



Plaça Verdaguer, 2 – Can Dachs  
Tel. 938 122 054  
folgueroles@diba.cat

## ANUNCI

Aprovat definitivament, per acord de Ple de data 27 de gener de 2026, el Pla Parcial que desenvolupa el sector de sòl urbanitzable delimitat SUD 02 Escoles, del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Folgueroles, presentat per PROMOCIONS HUMARRIEZU S.A, de conformitat amb l'article 103 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, es publica la normativa urbanística.

Trobat-se a disposició dels interessats la documentació del Pla Parcial a la seu electrònica d'aquest Ajuntament (adreça <https://folgueroles.cat>).

Contra aquest acord que exhaureix la via administrativa, pot interposar-se recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de la present publicació.

Alternativament i de forma potestativa, es pot interposar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes, a comptar ds del dia següent al de la seva notificació.

## ANNEX

### NORMES URBANÍSTIQUES

#### Capítol 1. Determinacions generals

##### Article 1. Àmbit d'aplicació del Pla parcial urbanístic

La present normativa és d'aplicació a la totalitat de l'àmbit que desenvolupa el *Pla parcial urbanístic (PPU) SUD-02. Escoles*, del municipi de Folgueroles, a la comarca d'Osona, segons queda delimitat en els plànols

##### Article 2. Marc legal de referència

La normativa del present document de planejament derivat, desenvolupa la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbanística Municipal de Folgueroles, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió de 30 de març de 2020 i publicat el corresponent acord d'aprovació, en data de 30 de juny de 2021.

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat a la present normativa, o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que estableixin les determinacions d'aquest document especificat: la Revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Folgueroles.

El Pla parcial haurà d'executar-se d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística que queda definit per el *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 d'octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana; el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei*

CODI DE L'EXPEDIENT:    NOM DE L'EXPEDIENT:



Plaça Verdaguer, 2 – Can Dachs  
Tel. 938 122 054  
folgueroles@diba.cat

*d'Urbanisme; la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme; el Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, així com totes aquelles disposicions posteriors que ho modifiquin, en concret el Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme.*

### Article 3. Contingut del Pla parcial

Aquest Pla parcial urbanístic, redactat segons el que estableixen els articles 65 i 66 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, consta dels següents documents:

**A. Memòria**, on es defineix: Antecedents, àmbit, referències del POUM al sector, objectius, desenvolupament del sector, estructura de la propietat, aprofitaments urbanístics i cessió de l'aprofitament mig, sistema de gestió, etapes d'execució, justificació de l'ordenació proposada, avanç de les obres d'urbanització, avaluació i viabilitat econòmica, estudi de la mobilitat generada, memòria social, i informe ambiental.

**B. Normativa**, on es regula l'ús dels terrenys i de les edificacions, fixant-ne les diferents qualificacions urbanístiques amb detall del usos admesos. Fixa les normes d'edificació amb detall per a cadascun dels sistemes i zones d'ordenació.

**C. Plànols:** En el document hi consten els següents plànols:

Plànols d'informació	
I.1 Situació	1/2000
I.2 Emplaçament. Base topogràfica 1.000	1/1000
I.3.1 Ortofoto	1/1000
I.3.2 Ortofoto. Imatge panoràmica de l'àmbit	-
I.4 Topogràfic	1/1000
I.5 Planejament vigent. Base plànols ordenació POUM	1/1000
I.6.1 Estructura de la propietat. Preexistències i servituds	1/1000
I.6.2 Estructura de la propietat. Registre cadastral	1/1000
I.7 Usos del sòl	1/1000
Plànols d'ordenació	
O.1 Proposta zonificació	1/1000
O.2 Ordenació de l'edificació	1/1000
O.3 Parcel·lació indicativa	1/1000
O.4 Vialitat i espais lliures	1/1000
Projecte d'urbanització bàsic	
U.1 Serveis existents	1/1000
U.2a Planta pavimentació	1/1000
U.2b Planta pavimentació	1/500
U.2c Planta pavimentació	1/500
U.3a Planta de talussos i definició de perfils	1/1000
U.3b Seccions longitudinals	1/400 - 1/250
U.3c Seccions interiors	1/250
U.3d Seccions vials i planta de detall	1/50

CODI DE L'EXPEDIENT:    NOM DE L'EXPEDIENT:



Ajuntament de  
FOLGUEROLES

Plaça Verdaguer, 2 – Can Dachs  
Tel. 938 122 054  
folgueroles@diba.cat

U.3e	Seccions vials i planta de detall	1/50
U.3f	Seccions vials i planta de detall	1/50
U.4a	Serveis proposats. Xarxa de clavegueram	1/1000
U.4b	Serveis proposats. Xarxa d'aigua potable	1/1000
U.4c	Serveis proposats. Xarxa elèctrica BT i MT	1/1000
U.4d	Serveis proposats. Xarxa de telecomunicacions	1/1000
U.4e	Serveis proposats. Xarxa de gas natural	1/1000
U.4f	Serveis proposats. Xarxa d'enllumenat públic	1/1000

D'aquests documents tenen caràcter normatiu la normativa i els plànols d'ordenació.

#### Article 4. Regles d'interpretació dels documents

1. La documentació que consta en aquest Pla parcial urbanístic s'interpretarà amb subjecció als objectius i finalitats expressats en la Memòria.

2. En casos de dubtes, imprecisions o contradiccions entre documents, prevaldran els següents criteris:

- Qualsevol dubte entre la documentació gràfica/escrita, es resoldrà a favor d'aquesta última.
- En un supòsit d'imprecisió entre diferents plànols, es prendran en consideració les determinacions del plànol de major escala, i/o que maximitzin la definició i precisió.
- En qualsevol cas prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat, a la major dotació per a equipaments comunitaris i/o espais lliures i, a l'interès públic.

3. La delimitació de polígons, unitats, zones i sistemes assenyalats pel Pla parcial urbanístic, atenent a les toleràncies necessàries de tot aixecament topogràfic, podrà ser ajustada en els documents de desenvolupament, de conformitat amb les següents regles:

- Una variació màxima de superfície de les àrees delimitades del 5% (+ - 5%).
- Només són admeses alteracions de les formes per ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, característiques naturals del terreny, límits físics i de propietats i, en general, a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
- No serà admesa la modificació d'un sistema d'equipaments o espais lliures si suposa disminució de llur superfície.

4. En tot cas, s'estarà al que es disposa a l'article 7 de les Normes Urbanístiques del POUM de Folgueroles.

#### Article 5. Vigència i efectes

El Pla parcial urbanístic entrarà en vigor a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i la seva vigència serà indefinida d'acord amb el que disposa l'article 94 del TRLLU aprovat per Decret Legislatiu 1/2010.

L'entrada en vigor del Pla parcial urbanístic li confereix efectes de publicitat, executivitat i obligatorietat en els termes recollits tant en la legislació urbanística, com pel propi planejament de rang superior que desenvolupa.

CODI DE L'EXPEDIENT:      NOM DE L'EXPEDIENT:



## **Article 6. Modificacions del Pla**

1. Les modificacions del Pla parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al POUM de Folgueroles, al present Pla parcial urbanístic, i s'ajustaran al que prescriu la legislació urbanística vigent.
2. Mitjançant Plans de millora urbana i/o Plans especials degudament justificats, es podrà alterar la volumetria d'una total illa d'edificacions o parcel·les. La nova proposta no podrà alterar, en cap cas, el sostre màxim admès ni l'alçada màxima de les edificacions.
3. No seran supòsit de modificacions del Pla parcial, els ajustos puntuals d'alineacions i rasants de vials ocasionats en la redacció del projecte d'urbanització, sempre i quan tinguin per finalitat la millora de la implantació topogràfica sobre el terrenys i no disminueixin la superfície dels sistemes urbanístics previstos.

## **Capítol 2. Desenvolupament i execució**

### **Article 7. Desenvolupament del Pla**

Aquest Pla parcial urbanístic, s'ajusta a les determinacions fixades a l'article 100 de les Normes Urbanístiques del POUM de Folgueroles. Per a el seu desenvolupament caldrà redactar el projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització, els quals s'ajustaran a les determinacions establertes per aquest Pla parcial urbanístic.

### **Article 8. Sistema d'actuació urbanística**

El sistema d'actuació urbanística del Pla parcial serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, tal com s'especifica en els articles 130 a 134 de la Llei d'Urbanisme.

### **Article 9. Projecte de reparcel·lació**

1. El projecte de reparcel·lació fixarà el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues derivades de l'ordenació urbanística.
2. No podrà modificar les previsions d'aquest Pla parcial, sense perjudici de les adaptacions de detall necessàries, i s'haurà d'ajustar al que disposa la legislació vigent en matèria urbanística.
3. La divisió parcel·lària representada en els plànols d'aquest Pla parcial, s'ha d'entendre de forma orientativa, sense perjudici de les que siguin fixades en el corresponent projecte de reparcel·lació i en actes posteriors d'acord amb les prescripcions d'aquest Pla parcial.

### **Article 10. Projecte d'urbanització**

1. El projecte d'urbanització farà referència a la totalitat del sector i s'ajustarà a les determinacions fixades a l'article 72 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.
2. El projecte d'urbanització no podrà modificar les previsions d'aquest Pla parcial urbanístic, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants dels vials establertes en aquest document podran modificar lleugerament si és per a millora de l'adaptació topogràfica, o del traçat de les xarxes.



Plaça Verdaguer, 2 – Can Dachs  
Tel. 938 122 054  
folgueroles@diba.cat

3. Els propietaris inclosos dins d'aquest sector es faran càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari, dels sistema d'espais lliures i serveis tècnics, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors.

#### **Article 11. Polígons d'actuació i execució de les obres**

1. La totalitat de l'àmbit d'aquest Pla parcial constitueix un únic polígon d'actuació urbanística.
2. La urbanització s'executarà de forma prèvia a l'edificació. Tot i així, podrà executar-se simultàniament urbanització i edificació, d'acord amb les prescripcions fixades, en aquest cas, per la legislació urbanística.

#### **Article 12. Llicències de parcel·lació**

No es procedirà a la parcel·lació urbanística, ni mitjançant document privat ni mitjançant document públic translatiu de domini en l'àmbit de Pla parcial, fins que s'hagi obtingut la llicència de parcel·lació, o es justifiqui la no necessitat de la seva conveniència.

Les sol·licituds de llicència de parcel·lació, es presentaran d'acord amb un projecte, el qual haurà de contenir necessàriament:

- a) Memòria justificativa de la procedència sobre la base d'aquest Pla parcial, de les dimensions de les parcel·les o dels lots de cada zona.
- b) Els plànols detallats on hi consti la finca inicial, la proposta de parcel·lació, i el plànol superposat de la situació urbanística.

### **Capítol 3. Règim urbanístic del sòl**

#### **Article 13.- Classificació del sòl**

1. El sòl inclòs en aquest Pla Parcial té la classificació de sòl urbanitzable delimitat.
2. Un cop recepcionades les obres d'urbanització definides en el projecte d'urbanització degudament aprovat, i formalitzades les corresponents cessions estipulades en aquest Pla parcial, les parcel·les tindran la consideració de solar i llur classificació serà de sòl urbà consolidat.

#### **Article 14.- Qualificació del sòl**

D'acord amb els objectius que el POUM de Folgueroles atorga a aquest sector, el Pla Parcial concreta la divisió dels terrenys en sistemes i zones.

- a). Els sistemes són aquell conjunt d'elements que conformen l'estructura general i orgànica del territori necessària per assegurar el desenvolupament, la funcionalitat urbana i són de cessió gratuïta i obligatòria. En aquest àmbit els sistemes inclosos, són:

Sistema general viari	Clau X. Subclau Xb Viari bàsic
Sistema d'equipaments i dotacions	Clau Ed
Sistema d'equipaments tècnics	Clau ST

CODI DE L'EXPEDIENT:    NOM DE L'EXPEDIENT:



Plaça Verdaguer, 2 – Can Dachs  
Tel. 938 122 054  
folgueroles@diba.cat

Sistema d'espais lliures i zones verdes

Clau V. Subclau V1. Parcs i jardins urbans

Sistema d'espais lliures i zones verdes

Clau V. Subclau V2. Parc i espais connectors

b). Es defineix com a zones, aquells terrenys en els quals es poden exercitar els drets a l'edificació, d'acord amb els paràmetres fixats per aquest pla parcial. Les zones incloses per a el desenvolupament d'aquest àmbit, són:

Zona Residencial en filera. Subzona Agrupacions

Clau R5a

Zona Residencial en Cases aïllades. Subzona Escoles

Clau R6d

Zona Residencial Volumetria específica HPO

Clau R4hp

#### Capítol 4. Regulació dels sistemes

##### Article 15.- Gestió i execució dels sistemes

Els sistemes inclosos en aquest sector urbanístic s'adquireixen mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 150 del TRLU. Si cal avançar-ne l'obtenció de la titularitat pública, i l'ocupació directa no és suficient, es pot també efectuar una actuació aïllada expropiatòria, en la qual cas l'administració adquirent se subroga en els drets i els deures de la persona que n'era propietària.

Les obres d'urbanització dels sistemes urbanístics seran a càrrec dels propietari del sector, d'acord amb la proporcionalitat del coeficient d'adjudicació de les finques resultants.

##### Article 16.- Sistema viari . Clau X

El sistema viari comprèn els espais i les infraestructures reservats per a la xarxa viària, els estacionaments i altres serveis, dedicats a la circulació de vehicles i persones, necessaris per assegurar nivells suficients de mobilitat i accessibilitat dins del terme municipal.

Tot el sistema viari inclòs en aquest sector del Pla parcial, correspon al conjunt de carrers que el conformen i són qualificats com a Viari bàsic - subclau (Xb).

Les condicions d'ordenació, ús i protecció del sistema Viari bàsic - subclau (Xb), queden ressenyades a l'article 29.2 de les Normes del POUM de Folgueroles

##### Article 17.- Sistema d'equipaments comunitaris

Formen el sistema d'equipaments públics aquells sòls destinats a usos públics o col·lectius al servei de les persones. Els sòls, així qualificats en aquest Pla parcial, formaran part de la xarxa d'equipament proposada per el POUM de Folgueroles, i identificats amb la clau E.

El POUM de Folgueroles assigna a l'article 38 de les Normes Urbanístiques els diferents usos a què es destinen els diferents equipaments de la població, als efectes de la seva visió global. En el cas d'aquest sector definit per aquest Pla parcial, se li assigna l'ús Docent. Clau Ed.

CODI DE L'EXPEDIENT:      NOM DE L'EXPEDIENT:



Plaça Verdaguer, 2 – Can Dachs  
Tel. 938 122 054  
folgueroles@diba.cat

Les condicions d'ordenació i edificació queden regulats en els articles 38 i 39 de les Normes Urbanístiques del POUM de Folgueroles.

Es ressenya que els terrenys, inclosos en el sector, i qualificats com a Sistema d'equipaments comunitaris - Ús docent. Clau Ed, varen ser cedits de forma anticipada per la propietat, amb reserva dels seu aprofitament urbanístic.

#### **Article 18.- Sistema de serveis tècnics . Clau ST**

El sistema de serveis tècnics està inclòs dins el sistema d'equipaments comunitaris, i comprèn els terrenys destinats a la dotació d'infraestructures i/o ambientals d'interès públic que poden ésser de titularitat pública o privada.

El sòl qualificat de sistema de serveis tècnics inclòs en aquest sector de Pla parcial, serà destinat a instal·lacions elèctriques. Aquest sòl serà de titularitat pública, sense perjudici de la titularitat privada de les respectives companyies de serveis.

Les condicions d'ús, construccions i determinacions específiques, queden definides en els articles 41, 42 i 43 de les Normes Urbanístiques del POUM.

#### **Article 19.- Sistema d'espais lliures. Clau V**

1. Comprèn els sòls destinats a espais lliures amb arbrat i jardineria, i que configuren espais de relació cívica. S'identifiquen amb la clau V.

2. Aquest sistema d'espais lliures s'estructura segons dues categories diferenciades:

a. Places i jardins urbans, identificats com a clau V1.

Correspon als sòls amb la funció d'afavorir relacions cíviques i amb tractament específic d'urbanització.

b. Parc i espais connectors, identificats com a clau V2

Correspon als sòls que compleixen la funció de mantenir la vegetació, la connectivitat a través de les àrees urbanes i/o vinculats a elements naturals o de protecció

3. Les respectives condicions d'ordenació queden ressenyades als articles 46 i 47 de les Normes Urbanístiques del POUM.

### **Capítol 5.- Regulació de les zones**

#### **Article 20.- Zones incloses en el sector**

D'acord amb les previsions del POUM de Folgueroles. El Pla parcial, per a ordenació dels espais privatitzables, contempla la formalització de tres zones :

Zona residencial en filera. Subzona agrupacions	Clau R5a
Zona residencial en cases aïllades. Subzona escoles	Clau R6d
Zona residencial volumetria específica HPO	Clau R4hp

#### **Article 21.- Zona Residencial en filera. Subzona agrupacions. Clau R5a**

##### 1. Definició

CODI DE L'EXPEDIENT:    NOM DE L'EXPEDIENT:



Plaça Verdaguer, 2 – Can Dachs  
Tel. 938 122 054  
folgueroles@diba.cat

Abasta els sòls destinats a habitatges unifamiliars entre mitgeres, formant agrupacions amb un màxim de quatre habitatges els quals respondran a un projecte, i/o avantprojecte conjunt.

## 2. Tipus d'ordenació

Aquesta zona respon al tipus d'edificació segons alineació de vial i entre mitgeres, d'acord amb el gàlib en planta fixat en el plànol d'ordenació de l'edificació O.2. Les alineacions no són obligatòries i l'edificació del conjunt d'habitatges podrà situar-se lliurement dins el gàlib d'agrupació definit el plànol. La unitat podrà presentar retranquejos.

L'ordenació definida en els plànols es podrà modificar mitjançant un Pla Especial Urbanístic que englobi tot l'àmbit d'una illa.

## 3. Condicions de parcel·lació

Les parcel·les tindran una façana mínima de 6,00 metres i una superfície mínima de 140 m<sup>2</sup>. Es admesa la divisió en règim de propietat horitzontal, responen a un projecte unitari de tota l'agrupació d'habitatges.

## 4. Edificabilitat, nombre màxim d'habitatges, ocupació

- El sostre màxim per parcel·la destinada a habitatge unifamiliar és de 220,00 m<sup>2</sup>, el que suposa un total de 880,00 m<sup>2</sup> per la total agrupació.
- El nombre màxim d'habitatges per agrupació serà de quatre (4) habitatges.
- L'ocupació màxima tant en planta baixa, com en planta pis, queda assenyalada dins del perímetre fixat en el plànol d'ordenació de l'edificació O.2. La total edificació quedarà inscrita dins d'aquest perímetre.

## 5. Condicions d'edificació

- Nombre màxim de plantes: planta baixa + una planta pis
- Alçada reguladora màxima (A.R.M.): 7,00 metres
- Fondària màxima de l'edificació: 18,00 metres
- Planta soterrani: A més a més de l'ocupació del propi edifici principal, es podrà ocupar fins al 50% de l'espai exterior no edificat en planta soterrani sempre que l'espai que sobresurti de l'edificació quedi enjardinat, amb paviment tou natural tipus sauló o similar, i/o voreres pavimentades. L'alçada mínima lliure serà de 2,20 metres. Podrà adossar-se als límits de parcel·la i la seva construcció no computa als efectes de l'edificabilitat màxima de la parcel·la.
- Construccions admeses per sobre de l'alçada reguladora màxima: Serà admès fins a un màxim de 15 m<sup>2</sup> de superfície per cada habitatge justificat com a badalot d'accés a la coberta, així com les possibles baranes per a protecció en el cas de cobertes transitables.
- Coberta: Són admeses les cobertes inclinades i cobertes planes, responent a un projecte d'ordenació conjunta de la total agrupació

## 6. Composició i ordenació dels volums

Prèviament a l'obtenció de la corresponent llicència d'obres, es presentarà un estudi volumètric que inclourà la totalitat de l'agrupació dels quatre habitatges. L'estudi

CODI DE L'EXPEDIENT:    NOM DE L'EXPEDIENT:



inclourà la pròpia volumetria, l'esquema de les obertures i una proposta de materials d'acabats de façanes. Tot això als efectes de mantenir la unitat i coherència de l'agrupació proposada.

## 7. Edificacions auxiliars

### 7.1. Coberts

- Sostre màxim admès de 10 m<sup>2</sup> per a cadascun dels habitatges que conformen l'arupació.
- Nombre de plantes i alçada: planta baixa, amb una alçada de 3 metres.
- Coberta: plana o inclinada, amb un pendent màxim del 30% i sense que el seu carener superi una alçada de 3,50 metres respecte el terreny definitiu.

### 7.2. Col·locació dels coberts

La col·locació dels coberts es realitzarà:

- En qualsevol punt de la parcel·la, excepte en una franja de protecció del carrer de 5 metres
- Si existeix un cobert a la pròpia parcel·la o a la veïna, el nou cobert s'hi adossarà formant un únic volum.
- Si el cobert s'adossa a la parcel·la veïna, abocarà les aigües a la parcel·la pròpia i no podrà utilitzar la tanca com a paret de recolzament a no ser que sigui pròpia.
- La part del cobert adossada a termenal que ultrapassi la tanca s'haurà de tractar amb materials d'acabat.

### 7.3. Barbacoes

Es podran ubicar en qualsevol punt de la parcel·la amb una separació mínima a tots els llindars de la parcel·la d'un metre.

### 7.4. Piscines

Les piscines encastades a terra es podran situar en qualsevol punt de la parcel·la, sempre i quan es deixi una separació d'1 metre a termenals i 2,5 metres a carrer. L'entorn transitable de la piscina situat junt a termenals no es podrà elevar en cap cas.

## 8. Condicions d'ús

En aquesta zona són admesos únicament, els següents usos  
Residencial unifamiliar, Despatx professional, Oficines i serveis  
Aparcament als serveis de l'ús residencial principal.

### 9. Previsió d'espai per a garatge de vehicles

Dotació mínima de 1 plaça d'aparcament per habitatge, que es podrà situar dins de l'edificació principal, a la planta soterrània, o als espais lliures privats de la parcel·la cas en el qual hauran de romandre a cel obert.

## **Article 22.- Zona residencial en cases aïllades. Subzona escoles. Clau R6d**

### 1. Definició

Abasta sòls destinats a habitatges unifamiliars dins del tipus d'edificació aïllada i parcel·la mitjana, amb espais enjardinats sobre parcel·les separades amb partions de les veïnes i de l'alineació de vial.

CODI DE L'EXPEDIENT:    NOM DE L'EXPEDIENT:



## 2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el de l'edificació aïllada. Aquest tipus d'ordenació queda regulat de forma específica en els articles 61 a 63 de les Normes Urbanístiques del POUM.

## 3. Condicions de parcel·lació

- La superfície mínima de la parcel·la admesa és de 400,00 m<sup>2</sup>
- La façana mínima de la parcel·la admesa és de 15,00 metres.
- S'admet aparicionar dues edificacions destinades a habitatge de dues parcel·les veïnes i amb façana al mateix carrer segons les determinacions especificades a l'article 93.3.2. de les Normes Urbanístiques del POUM de Folgueroles.
- Es admesa la divisió en règim de propietat horitzontal. En aquest sentit, l'entitat mínima admesa serà de 400,00 m<sup>2</sup>, igual que el nombre d'activitats admeses.

## 4. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat net és de 0,6 m<sup>2</sup>-st / m<sup>2</sup> sòl

## 5. Condicions d'edificació

- Ocupació màxima del sòl: 40%
- Nombre màxim de plantes: PB + 1PP
- Alçada reguladora màxima (A.R.M.): 7,50 metres
- Separació mínima a carrers: 3,00 metres
- Separació mínima a altres termenals: 3,00 metres
- El nivell de referència de la planta baixa coincidirà amb el paviment, i se situarà a 1 metre per damunt o per davall del nivell del terreny definitiu en qualsevol punt del seu perímetre.
- Planta soterrani: A més a més de l'ocupació de l'edifici principal, es podrà ocupar fins al 50% de l'espai no edificat en planta soterrani sempre que l'espai que sobresurti de l'edificació quedi enjardinat, amb paviment tou natural tipus sauló o similar, i/o voreres pavimentades. L'alçada mínima lliure serà de 2,20 metres. Podrà adossar-se als límits de parcel·la i la seva construcció no computa als efectes de l'edificabilitat màxima.
- Construccions admeses per sobre de l'alçada reguladora màxima: Serà admès fins a un màxim de 15 m<sup>2</sup> de superfície per cada habitatge. Justificat com a badalot d'accés a la coberta transitable, així com les possibles baranes per a protecció en aquest cas de cobertes transitables.
- Coberta: Plana o inclinada, amb pendent màxim del 30%, i sense que el seu carener superi una alçada de 2,50 metres respecte al ràfec.

## 6. Edificacions auxiliars

### 6.1. Coberts

- Ocupació màxima: 5% de la superfície no edificada de la parcel·la,
- Sostre màxim admès de 10 m<sup>2</sup>st.
- Nombre de plantes i alçada: planta baixa, amb una alçada de 3 metres
- Coberta: plana o inclinada, amb un pendent màxim del 30% i sense que el seu carener superi una alçada de 3,50 metres respecte el terreny.

CODI DE L'EXPEDIENT:    NOM DE L'EXPEDIENT:



Plaça Verdaguer, 2 – Can Dachs  
Tel. 938 122 054  
folgueroles@diba.cat

## 6.2. Col·locació dels coberts

La col·locació dels coberts es realitzarà:

- En qualsevol punt de la parcel·la, excepte a la franja de separació del carrer.
- Si existeix un cobert a la pròpia parcel·la o a la veïna, el nou cobert s'adossarà a aquell formant un únic volum.
- Si el cobert s'adossa a la parcel·la veïna, abocarà les aigües a la parcel·la pròpia i no podrà utilitzar la tanca com a paret de recolzament a no ser que sigui pròpia.
- La part del cobert adossada a termenal que ultrapassi la tanca s'haurà de tractar amb materials d'acabat.

## 6.3. Barbacoes

Es podran ubicar en qualsevol punt de la parcel·la amb una separació mínima a tots els llindars de la parcel·la d'un metre.

## 6.4. Piscines

Les piscines encastades a terra es podran situar en qualsevol punt de la parcel·la, sempre i quan es deixi una separació d'1 metre a termenals i 2,5 metres a carrer. L'entorn transitable de la piscina situat junt a termenals no es podrà elevar en cap cas.

## 7. Materials d'acabat de façana, coberta i colors

Hauran de ser adients a l'entorn on se situa l'edificació.

## 8. Espai lliure de parcel·la

L'espai lliure de la parcel·la es podrà pavimentar com a màxim en un 30% de la seva superfície, exclosa la superfície edificada

## 9. Condicions d'ús

En aquesta zona són admesos únicament, els següents usos

Residencial unifamiliar. Despatx professional. Educatiu. Allotjament turístic no hotel ni apartament hotelier.

Aparcament als servei de l'ús residencial principal.

## 10. Previsió d'espai per a garatge de vehicles

Dotació mínima de 1 plaça d'aparcament per habitatge, que es podrà situar dins de l'edificació principal, a la planta soterrània, o als espais lliures privats de la parcel·la, cas en el qual hauran de romandre a cel obert.

## **Article 23.- Zona residencial volumetria específica HPO. Clau R4hp**

### 1. Definició

Abasta els sòls destinats a edificis disposats separadament dels límits de la parcel·la i formant un conjunt amb els espais no edificats. Els espais entre edificis tindran la funció d'espai enjardinat, pavimentat amb elements permeables o terrassat amb arbrat. A aquests espais seran admesos els usos per a activitats econòmiques relacionades amb les plantes baixes.

### 2. Tipus d'ordenació

Correspon al tipus d'ordenació per definició volumètrica. Els seus paràmetres generals es regulen a l'article 66 de les Normes Urbanístiques del POUM.

CODI DE L'EXPEDIENT:    NOM DE L'EXPEDIENT:



Plaça Verdaguer, 2 – Can Dachs  
Tel. 938 122 054  
folgueroles@diba.cat

### 3. Condicions de parcel·lació

La parcel·la mínima admesa s'ajustarà als següents paràmetres:  
Façana mínima de 16 m a vial.  
Superfície mínima de 400 m<sup>2</sup>.

### 4. Edificabilitat, nombre màxim d'habitatges

- a) a) El coeficient d'edificabilitat màxim és de 1,70 m<sup>2</sup>-st/m<sup>2</sup>s
- b) b) El nombre màxim d'habitatges admès serà el quocient de dividir el sostre total per el mòdul de 92,00 m<sup>2</sup>

### 5. Condicions d'edificació

- a) Ocupació màxima del sòl: 50%
- b) Nombre màxim de plantes: PB + 2PP + SC
- c) Alçada reguladora màxima (A.R.M.): 9,50 metres
- d) Separació a l'indar: a vial i espais lliures: 0,00 metres; a altres l'indars: 2,00 metres
- e) Cossos i elements sortints:
  - Només s'admeten cossos sortints oberts
  - Vol màxim admès de 0,60 metres
- f) Coronació de façanes amb ràfec i/o cornisa, amb vol màxim de 0,60 metres.
- g) El nivell de referència de la planta baixa coincidirà amb el paviment, i se situarà a 1 metre per damunt o per davall del nivell del terreny definitiu en qualsevol punt del seu perímetre.
- h) Planta soterrani: Es podrà ocupar fins al 100% del jardí en planta soterrani sempre que l'espai que sobresurti de l'edificació quedi enjardinat, amb paviment tou natural tipus sauló o similar, i/o voreres pavimentades. L'alçada mínima lliure serà de 2,20 metres. Podrà adossar-se als límits de parcel·la i la seva construcció no computa als efectes de l'edificabilitat màxima de la parcel·la.
- i) Planta sotacoberta: Segons regulació generalitzada per el tipus d'ordenació de l'edificació aïllada de les Normes Urbanístiques del POUM de Folgueroles.

### 6. Condicions d'ús

En aquesta zona és admès únicament l'ús d'habitatge en tipologia plurifamiliar i en règim d'habitatge amb protecció oficial, (HPO). La seva qualificació és de tipus genèric, i com a mínim la meitat de l'habitatge de protecció pública s'ha de destinar al règim d'arrendament.

### 7. Previsió d'espai per a garatge de vehicles

Dotació mínima de una plaça d'aparcament per habitatge, i/o una plaça d'aparcament per cada 50 m<sup>2</sup> de superfície destinada a altres usos. Aquestes places d'aparcament es situaran en planta soterrani, o de forma exterior, que en aquest cas hauran de romandre a cel obert.

### 8. Termini de construcció establert

Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial, inclosos en aquest sector de planejament, no poden ser superiors a dos anys per a l'inici de les obres a comptar que les parcel·les tinguin la condició de solar, i a tres anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

CODI DE L'EXPEDIENT:    NOM DE L'EXPEDIENT:



Plaça Verdaguer, 2 – Can Dachs  
Tel. 938 122 054  
folgueroles@diba.cat

## Capítol 6.- Protecció ambiental, sostenibilitat i ecoeficiència

Aquest Pla parcial urbanístic, es regula de forma detallada pel que fa al tractament d'aigües residuals, contaminació acústica, contaminació lumínica, estalvi i eficiència energètica i del tractament dels espais lliures. Els següents articles en fixen les condicions d'obligat compliment

### Article 24.- Tractament de les aigües residuals

Llevat de normativa sectorial superior, aprovada posteriorment a aquest Pla parcial urbanístic, el projecte d'urbanització i les futures edificacions que es construeixin en aquest àmbit, incorporaran un sistema separatiu de recollida d'aigües

### Article 25.- Protecció contra la contaminació lumínica

L'Ajuntament regularà les instal·lacions i els aparells d'enllumenat exterior i interior, tant públics com privats, pel que fa a la contaminació lumínica que poden produir.

Objecte: D'acord amb el que estableix *la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a protecció del medi nocturn*, l'objecte d'aquesta regulació serà mantenir al màxim possible les condicions naturals de les hores nocturnes, en benefici de la fauna, de la flora i dels ecosistemes en general; promoure l'eficiència energètica dels enllumenats exteriors i interiors mitjançant l'estalvi d'energia; evitar la intrusió lumínica en l'entorn domèstic i, en tot cas, minimitzar-ne les molèsties i els perjudicis i prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel nocturn.

Làmpades eficients i de baixa contaminació: Les instal·lacions d'enllumenat exterior han de complir, entre d'altres, amb les condicions que consten a l'Annex 2 del Decret 190/2015, de 25 d'agost, pel que fa a la tipologia de les làmpades i al percentatge màxim de flux d'hemisferi superior instal·lat (FHSinst) dels llums, en funció de l'horari d'ús i la zona de protecció.

Els projectes d'urbanització han de definir els elements d'enllumenat exterior que s'implantaran, així com les seves característiques, per tal que l'Ajuntament pugui avaluar la seva adequació i fer les consideracions que estimi oportunes, la documentació i el contingut que s'ha de concretar és l'especificat a l'Annex 1 del Decret 190/2015, de 25 d'agost.

### Article 26.- Estalvi energètic en l'edificació

La voluntat d'aquest Pla parcial urbanístic, d'acord amb els objectius del POUM, es el minimitzar la demanda energètica dels edificis i racionalitzar al màxim l'eficiència dels serveis energètics, regulant la implantació de les noves edificacions.

Les edificacions s'ajustaran a criteris bioclimàtics. Amb caràcter general, en les edificacions seran d'aplicació els criteris d'ecoeficiència energètica, definits al Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el Codi Tècnic d'Edificació, i altre legislació vigent en cada moment.

En totes les edificacions la qualificació d'eficiència energètica haurà de ser "A", d'acord al Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel qual s'aprova el procediment bàsic per la certificació d'eficiència energètica d'edificis.

CODI DE L'EXPEDIENT:      NOM DE L'EXPEDIENT:



Plaça Verdaguer, 2 – Can Dachs  
Tel. 938 122 054  
folgueroles@diba.cat

### **Article 27.- Condicions d'ordenació dels espais lliures**

En els espais lliures públics i privats, es prioritzarà el paviment natural filtrant. Aquests tipus de paviment s'aplicarà a les zones verdes de parc urbà i en els escossells dels arbres, en què es prioritzarà l'escossell corregut per tal d'ampliar la recollida d'aigües.

Per a moviment de terres en les zones de parc, es reompliran amb les terres vegetals, que prèviament s'hauran retirat de les parcel·les a efectes d'anivellament.

Les espècies vegetals que s'implantin en els espais lliures, i àdhuc en els espais privats, hauran de ser autòctones i adaptades a les característiques del lloc. Es prioritzarà les que necessitin menor capacitat de reg.

Folgueroles, 11 de febrer de 2026

Miquel Serra Malats  
Alcalde

**Signat electrònicament per qui s'indica.**

CODI DE L'EXPEDIENT:    NOM DE L'EXPEDIENT: