



AJUNTAMENT DE ROSES


 AJUNTAMENT DE ROSES
 SECRETARIA
 2003/6733-008
 AJUNTAMENT DE ROSES
 SECRETARIA

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM.42 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

**MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 46 DE LES NNUU DEL PLA GENERAL
 D'ORDENACIÓ URBANA DE ROSES CONSISTENT EN DETERMINAR O DEFINIR
 L'ELEMENT DE COBERTA AIXÍ COM DELS ELEMENTS QUE SE SITUEN PER
 SOBRE DE L'ALÇADA REGULADORA TANT EN EDIFICIS ENTRE MITGERES
 COM AÏLLATS.**

L'EXIGÈNCIA: Per fer constar que aquest plec, format per
 - 18 - folis i plànols numerats del - 1 - al - 18 -
 ambdós inclosos, pertany a la modificació puntual nº 42 del PGOUR relativa a
 que aprovà provisòriament el/la Ple
 a la sessió ordinària de data 27 de gener del 2003.

Roses, 10 de febrer de 2003

la modificació de l'article 46
de les NNUU del PGOUR

ROSES, NOVENBRE 2002

Francisco Luís Muñoz Cameo
Secretari general


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Girona en la
 sessió de data 28 MARÇ 2003
 La secretària


 Sònia Bofarull Serrat

Actual

Alçada reguladora



Art.46

- 46.1. És la cota màxima que pot assolir el forjat superior de l'edificació, amidada verticalment en el punt mig de la façana, entre la rasant del carrer (o el terreny si es tracta d'una edificació en la que la línia de façana no coincideix amb l'alineació de vial) i la intersecció amb la cara superior de forjat (o la seva projecció horitzontal cas de trobar-se enretirat).
- 46.2. Per sobre de l'alçada reguladora només es permetran:
- la coberta de l'edifici, amb pendent no superior al 30% i quin arrencament no superi l'alçada reguladora. Les golfes resultants no seran habitables excepte especificació contrària expressa en les Normes Urbanístiques aplicables.
 - les cambres d'aire i elements de cobertura en el cas de coberta plana, amb una alçada no superior als 60 cm.
 - les baranes de les façanes i dels patis interiors, amb una alçada no superior a 1,50 m.
 - les construccions tècniques o auxiliars, tals com dipòsits, caixes d'escala, etc, que hauran de quedar per sota dels diedres formats pel pla horitzontal de l'alçada reguladora i els plans que en línia de façana formin amb aquell, un angle de 45°. L'edificació per aquests usos no sobrepassarà en planta el 15% de la superfície ocupada en la planta inferior.
- 46.3. Quan, donada la pendent del terreny, la diferència d'alçades entre els extrems de la façana sigui superior a 1 metre, es dividirà la façana en tants trams com sigui necessari per tal que en cap cas sobrepassi aquesta diferència i es procedirà a mesurar de cada tram tal com s'estableix en aquest article.

Proposta

Alçada reguladora

Art.46

46.1. És la cota màxima que pot assolir el forjat superior de l'edificació, amidada verticalment en el punt mig de la façana, entre la rasant del carrer (o el terreny si es tracta d'una edificació en la que la línia de façana no coincideix amb l'alineació de vial) i la intersecció amb la cara superior del forjat (o la seva projecció horitzontal cas de trobar-se enretirat), d'acord amb el que es preveu per a cada zona i subzona.

46.2. Per sobre de l'alçada reguladora només es permetrà la coberta de l'edifici.

2.1 Edificis entre mitgeres.

2.1.1. Tipus de cobertes.

En els edificis entre mitgeres les cobertes podran ser inclinades, planes o mixtes.

2.1.2. Determinacions comuns per les cobertes inclinades i mixtes.

- a) La pendent de la coberta no superarà el 30% d'inclinació.
- b) L'alçada màxima interior des de l'últim forjat a carener no superarà els 2,50m.
- c) La coberta arrencarà a partir de cadascun dels plans de les façanes que donin a carrer, o a pati interior, o a espai lliure de la parcel·la i es formarà o recolzarà directament sobre la cara superior de l'últim forjat. No obstant això, l'arrancament de la coberta es podrà situar fins un màxim de 0,30m per damunt de l'últim forjat, sempre que amb aquesta sobrelevació no se superi l'alçada màxima reguladora.

En aquest cas, el pla de façana resultant entre l'últim forjat i l'arrancament de la coberta serà massís o opac, restant prohibit l'execució de cap obertura, llevat de

les necessàries per a la ventilació de la coberta, amb un màxim del 10% de la superfície.

