



Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)



**TEXT REFÓS DE L'ORDENANÇA MUNICIPAL
D'EDIFICACIÓ "GUIA D'ESTIL I PARÀMETRES
DE DISSENY DEL SECTOR RESIDENCIAL GOLF (CLAU 4c3)**

(Maig 2019)



Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

Índex

TÍTOL I. Disposicions generals

Article 1. Objecte

Article 2. Àmbit de l'Ordenança

Article 3. Interpretació

TÍTOL II. Regulacions generals d'ordre estètic de les edificacions i parcel·les residencials.

Capítol 1 Urbanització/exteriors:

Article 4. Tancaments laterals entre parcel·les

Article 5. Tanca de límit de carrer

Article 6. Jardineria

Article 7. Arbrat

Article 8. Pèrgoles

Article 9. Paviments exteriors de l'espai lliure de parcel·la

Capítol 2 Instal·lacions

Article 10. Comptadors de parcel·la

Article 11. Instal·lacions en coberta

Article 12. Instal·lacions sota rasant.

Capítol 3 Criteris de forma:

Article 13. Cobertes

Article 14. Elements auxiliars de coberta

Capítol 4 Criteris estètics / materials:

Article 15. Acabats de façana

Article 16. Acabats de coberta

Article 17. Cromatisme

Article 18. Fusteries

Article 19. Coronament de murs

Article 20. Baranes exteriors

Article 21. Elements ornamentals

Disposició Addicional Primera i Segona

Disposició Final

Annex I: Model de Declaració Responsable



Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

TÍTOL I. Disposicions generals

Article 1. Objecte

1. Aquestes ordenances complementen la Normativa Urbanística del Sector residencial Golf, en matèria d'intervenció en l'edificació de nova planta, als efectes de disseny, composició i tractament de les façanes i altres aspectes constructius, tècnics, sanitaris, de seguretat o de règim de serveis de les edificacions incloses a l'àmbit de l'ordenança.

2. L'ordenança té com a objecte establir, dins del marc de la regulació urbanística general del POUM, uns criteris estètics i constructius per a les edificacions que es desenvolupin dins aquest àmbit. Aquestes edificacions són les incloses dins la clau 4c3. Sector residencial Golf.

Article 2. Àmbit de l'Ordenança

L'àmbit de la present Ordenança inclou totes les parcel·les de la clau 4c3. Sector residencial Golf, incloses en dues subclaus: OA. Ordenació aïllada i OV. Ordenació de volums.

Article 3. Interpretació

Aquesta Ordenança s'ha d'interpretar segons el sentit propi de les seves paraules, en relació amb el context i amb subordinació a allò que disposen les normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal de Caldes de Malavella, del planejament de desenvolupament i altres instruments urbanístics d'aplicació o normatives sectorials.



Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

TÍTOL II. Regulacions generals d'ordre estètic de les edificacions i parcel·les residencials.

Capítol 1 Urbanització/exteriors:

Article 4. Tancaments laterals entre parcel·les

1. Les tanques entre parcel·les no són obligatòries. En cas de voler-ne posar, es realitzaran amb una pantalla vegetal de 1,80 m d'altura i 0,50 m a cada banda del límit de parcel·la lateral. A fi de garantir la continuïtat paisatgística de la parcel·la i de tot l'entorn es promou que no es tanqui el fons de parcel·la.

2. Espècies permeses: *Laurus nobilis* (llorer comú), *Prunus larocaresus* (llorer cirerer), *Prunus lusitanica* (llorer de Portugal), *Viburnum tinus* (llorer salvatge), *Photinia serrulata*, *Photinia glabra*, *Photinia x fraseri* (Red Robin), *Cupressus x Leylandii* (xiprer de Leyland) i *Cupressus Sempervirens* (xiprer).

3. Quan les espècies utilitzades no es corresponguin amb les permeses expressament en aquesta ordenança, o a les pròpies del bosc de matolls mediterrani, el projecte haurà de justificar-ne la seva integració i compatibilitat amb el conjunt de l'àmbit del Golf, quedant expressament prohibides les incloses en el Reial decret 1628/2011, de 14 de novembre, pel qual es regula la Llista i el Catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores, o normativa que la substitueixi.

Article 5. Tanca de límit de carrer

1. La tanca a límit de carrer no és obligatòria. És permesa la tanca amb límit a vial amb mur de maçoneria de pedra local col·locada amb junta seca de 60 cm d'alt i 60 cm d'ample. Aquesta tanca no es podrà completar amb cap element de tancament o pantalla vegetal. Aquest muret arribarà fins al límit de parcel·la, ocupant-ne tot el front i passant per davant del tancament vegetal entre parcel·les.

2. Queda totalment prohibida la instal·lació de sistemes practicables en la zona d'accés a les parcel·les. Aquest accés ha de quedar sempre lliure d'obstacles i elements de separació.

Article 6. Jardineria

1. La jardineria potenciarà les espècies mediterrànies de tipus herbàcia i arbustiva. Espècies permeses: *Lavanda angustifolia* (espígol), *Thymus vulgaris* (farigola), *Rosmarinus officinalis* (romaní). També s'admetran en murs i pèrgoles les plantes enfiladisses *Hedera helix* (heura comú), *Vitis vinæ* (parra) o *Parthenocissus tricuspidata* (heura del Japó), etc.

2. Ocasionalment i en zones restringides es permetran *Bougainvillea spectabilis* (buganvilla) i plantes de la família de la rosa.

3. Quan les espècies utilitzades no es corresponguin amb les permeses, o a les pròpies del bosc de matolls mediterrani, el projecte haurà de justificar-ne la seva integració i compatibilitat amb el conjunt, mitjançant proposta de jardineria.

4. Queden prohibides les espècies exòtiques i foranes i les prohibides en el Reial decret 1628/2011, de 14 de novembre, pel qual es regula la Llista i el Catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores, o normativa que la substitueixi.



Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

5. El tipus de gespa haurà de ser resistent a la secada (tipus festuca arundinacea i poapratensis) i la superfície serà inferior al 20% de la parcel·la i la superfície total regable inferior al 30% de la parcel·la.

Article 7. Arbrat

1. Es potenciarà la conservació de la totalitat de l'arbrat existent a la parcel·la un cop feta la implantació de l'edificació i les zones adjacents de pavimentació, i construccions auxiliars amb una densitat mínima final de 1 arbre cada 70 m². Aquesta densitat s'ha de mantenir respectant les condicions establertes en el Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció d'incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.

2. L'arbrat compatible per al sector serà el corresponent a les següents espècies: Pinus halepensis (pi blanc), Quercus robur (roure), Populus nigra (pollancre), Acer rubrum (auró), Quercus suber (alzina surera), Salix alba (salze), o espècies assimilables. A nivell arbustiu es recomanen Arbutus unedo (arboç), Juniperus communis (ginebre) o el Cupressus sempervirens stricta (xiprer, o espècies assimilables).

3. Queden prohibides les espècies exòtiques i foranes i les prohibides en el Reial decret 1628/2011, de 14 de novembre, pel qual es regula la Llista i el Catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores, o normativa que la substitueixi.

Article 8. Elements d'ombra exteriors

1. Per tal de potenciar la vida a l'exterior, caldrà que l'habitatge disposi d'elements d'ombra exteriors tal com porxos, terrasses cobertes i pèrgoles que suposin com a mínim el 10% de la superfície d'ocupació de l'edifici.

2. Es defineixen les pèrgoles com elements no transitables que disposen d'una proporció mínima del 80% de buit i màxima del 20% de ple.

3. Les pèrgoles i elements d'ombra es realitzaran amb fusta fosca, i/o elements metàl·lics lacats segons detalla l'article 17.2 de la present Ordenança. Tindran el mateix acabat de façana quan estiguin integrats en el volum edificat, i podran mantenir aquest acabat en cas d'esdevenir cossos exempts.

4. S'hauran de situar en continuïtat amb l'habitatge. Està permès que resultin cossos exempts sense superar el 15% de la superfície construïda sobre rasant. Tots aquest elements es situaran dins dels límits reguladors de l'edificació.

5. L'accés als habitatges es podrà realitzar mitjançant passarel·les quan la topografia de la parcel·la no permeti l'accés a l'habitatge seguint la cota de terreny. Les passarel·les permetran l'accés rodat o per a vianants als habitatges, i sota el seu àmbit tan sols s'hi permetrà jardineria o accés a la planta inferior. L'amplada d'aquestes passarel·les serà estrictament la necessària per l'accés dels vianants i vehicles

Article 9. Paviments exteriors de l'espai lliure de parcel·la

1. Els paviments exteriors seran de pedra natural en petit o gran format —inclòs tipus llamborda—, gres en gran format, fusta natural certificada tropical o tractada en lames, o peça prefabricada texturitzada seguint la tipologia de la urbanització general. Es prioritzarà l'ús de paviments de peces petites que permetin el



Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

creixement de vegetació entre les juntes.

2. Es podran utilitzar paviments continus localitzats exclusivament en la zona d'accés de vehicles. En aquest cas les superfícies podran ser de formigó raspallat o formigó rentat. També s'admet l'ús de terres estabilitzades. Tots aquests elements compliran amb la paleta de colors terrosos d'acord amb els criteris emprats a la urbanització dels vials.

3. En aquestes àrees d'accés de vehicles, cada peça es podrà encintar amb peces prefabricades seguint el model del paviment utilitzat en la urbanització general o bé mitjançant un encofrat perdut de tauló de fusta natural o de platina d'acer fosc o xapa d'acer "corten".

4. És obligatori l'ús de la mateixa peça i el mateix especejament que el de les voreres contigües en la pavimentació de la berma de transició entre la urbanització i la parcel·la, tant pels accessos de vianants com pels accessos de vehicles.



Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

Capítol 2 Instal·lacions

Article 10. Comptadors de parcel·la

1. Es dissenyarà i habilitarà una solució semblant a la resta de comptadors del sector Golf, a l'entrada de la propietat.
2. Totes les escomeses hauran de quedar agrupades en una mateixa àrea, juntament amb la centralització de comptadors existent a la parcel·la.
3. Els volums dels armaris o dels recintes de comptadors tindran el mínim impacte paisatgístic possible.
4. Per als acabats i revestiments dels armaris de comptadors s'utilitzarà la mateixa gamma de colors descrita en l'article 17.2 de la present Ordenança.

Article 11. Instal·lacions en coberta

1. Les instal·lacions a les cobertes dels edificis es dissenyaran tenint en compte el mínim impacte visual de tots els seus elements.
2. Els revestiment dels elements de serveis sobre coberta tindran acabats semblants als de façana, o bé es realitzaran mitjançant revestiments metàl·lics segons detalla l'article 17.2 de la present Ordenança.
3. Queden totalment prohibides les antenes de telecomunicacions.
4. Queda totalment prohibida la visió directa des del carrer de qualsevol equip o aparell de climatització, o de qualsevol sistema d'energia solar o tèrmica.
5. S'admetran teules solars fotovoltaïques o plaques fotovoltaïques integrades en coberta i amb la mateixa inclinació que aquesta.

Article 12. Instal·lacions sota rasant.

Sota la urbanització que s'executi a les zones d'accés, dins l'àmbit de la berma paral·lela a la vorera, caldrà deixar enterrats i formigonats dos tubs corrugats de 160 mm de diàmetre a una profunditat mínima de 80 cm, per a facilitar possibles passos de noves instal·lacions.



Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

Capítol 3 Criteris de forma:

Article 13. Cobertes

1. Les cobertes seran planes o inclinades amb pendents màximes del 30%.
2. L'acabat de coberta es realitzarà segons es detalla a l'article 16 de la present Ordenança.

Article 14. Elements auxiliars de coberta

1. S'admetran baranes de cobertes transitables sobre el darrer forjat o element portant, amb un altura màxima de 1,5 metres. Les baranes hauran de ser calades, metàl·liques o de vidre.
2. Els acabats ornamentals de coberta, xemeneies, badalots d'accés a la coberta o ascensors i els elements d'instal·lacions es podran posar en coberta sempre i quan s'organitzin agrupats, amb el mateix tractament de façana i amb una altura màxima de 1,5 m, respecte el darrer forjat.



Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

Capítol 4 Criteris estètics / materials:

Article 15. Acabats de façana

1. Els revestiments exteriors de les façanes seran:

- Revestiments continus arrebossats i pintats segons el color definit a l'article 17.1 de la present Ordenança.
- Revestiments de maçoneria de pedra local amb junta seca o acabats petris amb especejaments regulars.
- També es permeten façanes sense revestiment o amb el propi acabat del material de formació de façana en els següents casos: el formigó blanc o l'obra de fàbrica blanca no esmaltada.

2. Puntualment i en superfícies inferiors al 50% de la part sòlida de la façana podran ser de formigó en massa acolorit, acabats metàl·lics tipus coure o zenc prepatinat, xapa d'acer lacada. Tots aquests elements compliran els criteris cromàtics definits en l'article 17.2 de la present Ordenança.

3. Dins de l'anterior 50%, està permès, de forma puntual i en un 20% màxim de la part sòlida, l'ús de ceràmiques esmaltades, i en un 10% màxim, l'ús de fustes fosques certificades tropicals o fustes pintades de color fosc.

Article 16. Acabats de coberta

1. Els acabats de les cobertes planes seran vegetals, o amb graves dels mateixos colors que els revestiments, d'acord amb l'article 17.1 de la present Ordenança. Només en el cas de cobertes sense visibilitat des del vial, es permet l'ús de graves naturals.

2. En cobertes inclinades s'utilitzarà teula ceràmica local envellida de color marró, planxa metàl·lica de tonalitat fosca (coure, zinc prepatinat o similar) o gres porcel·lànic de gran format en colors segons article 17.1 de la present Ordenança.

Article 17. Cromatisme

1. Per als acabats exteriors (façanes i cobertes) s'utilitzarà com a referència la taula de colors RAL unificada en blanc, o blanc trencat. L'ús del color actuarà com a element homogeneïtzador de les diferents tipologies edificatòries.

