació de les piscines envers els límits de la parcel·la, de la mateixa forma que la separació de l'edificació principal. Es volutat de l'ajuntament regular d'una forma específica i concreta la separació d'aquestes instal·lacions en relació als límits de la parcel·la.

## **1.2. OBJECTE DEL PLANEJAMENT.**

Aquesta modificació puntual de les Normes Subsidiàries té per objecte:

- a) Modificar l'articulat de les NNSS en el sentit de regular la separació de les piscines en relació als límits de la parcel·la. Concretament l'articulat a modificar es correspon amb els articles 53, 104, 105, 106, 107 i 108.
- b) Definir la separació de les piscines dins del sector SAU 2 (Sòl Apte per Urbanitzar) amb pla parcial aprovat definitivament en data 29 de setembre de 2004 i conformitat text refós en data 2 de febrer de 2005.

## **1.3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.**

La conveniència i oportunitat de la present modificació de les NN.SS de l'Armentera, ve donada per la voluntat de l'Ajuntament de disposar d'una regulació per la separació de les piscines en relació als límits de la parcel·la

## **1.4. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ.**

La present Modificació Puntual de POUM és formulada per iniciativa pública. La modificació puntual és promoguda per l'Ajuntament de l'Armentera.

La redacció del document ha estat realitzada per l'arquitecte Francesc Oliva i Sans (col. 19253-8) d'acord el que preveu la disposició addicional tretzena del text refós de la Llei d'urbanisme (DL1/2010 i 3/2012).

Pel que fa a la seva tramitació aquesta queda regulada pel que disposen els articles 96 i concordants del Decret legislatiu 1/2010 i la llei 3/2012, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, en el sentit que la seva tramitació se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

L'esquema procedimental per a la tramitació de la modificació puntual de POUM és el següent.

- 1) Acord de formulació de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries i inici de la seva redacció.
- 2) Adopció de l'acord d'aprovació inicial dins els dos mesos següents a la recepció de la documentació completa.
- 3) Exposició pública d'un mes mitjançant:
  - Edicte Publicat al B.O.P.
  - Publicació en dos dels diaris de mes difusió.
  - Exposició en la WEB municipal.
- 4) Sol·licitud d'informe als organismes oficials que es considerin afectats.

- 5) Informe tècnic de les al·legacions si se'n produeixen
- 6) Aprovació provisional dins els 3 mesos següents a la publicació de l'aprovació inicial.
- 7) Tramesa de l'expedient a la Comissió d'Urbanisme de Girona en el termini de deu dies.
- 8) Aprovació definitiva de l'expedient per la Comissió d'Urbanisme de Girona en un termini màxim de tres mesos, des de la rebuda de l'expedient complet per la comissió.
- 9) Publicació al DOGC i entrada en vigència.

### **1.5. EL MARC LEGAL I URBANÍSTIC.**

El marc legal ve regulat pel decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i la llei 3/2012 de modificació del text refós de la llei d'urbanisme.

En relació a la modificació de les figures de planejament urbanístic indicar que aquestes venen regulades pels articles 96 i 97 del DL 1/2010 sens perjudici del previst pels articles 38 i 39 de la llei 3/2012 que modifica parcialment els articles 96 i 97 del DL 1/2010

En relació a la modificació de les figures de planejament urbanístic indicar que cal tindre en compte el que s'especifica en els articles 117 i 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006:

El **Marc urbanístic** ve regulat pel Text Refós de les Normes Subsidiàries aprovat definitivament 30 de gener de 2002. Es detalla a continuació l'articulat actual que regula aquestes zones:

#### **Art. 53 Separacions mínimes i tanques.**

*Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, son distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints, els soterranis i **també les piscines.***

*Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçada màxima de 2,20 metres que es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 1 metre per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust. Si no s'expressa el contrari en la normativa específica de cada zona.*

*No s'admetran en cap cas les tanques amb acabats d'elements punxants, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.*

#### **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 el límit de profunditat edificable de les plantes altes queda determinat en els plànols de zonificació.*

**3. PARCEL·LA MÍNIMA.** *Tindrà un ample de façana mínim de 5,00 m.*

##### **4. ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ.**

*L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 9,60 m. (PB + 2PP)*

Per sobre d'aquesta alçada s'admet únicament la coberta, que no depassarà el pendent del 30%. La coberta arrancarà sempre de sobre l'últim forjat.

L'alçada màxima de l'edificació o de la part superior del carener de coberta serà d'11,50 m.

L'alçada màxima de la planta baixa o de la part superior del carener de la seva coberta serà de 4 m.

#### 5. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

Ocupació màxima : Queda determinada per la profunditat edificable marcada en el plànol de zonificació.

En la zona de parcel·la fora de la profunditat edificable es permet una ocupació màxima en planta baixa del 60% d'aquesta zona de referència.

Coeficient de sostre 3 m2 sostre/m2 solar.

**Separacions: - a veïns: entre mitgeres**

**- a carrer: alineació de façana obligada a vial.**

La superfície útil mínima de cada habitatge o allotjament turístic serà de 60 m2.

És obligada una plaça d'aparcament cobert per a cada habitatge quan es realitzi una nova edificació o una rehabilitació total que continguin més de dos habitatges.

En el cas d'establiments d'allotjament turístic, serà una plaça d'aparcament cobert per cada unitat independent o habitació (independentment del nombre).

No es permet l'obertura de nous vials privats a l'interior de les finques per a donar accés als habitatges.

#### 6. CONDICIONS ESTÈTIQUES.

Els acabats de l'edificació seran mitjançant els materials tradicionals, com remolinat, pintat, estucats i pedra. Els colors admesos són els de tonalitat terrosa o pàl·lida.

Es permetrà l'ús de rajol manual només per a emmarcaments d'obertures noves en edificis antics en casos concrets.

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 80 cm, amb llosa de balcó d'un màxim de 15 cm de gruix. Aquests balcons no tindran una llargada superior a 1/3 part de la longitud de façana, 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.

A la planta baixa l'amplada màxima de cada forat en façana no sobrepassarà la dimensió de 4m. A la planta pis les obertures tindran estructuració vertical.

A les cobertes en pendent només es permet la teula, de qualsevol tipus, però del color tradicional de la teula aràbiga. Serà obligat recollir les aigües de la coberta de les façanes que donin al carrer mitjançant canaló i baixant.

Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 m i la seva composició serà lliure.

#### 7. USOS PERMESOS.

Per a totes les plantes: residencial unifamiliar o bifamiliar (de 2 habitatges), allotjament turístic (en les modalitats d'establiments hotelers, apartaments turístics o establiments de turisme rural) i sanitari (restringit a consultori mèdic). Per a plantes baixes solament: industrial, magatzems, agropecuaris, garatges, administratius, comercials, culturals i recreatius.

S'admet també l'ús plurifamiliar (de més de 2 habitatges) amb una densitat màxima d'1 habitatge cada 120 m2 de sostre edificable.

### 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
Façana mínima	10 m	10 m	7 m
Parcel·la mínima	225 m2	225 m2	-
Ocupació	PB 55 % P1 40%	PB 55 % P1 40%	60%
Coeficient sostre	1,1 m2/m2	0,95 m2/m2	1,2 m2/m2
Alçada reguladora màxima	9,60m (PB+2PP)	7m(PB+1PP)	7m (PB+1PP)
Alçada màxima	11,50 m	8,90 m	8,90 m

<i>Alçada màx. PB (o carener)</i>	<i>4,00 m</i>	<i>4,00 m</i>	<i>4,00 m</i>
<i>Separació carrer</i>	<i>(1)</i>	<i>Lliure</i>	<i>(2)</i>
<i>Separació mínima a veïns</i>	<i>-lliure en planta baixa i enganxat o separats un mínim de 3 m a la resta de plantes</i>		

*(1) L'alineació de façana de l'edificació coincidirà amb la del vial als següents carrers:*

- Carrer Nou.*
- Ronda d'Orient*
- Carrer de la Mar.*
- Carrer Major*
- Carrer Ginjoler.*

*La resta serà lliure.*

*(2) Segons alineacions plànol zonificació.*

*La superfície útil mínima de cada habitatge o allotjament turístic serà de 60 m<sup>2</sup>.*

*És obligada una plaça d'aparcament cobert per a cada habitatge.*

*En el cas d'establiments d'allotjament turístic, serà una plaça d'aparcament cobert per cada unitat independent o habitació.*

*No es permet l'obertura de nous vials privats a l'interior de les finques per a donar accés als habitatges.*

### **3. CONDICIONS ESTÈTIQUES**

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

*Els colors admesos són els de tonalitat terrosa o pàl·lida.*

*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 80 cm, amb llosa de balcó d'un màxim de 15 cm de gruix. Aquests*

*balcons no tindran una llargada superior a 2/3 parts de la longitud de façana, 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.*

*A la planta baixa l'amplada màxima de cada forat en façana no sobrepassarà la dimensió de 4m. A*

*la planta pis aquesta màxima dimensió es redueix a 3 m.*

*A les cobertes en pendent només es permet la teula, de qualsevol tipus, però del color tradicional*

*de la teula aràbiga,*

*Serà obligat recollir les aigües de la coberta de les façanes que donin al carrer mitjançant canaló i*

*baixant. Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 m i la seva composició*

*serà lliure.*

### **4. USOS PERMESOS**

*Per a totes les plantes: residencial unifamiliar, allotjament turístic (en les modalitats d'establiments*

*hotelers, apartaments turístics o establiments de turisme rural) i sanitari (restringit a consultori mèdic). Per a plantes baixes, a més dels anteriors: l'industrial, magatzems, agropecuaris, garatges,*

*administratius, comercials, culturals, recreatius i sanitaris.*

*S'admet també l'ús plurifamiliar amb una densitat màxima d'1 habitatge cada 150 m<sup>2</sup> de sostre edificable.*

## **Art. 106.-EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES (ZONA 3)**

### **1. DEFINICIÓ.**

*Edificació entre mitgeres sense formació d'illa tancada. Aquesta ordenació comporta la definició de les façanes de l'edificació i la profunditat edificable.*

### **2. PARCEL·LA MÍNIMA**

*La parcel·la mínima serà de 170 m<sup>2</sup> i la façana tindrà una amplada mínima de 8 metres.*

### 3. ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ

L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 6 m. (PB + 1PP)

Per sobre d'aquesta alçada s'admet únicament la coberta, que no depassarà el pendent del 30%. La coberta arrancarà sempre de sobre l'últim forjat.

L'alçada màxima de l'edificació o de la part superior del carener de coberta serà de 7,90 m.

L'alçada màxima de la planta baixa o de la part superior del carener de la seva coberta serà de 4m.

### 4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

Ocupació màxima: 50%

Coeficient de sostre: 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, excepte al Pla parcial sector 1 que és de 0,88 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Separacions: les distàncies mínimes als llinars de parcel·la seran:

Front: 5m.

Posterior: 3m.

Excepte a la urbanització El Clos i al passatge Santa Cristina que serà lliure.

La superfície útil mínima de cada habitatge serà de 60 m<sup>2</sup>.

És obligada una plaça d'aparcament cobert per a cada habitatge.

### 5. CONDICIONS ESTÈTIQUES.

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

Els colors admesos són els de tonalitat terrosa, pàl·lida i el blanc.

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 80 cm.

Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 metres que es podran fer amb material massís fins una cota d'un metre per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes i tela metàl·lica o vegetació d'arbut.

### 6. USOS PERMESOS.

S'admet l'ús residencial unifamiliar, comercial, sanitari i socio-cultural.

## **Art. 107 – ORDENACIÓ MIXTA (ZONA 4)**

### 1. DEFINICIÓ

Correspon a la tipologia d'edificació de naus destinades a magatzems i petits tallers juntament amb habitatges. Es distingeixen dues zones 4A i 4B.

### 2. FAÇANA MÍNIMA DE PARCEL·LA.

La façana mínima de parcel·la serà de 10 m. per a totes dues zones.

### 3. ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ

L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 9,60 m. (PB + 2PP) pel sector 4A i de 7 m (PB + 1PP) pel sector 4B.

Per sobre d'aquesta alçada s'admet únicament la coberta, que no depassarà el pendent del 30%. La coberta arrancarà sempre de sobre l'últim forjat.

L'alçada màxima de l'edificació o de la part superior del carener de coberta serà d'11,50 m pel sector 4A, i 8,90 m pel sector 4B.

