

DISPOSICIONES GENERALES

DEPARTAMENTO DE TERRITORIO

EDICTO de 22 de noviembre de 2022, sobre acuerdos de la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona referentes al municipio de L'Armentera.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Girona, en las sesiones de 8 de junio de 2022 y 28 de septiembre de 2022, adoptó, entre otros, los acuerdos siguientes:

Exp.: 2021 / 075890 / G

Modificación de las Normas subsidiarias referente a la revisión de los criterios estéticos de las diferentes zonas, en el término municipal de L'Armentera

Acuerdo de 28 de septiembre de 2022

Visto el informe propuesta de los Servicios Técnicos y de acuerdo con las consideraciones efectuadas, esta Comisión acuerda:

1. Dar conformidad al texto refundido de la modificación de las Normas subsidiarias en lo referente a la revisión de los criterios de las diferentes zonas, promovida y enviada por el Ayuntamiento de L'Armentera en cumplimiento del acuerdo de aprobación definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona de fecha 8 de junio de 2022.
2. Publicar este acuerdo, el de aprobación definitiva de fecha 8 de junio de 2022 y las normas urbanísticas correspondientes en el DOGC, a efectos de su ejecutividad inmediata, tal como indica el artículo 106 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, modificado por la Ley 3/2012, de 22 de febrero.
3. Comunicarlo al Ayuntamiento.

Acuerdo de 8 de junio de 2022

Visto el informe propuesta de los Servicios Técnicos y de acuerdo con las consideraciones efectuadas, esta Comisión acuerda:

1. Aprobar definitivamente la modificación de las Normas subsidiarias en lo referente a la revisión de los criterios de las diferentes zonas, promovida y enviada por el Ayuntamiento de L'Armentera, y supeditar la publicación al DOGC y consiguiente ejecutividad a la presentación de un texto refundido, verificado por el órgano que ha otorgado la aprobación provisional del expediente y debidamente tramitado, a que incorpore las prescripciones siguientes:
 - 1.1. Hace falta excluir de este documento de modificación las determinaciones del sector SAU 2 y remitirlo a la tramitación de una modificación del Plan parcial, o bien refundir la regulación del Plan parcial en la regulación del suelo urbano de las NNSS.
2. Comunicarlo al Ayuntamiento.

Contra estos acuerdos, que se refieren a una disposición administrativa de carácter general, se puede interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala Contenciosa-Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la notificación o publicación en el DOGC, de conformidad con lo que prevén el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común y de las administraciones públicas, y los artículos 10, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa-administrativa, sin perjuicio de que los

CVE-DOGC-B-22325074-2022

particulares puedan interponer cualquier otro recurso que consideren procedente, y de la posibilidad que tienen los ayuntamientos y otras administraciones públicas de formular el requerimiento previo que prevé el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

En el caso de formular requerimiento, este se entenderá rehusado si, dentro del mes siguiente en la recepción, no es contestado. En este supuesto, el plazo de dos meses para la interposición del recurso contencioso-administrativo se contará a partir del día siguiente al día en que se reciba la documentación del acuerdo expreso o de aquel en que se entienda rehusado presuntamente.

Consulta e información del expediente

El expediente estará, para la consulta e información que prevé el artículo 107 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, modificado por la Ley 3/2012, de 22 de febrero, depositado en el Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña, tal y como establece el artículo 103, apartados 1 y 2, del mencionado Texto refundido.

Se incluye, a continuación, el enlace al Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña que permite la consulta telemática e inmediata de los documentos que conforman el instrumento de planeamiento urbanístico aprobado, con plena garantía de autenticidad e integridad, en virtud de lo que prevén la disposición adicional cuarta de la Ley 2/2007, de 5 de junio, del DOGC, y el artículo 103.3 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, modificado por la Ley 3/2012, de 22 de febrero:

<http://dtes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2021/75890/G&set-locale=es>

La consulta del expediente administrativo se podrá hacer, presencialmente, en cualquiera de los servicios territoriales de Urbanismo, de 9 a 14 horas, de lunes a viernes laborables.

Girona, 22 de noviembre de 2022

Sònia Bofarull i Serrat

Secretaria de la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona

Anexo

Normas urbanísticas de Modificación de las Normas subsidiarias referente a la revisión de los criterios estéticos de las diferentes zonas, de L'Armentera

(Véase la imagen al final del documento)

[normativa_es.pdf](#)

(22.325.074)

Anexo

Normas urbanísticas de Modificación de las Normas subsidiarias en lo referente a la revisión de los criterios estéticos de las diferentes zonas del municipio de l'Armentera.

