

---

# **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE CALDES DE MALAVELLA**

**Modificació de la normativa de la Zona d'Edificació Aïllada (Clau 7)**

---

Serveis Tècnics Municipals - Març 2008

## ÍNDEX GENERAL

---

I. MEMÒRIA	3
1. INICIATIVA	3
2. EQUIP REDACTOR	3
3. ANTECEDENTS	4
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA 1.982 I MODIFICACIONS	4
PLANEJAMENT VIGENT. TEXT REFÓS DEL 1.993.	4
SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES EN L'ÀMBIT DE LA CLAU 7	6
4. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	7
5. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	8
6. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	8
II. NORMATIVA URBANÍSTICA	9
Article. 1.- Naturalesa	9
Article. 2.- Nova redacció de l'article 92. Àmbit	9
Article. 3.- Nova redacció de l'article 94. Ocupació	10
Article. 4.- Nou article 94 bis. Paràmetres de configuració de l'edificació plurifamiliar	10
Article. 5.- Nova redacció de l'article 94. A l'indars	10
Article. 6.- Nova redacció de l'article 97. Vivendes adossades	11
III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	12
1. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 1/5000	12

# I. MEMÒRIA

## 1. INICIATIVA.

---

La iniciativa de la formulació de la Modificació Puntual del Pla General és de l'Ajuntament de Caldes de Malavella.

## 2. EQUIP REDACTOR.

---

La present modificació ha estat redactada pels Serveis Tècnics Municipals de l'Ajuntament de Caldes de Malavella.

Gemma Torras i Oliveras, arquitecta.

25 de març de 2008.

### 3. ANTECEDENTS

---

#### **PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA 1.982 I MODIFICACIONS**

El Pla General d'Ordenació de Caldes de Malavella de l'any 1982, en la seva Secció 5ª corresponent a la Zona d'Edificació Aïllada, clau 7, era pràcticament igual a l'actual normativa vigent, reproduïda en el següent punt. Aquesta però va ser modificada puntualment l'any 1.984 i 1.985 en els seus articles 117.4 sobre vivendes adossades i 115.3 sobre construccions existents adossades a llindars. Aquestes modificacions indiquen que, ja en aquell moment, aquesta normativa ja presentava problemes de interpretació. Tot i així, aquestes modificacions no varen ser totalment recollides en el Planejament posterior.

#### **PLANEJAMENT VIGENT. TEXT REFÓS DEL 1.993.**

El Pla General d'Ordenació de Caldes de Malavella es va aprovar definitivament el 17/03/1.993 i es va publicar el 26/05/1.993, resultat de la revisió del P.G.O.U. de l'any 1982. És d'aplicació el Text Refós de La Normativa Urbanística aprovada el 24/05/2.005 i publicada el 07/10/2.005.

L'articulat objecte de la present modificació es correspon amb la Secció 5ª del Text Refós de la Normativa que es reproduïx a continuació:

#### *SECCIO 5a.- ZONA D'EDIFICACIÓ AiLLADA (7).*

##### *Art. 92.- AMBIT.*

1). *Aquesta zona comprèn els sòls urbans més allunyats del nucli de Caldes i els que formen les unitats de segona residència, aliens a la població permanent.*

2). *Tipus d'ordenació.- Edificació aïllada a l'interior d'una parcel·la la dimensió de la qual configura els diferents subtipus als quals corresponen distintes intensitats d'edificació.*

3). *Edificabilitat.- Els índex d'edificabilitat per a les diferents intensitats són:*

*(7.A) E.A. d'intensitat 1 ..... 1,2 m2 de sostre/m2 de sòl.*

*(7.B) E.A. " 2 ..... 0,75 m2 " "*

*(7.C) E.A. " 3 ..... 0,5 m2 " "*

*(7.C) E.A. " 4 ..... 0,32 m2 " "*

4). *Alçada reguladora i nombre de plantes.- L'alçada reguladora màxima serà de 6 m equivalent a planta baixa i planta pis. Pel damunt de l'alçada reguladora màxima només es permetrà la coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 30%, les cambres d'aire, amb alçada total de 60 cm, les baranes no superiors a 1 m, els elements tècnics de les instal·lacions i els elements ornamentals d'acabat.*