- d) En la coberta només s'admeten les claraboies quan se situïn en el carener de la teulada i la seva longitud en el sentit de la pendent sigui inferior a 1.50 m.
- e) Per damunt de la teulada només podran sobresortir xemeneies de sortida de fums i ventilació, així com una antena col·lectiva per edifici, destinada a l'ús del propi edifici. Per tant la caixa d'escala i ascensor i altres elements accessoris o auxiliars de l'edificació no podran sobresortir del pla de cobertes.
- f) Les golfes resultants no seran habitables, llevat que es vinculin jurídicament, compositivament i funcionalment a la planta immediatament inferior, formant un únic habitatge o apartament tipus dúplex, l'accés del qual es farà sempre a través de la planta inferior. Quan l'ús residencial sigui de tipus col·lectiu (hotels, pensions ...), aquest espai podrà ser aprofitable per a usos vinculats a l'edifici col·lectiu.

En el cas que l'ús estigui destinat a habitacions, aquestes estaran vinculades funcionalment i compositivament a les de la planta inferior.

Queda expressament prohibit que apareguin per sobre dels plans de coberta: caixes d'escala, ascensors ...

2.1.3. Determinacions específiques per a la coberta inclinada.
Serà obligatori la formació de dos plans continus de coberta, com a mínim.

2.1.4. Determinacions específiques per a les cobertes mixtes.

a) L'aterrassament es farà només en un dels plans de coberta. L'accés al qual es farà dins l'espai de coberta inclinada i sense sobresortir de la línia de pendent.

b) En l'àmbit del P.E.M.U. ILLA D'ITHAKA (UA 6) l'espai aterrat s'emplaçarà respectant els següents paràmetres mínims de reculada o separació:

- a 1 metre de les mitgeres laterals de l'edifici.
- a 2,00 metres de les façanes principals o posterior i en general de qualsevol façana que doni a espai públic, espai lliure privat o pati d'illa.

2.1.5. Determinacions específiques per a les cobertes planes

a) Per damunt de la coberta només podran sobresortir xemeneies de sortida de fums i ventilació, així com una antena col·lectiva per edifici, destinada a l'ús del propi edifici, així com les baranes de les façanes i dels patis interiors, amb una alçada no superior a 1,00 metres.

b) Per damunt del pla superior de l'últim forjat de l'edifici, es permetrà un cos d'edificació de coberta plana amb una superfície màxima d'ocupació inferior al 15% de la planta immediatament inferior. L'alçada màxima interior d'aquest cos serà 2,50 metres. En aquest cos s'allotjaran les construccions tècniques, tals com caixes d'escala i ascensor.

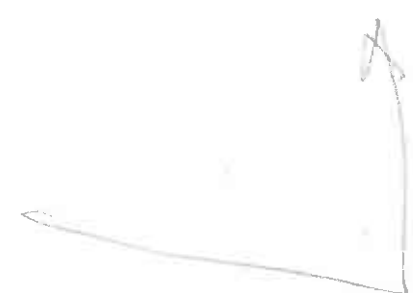


c) A totes les façanes aquest cos haurà de quedar per sota del diedre formats pel pla horitzontal de la cara superior de l'últim forjat i el pla que en línia de façana, formin amb aquell un angle de 45° i separat un mínim de 3 metres.

d) L'espai resultant, és a dir el no ocupat amb les construccions especificades en l'apartat b) del present article, no serà habitable, llevat que es vinculin jurídicament, compositivament i funcionalment a l'ampliació de la planta immediatament inferior, formant un únic habitatge o apartament tipus dúplex, l'accés del qual es farà sempre a través de la planta inferior. Quan l'ús residencial sigui de tipus col·lectiu (hotels, pensions ...), aquest espai podrà ser aprofitable per a usos vinculats a l'edifici col·lectiu.

En el cas que l'ús estigui destinat a habitacions, aquestes estaran vinculades funcionalment i compositivament a les de la planta inferior.

Queda expressament prohibit que apareguin per sobre dels plans de coberta: caixes d'escala, ascensors ...



EDIFICI ENTRE MITGERES

Coberta Inclinada



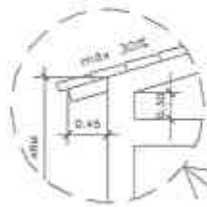
1 53
AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA



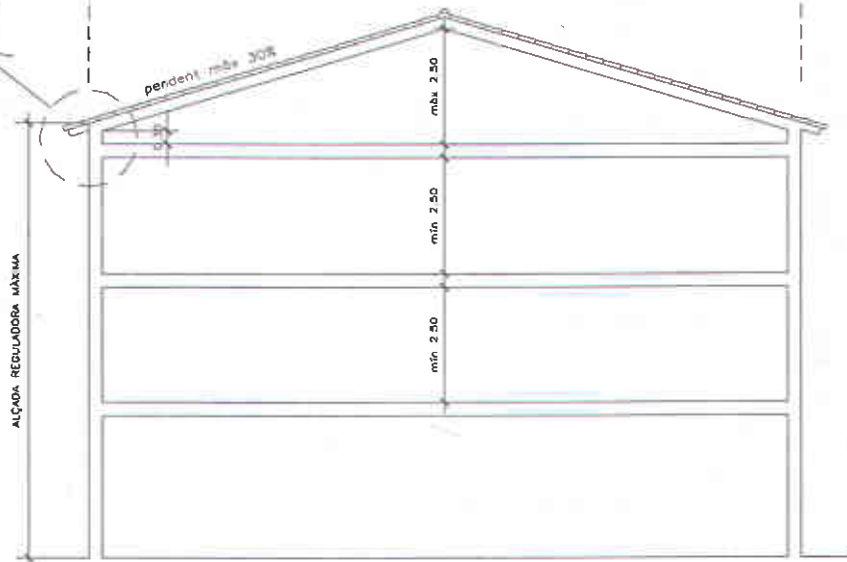
AJUNTAMENT DE ROSI
SECRETARIA



PLANTA COBERTA



franja per situar
les possibles claraboies



SECCIÓ EDIFICI

EDIFICI ENTRE MITGERES
Coberta Mixta

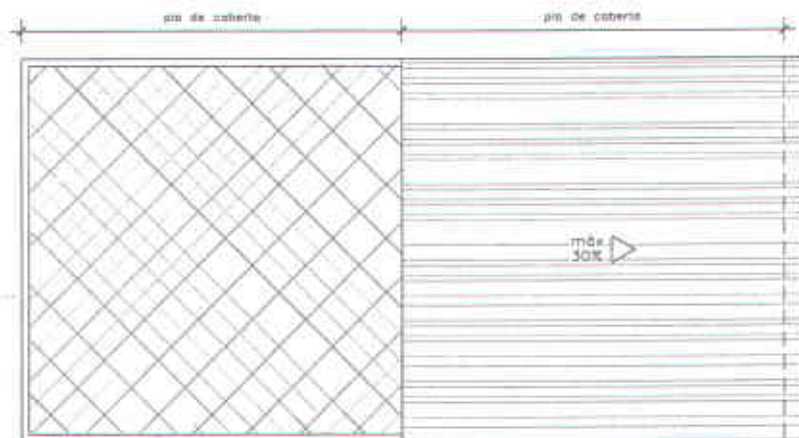


AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

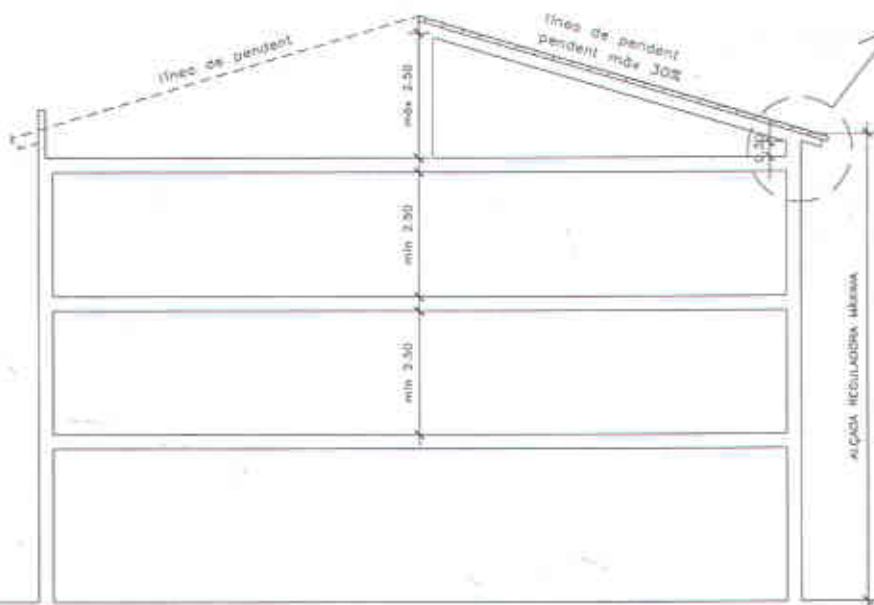


AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

8 54



PLANTA COBERTA



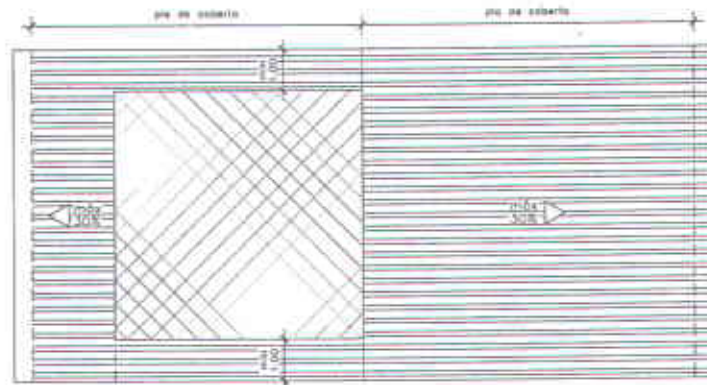
SECCIÓ EDIFICI

EDIFICI ENTRE
MITGERES