ARTÍCULO 1. MODIFICACIONES AL ARTICULADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

NNSS. Artículo 104. Casco Antiguo. (Zona 1).

1. DEFINICIÓN

Esta zona ordena la edificación del núcleo del municipio, que corresponde a ordenación entre medianeras alineada en vial. Las normas regulan tanto las obras de nueva edificación como las de conservación y mejora de la edificación. Todo, sin cambiar sustancialmente sus características urbanas.

2. ALINEACIONES Y PROFUNDIDAD EDIFICABLE

La alineación de la edificación coincide obligatoriamente con la del vial y el límite de profundidad edificable de las plantas altas queda determinado en los planos de zonificación.

3. PARCELA MÍNIMA

Tendrá un ancho de fachada mínimo de 5,00 m.

4. ALTURA REGULADORA

La altura máxima de la edificación será de 9,60 m. (PB+2PP).

Por encima de esta altura se admite únicamente la cubierta, que no pasará la pendiente de 30%. La cubierta arrancará siempre sobre el último forjado.

La altura máxima de la edificación o de la parte superior del caballete de cubierta será de 11,50 metros.

La altura máxima de la planta baja o de la parte superior del caballete de su cubierta será de 4 metros.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

máxima: queda determinada por la profundidad edificable marcada en el plano de zonificación.

En la zona de parcela fuera de la profundidad edificable se permite una o máxima en planta baja del 60% de esta zona de referencia.

Coefficiente de techo 3 m² sostre/m² solar.

Separaciones:

A vecinos: entre medianeras.

En calle: alineación de fachada obligada en vial.

La superficie útil mínima de cada vivienda o alojamiento turístico será de 60 m².

Es obligada una plaza de aparcamiento cubierto para cada vivienda cuando se realice una nueva edificación o una rehabilitación total a que contengan más de dos viviendas.

En el caso de establecimientos de alojamiento turístico, será una plaza de aparcamiento cubierto por cada unidad independiente o habitación (independientemente del número).

No se permite la apertura de nuevos viales privados en el interior de las fincas para dar acceso a las viviendas.

6. CONDICIONES ESTÉTICAS

Se regulan por la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de l'Armentera en lo referente a la revisión de los criterios estéticos

de las diferentes zonas. Artículos 2 y 3 disposiciones estéticas comunes y particulares.

7. USOS PERMITIDOS.

Para todas las plantas: Residencial unifamiliar o bifamiliar (de 2 viviendas), alojamiento turístico (en las modalidades de establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos o establecimientos de turismo rural) y sanitario (restringido a consultorio médico).

Para plantas bajas sólo: industrial, almacenes, agropecuarios, garajes, administrativos, comerciales, culturales y recreativos.

Se admite también el uso plurifamiliar (de más de 2 viviendas) con una densidad máxima de 1 vivienda cada 120 m² de techo edificable.

NSSS. Artículo 105. Crecimiento rural. (Zona 2).

1. DEFINICIÓN

Corresponde a zonas de implantación más tardía en el tejido urbano de la villa y que se presentan parcialmente consolidadas. Se distinguen 3 sectores a), b) y c) dependiendo de las condiciones de la edificación.

2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

	2A	2B	2C
Fachada mínima	10 m	10 m	7 m
Parcela mínima	225 m ²	225 m ²	-
	PB 55% PP 40%	PB 55% PP40%	60%
Coefficiente techo	1,1 m ² /2	0,95 m ² /2	1,2 m ² /2
Altura máxima	9,60 m (PB+2PP)	7 m (PB+1PP) 8,90 m	7 m (PB+1PP) 8,90 m
Altura màx. P. Baja	11,50 m 4,00 m	4,00 m	4,00 m
Separación calle	(1)	Libre	(2)
Separación mínima a vecinos	Libre en planta baja y enganchado o separados un mínimo de 3 m en el resto de plantas		

(1) La alineación de fachada de la edificación coincidirá con la del vial en las siguientes calles:

Calle Nou.

Ronda d'Orient.

Calle de la Mar.

Calle Major.

Calle Ginjoler.