2. Per a la resta d'acabats exteriors (fusteria, serralleria i elements puntuals de façanes i cobertes), només podran ser emprats els colors de la següent carta RAL: blancs (9003, 9010, 9016), foscos (3005, 3007, 7024, 7026, 7043, 9004, 7009, 7015, 7016, 7021, 5004, 5008, 5011, 5020, 9007).

Article 18. Fusteries

1. Les fusteries seran de fusta amb vernís natural fosc o pintades, metàl·liques d'alumini lacades acabat texturitzat o anoditzat, metàl·liques d'acer amb acabat natural o lacat, tot segons els criteris establerts a l'article 17.2 de la present Ordenança.

2. Queda prohibit l'ús de fusteries de PVC o imitació fusta.

3. Està permès l'ús del sistema mur cortina en un màxim del 20% de la superfície vidriada.



Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

Article 19. Coronament de murs i ampits de coberta

El coronament dels murs exteriors així com cavallons, canalons i baixants es realitzaran amb elements metàl·lics pintats amb els colors establerts a l'article 17.2 de la present Ordenança, amb acer inoxidable sorrejat, amb peces de coronament petris o porcellànics de tonalitat clara, o amb morter hidròfug amb el mateix acabat de façana.

Article 20. Baranes exteriors

1. Les baranes exteriors i els ampits es realitzaran preferentment de forma massissa en continuïtat amb la façana, amb els mateixos materials que l'acabat de l'edificació a la qual corresponen.

2. En cas de ser elements constructius independents, les baranes seran de vidre transparent, de fusta fosca, d'acer inoxidable sorrejat, o bé d'acer pintat segons els criteris establerts a l'article 17.2 de la present Ordenança.

Article 21. Elements ornamentals

Es prohibeix la utilització d'elements ornamentals prefabricats a l'exterior dels habitatges.

Article 22. Piscines

Queda prohibit l'ús d'imatges, textos o representacions gràfiques a l'interior de les piscines.



Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA

Les sol·licituds de llicència d'obres major, així com les comunicacions prèvies per obres menors del sector residencial del Golf hauran d'acompanyar declaració responsable, segons model de l'annex I, firmada pel promotor i el tècnic responsable, en cas d'haver-n'hi, en la qual es farà constar que les obres garantiran el compliment de l'*Ordenança municipal guia d'estil i paràmetres de disseny del sector residencial del Golf* i altra normativa que li siguin d'aplicació. Així mateix, manifestaran el seu compromís present i futur, de complir amb la totalitat de la guia d'estil i paràmetres de disseny del sector residencial del Golf que contempla la present Ordenança i de comunicar als successius propietaris el contingut de la present Ordenança, així com el seu obligat compliment.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA

En qualsevol moment i atenent l'aprovació de normatives de caràcter sectorial d'obligat compliment o de l'evolució futura dels criteris de disseny i integració paisatgística del sector del Golf de Caldes de Malavella, es podran modificar les disposicions de la present Ordenança. Les modificacions seguiran la tramitació establerta per la legislació de règim local.

DISPOSICIÓ FINAL

Aquesta Ordenança entrarà en vigor l'endemà següent al de la publicació de la seva aprovació definitiva al Butlletí Oficial de la Província de Girona.



Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

ANNEX I MODEL DE DECLARACIÓ RESPONSABLE

DADES DEL PROMOTOR

En./Na.: _____

_____,
amb DNI: _____, en representació de:

_____,
amb NIF/DNI: _____ i domicili:

DADES DEL TÈCNIC RESPONSABLE

En./Na.: _____

_____,
amb DNI: _____, i domicili:

EMPLAÇAMENT

En relació a la parcel·la ubicada a:

Sol.licitud de llicència Expedient núm.

DECLARO RESPONSABLEMENT:

_ Que l'execució de les obres sol·licitades s'efectuaran donant compliment a l'Ordenança municipal guia d'estil i paràmetres de disseny del sector residencial del Golf i altra normativa que li siguin d'aplicació.

_ Que s'adopta el compromís de complir amb el disposat a l'ordenança guia d'estil i paràmetres de disseny del sector residencial del Golf en tots els seus termes i mantenir les mesures per a la seva conservació en el temps, així com comunicar als successius propietaris el seu contingut i obligat compliment.

El Promotor,

Signat:

En./Na.:

(Nom, Cognoms i signatura)

El Tècnic Responsable,

Signat:

En./Na.:

(Nom, Cognoms i signatura)

A _____, a _____ de _____ de 201_____



AJUNTAMENT
DE CALDES
DE MALAVELLA

DILIGÈNCIA: Faig constar que aquesta ordenança es va aprovar per acord del Ple de 30/03/2015, publicada definitivament al BOP Girona núm. 113 de data 12/06/2015. Per acord del Ple de 13/05/2019 es va aprovar la seva modificació definitiva.

L'Alcalde,

Salvador Balliu i Torroella

(Document signat electrònicament)

Davant meu,

La Secretària