L'alçada màxima de la planta baixa o de la part superior del carener de la seva coberta serà de 7 m.

### 4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:

Ocupació màxima:

- 100% en P. Baixa
- 55% en plantes pisos.

Coeficient de sostre:

- ZONA 4A: 2,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- ZONA 4B: 1,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Separacions:

- A carrer: alineació de façana obligada a vial o reculada un mínim de 3 m.
- A veïns: a mitgera o separada un mínim de 4 m.

La superfície útil mínima de cada habitatge o allotjament turístic serà de 60 m<sup>2</sup>.

És obligada una plaça d'aparcament cobert per a cada habitatge.

En el cas d'establiments d'allotjament turístic, serà una plaça d'aparcament cobert per cada unitat independent o habitació.

No es permet l'obertura de nous vials privats a l'interior de les finques per a donar accés als habitatges.

### 5. CONDICIONS ESTÈTIQUES.

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

Els colors admesos són els de tonalitat terrosa o pàl·lida.

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 80 cm.

Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 metres que es podran fer amb material massís fins una cota d'un metre per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes i tela metàl·lica o vegetació d'arbust.

#### 6.USOS PERMESOS.

S'admet l'ús residencial unifamiliar i d'allotjament turístic (en les modalitats d'establiments hotelers, apartaments turístics o establiments de turisme rural) per a totes les plantes i el comercial, sanitari, sòcio-cultural, de magatzems i industrial en la categoria màxima de petits tallers a la planta baixa.

S'admet també l'ús plurifamiliar amb una densitat màxima d'1 habitatge cada 200 m<sup>2</sup> de sostre edificable.

### **Art.108. EDIFICACIÓ AILLADA (ZONA 5)**

#### 1.DEFINICIÓ

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

PARAMETRE URBANÍSTICS	A	B	C	D	E
Parcel·la mínima	250 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Façana mínima	12 m	12 m	18 m	20 m	10 m
Ocupació	40 %	50%	40%	35%	35%
Coeficient de sostre	0.7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Alçada reguladora màx.	6 m (PB +P1)				
Alçada màxima de l'edificació o carener	7,90 m				
Separació mínima a vial	3 metres				
Separació a veïns mínima	3 m. Edif. Aux. a mitgeres	3 m. o aparellades	3 m.	3 m.	Nota 1

#### Nota 1:

- 3 metres o adossada a una edificació veïna mitgera existent.
- S'admeten també edificacions aparellades amb projecte conjunt.
- En l'illa entre el rec del Molí i la ctra. a Saldet (zona 5E), s'admet l'edificació d'ús agrícola enganxada a mitgera amb una profunditat màxima de 30 m des del rec del Molí.

#### Nota 2:

A la urbanització del carrer Victor Català i a la zona 5D del carrer de la Mar, l'edificació auxiliar es podrà adossar al carrer i al veí sempre que s'enganxi a una edificació veïna existent, o es presenti conveni o autorització del veí.

La superfície útil mínima de cada habitatge serà de 60 m<sup>2</sup>.

És obligada una plaça d'aparcament cobert per a cada habitatge.

#### 2. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

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

Els colors admesos són els de tonalitat terrosa, pàl·lida i el blanc.

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 80 cm.

Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 metres que es podran fer amb material massís fins una cota d'un metre per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes i tela metàl·lica o vegetació d'arbust.

#### 3.USOS PERMESOS.

En els apartats A,B i C s'admet l'ús residencial unifamiliar.

En l'apartat D s'admet a més, el comercial, sanitari, socio-cultural, de magatzems i industrial en la categoria màxima de petits tallers a la planta baixa.

En l'apartat E s'admet també l'ús agropecuari i de magatzems.

## **1.6. POLÍTICA SOCIAL D'HABITATGE. MEMÒRIA SOCIAL.**

La present modificació no té per finalitat la modificació de cap àmbit de sostre residencial de nova implantació.

La present modificació té per objecte fixar les separacions d'elles piscines, envers al límits de la parcel·la dins de les zones:

**NUCLI ANTIC (ZONA 1)**  
**CREIXEMENT RURAL (ZONA 2)**  
**EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES (ZONA 3)**  
**ORDENACIÓ MIXTA (ZONA 4)**  
**EDIFICACIÓ AILLADA (ZONA 5)**  
**SAU 2**

## **1.7. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.**

L'article 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme, en el seu apartat 118.4 especifica que, en la documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic, s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

Es considera doncs que aquesta modificació no precisa d'un estudi de mobilitat.

## **1.8. JUSTIFICACIÓ ADEQUACIÓ ARTICLES 3 I 9 DEL DL1/2010**

La modificació puntual proposada dona compliment als principis de desenvolupament sostenible establerts a l'article 3 de la Llei d'Urbanisme.

Es dona també compliment a les directrius per el planejament urbanístic establertes a l'article 9 de la llei d'urbanisme, en el sentit que no s'ocupen terrenys en pendent, ni s'afecten terrenys amb valors paisatgístics d'interès especial, sòl d'alt valor agrícola i es facilita la protecció del patrimoni cultural.

## **1.9. JUSTIFICACIÓ ADAPTACIÓ A L'ARTICLE 115 DEL DECRET 305/2006 REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME.**

D'acord amb l'article 115 del reglament la present modificació de pla, al no contemplar una nova classificació ni qualificació de sòl, no ha de ser objecte d'avaluació ambiental. Tanmateix la condició de sòl urbà que presenten aquests terrenys no fa necessària l'avaluació ambiental d'aquesta modificació.

## **1.10. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS.**

Aquesta modificació puntual de les NNSS planteja la següent modificació:

### **1.10.1. MODIFICACIÓ Nº1.**

- a) Modificar l'articulat de les NNSS en el sentit de regular la separació de les piscines en relació als límits de la parcel·la. Concretament l'articulat a modificar es correspon amb els articles 53, 104, 105, 106, 107 i 108.
- b) Definir la separació de les piscines dins del sector SAU 2 (Sòl Apte per Urbanitzar) amb pla parcial aprovat definitivament en data 29 de setembre de 2004 i conformitat text refós en data 2 de febrer de 2005.

