

# ORDENANÇA REGULADORA DELS ESPAIS EDIFICABLES DAMUNT L'ÚLTIMA PLANTA DELS EDIFICIS

---

## **Article 1r. Objecte de l'Ordenança**

L'objecte de l'Ordenança és regular les condicions d'edificació i d'ús dels espais edificables damunt l'última planta dels edificis.

## **Article 2n. Àmbit d'aplicació**

La present Ordenança és d'aplicació a tot el terme municipal de Capellades als tipus d'ordenació aïllat i segons alineació de vial, excepte a les zones industrials.

## **Article 3r. Concordança amb l'ordenament urbanístic vigent**

Aquesta Ordenança complementa les determinacions contingudes als articles 69 i 83 de les Normes Urbanístiques del P.G.M., modificats en aquest mateix expedient.

Als efectes d'aquesta ordenança es fa distinció expressa entre espais *ocupables* i espais *habitables*, essent aquest últims només els que formen part del programa d'un habitatge.

L'habitabilitat dels espais que, com a conseqüència d'aquesta Ordenança, apareguin damunt l'última planta dels edificis quedarà sotmesa a les determinacions de la normativa genèrica d'aplicació i de forma expressa a les del Decret 28/99 de 9 de febrer, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges.

## **Article 4t. Significat de conceptes**

- a) Golfes. Espai comprés entre la coberta (teulada) inclinada i el sostre de l'última planta dels edificis (fig. 1 i fig. 2).
- b) Vol màxim dels ràfecs. En les zones regulades segons el tipus d'ordenació d'alineacions de vial, el vol màxim dels ràfecs és el determinat a les Normes Urbanístiques del P.G.M.

Als efectes d'aquesta Ordenança, en zones regulades segons paràmetres urbanístics d'edificació aïllada o d'ordenació volumètrica específica, el vol màxim dels ràfecs serà de 45 cm. quan la separació, real o virtual, dels màxims perímetres permesos d'ocupació de les edificacions sigui inferior a 20 m. Quan aquesta separació sigui igual o superior a 20 m. el vol màxim dels ràfecs serà 90 cm.

- c) Gàlib virtual màxim. És el perfil configurat per la màxima fondària edificable i les línies virtuals de les cobertes inclinades de pendent igual o inferior al 40% amb les línies d'arrencament situades a l'alçada reguladora màxima i vol màxim dels ràfecs. En tots els casos l'alçada de la part més alta del carener virtual quedarà limitada a 3,20 m (320 cm) respecte de l'alçada reguladora màxima (fig. 4) i la seva posició sempre s'haurà de considerar ubicada a una distància equidistant de les línies d'arrencament dels plans de coberta que el configuren.

## **Article 5è. Espais edificables sota cobertes inclinades**

Els espais edificables sota les cobertes inclinades hauran d'ajustar-se a les consideracions següents:

### 1. Edificabilitat

De la superfície total dels espais habitables sota coberta computarà com a superfície edificada aquella part quina alçada lliure interior sigui igual o superior a 180 cm. (1,80 m).

En tots els casos la superfície edificada computable dels espais habitables sota coberta es tindrà en compte per als càlculs del nombre de places d'aparcament i del dimensionament de les vies d'evacuació de l'edifici.

### 2. Densitat d'habitatges

A les zones on siguin d'aplicació els paràmetres urbanístics propis del tipus d'ordenació segons alineació de vial, en cap cas es computarà la superfície dels espais sota coberta als efectes de determinar el nombre màxim d'habitatges per parcel·la.

Pel contrari, a les zones regulades segons paràmetres urbanístics propis dels tipus d'ordenació d'edificació aïllada i de volumetria específica, la superfície edificada computable dels espais habitables sota coberta serà considerada als efectes de determinar el nombre d'habitatges per parcel·la en tots els casos.

### 3. Usos admissibles

- a) A les golfes habitables s'admetran els mateixos usos permesos per les Normes Urbanístiques del P.G.M. a cada zona quan aquestes constitueixin una sola unitat registral amb l'última planta dels edificis o part d'ella.
- b) S'admetran els usos permesos per les Normes Urbanístiques del P.G.M. a cada zona limitats a dependències auxiliars destinades indistintament a safareigs, estenedors, trasters, allotjament de maquinària i espais comuns de l'edifici quan les golfes ocupables no constitueixin una sola unitat registral amb l'última planta dels edificis o part d'ella.

### 4. Règim de propietat

El règim general de propietat dels espais habitables sota coberta serà el de constituir una sola unitat registral de propietat horitzontal amb l'última planta dels edificis o amb part d'ella.

