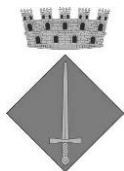


Ajuntament de l'Armentera

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT
DE L'ARMENTERA REFERENT A LA REVISIÓ DELS CRITERIS ESTÈTICS DE
LES DIFERENTS ZONES.**

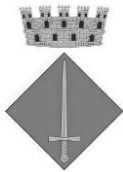
Juny de 2019



NORMES SUBSIDIÀRIES URBANÍSTIQUES DE PLANEJAMENT MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE L'ARMENTERA REFERENT A LA REVISIÓ DELS CRITERIS ESTÈTICS DE LES DIFERENTS ZONES.

ÍNDEX

1. DADES GENERALS	4
1.1 Objecte.	4
1.2 Ens públic que promou el Pla.	4
1.3 Redactor.	4
2. ANTECEDENTS.	5
2.1 Àmbit	5
2.2 Planejament vigent.	5
2.3 Tramitació	5
3. JUSTIFICACIÓ I CRITERIS ADOPTATS.	6
3.1 Conveniència i oportunitat.	6
4. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.	6
4.1 Objecte de la modificació.	6
4.2 Criteris.	7
4.3 Annex fotogràfic.	10
4.4 Proposta de modificació dels articles del Planejament Vigent	33
4.5 Proposta	45
5. NORMATIVA	46
6. ANNEX. CARTA DE COLORS	69



1. DADES GENERALS.

1.1 Objecte.

Modificació puntual de les NNSS de Planejament de l'Armentera. Referent a la revisió dels criteris estètics de les diferents zones.

Articles modificats:

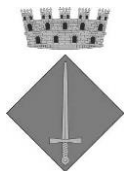
- NNSS. Article 104. Nucli Antic. (Zona 1).
- NNSS. Article 105. Creixement rural. (Zona 2).
- NNSS. Article 106. Edificació entre mitgeres. (Zona 3).
- NNSS. Article 107. Ordenació mixta. (Zona 4).
- NNSS. Article 108. Edificació Aïllada. (Zona 5).
- PP-SAU2 Article 13. Determinacions comuns per a les zones i sistemes.

1.2 Ens públic que promou el Pla.

Ajuntament de l'Armentera.
Carrer Pau Casals 2
17472 l'Armentera. Alt Empordà.
CIF. P1701100H
Tel. 972520121, Fax 972520554
ajuntament@armentera.cat, www.armentera.cat

1.3 Redactor.

Dani Abad Riera.
DNI 40440954P
C/ de la Riera Ginjolers 123. Local
17480 Roses.
Arquitecte col·legiat 30.275/9
dabad@coac.net



2. ANTECEDENTS

2.1 ÀMBIT.

La modificació consisteix en la revisió dels criteris estètics de las diferents zones.

Afecta els articles 104, 105, 106, 107 i 108 de les NNSS de planejament i l'article 13 del Pla Parcial del SAU 2 sense implicar modificació de la informació gràfica.

NORMES SUBSIDIÀRIES.

ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

ZONA 1: NUCLI ANTIC (Art. 104)	- Zona 1
ZONA 2: CREIXEMENT RURAL (Art. 105)	- Zona 2A
	- Zona 2B
	- Zona 2C
ZONA 3: EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES (Art. 106)	- Zona 3
ZONA 4: ORDENACIÓ MIXTA (Art. 107)	- Zona 4A
	- Zona 4B
ZONA 5: EDIFICACIÓ AÏLLADA (Art. 108)	- Zona 5A
	- Zona 5B
	- Zona 5C
	- Zona 5D
	- Zona5E

ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL APTE PER URBANITZAR

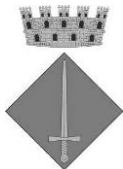
SECTOR 2 (Pla Parcial sector SAU 2 Art, 13)

2.2 PLANEJAMENT VIGENT.

- El 17 de març de 2005 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament el Text refós de les Normes subsidiàries de planejament de l'Armentera.
- El 24 de gener de 2007 la CTU aprova la modificació del text Refós de les NNSS.
- El 2 de febrer de 2005 la CTU aprova el Text Refós del Pla Parcial del sector SAU 2.

2.3 TRAMITACIÓ.

El contingut i procés de les modificacions i revisió de les Normes subsidiàries de Planejament Municipal ve regulat per l'art. 5 de les Mateixes NNSS i de les i definides pel Text Refós de la Llei d'Urbanisme Consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres.



L'esquema del procediment per a la tramitació de la present modificació és el següent:

- Encàrrec i Redacció.
- Presentació de modificació al registre general de l'Ajuntament.
- Adopció de l'acord d'aprovació inicial dins els dos mesos següents a la recepció de la documentació complerta.
- Exposició pública d'un mes mitjançant:
 - Edicte Publicat al B.O.P.
 - Publicació en un dels diaris de difusió.
 - Sol·licitud dels informes als organismes preceptius.
- Informe tècnic de les alegacions i informes emesos pels diferents organismes.
- Aprovació provisional dins els 3 mesos següents a la publicació de l'aprovació inicial.
- Tramesa de l'expedient a la Comissió d'Urbanisme de Girona en el termini de deu dies.
- Aprovació definitiva de l'Expedient per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona. En un termini màxim de tres mesos, des de la rebuda de l'expedient complet per la comissió.
- Publicació al DOGC i entrada en vigència.

3. JUSTIFICACIÓ I CRITERIS ADOPTATS.

3.1 Conveniència i oportunitat.

L'Ajuntament de l'Armentera mitjançant l'obertura de l'expedient X2018000175 considera necessària la redacció d'una modificació puntual de les NNSS de planejament, consistent en la revisió dels criteris estètics de les diferents zones.

Partint de l'anàlisi de la realitat existent a cada zona es proposa la modificació dels articles afectats. Tal i com es detalla a continuació a la present proposta de modificació.

4. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.

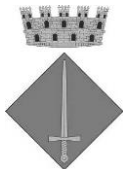
4.1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

MOTIVACIÓ:

L'objecte de la present modificació neix de la constatació que amb l'aplicació de l'articulat vigent de les normes s'ha detectat una excessiva dispersió de solucions arquitectòniques. Que provoca un trencament de la continuïtat o harmonia estètica entre el nucli antic i el creixement dels nous sòls urbanitzables. Generant una certa desnaturalització de l'entorn, que es vol revertir amb la voluntat de preservar les condicions i qualitats tradicionals pròpies de vila de la plana empordanesa de què gaudeix l'Armentera.

A tal efecte la modificació es proposa incidint en els següents aspectes:

- Anàlisi i diagnosi de la realitat existent.
- Preservació de la qualitat arquitectònica i de conservació del nucli antic.
- Harmonització dels nous creixements dels sòls urbanitzables amb el nucli antic.
- Revisió dels criteris estètics de les diferents zones. Incidint en la regulació dels criteris d'acabats, materials, colors, tanques, rètols, instal·lacions aparents...



- Revisió de la definició i acabat de les cobertes.
- Definició d'una carta de colors, partint de l'estudi de la realitat del municipi.

Amb la voluntat d'establir les condicions estètiques i garantir la protecció i qualitat dels àmbits i les seves edificacions.

Al mateix temps, integrar i tenir en compte la modernització i millora de les edificacions i les seves instal·lacions permetent l'adaptació a les necessitats i normatives actuals.

La present modificació de planejament només afectarà els criteris estètics i no produirà cap alteració dels paràmetres urbanístics vigents referents a la classificació del sòl, qualificació zonal, densitat, edificabilitat, ocupació, alineacions, alçades, separacions a veïns i límits.

4.2 CRITERIS

Per tal d'establir un criteri de conjunt s'estableixen unes disposicions comunes, que són així compartides a totes les zones, i unes de particulars per detallar específicament cadascuna atenent a les seves característiques dins el teixit urbà.

Per a realitzar la proposta s'analitza les diferents zones.

4.2.1 ZONA 1. NUCLI ANTIC.

Característiques:

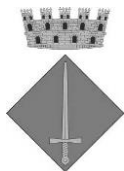
- Edificació de tipologia entre mitgeres alineada a vial i acabats de façana tradicionals, obertures amb predomini de proporció vertical i balcons amb baranes de ferro massís.
- Majoria de cobertes inclinades i alguns terrats.

Observació d'elements discordants:

- Aplacats de pedra, pissarra, ceràmica ...
- Edificis amb acabat d'obra ceràmica basta sense revestir (principalment mitgeres).
- Obertures de proporcions rectangulars, on predomina la horitzontalitat.
- Acabats de façana que difereixen dels colors terrossos o ocres...
- Baranes de proporcions i materials com vidre, alumini, inoxidable ... i dissenys que no s'adeqüen al nucli històric.
- Mitgeres de xapa metàl·lica.
- Aparells d'aire condicionat fixats a la façana.
- Balcons amb ampits d'obra
- Galeries d'obra.
- Balustres prefabricats.
- Cartells i elements sortints.

Elements d'interès:

- Continuïtat de la tipologia tradicional que confereix personalitat i caràcter unitari al conjunt.
- Edificis singulars de valor històric i estètic.
- Murs vistos de carreus de pedra local.
- Portalades antigues.
- Acabats continus remolinats i pintats de colors ocres i terrossos.



- Obertures tradicionals de composició vertical.
- Balcons amb baranes de ferro o fosa massisses.
- Ràfecs de totxo massís i cobertes amb teula àrab.
- Les tanques i mitgeres tractades com a façana.

Objectiu de la regulació:

- Àmbit amb l'estructura urbana consolidada.
- L'objectiu és millorar i preservar la tipologia del nucli antic, conservant i posant en valor les pautes compositives, d'ús de materials i cromàtiques tradicionals existents.
- Excloure elements discordants que les puguin desvirtuar.
- Permetre la transformació i alhora evitar l'aparició de solars buits regulant els enderrocs.

4.2.2 ZONA 2. CREIXEMENT RURAL.

Característiques:

Combinació de 2 tipus de tipologia d'edificació:

- Entre mitgeres alineada a vial i acabats de façana tradicionals, obertures amb predomini de proporció vertical i balcons amb baranes de ferro massís. Majoria de cobertes inclinades i alguns terrats.
- Habitatges aparellats, acabats de façana remolinats i pintats o estucats.

Observació d'elements discordants:

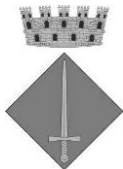
- Aplacats ceràmics d'imitació pedra en sòcols o tanques.
- Acabats de façana de colors fora de la gamma de terrossos i ocres.
- Tanques de gelosies i balustrades prefabricades de ceràmica i de formigó.
- Porxos (construccions auxiliars) que no respecten les separacions.
- Balcons que en planta no són paral·lels a façana.
- Tancaments de galeries d'alumini i vidre.
- Varietat de la tipologia d'obertures.- Galeries d'obra.

Elements d'interès:

- Presència de la tipologia tradicional que estableix una certa continuïtat amb el nucli, que posada en valor pot permetre una transició també cap a les zones d'edificació aïllada.
- Murs vistos de carreus de pedra local.
- Acabats continus remolinats i pintats de colors ocres i terrossos.
- Obertures tradicionals de composició vertical.
- Balcons amb baranes de ferro o fosa massisses.
- Ràfecs de totxo massís i cobertes amb teula àrab.

Objectiu de la regulació:

- 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 de l'edificació.
- L'objectiu és millorar i establir la continuïtat amb la zona de nucli antic i facilitar la transició cap a les zones d'edificació unifamiliar. Conservant i afavorint les pautes compositives i cromàtiques tradicionals existents. Establint criteris d'acabats de façana, baranes ... per millorar la



homogeneïtat. Regulant també els criteris per a les tanques, construccions auxiliars, cossos i elements sortints. Excloure elements discordants que les puguin desvirtuar.

4.2.3 ZONA 3. EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES.

Característiques:

- Edificació entre mitgeres sense formació d'illa tancada.
- Habitatges aparellats o en filera, d'obra vista i/o acabat arrebossat i pintat o estucat.
- Es troba plenament consolidada.

Observació d'elements discordants:

- Acabats de façana de colors fora de la gamma de terrossos i ocres.
- Els conjunts edificats que conformen els diferents habitatges, són molt poc homogenis, en quant als acabats, tanques...
- Porxos (construccions auxiliars) que no respecten les separacions.
- Acabats de fusteries i elements decoratius.

Elements d'interès:

Tipologia en filera sense illa tancada que suposa la transició urbana entre l'ordenació d'illa tancada i teixit dens del nucli a la d'habitatge aïllat.

Objectiu de la regulació:

- L'objectiu és, com en la Zona 2, millorar i establir la continuïtat amb la zona de nucli antic i facilitar la transició cap a les zones d'edificació unifamiliar.
- Establint criteris de volumetria, d'acabats de façana, baranes, colors, ... per a millorar la homogeneïtat.
- Regulant també els criteris per a les tanques, construccions auxiliars, cossos i elements sortints.
- Excloure elements discordants que les puguin desvirtuar.

4.2.4 ZONA 4. ORDENACIÓ MIXTA

Característiques:

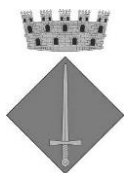
- Diversitat de la tipologia de l'edificació lligada a la combinació d'usos d'activitats i habitatge.
- Edificacions agrícoles / Edificacions industrials / petits tallers / Habitatges unifamiliars en filera i aïllats.

Observació d'elements discordants:

- Diversitat de volumetries.
- Acabats de façana de colors fora de la gamma de terrossos i ocres.
- Tancaments ceràmics sense revestir.
- Cobertes de fibrociment.

Elements d'interès:

- Correspon a la tipologia d'edificacions destinades a activitats agrícoles i petits tallers combinades amb habitatges.
- El seu grau de consolidació és elevat, però cal preveure la seva transformació.
- És molt interessant l'existència i preservació d'usos combinats per al dinamisme econòmic



local.

Objectiu de la regulació:

- L'objectiu és millorar la seva integració preservant i afavorint la diversitat dels usos. Establint criteris de volumetria, d'acabats de façana, baranes, colors, ... per a millorar la homogeneïtat.
- Regulant també els criteris per a les tanques, construccions auxiliars, cossos i elements sortints.
- Excloure elements discordants que les puguin desvirtuar.

4.2.5 ZONA 5. EDIFICACIÓ AÏLLADA

Característiques:

- Habitatge unifamiliar aïllat.

Observació d'elements discordants:

- Volumetries.
- Falta de criteri unitari a les façanes d'una mateixa edificació.
- Acabats de façana de colors fora de la gamma de terrossos i ocres.
- Acabats de façana amb prefabricats metàl·lics, aplacats ceràmics d'imitació pedra, aplacats de pedra molt diferent a la tradicional local, materials sintètics ...
- Aparells d'aire condicionat fixats a façana.
- Aparells de captació solar en cobertes no integrats en l'edificació massa aparents des de la via pública.
- Baixants pluvials no integrats en façana.
- Fronts de parcel·les oberts.
- Balustres prefabricats en baranes
- Tanques de blocs de formigó prefabricat.

Elements d'interès:

- Tipologia d'habitatge unifamiliar, baixa densitat i espais lliures públics privats associats als habitatges.
- Zona de construccions més recents, urbanament consolidada, en fase de consolidació o per desenvolupar segons el sector. És per tant una zona de dinamisme constructiu amb noves edificacions en curs.

Objectiu de la regulació:

- L'objectiu és millorar la seva integració preservant i afavorint la diversitat dels usos. Establint criteris de volumetria, d'acabats de façana, baranes, colors, ... per a millorar la homogeneïtat.
- Regular també els criteris per a les tanques, construccions auxiliars, cossos i elements sortints.
- Excloure elements discordants que les puguin desvirtuar.

4.3 ANNEX FOTOGRÀFIC.

S'adjunta un recull de fotografies que han servit per a l'anàlisi de la situació actual.

1. ZONA NUCLI ANTIC.













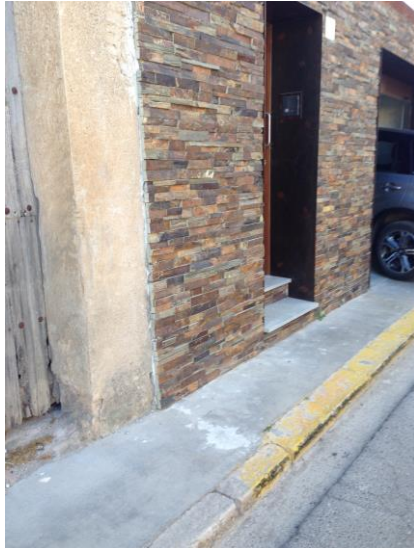




2. ZONA CREIXEMENT RURAL.



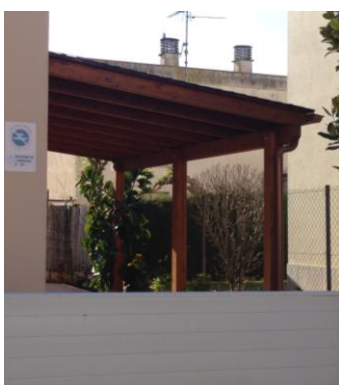








3. ZONA EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES.



4. ZONA D'ORDENACIÓ MIXTA.



5. ZONA EDIFICACIÓ AÏLLADA





5. URBANITZABLE SAU-2

TIPUS A.







5. URBANITZABLE SAU-2

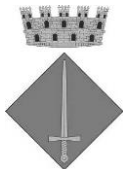
TIPUS B.



5. URBANITZABLE SAU-2

TIPUS C.





4.4 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DELS ARTICLES DEL PLANEJAMENT VIGENT:

Afecta els articles 104, 105, 106, 107 i 108 de les NNSS de planejament i l'article 13 del Pla Parcial del SAU 2 sense implicar modificació de la informació gràfica.

Es substituirà el text dels articles esmentats en aquells punts detallats en color.

Planejament Vigent:

Art.104. Nucli Antic. (Zona 1).

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació del nucli del municipi, que correspon a ordenació entre mitgeres alineada a vial. Les normes regulen tan 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 REGULADORA

L'alçada 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 de 30%. La coberta arrancarà sempre sobre l'últim forjat.

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

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

5. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

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

En al 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.

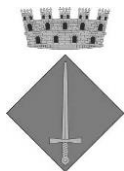
- A carrer: alineació de façana obligada a vial.

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 la 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 4 m. 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 al carrer quan quedin lliures d'edificació tindran una alçada mínima de 2,20 metres i les mateixes prescripcions que les façanes.

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 només: 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.

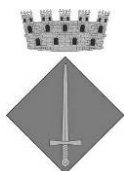
Art.105. Creixement rural. (Zona 2).

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 de l'edificació.

2. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

	2A	2B	2C
Façana mínima	10 m	10 m	7 m
Parcel·la mínima	225 m ²	225 m ²	-
Ocupació	PB 55% PP 40%	PB 55% PP40%	60%
Coeficient sostre	1,1 m ² /2	0,95 m ² /2	1,2 m ² /2
Alçada màxima	9,60 m (PB+2PP) 11,50 m	7 m (PB+1PP) 8,90 m	7 m (PB+1PP) 8,90 m
Alçada màx. P. Baixa	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		

(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 plànols zonificació.

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.

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 4 m.

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

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

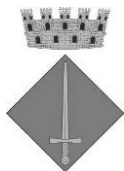
Serà obligat recollir les aigües de la coberta de les façanes que donin al carrer mitjançant canaló i baixant. Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 m i la seva composició serà lliure.