## Nova proposta articulada

### **Art. 53 Separacions mínimes i tanques.**

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, son distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints, els soterranis.

**La separació de la làmina d'aigua de les piscines es regularà d'una forma específica a cada sector**

Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçada màxima de 2,20 metres que es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 1 metre per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust. Si no s'expressa el contrari en la normativa específica de cada zona.

No s'admetran en cap cas les tanques amb acabats d'elements punxants, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.

### **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 el límit de profunditat edificable de les plantes altes queda determinat en els plànols de zonificació.

3. PARCEL·LA MÍNIMA. Tindrà un ample de façana mínim de 5,00 m.

#### 4. ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ.

L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 9,60 m. (PB + 2PP)

Per sobre d'aquesta alçada s'admet únicament la coberta, que no depassarà el pendent del 30%. La coberta arrancarà sempre de sobre l'últim forjat.

L'alçada màxima de l'edificació o de la part superior del carener de coberta serà d'11,50 m.

L'alçada màxima de la planta baixa o de la part superior del carener de la seva coberta serà de 4 m.

#### 5. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

Ocupació màxima : Queda determinada per la profunditat edificable marcada en el plànol de zonificació.

En la zona de parcel·la fora de la profunditat edificable es permet una ocupació màxima en planta baixa del 60% d'aquesta zona de referència.

Coeficient de sostre 3 m2 sostre/m2 solar.

**Separacions:** - a veïns: entre mitgeres

- a carrer: alineació de façana obligada a vial.

- Làmina aigua piscines: Parcel·les < 600 m2: 1 m. mínim a tots els límits

Parcel·les ≥ 600 m2: 3 m. mínim a tots els límits

La superfície útil mínima de cada habitatge o allotjament turístic serà de 60 m2.

És obligada una plaça d'aparcament cobert per a cada habitatge quan es realitzi una nova edificació o una rehabilitació total que continguin més de dos habitatges.

En el cas d'establiments d'allotjament turístic, serà una plaça d'aparcament cobert per cada unitat independent o habitació (independentment del nombre).

No es permet l'obertura de nous vials privats a l'interior de les finques per a donar accés als habitatges.

#### 6. CONDICIONS ESTÈTIQUES.

Els acabats de l'edificació seran mitjançant els materials tradicionals, com remolinat, pintat, estucats i pedra. Els colors admesos són els de tonalitat terrosa o pàl·lida.

Es permetrà l'ús de rajol manual només per a emmarcaments d'obertures noves en edificis antics en casos concrets.

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 80 cm, amb llosa de balcó d'un màxim de 15 cm de gruix. Aquests balcons no tindran una llargada superior a 1/3 part de la longitud de façana, 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.

A la planta baixa l'amplada màxima de cada forat en façana no sobrepassarà la dimensió de 4m. A la planta pis les obertures tindran estructuració vertical.

A les cobertes en pendent només es permet la teula, de qualsevol tipus, però del color tradicional de la teula aràbiga. Serà obligat recollir les aigües de la coberta de les façanes que donin al carrer mitjançant canaló i baixant.

Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 m i la seva composició serà lliure.

#### 7. USOS PERMESOS.

Per a totes les plantes: residencial unifamiliar o bifamiliar (de 2 habitatges), allotjament turístic (en les modalitats d'establiments hotelers, apartaments turístics o establiments de turisme rural) i sanitari (restringit a consultori mèdic). Per a plantes baixes solament: industrial, magatzems, agropecuaris, garatges, administratius, comercials, culturals i recreatius.

S'admet també l'ús plurifamiliar (de més de 2 habitatges) amb una densitat màxima d'1 habitatge cada 120 m<sup>2</sup> de sostre edificable.

### 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
Façana mínima	10 m	10 m	7 m
Parcel·la mínima	225 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	-
Ocupació	PB 55 % P1 40%	PB 55 % P1 40%	60%
Coeficient sostre	1,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,95 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Alçada reguladora màxima	9,60m (PB+2PP)	7m(PB+1PP)	7m (PB+1PP)
Alçada màxima	11,50 m	8,90 m	8,90 m
Alçada màx. PB (o carener)	4,00 m	4,00 m	4,00 m
Separació carrer	(1)	Lliure	(2)
Separació mínima a veïns	-lliure en planta baixa i enganxat o separats un mínim de 3 m a la resta de plantes		
<b>Separació piscines: Làmina d'aigua</b>	<b>Parcel·les &lt; 600 m<sup>2</sup>: 1 m. mínim a tots els límits. Parcel·les ≥ 600 m<sup>2</sup>: 3 m. mínim a tots els límits</b>		

(1) L'alineació de façana de l'edificació coincidirà amb la del vial als següents carrers:

- Carrer Nou.
- Ronda d'Orient
- Carrer de la Mar.
- Carrer Major
- Carrer Ginjoler.

La resta serà lliure.

(2) Segons alineacions plànol zonificació.

La superfície útil mínima de cada habitatge o allotjament turístic serà de 60 m<sup>2</sup>.

És obligada una plaça d'aparcament cobert per a cada habitatge.

En el cas d'establiments d'allotjament turístic, serà una plaça d'aparcament cobert per cada unitat independent o habitació.

No es permet l'obertura de nous vials privats a l'interior de les finques per a donar accés als habitatges.

#### 3. CONDICIONS ESTÈTIQUES

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

Els colors admesos són els de tonalitat terrosa o pàl·lida.

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 80 cm, amb llosa de balcó d'un màxim de 15 cm de gruix. Aquests balcons no tindran una llargada superior a 2/3 parts de la longitud de façana, 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. A la planta baixa l'amplada màxima de cada forat en façana no sobrepassarà la dimensió de 4m. A la planta pis aquesta màxima dimensió es redueix a 3 m. A les cobertes en pendent només es permet la teula, de qualsevol tipus, però del color tradicional de la teula aràbiga, Serà obligat recollir les aigües de la coberta de les façanes que donin al carrer mitjançant canaló i baixant. Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 m i la seva composició serà lliure.

#### 4. USOS PERMESOS

Per a totes les plantes: residencial unifamiliar, allotjament turístic (en les modalitats d'establiments hotelers, apartaments turístics o establiments de turisme rural) i sanitari (restringit a consultori mèdic). Per a plantes baixes, a més dels anteriors: l'industrial, magatzems, agropecuaris, garatges, administratius, comercials, culturals, recreatius i sanitaris. S'admet també l'ús plurifamiliar amb una densitat màxima d'1 habitatge cada 150 m2 de sostre edificable.

