

NORMA COMPLEMENTÀRIA DEL PLANEJAMENT

**ORDENANÇA REGULADORA DELS ESPAIS SOTACOBERTA i DELS ESPAIS
EDIFICABLES DAMUNT DE COBERTES PLANES**

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 1. Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aplicació d'aquesta ordenança és el municipi d'Igualada

Article 2. Objecte

Aquesta ordenança té per objecte regular, dins les determinacions del Pla general d'ordenació d'Igualada de les edificacions que se situen en zones d'ordenació, segons alineació a vial i ordenació aïllada, les golfes o espai sotacoberta dels edificis i, en particular, les condicions d'accessibilitat i de destinació.

Alhora, també es regulen els espais edificables damunt de cobertes planes.

Article 3. Marc legal

Aquesta ordenança desenvolupa i modifica els articles 38.2.a) -Paràmetres reguladors ordenació segons alineacions de vial- i article 39.C -Paràmetres reguladors ordenació edificació aïllada- de les Normes Urbanístiques del Pla general d'ordenació d'Igualada.

CAPÍTOL II

Definició de conceptes

Article 4. Golfes o espai sotacoberta

1. S'entén per golfes o espai sotacoberta aquell volum comprès entre el darrer forjat de l'edificació i la coberta d'aquesta (fig. 1 i fig. 2), les característiques del qual són les que es desprenen de l'aplicació de l'altura reguladora màxima, la profunditat edificable màxima, el pendent màxim de la coberta i la distància màxima entre el darrer forjat i l'inici de la coberta.
2. Als efectes d'aquesta norma, es distingeix entre:
 - a) **ESPAI SOTACOBERTA OCUPABLE.** Aquells en què l'espai es destina bé a dependències auxiliars de caràcter comunitari de l'edifici (allotjament de maquinària, safareigs, estenedors), be a dependències auxiliars de caràcter individualitzat (trasters).

- b) ESPAI SOTACOBERTA COMPLEMENTARI. Aquells en què l'espai és complementari dels habitatges situats a la planta immediatament inferior, sense que puguin formar un habitatge independent.

Article 5. Vol màxim dels ràfecs

Es regula d'acord amb l'article 37 -Paràmetres comuns a tots els tipus d'ordenació- de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació d'Igualada. Concretament els ràfecs podran volar del pla de façana fins un màxim de 45 cm. per als carrers, o separació real o virtual dels màxims perímetres permesos d'ocupació de les edificacions quan siguin inferiors a 20 m., i fins un màxim de 90 cm. quan siguin igual o superiors a 20 m.

Article 6. 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 30% amb les línies d'arrencament situades a l'alçària reguladora màxima i sobre el pla de façana.

En tots els casos, l'alçada de la part més alta del carener virtual quedarà limitada a 3,20 m. respecte a 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 configurin.

CAPÍTOL III

De les golfes o espais sotacoberta inclinada

Secció primera. Del règim de propietat

Article 7. Entitats en el règim de propietat horitzontal

1. Els espais sotacoberta ocupables que es destinin a dependències auxiliars de caràcter comunitari de l'edifici tindran, a tots els efectes, la consideració d'espais comuns de l'edifici.
2. Els espais sotacoberta ocupables que es destinin a dependències auxiliars de caràcter individualitzat, a l'hora d'efectuar la divisió en règim de propietat horitzontal de l'immoble, hauran de quedar vinculats a un habitatge i/o local dels que configuren l'edifici, de forma que cadascun d'ells quedi adscrit permanentment, com a màxim, a una dependència.
3. Els espais sotacoberta complementaris, a l'hora d'efectuar la divisió en règim de propietat horitzontal de l'immoble, hauran de formar una única entitat –física i registral- amb els habitatges situats a l'última planta de l'edifici.

En conseqüència, l'espai sotacoberta complementari i l'habitatge configuraran una única entitat de caràcter indivisible, amb un únic coeficient de propietat dins del règim de divisió de propietat horitzontal de l'edifici i amb una única inscripció en el Registre de la Propietat.

Article 8. Llicència de primera ocupació

1. Per a l'obtenció de la llicència de primera ocupació, serà necessari aportar al Departament d'Urbanisme de l'Ajuntament d'Igualada l'escriptura de divisió en règim de propietat horitzontal.
2. Quan l'espai sotacoberta sigui ocupable, en l'escriptura de divisió en règim de propietat horitzontal es reflectirà si l'espai és un element comú o està vinculat a un habitatge i/o local dels que configuren l'edifici. En aquest darrer cas s'especificarà expressament que té l'ús de traster.
3. Quan l'espai sotacoberta sigui complementari, en l'escriptura indicada es reflectirà que aquest forma una única entitat de caràcter indivisible amb l'habitatge immediatament inferior, amb un únic coeficient de propietat.

Secció segona. Del règim urbanístic

Article 9. Edificabilitat

De la superfície total dels espais sotacoberta complementaris computarà com a superfície edificable aquella part l'alçada lliure interior de la qual sigui igual o superior a 180 cm (1.80 m.).

En tots els casos, la superfície edificable computable dels espais sotacoberta complementaris es tindrà en compte per als càlculs del nombre de places d'aparcament i del dimensionament de les vies d'evacuació de l'edifici.

Article 10. Usos admesos

A les golfes o espais sotacoberta ocupables i a les golfes o espais sotacoberta complementaris s'admetran els usos permesos per les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació a cada zona.

Article 11. Destinació

1. La destinació de les golfes o espais sotacoberta ocupables es limita al seu ús bé com a dependències auxiliars de caràcter comunitari de l'edifici (allotjament de maquinària, safareigs, estenedors), be a dependències auxiliars de caràcter individualitzat (trasters).
2. La destinació de les golfes o espais sotacoberta complementaris es limita al seu ús com a sales, habitacions o cambres higièniques, excloent-ne la cuina.

En qualsevol cas, l'habitatge de la planta immediatament inferior haurà de tenir la consideració d'habitatge complet, d'acord amb la definició de l'annex del Decret 28/1999, de 9 de febrer, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis.

Article 12. Accessibilitat

1. Les golfes o espais sotacoberta ocupables hauran de tenir accés directe des dels espais comuns de l'edifici, mitjançant l'escala comunitària.
2. Les golfes o espais sotacoberta complementaris, amb la finalitat de garantir la impossibilitat d'independització d'aquest espai, només podran tenir accés des de l'habitatge inferior.
3. En ambdós supòsits -golfes ocupables i complementàries-, l'ascensor no podrà tenir accés al nivell de l'espai sotacoberta.

Article 13. Condicionaments funcionals

1. En el supòsit de golfes o espais sotacoberta ocupables destinats a dependències auxiliars de caràcter individualitzat, 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.
2. Quan les golfes o espais sotacoberta siguin complementaris, com a mínim les 2/3 parts de la superfície útil de la unitat s'haurà de desenvolupar a l'habitatge ubicat a l'última planta.

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 peces següents:

- Vestíbul
- Sala-menjador dimensionada d'acord amb el Decret 28/1999.
- Cuina
- Bany
- 1 Dormitori de 10 m² de superfície útil mínima on sigui inscribible un cercle de 2,60 m de diàmetre.

Article 14. Condicionaments de l'edificació

1. 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.
2. En vertical, la línia d'arrencament, real o virtual, de la coberta se 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 configuren 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 PGO o del planejament executiu que el desenvolupi

3. El pendent màxim de la coberta, quan la línia d'arrencament se situï en la posició més extrema possible, en cap cas superarà el 30%.

L'alçada màxima que podrà assolir la part més alta de l'element estructural que configure 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 l'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.

4. L'espai interior de les golfes complementàries 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 paràmetres 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 il·luminació. En tots els casos, aquestes obertures protegiran l'àmbit del carener de coberta i se situaran a una distància mínima de 2m. d'aquell (fig. 5).
5. Els edificis amb tractament de coberta inclinada podran contenir superfícies de coberta plana fins un màxim del 25 % de la superfície construïda de l'última planta amb les prescripcions següents:
 - a) 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).
 - b) 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).
 - c) El menor ampit resultant tindrà com a mínim 1m. d'alçada mesurat en vertical des de la cara superior del paviment de la coberta plana (fig. 5).
 - d) Els espais conformats com a coberta plana permetran en tots els casos la inscripció d'un cercle de 2 m. de diàmetre (fig 5).

- e) L'amplada màxima de l'espai o de cadascun dels espais conformats per a coberta plana serà de 6 m. (fig 6).
- f) El 25% de coberta plana respecte de la superfície de l'última planta es distribuirà proporcionalment en tants vessants com tingui la coberta.
- g) 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).

El percentatge del 25 % i els apartats a), b) i g) no s'aplicaran en les parcel·les que comptin amb un front de façana igual o inferior a 10 m. i amb una profunditat edificable mínima inferior a 14 m.

CAPÍTOL IV

Dels espais edificables damunt de cobertes planes

Secció primera. Del règim de propietat

Article 15. Entitats en el règim de propietat horitzontal

Els espais edificables damunt de cobertes planes quan es destinin a dependències auxiliars de caràcter comunitari tindran la consideració d'espais comuns de l'edifici a tots els efectes.

Els espais edificables damunt de cobertes planes quan es destini a dependències auxiliars de caràcter individualitzat quedaran vinculats 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.

Secció segona. Del règim urbanístic

Article 16. Edificabilitat

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

Article 17. Usos admesos. Destinació

Als espais edificables damunt de cobertes planes, els usos permesos per les Normes urbanístiques del PGO per a cada zona quedaran limitats a dependències auxiliars destinades exclusivament i indistintament a safareigs, estenedors, trasters, allotjament de maquinària i badalots d'escala.

En cap cas, aquests espais no podran tenir la consideració de complementaris-habitables.

Article 18. Accessibilitat i condicionaments funcionals

1. Els espais edificables damunt de cobertes planes, es destinin a dependències auxiliars de caràcter comunitari o a dependències auxiliars de caràcter individualitzat, hauran de tenir accés directe des dels espais comuns de l'edifici, mitjançant l'escala comunitària.

En cap cas, no podran tenir accés mitjançant ascensor. Igualment, en cap cas, no es podrà establir una comunicació interior entre l'última planta i els espais ocupables damunt la coberta de l'edifici.

2. En els espais edificables damunt de cobertes planes que es destinin a dependències auxiliars de caràcter individualitzat, la superfície edificable de la dependència no podrà superar la quinzena part de la superfície construïda de l'habitatge o local al qual estigui vinculada.

Article 19. Condicionaments de l'edificació

1. 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 prescripcions següents:

- a) 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).

- b) 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 se 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.

2. A la zona Nucli Antic no s'admet aquest tipus de coberta.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Estudi de volumetria

Si l'aplicació d'aquesta ordenança 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 volumetria proposant una solució que, sense augmentar l'edificabilitat, resolgui la situació excepcional.

Segona. Disposició derogatòria

En tot el que sigui discordant el planejament vigent amb el contingut d'aquesta ordenança es considera derogat.