



## Anunci d'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana a la masia Cal Serra de Calders

Havent-se aprovat definitivament el Pla de Millora Urbana a la masia Cal Serra de Calders, es publica aquest, a l'efecte del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en concordança amb l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.

**“ Primer. Aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana a la Masia de Cal Serra de Calders, carrer Manresa número 1 del municipi de Calders, formulat per l'arquitecte col·legiat al COAC amb número 68243-8 i signat en data 25 de gener de 2025.**

**Segon. Notificar aquest acord als propietaris del terrenys inclosos en l'àmbit d'aquest pla-nejament, d'acord amb l'article 102.3.b) del TRLUC.**

**Tercer. Trametre a la Comissió Territorial d'Urbanisme a la Catalunya Central, còpia com-pleta de la documentació tècnica i administrativa, d'acord amb l'article 88 del TRLUC.**

**Quart. Publicar al BOPB l'aprovació definitiva d'aquest planejament, d'acord amb l'article 107.1 del TRLUC, a efecte de consulta i d'informació.”**

El present acord estarà a la disposició de les persones interessades a la seu electrònica d'aquest Ajuntament <https://www.calders.cat/>

Contra aquesta resolució que és definitiva en via administrativa, es podrà interposar amb caràcter potestatiu, recurs de reposició davant l'òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent a la recepció d'aquesta notificació. Contra la desestimació expressa del recurs de reposició, en el seu cas, o bé directament contra aquesta resolució, es podrà interposar recurs contenciós-administratiu davant del Jutjat Contenciós-Adminis-tratiu de Barcelona, en el termini de dos mesos a comptar des de el dia següent al de recepció de la notificació corresponent. En el cas de que la desestimació del recurs de reposició es produís per silenci administratiu que es dona pel transcurs d'un mes a comptar des de la data de la interposició sense que se hagi notificat la resolució, el termini per la interposició del recurs contenciós administratiu serà de sis mesos a comptar des de el dia següent del dia en que el referit recurs de reposició s'entengui desestimat. No obstant, podrà interposar qualsevol altre recurs que consideri convenient.

Calders, 2 de febrer de 2026

L'Alcalde,  
Eduard Sánchez Campoy



## **NORMATIVA**

### **TÍTOL 3 – RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

### **CAPÍTOL 3 – REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBA**

### **SECCIÓ 2 – REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ**

#### **Article 123 – Nucli antic (clau 1)**

##### **Definició**

Aquesta zona comprèn el nucli urbà més antic de Calders, ocupat per edificis a l'entorn dels carrers Manresa, Raval i Moià, nascut seguint el camí ral com element vertebrador, amb carrers de traça i parcel·lació medieval, amb una forta presència d'edificacions del segle XVIII i XIX, així com alguns edificis d'interès.

Aquest nucli es caracteritza pel manteniment d'una gran unitat i coherència formal per la seqüència i agrupaments en què es troben i per les característiques constructives i arquitectòniques pròpies d'un període històric passat.

L'ordenació dominant és entre mitgeres, per bé que amb distorsions puntuals.

El Pla estableix una zona genèrica i una subzona destinada a la construcció d'habitatge amb protecció oficial:

Subzona 1<sub>HP</sub>: Habitatge protegit en Nucli antic. Correspon al sòl destinat a la construcció d'Habitatge protegit.

##### **Disposicions generals**

##### **Protecció del patrimoni construït**

###### **Obligacions dels particulars:**

Els propietaris dels edificis venen obligats al seu manteniment en bones condicions de seguretat, higiene i ornat públics.

L'Ajuntament de Calders podrà, si ho creu oportú i necessari, redactar el corresponent **Padró Municipal de Façanes i/o elements del barri antic en mal estat**. Les façanes incloses (obligades a l'execució de les obres de restauració necessàries per garantir el manteniment dels elements o edificis) quedarien vinculades per uns terminis d'execució. El no compliment comportarà la sanció corresponent i eventualment l'actuació subsidiària de l'Ajuntament.