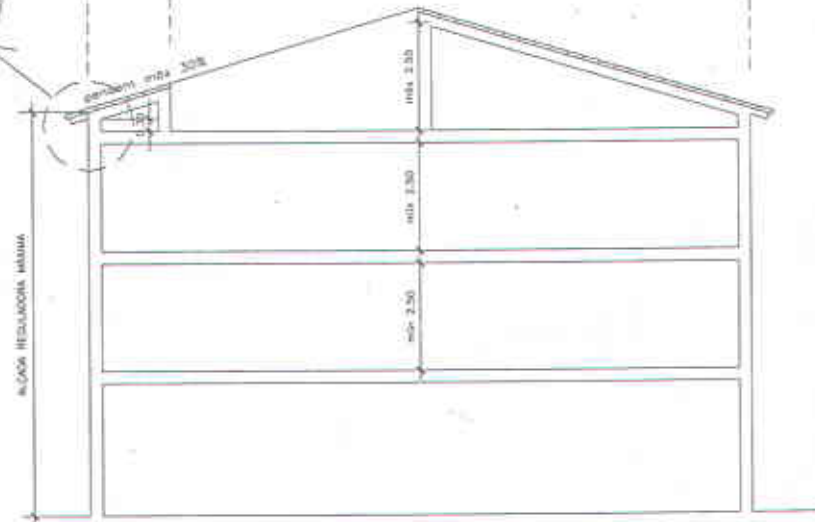
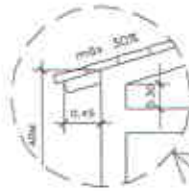
EDIFICI ENTRE MITGERES
Coberta Mixta
Àmbit PEMU ILLA D'ITHAKA (UA 6)

9 SS
AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA



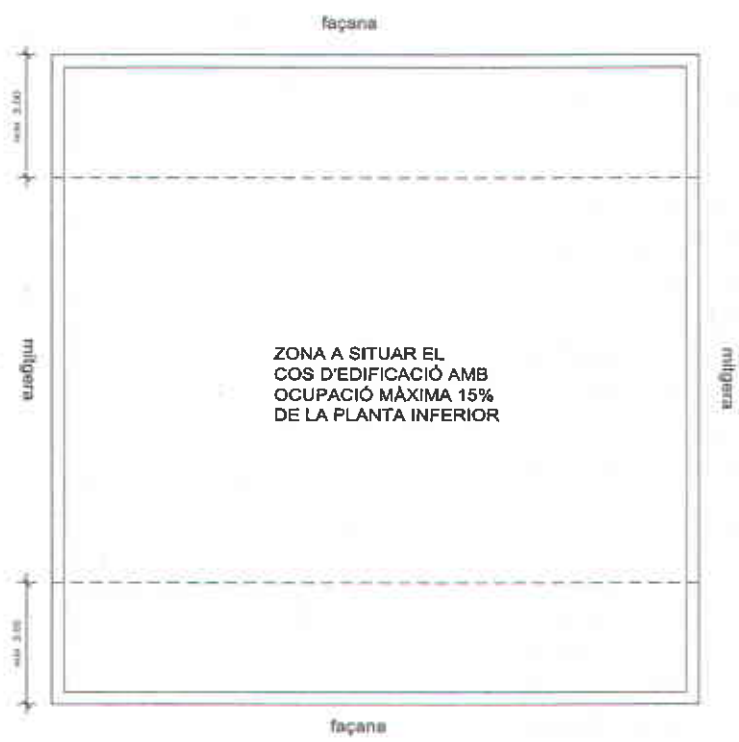
PLANTA COBERTA



SECCIÓ EDIFICI



EDIFICI ENTRE MITGERES Coberta Plana



PLANTA COBERTA



SECCIÓ EDIFICI

EDIFICI ENTRE MITGERES COBERTA PLANA



2.2 Edifici aïllat

2.2.1 Tipus de cobertes

En els edificis aïllats les cobertes podran ser planes, inclinades o mixtes.

2.2.2. Determinacions específiques per a la coberta inclinada.

- a) La pendent de la coberta no superarà el 30% d'inclinació.
- b) L'alçada màxima interior des de l'últim forjat a carener no superarà els 2,50m.
- c) En els edificis plurifamiliars la coberta arrancarà a partir de cadascun dels plans de les façanes i es formarà o recolzarà directament sobre la cara superior de l'últim forjat. No obstant això, l'arrancament de la coberta es podrà situar fins un màxim de 0,30m per damunt de l'últim forjat, sempre que amb aquesta sobreelevació no se superi l'alçada màxima reguladora.
En aquest cas, el pla de façana resultant entre l'últim forjat i l'arrancament de la coberta serà massís o opac, restant prohibit l'execució de cap obertura, llevat de les necessàries per a la ventilació de la coberta, en un màxim del 10% de la superfície.
En els edificis unifamiliars la composició de la coberta serà lliure, respectant la resta de les determinacions dels apartats a i b anteriors.
- d) En la coberta només s'admeten les claraboies quan se situïn en el carener de la teulada i la seva longitud en el sentit de la pendent sigui inferior a 1.50 m.
- e) Per damunt de la teulada només podran sobresortir xemeneies de sortida de fums i ventilació, així com una antena col·lectiva per edifici, destinada a l'ús del propi edifici. Per tant la caixa d'escala i ascensor i altres elements accessoris o auxiliars

de l'edificació no podran sobresortir del pla de cobertes.

- f) Les golfes resultants no seran habitables, llevat que es vinculin jurídicament, compositivament funcionalment a l'ampliació de la planta immediatament inferior, formant un únic habitatge o apartament tipus dúplex, l'accés del qual es farà sempre a través de la planta immediatament inferior. Quan l'ús residencial sigui de tipus col·lectiu (hotels, pensions ...), aquest espai podrà ser aprofitable per a usos vinculats a l'edifici col·lectiu. En el cas que l'ús estigui destinat a habitacions, aquestes estaran vinculades funcionalment i compositivament a les de la planta inferior. Queda expressament prohibit que apareguin per sobre dels plans de coberta: caixes d'escala, ascensors ...

2.2.3 Determinacions específiques per a les cobertes mixtes.

- a) En els edificis plurifamiliars l'aterrament es farà només en un dels plans de coberta. L'accés al qual es farà dins l'espai de coberta inclinada i sense sobresortir de la línia de pendent. Els plans inclinats de la coberta es realitzaran d'acord amb l'apartat 2.2.2. del present article.
- b) En els edificis unifamiliars la composició de la coberta serà lliure, respectant la resta de les determinacions de l'apartat 2.2.2. del present article.

2.2.4 Determinacions específiques per a la coberta plana.

- a) Per damunt de la coberta només podran sobresortir xemeneies de sortida de fums i ventilació, així com una antena col·lectiva per edifici,



destinada a l'ús del propi edifici, així com les baranes de les façanes i dels patis interiors, amb una alçada no superior a 1,00 metre.

b) Per damunt del pla superior de l'últim forjat en els edificis plurifamiliars, es permetrà un cos d'edificació de coberta plana, amb una superfície màxima d'ocupació inferior al 15% de la planta immediatament inferior. L'alçada màxima interior d'aquest cos serà 2,50 metres. En aquest cos s'allotjaran les construccions tècniques, tals com caixes d'escala i ascensor.

Aquest cos d'edificació de coberta plana haurà de quedar per sota dels diedres formats pel pla horitzontal de la cara superior de l'últim forjat i els plans que en línia de façana formin amb aquell, un angle de 45° i separat un mínim de 3 metres.

c) L'espai resultant d'aquest 15% que no sigui ocupat amb les construccions especificades en l'apartat b) del present article, no serà habitable, llevat que es vinculin jurídicament, compositivament i funcionalment a l'ampliació de la planta immediatament inferior, formant un únic habitatge o apartament tipus dúplex, l'accés del qual es farà sempre a través de la planta inferior.

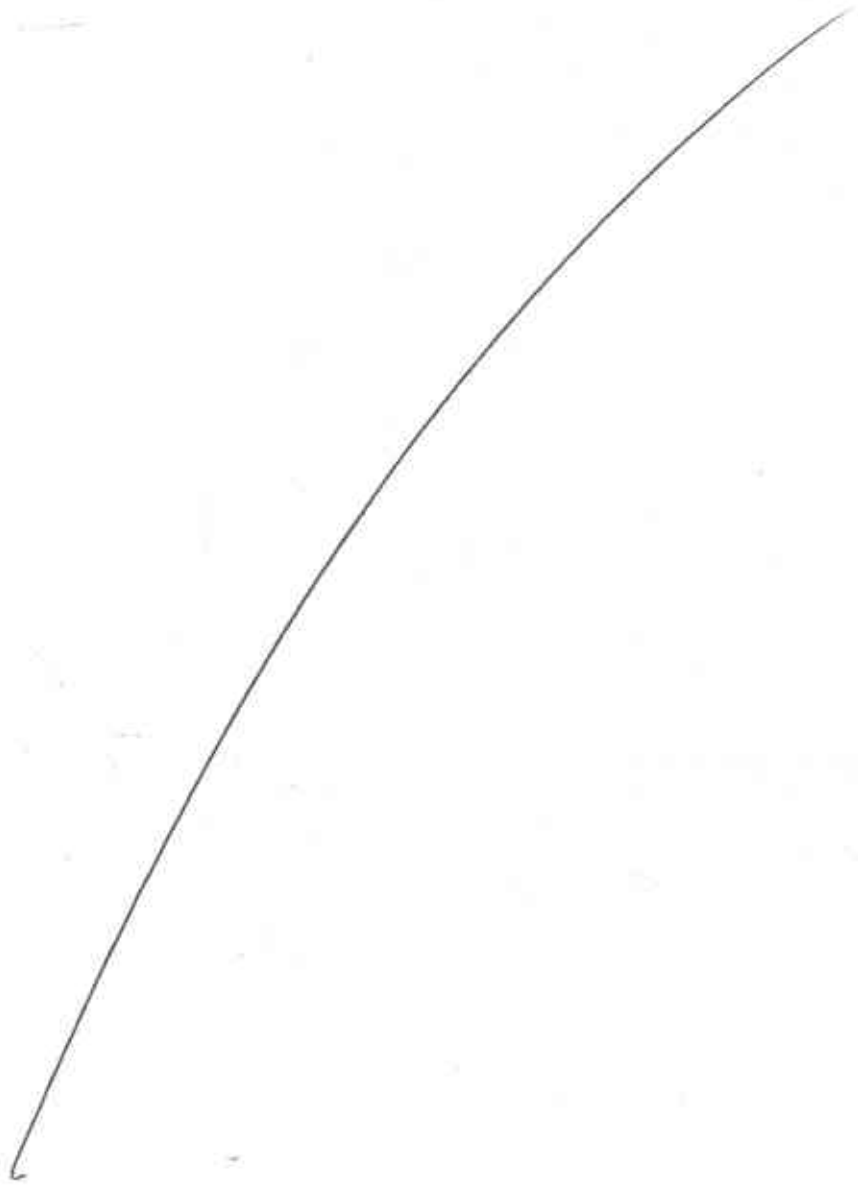
Quan l'ús residencial sigui de tipus col·lectiu (hotels, pensions ...), aquest espai podrà ser aprofitable per a usos vinculats a l'edifici col·lectiu.

En el cas que l'ús estigui destinat a habitacions, aquestes estaran vinculades funcionalment i compositivament a les de la planta inferior.

Queda expressament prohibit que apareguin per sobre dels plans de coberta: caixes d'escala, ascensors ...

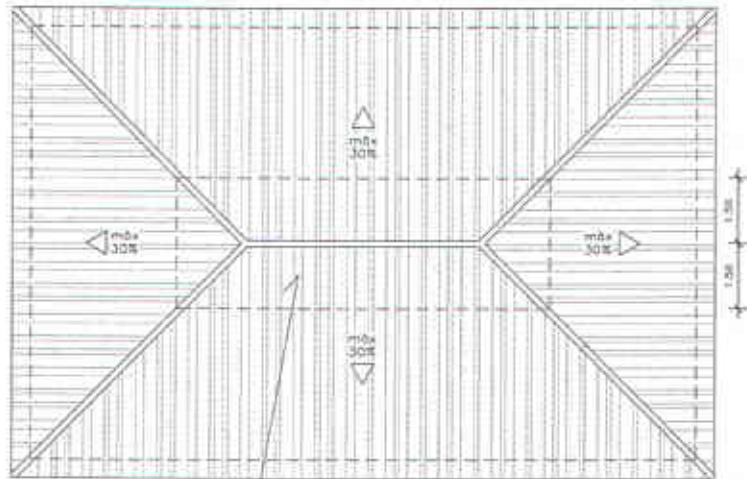


d) En els edificis unifamiliars resta prohibit aquest cos del 15% llevat del que disposa l'article 107.5 de les Normes Urbanístiques.

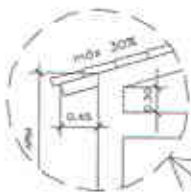


EDIFICI AÏLLAT
Coberta Inclinada

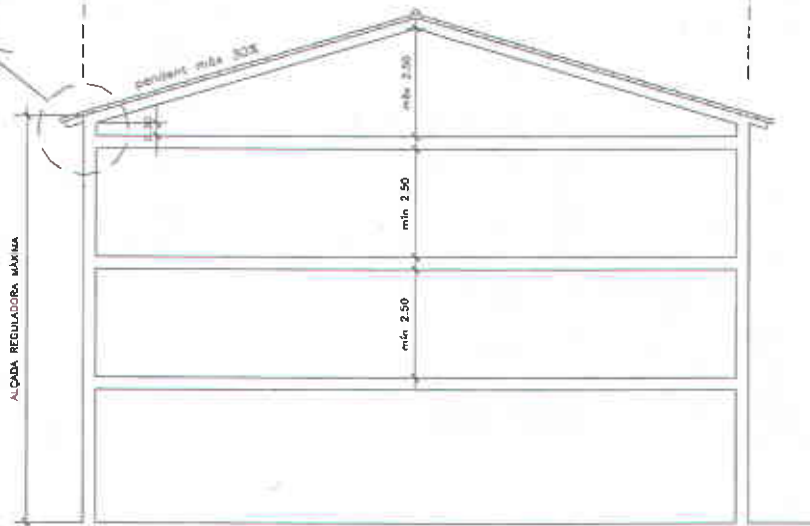
15 61
AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA
AJUNTAMENT DE ROSI
SECRETARIA



PLANTA COBERTA



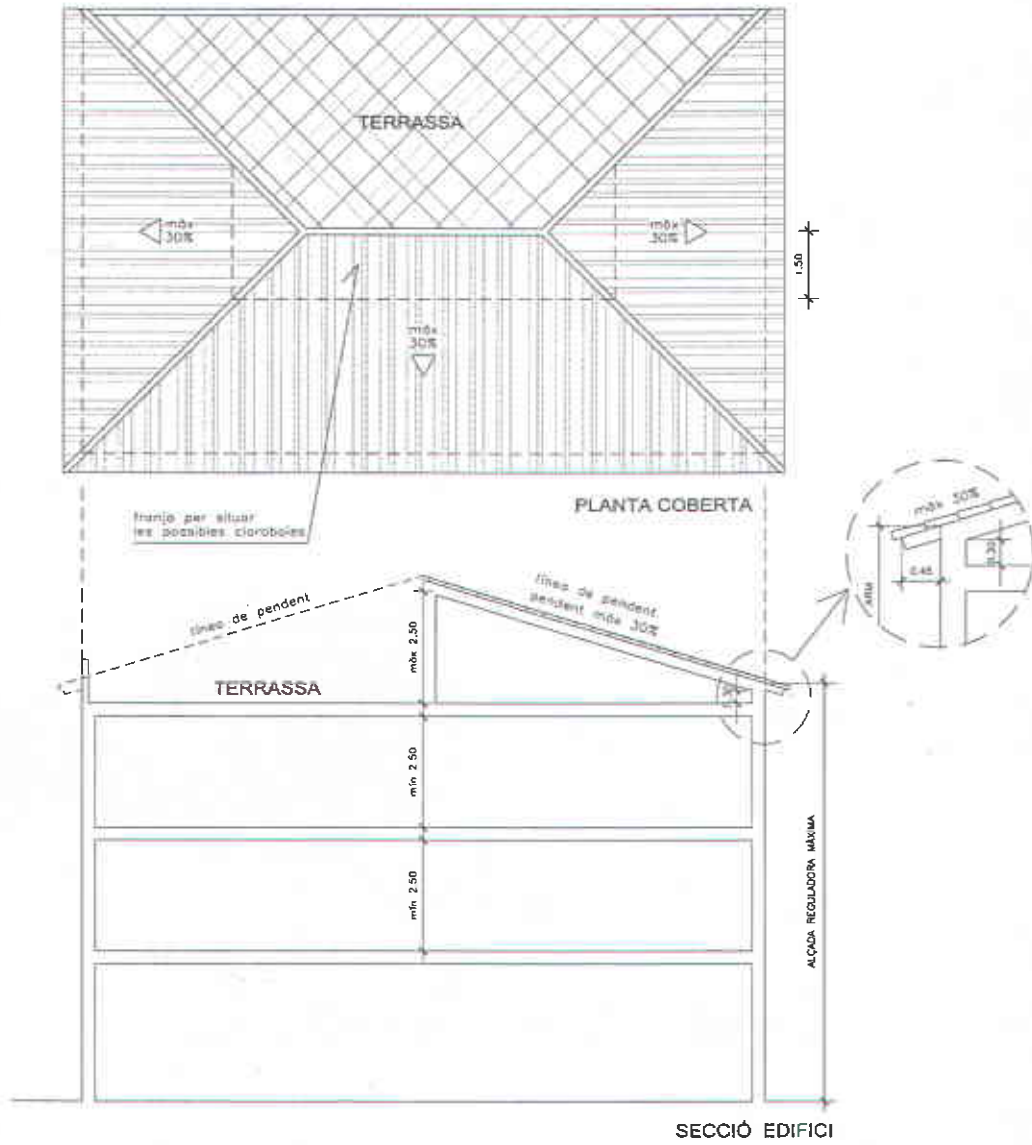
franja per situar
les possibles claraboies



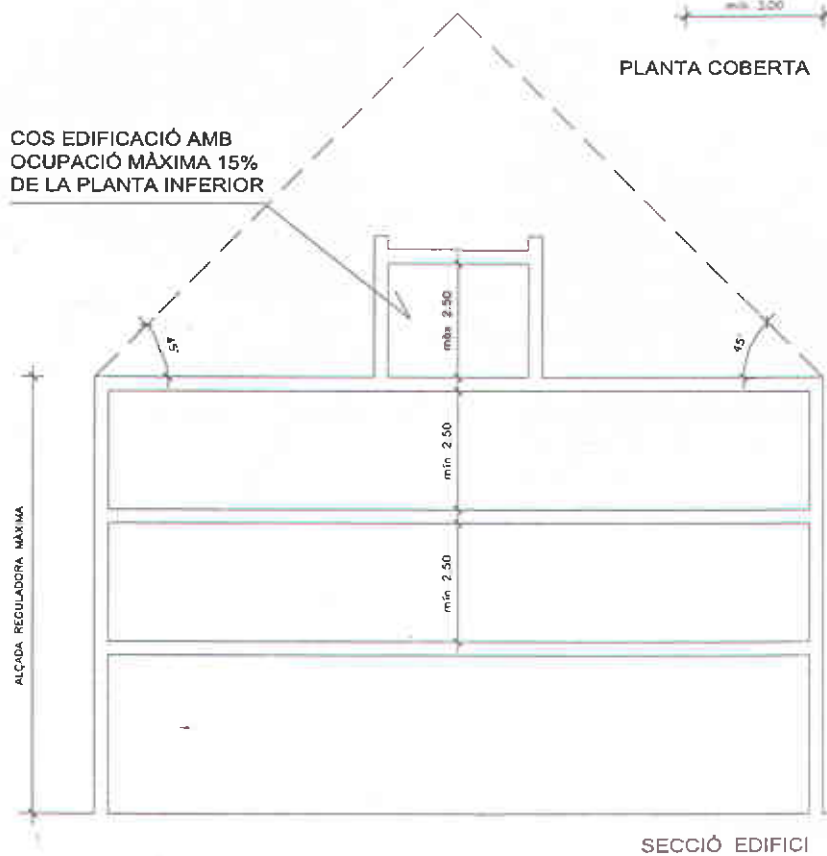
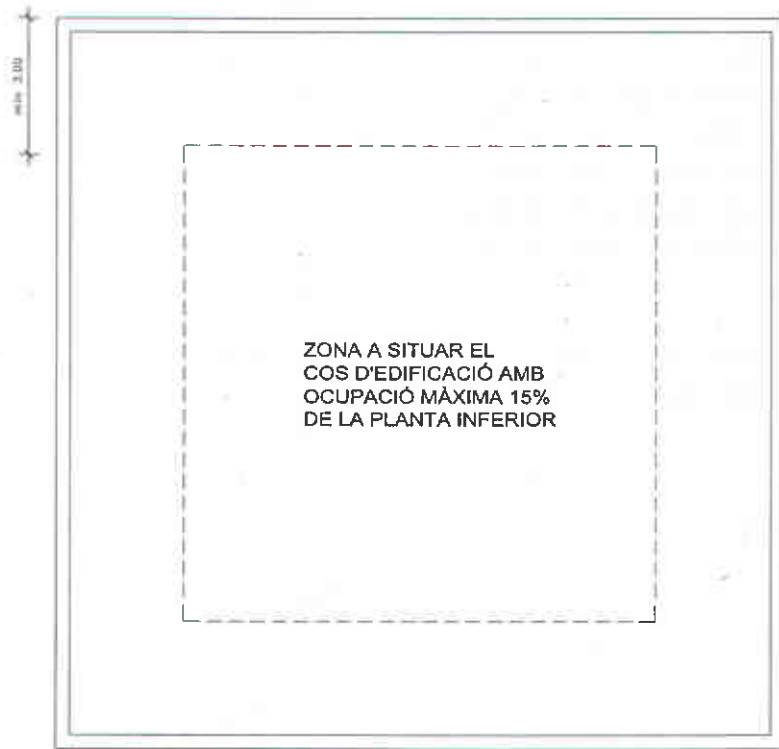
SECCIÓ EDIFICI

EDIFICI AÏLLAT
Coberta Mixta

16 62
AJUNTAMENT DE ROSES
AJUNTAMENT DE R
SECRETARIA



EDIFICI AÏLLAT
Coberta Plana



- 46.3. Els elements tècnics com ara filtres i extractors, dipòsits, aparells de refrigeració i calefacció, màquines, estenedors de roba, etc, se situaran sempre dins dels límits del volum construït de l'edifici.
- 46.4. En l'àmbit amb zonificació 3 i 4 quan, donada la pendent del terreny, la diferència d'alçades entre els extrems de la façana sigui superior a 1 metre, es dividirà la façana en tants trams com sigui necessari per tal que en cap cas sobrepassi aquesta diferència i es procedirà a mesurar de cada tram tal com s'estableix en aquest article.
- 46.5. Els gràfics incorporats tenen caràcter normatiu i prevaldran sobre la normativa escrita en cas de contradicció.




 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
 Aprovat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Girona en la
 sessió de data **26 MARÇ 2003**
 La secretària

 Sònia Boferrat i Serrat