*El càlcul de l'alçada reguladora es farà a partir de la cota natural del terreny, en tota la seva extensió i amb respecte a cada punt de l'edificació, sense que s'admetin alteracions de l'esmentada cota.*

*En el cas que la rasant del carrer sigui superior a la del solar, s'admetrà una planta semisoterrània de manera que l'alçada total de l'edifici, des de la rasant del carrer, no sobrepassi la reguladora màxima.*

**Art. 93.- PARCEL·LA MÍNIMA.**

*Les diferents superfícies mínimes de parcel·la són respectivament:*

*E.A. d'intensitat 1 ..... 250 m<sup>2</sup>*

*E.A. " 2 ..... 400 m<sup>2</sup>*

*E.A. " 3 ..... 800 m<sup>2</sup>*

*E.A. " 4 ..... 2.000 m<sup>2</sup>*

*2.- Les façanes mínimes de parcel·la seran:*

*E.A. d'intensitat 1..... 12 m*

*E.A. d'intensitat 2..... 16 m*

*E.A. d'intensitat 3..... 20 m*

*E.A. d'intensitat 4..... 30 m*

**Art. 94.- OCUPACIO.**

*Les màximes ocupacions en planta són respectivament:*

*E.A. d'intensitat 1 ..... 50% E. principal, 20% E. secundària*

*E.A. " 2 ..... 30% " 12% "*

*E.A. " 3 ..... 20% " 10% "*

*E.A. " 4 ..... 14% " 4% "*

**Art. 95.- SEPARACIO A LLINDARS.**

*1). Per a totes les intensitats la separació mínima a llindars és de 3 m.*

*2). Quan la parcel·lació no sigui perpendicular al vial, s'admetrà la separació de 3 m de mitjana a la línia de vial, amb 1,5 m de mínim.*

*3). Per a edificacions d'una planta construïdes amb anterioritat a l'any 1.982, corresponents a la zona 7A que no guardin la separació de 3 m als llindars veïns laterals es permetrà l'ampliació de l'esmentada planta baixa seguint les alineacions laterals de l'edifici actual, fins a una profunditat de 20 m des de la línia de vial sempre que resti un pati posterior de 3 m.*

**Art. 96.- TANQUES.**

*Les tanques de les finques, en la seva part opaca no podran superar l'alçada d'1 m. Fins a una alçada d'1,80 m es podrà completar el tancament amb barrera vegetal o gelosia.*

**Art. 97.- VIVENDES ADOSSADES.**

*1). S'admet l'adossament de dues edificacions contigües, sense deixar, per tant, separació entre elles, havent de projectar-se ambdós edificis amb una mateixa composició arquitectònica.*

*2). L'adossament és obligatori per a aquelles parcel·les contigües a edificacions construïdes d'acord amb aquesta composició.*

*3). En els edificis adossats no es podran modificar les condicions d'edificació que aïlladament haurien de complir, a excepció de la separació del veí.*

*4). Les construccions auxiliars no podran sobrepassar l'alçada de 3,30 m pel damunt de la cota natural del terreny i es podran adossar a un dels llindars veïns.*

**Art. 98.- ADAPTACIO TOPOGRAFICA I MOVIMENT DE TERRES.**

*En aquells casos que sigui imprescindible la anivellació del sòl en terraplens, aquests es disposaran de manera que compleixin les següents condicions:*

*1a.- Quan estiguin en els llindars no podran situar-se a més d'1,50 m pel damunt o a més de 2,20 m per sota de la cota natural del llindar.*

*2a.- Les plataformes de nivellació no podran superar un talús ideal de pendent 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes possibles en els llindars, pel cim i per sota. Les parets de contenció de terres no podran superar, en la part vista una alçada de 3,70 m.*

**Art. 99.- CONDICIO D'US.**

*1). Els usos permesos en aquesta zona són els següents:*

*a) Vivenda unifamiliar i plurifamiliar.*

*b) Comercial en planta baixa.*

*c) Cultural i religiós.*

*d) Esportiu.*

*e) Sanitari - assistencial.*

*f) Oficines i serveis.*

*g) Industrial, en 1a. categoria.*

*2). Es obligat l'ús comercial en les plantes baixes d'aquelles subzones que tenen la denominació de comercial situades en les unitats de 2a. residència alienes al nucli urbà de Caldes.*

*3). Tanmateix, a les zones compreses entre el límit del sòl urbà, l'avinguda de Sant Maurici i la riera de Santa Maria, solament es permeten els usos descrits en el punt 1) d'aquest article que no estiguin en l'àmbit d'aplicació de la Llei 10/1990 de 15 de juny, sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics i del Reglament de 30 de novembre de 1961, d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses, tal com s'ha concretat per Ordre de 5 d'agost de 1982 del Departament de Governació.*

**Art. 100.-**

*Per a totes les urbanitzacions situades fora del nucli urbà de Caldes i per a la tipologia de vivenda aïllada, aquest Pla determina la vivenda mínima de 55 m2, ajustant-se al nivell "B" d'habitabilitat definit per la vigent normativa reguladora en aquesta matèria.*

## **SUSPENSIO DE LLICENCIES EN L'ÀMBIT DE LA CLAU 7**

En data 29-10-06 va ser aprovada per l'Ajuntament de Caldes de Malavella la suspensió de les llicències en l'àmbit de la Clau 7, motivada per les següents raons :

1. Creixent aparició en la zona d'edificació de clau 7 d'edificacions plurifamiliars, especialment d'aquelles peces encara buides on es podia obtenir major rendiment, que, en règim de propietat horitzontal generava unes edificacions en filera amb espais comunitaris d'accés, o, fins i tot, sense cap espai ni element comunitari, que no fos la parcel·la.
2. Creixent aprofitament del gàlib màxim de separació a llindars, fins i tot en les parts centrals de les illes edificables, transformant el paisatge interior d'aquestes zones, generant edificacions plurifamiliars que es col·locaven perpendiculars a carrer, i massificant el tradicional aspecte d'edificació aïllada.

El desenvolupament urbanístic que generava el sector de la construcció en aquells moments, deixava palès que, en el nucli de Caldes, transformava la configuració del teixit urbà que es desviava dels criteris que es considera van regir la redacció del Pla de General, i que eren també contraposats als criteris que es considerava havien de regir el nou POUM en formulació. La comissió de treball d'estudi i proposta de la revisió del Pla General, va constatar que per garantir l'interès general del municipi es feia necessari adoptar les mesures per corregir en el present i evitar en el futur, un desenvolupament desviat envers el que regia el Pla General, fet que es produïa en la construcció de determinades edificacions plurifamiliars en l'àmbit del Nucli de Caldes, i per tant no desitjat.

En aplicació l'art. 71 del Decret Legislatiu 1/2005, desenvolupat per l' art. 102 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, es va suspendre potestativament, en el marc de l'elaboració de la revisió del planejament del municipi, i pel termini màxim de l'art. 72.1, l'atorgament de llicències d' edificacions plurifamiliars en el Nucli de Caldes, en els àmbits qualificats pel Pla General vigent a la Secció cinquena com a "Zona edificació aïllada Clau 7".

#### 4. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

---

A dia d'avui, persisteixen els problemes normatius que varen originar la suspensió de llicències en l'àmbit de la Clau 7, sobretot respecte la configuració de les edificacions plurifamiliars. Per altra banda, vista la complexitat de la tramitació del POUM, i, en previsió de la demora d'aquest, es justifica la conveniència de modificar puntualment la Clau 7 del PGOU vigent, per tal de poder alliberar tot aquest àmbit de primer eixample a l'entorn del Nucli de Caldes de la suspensió de llicències que sobre ell existeix.

Per altra banda, s'aprofita aquesta modificació puntual, per tal de resoldre altres temes que afecten la normativa corresponent a la clau 7:

- Construccions auxiliars: També, en els darrers anys, i degut a la darrera pressió urbanística, s'han agreujat els problemes de veïnatge degut a les construccions auxiliars adossades a tanques i partions que s'han vingut permetent des de molt abans del PGOU del 1.982. S'han donat llicències d'acord amb l'art. 97.4 del PGOU vigent, aplicades també a les construccions secundàries permeses en l'art. 94.1. La manca de coherència i definició d'aquests conceptes i l'especial contradicció entre l'alçada de les tanques entre partions de 1,80 i la màxima permesa de 3,30m de les construccions auxiliars, ha generat un volum de denúncies i problemes per a l'administració municipal de difícil gestió.

- Augmentar l'alçada màxima reguladora de 6 a 7 m per tal de poder millor compliment als requeriments del nou Codi Tècnic de l'Edificació.

## 5. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

---

La normativa que acompanya la present Modificació puntual té els següents objectius:

- Ordenar la configuració de l'edificació plurifamiliar, per tal que prevalgui la configuració d'edificació aïllada, envoltada de jardí i suficientment separada de la resta d'edificacions veïnes.
- Eliminar les edificacions auxiliars adossades a partions i tanques, per tal que prevalgui la configuració d'edificació aïllada, envoltada de jardí.
- Augmentar l'alçada màxima reguladora de 6 a 7 m per tal de poder millor compliment als requeriments del nou Codi Tècnic de l'Edificació.

## 6. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

---

L'àmbit de la Modificació Puntual es correspon amb les zones qualificades com a Zona d'Edificació Aïllada corresponent a la Clau 7 en totes les seves intensitats.

## II. NORMATIVA URBANÍSTICA.

### Article. 1.- Naturalesa

La present Normativa forma part de la del Pla General d'Ordenació de Caldes de Malavella.

### Article. 2.- Nova redacció de l'article 92. Àmbit.

1). Aquesta zona comprèn els sòls urbans perimetrals del nucli de Caldes i que antigament formaven les unitats de segona residència, aliens a la població permanent, que actualment s'han anat convertint en primeres residències.

2). Tipus d'ordenació.- Edificació aïllada a l'interior d'una parcel·la la dimensió de la qual configura els diferents subtipus als quals corresponen distintes intensitats d'edificació.

3). Edificabilitat.- Els índex d'edificabilitat per a les diferents intensitats són:

(7.A) E.A. d'intensitat 1 ..... 1,2 m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de sòl.

(7.B) E.A. " 2 ..... 0,75 m<sup>2</sup> " "

(7.C) E.A. " 3 ..... 0,5 m<sup>2</sup> " "

(7.D) E.A. " 4 ..... 0,32 m<sup>2</sup> " "

4). Alçada reguladora i nombre de plantes.- L'alçada reguladora màxima serà de 7 m equivalent a planta baixa i planta pis. Pel damunt de l'alçada reguladora màxima només es permetrà :

- La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 30%, l'arrencada de la qual se situa sobre el forjat de l'última planta en l'encreuament amb la projecció de la línia de façana.

- Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de coberta plana, amb alçada total màxima de 60 cm.

- Les baranes no superiors a 1 m, els elements tècnics de les instal·lacions i els elements ornamentals d'acabat.

El càlcul de l'alçada reguladora es farà a partir de la cota natural del terreny, en tota la seva extensió i amb respecte a cada punt de l'edificació, sense que s'admetin alteracions de l'esmentada cota.

En el cas que la rasant del carrer sigui superior a la del solar, s'admetrà una planta semisoterrània de manera que l'alçada total de l'edifici, des de la rasant del carrer, no sobrepassi la reguladora màxima.

### Article. 3.- Nova redacció de l'article 94. Ocupació

1. Les màximes ocupacions en planta per a les vivendes unifamiliars són respectivament:

E.A. d'intensitat 1. 50% E. principal, 20% E. secundària

E.A. " 2 ..... 30% " 12% "

E.A. " 3 ..... 20% " 10% "

E.A. " 4 ..... 14% " 4% "

2. En el supòsit d'ocupació de la parcel·la amb una edificació principal i altra secundària, d'acord amb les determinacions d'aquest article, ambdues computen als efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat fixat a l'article 92.

3. S'entèn per edificacions secundàries aquelles destinades a : garatge particular, local per equips de piscines o anàlegs, vestuaris, safareigs, rebosts, hivernacles, magatzem per a material de jardineria, barbacoes. Aquestes sempre aniran vinculades a un edificació principal.

4. Es consideraran les construccions auxiliars existents vinculades a l'edificació principal.

#### **Article. 4.- Nou article 94 bis. Paràmetres de configuració de l'edificació plurifamiliar.**

1. Pel que fa al supòsit de regulació de l'edificació plurifamiliar, seran d'aplicació els paràmetres de regulació de l'aprofitament urbanístic fixats als articles 92 i 93 d'aquestes Normes Urbanístiques.

2. Pel que respecta a la configuració de l'edificació, s'estarà a les següents determinacions:

a) El perímetre regulador de l'edificació estarà separat a 3 m. de l'alineació de vial i com a mínim a 3 m. del lindars de la parcel·la.

b) La longitud màxima del bloc serà de 25 metres i tindrà que ser paral·lel a la alineació de la façana principal amb profunditat edificatòria de 15 m.

c) La separació entre dues fileres d'edificacions contigües serà de sis (6) metres, com a mínim.

3. El número màxim d'habitatges serà l'equivalent a un per cada cent vint (120) metres quadrats de superfície construïda.

4. En cas d'edificacions plurifamiliars que, per raó de l'art. 94.bis.2 que en regula l'ordenació, no es pugui esgotar l'edificabilitat, es podrà, mitjançant una concreció de l'ordenació de volums (d'acord amb l'art. 252 del Reglament de la Llei d'Urbanisme), incrementar la profunditat edificable de 15 m a 16,5 m.

#### **Article. 5.- Nova redacció de l'article 94. A lindars**

1). Per a totes les intensitats la separació mínima a lindars és de 3 m, tan per a edificacions principals com secundàries.

2). Quan la parcel·lació no sigui perpendicular al vial, s'admetrà la separació de 3 m de mitjana a la línia de vial, amb 1,5 m de mínim.

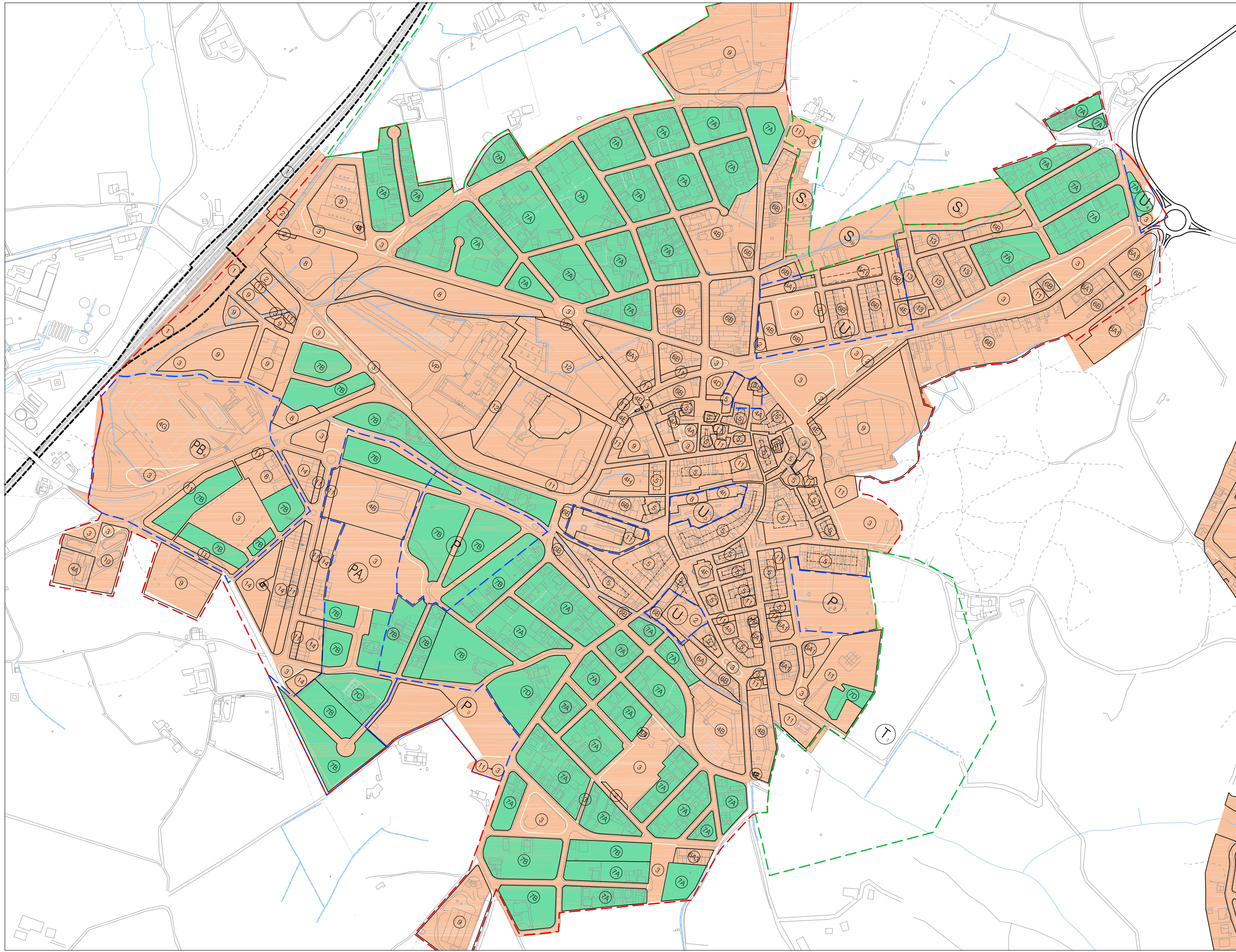
**Article. 6.- Nova redacció de l'article 97. Vivendes adossades**

- 1). S'admet l'adossament de dues vivendes contigües en el supòsit d'ús unifamiliar de l'edificació, sense deixar, per tant, separació entre elles: Ambdós edificis s'hauran de projectar amb una mateixa composició arquitectònica.
- 2). L'adossament és obligatori per a aquelles parcel·les contigües a edificacions construïdes d'acord amb aquesta composició.
- 3). En els edificis adossats no es podran modificar les condicions d'edificació que aïlladament haurien de complir, a excepció de la separació del veí al qual s'adossi.

### **III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.**

#### **1. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 1/5000**

---



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE CALDES DE MALAVELLA. MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA DE LA ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA (Clau 7)**

**ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ CORRESPONENT A LA ZONA 7 Edificació Aïllada**  
 Base planejament vigent, revisió PGOU 1982 aprovat el 17/03/93



Els Serveis Tècnics Municipals. Ajuntament de Caldes de Malavella

Escala: 1/5.000  
 Data: Març del 2008  
 plànol: 1 de 1



N