##### **Condicions de llicència d'obra major:**

**Sol·licituds de llicència:** A la sol·licitud de llicència per a aquestes edificacions s'hauran d'acompanyar plànols a escala 1:50 o 1:100 de les edificacions existents en la parcel·la i de les dues cases veïnes, amb plantes, seccions, alçats de les façanes, càlcul de volum i superfícies existents, amb indicació de les tanques, arbres i altres elements, i acompanyant fotografies del seu estat.

**Execució de les obres:** Per tal de mantenir les condicions ambientals en aquesta zona, es recomana no utilitzar maquinària pesada o sorollosa, camionatge de més de dos eixos, ni ocupar la via pública. Les obres es realitzaran amb tècniques i materials tradicionals, que



no faran del període de construcció un impacte destructor sobre l'entorn i la vida del barri com fan les tècniques de construcció pensades per a l'edificació oberta.

El POUM de Calders, incorpora com a document normatiu, el Pla especial de protecció de façanes del nucli antic, la normativa del qual complementa la regulació urbanística específica per a la zona de nucli antic, el seu compliment s'haurà de justificar conjuntament en els documents del projecte tècnic corresponent.

#### Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 5 m.
- Parcel·la mínima: 90 m².
- Es permet l'agrupació de les parcel·les, sempre que la façana resultant mantingui les condicions tipològiques de l'entorn.
- No s'admetrà la tipologia d'habitatges unifamiliars amb divisió horitzontal que no compleixin la façana mínima de forma individualitzada.

#### Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: Entre mitgeres amb alineació a vial.
- Nombre màxim de plantes: està fixat en els plànols d'ordenació.
- Alçada reguladora màxima: està fixada en els plànols d'ordenació.

|                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| PB + 1 (planta baixa i una plantes pis)  | 6,80 m. |
| PB + 2 (planta baixa i dues plantes pis) | 9,80 m. |
- Pels edificis de planta baixa i dues plantes pis es fixa una distància màxima entre la part superior del darrer forjat de l'edificació i l'inici de la coberta, la qual s'estableix en 0,60 m.
- Profunditat edificable: està fixada en el plànol d'ordenació.
- Es podrà ocupar el 50% del jardí en planta soterrani sempre que quedi el 50% del pati d'illa enjardinat o amb paviment tou natural tipus sauló o similar. Es fomentarà la nova plantació d'espècies vegetals.
- No es permeten els terrats refosos a la coberta inclinada.
- En quan a la conservació o substitució de les edificacions existents, la seva regulació ve determinada per les determinacions del Pla especial de protecció de façanes del nucli antic, la normativa del qual és d'obligat compliment.

#### **NORMES GENÈRIQUES DE L'EDIFICACIÓ:**

1. La composició estètica, voladissos, materials i color dels acabaments, altura de portals i forma de la coberta, seran semblants a les de l'entorn, mantenint el caràcter arquitectònic i urbanístic del conjunt.
2. En cas de substitució d'edificació es mantindrà la mateixa proporció global de buits i plens en les obertures de façana i les característiques dels voladissos, en relació amb l'edifici enderrocat i al conjunt del carrer. Si es detecta l'existència d'elements d'interès arquitectònic, com poden ser portes amb dovelles de pedra, brancals i dintells de finestres, dovelles amb alguna inscripció..., caldrà mantenir-los. La façana resultant ha de mantenir la visualització de la divisió parcel·l·ària de l'edifici existent.



3. No s'alteraran els materials de coberta i les qualitats i color de la façana respecte del conjunt, i el pendent de la coberta no superarà la de les cases veïnes ni el 30%.
4. Cossos sortints:
  - En edificis de nova construcció queden prohibides les tribunes i els cossos sortints tancats i semitancats.
  - En els cossos oberts existents no es permet el seu tancament amb fusteries de cap tipus, ni altres materials.
  - Es permeten cossos sortints oberts amb vol màxim 0,45 m i gruix màxim de 0,15 m.
  - Pla límit lateral de vol: 1 m de la mitgera.
  - Longitud màxima: 2 m per cada element a excepció de la planta primera que podrà ser de 4 m. La total no excedirà el 50% de la longitud de façana.
  - Alçada mínima sobre rasant de vorera fins a sota llosa de volada: 3,00 m.
  - Queden prohibits en carrers d'amplada inferior a 4,50 m.
5. Ràfecs:
  - Vol màxim: 0,50 m.
  - Gruix màxim: 0,15 m.
6. Alçades lliures mínimes permeses:
  - Planta soterrani: 2,30 m
  - Planta baixa: 3,00 m exceptuant intervencions en edificis existents.
7. Planta soterrani:
  - Es podrà ocupar el 100% del jardí en planta soterrani sempre que quedi el 50% del pati d'illa enjardinat o amb paviment tou natural tipus sauló o similar i es fomentarà la nova plantació d'espècies vegetals autòctones i amb baixos requeriments hídrics.
8. Edificació auxiliar:
  - S'admet edificació auxiliar.
  - Les construccions de caràcter recreatiu que no generin volum (piscines descobertes, sorral·ls...) i que es situïn a la cota de planta baixa ( $\pm 0,60$  m per sobre o per sota de la cota de referència de la cota de referència de l'alçada reguladora) no computaran a efectes d'ocupació i són admeses. Pel que fa a la construcció de piscines, no es permet la seva construcció si no es compleix amb tots els requeriments que estableix l'ordenança municipal reguladora per al foment de l'estalvi d'aigua en els edificis i habitatges. D'altra banda s'hauran de situar a una distància mínima de 10 m respecte a l'alineació de la màxima profunditat edificable.
9. Normes compositives:
  - Les edificacions es projectaran seguint les característiques formals pròpies de les edificacions de tipus tradicional existents, conservant llur tipologia, amb disposició dels buits, no com a resultant del desenvolupament del programa intern, sinó de condicions de composició de la façana, i mantenint els



ritmes de les obertures, justificant-los pels emprats a les edificacions contigües.

La façana posterior rebrà el mateix tractament que la façana principal.

Al rehabilitar o reformar qualsevol façana caldrà deixar al descobert tots els elements arquitectònics singulars que eren amagats: carreus, arcs, partions, ampits, motllures, ràfecs, barbacanes...

- L'aspecte exterior dels edificis, tant pel que fa als elements constructius com decoratius o informatius, haurà de guardar relació amb l'entorn, seguint les normes tradicionals de composició. Es prohibeixen els materials o imitacions que desentonin i que no s'adaptin al caràcter del sector.
- Coberta:
  - La coberta serà obligatòriament a dues vessants continua al mateix pla amb la directriu horitzontal paral·lela al carrer i amb un pendent màxim del 30% o bé plana. No s'admet la simultaneïtat de coberta plana i inclinada.
  - Tota l'edificació tindrà com a mínim dues línies d'arrencada de coberta i tantes com façanes.
- Planta baixa:
  - Tractament:  
El tractament de color i material de les plantes baixes serà similar al de la resta de l'edifici. L'edifici ha de ser tractat d'una manera homogènia.  
  
No es permetran aplacats que desvirtuin els materials característics del sector.
  - Aparadors:  
Els aparadors i accessos als locals comercials no sobresortiran del pla de façana i hauran de tractar-se de manera i amb els materials que s'integrin en l'ambient on estan situats i que no desvirtuin el suport arquitectònic.
  - Només s'admet la reculada de la façana en planta baixa per accés de vianants o comerç.
- Planta pis:
  - La façana ha de ser plana a excepció dels cossos sortints. Només s'admet la reculada de la façana en l'última planta en forma de galeria refosa.
- Forats de façana:
  - Proporcions:  
Les obertures de les façanes principal i posterior dels edificis que formen els ambients que són objecte d'actuació, llevat de les obertures de ventilació de les cobertes a la catalana, tindran una relació d'entre 1/3 i 2/3 i s'agruparan en eixos també verticals que podran estar o no centrats en relació amb la façana.

La mida de les obertures de les plantes pis han de tenir una proporció decreixent en alçada.

A partir de l'alçada de planta baixa + dues plantes pis, s'admetrà que a l'última planta no es compleixin aquestes proporcions.



En el cas de parcel·les agrupades o que funcionin conjuntament, les obertures de planta baixa no podran ser contínues per tal de mantenir els ritmes i l'aspecte fraccionat de l'edificació original. S'ha de mantenir un matxó de 0,60 m situat en la mitgera original comuna entre les parcel·les agrupades, centrat o no en aquest eix, depenent de la composició de façana i en l'alineació de la façana.