El resto será libre.

(2) Según alineaciones planos zonificación.

La superficie útil mínima de cada vivienda o alojamiento turístico será de 60 m².

Es obligada una plaza de aparcamiento cubierto para cada vivienda.

En el caso de establecimientos de alojamiento turístico, será una plaza de aparcamiento cubierto por cada unidad independiente o habitación. No se permite la apertura de nuevos viales privados en el interior de las fincas para dar acceso a las viviendas.

3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se regulan por la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de l'Armentera en lo referente a la revisión de los criterios estéticos

de las diferentes zonas. Artículos 2 y 3 disposiciones estéticas comunes y particulares.

4. USOS PERMITIDOS

Para todas las plantas: Residencial unifamiliar, alojamiento turístico (en las modalidades de establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos o establecimientos de turismo rural) y sanitario (restringido a consultorio médico). Para plantas bajas, además de los anteriores: el industrial, almacenes, agropecuarios, garajes, administrativos, comerciales, culturales, recreativos y sanitarios.

Se admite también el uso plurifamiliar con una densidad máxima de 1 vivienda cada 150 m² de techo edificable.

NNSS. Artículo 106. Edificación entre medianeras. (Zona 3).

1.DEFINICIÓN

Edificación entre medianeras sin formación de isla cerrada. Esta ordenación comporta la definición de las fachadas de la edificación y la profundidad edificable.

2.PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima será de 170 m² y la fachada tendrá una anchura mínima de 8 metros.

3.ALTURA REGULADORA

La altura máxima de la edificación será de 6 m. (PB+1PP). Por encima de esta altura se admite únicamente la cubierta, que no pasará la pendiente del 30%.

La cubierta arrancará siempre de sobre el último forjado.

La altura máxima de la edificación o de la parte superior del caballete de cubierta será de 7,90 metros. La altura máxima de la planta baja o de la parte superior del caballete de su cubierta será de 4 metros.

4.CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

máxima: 50%

Coefficiente de techo: 1 m²/2, excepto al Plano parcial sector 1 que será de 0,88 m²/2.

Separaciones: las distancias mínimas en los umbrales de parcela serán:

Frente: 5 m.

Posterior: 3 m.

Excepto a la urbanización El Cercado y al pasaje Santa Cristina que será libre.

La superficie útil mínima de cada vivienda será de 60 m².

Es obligada una plaza de aparcamiento cubierto para cada vivienda.

5.CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se regulan por la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de l'Armentera en lo referente a la revisión de los criterios estéticos de las diferentes zonas. Artículos 2 y 3 disposiciones estéticas comunes y particulares.

6.USOS PERMITIDOS

Se admite uso residencial, comercial, sanitario y socio-cultural.

NNSS. Artículo 107. Ordenación mixta. (Zona 4).

1.DEFINICIÓN

Corresponde a la tipología de edificación de naves destinadas a almacenes y pequeños talleres junto con viviendas. Se distinguen dos zonas 4.^a y 4B.

2.FACHADA MÍNIMA DE PARCELA

La fachada mínima de parcela será de 10 m. para las dos zonas.

3. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura reguladora máxima de la edificación será de 9,60 metros (PB+2PP) por el sector 4.^a y de 7 metros (PB+1PP) por el sector 4B.

Por encima de esta altura se admite únicamente la cubierta, que no pasará la pendiente del 30%. La cubierta arrancará siempre de sobre el último forjado.

La altura máxima de la edificación o de la parte superior del caballete de cubierta será de 11,50 metros por el sector 4.^a, y 8,90 metros por el sector 4B.

La altura máxima de la planta baja o de la parte superior del caballete de su cubierta será de 7 metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ocupación máxima:

100% en planta baja.

55% en plantas pisos.

Coeficiente de techo:

Zona 4.^a: 2,1 m²/2

Zona 4B: 1,55 m²/2

Separaciones:

En calle: alineación de fachada obligada en vial o un mínimo de 3m.

A vecinos: a medianera o separada un mínimo de 4m.

La superficie útil mínima de cada vivienda o alojamiento turístico será de 60 m².

Es obligada una plaza de aparcamiento cubierto para cada vivienda.

En el caso de establecimientos de alojamiento turístico, será una plaza de aparcamiento cubierto por cada unidad independiente o habitación. No se permite la apertura de nuevos viales privados en el interior de las fincas para dar acceso a las viviendas.