No obstant, quan les golfes ocupables es destinin a dependències auxiliars de caràcter comunitari tindran la consideració d'espais comuns de l'edifici a tots els efectes.

Tanmateix, quan les golfes ocupables siguin destinades a dependències auxiliars de caràcter individualitzat quedaran vinculades a un habitatge i/o local dels que

configurin l'edifici de forma que, com a màxim, quedi adscrita una dependència a cadascun d'ells.

## 5. Condicionaments funcionals

- a) Quan les golfes siguin habitables i configurin una sola unitat registral amb l'última planta dels edificis o amb part d'ella, com a mínim 2/3 parts de la superfície útil de la unitat s'haurà de desenvolupar a l'última planta o part d'ella.

En el cas que la unitat esmentada es destini a l'ús d'habitatge, el programa funcional que s'haurà de desenvolupar a l'última planta o part d'ella estarà configurat, com a mínim, per les següents peces:

- vestíbul
- sala-menjador dimensionada d'acord amb el Decret 28/99
- cuina
- bany
- 1 dormitori de 10 m<sup>2</sup> de superfície útil mínima on sigui inscriptible un cercle de 2,60 m. de diàmetre

En aquest supòsit d'una sola unitat registral, en cap cas es permetrà l'accés directe a les golfes des dels espais comuns de l'edifici.

- b) Quan les golfes es destinin a dependències auxiliars de caràcter comunitari podran tenir accés directe des dels espais comuns de l'edifici.
- c) Igualment, quan les golfes es destinin a dependències auxiliars de caràcter individualitzat podran tenir accés directe des dels espais comuns de l'edifici.

En aquest supòsit, la superfície edificada computable de la dependència sota coberta no podrà superar la quinzena part de la superfície construïda de l'habitatge o local al qual estigui vinculada.

## 6. Condicionaments de l'edificació

- a) Les cobertes inclinades mantindran un únic pendent uniforme en cada vessant, no admetent-se discontinuïtats ni canvis de pendent excepte a les edificacions de la zona Ciutat Jardí.
- b) En vertical, la línia d'arrencament, real o virtual, de la coberta es situarà com a màxim a 60 cm. (0,60 m.) damunt el forjat pla que configuri el sostre de l'última planta de l'edifici. Horitzontalment, la posició màxima de la línia d'arrencament, real o virtual, de la coberta vindrà determinada pel vol màxim dels ràfecs en cada cas (fig. 5).

La limitació en vertical de la posició de la línia d'arrencament de coberta continguda al paràgraf anterior no serà d'aplicació en els casos que l'espai sotacoberta i el de l'última planta de l'edifici o part d'ella configurin un sol volum (fig. 3).

En cap cas la línia d'arrencament de la coberta superarà l'alçada reguladora màxima determinada per les Normes Urbanístiques del P.G.M., o del planejament executiu que el desenvolupi.

- c) El pendent màxim de la coberta, quan la línia d'arrencament se situï en la posició més extrema possible, en cap cas superarà el 40%.

L'alçada màxima que podrà assolir la part més alta de l'element estructural que configuri el carener de coberta respecte del pla horitzontal que contingui la línia d'arrencament de coberta a l'alçada reguladora màxima serà de 3,20 m (320 cm) (fig. 4).

Tota edificació entre mitgeres amb tractament de coberta inclinada tindrà com a mínim dues línies d'arrencament de coberta i tantes com façanes.

A les edificacions aïllades amb coberta inclinada no es limita el nombre de pendents sempre que el volum de la coberta quedi inclòs dins el gàlib d'una coberta virtual situada a l'alçada reguladora màxima quines arrencades respectin les separacions mínimes als diferents llindars.

- d) L'espai interior de les golfes habitables o el de les peces que resultin de la seva compartimentació, rebran llum i ventilació de l'exterior a través de les obertures practicades als paraments verticals. Quan això no sigui possible, es podran practicar obertures al pla de coberta de forma que la superfície d'il·luminació quedi compresa entre una dècima i una quinzena part de la superfície en planta de la peça il·luminada. La superfície de ventilació podrà ésser reduïda fins 1/3 de la d'il·luminació. En tots els casos, aquestes obertures protegiran l'àmbit del carener de coberta i es situaran a una distància mínima de 2 m. d'aquell (fig. 5).

- e) Els edificis amb tractament de coberta inclinada, excepte a la vessant del carrer dels situats a la zona Casc Antic, podran contenir superfícies de coberta plana fins un màxim del 25% de la superfície construïda de l'última planta amb les següents prescripcions:

1ª. La distància horitzontal mínima entre la línia d'arrencament de la coberta inclinada i l'espai conformat com a coberta plana serà de 2 m. (fig. 5).

2ª. La zona de protecció del carener de coberta estarà delimitada pels plans verticals situats a una distància de 2 m. a cada costat del carener (fig. 5).

3ª. El menor ampit resultant tindrà com a mínim 1 m. d'alçada mesurat en vertical des de la cara superior del paviment de la coberta plana (fig. 5).

4ª. Els espais conformats com a coberta plana permetran en tots els casos la inscripció d'un cercle de 2 m. de diàmetre (fig. 5).

5ª. L'amplada màxima de l'espai o de cadascun dels espais conformats com a coberta plana serà de 6 m. (fig. 6).

6ª. El 25% de coberta plana respecte de la superfície de l'última planta es distribuirà proporcionalment en tantes vessants com tingui la coberta

7ª. La separació mínima entre espais conformats com a coberta plana serà de 2 m. La separació mínima d'aquests espais amb el pla lateral de façana de l'última planta, de la mitgera de l'edifici en el seu cas i del carener lateral serà d'1 m. com a mínim (fig. 6).

## **Article 6è. Espais edificables damunt de cobertes planes**

Els espais edificables damunt de cobertes planes hauran d'ajustar-se a les consideracions següents:

### 1. Edificabilitat

De la superfície total dels espais ocupables ubicats damunt de la coberta computarà com a superfície edificada aquella part quina alçada lliure interior sigui igual o superior a 180 cm. (1,80 m.).

### 2. Densitat d'habitatges

En aquest aspecte serà d'aplicació als espais habitables ubicats a sobre de la coberta el contingut de l'article 5.2 d'aquesta Ordenança.

### 3. Usos admissibles

Als espais ocupables a sobre de cobertes planes, els usos permesos per les Normes Urbanístiques del P.G.M. per a cada zona quedaran limitats a dependències auxiliars destinades exclusivament i indistintament a safareigs, estenedors, trasters, allotjament de maquinària i badalots d'escala.

### 4. Règim de propietat

Els espais susceptibles de ser ocupats que s'ubiquin a sobre de coberta podran acollir-se a un dels següents règims de propietat.

Quan les golfes ocupables es destinin a dependències auxiliars de caràcter comunitari tindran la consideració d'espais comuns de l'edifici a tots els efectes.

Tanmateix, quan les golfes ocupables siguin destinades a dependències auxiliars de caràcter individualitzat quedaran vinculades a un habitatge i/o local dels que configuren l'edifici de forma que, com a màxim, quedi adscrita una dependència a cadascun d'ells.

### 5. Condicionaments funcionals

a) Quan els espais susceptibles de ser ocupats tinguin caràcter comunitari tindran accés directe des dels espais comuns de l'edifici.

b) Quan els espais esmentats tinguin caràcter individualitzat, igualment tindran accés directe des dels espais comuns de l'edifici.

En aquest supòsit, la superfície edificada de la dependència adscrita no podrà superar la quinzena part de la superfície construïda de l'habitatge o local al qual estigui vinculada.

c) En cap cas es podrà establir una comunicació interior entre l'última planta i els espais ocupables damunt la coberta de l'edifici.

## 6. Condicionaments de l'edificació

a) Els edificis amb tractament de coberta plana podran contenir superfícies d'espais ocupables a sobre d'aquesta fins un màxim del 25% de la superfície construïda de l'última planta (fig. 7) amb les següents prescripcions:

1ª. El volum ocupat pels espais ubicats a sobre de coberta quedarà comprès en el gàlib virtual màxim (fig. 7). D'aquesta limitació només restaran excloses les dependències auxiliars de caràcter comunitari destinades a badalot de l'escala principal de l'edifici i a caixa d'ascensors (fig. 8).

2ª. La superfície de coberta inclinada que podrà contenir un edifici tractat amb coberta plana no superarà el 25% de la superfície construïda a l'última planta de l'edifici i es situarà al centre de la coberta. La superfície de coberta inclinada es mesurarà segons la projecció vertical d'aquesta sobre el pla horitzontal de coberta.

b) A la zona Casc Antic no s'admet aquest tipus de coberta.

### **Article 7è. Disposicions finals.**

1. Si l'aplicació d'aquestes Ordenances fos causa d'un perjudici evident pels interessos urbanístics, com ara l'aparició de mitgeres al descobert o notables diferències de gàlib entre cobertes veïnes i d'altres d'especial excepcionalitat, es podrà tramitar un Estudi de Detall proposant una solució que, sense augmentar l'edificabilitat, resolgui la situació excepcional.
2. Tot el que sigui discordant en el planejament vigent amb el contingut d'aquestes Ordenances es considera derogat.