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 de 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 REGULADORA

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

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

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

Ocupació màxima: 50%

Coefficient de sostre: 1 m²/2, excepte al Pla parcial sector 1 que serà de 0,88 m²/2.

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

Front: 5 m.

Posterior: 3 m.

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

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 ús residencial, comercial, sanitari i sòcio-cultural.

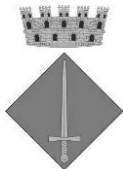
Art.107. Ordenació mixta. (Zona 4).

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. ALÇÀRIA DE L'EDIFICACIÓ

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

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

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

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

4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Ocupació màxima:

100% en planta baixa.

55% en plantes pisos.

Coefficient de sostre:

Zona 4A: 2,1 m²/2

Zona 4B: 1,55 m²/2

Separacions:

A carrer: alineació de façana obligada a vial o reculada un mínim de 3m.

A veïns: a mitgera o separada un mínim de 4m.

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.

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 a 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.

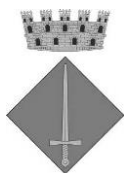
6. USOS PERMESOS

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, sociocultural, de magatzems i industrial en la categoria màxima de petits tallers a la planta baixa.

Art.108. Edificació Aïllada. (Zona 5).

1. DEFINICIÓ

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



cada edifici.

PARÀMETRES URBANÍSTICS	A	B	C	D	E
Parcel·la mínima	250 m ²	300 m ²	400 m ²	550 m ²	800 m ²
Façana mínima	12 m	12 m	18 m	20 m	10 m
Ocupació	40%	50%	40%	35%	35%
Coeficient de sostre	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
Alçada màxima	6 m. (PB+1PP)				
Alçada màxima de l'edificació o carener	7,90 m				
Separació mínima a vial	3 metres				
Separacions a veïns mínima	3 m. Edif. aux. a mitgera	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 carretera a Saldet (zona 5E), s'admet l'edificació d'ús agrícola enganxada a mitgera amb una profunditat màxima de 30 metres des del rec del Molí.

Nota 2:

- A la urbanització del carrer Víctor 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 m².

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 blanc.

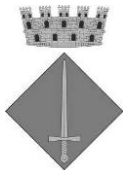
Es prohibeixen els cossos i elements sortints a excepció dels balcons oberts que no sobresurtin més del 10% de l'amplada del carrer i com a màxim 80 cm.

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

3. USOS PERMESOS

En els apartats A, B, C i E 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.



PLA PARCIAL SAU 2

Art.13. Determinacions comuns per a les zones i sistemes

Per a tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura a les Normes subsidiàries.

1.- Agrupació de parcel·les

Es permet l'agrupament de parcel·les. L'edificació sobre la nova parcel·la es regularà segons les ordenances que corresponguin a la superfície que en resulti.

2.- Reculades de l'edificació

El tipus de reculada definit com de cos de l'edificació solament es permet a les façanes posteriors, amb un màxim de 5,00 m comptats des del pla que resulta d'aplicar la fondària edificable màxima.

El tipus de reculada per motius compositius es permet a totes les façanes.

Els porxos d'entrada no es consideren com a reculada de l'edificació.

3.- Alçàries útils

- Planta baixa: mínim 3,00 m, en el cas d'usos comercials, magatzems, etc., de 2,80 m en el cas d'oficines i comerços menors de 80,00 m² i de 2,50 m en el cas d'habitatges.*
- Planta pis: mínim 2,50 m en general i 2,20 m a corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentador, cambres d'emmagatzematge i un 30% de la superfície a qualsevol altra peça dels habitatges.*
- Planta soterrània i entresolats: mínim 2,20 m per a les ordenacions unifamiliars i 2,50 m per a les plurifamiliars.*

4.- Planta soterrània.

No es permet en planta soterrània l'ús d'habitatges ni el de locals d'ús permanent de personal. Les plantes soterrànies no es comptaran en l'edificabilitat permessa per a cada parcel·la.

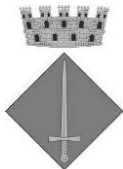
5.- Coberta

Les cobertes de totes les construccions del sector seran inclinades, amb teula àrab. No obstant això, s'admetrà coberta plana contínua fins al màxim d'un 25 per cent de la superfície total de la coberta, que es destinarà necessàriament a la instal·lació de serveis tècnics de la construcció.

**(Modificació Puntual PP SAU 2) Aprovada inicialment el 10 de desembre de 2018)*

Per al cas de coberta inclinada, aquesta podrà ser a una o a dues vessants, amb un pendent màxim del 30%. A les cobertes en pendent només es permet la teula de qualsevol tipus, però del color tradicional de la teula aràbiga. Serà obligatori recollir les aigües de la coberta de les façanes que donin al carrer mitjançant canaló i baixant.

La coberta podrà volar una distància determinada del pla de façana del gàlib o, si existeix, dels



tancaments del cos sortint en balcó o en galeria. Aquesta distància, la volada de ràfec serà de 0,60 m, com a màxim, respecte del pla de façana del gàlib. En el cas que existeixin volades, el ràfec podrà volar 0,15 m més que els balcons o les galeries a tot el llarg de la façana, sempre que el canal de recollida d'aigües s'amagui a la coberta o ràfec.

El ràfec tindrà un front màxim de 0,17 m de gruix.

Per sobre del pla de coberta solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals, com ara xemeneies, antenes, parallamps, etc., quedant amagats a les golfes els de dimensió i volum més important com dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària.

En el cas d'habitatge arrengrats o aparellats, el tipus de coberta escollit serà unitari per a tot el rengle o per als dos habitatges aparellats.

Per a tota la urbanització les xemeneies seran unificades amb el mateix tipus. Només es permet una antena, com a màxim, per a illa de cases.

6.- Cossos sortints

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint en planta baixa i els cossos sortints tancats a totes les plantes, excepte quan expressament s'indiqui el contrari.

La superfície en planta del cossos sortints en galeria es comptarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície de sostre edificable. Els cossos sortints oberts computaran el 50% de la seva superfície fins a un màxim d'un 10% de la superfície útil interior. Els balcons oberts que no sobresurtin més 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.

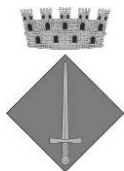
7.- Tanques

La tanca als carrers i veïns situada al jardí davanter podrà ser calada metàl·lica o bé mixta. En aquest cas, la part massissa es farà amb el mateix tipus d'obra que les façanes de l'edificació, amb una alçària màxima de 80cm; la resta fins a 1,80 m ha de ser fet de material calat, tipus reixa metàl·lica o vegetal. Puntualment, i en cas que s'hagin d'incorporar els comptadors de diferents serveis a la tanca, es podrà fer massís, podent-se sobrepassar l'alçària màxima fixada en un màxim d'1,50 m i sempre que no superi una llargada d'1,20 m.

La porta d'accés a la parcel·la serà metàl·lica de l'alçària màxima de la tanca.

Les tanques entre veïns al jardí del darrera que no tenen façana a vial tindran, sobre el nivell natural de terres, per fora de la tanca, 1,80 m d'alçària màxima. Seran fetes amb material massís fins a una alçària màxima de 0,80 m i es completaran amb vegetació d'arbust fins a l'alçària d'1,80 m.

Es prohibeixen les gelosies i balustrades prefabricades de ceràmica i de formigó a qualsevol dels límits.



8.- Baixants

Els baixants d'aigües pluvials de la coberta del cos principal de l'edificació, si van vistos, transcorreran per la façana al llarg de la mitgera, on no es situen les portes d'accés dels garatges aparellats.

Els podrà col·locar, ja sigui un baixant per a cada parcel·la o bé un per a cada dues. En tot cas, un cop fixats a la façana no perdran la verticalitat mentre transcorrin vistos.

9.- Comptadors

Els comptadors aniran encastats, ja sigui a la part massissa de la tanca del carrer o bé als paraments de façana corresponents, sense sobresortir dels límits d'aquests i de l'alineació de vial, i formaran part de la composició de la façana o bé del disseny de la tanca.

10.- Ordenances d'estètica

a) La composició arquitectònica s'emmarcarà amb la voluntat d'aconseguir una certa unitat de conjunt, abans que una juxtaposició d'obres singulars.

b) El material de façana, tant si és de càrrega com de revestiment, serà únic, preferiblement obra de fàbrica vista de 5 cm de gruix o revestiments continus. Complementàriament, s'admetrà, com a màxim, l'ús d'un altre material. No s'admet cap tipus d'aplatats, excepte sòcols. 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.

c) Tota paret mitgera que, per efectes de les reculades dels cossos d'edificació o pel escalonament, quedi quasi totalment o parcialment al descobert serà tractada com a façana. En el cas de dues parcel·les adjacents construïdes en diferents períodes de temps, el darrer que construeixi assumirà la responsabilitat de tractar les mitgeres que la seva construcció deixi al descobert, siguin pròpies o del veí.

11.- Aparcaments

En general és obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per habitatges, coberta o a l'aire lliure, dins de l'àmbit del sòl privat, a menys que les determinacions específiques indiquin el contrari.

12.- Guals

En tots aquells casos en què les parcel·les no disposin d'un accés amb vorada renovable, serà obligatori que els propietaris d'aquests es facin el seu propi gual. Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota, s'utilitzarà un material i acabat igual a l'existent. Les obres aniran a càrrec dels propietaris de la parcel·la.

13.- Jardins privats

Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació auxiliar a les àrees reservades per a jardins de caràcter privat. Aquests espais s'hauran d'enjardinar convenientment.

14.- Projectes unitaris

Quan es redacti un projecte unitari que afecti un rengle d'habitatges unifamiliars en filera, dos habitatges aparellats o un habitatge aïllat o una edificació plurifamiliar, es podran variar o



ajustar, sempre que sigui degudament justificat, algunes de les determinacions particulars de cada zona. Es respectaran sempre, però, l'ocupació, l'alçària, l'edificabilitat i la densitat màxima prevista. Aquestes modificacions hauran de comptar amb l'aprovació explícita dels serveis tècnics de l'Ajuntament.