5. CONDICIONES ESTÉTICAS

Se regulan por la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de l'Armentera en lo referente a la revisión de los criterios estéticos de las diferentes zonas. Artículos 2 y 3 disposiciones estéticas comunes y particulares.

6. USOS PERMITIDOS

Se admite el uso residencial unifamiliar y de alojamiento turístico (en las modalidades de establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos o establecimientos de turismo rural) para todas las plantas y el comercial, sanitario, sociocultural, de almacenes e industrial en la categoría máxima de pequeños talleres en la planta baja.

NNSS. Artículo 108. Edificación Aislada. (Zona 5).

1. DEFINICIÓN

Corresponde a la tipología de edificación aislada rodeada de jardín, con parcela independiente para cada edificio.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	A	B	C	D	E
Parcela mínima	250 m ²	300 m ²	400 m ²	550 m ²	800 m ²
Fachada mínima	12 m	12 m	18 m	20 m	10 m
	40%	50%	40%	35%	35%
Coeficiente de techo	0,7 m ² /m ²	0,60 m ² /m ²	0,7 m ² /m ²	0,5 m ² /m ²	0,5 m ² /m ²
Altura máxima	6 m. (PB+1PP)				

Altura máxima de la edificación o caballete	7,90 m				
Separación mínima en vial	3 metros				
Separaciones a vecinos mínima	3 m. Edif. aux. a medianera	3 m. o aparejadas	3 m.	3 m.	Nota 1.

Nota 1:

3 metros o adosada a una edificación vecina medianera existente.

Se admiten también edificaciones aparejadas con proyecto conjunto.

En la isla entre el rec del Molí y la carretera en Saldet (zona 5E), se admite la edificación de uso agrícola enganchada a medianera con una profundidad máxima de 30 metros desde la acequia del Molino.

Nota 2:

A la urbanización de la calle Víctor Català y en la zona 5D de la calle del Mar, la edificación auxiliar se podrá adosar a la calle y al vecino siempre que se enganche a una edificación vecina existente, o se presente convenio o autorización del vecino.

La superficie útil mínima de cada vivienda será de 60 m².

Es obligada una plaza de aparcamiento cubierto para cada vivienda.

2.CONDICIONES ESTÉTICAS:

Se regulan por la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de l'Armentera en lo referente a la revisión de los criterios estéticos de las diferentes zonas. Artículos 2 y 3 disposiciones estéticas comunes y particulares.

3.USOS PERMITIDOS

En los apartados A, B, C y E se admite el uso residencial unifamiliar.

En el apartado D se admite además, el comercial, sanitario socio-cultural, de almacenes e industrial en la categoría máxima de pequeños talleres en la planta baja.

ARTÍCULO 2. DISPOSICIONES ESTÉTICAS COMUNES**Definición:**

Las presentes disposiciones comunes regulan las condiciones estéticas de las diferentes zonas. Estas se complementarán con las particulares que detallarán de forma específica algunos aspectos.

Volumetría	La volumetría será la permitida dentro del gálibo edificable, adecuándose a los criterios de cada zona. Se prohíben las construcciones y elementos tipo torre o similar.
Fachada	Forma: En general se prevé el tratamiento compositivo coherente con el entorno, evitando elementos estridentes.
	Materiales: Los acabados de la edificación se realizarán preferentemente con los materiales tradicionales:

	<p>Sillares de piedra vista de la tradición constructiva local. Rebozados y pintados. Estucados lisos o con esgrafiados. Ladrillo cerámico macizo en jambas, zócalos, aleros... Obra vista. Queda expresamente prohibido: Dejar la fachada con fábrica cerámica o bloque de hormigón bastos sin revestir ni pintar.</p>
	<p>Carpintería: Las carpinterías serán de aluminio, acero o madera. Protecciones: Persianas de libreto tipo mallorquina fijas u orientables. Persianas enrollables de libreto de cuerda, de madera o de aluminio. Sin que resulten cajas aparentes en fachada. Postigos de madera, acero o aluminio.</p>
	<p>Barandillas: Se prohíben las barandillas de balaustres prefabricados, o de celos de bloque de hormigón.</p>
	<p>Colores: Fachadas, medianeras y vallas: Colores tradicionales de la zona, como son los de la gama de los terrones, ocres, magros, etc..., definidos al Anexo Carta de colores de acabados de menajes. Carpintería y cerrajería: El cromatismo de estos elementos se tiene que complementar adecuadamente al color de la fachada. Los colores admitidos por estos elementos son los especificados al Anexo Carta de colores de carpintería y cerrajería.</p>
Medianeras	<p>Las paredes medianeras vistas se realizarán con los mismos materiales de acabado y colores que las fachadas. No se permiten los tabiques pluviales de obra cerámica ni los aislamientos vistos.</p>
Cubiertas	<p>Forma: Los edificios se cubrirán con tejados inclinados, con una pendiente máxima del 30%. Con el fin de facilitar el mantenimiento de la cubierta y ubicación de instalaciones, se permite una construcción de una parte de terraza, de superficie igual o inferior al 25% de la planta inferior. En las tipologías de alineación en vial esta terraza se situará además de 4,00 m. de la fachada. Se evitará el fraccionamiento de los planos de cubierta, manteniendo se uniformas en todas sus vertientes. El caballete no podrá superar la altura de 2,5 metros por encima de la altura reguladora máxima.</p>

CVE-DOGC-B-22325074-2022

	<p>En aquellos edificios existentes con cubierta plana, se permitirán obras de restauración y rehabilitación de esta. Se admite un cuerpo de edificación, para albergar la caja de escalera, ascensor e instalaciones con una superficie máxima de inferior al 20% de la planta inmediatamente inferior y una altura máxima de 2,5 m.</p> <p>Se prohíben los elementos decorativos de coronación como las almenas o elementos similares.</p>
	<p>Material:</p> <p>En las cubiertas inclinadas sólo se permite la teja árabe tradicional de colores terrones.</p> <p>Las cubiertas planas, terrados y terrazas se tendrán que pavimentar en su totalidad con piezas cerámicas de tonalidades no brillantes similares a los tejados o con madera.</p> <p>El acabado de cubierta tendrá que estar en sintonía con las tonalidades de la carta de colores de acabados.</p> <p>Se permite incorporar ventanas como cierre siempre que mantengan la pendiente de la cubierta y se integren en su plano.</p>
	<p>Elementos:</p> <p>Alero o voladizo: Tendrá un vuelo máximo de 60cm.</p> <p>Canales: Serán metálicas de color concordante con el de la fachada. Se prohíben expresamente los materiales plásticos y el fibrocemento.</p> <p>Por encima de los tejados se prohíbe la edificación, la instalación de depósitos de agua o de otros servicios, a excepción de la antena colectiva de TV del edificio y de las chimeneas.</p> <p>Las placas de captación solar se situarán por debajo del caballete. Preferentemente en zonas no visibles desde la calle y en ningún caso en las fachadas en calle. Si se tienen que instalar en el plan inclinado de teja, tendrán que seguir la pendiente de este, en el mismo plano o en todo caso sobresaliente el mínimo necesario técnicamente. Se separarán del límites de cubierta a medianeras y viales un mínimo de 1,00 m. No se admiten las placas con depósitos acumuladores aparentes.</p>
Cuerpos salientes	<p>En aquellas zonas donde sean permitidos, sólo podrán ser cuerpos salientes abiertos, que no sobresalgan más del 10% de la anchura de la calle, con una máximo de 80cm, con losa de balcón de un máximo de 15 cm de .</p> <p>No se permiten balcones a distancias inferiores a 60cm de la partición vecina.</p>
Elementos salientes	<p>Los elementos salientes no podrán volar más de 15cm, en las plantas piso y en la planta baja este no podrá sobresalir más de 5cm sobre la acera.</p>
Letreros y elementos publicitarios.	<p>Los elementos no permanentes como sueño los anuncios, letreros y elementos de señalización fijados sobre fachada no sobresaldrán más de 15 cm.</p> <p>Se prohíben todo tipo de letreros publicitarios pintados sobre las fachadas.</p> <p>El proyecto objeto de licencia tendrá que especificar el emplazamiento y dimensionado de estos aparatos.</p>