#### **Art. 106.-EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES (ZONA 3)**

##### 1. DEFINICIÓ.

Edificació entre mitgeres sense formació d'illa tancada. Aquesta ordenació comporta la definició de les façanes de l'edificació i la profunditat edificable.

##### 2. PARCEL·LA MÍNIMA

La parcel·la mínima serà de 170 m2 i la façana tindrà una amplada mínima de 8 metres.

##### 3. ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ

L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 6 m. (PB + 1PP)

Per sobre d'aquesta alçada s'admet únicament la coberta, que no depassarà el pendent del 30%. La coberta arrancarà sempre de sobre l'últim forjat.

L'alçada màxima de l'edificació o de la part superior del carener de coberta serà de 7,90 m.

L'alçada màxima de la planta baixa o de la part superior del carener de la seva coberta serà de 4m.

##### 4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

Ocupació màxima: 50%

Coeficient de sostre: 1m2/m2, excepte al Pla parcial sector 1 que és de 0,88 m2/m2.

Separacions: les distàncies mínimes als lindars de parcel·la seran:

Front: 5m.

Posterior: 3m.

Excepte a la urbanització El Clos i al passatge Santa Cristina que serà lliure

##### **Separació piscines:**

##### **- Làmina aigua piscines:**

**Parcel·les < 600 m2: 1 m. mínim a tots els límits**

**Parcel·les ≥ 600 m2: 3 m. mínim a tots els límits**

La superfície útil mínima de cada habitatge serà de 60 m2.

És obligada una plaça d'aparcament cobert per a cada habitatge.

##### 5. CONDICIONS ESTÈTIQUES.

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

Els colors admesos són els de tonalitat terrosa, pàl·lida i el blanc.

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 80 cm.

Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 metres que es podran fer amb material massís fins una cota d'un metre per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes i tela metàl·lica o vegetació d'arbust.

#### 6. USOS PERMESOS.

S'admet l'ús residencial unifamiliar, comercial, sanitari i sòcio-cultural.

### **Art. 107 – ORDENACIÓ MIXTA (ZONA 4)**

#### 1. DEFINICIÓ

Correspon a la tipologia d'edificació de naus destinades a magatzems i petits tallers juntament amb habitatges. Es distingeixen dues zones 4A i 4B.

#### 2. FAÇANA MÍNIMA DE PARCEL·LA.

La façana mínima de parcel·la serà de 10 m. per a totes dues zones.

#### 3. ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ

L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 9,60 m. (PB + 2PP) pel sector 4A i de 7 m (PB + 1PP) pel sector 4B.

Per sobre d'aquesta alçada s'admet únicament la coberta, que no depassarà el pendent del 30%. La coberta arrancarà sempre de sobre l'últim forjat.

L'alçada màxima de l'edificació o de la part superior del carener de coberta serà d'11,50 m pel sector 4A, i 8,90 m pel sector 4B.

L'alçada màxima de la planta baixa o de la part superior del carener de la seva coberta serà de 7 m.

#### 4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:

Ocupació màxima:

- 100% en P. Baixa
- 55% en plantes pisos.

Coefficient de sostre:

- ZONA 4A: 2,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- ZONA 4B: 1,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Separacions:

- A carrer: alineació de façana obligada a vial o reculada un mínim de 3 m.
- A veïns: a mitgera o separada un mínim de 4 m.
- **Làmina aigua piscines:**

**Parcel·les < 600 m<sup>2</sup>: 1 m. mínim a tots els límits**

**Parcel·les ≥ 600 m<sup>2</sup>: 3 m. mínim a tots els límits**

La superfície útil mínima de cada habitatge o allotjament turístic serà de 60 m<sup>2</sup>.

És obligada una plaça d'aparcament cobert per a cada habitatge.

En el cas d'establiments d'allotjament turístic, serà una plaça d'aparcament cobert per cada unitat independent o habitació.

No es permet l'obertura de nous vials privats a l'interior de les finques per a donar accés als habitatges.

#### 5. CONDICIONS ESTÈTIQUES.

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

Els colors admesos són els de tonalitat terrosa o pàl·lida.

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 80 cm.

Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 metres que es podran fer amb material massís fins una cota d'un metre per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes i tela metàl·lica o vegetació d'arbust.

#### 6. USOS PERMESOS.

S'admet l'ús residencial unifamiliar i d'allotjament turístic (en les modalitats d'establiments hotelers, apartaments turístics o establiments de turisme rural) per a totes les plantes i el comercial, sanitari, sòcio-cultural, de magatzems i industrial en la categoria màxima de petits tallers a la planta baixa.

S'admet també l'ús plurifamiliar amb una densitat màxima d'1 habitatge cada 200 m<sup>2</sup> de sostre edificable.

## Art.108. EDIFICACIÓ AILLADA (ZONA 5)

### 1.DEFINICIÓ

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

PARAMETRE URBANÍSTICS	A	B	C	D	E
Parcel·la mínima	250 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Façana mínima	12 m	12 m	18 m	20 m	10 m
Ocupació	40 %	50%	40%	35%	35%
Coeficient de sostre	0.7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Alçada reguladora màx.	6 m (PB +P1)				
Alçada màxima de l'edificació o carener	7,90 m				
Separació mínima a vial	3 metres				
Separació a veïns mínima	3 m. Edif. Aux. a mitgeres	3 m. o aparellades	3 m.	3 m.	Nota 1
<b>Separació piscines: Làmina d'aigua</b>	<b>Parcel·les &lt; 600 m<sup>2</sup>: 1 m. mínim a tots els límits. Parcel·les ≥ 600 m<sup>2</sup>: 3 m. mínim a tots els límits</b>				

#### Nota 1:

- 3 metres o adossada a una edificació veïna mitgera existent.
- S'admeten també edificacions aparellades amb projecte conjunt.
- En l'illa entre el rec del Molí i la ctra. a Saldet (zona 5E), s'admet l'edificació d'ús agrícola enganxada a mitgera amb una profunditat màxima de 30 m des del rec del Molí.

#### Nota 2:

A la urbanització del carrer Victor Català i a la zona 5D del carrer de la Mar, l'edificació auxiliar es podrà adossar al carrer i al veí sempre que s'enganxi a una edificació veïna existent, o es presenti conveni o autorització del veí.

La superfície útil mínima de cada habitatge serà de 60 m<sup>2</sup>.

És obligada una plaça d'aparcament cobert per a cada habitatge.

### 2. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

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

Els colors admesos són els de tonalitat terrosa, pàl·lida i el blanc.

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 80 cm.

Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 metres que es podran fer amb material massís fins una cota d'un metre per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes i tela metàl·lica o vegetació d'arbust.

### 3.USOS PERMESOS.

En els apartats A,B i C s'admet l'ús residencial unifamiliar.

En l'apartat D s'admet a més, el comercial, sanitari, socio-cultural, de magatzems i industrial en la categoria màxima de petits tallers a la planta baixa.

En l'apartat E s'admet també l'ús agropecuari i de magatzems.

## Article únic.

**Sector SAU 2 (Sòl apte per urbanitzar )amb pla parcial aprovat definitivament en data 29 de setembre de 2004 i conformitat text refós en data 2 de febrer de 2005.**

<b>Separació piscines: Làmina d'aigua</b>	<b>Parcel·les &lt; 600 m<sup>2</sup>: 1 m. mínim a tots els límits. Parcel·les ≥ 600 m<sup>2</sup>: 3 m. mínim a tots els límits</b>
---	--

**ÍNDIX**

2.1. DISPOSICIONS GENERALS. ....	17
2.1.1. NATURALESIA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA. ....	17
Article 1. Naturalesia. ....	17
Article 2. Àmbit territorial. ....	17
Article 3. Vigència. ....	17
Article 4. Obligacions. ....	17
Article 5. Interpretació del Pla. ....	17
Article 6. Determinacions del Pla. ....	17
2.2. NOU ARTICULAT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA .....	18

## **2.1. DISPOSICIONS GENERALS.**

### **2.1.1. NATURALES, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.**

#### **Article 1. Naturalesa.**

Aquest Pla té la condició de Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de l'Armentera, i respecta en totes les seves determinacions el decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i la llei 3/2012 del 22 de febrer, de modificació del text refós de la llei d'urbanisme.

#### **Article 2. Àmbit territorial.**

L'àmbit territorial d'aquesta Modificació puntual queda circumscrit als àmbits delimitats pels sectors:

**NUCLI ANTIC (ZONA 1)**  
**CREIXEMENT RURAL (ZONA 2)**  
**EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES (ZONA 3)**  
**ORDENACIÓ MIXTA (ZONA 4)**  
**EDIFICACIÓ AILLADA (ZONA 5)**  
**SAU 2**

#### **Article 3. Vigència.**

Aquesta Modificació puntual entrarà en vigència i serà executiva a partir de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents, d'acord amb el que disposa l'art. 106.1 del decret legislatiu 1/2010.

#### **Article 4. Obligacions.**

Els particulars, igual que l'Administració pública, queden obligats al compliment de les disposicions sobre ordenació urbanística contingudes en el present instrument de planejament urbanístic.

#### **Article 5. Interpretació del Pla.**

La interpretació de la present Modificació puntual i de la seva normativa i ordenances es farà d'acord amb el seu contingut i se subjectarà als seus objectius i finalitat. En cas de dubte o imprecisió, s'estarà al que resulti de les regles d'interpretació del planejament urbanístic definides a l'article 10 del decret legislatiu 1/2010.

#### **Article 6. Determinacions del Pla.**

Les determinacions de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries es despleguen en els següents documents:

Memòria.  
Normes urbanístiques.  
Agenda. Avaluació econòmica i financera.

## **2.2. NOU ARTICULAT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE LES NORMES SUBSIDIARIES.**

**Article 1.** Es modifiquen els articles 53, 104, 105, 106, 107, 108 i s'afegeix una nova regulació referent a la separació de les piscines dins del sector SAU2.

### **Art. 53 Separacions mínimes i tanques.**

*Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, son distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints, els soterranis.*

**La separació de la làmina d'aigua de les piscines es regularà d'una forma específica a cada sector**

*Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçada màxima de 2,20 metres que es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 1 metre per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust. Si no s'expressa el contrari en la normativa específica de cada zona.*

*No s'admetran en cap cas les tanques amb acabats d'elements punxants, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.*

### **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 el límit de profunditat edificable de les plantes altes queda determinat en els plànols de zonificació.*

**3. PARCEL·LA MÍNIMA.** Tindrà un ample de façana mínim de 5,00 m.

#### **4. ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ.**

*L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 9,60 m. (PB + 2PP)*

*Per sobre d'aquesta alçada s'admet únicament la coberta, que no depassarà el pendent del 30%. La coberta arrancarà sempre de sobre l'últim forjat.*

*L'alçada màxima de l'edificació o de la part superior del carener de coberta serà d'11,50 m.*

*L'alçada màxima de la planta baixa o de la part superior del carener de la seva coberta serà de 4 m.*

#### **5. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.**

*Ocupació màxima : Queda determinada per la profunditat edificable marcada en el plànol de zonificació.*

*En la zona de parcel·la fora de la profunditat edificable es permet una ocupació màxima en planta baixa del 60% d'aquesta zona de referència.*

*Coefficient de sostre 3 m2 sostre/m2 solar.*

**Separacions:** - a veïns: entre mitgeres

- a carrer: alineació de façana obligada a vial.

- Làmina aigua piscines: Parcel·les < 600 m2: 1 m. mínim a tots els límits

Parcel·les ≥ 600 m2: 3 m. mínim a tots els límits

*La superfície útil mínima de cada habitatge o allotjament turístic serà de 60 m2.*

*És obligada una plaça d'aparcament cobert per a cada habitatge quan es realitzi una nova edificació o una rehabilitació total que continguin més de dos habitatges.*

*En el cas d'establiments d'allotjament turístic, serà una plaça d'aparcament cobert per cada unitat independent o habitació (independentment del nombre).*

*No es permet l'obertura de nous vials privats a l'interior de les finques per a donar accés als habitatges.*

#### **6. CONDICIONS ESTÈTIQUES.**

*Els acabats de l'edificació seran mitjançant els materials tradicionals, com remolinat, pintat, estucats i pedra. Els colors admesos són els de tonalitat terrosa o pàl·lida.*

*Es permetrà l'ús de rajol manual només per a emmarcaments d'obertures noves en edificis antics en casos concrets.*

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 80 cm, amb llosa de balcó d'un màxim de 15 cm de gruix. Aquests balcons no tindran una llargada superior a 1/3 part de la longitud de façana, 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.

A la planta baixa l'amplada màxima de cada forat en façana no sobrepassarà la dimensió de 4m. A la planta pis les obertures tindran estructuració vertical.

A les cobertes en pendent només es permet la teula, de qualsevol tipus, però del color tradicional de la teula aràbiga. Serà obligat recollir les aigües de la coberta de les façanes que donin al carrer mitjançant canaló i baixant.

Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 m i la seva composició serà lliure.

## 7. USOS PERMESOS.

Per a totes les plantes: residencial unifamiliar o bifamiliar (de 2 habitatges), allotjament turístic (en les modalitats d'establiments hotelers, apartaments turístics o establiments de turisme rural) i sanitari (restringit a consultori mèdic). Per a plantes baixes solament: industrial, magatzems, agropecuaris, garatges, administratius, comercials, culturals i recreatius.

S'admet també l'ús plurifamiliar (de més de 2 habitatges) amb una densitat màxima d'1 habitatge cada 120 m<sup>2</sup> de sostre edificable.

## 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
Façana mínima	10 m	10 m	7 m
Parcel·la mínima	225 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	-
Ocupació	PB 55 % P1 40%	PB 55 % P1 40%	60%
Coeficient sostre	1,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,95 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Alçada reguladora màxima	9,60m (PB+2PP)	7m(PB+1PP)	7m (PB+1PP)
Alçada màxima	11,50 m	8,90 m	8,90 m
Alçada màx. PB (o carener)	4,00 m	4,00 m	4,00 m
Separació carrer	(1)	Lliure	(2)
Separació mínima a veïns	-lliure en planta baixa i enganxat o separats un mínim de 3 m a la resta de plantes		
<b>Separació piscines: Làmina d'aigua</b>	<b>Parcel·les &lt; 600 m<sup>2</sup>: 1 m. mínim a tots els límits. Parcel·les ≥ 600 m<sup>2</sup>: 3 m. mínim a tots els límits</b>		

(1) L'alineació de façana de l'edificació coincidirà amb la del vial als següents carrers:

- Carrer Nou.
- Ronda d'Orient
- Carrer de la Mar.
- Carrer Major
- Carrer Ginjoler.

La resta serà lliure.

(2) Segons alineacions plànol zonificació.

La superfície útil mínima de cada habitatge o allotjament turístic serà de 60 m<sup>2</sup>.

És obligada una plaça d'aparcament cobert per a cada habitatge.

En el cas d'establiments d'allotjament turístic, serà una plaça d'aparcament cobert per cada unitat independent o habitació.

No es permet l'obertura de nous vials privats a l'interior de les finques per a donar accés als habitatges.

### 3. CONDICIONS ESTÈTIQUES

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

Els colors admesos són els de tonalitat terrosa o pàl·lida.

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 80 cm, amb llosa de balcó d'un màxim de 15 cm de gruix. Aquests

balcons no tindran una llargada superior a 2/3 parts de la longitud de façana, 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.

A la planta baixa l'amplada màxima de cada forat en façana no sobrepassarà la dimensió de 4m. A

la planta pis aquesta màxima dimensió es redueix a 3 m.

A les cobertes en pendent només es permet la teula, de qualsevol tipus, però del color tradicional

de la teula aràbiga,

Serà obligat recollir les aigües de la coberta de les façanes que donin al carrer mitjançant canaló i

baixant. Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 m i la seva composició

serà lliure.

### 4. USOS PERMESOS

Per a totes les plantes: residencial unifamiliar, allotjament turístic (en les modalitats d'establiments

hotelers, apartaments turístics o establiments de turisme rural) i sanitari (restringit a consultori mèdic). Per a plantes baixes, a més dels anteriors: l'industrial, magatzems, agropecuaris, garatges,

administratius, comercials, culturals, recreatius i sanitaris.

S'admet també l'ús plurifamiliar amb una densitat màxima d'1 habitatge cada 150 m<sup>2</sup> de sostre edificable.

### **Art. 106.-EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES (ZONA 3)**

#### 1. DEFINICIÓ.

Edificació entre mitgeres sense formació d'illa tancada. Aquesta ordenació comporta la definició de les façanes de l'edificació i la profunditat edificable.

#### 2. PARCEL·LA MÍNIMA

La parcel·la mínima serà de 170 m<sup>2</sup> i la façana tindrà una amplada mínima de 8 metres.

#### 3. ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ

L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 6 m. (PB + 1PP)

Per sobre d'aquesta alçada s'admet únicament la coberta, que no depassarà el pendent del 30%. La coberta arrancarà sempre de sobre l'últim forjat.

L'alçada màxima de l'edificació o de la part superior del carener de coberta serà de 7,90 m.

L'alçada màxima de la planta baixa o de la part superior del carener de la seva coberta serà de 4m.

#### 4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

Ocupació màxima: 50%

Coeficient de sostre: 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, excepte al Pla parcial sector 1 que és de 0,88 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Separacions: les distàncies mínimes als llinars de parcel·la seran:

Front: 5m.

Posterior: 3m.

Excepte a la urbanització El Clos i al passatge Santa Cristina que serà lliure

#### **Separació piscines:**

**- Làmina aigua piscines:**

**Parcel·les < 600 m<sup>2</sup>: 1 m. mínim a tots els límits**

**Parcel·les ≥ 600 m<sup>2</sup>: 3 m. mínim a tots els límits**

La superfície útil mínima de cada habitatge serà de 60 m<sup>2</sup>.

És obligada una plaça d'aparcament cobert per a cada habitatge.

#### 5. CONDICIONS ESTÈTIQUES.

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

Els colors admesos són els de tonalitat terrosa, pàl·lida i el blanc.

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 80 cm.

Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 metres que es podran fer amb material massís fins una cota d'un metre per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes i tela metàl·lica o vegetació d'arbust.

#### 6. USOS PERMESOS.

S'admet l'ús residencial unifamiliar, comercial, sanitari i sòcio-cultural.

### **Art. 107 – ORDENACIÓ MIXTA (ZONA 4)**

#### 1. DEFINICIÓ

Correspon a la tipologia d'edificació de naus destinades a magatzems i petits tallers juntament amb habitatges. Es distingeixen dues zones 4A i 4B.

#### 2. FAÇANA MÍNIMA DE PARCEL·LA.

La façana mínima de parcel·la serà de 10 m. per a totes dues zones.

#### 3. ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ

L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 9,60 m. (PB + 2PP) pel sector 4A i de 7 m (PB + 1PP) pel sector 4B.

Per sobre d'aquesta alçada s'admet únicament la coberta, que no depassarà el pendent del 30%. La coberta arrancarà sempre de sobre l'últim forjat.

L'alçada màxima de l'edificació o de la part superior del carener de coberta serà d'11,50 m pel sector 4A, i 8,90 m pel sector 4B.

L'alçada màxima de la planta baixa o de la part superior del carener de la seva coberta serà de 7 m.

#### 4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:

Ocupació màxima:

- 100% en P. Baixa
- 55% en plantes pisos.

Coefficient de sostre:

- ZONA 4A: 2,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- ZONA 4B: 1,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Separacions:

- A carrer: alineació de façana obligada a vial o reculada un mínim de 3 m.
- A veïns: a mitgera o separada un mínim de 4 m.
- **Làmina aigua piscines:**

**Parcel·les < 600 m<sup>2</sup>: 1 m. mínim a tots els límits**

**Parcel·les ≥ 600 m<sup>2</sup>: 3 m. mínim a tots els límits**

La superfície útil mínima de cada habitatge o allotjament turístic serà de 60 m<sup>2</sup>.

És obligada una plaça d'aparcament cobert per a cada habitatge.

En el cas d'establiments d'allotjament turístic, serà una plaça d'aparcament cobert per cada unitat independent o habitació.

No es permet l'obertura de nous vials privats a l'interior de les finques per a donar accés als habitatges.

#### 5. CONDICIONS ESTÈTIQUES.

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

Els colors admesos són els de tonalitat terrosa o pàl·lida.

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 80 cm.

Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 metres que es podran fer amb material massís fins una cota d'un metre per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes i tela metàl·lica o vegetació d'arbust.

#### 6. USOS PERMESOS.

S'admet l'ús residencial unifamiliar i d'allotjament turístic (en les modalitats d'establiments hotelers, apartaments turístics o establiments de turisme rural) per a totes les plantes i el comercial, sanitari, sòcio-cultural, de magatzems i industrial en la categoria màxima de petits tallers a la planta baixa.

S'admet també l'ús plurifamiliar amb una densitat màxima d'1 habitatge cada 200 m<sup>2</sup> de sostre edificable.

## **Art.108. EDIFICACIÓ AILLADA (ZONA 5)**

### **1.DEFINICIÓ**

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

PARAMETRE URBANÍSTICS	A	B	C	D	E
Parcel·la mínima	250 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Façana mínima	12 m	12 m	18 m	20 m	10 m
Ocupació	40 %	50%	40%	35%	35%
Coeficient de sostre	0.7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Alçada reguladora màx.	6 m (PB +P1)				
Alçada màxima de l'edificació o carener	7,90 m				
Separació mínima a vial	3 metres				
Separació a veïns mínima	3 m. Edif. Aux. a mitgeres	3 m. o aparellades	3 m.	3 m.	Nota 1
<b>Separació piscines: Làmina d'aigua</b>	<b>Parcel·les &lt; 600 m<sup>2</sup>: 1 m. mínim a tots els límits.</b> <b>Parcel·les ≥ 600 m<sup>2</sup>: 3 m. mínim a tots els límits</b>				

#### Nota 1:

- 3 metres o adossada a una edificació veïna mitgera existent.
- S'admeten també edificacions aparellades amb projecte conjunt.
- En l'illa entre el rec del Molí i la ctra. a Saldet (zona 5E), s'admet l'edificació d'ús agrícola enganxada a mitgera amb una profunditat màxima de 30 m des del rec del Molí.

#### Nota 2:

A la urbanització del carrer Victor Català i a la zona 5D del carrer de la Mar, l'edificació auxiliar es podrà adossar al carrer i al veí sempre que s'enganxi a una edificació veïna existent, o es presenti conveni o autorització del veí.

La superfície útil mínima de cada habitatge serà de 60 m<sup>2</sup>.

És obligada una plaça d'aparcament cobert per a cada habitatge.

### **2. CONDICIONS ESTÈTIQUES:**

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

Els colors admesos són els de tonalitat terrosa, pàl·lida i el blanc.

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 80 cm.

Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 metres que es podran fer amb material massís fins una cota d'un metre per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes i tela metàl·lica o vegetació d'arbust.

### **3.USOS PERMESOS.**

En els apartats A,B i C s'admet l'ús residencial unifamiliar.

En l'apartat D s'admet a més, el comercial, sanitari, socio-cultural, de magatzems i industrial en la categoria màxima de petits tallers a la planta baixa.

En l'apartat E s'admet també l'ús agropecuari i de magatzems.

**Article únic.**

**Sector SAU 2 (Sòl apte per urbanitzar )amb pla parcial aprovat definitivament en data 29 de setembre de 2004 i conformitat text refós en data 2 de febrer de 2005.**

<b><i>Separació piscines: Làmina d'aigua</i></b>	<b><i>Parcel·les &lt; 600 m2: 1 m. mínim a tots els límits. Parcel·les ≥ 600 m2: 3 m. mínim a tots els límits</i></b>
--	---

L'Armentera, 16 de juny de 2017

L'arquitecte

Francesc Oliva Sans, Col. 19253-8

**CAPÍTOL III..... : AGENDA. AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA**

**AGENDA**

No es modifica l'agenda de les Normes Subsidiàries

No es preveu cap actuació municipal.

**AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA**

No es modifica l'avaluació econòmica-financera de les Normes Subsidiàries

No es preveu cap actuació pública.

L'Armentera, 16 de juny de 2017

L'arquitecte

Francesc Oliva Sans, Col. 19253-8