15.- Mesures relatives a la sostenibilitat en l'edificació

Aquest punt recomana introduir alguns criteris de sostenibilitat per a la construcció d'habitatges. Mitjançant aquestes mesures es pretén reduir les emissions de CO₂ a l'atmosfera, millorar l'estalvi energètic, tant en la seva construcció com en el seu manteniment, augmentar l'estalvi i aprofitament dels recursos naturals com l'aigua, tant en la construcció del habitatge com en el seu ús, promoure el reciclatge dels residus afavorint la separació d'aquests dins la llar, etc. En definitiva, fer una construcció més sostenible.

Residus domèstics

Caldrà especificar que es deixa un armari a cada habitatge destinat a les deixalles. Aquest armari haurà de poder contenir quatre cubells per separar residus de quatre tipus: vidre, paper i cartró, plàstic, metall i rebuig orgànic.

Instal·lacions especials d'estalvi energètic

- Interruptors de presència:

A situar en els espais comuns de les edificacions: entrades, garatges... Disposaran de temporitzadors per tal de garantir la seva aturada. Si la il·luminació d'algun d'aquests espais es fa amb làmpades de baix consum, no es col·locaran els interruptors de presència, ja que les contínues enceses i apagades comporten una despesa energètica superior que una encesa permanent. En aquests casos, els temporitzadors seran programables.

- Zonificació de la calefacció:

La calefacció de l'habitatge tindrà dos circuits (tant si és amb radiadors, com terra radiant); un per a la zona de dia i l'altre per a la zona de nit. Disposaran d'un termòstat independent per a cada un.

- Termòstat programable:

Cada circuit disposarà d'un termòstat que permeti programar la temperatura a cada franja horària, en funció de les necessitats i costums dels ocupants.

Reducció de consum d'aigua

- Vàters de doble descàrrega:

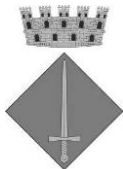
Tots els vàters de l'habitatge seran de doble descàrrega per tal de poder disposar de més o menys aigua segons la seva necessitat.

- Aixetes de doble cabal:

Totes les aixetes seran de doble cabal, és a dir, tindran dos recorreguts diferenciats per la pressió de l'aigua que és necessari. D'aquesta manera, s'estalvia aigua.

Protecció solar

Es considera important la protecció de totes les obertures orientades a sud, sud-oest i oest. Aquesta protecció es pot fer amb vidres especials, tendals, viseres, persianes regulables...



Ventilació creuada

La ventilació creuada pot ser natural o mecànica.

La ventilació natural necessita dues façanes oposades o amb un angle $>0^\circ$ a 90° , per tal de garantir la circulació natural de l'aire.

La ventilació mecànica es pot fer mitjançant conductes verticals amb aspiració estàtica o forçada.

Vidres dobles

Els habitatges disposaran de vidres dobles. Els gruixos mínims seran de 4 mm per a les llunes i de 6 mm per a la cambra d'aire. De cara a una millora acústica caldrà que les dues llunes no siguin iguals. Així doncs, el vidre mínim serà de 4+6+5.

Separació d'aigües plujanes

L'edifici separarà dos circuits d'evacuació. Aigües plujanes i aigües residuals.

Preinstal·lació domòtica

Disposarà d'un circuit de preinstal·lació domòtica.

Es deixarà un tub de 20mm, que arribi fins als llocs d'ubicació dels aparells de producció d'ACS, calefacció, aparells d'aire condicionat, persianes i registre telecomunicacions.

Muntatge en sec

S'utilitzaran, al màxim, elements de muntatge en sec. Caldrà dissenyar elements constructius incorporant criteris de desmuntatge: muntatge en sec, facilitat de muntatge i desmuntatge, unions mecàniques...

Energies alternatives

- *Plaques solars tèrmiques:
Per tal d'estalviar energia i promoure l'ús d'energies renovables es pot disposar d'aquest sistema de captació.*

- *Plaques solars fotovoltaïques:
És un sistema alternatiu al de plaques solars tèrmiques.*

Aïllament tèrmic

S'estudiaran, especialment, els detalls corresponents als ponts tèrmics més freqüents per tal de millorar el confort de l'habitatge.

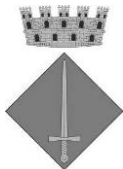
1. *Detall pilar-forjat
Els pilars de la façana provoquen una discontinuïtat de l'aïllament que cal evitar.*

2. *Fusteria amb trencament de pont tèrmic*

3. *Caixes de persiana aïllades i amb torn.*

4. *Detall façana forjat*

5. *Cobertes planes seran amb sistema ventilat*



6. Ponts tèrmics en els brancals de les finestres

16.- Normativa recollida selectiva de residus

Aquest punt pretén fomentar el reciclatge i la reutilització dels residus urbans i facilitar la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al seu tractament.

En el planejament s'han adoptat les mesures necessàries, fixant les reserves de sòl necessàries per l'emplaçament de les instal·lacions i s'ha inclòs, en el disseny de la vitalitat pública, espais suficients i adequats per a la col·locació de contenidors soterrats de recollida selectiva, per tal d'optimitzar les operacions de recollida i transport de residus. (plànol 10 de l'annex d'obres bàsiques)

Cal afegir que alguns dels aspectes esmentats requereixen una gestió supramunicipal i són els instruments de planejament corresponents als adequats per fer-los front.

Promoure en els habitatges i establiments turístics, hoteleres, de lleure... la previsió d'espais i instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió, sempre que siguin conseqüents amb la del municipi. El planejament pretén recolzar l'article 43 de la Llei 6/1993, que promou aquesta previsió d'espais per part dels ajuntaments, mitjançant les ordenances municipals.

Els residus seran retirats per gestors autoritzats, inscrits en el Registre General de Gestors de residus de Catalunya, els quals seran els encarregats d'assegurar-ne la gestió òptima: valorització, reutilització, deposició controlada, etc. El tractament per a cada residu serà el que estableixi el catàleg de residus de Catalunya.

Es reutilitzaran les terres aptes procedents de l'excavació per a terraplens i altres usos de la mateixa obra.

En cas que sigui possible, s'utilitzaran subbases obtingudes de la trituració de formigons procedents de l'enderroc d'obres de fàbrica.

En cas que sigui possible, s'utilitzaran mesclades bituminoses reciclades procedents del fresatge o enderroc dels fermes en mal estat.

Pel que fa a la generació de residus per part dels particulars, competència de caire municipal, es proposa realitzar una campanya de difusió i foment de propostes de reducció de residus i de recollida selectiva entre els nous habitants de la urbanització.

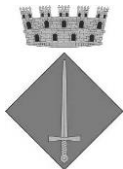


4.5 PROPOSTA:

Per a establir un fàcil accés al nou cos normatiu es proposa suprimir la part dels articles vigents que afecten les condicions estètiques. I realitzar una nova organització en disposicions comunes a totes les zones i particulars per a cadascuna que detallaran les noves condicions. Organitzant-se de la següent manera :

1. Modificacions de l'articulat de les Normes subsidiàries.
2. Modificacions de l'articulat del Pla Parcial SAU 2.
3. Disposicions estètiques comunes.
4. Disposicions estètiques particulars.
5. Annex 1. Carta de Colors.

L'Armentera, juny 2019
Dani Abad i Riera.
Arquitecte



NORMATIVA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE L'ARMENTERA REFERENT A LA REVISIÓ DELS CRITERIS ESTÈTICS DE LES DIFERENTS ZONES.

ARTICLE 1. MODIFICACIONS A L'ARTICULAT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT.

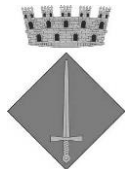
- NNSS. Article 104. Nucli Antic. (Zona 1).
- NNSS. Article 105. Creixement rural. (Zona 2).
- NNSS. Article 106. Edificació entre mitgeres. (Zona 3).
- NNSS. Article 107. Ordenació mixta. (Zona 4).
- NNSS. Article 108. Edificació Aïllada. (Zona 5).

ARTICLE 2. MODIFICACIONS A L'ARTICULAT DEL PLA PARCIAL SAU 2.

- PP-SAU2 Article 13. Determinacions comuns per a les zones i sistemes.

ARTICLE 3. DISPOSICIONS ESTÈTIQUES COMUNES.

ARTICLE 4. DISPOSICIONS ESTÈTIQUES PARTICULARS.



ARTICLE 1. MODIFICACIONS A L'ARTICULAT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT.

NNSS. Article 104. Nucli Antic. (Zona 1).

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació del nucli 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 REGULADORA

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

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

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

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

5. CONDICIONS DE L'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.

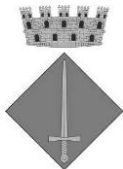
- A carrer: alineació de façana obligada a vial.

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

Es regulen per la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de l'Armentera referent a la revisió dels criteris estètics de les diferents zones. Articles 3 i 4 disposicions estètiques comunes i particulars.

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 només: 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.

NNSS. Article 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 de l'edificació.

2. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

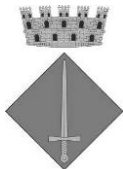
	2A	2B	2C
Façana mínima	10 m	10 m	7 m
Parcel·la mínima	225 m ²	225 m ²	-
Ocupació	PB 55% PP 40%	PB 55% PP40%	60%
Coeficient sostre	1,1 m ² /2	0,95 m ² /2	1,2 m ² /2
Alçada màxima	9,60 m (PB+2PP) 11,50 m	7 m (PB+1PP) 8,90 m	7 m (PB+1PP) 8,90 m
Alçada màx. P. Baixa	4,00 m	4,00 m	4,00 m
Separació carrer	(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		

(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 plànols zonificació.



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.

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.

Es regulen per la [Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de l'Armentera referent a la revisió dels criteris estètics de les diferents zones. Articles 3 i 4 disposicions estètiques comunes i particulars.](#)

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 de 1 habitatge cada 150 m² de sostre edificable.

NNSS. Article 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 REGULADORA

L'alçada 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'alçària màxima de l'edificació o de la part superior del carener de coberta serà de 7,90 metres. L'alçària màxima de la planta baixa o de la part superior del carener de la seva coberta serà de 4 metres.

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

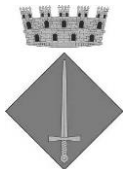
Ocupació màxima: 50%

Coefficient de sostre: 1 m²/2, excepte al Pla parcial sector 1 que serà de 0,88 m²/2.

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

Front: 5 m.

Posterior: 3 m.



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

Es regulen per la [Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de l'Armentera referent a la revisió dels criteris estètics de les diferents zones. Articles 3 i 4 disposicions estètiques comunes i particulars.](#)

6. USOS PERMESOS

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

NNSS. Article 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. ALÇÀRIA DE L'EDIFICACIÓ

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

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

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

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

4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Ocupació màxima:

100% en planta baixa.

55% en plantes pisos.

Coefficient de sostre:

Zona 4A: 2,1 m²/2

Zona 4B: 1,55 m²/2

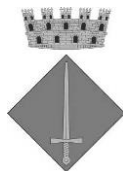
Separacions:

A carrer: alineació de façana obligada a vial o reculada un mínim de 3m.

A veïns: a mitgera o separada un mínim de 4m.

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.



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

Es regulen per la [Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de l'Armentera referent a la revisió dels criteris estètics de les diferents zones. Articles 3 i 4 disposicions estètiques comunes i particulars.](#)

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, sociocultural, de magatzems i industrial en la categoria màxima de petits tallers a la planta baixa.

NNSS. Article 108. Edificació Aïllada. (Zona 5).

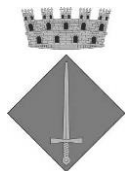
1. DEFINICIÓ

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

PARÀMETRES URBANÍSTICS	A	B	C	D	E
Parcel·la mínima	250 m ²	300 m ²	400 m ²	550 m ²	800 m ²
Façana mínima	12 m	12 m	18 m	20 m	10 m
Ocupació	40%	50%	40%	35%	35%
Coeficient de sostre	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
Alçada màxima	6 m. (PB+1PP)				
Alçada màxima de l'edificació o carener	7,90 m				
Separació mínima a vial	3 metres				
Separacions a veïns mínima	3 m. Edif. aux. a mitgera	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 carretera a Saldet (zona 5E), s'admet l'edificació d'ús agrícola enganxada a mitgera amb una profunditat màxima de 30 metres des del rec del Molí.

**Nota 2:**

- A la urbanització del carrer Víctor 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 m².

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

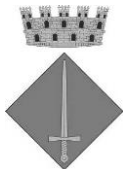
2. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Es regulen per la [Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de l'Armentera referent a la revisió dels criteris estètics de les diferents zones. Articles 3 i 4 disposicions estètiques comunes i particulars.](#)

3. USOS PERMESOS

En els apartats A, B, C i E 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.



ARTICLE 2. MODIFICACIONS A L'ARTICULAT DEL PLA PARCIAL SAU 2.

PP-SAU2 Article 13. Determinacions comuns per a les zones i sistemes

Per a tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura a les Normes subsidiàries.

1.- Agrupació de parcel·les

Es permet l'agrupament de parcel·les. L'edificació sobre la nova parcel·la es regularà segons les ordenances que corresponguin a la superfície que en resulti.

2.- Reculades de l'edificació

El tipus de reculada definit com de cos de l'edificació solament es permet a les façanes posteriors, amb un màxim de 5,00 m comptats des del pla que resulta d'aplicar la fondària edificable màxima.

El tipus de reculada per motius compositius es permet a totes les façanes.

Els porxos d'entrada no es consideren com a reculada de l'edificació.

3.- Alçàries útils

- Planta baixa: mínim 3,00 m, en el cas d'usos comercials, magatzems, etc., de 2,80 m en el cas d'oficines i comerços menors de 80,00 m² i de 2,50 m en el cas d'habitatges.
- Planta pis: mínim 2,50 m en general i 2,20 m a corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentador, cambres d'emmagatzematge i un 30% de la superfície a qualsevol altra peça dels habitatges.
- Planta soterrània i entresolats: mínim 2,20 m per a les ordenacions unifamiliars i 2,50 m per a les plurifamiliars.

4.- Planta soterrània.

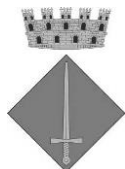
No es permet en planta soterrània l'ús d'habitatges ni el de locals d'ús permanent de personal. Les plantes soterrànies no es comptaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

5.- Coberta

Les cobertes de totes les construccions del sector seran inclinades, amb teula àrab. No obstant això, s'admetrà coberta plana contínua fins al màxim d'un 25 per cent de la superfície total de la coberta, que es destinarà necessàriament a la instal·lació de serveis tècnics de la construcció.

*(Modificació Puntual PP SAU 2) Aprovada inicialment el 10 de desembre de 2018)

Per al cas de coberta inclinada, aquesta podrà ser a una o a dues vessants, amb un pendent màxim del 30%. Serà obligatori recollir les aigües de la coberta de les façanes que donin al carrer mitjançant canaló i baixant.



La coberta podrà volar una distància determinada del pla de façana del gàlib o, si existeix, dels tancaments del cos sortint en balcó o en galeria. Aquesta distància, la volada de ràfec serà de 0,60 m, com a màxim, respecte del pla de façana del gàlib. En el cas que existeixin volades, el ràfec podrà volar 0,15 m més que els balcons o les galeries a tot el llarg de la façana, sempre que el canal de recollida d'aigües s'amagui a la coberta o ràfec.

El ràfec tindrà un front màxim de 0,17 m de gruix.

Per sobre del pla de coberta solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals, com ara xemeneies, antenes, parallamps, etc., quedant amagats a les golfes els de dimensió i volum més important com dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària.

En el cas d'habitatge arrenjerats o aparellats, el tipus de coberta escollit serà unitari per a tot el rengle o per als dos habitatges aparellats.

Per a tota la urbanització les xemeneies seran unificades amb el mateix tipus. Només es permet una antena, com a màxim, per a illa de cases.

6.- Cossos sortints

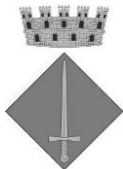
Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint en planta baixa i els cossos sortints tancats a totes les plantes, excepte quan expressament s'indiqui el contrari.

La superfície en planta del cossos sortints en galeria es comptarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície de sostre edificable. Els cossos sortints oberts computaran el 50% de la seva superfície fins a un màxim d'un 10% de la superfície útil interior. Els balcons oberts que no sobresurtin més 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.

7.- Tanques

La tanca als carrers i veïns situada al jardí davanter podrà ser calada metàl·lica o bé mixta. En aquest cas, la part massissa es farà amb el mateix tipus d'obra que les façanes de l'edificació, amb una alçària màxima de 80cm; la resta fins a 1,80 m ha de ser fet de material calat, tipus reixa metàl·lica o vegetal. Puntualment, i en cas que s'hagin d'incorporar els comptadors de diferents serveis a la tanca, es podrà fer massís, podent-se sobrepassar l'alçària màxima fixada en un màxim d'1,50 m i sempre que no superi una llargada d'1,20 m.

La porta d'accés a la parcel·la serà metàl·lica de l'alçària màxima de la tanca.



Les tanques entre veïns al jardí del darrera que no tenen façana a vial tindran, sobre el nivell natural de terres, per fora de la tanca, 1,80 m d'alçària màxima. Seran fetes amb material massís fins a una alçària màxima de 0,80 m i es completaran amb vegetació d'arbust fins a l'alçària d'1,80 m.

Es prohibeixen les gelosies i balustrades prefabricades de ceràmica i de formigó a qualsevol dels límits.

8.- Baixants

Els baixants d'aigües pluvials de la coberta del cos principal de l'edificació, si van vistos, transcorreran per la façana al llarg de la mitgera, on no es situen les portes d'accés dels garatges aparellats.

Els podrà col·locar, ja sigui un baixant per a cada parcel·la o bé un per a cada dues. En tot cas, un cop fixats a la façana no perdran la verticalitat mentre transcorrin vistos.

9.- Comptadors

Els comptadors aniran encastats, ja sigui a la part massissa de la tanca del carrer o bé als paraments de façana corresponents, sense sobresortir dels límits d'aquests i de l'alineació de vial, i formaran part de la composició de la façana o bé del disseny de la tanca.

10.- Ordenances d'estètica

[Es regulen per la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de l'Armentera referent a la revisió dels criteris estètics de les diferents zones. Articles 3 i 4 disposicions estètiques comunes i particulars.](#)

11.- Aparcaments

En general és obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per habitatges, coberta o a l'aire lliure, dins de l'àmbit del sòl privat, a menys que les determinacions específiques indiquin el contrari.

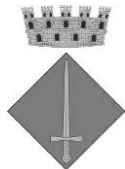
12.- Guals

En tots aquells casos en què les parcel·les no disposin d'un accés amb vorada renovable, serà obligatori que els propietaris d'aquests es facin el seu propi gual. Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota, s'utilitzarà un material i acabat igual a l'existent. Les obres aniran a càrrec dels propietaris de la parcel·la.

13.- Jardins privats

[Es regulen per la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de l'Armentera referent a la revisió dels criteris estètics de les diferents zones. Articles 3 i 4 disposicions estètiques comunes i particulars.](#)

14.- Projectes unitaris



Quan es redacti un projecte unitari que afecti un rengle d'habitatges unifamiliars en filera, dos habitatges aparellats o un habitatge aïllat o una edificació plurifamiliar, es podran variar o ajustar, sempre que sigui degudament justificat, algunes de les determinacions particulars de cada zona. Es respectaran sempre, però, l'ocupació, l'alçària, l'edificabilitat i la densitat màxima prevista. Aquestes modificacions hauran de comptar amb l'aprovació explícita dels serveis tècnics de l'Ajuntament.

15.- Mesures relatives a la sostenibilitat en l'edificació

Aquest punt recomana introduir alguns criteris de sostenibilitat per a la construcció d'habitatges. Mitjançant aquestes mesures es pretén reduir les emissions de CO₂ a l'atmosfera, millorar l'estalvi energètic, tant en la seva construcció com en el seu manteniment, augmentar l'estalvi i aprofitament dels recursos naturals com l'aigua, tant en la construcció del habitatges com en el seu ús, promoure el reciclatge dels residus afavorint la separació d'aquests dins la llar, etc. En definitiva, fer una construcció més sostenible.

Residus domèstics

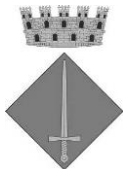
Caldrà especificar que es deixa un armari a cada habitatge destinat a les deixalles. Aquest armari haurà de poder contenir quatre cubells per separar residus de quatre tipus: vidre, paper i cartró, plàstic, metall i rebuig orgànic.

Instal·lacions especials d'estalvi energètic

- Interruptors de presència:
A situar en els espais comuns de les edificacions: entrades, garatges... Disposaran de temporitzadors per tal de garantir la seva aturada. Si la il·luminació d'algun d'aquests espais es fa amb làmpades de baix consum, no es col·locaran els interruptors de presència, ja que les contínues enceses i apagades comporten una despesa energètica superior que una encesa permanent. En aquests casos, els temporitzadors seran programables.
- Zonificació de la calefacció:
La calefacció de l'habitatge tindrà dos circuits (tant si és amb radiadors, com terra radiant); un per a la zona de dia i l'altre per a la zona de nit. Disposaran d'un termòstat independent per a cada un.
- Termòstat programable:
Cada circuit disposarà d'un termòstat que permeti programar la temperatura a cada franja horària, en funció de les necessitats i costums dels ocupants.

Reducció de consum d'aigua

- Vàters de doble descàrrega:
Tots els vàters de l'habitatge seran de doble descàrrega per tal de poder disposar de més o menys aigua segons la seva necessitat.



- Aixetes de doble cabal:

Totes les aixetes seran de doble cabal, és a dir, tindran dos recorreguts diferenciats per la pressió de l'aigua que és necessari. D'aquesta manera, s'estalvia aigua.

Protecció solar

Es considera important la protecció de totes les obertures orientades a sud, sud-oest i oest. Aquesta protecció es pot fer amb vidres especials, tendals, viseres, persianes regulables...

Ventilació creuada

La ventilació creuada pot ser natural o mecànica.

La ventilació natural necessita dues façanes oposades o amb un angle $>0^\circ$ a 90° , per tal de garantir la circulació natural de l'aire.

La ventilació mecànica es pot fer mitjançant conductes verticals amb aspiració estàtica o forçada.

Vidres dobles

Els habitatges disposaran de vidres dobles. Els gruixos mínims seran de 4 mm per a les llunes i de 6 mm per a la cambra d'aire. De cara a una millora acústica caldrà que les dues llunes no siguin iguals. Així doncs, el vidre mínim serà de 4+6+5.

Separació d'aigües plujanes

L'edifici separarà dos circuits d'evacuació. Aigües plujanes i aigües residuals.

Preinstal·lació domòtica

Disposarà d'un circuit de preinstal·lació domòtica.

Es deixarà un tub de 20mm, que arribi fins als llocs d'ubicació dels aparells de producció d'ACS, calefacció, aparells d'aire condicionat, persianes i registre telecomunicacions.

Muntatge en sec

S'utilitzaran, al màxim, elements de muntatge en sec. Caldrà dissenyar elements constructius incorporant criteris de desmuntatge: muntatge en sec, facilitat de muntatge i desmuntatge, unions mecàniques...

Energies alternatives

- Plaques solars tèrmiques:

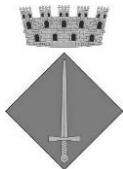
Per tal d'estalviar energia i promoure l'ús d'energies renovables es pot disposar d'aquest sistema de captació.

- Plaques solars fotovoltaïques:

És un sistema alternatiu al de plaques solars tèrmiques.

Aïllament tèrmic

S'estudiaran, especialment, els detalls corresponents als ponts tèrmics més freqüents per tal



de millorar el confort de l'habitatge.

4. Detall pilar-forjat
Els pilars de la façana provoquen una discontinuïtat de l'aïllament que cal evitar.
5. Fusteria amb trencament de pont tèrmic
6. Caixes de persiana aïllades i amb torn.
7. Detall façana forjat
8. Cobertes planes seran amb sistema ventilat
9. Ponts tèrmics en els brancals de les finestres

16.- Normativa recollida selectiva de residus

Aquest punt pretén fomentar el reciclatge i la reutilització dels residus urbans i facilitar la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al seu tractament.

En el planejament s'han adoptat les mesures necessàries, fixant les reserves de sòl necessàries per l'emplaçament de les instal·lacions i s'ha inclòs, en el disseny de la vitalitat pública, espais suficients i adequats per a la col·locació de contenidors soterrats de recollida selectiva, per tal d'optimitzar les operacions de recollida i transport de residus. (plànol 10 de l'annex d'obres bàsiques)

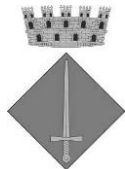
Cal afegir que alguns dels aspectes esmentats requereixen una gestió supramunicipal i són els instruments de planejament corresponents als adequats per fer-los front.

Promoure en els habitatges i establiments turístics, hoteleres, de lleure... la previsió d'espais i instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió, sempre que siguin conseqüents amb la del municipi. El planejament pretén recolzar l'article 43 de la Llei 6/1993, que promou aquesta previsió d'espais per part dels ajuntaments, mitjançant les ordenances municipals.

Els residus seran retirats per gestors autoritzats, inscrits en el Registre General de Gestors de residus de Catalunya, els quals seran els encarregats d'assegurar-ne la gestió òptima: valorització, reutilització, deposició controlada, etc. El tractament per a cada residu serà el que estableixi el catàleg de residus de Catalunya.

Es reutilitzaran les terres aptes procedents de l'excavació per a terraplens i altres usos de la mateixa obra.

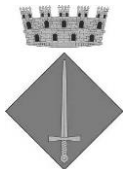
En cas que sigui possible, s'utilitzaran subbases obtingudes de la trituració de formigons



procedents de l'enderroc d'obres de fàbrica.

En cas que sigui possible, s'utilitzaran mesclades bituminoses reciclades procedents del fresatge o enderroc dels fermes en mal estat.

Pel que fa a la generació de residus per part dels particulars, competència de caire municipal, es proposa realitzar una campanya de difusió i foment de propostes de reducció de residus i de recollida selectiva entre els nous habitants de la urbanització.

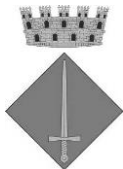


ARTICLE 3. DISPOSICIONS ESTÈTIQUES COMUNES

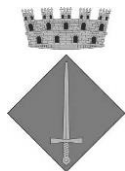
Definició:

Les presents disposicions comunes regulen les condicions estètiques de les diferents zones. Aquestes es complementaran amb les particulars que en detallaran de forma específica alguns aspectes.

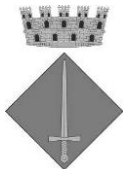
Volumetria	<ul style="list-style-type: none"> - La composició volumètrica del projecte arquitectònic tindrà el caràcter d'unitat de conjunt, evitant la juxtaposició de volumetries singulars o estridents, que desmereixin l'entorn. Es prohibeixen les construccions i elements tipus torre o similar.
Façana	<p>Forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En general es preveu el tractament unitari de la façana.
	<p>Materials:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Els acabats de l'edificació es realitzaran mitjançant els materials tradicionals: <ul style="list-style-type: none"> Carreus de pedra vista de la tradició constructiva local. Arrebossats i pintats. Estucats llisos o amb esgrafiats. Totxo ceràmic massís en brancals, sòcols, ràfecs ... Obra vista. - Queda expressament prohibit deixar la façana amb fàbrica ceràmica o bloc de formigó bastos sense revestir ni pintar. - L'acabat de façana serà unitari; s'accepta la utilització d'un material complementari dins la varietat de materials d'acabats admesos. - Es prohibeixen les façanes amb acabats de panells metàl·lics o similars. Amb excepció de les portes i brancals integrats a la fusteria metàl·lica. - Es prohibeixen els aplacats de pedra inferiors a 3cm de gruix que no siguin de la pedra del lloc o similar. S'admeten els sòcols aplacats fins a una altura màxima de 60cm, sempre que aquests s'assimilin a la carta de colors d'acabats de paraments.
	<p>Fusteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les fusteries seran d'alumini, acer o fusta. - Proteccions: <ul style="list-style-type: none"> - Persianes de llibret tipus mallorquina fixes o orientables. - Persianes enrotllables de llibret de corda, de fusta o d'alumini. Sense que resultin caixes aparents a façana.
	<p>Baranes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Estan prohibides les baranes de balustres prefabricats, o de gelosia de bloc de formigó.



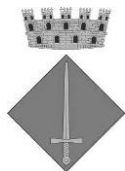
	<p>Colors:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Façanes, mitgeres i tanques: Colors tradicionals de la zona, com són els de la gamma dels terrossos, ocres, magres, sienes, etc..., definits a l'Annex Carta de colors d'acabats de paraments. - Fusteria i serralleria: El cromatisme d'aquests elements s'ha de complementar adequadament al color de la façana. Els colors admesos per aquests elements són els especificats a l'Annex Carta de colors de fusteria i serralleria.
Mitgeres	<ul style="list-style-type: none"> - Les parets mitgeres vistes es realitzaran amb els mateixos materials d'acabat i colors que les façanes. - No es permeten els envans pluvials d'obra ceràmica ni els aïllaments vistos.
Cobertes	<p>Forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Els edificis es cobriran amb teulades inclinades, amb una pendent màxima del 30%. - Per tal de facilitar el manteniment de la coberta i ubicació d'instal·lacions, es permet una construcció d'una part de terrassa, de superfície igual o inferior al 25% de la planta inferior, aquesta terrassa es situarà a més de 4,00 m. de la façana. - S'evitarà el fraccionament dels plans de coberta, mantenint-se uniformes en totes les seves vessants. - El carener no podrà superar l'alçada de 2,5 metres per sobre de l'alçada reguladora màxima. - En aquells edificis existents amb coberta plana, es permetran obres de restauració i rehabilitació d'aquesta. S'hi admet un cos d'edificació, per albergar la caixa d'escala, ascensor i instal·lacions amb una superfície màxima d'ocupació inferior al 20% de la planta immediatament inferior i una alçada màxima de 2,5 m. - Les cobertes, que no siguin de l'última planta de l'edifici, podran tenir la configuració de terrat. - Les edificacions en planta baixa podran tenir coberta plana en la seva totalitat. - Es prohibeixen els elements decoratius de coronació com els merlets o elements similars. <p>Material:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En les cobertes inclinades només es permet la teula àrab tradicional de colors terrossos.



	<ul style="list-style-type: none"> - Les cobertes planes, terrats i terrasses s'hauran de pavimentar en la seva totalitat amb peces ceràmiques de tonalitats no brillants similars a les teulades o amb fusta. - L'acabat de coberta haurà d'estar en sintonia amb les tonalitats de la carta de colors d'acabats. - Es permet incorporar finestres com a tancament sempre que mantinguin el pendent de la coberta i s'integrin en el seu pla. <p>Elements:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ràfec o voladís: Tindrà una volada màxima de 60cm. - Canals: Seran metàl·liques de color concordant amb el de la façana. Es prohibeixen expressament els materials plàstics i el fibrociment. - Per damunt de les teulades es prohibeix l'edificació, la instal·lació de dipòsits d'aigua o d'altres serveis, a excepció de l'antena col·lectiva de TV de l'edifici i de les xemeneies. - Les plaques de captació solar es situaran per sota el carener. Preferentment en zones no visibles des del carrer i en cap cas a les façanes a carrer. Si s'han d'instal·lar en el pla inclinat de teula, hauran de seguir el pendent d'aquest, en el mateix pla o en tot cas sobresortint el mínim necessari tècnicament. Es separaran del límits de coberta a mitgeres i vials un mínim d'1,00 m. No s'admeten les plaques amb dipòsits acumuladors aparents.
Cossos sortints	<ul style="list-style-type: none"> - En aquelles zones on siguin permesos, només podran ser cossos sortints oberts, que no sobresurtin més del 10% de l'amplada del carrer, amb una màxim de 80cm, amb llosa de balcó d'un màxim de 15 cm de gruix. - No es permeten balcons a distàncies inferiors a 60cm de la partió veïna.
Elements sortints	<ul style="list-style-type: none"> - Els elements sortints no podran volar més de 15cm, en les plantes pis i en la planta baixa aquest no podrà sobresortir més de 5cm sobre la voravia.
Rètols i elements publicitaris.	<ul style="list-style-type: none"> - Els elements no permanents com son els anuncis, rètols i elements de senyalització fixats sobre façana no sobresortiran més de 15 cm. - Es prohibeixen tota mena de rètols publicitaris pintats sobre les façanes. - El projecte objecte de llicència haurà d'especificar l'emplaçament i dimensionat d'aquests aparells.
Aparells d'aire condicionat	<ul style="list-style-type: none"> - Es prohibeix la col·locació de qualsevol aparell o element d'aire condicionat a la façana o mitgera de l'edifici, visible des de la via pública. - Els aparells condensadors, en la mesura del possible, s'ubicaran a la coberta, integrats amb l'edifici sense que siguin visibles des del carrer. - En cas que l'edificació no disposi de terrat, aquests tipus d'instal·lacions s'hauran d'emplaçar en llocs que no resultin visibles des de la via pública, com patis, terrasses interiors o similars.



	<ul style="list-style-type: none"> - Els aparells de climatització de locals de planta baixa, hauran d'estar integrats en la fusteria, amb reixes o gelosies sense sobresortir del pla de façana i sense que les conduccions d'evacuació d'aigües discorrin per la façana i aboquin a via pública.
Edificacions auxiliars	<ul style="list-style-type: none"> - Les edificacions auxiliars tindran la mateixa consideració pel que fa a acabats que l'edificació principal i respectaran les separacions a carrer i a veïns, que estableix, per cada zona, el planejament.
Tanques	<ul style="list-style-type: none"> - L'altura i tipus de tanques a carrer i mitgeres seran reglades segons les disposicions específiques 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. - No s'admeten gelosies ceràmiques o de formigó. - Es prohibeixen els aplacats de pedra inferiors a 3cm de gruix que no siguin de la pedra del lloc o similar. - Les parts massisses dels tancaments hauran de ser arrebossades i pintades, o de pedra. - La gamma de colors de les tanques, tant les parts massisses com les metàl·liques, hauran de ser d'acord a la carta de colors d'acabats i serralleria de cada zona.
Espai Lliure	<ul style="list-style-type: none"> - La jardineria haurà de ser adaptada al clima. Es recomana la utilització d'espècies autòctones de la zona. - Es prohibeix la utilització d'espècies exòtiques amb reconegut comportament invasor.



ARTICLE 4. DISPOSICIONS ESTÈTIQUES PARTICULARS

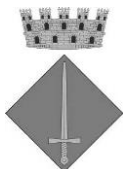
Definició:

Regulen les condicions estètiques específiques de cada zona, complementant les condicions que estableixen les disposicions comunes.

Article 4.1. ZONA 1: NUCLI ANTIC

Són d'aplicació les disposicions estètiques comunes amb les següents particulars:

Enderrocs i obra nova	<ul style="list-style-type: none"> - Només es concedirà llicència d'enderroc quan es produeixi la tramitació i obtenció simultània de la llicència per a una nova obra d'edificació. - Ordres d'execució i supòsits de ruïna. Serà d'aplicació el previst a l'Article 197 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme. Deures legals d'ús, conservació i rehabilitació i ordres d'execució. Establint-se un termini màxim de tres anys per a obtenir llicència d'obra nova, en cas contrari, la parcel·la s'inscriurà al registre municipal de solars.
Volumetria	<ul style="list-style-type: none"> - La volumetria haurà d'estar constituïda per volums simples que s'integrin en el conjunt del nucli, alineant-se a vial, evitant el trencament no justificat del pla de façana o de la coberta. Es prohibeixen volums edificats tipus torre o similars.
Façana	<p>Forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La planta baixa pot tenir un tractament diferenciat del resta del conjunt de la façana. - Els plens predominaran sobre els buits. - Les obertures de planta baixa no tindran una amplada superior a 3,50 metres. - S'afavorirà la preservació de les portalades tradicionals. - La composició de les obertures serà amb predomini vertical. Es separaran un mínim de 60 cm. de les mitgeres. - Les finestres tindran una amplada màxima de 1,00 metre i una alçada més gran de 1,5 vegades l'amplada com a mínim. - La façana posterior es podrà ordenar de manera lliure. <p>Baranes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les baranes i reixes de protecció hauran de ser metàl·liques massisses (no tubs) de composició vertical, similars al disseny tradicional. - Estan prohibides les baranes opaques, calades de fusta, i en general de panell metàl·lic o d'acer inoxidable.

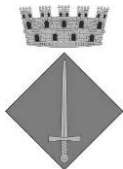


	<p>Colors fusteria i serralleria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Són els determinats a la carta de colors.
Cobertes	<p>Forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Els edificis es cobriran amb teulades inclinades amb una pendent màxima del 30%, que arrencaran de la línia de coronació de les façanes.
	<p>Elements:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ràfec: Serà de materials tradicionals com ceràmics, remolinats i pintats o pedra.
Cossos sortints	<ul style="list-style-type: none"> - A les façanes alineades a vial, els balcons seran paral·lels a façana.
Rètols i elements publicitaris.	<ul style="list-style-type: none"> - Rètols es realitzaran sobre bases planes o vidre, metacrilat incolor transparent o bases de llautó, bronze, fusta, ferro o alumini pintats. - Els elements publicitaris s'hauran de situar integrats als buits o sobre d'aquests, però mantenint les mides del buit inferior. Podran estar il·luminats, però no ser lluminosos. - Es prohibeixen els plàstics blancs i lletres impreses a sobre.
Tanques	<ul style="list-style-type: none"> - Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 m. - Les tanques podran ser d'obra en tota la seva alçària o formades per una part massissa fins a una altura màxima de 1,00 m i un acabament de tipus calat de reixa, filat, etc. i/o vegetació d'arbust. - Els colors permesos són els determinats a la carta de colors per tancaments, fusteria i serralleria

Article 4.2. ZONA 2: CREIXEMENT RURAL

Són d'aplicació les disposicions comunes amb les següents particulars:

Volumetria	La volumetria haurà d'estar constituïda per volums simples que s'integrin adequadament en el conjunt de la continuïtat urbana.
Façana	<p>Forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En planta baixa les obertures tindran una amplada màxima de 4m. - En plantes pis no es permeten obertures de una amplada superior a 3m. - A la zona 2A amb alçada planta baixa i 2 plantes pis la composició de les obertures a carrer serà amb predomini vertical. A la resta serà lliure.



Tanques	<ul style="list-style-type: none"> - Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 m. - Les tanques podran ser d'obra en tota la seva alçària o formades per una part massissa fins a una altura màxima de 1,00 m i un acabament de tipus calat de reixa, filat, etc. i/o vegetació d'arbrust. - Les tanques a mitgeres podran ser de perfils i malla metàl·lica.
---------	--

Article 4.3.- ZONA 3: EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES

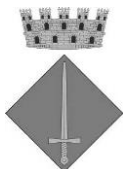
Són d'aplicació les disposicions comunes amb les següents particulars:

Volumetria	Unitat compositiva del conjunt edificat.
Tanques	<ul style="list-style-type: none"> - Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 m. - A carrer estaran formades per una part massissa fins a una altura màxima de 1,00 m de la vorera o el terreny i un acabament de tipus calat de reixa, filat, etc. i/o vegetació d'arbrust. - Les tanques a veïns i fons podran ser de perfils i malla metàl·lica.

Article 4.4.- ZONA 4: ORDENACIÓ MIXTA

Són d'aplicació les disposicions comunes amb les següents particulars:

Façana	<ul style="list-style-type: none"> - Els plens predominaran sobre els buits. - Les obertures en planta baixa es podran adequar a les dimensions requerides per les activitats per tal garantir-hi l'accés.
	<p>Materials:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En edificacions industrials-agrícoles es permet la utilització de prefabricats de formigó acolorit, d'acord a la carta de colors.
	<p>Baranes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les baranes i reixes de protecció hauran de ser metàl·liques. - Estan prohibides les baranes opaques, calades de fusta, i en general de panell metàl·lic o d'acer inoxidable.



Cobertes	Materials: - En les edificacions industrials-agrícoles es permet la coberta de panells metàl·lics tipus Sandwich o similar, lacats amb colors que s'adeqüin a la carta de colors corresponent a la serralleria.
	Elements: - Ràfec: Serà de materials tradicionals com ceràmica o pedra.
Tanques	- Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 m. - A carrer estaran formades per una part massissa fins a una altura màxima de 1,00 m de la vorera o el terreny i un acabament de tipus calat de reixa, filat, etc. i/o vegetació d'arbust. - Les tanques a veïns i fons podran ser de perfils i malla metàl·lica.

Article 4.5.- ZONA 5: EDIFICACIÓ AÏLLADA

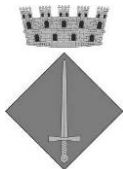
Són d'aplicació les disposicions comunes amb les següents particulars:

Tanques	- Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 m. - A carrer estaran formades per una part massissa fins a una altura màxima de 1,00 m de la vorera o el terreny i un acabament de tipus calat de reixa, filat, etc. i/o vegetació d'arbust. - Les tanques a veïns i fons podran ser de perfils i malla metàl·lica.
Espai lliure	El 50% de l'espai lliure de parcel·la haurà de ser enjardinat amb plantacions i acabats permeables.

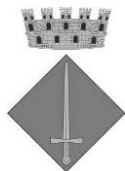
Article 4.6.- SAU-2 (TIPUS A, B, C, D)

Són d'aplicació les disposicions comunes amb les següents particulars:

Façana	Materials: - Es permeten materials alternatius, que no estiguin expressament prohibits a les disposicions comunes, sempre que s'adeqüin a la carta de colors d'acabats de paraments de l'Annex.
Cossos sortints	- Queda totalment prohibit qualsevol tipus de cos sortint fora del gàlib.



Tanques	<ul style="list-style-type: none"> - La tanca als carrers i veïns situada al jardí davanter podrà ser calada metàl·lica o bé mixta. En aquest cas, la part massissa es farà amb el mateix tipus d'obra que les façanes de l'edificació, amb una alçària màxima de 80cm; la resta fins a 1,80 m ha de ser fet de material calat, tipus reixa metàl·lica o vegetal. - Puntualment, i en cas que s'hagin d'incorporar els comptadors de diferents serveis a la tanca, es podrà fer massís, podent-se sobrepassar l'alçària màxima fixada en un màxim d'1,80 m i sempre que no superi una llargada d'1,80 m. - La porta d'accés a la parcel·la serà metàl·lica de l'alçària màxima de la tanca. - Les tanques entre veïns al jardí del darrera que no tenen façana a vial tindran, sobre el nivell natural de terres, per fora de la tanca, 1,80 m d'alçària màxima. Seran fetes amb material massís fins a una alçària màxima de 0,80 m i es completaran amb vegetació d'arbust fins a l'alçària d'1,80 m. - Es prohibeixen les gelosies i balustrades prefabricades de ceràmica i de formigó a qualsevol dels límits.
Espai lliure	<ul style="list-style-type: none"> - Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació auxiliar a les àrees reservades per a jardins de caràcter privat. - En parcel·les més grans de 400m², el 50% de l'espai lliure de parcel·la haurà de ser enjardinat amb plantacions i acabats permeables, amb un mínim d'un arbre per cada 50m². - La làmina d'aigua computa com a espai lliure no pavimentat.



ANNEX: CARTA DE COLORS

La modificació detalla la present Carta de Colors, que estableix els criteris cromàtics pels acabats de paraments, fusteria i serralleria.

La selecció de colors s'ha fet a partir de l'observació de la realitat existent de la vila de l'Armentera, escollint colors de la gamma dels terrossos, ocres i sienes. Amb la voluntat de preservar i posar en valor la seva arquitectura tradicional i per tal de mantenir una certa continuïtat amb els nous creixements. I l'objectiu d'evitar un excessiva disgregació de solucions que malmetin el caràcter de conjunt.

S'estableixen 28 colors per aplicar al pla de façana (paraments) i 14 per als colors de fusteria i serralleria als quals també se'ls afegeixen la gamma dels òxids. Tal i com es detalla en els següents quadres de colors escollits de la carta RAL:

COLORS D'ACABATS DE PARAMENTS



RAL 1001
Beix



RAL 1002
Groc sorra



RAL 1004
Groc or



RAL 1006
Groc blat de moro



RAL 1011
Beix bru



RAL 1013
Blanc perla



RAL 1014
Ivori



RAL 1015
Ivori clar



RAL 1017
Groc safrà



RAL 1019
Beix grisós



RAL 1032
Groc ginesta



RAL 1034
Groc pastel



RAL 1037
Groc sol



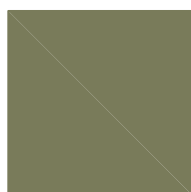
RAL 2010
Taronja senyals



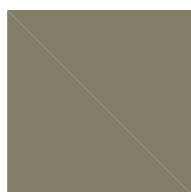
RAL 3012
Vermell beix



RAL 3022
Vermell salmó



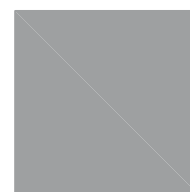
RAL 6013
Verd canya



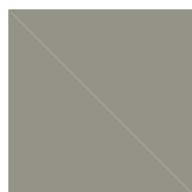
RAL 7002
Gris oliva



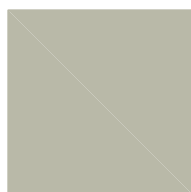
RAL 7003
Gris molsa



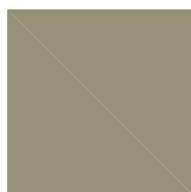
RAL 7004
Gris senyals



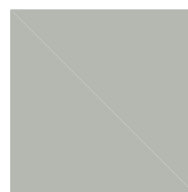
RAL 7030
Gris pedra



RAL 7032
Gris còdol



RAL 7034
Gris groguenc



RAL 7038
Gris àgata



RAL 8000
Marró verdós



RAL 8001
Bru ocre



RAL 8002
Marró senyals



RAL 8003
Bru argila

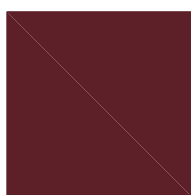


RAL 8023
Bru ataronjat

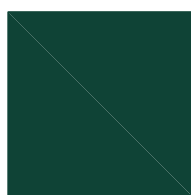


RAL 8024
Bru beix

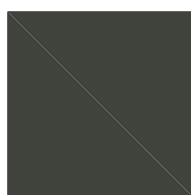
COLORS DE FUSTERIA I SERRALLERIA



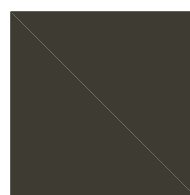
RAL 3005
Vermell vi



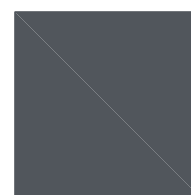
RAL 6005
Verd molsa



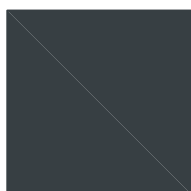
RAL 6006
Oliva grisós



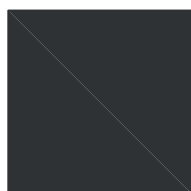
RAL 6022
Oliva terrós



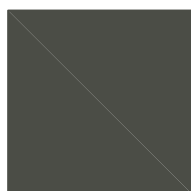
RAL 7015
Gris pissarra



RAL 7016
Gris antracita



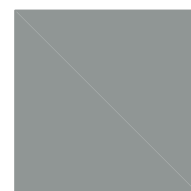
RAL 7021
Gris negrós



RAL 7022
Gris ombra



RAL 7035
Gris lluminós



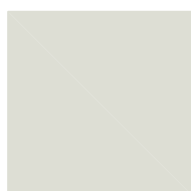
RAL 7042
Gris trànsit A



RAL 8016
Caoba



RAL 8028
Marró terra



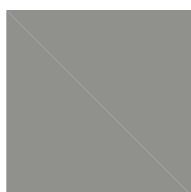
RAL 9002
Blanc grisós



RAL 9004
Negre senyals



RAL 9006
Alumini blanc



RAL 9007
Alumini gris

*S'INCLOU TAMBÉ LA GAMMA DE COLORS ÒXIDS.