Aparatos de aire acondicionado	<p>Se prohíbe la colocación de cualquier aparato o elemento de aire acondicionado en la fachada o medianera del edificio, visible desde la vía pública.</p> <p>Los aparatos condensadores, en la medida del posible, se ubicarán en la cubierta, integrados con el edificio sin que sean visibles desde la calle.</p> <p>En caso de que la edificación no disponga de terrado, estos tipos de instalaciones se tendrán que emplazar en lugares que no resulten visibles desde la vía pública, como patios, terrazas interiores o similares.</p> <p>Los aparatos de climatización de locales de planta baja, tendrán que estar integrados en la carpintería, con rejas o celos sin sobresalir del plano de fachada y sin que las conducciones de evacuación de aguas discurran por la fachada y viertan a vía pública.</p>
Edificaciones auxiliares	<p>Las edificaciones auxiliares tendrán la misma consideración con respecto a acabados que la edificación principal y respetarán las separaciones a calle y a vecinos, que establece, por cada zona, el planeamiento.</p>
Vallas	<p>La altura de las vallas se medirá desde la acera o calle en vial y a las separaciones a medianeras y fondo desde la rasante natural. Según las disposiciones específicas de cada zona.</p> <p>La vegetación que se disponga de manera continuada a lo largo de la separación a vecinos a modo de valla vegetal, tendrá una altura máxima de 2,20 metros en la franja de anchura de 5 metros respecto de la valla al vecino. Con el fin de preservar el soleamiento y las visuales.</p> <p>Las partes macizas de los cierres tendrán que ser rebozadas y pintadas, o de piedra.</p> <p>La gama de colores de las vallas, tanto las partes macizas como las metálicas, tendrán que ser de acuerdo a la carta de colores de acabados y cerrajería de cada zona.</p> <p>No se admitirán:</p> <p>Vallas con acabados de elementos punzantes, o que puedan provocar heridas a las personas o a los animales.</p> <p>Celos cerámicos o de hormigón.</p> <p>Aplacados de piedra inferiores a 3cm de que no sean de la piedra del lugar o similar.</p>
Espacio Libre	<p>La jardinería tendrá que ser adaptada al clima. Se recomienda la utilización de especies autóctonas de la zona.</p> <p>Se prohíbe la utilización de especies exóticas con reconocido comportamiento invasor.</p> <p>Los árboles que se planten de manera singular no podrán invadir con las ramas y hojas ni la calle ni las propiedades vecinas.</p> <p>Los árboles que se planten de manera singular a la franja de 2 metros respecto de los límites de parcela tendrán la misma altura máxima que las vallas vegetales 2,20 m.</p>

ARTÍCULO 3. DISPOSICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES

Definición:

Regulan las condiciones estéticas específicas de cada zona, complementando las condiciones que establecen las disposiciones comunes.

Artículo 3.1. ZONA 1: CASCO ANTIGUO

Son de aplicación las disposiciones estéticas comunes con las siguientes particulares:

Derribos y obra nueva	<p>Sólo se concederá licencia de derribo cuando se produzca la tramitación y obtención simultánea de la licencia para una nueva obra de edificación.</p> <p>Órdenes de ejecución y supuestos de ruina. Será de aplicación el previsto al Artículo 197 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación y órdenes de ejecución. Estableciéndose un plazo máximo de tres años para obtener licencia de obra nueva, en caso contrario, la parcela se inscribirá en el registro municipal de solares.</p>
Volumetría	<p>La volumetría tendrá que estar constituida por volúmenes simples que se integren en el conjunto del núcleo, alineándose en vial, evitando la r no justificada del plano de fachada o de la cubierta. Se prohíben volúmenes edificados tipo torre o similares.</p>
Fachada	<p>Forma:</p> <p>Los plenos predominarán sobre los .</p> <p>Las aperturas de planta baja no tendrán una anchura superior a 3,50 metros.</p> <p>Se favorecerá la preservación de los portales tradicionales.</p> <p>La composición de las aperturas será con predominio vertical.</p> <p>Se separarán un mínimo de 60 cm. de las medianeras.</p> <p>Las ventanas tendrán una anchura máxima de 1,00 metro y una altura mayor de 1,5 veces la anchura como mínimo.</p> <p>La fachada posterior se podrá ordenar de manera libre.</p> <p>Materiales:</p> <p>Los materiales admitidos son los tradicionales definidos en el artículo 3</p> <p>La planta baja puede tener un tratamiento diferenciado del resto del conjunto de la fachada. Teniendo en cuenta esta posibilidad, el acabado de fachada será unitario; se acepta la utilización de un material complementario dentro de la variedad de materiales de acabado admitidos.</p> <p>Se admiten los aplacados de piedra del país o similar sin pulir hechos con losas escuadradas colocadas horizontalmente y las que formen esquina tendrán un mínimo de 10 cm.</p> <p>Prohibición de los aplacados con materiales tipos imitación de piedra natural cerámicos o similares.</p>

	<p>Barandillas: Las barandillas y rejas de protección tendrán que ser metálicas macizas (no tubos) de composición vertical, similares al diseño tradicional. Están prohibidas las barandillas opacas, caladas de madera, y en general de panel metálico o de acero inoxidable.</p> <p>Colores carpintería y cerrajería: Son los determinados a la carta de colores.</p>
Cubiertas	<p>Forma: Será la definida en el Artículo 3.</p> <p>Elementos: Alero: Será de materiales tradicionales como cerámicos, fratasados y pintados o piedra.</p>
Cuerpos salientes	En las fachadas alineadas en vial, los balcones serán paralelos en fachada.
Letreros y elementos publicitarios.	<p>Rètols se realitzaran sobre bases planas o , metacrilato incoloro transparente o bases de latón, bronce, madera, hierro o aluminio pintados. Los elementos publicitarios se tendrán que situar integrados a los o sobre estos, pero manteniendo las medidas del inferior. Podrán estar iluminados, pero no ser luminosos. Se prohíben los plásticos blancos y letras imprimidas encima.</p>
Vallas	<p>Las vallas a calle y medianeras tendrán una altura máxima de 2,20 m. Las vallas podrán ser de obra en toda su altura o formadas por una parte maciza hasta una altura máxima de 1,00 m y una finalización de tipo calado de reja, alambrada, etc. y/o vegetación de arbusto. Los colores permitidos son los determinados a la carta de colores por cierres, carpintería y cerrajería</p>

Artículo 3.2. ZONA 2: CRECIMIENTO RURAL

Son de aplicación las disposiciones comunes con las siguientes particulares:

Volumetría	La volumetría tendrá que estar constituida por volúmenes que se integren adecuadamente en el conjunto de la continuidad urbana.
Fachada	<p>Forma: En planta baja las aperturas tendrán una anchura máxima de 4m. En plantas piso no se permiten aperturas de una anchura superior a 3m.</p>

	<p>En la zona 2.^a con altura planta baja y 2 plantas piso la composición de las aperturas en calle será con predominio vertical. En el resto será libre.</p> <p>Materiales: Los materiales admitidos son los tradicionales definidos en el artículo 3</p> <p>La planta baja puede tener un tratamiento diferenciado del resto del conjunto de la fachada. Teniendo en cuenta esta posibilidad, el acabado de fachada será unitario; se acepta la utilización de un material complementario dentro de la variedad de materiales de acabado admitidos.</p> <p>Se admiten los aplacados de piedra del país o similar sin pulir hechos con losas escuadradas colocadas horizontalmente y las que formen esquina tendrán un mínimo de 10 cm.</p> <p>Prohibición de los aplacados con materiales tipos imitación de piedra natural cerámicos o similares.</p>
Vallas	<p>Las vallas a calle y medianeras tendrán una altura máxima de 2,20 m.</p> <p>Zona 2.^a: En las calles donde la alineación de la fachada de la edificación coincide con la del vial calles: Calle Nou. Ronda d’Orient. Calle de la Mar. Calle Major. Calle Ginjoler. Las vallas podrán ser de obra en toda su altura o formadas por una parte maciza hasta una altura máxima de 1,00 m y una finalización de tipo calado de reja, alambrada, etc. y/o vegetación de arbusto. Las vallas a medianeras y fondos podrán ser de perfiles y malla metálica.</p> <p>Zona 2B y 2C: En calle estarán formadas por una parte maciza hasta una altura máxima de 1,00 m de la acera o el terreno y una finalización de tipo calado de reja, alambrada, etc. y/o vegetación de arbusto. Las vallas a vecinos y fondos podrán ser de perfiles y malla metálica.</p>

Artículo 3.3.- ZONA 3: EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS

Son de aplicación las disposiciones comunes con las siguientes particulares:

Volumetría	Unidad compositiva del conjunto edificado.
Materiales	Prohibición de los aplacados con materiales tipos imitación de piedra natural cerámicos o similares con una altura

	superior a 60 cm. Este zócalo, en ningún caso tendrá aspecto de enladrillado.
Vallas	Las vallas a calle y medianeras tendrán una altura máxima de 2,20 m. En calle estarán formadas por una parte maciza hasta una altura máxima de 1,00 m de la acera o el terreno y una finalización de tipo calado de reja, alambrada, etc. y/o vegetación de arbusto. Las vallas a vecinos y fondos podrán ser de perfiles y malla metálica.