En qualsevol cas, en parcel·les de més de 8 m d'amplada,

- serà obligatori ordenar les obertures en més d'un eix vertical de composició.
- serà obligatòria també la divisió de les obertures de planta baixa amb un matxó de 0,60 m.

- Balcons i finestres:

Els elements de forat a utilitzar a les plantes pis són els balcons i les finestres. El predomini de l'un sobre l'altre es justificarà en relació amb les preexistències del tram de carrer.

La disposició general dels balcons a les façanes i l'espai que ocupin en planta en relació amb les obertures ha de seguir sempre els models tipològics tradicionals.

En qualsevol cas, la longitud màxima dels balcons ha de ser sempre menor de 4,00 m i està limitada en la seva distància a la mitgera pel pla límit lateral de vol.

Si es dona el cas, les finestres de cuina i safareig no demostraran en llur tractament usos diferents a la resta de finestres de la façana.

- Distància de separació entre mitgeres:

Els eixos de composició de les obertures, amb excepció de la planta baixa, s'hauran de separar prou de la mitgera per aconseguir una distància mínima de 0,60 m entre aquesta mitgera i l'aresta de l'obertura.

En planta baixa es permet la separació de les obertures a només 0,30 m de l'eix de la mitgera.

- Materials:

Serà aplicable en general l'arrebossat acabat pintat i, preferentment l'estucat tipus raspat. S'admet la pedra natural (tipus sorrenca o Sant Vicenç) o artificial com a solució de sòcol, i no s'accepten els marbres i granits d'acabat brillant. En cas d'utilitzar pedra artificial, aquesta haurà de tenir una textura i cromatisme similar a la pedra natural autoritzada.

Queda prohibit especialment utilitzar en els paraments de façana i de coberta: el fibrociment, la pissarra, l'obra vista, els materials brillants o polits, i els colors discordants.

La utilització dels materials a les façanes serà homogènia, excepte en el sòcol.

La fusteria, persianes i els detalls d'acabat o ornamentació poden ser de material lliure, respectuosos amb el conjunt i mantenint l'homogeneïtat en tots els elements de la façana.



Atès el tipus de baranes de balcons i reixes de finestra utilitzats al llarg del temps en els edificis, que atorguen el nucli antic un caràcter senzill i tradicional, només s'admetran les baranes metàl·liques de barrot senzill, treballat o no, sense elements ornamentals intermitjos i sense el vidre, i queden prohibits els següents materials: xapa perforada, taulells de fusta, barrots de fusta, balustres i vidre opac o translúcid.

Els materials utilitzats a les cobertes a dues vessants serà la teula aràbiga, preferentment de recuperació, llevat del cas que el projecte justifiqui la utilització d'un altre material. Per la coberta plana el material d'acabat serà la rajola ceràmica.

- Color:  
S'admeten els colors preferentment ocres, terrossos i beiges, els materials bàsics que determinen l'homogeneïtat de la façana, i d'altres que puguin establir un diàleg cromàtic senzill amb els colors dels edificis preexistents.

Expressament, no s'admeten com a color de tractament generalitzat el blanc, el negre ni les tonalitats bàsiques (blau, vermell, groc), excepte en casos molt justificats.

Els detalls, veles i rètols podran ser de color lliure, mentre mantinguin la integració cromàtica en el conjunt de la façana i de l'ambient.

## **Disposicions particulars**

### **ZONA 1:**

#### Condicions d'ús

Es prohibeix l'ús de tallers de reparació de vehicles i el de gimnàs o centre esportiu.

Es prohibeix de forma explícita l'ús d'establació, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

- Planta soterrani: aparcament, restauració vinculats a la planta baixa i comercial al detall vinculats a la planta baixa.

- Planta baixa: residencial, comercial, oficines i serveis, hotel·ler, restauració, equipaments comunitaris, indústria integrada.

- L'ús d'aparcaments en planta baixa, es restringeix a les parcel·les amb edificació unifamiliar i en aquelles parcel·les en què es demostrï que és impossible ubicar-lo en planta soterrani.

- Planta pis: residencial, oficines i serveis, restauració, hotel·ler i equipaments comunitaris.

- En el carrer Raval, en el tram indicat en els plànols d'ordenació, es prohibeix l'ús d'aparcament i d'habitatge a planta baixa, fins a l'alineació de la profunditat edificable. Per la qual cosa en aquestes parcel·les, les places d'aparcament s'han de plantejar amb accés des del carrer St. Vicenç i des de la Ctra. de Manresa que tindrà el tractament i consideració de travessia urbana.

#### Condicions de l'edificació

- S'estableix una alçada mínima de planta baixa i una planta pis. Caldrà construir com a mínim el 50% de la profunditat edificable teòrica possible en tot el volum de les dues plantes.



## **SUBZONA 1<sub>HP</sub>:**

### Condicions de l'edificació

- S'estableix l'obligació d'edificar el 100% del sostre edificable per a habitatge de protecció, en els terminis establerts per l'article 68.2h del Reglament de la Llei d'urbanisme, que no podran ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar de la data d'atorgament de la llicència.

- El projecte arquitectònic haurà de donar compliment a l'obligació de destinar 2/3 del sostre edificable a Habitatge de Protecció Pública en règim general i especial i 1/3 a Habitatge de Protecció pública de preu concertat.

### Condicions d'ús

Es prohibeixen l'ús de tallers de reparació de vehicles.

Es prohibeix de forma explícita l'ús d'establació, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

- Planta soterrani: aparcament

- Planta baixa i planta pis: Només s'admet l'ús residencial en règim de protecció. El 100% del sostre edificable es destinarà a habitatge de protecció en règim general, especial i de preu concretat, d'acord amb l'establert en les condicions d'edificació.

## **TÍTOL 2 – PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I DÚS**

### **CAPÍTOL 2 – DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ**

#### **SECCIÓ 2 – REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL**

##### Article 66. Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial

L'edificació alineada a vial es regula genèricament a través de les disposicions següents d'aquesta secció a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: fondària edificable, front mínim de parcel·la, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima i parcel·la mínima.

##### Article 67. Planta baixa d'un edifici referida a carrer

És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,6 metres per sobre i 0,6 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.

Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.

Hi ha l'obligació d'alinejar la planta baixa a la línia de façana. Únicament es permet una reculada màxima d'1,50 m de fondària i amplada per a l'accés de vianants a l'edifici. S'exceptuen d'aquesta obligació de l'alineació els locals comercials. Els accessos als garatges han d'estar alineats a façana.

##### Article 68. Planta pis

Les plantes pis s'han d'ajustar a la línia de façana a excepció de les determinades en cada zona.



#### Article 69. Planta soterrani

S'admet l'ocupació en planta soterrani de tot el sòl per sota la planta baixa més el 50% del sòl no edificable, qualificat de jardí privat.

#### Article 70. Coberta

L'acabat de coberta inclinada serà de teula tradicional color roig-terros o similar, excepte que en les condicions específiques de cada zona se'n determinin d'altres.

1. L'alçada reguladora màxima es compta des de sota teula i des del pla de façana, per tant, la planta coberta inclinada complirà aquesta condició. El pendent de la teulada no podrà ser superior al 35%.

Els careners de coberta, així com altres elements construïts, no sobrepassaran en més de 3,50 metres d'alçada de l'arrencada de la coberta al pla de façana.

2. Per a edificis acabats en terrassa es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Les baranes tindran una alçada màxima de cent deu centímetres per sobre de l'alçada reguladora màxima. Les cobertes planes no podran sobrepassar la línia de façana, per tant, no podran fer volada.
3. Per sobre dels plans definits per a la teulada, podran sobresortir elements de ventilació, climatització, caixes d'escala, caixes d'ascensor, antenes i claraboies dels celoberts; aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.

#### Article 71. Planta golfes

Condicions dels espais sotacoberta:

##### **- Espai sotacoberta auxiliar:**

- destinació: allotjament de maquinària, safareigs, estenedors, trasters.
- accessibilitat: hauran de tenir accés directe des dels espais comuns de l'edifici mitjançant l'escala comunitària i/o ascensor.

##### **- Espai sotacoberta complementari:**

- destinació: estances de l'habitatge complementàries als de la planta inferior.
- accessibilitat: per garantir l'accessibilitat de l'habitatge es permet l'accés des de la planta sotacoberta directe des dels espais comuns de l'edifici mitjançant l'escala comunitària i/o ascensor. L'habitatge ha de tenir comunicació inferior entre les dues plantes que formen.
- limitacions de superfície: com a mínim la meitat (1/2) de la superfície útil de la unitat s'haurà de realitzar a l'habitatge immediatament inferior.
- obertures: no es podran obrir finestres al pla de façana.
- es permeten els terrats refosos a la coberta inclinada, sempre que es separin un metre de la mitgera, excepte en la zona de casc antic (clau 1).

#### Article 72. Cossos sortints i elements sortints



1. Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents:
  - L'alçària lliure mínima entre la vorera i el sota forjat dels cossos sortints és de 3,00 metres en tots els punts, excepte que en les determinacions de cada zona se'n determinin d'altres. Aquesta norma s'aplicarà tan sols en els edificis que estiguin alineats a la via pública i en la façana principal.
  - Si la seva volada no es regula a la zona corresponent aquesta es limita per la menor de les dimensions següents:
    - o El 10% de l'amplària del vial
    - o L'amplària de la vorera menys 30 cm
    - o Una longitud de vol d'1,00 metres pels cossos sortints oberts i de 0,60 metres pels cossos sortints tancats o semitancats
  - Els cossos sortints oberts podran ocupar tota la longitud de façana, respectant el límit lateral de vol. En el cas d'un edifici amb front a varies vies la regulació s'aplicarà pel conjunt que formen les diferents façanes.
  - Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar com a màxim 1/3 de la longitud de la façana. En el cas d'un edifici amb front a varies vies la regulació s'aplicarà per a cada tram de façana per separat.
  - El límit lateral de vol dels cossos sortints vindrà definit per un pla normal a la façana separat com a mínim 1,00 metre de la paret mitgera.
  - La volada màxima permesa dels cossos sortints oberts en l'espai lliure del pati posterior de la parcel·la és d'un metre i vint centímetres (1,20 m). S'hauran de separar 1,00 metre de les mitgeres.  
En l'espai lliure del pati posterior de la parcel·la, no s'admeten cossos sortints tancats o semitancats.
2. El vol dels elements sortints, com ràfecs, gàrgoles, rètols, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui res, els elements sortints no podran volar més de 15 cm, excepte a la planta baixa on, a més, no podran sobresortir més del 5% de l'amplada de la voravia i es col·locarà a l'alçada mínima de 3,00 m, i a la planta coberta, on el ràfec podrà volar com a màxim 50 cm.

#### Article 73. Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana i en el cas de coberta inclinada seria el punt del pla de façana que coincideix amb el pla inclinat de recolzament de la teula.

El nombre de plantes es determina tant per la façana principal com per a la façana posterior.

L'alçada de l'edificació i el nombre de plantes s'han de respectar conjuntament.

#### Article 74. Regles sobre determinació d'alçades

Determinació del punt de referència de l'alçada reguladora.

1. Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal.
  - a. Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el seu centre, menor o igual de 0,6 m, l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
  - b. Si la diferència anterior de nivells és més de 0,6 m, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,6 m per sobre de la cota de l'extrem de la línia de façana de la cota més baixa.
  - c. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més d'1,5 m per sobre del punt



d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.

2. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà.
  - a. Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt 1 operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola.
  - b. Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més amplada. Aquesta dimensió podrà arribar com a màxim fins a la meitat de la longitud del tram de carrer de menor amplària. D'aquesta regla solament podrà beneficiar-se la primera parcel·la que fa cantonada.
3. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà, regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mitjà de la parcel·la.

#### Article 75. Regles sobre mitgeres

Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb el mateix material de façana.

#### Article 76. Profunditat edificable

La profunditat edificable indicada als plànols d'ordenació és màxima.

#### Article 77. Edificació en el pati d'illa o pati posterior de l'edificació

Quan s'admeti l'edificació en el pati interior d'illa s'ajustarà a les condicions següents, sens perjudici del que aquest Pla determini per a cada zona:

1. L'edificació en interior d'illa, quan sigui permesa en les condicions generals de tipus d'ordenació, no pot depassar l'alçada lliure de 3,50 metres amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora fins sobre forjat i s'haurà de cobrir mitjançant coberta plana. La construcció auxiliar s'adossarà al fons de parcel·la i tindrà una fondària màxima de 4,00 m. Les alçades de les parets mitgeres sobre el cos auxiliar seran d'1,80 m i amb obra massissa i amb el mateix acabat de façana en ambdues cares.
2. L'alçària de l'edificació a pati d'illa només podrà entendre's referida a la rasant d'un carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades.
3. S'admetrà l'edificació en soterrani en tot el solar, mantenint la rasant del nivell de planta baixa.
4. Es podran construir piscines separades un metre de les mitgeres, mantenint la rasant del nivell de la planta baixa, sempre i quan compleixin amb els paràmetres específics que regula l'ordenança municipal per al foment de l'estalvi d'aigua en els edificis i habitatges.

#### Article 78. Sòl lliure d'edificació (P)

Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la línia de profunditat edificable màxima, no podran ésser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la.



Es podran construir piscines separades un metre de les mitgeres, mantenint la rasant del nivell de la planta baixa, sempre i quan compleixin amb els paràmetres específics que regula l'ordenança municipal per al foment de l'estalvi d'aigua en els edificis i habitatges.

#### Article 79. Tanques de parcel·les edificades

Les tanques tindran, sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada zona, les següents característiques:

- Tanques a carrer (alineació reculada de vial): tindran una alçària màxima d'1,80 m. Fins a una alçària de 0,80 m, serà massissa i amb acabat de façana i la resta s'acabarà amb vegetació d'arbust o reixes. Es prohibeixen les gelosies i la tela metàl·lica.
- Tanques entre veïns:
  - o En terrats de planta pis: tindran una alçada d'1,80 metres que serà de material massís i amb acabat de façana en ambdues cares.
  - o En jardins de planta baixa: tindran una alçària màxima d'1,80 m. Fins a una alçària de 0,80 metres podrà ser massissa i serà amb acabat de façana i la resta s'acabarà amb vegetació d'arbust, reixes o tela metàl·lica. Es prohibeixen les gelosies.
- Tanques a una zona verda: tindran una alçària de 2,00 m.

#### Article 80. Regulació dels aparcaments

S'estableix una reserva mínima d'una plaça d'aparcament, amb accés lliure i directe a l'espai comú, per a cada habitatge de nova creació i una plaça d'aparcament per a cada 100 m<sup>2</sup> construïts de local en edificis de nova planta.

Cada plaça d'aparcament disposarà d'un espai configurat per un mínim de dos metres i trenta centímetres per quatre metre i vuitanta centímetres (2,30x4,80 m) i amb una alçada lliure mínima de dos metres i trenta centímetres (2,30 m). L'espai mínim en superfície de la plaça d'aparcament no podrà estar ocupat per cap element (ni pilars o altres elements estructurals)

Tant en el cas de creació d'habitatges nous en edificis de nova planta, com per l'ampliació d'edificacions existents, quan tècnicament sigui impossible, s'admetrà la vinculació de les places que faltin per complir amb les reserves mínimes, sempre que es trobin en un radi de 200 metres, aportant escriptura de compra vinculades a l'habitatge de les places en qüestió. Aquest tràmit serà previ a la concessió de la llicència d'obres.

En cas de la impossibilitat de places vinculades, s'admetrà la no aplicació de l'obligació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge o per a cada 100 m<sup>2</sup> construïts de local, però la densitat dels habitatges que regula l'article 49 de la normativa del POUM, es modificarà de la següent manera:

Paràmetres a complir sobre el nombre màxim d'habitatges:

El nombre màxim d'habitatges admesos, N, és el resultat de l'aplicació de la següent:

$$\text{Nre. màxim d'habitatges, N} = \frac{SH}{100 + \left(\frac{H-n}{H}\right) \times 20}$$

S'entén per "tècnicament impossible" quan per la geometria o dimensions de la parcel·la o de l'edifici existent: no sigui possible la construcció dels aparcaments necessaris, sigui extremadament difícil la seva execució, o perquè en la planta baixa on seria possible ubicar-hi les reserves dels aparcaments necessaris es té la previsió (caldrà presentar la



sol·licitud de la llicència d'activitats en qüestió) o existeix una activitat admesa pel planejament diferent a la d'habitatge o bé quan directament no s'admet l'ús de l'aparcament en planta baixa.

S'estableix una reserva addicional per aparcament de bicicletes d'1,50 m<sup>2</sup> de superfície útil per a cada habitatge.

No serà aplicable quan la llicència sigui per a un sol habitatge.

## SECCIÓ 4 – REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ EN VOLUMETRIA ESPECÍFICA

### Article 89. Paràmetres que regulen la volumetria específica

Definició: És aquella zona en la que l'edificació es preveu amb volumetria independent per a cada una de les parcel·les.

L'edificació en volumetria específica es regula a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: índex d'edificabilitat, parcel·la mínima, façana mínima, nombre màxim de plantes, alçada màxima, ocupació màxima de la parcel·la i separacions de l'edificació al carrer i a les partions de la parcel·la.

### Article 90. Sòl lliure d'edificació

Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre l'ocupació màxima de la parcel·la i separacions mínimes, no podran ésser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la.

Es podran construir piscines separades dos metres de les partions i cinc metres dels carrers, mantenint la rasant del nivell de la planta baixa, sempre i quan compleixin amb els paràmetres específics que regula l'ordenança municipal per al foment de l'estalvi d'aigua en els edificis i habitatges.

El projecte d'edificació amb espai lliure resultant, s'haurà d'acompanyar d'una proposta d'ordenació de l'espai lliure a fi de tenir en compte les exigències hídriques del jardí, la forma d'abastament d'aigua i el seu emmagatzematge d'acord amb l'Ordenança municipal reguladora per al foment d'estalvi d'aigua als edificis i habitatges.

### Article 91. Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny

Tindrà la consideració de planta soterrani referida a la cota de terreny, la que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà tota aquesta part la consideració de planta baixa.

### Article 92. Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny

Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la cota de terreny, la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.

### Article 93. Alçada màxima de l'edificació referida a la cota del terreny

És l'alçada màxima de l'edificació, per sobre de la qual només poden sobresortir xemeneies i elements tècnics. Per sobre d'aquesta alçada no s'admeten cossos edificats com caixes d'ascensor, contracobertes...



L'alçada màxima es compta des de la plataforma on es situa la planta baixa, fins al carener de la coberta inclinada o fins a la part superior del terrat pla de la coberta plana.

En els casos que, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades.

#### Article 94. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de la parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis. Els ràfecs podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 50 cm.

#### Article 95. Tanques

Les tanques tindran, sens perjudici del que aquest Pla determini per a cada zona, les següents característiques:

- Tanques a carrer: tindran una alçada màxima d'1,80 m. Fins a una alçada de 0,80 metres serà massissa i amb acabat de façana i la resta s'acabarà amb vegetació d'arbust o reixes. Es prohibeixen les gelosies i la tela metàl·lica.
- Tanques entre veïns: tindran una alçada màxima d'1,80 m. Fins a una alçada de 0,80 metres podrà ser massissa i serà amb acabat de façana i la resta s'acabarà amb vegetació d'arbust, reixes o tela metàl·lica. Es prohibeixen les gelosies.
- Tanques a una zona verda: tindran una alçada de 2,00 m i seran d'obra vista de maó manual amb un coronament de peça prefabricada de color gris.

#### Article 96. Adaptació topogràfica del terreny

En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl amb terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

1. La topografia existent en les parcel·les edificables no es podrà modificar en un perímetre d'1,00 m a l'entorn dels llindars. En la documentació per a atorgament de la llicència d'edificació caldrà aportar la justificació del nivell topogràfic inicial i final en plantes i seccions.
2. Les plataformes d'anivellament a l'interior de la parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin uns talussos ideals de pendent 1m:3m (alçada: base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles segons l'apartat anterior, a les partions.