Artículo 3.4.- ZONA 4: ORDENACIÓN MIXTA

Son de aplicación las disposiciones comunes con las siguientes particulares:

Fachada	Los plenos predominarán sobre los . Las aperturas en planta baja se podrán adecuar a las dimensiones requeridas por las actividades por tal garantizar el acceso.
	Materiales: En edificaciones industriales-agrícolas se permite la utilización de prefabricados de hormigón colorido, de acuerdo a la carta de colores.
	Barandillas: Las barandillas y rejas de protección tendrán que ser metálicas. Están prohibidas las barandillas opacas, caladas de madera, y en general de panel metálico o de acero inoxidable.
Cubiertas	Materiales: En las edificaciones industriales-agrícolas se permite la cubierta de paneles metálicos tipo Sandwich o similar, lacados con colores que se adecuen a la carta de colores correspondiendo a la cerrajería.
	Elementos: Alero: Será de materiales tradicionales como cerámica o piedra.
Vallas	Las vallas a calle y medianeras tendrán una altura máxima de 2,20 m. En calle estarán formadas por una parte maciza hasta una altura máxima de 1,00 m de la acera o el terreno y una finalización de tipo calado de reja, alambrada, etc. y/o vegetación de arbusto. Las vallas a vecinos y fondos podrán ser de perfiles y malla metálica.

Artículo 3.5.- ZONA 5: EDIFICACIÓN AISLADA

Son de aplicación las disposiciones comunes con las siguientes particulares:

Fachada	<p>Materiales: Se permiten materiales alternativos de natural, como el hormigón, el acero corten, madera u otros que no estén expresamente prohibidos a las disposiciones comunes, siempre que se adecuen a la carta de colores de acabados de menajes del Anexo. No se admite en ningún caso acabados de aplacado metálico brillante. Prohibición de los aplacados con materiales tipos imitación de piedra natural cerámicos o similares con una altura superior a 60 cm. Este zócalo, en ningún caso tendrá aspecto de enladrillado.</p>
Cuerpos salientes	<p>Queda totalmente prohibido cualquier tipo de cuerpo saliente fuera del gálibo.</p>
Vallas	<p>Se prohíben los celos y balaustradas prefabricadas de cerámica y de hormigón a cualquiera de los límites. Zona de Clave 5 Las vallas a calle y medianeras tendrán una altura màx. de 2,20 m. En calle estarán formadas por una parte maciza hasta una altura máxima de 1,00 m de la acera o el terreno y una finalización de tipo calado de reja, alambrada, etc. y/o vegetación de arbusto. Las vallas a vecinos y fondos podrán ser de perfiles y malla metálica.</p>
Espacio libre	<p>Se prohíbe cualquier tipo de edificación auxiliar en las áreas reservadas para jardines de carácter privado. En parcelas mayores de 400m², el 50% del espacio libre de parcela tendrá que ser ajardinado con plantaciones y acabados permeables, con un mínimo de un árbol por cada 100 m². Las piscinas se separarán como mínimo 1 metro de los límites. La lámina de agua computa como espacio libre no pavimentado.</p>

ANEXO: CARTA DE COLORES

La modificación detalla la presente Carta de Colores, que establece los criterios cromáticos los acabados de menajes, carpintería y cerrajería.

La selección de colores se ha hecho a partir de la observación de la realidad existente de la villa de l'Armentera, escogiendo colores de la gama de los terrones, y ocres. Con la voluntad de preservar y poner en valor su arquitectura tradicional y con el fin de mantener una cierta continuidad con los nuevos crecimientos. Y el objetivo de evitar un excesiva disgregación de soluciones que estropeen el carácter de conjunto.

Se establecen 32 colores por aplicar en el plano de fachada (menajes). Para la carpintería y cerrajería se establece 14 colores a los cuales también se los añaden la gama de los óxidos. Tal como se detalla en los siguientes cuadros de colores escogidos de la carta REAL: