

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. \_\_\_\_ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DELS  
ARTICLES DE LES NORMES URBANÍSTIQUES  
RELACIONATS AMB L'ALÇADA REGULADORA MÀXIMA**

**Ajuntament de Roses**

**Àrea d'urbanisme  
DOCUMENTS I, II i III**

---

PL21013OT

març 2022

## ÍNDEX

### I MEMÒRIA

1. Identificació i agents del document de planejament.
2. Antecedents.
3. Naturalesa, objecte i abast de la modificació.
4. Justificació iniciativa, conveniència i oportunitat amb relació als interessos públics i privats concurrents
5. Proposta modificació puntual
6. Formulació i tramitació.
7. Marc legal.
8. Suspensió de llicències
9. Programa de participació ciutadana.
10. Avaluació ambiental.
11. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible.
12. Memòria social.
13. Informe sostenibilitat econòmica.

### II NORMATIVA

Capítol I. Disposicions de caràcter general

Article 1. Naturalesa i objecte.

Article 2. Situació i àmbit.

Article 3. Obligatorietat.

Article 4. Vigència.

Article 5. Interpretació.

Article 6. Determinacions.

Article 7. Articles modificats.

### III AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

I MEMÒRIA

## 1. IDENTIFICACIÓ I AGENTS DEL DOCUMENT DE PLANEJAMENT

### Títol document

Modificació puntual núm. \_\_\_ del Pla General d'Ordenació Urbana dels articles de les normes urbanístiques relacionats amb l'alçada reguladora màxima.

### Promotor

Ajuntament de Roses

### Autors del Document: Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de Roses

Anna Barceló Puig, arquitecta, cap de l'Àrea d'Urbanisme.

Cristina Casas i Facerias, arquitecta, cap de departament.

### Col·laboradors del Document: Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de Roses

Alea Noguera Aldama, arquitecta municipal.

Dani Abad Riera, arquitecte municipal

### Delineació i producció: Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de Roses.

Paki Goikoetxea, delineant

Vicenta Serrano, delineant

## 2. ANTECEDENTS

El 1985 fou aprovat definitivament i publicat el Pla General d'Ordenació Urbana de Roses, i en data 7 de juliol de 1993, la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament el Text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses, que es va publicar al BOP de Girona, núm. 113, en data 14 de setembre de 1993.

L'any 2005 es va iniciar la redacció d'un nou POUM amb l'ànim d'acomodar el Pla General al DL 1/2005 i al decret 305/2006. El nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Roses (d'ara endavant POUM), un cop completada la tramitació administrativa, fou aprovat definitivament per acord adoptat per la CTU de Girona el 11 de febrer de 2010. El 2 de juny de 2010 la CTUG donà llur conformitat al text refós. I en el DOGC núm. 5682 del 30 de juliol de 2010 foren publicats dits acords a efectes d'executivitat.

Arran de l'estimació d'un recurs contenciós administratiu interposat contra l'aprovació definitiva del POUM, la Secció Tercera de la Sala Contenciós Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va dictar la sentència núm. 46/215 que declarava la nul·litat del POUM de Roses. Tal nul·litat del POUM fou confirmada per la interlocutòria dictada pel Tribunal Suprem el 4 de febrer de 2016, la qual, a efectes *erga omnes*, fou publicada en el DOGC núm. 7123 del dia 19 de maig de 2016.

S'ha de tenir ben present que la sentència núm. 46/215 dictada pel TSJ declara la nul·litat del POUM de Roses només pel tractament dispensat en unes zones inundables concretes. No qüestiona aquesta sentència la resta de determinacions del POUM. Cal recalcar que el

contingut d'aquesta Modificació Puntual del PGOU de Roses no incideix ni té per objecte cap dels motius recollits en la referida sentència núm. 46/215 dictada pel TSJ per declarar la nul·litat de ple dret del POUM.

La nul·litat del POUM per sentència ferma comporta, com a efecte directe i immediat, l'entrada en vigor del TR PGOU de Roses de l'any 1993 i, conseqüentment, es produeixen desajustos en l'aplicació de la normativa, en concret allò relacionat amb l'alçada reguladora de les edificacions.

### 3. NATURALESA, OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ

Aquest document té la consideració de modificació puntual del pla general d'ordenació urbana de Roses al tractar-se d'un conjunt de concrecions i precisions, sense alterar l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, amb l'objectiu d'esmenar i adaptar els diferents articles de les normes urbanístiques relacionats amb les alçades de les edificacions amb l'objectiu de facilitar-ne la seva aplicació.

### 4. JUSTIFICACIÓ DE LA INICIATIVA, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT AMB RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS CONCURRENTS

Des de l'entrada en vigor, novament, del Text refós del PGOU de Roses de l'any 1993, ha sorgit la necessitat d'ajustar de nou les alçades de les edificacions per tal de fer front a les determinacions de les normatives relacionades amb l'habitabilitat dels habitatges i sobre tot amb les determinacions de l'Agència Catalana de l'Aigua per a donar compliment al Pla de Gestió del Risc d'Inundació (PGRI), en compliment del Reial decret 903/201, que transporta la directiva 2007/60/CE de 23 d'octubre, relativa a l'avaluació i gestió de riscos d'inundació.

La modificació proposada no suposa un increment de sostre edificable, ni transformació dels usos, ni increment de densitat o intensitat de l'ús residencial, així com tampoc modifica sistemes, només els articles que regulen l'alçada màxima de les edificacions d'ús residencial.

a) Quan al Decret d'Habitabilitat 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat:

A l'Annex 1 i apartat 3.5 del decret sobre l'alçada mínima habitable s'estableix que *«L'alçada lliure entre el paviment acabat i el sostre ha de ser com a mínim de 2,50 m. En el cas de cambres higièniques, cuines i espais de circulació, aquest alçada no serà inferior a 2,20 m. Al menjador, sala d'estar i habitacions s'admetria, excepcionalment, 2,30 m d'alçada per a pas tècnic d'instal·lacions i per a elements estructurals que no afectin més del 20% de la superfície de la peça. En el cas de cobertes inclinades, el valor mitjà de l'alçada mínima no ha de ser inferior a 2,50 m, calculat sobre la superfície habitable.»*

- b) Quan al Codi Tècnic d'Edificació (CTE) i en concret el DB HR- Protecció front al soroll, per separacions horitzontals exigeix una protecció front al soroll aeri i al soroll d'impacte, això vol dir establir uns gruixos al paviment o al falç sostre per assolir aquesta exigència, sobre tot quan, entre els dos recintes, la unitat d'ús és diferent (blocs d'habitatges).

### 4.1.3 Separacions horitzontals

<b>Definició:</b>	Els elements de separació horitzontals són els que separen una unitat d'ús d'un recinte que no pertany a la unitat d'ús		
<b>Exigència:</b>	<b>al soroll aeri</b>	$D_{nTA} \geq 45\text{dBA}$	Per a separacions horitzontals entre un recinte habitable d'una unitat d'ús i un recinte que no pertany a la unitat d'ús inclòs si és un recinte d'instal·lacions o d'activitat
		$D_{nTA} \geq 50\text{dBA}$	Per a separacions horitzontals entre un recinte protegit d'una unitat d'ús i un recinte que no pertany a la unitat d'ús excepte si és un recinte d'instal·lacions o d'activitat
		$D_{nTA} \geq 55\text{dBA}$	Per a separacions horitzontals entre un recinte protegit d'una unitat d'ús i un recinte d'instal·lacions o d'activitat
	<b>al soroll d'impacte</b>	$L'_{nTw} \geq 65\text{dBA}$	Per a separacions horitzontals entre un recinte receptor protegit i un recinte emissor que no pertany a la unitat d'ús
		$L'_{nTw} \geq 60\text{dBA}$	Per a separacions horitzontals entre un recinte receptor protegit o habitable d'una unitat d'ús i un recinte emissor d'instal·lacions o d'activitat
<b>Situació</b>	Separació entre un recinte d'una unitat d'ús i un recinte que no pertany a la unitat d'ús excepte si és un recinte d'instal·lacions o d'activitat		
	Separació entre un recinte d'una unitat d'ús i un recinte i un recinte d'instal·lacions o d'activitat (en aquest cas s'apliquen els valors entre parèntesis de la taula, valors més exigents)		
<b>Elements:</b>	Forjats		
	Terra flotant		
	Sostre suspès		
<b>Paràmetres que els defineixen acústicament:</b>	Forjat	- <b>massa</b> per unitat de superfície ( $\text{kg/m}^2$ )	
		- $R_A$ , Índex global de reducció acústica, ponderat A (dBA)	
	Terra flotant	- $\Delta R_A$ , Millora de l'índex global de reducció acústica, ponderat A (dBA)	
		- $\Delta L_w$ , Reducció del nivell global de pressió de soroll d'impactes (dB)	
	Sostre suspès	- $\Delta R_A$ , Millora de l'índex global de reducció acústica, ponderat A (dBA)	

- c) Quan al Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, Reglament del Domini Públic Hidràulic, que desenvolupa els títols I, IV, V, VI i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost d'Aigües: L'article 14 bis sobre «Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable», en concret l'apartat 2 estableix que «En aquellos suelos que se encuentren en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, se podrá permitir la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido a las letras a) y b) del apartado 1.»

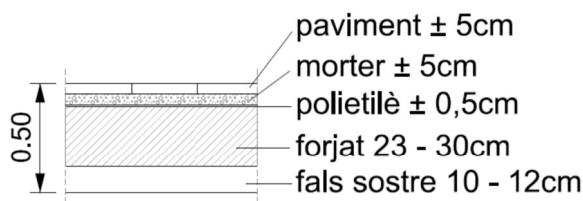
L'apartat 1.a d'aquest article 14 bis estableix que «Las edificaciones se diseñaran teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente...»

S'ha fet un recull de tots els expedients que ara per ara han requerit informe de l'Agència Catalana de l'Aigua sobre els calats d'inundació per avingudes de 100 i 500 anys i ens trobem amb el següent:

EXPEDIENT	ÚS	ZONA	CALAT (m)
2021/006853	Habitatge plurifamiliar	8	0,60-0,75
2021/005783	Habitatge plurifamiliar	8a	0,57-0,79
2020/001677	Habitatge plurifamiliar	8a	0,80-0,95
2019/012815	Habitatge unifamiliar	6b	0,15
2019/004006	Habitatge plurifamiliar	8a	0,40-0,50
2019/003483	Habitatge unifamiliar	6b	0,40-0,50
2019/002991	Habitatge unifamiliar	6b	0,35-0,50
2019/002989	Habitatge unifamiliar	6b	0,35-0,50
2019/001798	Habitatge unifamiliar	6b	0,25
2019/000774	Habitatge unifamiliar	6b	0,40
2019/001977	Habitatge plurifamiliar	8a	0,50-0,70

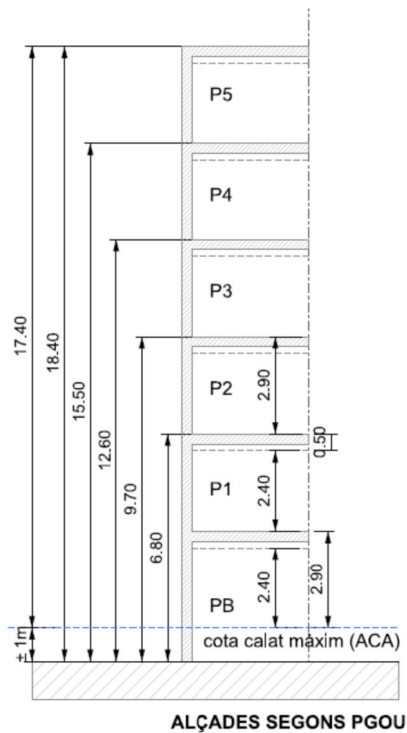
d) Fins ara, i segons els expedient analitzats, ens trobem amb un calat màxim de 0,95 m. Fem un supòsit d'haver d'elevat la planta baixa a una cota d'1 m perquè els usos de la planta baixa son habitatges, que és el més habitual en zones de blocs aïllats (zones 6 i 8):

- Segons el PGOU una edificació de planta baixa i cinc plantes pis (zona 8 a Santa Margarida) té una alçada reguladora màxima de 18,40 m.
- Restem aquest metre i ens queda una alçada de 17,40 m.
- Repartim els 17,40 m entre el nombre de plantes, 6 en zona 8 a Sta. Margarida, i ens dona una alçada entre el sòl de la planta inferior i el sòl de la planta superior, de 2,90 m. (veure imatge).
- El gruix dels forjats actualment està entre els 25 i 30 cm aproximadament.
- Al forjat li hem d'afegir, els gruixos per a l'aïllament acústic, el morter i el paviment, per tant als 30 cm del forjat estructural li afegim aproximadament uns 10 cm.
- Si també es vol fer un falç sostre, com a mínim necessitem entre 10 i 12 cm., tant si es vol aïllar acústicament com si s'hi vol allotjar part de les instal·lacions d'enllumenat, aigua, ...
- Això fa un total de 50 cm., aproximadament



**DETALL FORJAT TIPUS**

En conclusió, el resultat final ens dona una alçada lliure entre plantes de 2,40 m, inferior a la determinada en el Decret d'Habitabilitat.



- e) Per poder donar compliment a totes aquestes normes, el promotor hauria de prescindir de l'última planta que li permeten les NNUU o destinar a comercial la planta baixa dels edificis, fet que, en segons quines àrees del municipi on l'ús comercial no és l'habitual, no és gaire recomanable, doncs serien comercial a l'interior de les parcel·les, sense façana a carrer, ...
- f) Pel que fa a les zones 3 i 4 que donen a la Riera Ginjolars, que també són inundables, l'ACA també haurà d'informar la sol·licitud de llicència per a la construcció dels edificis, ja siguin unifamiliars o plurifamiliars. L'article 89 de les NNUU del planejament, tot i establir que l'alçada mínima de la planta baixa de 3,00 m, limita l'alçada a planta baixa i 2 plantes fins a 9,50 m. Si d'aquesta alçada hem de restar-hi 1 metre, haurem de repartir les 3 plantes entre els 8,50m, amb unes conseqüències molt similars als anteriors casos
- g) A la zona 2 a- Plaça Prim i Capita Ariza, 2 b- Joan Badosa, 2 c- Segona línia Front de Mar, 2 d- Front de Mar i 5 a- Edificacions amb jardí, de la modificació puntual núm. 45 del pla general que completa la modificació puntual núm. 21 i 27 del Nucli Antic, passa quasi bé el mateix que a la resta de les zones.

La zona 2 r- Riera Ginjolars no li passa el mateix ja que en el document d'aquesta modificació s'inclouen uns plànols d'alçades màximes de cada una de les façanes qualificades de 2r i es pot comprovar, que l'alçada de les plantes baixes és superior i per



tant si que es podran complir amb tots els condicionants d'habitabilitat, protecció sonora i inundabilitat. A més a més, aquesta zona no és permès l'ús residencial en planta baixa.

- h) En els habitatges unifamiliars aïllats situats a muntanya, tot i que no es troben afectats per els calats d'inundabilitat, sí que ho estan en aplicació de l'estricta normativa del PDUSNS, que cada cop es fa més inviable la construcció de piscines dins les parcel·les, és per això que alguns tècnics estan proposant d'instal·lar les piscines a la terrassa de la planta primera, per tant també convindria flexibilitzar l'alçada reguladora per donar compliment a la normativa d'edificació.

## 5. PROPOSTA MODIFICACIÓ

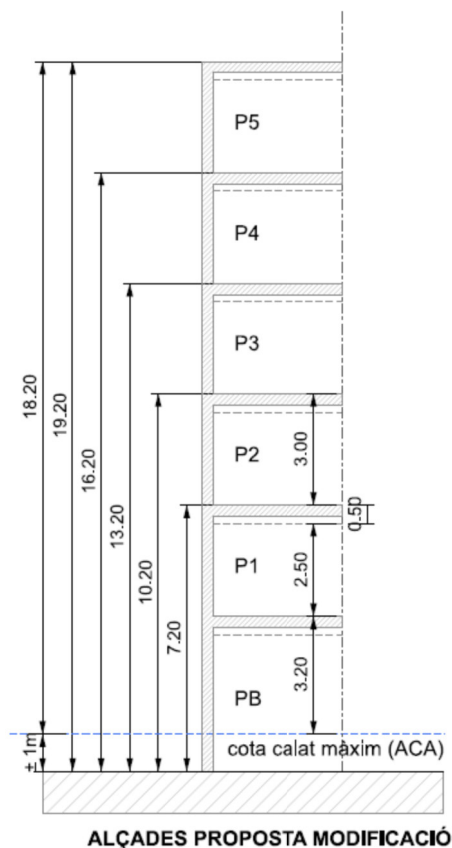
Per tot l'exposat es proposa modificar l'alçada reguladora de totes les zones i de la mateixa manera amb l'objectiu d'homogeneïtzar el criteri, a excepció de la 2r- Riera Ginjolers, i de la següent manera:

NOMBRE DE PLANTES		ALÇADA REGULADORA MÀXIMA			
		SEGONS PGOU			PROPOSTA
1	PB		3,70		4,20
2	PB + 1 P PIS	6,50			7,20
3	PB + 2 P PIS	9,50	9,45	8,00	10,20
4	PB + 3 P PIS	12,40			13,20
5	PB + 4 P PIS	15,45	8,00	15,00	16,20
6	PB + 5 P PIS	18,40			19,20

La diferència entre les alçades previstes en el PGOU i les proposades, en total no supera el 5% respecte a l'actual.

Amb aquesta proposta es pot garantir una millor llibertat per establir els gruixos dels forjats, l'alçada lliures de les plantes, els gruixos dels paviments amb la incorporació o no de terra radiant o altres instal·lacions, falçs sostres i pas de tuberes d'aire condicionat, ....

El resultat proposat és el següent:



El POUM aprovat definitivament per la CTU en data 11 de febrer de 2010 anul·lat per sentència confirmada pel Tribunal suprem en data 4 de febrer de 2016, ja contemplava l'augment de l'alçada reguladora que en algunes zones era superior a la proposada en aquesta modificació.

Així doncs, amb aquesta proposta s'aconsegueix el següent:

- Millora qualitativa quan a poder obtenir una major alçada entre plantes de les edificis per garantir el compliment de la normativa vigent.
- Millora qualitativa de les edificacions d'ús residencial quan a la qualitat dels habitatges.
- Garantir que en aquelles zones que es permet el residencial en planta baixa doni compliment a les determinacions de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- Millora qualitativa en el fet de facilitar la lectura i interpretació de la normativa urbanística relacionada amb les alçades reguladores ja que es proposa homogeneïtzar la mateixa alçada en totes les zones i focalitzades en un sol article de la normativa, el 46.1.

## **6. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ**

La present modificació del Pla General està promoguda per l'Ajuntament de Roses d'acord amb el que disposen els articles 14, 76 i 96 i següents del TRLU i es redacta per tècnics competents, en virtut del que disposa la Disposició addicional tretzena del TRLU. La seva tramitació queda regulada pel que disposa l'article 85 del TRLU.

## **7. MARC LEGAL**

### **6.1. Legislació estatal i autonòmica.**

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc pel Real decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, i en l'àmbit autonòmic, pel decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, i el decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme. La Llei d'Urbanisme ha estat modificada parcialment per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

### **6.2. Legislació municipal.**

És d'aplicació el Pla General d'Ordenació Urbana del Municipi de Roses, que es va publicar al BOP de Girona, núm. 113, en data 14 de setembre de 1993.

## **8. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES**

La modificació, per la seva naturalesa, s'haurà de sotmetre a les determinacions dels articles 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme i els articles 101 i 102 del seu reglament.

## **9. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA**

L'Ajuntament de Roses, promotor d'aquesta modificació, en garanteix el procés participatiu de la ciutadania mitjançant la tramitació, que donarà compliment a les determinacions establertes en relació a la informació pública. S'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades als organismes afectats.

## **10. AVALUACIÓ AMBIENTAL**

D'acord amb la disposició addicional vuitena de la Llei 6/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa, que estableix que mentre no es duu a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica continguda a la Llei de l'Estat 21/2013, d'avaluació ambiental, aquesta modificació no

és objecte d'avaluació ambiental estratègica per manca d'efectes significatius sobre el medi ambient, ja que no està inclosa en els supòsits allà establerts.

## 11. JUSTIFICACIÓ DE LES MESURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

L'article 3 del Decret 344/2006, de Regulació d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada, determina en quins instruments d'ordenació urbanística s'ha d'incloure dit estudi. En aquest cas, la modificació proposada no comporta cap nova classificació de sòl urbà o urbanitzable que no hagi estat prevista anteriorment, per tant, i d'acord amb l'article 3 del Decret 344/2006, de regulació d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no s'ha d'incorporar l'estudi de mobilitat.

## 12. MEMÒRIA SOCIAL

La present modificació no qualifica sòl residencial de nova implantació, en conseqüència no està subjecte a la reserva d'habitatge de protecció pública, segons determinacions de l'article 57.3 del TRLUC. Per tant, tampoc s'escau la necessitat de redactar memòria social.

## 13. INFORME SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Aquest apartat es redacta en compliment de l'article 59.3.d del Text refós de la Llei d'Urbanisme *«L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris»*.

Aquesta modificació puntual no comporta cap impacte en les finances municipals responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris».

No es modifiquen els paràmetres econòmics en cap de les propostes de modificació recollides en aquest document.

Les propostes no comporten cap rendibilitat econòmica, al tractar-se d'ajusts i concrecions en alguns aspectes de les normes urbanístiques vigents.

Roses, a la data de la signatura electrònica.  
(Document signat electrònicament)

**II NORMATIVA**

## **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

### **Article 1. Naturalesa i objecte.**

Aquest document té la consideració de modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses de modificació dels articles de les normes urbanístiques relacionats amb l'alçada reguladora màxima concrecions i precisions, sense alterar l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, amb l'objectiu d'ajustar de nou les alçades de les edificacions per tal de fer front a les determinacions de les normatives relacionades amb l'habitabilitat dels habitatges i sobre tot amb les determinacions de l'Agència Catalana de l'Aigua.

### **Article 2. Situació i àmbit**

L'àmbit de la modificació afecta a tot el municipi, doncs les modificacions proposades afecten a les alçades reguladores de cada una de les zones i subzones destinades a ús residencial.

### **Article 3. Obligatorietat.**

Segons l'article 5 de les NNUU del PGOU de Roses, les disposicions contingudes en l'esmentat PGOU i les seves modificacions obliguen al seu compliment per igual tant a l'administració com als particulars.

### **Article 4. Vigència.**

Segons l'article 2 de les NNUU del PGOU de Roses, la seva vigència és indefinida, mentre no sigui precisa la seva revisió i d'acord amb el que disposa l'article 94 del TRLU, és susceptible de suspensió, modificació i revisió.

### **Article 5. Interpretació.**

Segons l'article 10 del TRLU, els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents del mateix rang normatiu es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes. En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic i que no pugui ésser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

En el supòsit que diverses normes o mesures restrictives o protectores, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter

urbanístic, concorrin en un mateix territori i comportin diferents graus de preservació, s'ha de ponderar l'interès públic que hagi de prevaler i cercar la utilització més racional possible del territori.

## Article 6. Determinacions.

Seran d'aplicació les determinacions establertes en la Memòria i Normativa del present document.

Article 7. Els articles que es modifiquen de la normativa del Pla general d'ordenació urbana de Roses són els següents:

SECCIÓ	TÍTOL	SUBSECCIÓ	ZONA	ARTICLE	DESCRIPCIÓ
2ª	Disposicions relatives als paràmetres comuns als diferents àmbits d'ordenació			46.1	Alçada reguladora
3ª	Disposicions relatives a la vila	3ª	Zona 3: eixample urba	87.2.g	Alçades d'edificació
		4ª	Zona 4: eixample suburbà	89.1	Alçades d'edificació
4ª	Disposicions relatives als desenvolupaments turístics i residencials	1ª	Zona 6: vivenda unifamiliar	92.3	Definició i objecte
				94.1	Alçades d'edificació
		2ª	Zona 7: vivenda unifamiliar en filera	107.1	Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones
		3ª	Zona 8: vivenda plurifamiliar aïllada	116	Alçades de l'edificació
				124.1	Subzona a
				.2	
				.4	
				125.1	Subzona b
				.2	
				126.1	Subzona c
		.2			
		129	Us hotel·ler (subzona H)		
4ª	Zona 9: conjunts d'ordenació específica	133.b	Condicions d'edificació		
Annex I	Pla Parcial Els Grecs II		Zona plurifamiliar tipus III	14.6	Alçada reguladora màxima
			Zona unifamiliar tipus II	15.1 .6	Alçada reguladora màxima
Annex II	PMU UA6_Illa d'Itaka		Zona residencial Itaka I	5	Alçada reguladora
			Zona residencial Itaka II	18	Alçada reguladora
Annex IV	Modificació puntual 28 PGOU – UA 34		Clau 9 v: conjunt d'ordenació específica	3.b	Condicions ordenació edificació
Annex VI	PMU UA15		Subzona 7 b	3.1	Alçada reguladora
Annex IX	Modificació puntual PP St. Margarida. Sector Canigo		Tipus A. Edificis en filera	3	Alçada màxima dels edificis
			Tipus B. Blocs aïllats		
Annex X	Modificació puntual PP St. Margarida. Sector Canigo. Poligon C		Tipus B. Blocs aïllats	3	Alçada màxima dels edificis
Annex XI	PEU Pastor-Canal Tramuntana – Canal Illa Gran. Sta. Margarida		Zona 8 a. Plurifamiliar aïllada	8	Condicions edificació
Annex XVII	Modificació puntual 46 PGOU – UA 7		Bloc aïllat	7.3	Alçària reguladora
Annex XX	Modificació puntual 51 PGOU – UA 5		Bloc aïllat	12	Alçada màxima i nombre de plantes

1. De la Secció 2a- disposicions relatives als paràmetres comuns als diferents àmbits d'ordenació, es modifica l'article 46.1 de les normes urbanístiques del PGOU i l'article queda de la següent manera:

### *Art.46 Alçària reguladora (MP42)*

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 què 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 en cas de trobar-se enretirat), d'acord amb el que es preveu per a cada zona i subzona i segons el quadre:

NOMBRE DE PLANTES	ALÇADA REGULADORA MÀXIMA (ARM)
1 (PB)	4,20
2 (PB+1PP)	7,20
3 (PB+2PP)	10,20
4 (PB+3PP)	13,20
5 (PB+4PP)	16,20
6 (PB+5PP)	19,20

2. Per sobre de l'alçària 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 comunes per a les cobertes inclinades i mixtes

- El pendent de la coberta no superarà el 30% d'inclinació.
- L'alçària màxima interior des de l'últim forjat a carener no superarà els 2,50m.
- La coberta arrencarà a partir de cadascun dels plans de les façanes que donin a carrer, a pati interior, o a espai lliure de la parcel·la i es formarà o recolzarà sobre la cara superior de l'últim forjat. No obstant això, l'arrencada de la coberta es podrà situar fins a un màxim de 0,30m per damunt de l'últim forjat, sempre que amb aquesta sobre-elevació no es superi l'alçària màxima reguladora.  
En aquest cas el pla de façana resultant entre l'últim forjat i l'arrencada de la coberta serà massís o opac, i resta prohibida l'execució de qualsevol obertura, llevat de les necessàries per a la ventilació de la coberta, amb un màxim del 10% de la superfície.
- A la coberta només s'admeten les claraboies quan es situïn en el carener de la teulada i la seva longitud en el sentit del pendent sigui inferior a 1.50m.
- 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.
- 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 aprofitar-se 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 obligatòria la formació de dos plans continus de coberta, com a mínim.

### 2.1.4 Determinacions específiques per a les cobertes mixtes

- a) La construcció de terrasses 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 amb terrassa s'emplaçarà respectant els paràmetres mínims de reculada o separació següents:
  - 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 metre.
- 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'alçària màxima interior d'aquest cos serà de 2,50 metres. En aquest cos s'allotjaran les construccions tècniques, com ara caixes d'escala i ascensor.
- c) A totes les façanes aquest cos haurà de quedar per sota dels diedres 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 a 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.

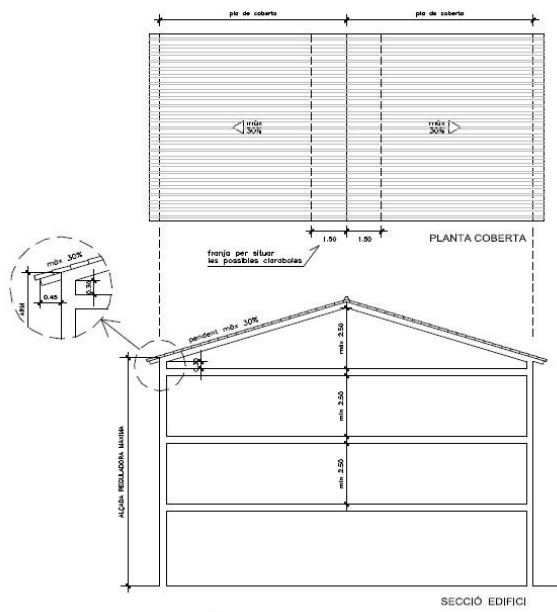
Quan l'ús residencial sigui de tipus col·lectiu (hotels, pensions ...), aquest espai podrà aprofitar-se per a usos vinculats a l'edifici col·lectiu.

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

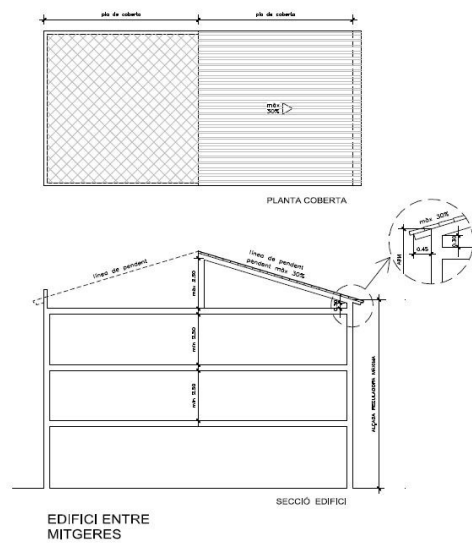
Queda expressament prohibit que apareguin per sobre dels plans de coberta: caixes d'escala, ascensors ...

# EDIFICI ENTRE MITGERES

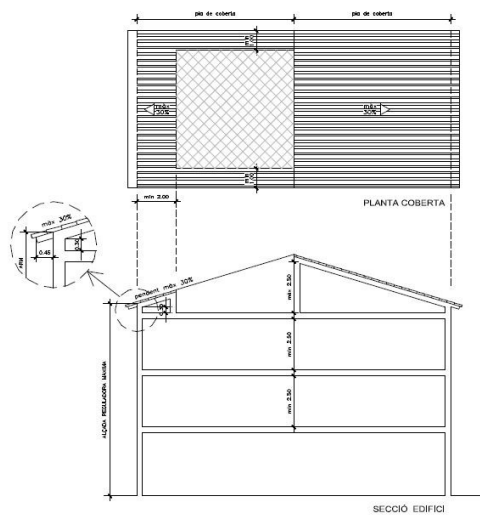
Coberta Inclínada



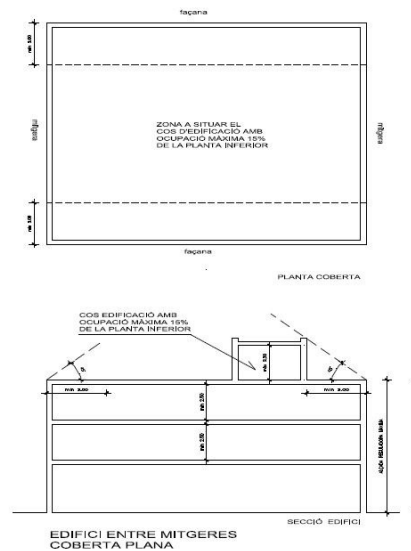
Coberta Mixta



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



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 comunes per a la coberta inclinada

- a) El pendent de la coberta no superarà el 30% d'inclinació.
- b) L'alçària 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'arrencament de la coberta es podrà situar fins un màxim de 0,30m per damunt de l'últim forjat, sempre que amb aquesta sobre-elevació no es superi l'alçària màxima reguladora.  
En aquest cas el pla de façana resultant entre l'últim forjat i l'arrencament 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 es situïn en el carener de la teulada i la seva longitud en el sentit del pendent sigui inferior a 1.50m.
- 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 ...

### 2.2.3 Determinacions específiques per a les cobertes mixtes

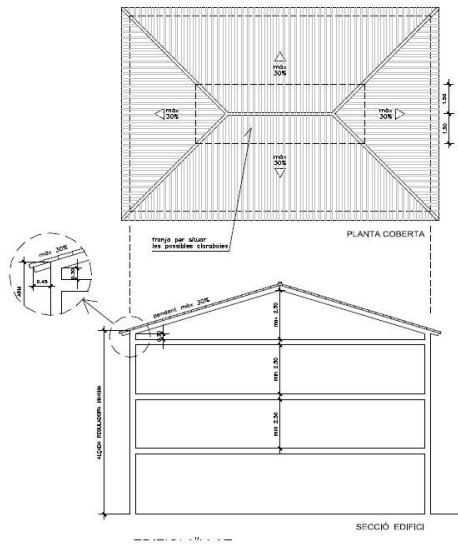
1. En els edificis plurifamiliars l'anivellament es farà només en un dels plans de coberta. L'accés al qual es farà dins l'espai de coberta inclinada i sense sobresortir de la línia de pendent. Els plans inclinats de la coberta es realitzaran d'acord amb l'apartat 2.2.2 d'aquest article.
2. En els edificis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

#### 2.2.4 Determinacions específiques per a la coberta plana

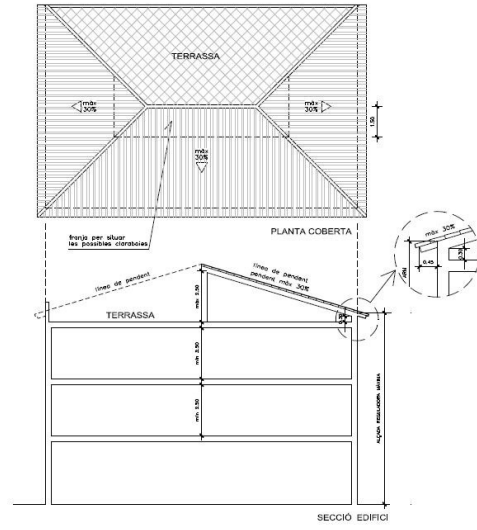
- a) Per damunt de la coberta només podran sobresortir xemeneies de sortida de fums i ventilació, així com així com una antena col·lectiva per edifici, destinada a l'ús del propi edifici, així com les baranes de les façanes i dels patis interiors, amb una alçada no superior a 1,00 metre.
- b) Per damunt 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 de 2,50 metres. En aquest cos s'allotjaran les construccions tècniques, com ara 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 107.3 de les Normes urbanístiques.

# EDIFICI AÏLLAT

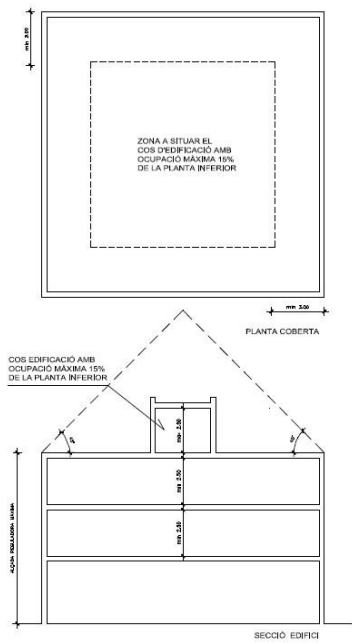
## Coberta Inclinada



## Coberta Mixta



## Coberta Plana



2. Els elements tècnics com ara filtres i extractors, dipòsits, aparells de refrigeració i calefacció, maquinàries, estenedors de roba, etc, se situaran sempre dins dels límits del volum construït de l'edifici.

3. En l'àmbit amb zonificació 3 i 4 quan, donada el 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.

4. Els gràfics incorporats tenen caràcter normatiu i prevaldran sobre la normativa escrita en cas de contradicció.

2. De la «Secció 3<sup>a</sup>. Disposicions relatives a la vila» i en concret la «Subsecció 3<sup>a</sup>. Zona 3: Eixample urbà» es modifica l'article 87.2 de les normes urbanístiques del PGOU i l'article queda de la següent manera:

*Article 87. Definició i objecte.*

1. Correspon a les illes d'edificació residencial entre mitgeres i pati interior, situades en els sectors d'eixample més regulars i amb major superfície de sòl destinat a vial, desenvolupats al llarg dels anys seixanta i setanta com a extensió residencial del casc antic de la vila. L'objectiu del Pla en aquesta zona és de millorar els nivells d'urbanització dels carrers i de dotació d'equipaments, jardins urbans, espais per a aparcaments i serveis públics. També es sistematitza el tipus edificatori residencial, unificant les ordenances dels antics plans parcials "Polígon I" i "Mas de les Figueres".

2. A la zona d'influència de la Ciutadella (zones indicades amb la grafia 3\*) són d'aplicació les següents normes:

- a) Cobertes de teula àrab, amb pendents no superiors al 30%.
- b) Façanes de composició plana, amb prohibició de cossos volats, tancats o oberts (tribunes o terrasses).
- c) Prohibició de terrasses corregudes. Es permetran els balcons, d'acord amb les proporcions habituals de l'arquitectura tradicional.
- d) La composició de les façanes serà de dominant vertical i acabat arrebossat, prohibint-se els materials de construcció vistos, especialment el maó vermell.
- e) Els colors es triaran dins de la gamma dels ocres clars o similars, prohibint-se els colors estridents.
- f) L'alineació serà d'acord amb l'edifici de Correus.
- g) Alçada màxima: planta baixa més dos (PB+2P), sense àtics ni entresòls i ~~com a~~ [màxim 10 m d'alçada fins a ràfec segons l'establerta en el quadre de l'article 46.1.](#)

2. L'edifici de correus haurà de mantenir-se en el seu estat actual.

3. En l'illa on es troba ubicat l'edifici de Correus, la part grafiada com a zona 3\*1 s'hi podrà autoritzar un edifici de PB+3PP. En la tercera planta es podrà construir un àtic, retirat respecte de l'edifici de Correus, de tal manera que no ultrapassi el 70% de la superfície del solar i s'enretiri 3 m. de l'alineació del carrer.

4. En el tram de l'illa situada al carrer Pep Ventura núm. 2-12 (PC 4593500) i 14-26 (PC 4594600) s'hi podrà construir un edifici de PB+3PP. A la quarta planta es podrà construir un àtic reculat de l'alineació de carrer, segons els plànols d'ordenació i detall de la modificació puntual núm.29 del PGOU, numerats amb el 4 i el 7. **(MP29)**

3. De la «Secció 3<sup>a</sup>. Disposicions relatives a la vila» i en concret la «Subsecció 3<sup>a</sup>. Zona 3: Eixample urbà» es modifica l'article 89.1 de les normes urbanístiques del PGOU i l'article queda de la següent manera:

*Article 89. Alçades de l'edificació*

1. Les alçades reguladores màximes i el nombre màxim de plantes es determinen segons l'amplada del carrer al qual l'edificació dona front d'acord amb la taula que es detalla a continuació i segons el quadre de l'article 46.1.

	Alçada reguladora	Nombre màxim de plantes
Carrers de menys de 7 mts.	9,50 mts.	PB+2PP
Carrers de 7 mts. a 8 mts.	12,40 mts.	PB+2PP+àtic retirat 3 mts de l'alineació del vial
Carrers de més de 8 mts.	12,40 mts.	PB+3PP
Front de mar	15,45 mts.	PB+4PP

2. Les edificacions, la façana de les quals doni front íntegrament a places o espais lliures, l'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes es determinaran atenent a la major de les alçades corresponents a les vies que aflueixen o formen la plaça.

En el supòsit que aquesta situació únicament es doni en un tram de la façana, aquesta norma només serà aplicable al tram que doni front a la plaça o espai lliure.

No es tindrà en compte aquells carrers, l'amplada dels quals sigui superior a la dimensió mínima de la plaça.

3. L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 3 mts.

4. L'alçada mínima de les plantes pis, serà la que regula l'article 65.

4. De la «Secció 3<sup>a</sup>. Disposicions relatives a la vila» i en concret la «Subsecció 4<sup>a</sup>. Zona 4: Eixample suburbà» es modifica l'article 92.3 de les normes urbanístiques del PGOU i l'article queda de la següent manera:

*Article 92. Definició i objecte.*

1. Correspon a les illes d'edificació residencial entre mitgeres i pati interior, situades en sectors d'extensió urbana del casc o en certes urbanitzacions exteriors de la vila, normalment amb insuficiència de sòl destinat a vial, aparcament i espais lliures, desenvolupades amb gran fraccionament del parcel·lari i tipus arquitectònics de façana estrets.
2. A les zones amb aquesta qualificació situades fora de l'àmbit de la vila se'ls aplicaran també les disposicions corresponents a aquesta secció.
3. A la zona d'influència de la Ciutadella (zones indicades amb la grafia 4\*) són d'aplicació els apartats a, b, c, d i e de l'article 87.2, i també la següent norma:  
L'alçada màxima reguladora serà ~~de 12,40 mts~~ la que determina l'article 46.1 corresponents a PB+3PP sense àtics ni entresòls.
5. De la «Secció 3ª. Disposicions relatives a la vila» i en concret la «Subsecció 4ª. Zona 4: Eixample suburbà» es modifica l'article 94.1 de les normes urbanístiques del PGOU i l'article queda de la següent manera:

*Article 94. Alçades de l'edificació*

1. Les alçades reguladores màximes i el nombre màxim de plantes es determinen segons l'amplada del carrer al qual l'edificació dona front d'acord amb la taula que s'assenyala a continuació i segons el quadre de l'article 46.1.

	Alçada reguladora	Nombre màxim de plantes
Carrers de menys de 7 mts.	<del>9,50 mts.</del>	PB+2PP
Carrers de 7 mts. a 8 mts.	<del>12,40 mts.</del>	PB+2PP+àtic retirat 3 mts de l'alineació del vial
Carrers de més de 8 mts. o amb zonificació 4 (4)	<del>12,40 mts.</del>	PB+3PP

2. Les edificacions, la façana de les quals doni front íntegrament a places o espais lliures, l'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes es determinaran atenent a la major de les alçades corresponents a les vies que aflueixen o formen la plaça.

En el supòsit que aquesta situació únicament es doni en un tram de la façana, aquesta norma només serà aplicable al tram que doni front a la plaça o espai lliure.

No es tindrà en compte aquells carrers, l'amplada dels quals sigui superior a la dimensió mínima de la plaça.

2. L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 2,75 metres.

3. L'alçada mínima de les plantes pis, és la regulada per l'article 65.

6. De la «Secció 4ª. Disposicions relatives als desenvolupament turístics i residencials» i en concret la «Subsecció 1ª. Zona 6: vivenda unifamiliar» es modifica l'article 107.1 de les normes urbanístiques del PGOU i l'article queda de la següent manera:



*Article 107. Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones (MP3/2018)*

1. Són d'aplicació general a totes les subzones els següents paràmetres:

- a) L'alçada reguladora màxima per a les edificacions principals s'estableix en [l'article 46.1 6,50 metres](#), corresponents a planta baixa i planta pis (PB+1P). Aquesta alçada es determinarà per a cada punt del terreny, des de la seva rasant natural. Si la rasant es modifiqués, l'alçada es mesurarà des de la situació més restrictiva. El nombre total de plantes que es poden forjar per parcel·la és de dos, divisibles en quatre entreplantes, a més de l'edificació auxiliar. No obstant això, en parcel·les de pendent inferior al 10%, es podrà construir una planta soterrània, sempre que la cara superior forjat del mateix no sobrepassi la rasant definitiva del terreny.
- b) La parcel·la màxima a efectes de comptabilització del sostre màxim edificable i ocupació del sòl s'estableix en 2.000 m<sup>2</sup>.
- c) Els cossos sortints no podran envair les faixes de separació establertes per a cada subzona entre les edificacions i els límits de parcel·la.
- d) Els garatges i edificis auxiliars compliran també les separacions mínimes a límits de parcel·la excepte el que fa a la separació amb l'alineació de carrer, que es fixa expressament per a cada cas. En el supòsit de l'article 66, els edificis auxiliars podran construir-se amb paret mitgera. Els aparcaments que tinguin consideració de subterranis no computaran com a sostre edificable.
- e) Les tanques i murs a carrer en les parcel·les a costat de muntanya, tindran la mateixa alçada del garatge i seran de maçoneria de pedra natural.  
El mur podrà rematar-se amb barana calada en el cas de formar-se terrassa per sobre del pla del forjat del garatge. Les tanques, en les parcel·les a costat de mar, tindran una alçada màxima de 1,20 metres.
- f) Les cobertes inclinades seran de teula.
- g) Els usos admesos són el residencial unifamiliar, equipaments, garatge privat, i sempre que ocupin locals de superfície útil inferior a 200 m<sup>2</sup>, comercial, oficines i serveis privats.

2. Són de determinació específica per a cada subzona en funció de la modalitat de posició i pendent en què es trobi la parcel·la:

- a) La parcel·la mínima, el front mínim de parcel·la i l'ocupació màxima admissible, desglossada per l'edificació principal i auxiliar.
- b) El coeficient d'edificabilitat màxima per parcel·la en m<sup>2</sup> sostre edificable per m<sup>2</sup> de sòl net, que inclou l'edificació auxiliar.
- c) (Aquest subapartat queda eliminat d'acord amb la Modificació puntual núm. 44 del PGOU de Roses). *(MP44)*
- d) Les separacions de les edificacions a límits de parcel·la.
- e) L'alçada màxima i la profunditat edificable màxima del garatge.
- f) Les modificacions permeses de la rasant natural del terreny per tal de permetre l'assentament de l'edificació principal, mesurades en cada punt del terreny. L'interval defineix els plans paral·lels al terreny que delimiten l'excavació o el

terrapienat màxim admissible. Excepcionalment, per terrenys de pendent superior al 30%, si es demostra que augmentant l'excavació s'aconsegueix una major integració de l'edificació respecte la topografia del lloc (sense incrementar paràmetres d'edificabilitat o ocupació), aquesta es podrà augmentar un màxim de 5 m..

En els límits a partions i fons de parcel·la, no es podrà modificar la rasant del terreny més d'1 m per sobre o per sota d'aquesta, en una franja d'1,50m en parcel·les inferiors a 800m<sup>2</sup> i de 3 metres en parcel·les de superfície igual o superior als 800m<sup>2</sup>.

Els murs interiors de contenció de terres no podran sobrepassar a la part vista l'alçada de 3 metres, hauran de ser paredat de pedra natural del lloc o similar i, la separació mínima entre murs serà d'1,5m. L'espai entre murs haurà d'emplenar-se de terra vegetal i serà obligatòriament un espai vegetat. Es prohibeixen els murs amb escullera.

En les parcel·les costat muntanya, en el cas que entre l'edificació principal i el garatge a nivell de carrer, no sigui possible amb mitjans tècnics normals d'ús comú (veure article 80 del Decret 64/2014), reomplir-los de terra i tampoc sigui viable per motius de racionalitat constructiva i econòmica degudament justificats, es podran deixar espais buits, no habitables, d'una alçada màxima d'1,5metres sempre i quan l'acabat exterior sigui el d'un mur de l'espai lliure (paredat de pedra natural del lloc o similar).

En la modalitat «costat muntanya», es podrà construir un nucli d'ascensor i escala, que sobrepassi la fondària màxima del garatge per comunicar amb l'habitatge principal. Aquest nucli, serà de dimensions mínimes per complir amb la normativa d'accessibilitat establerta a la normativa vigent.

- g) (Aquest subapartat queda eliminat d'acord amb la modificació puntual núm. 3/2018 del PGOU de Roses).*(MP3/2018)*

3. En les parcel·les de les modalitats de costat mar, amb pendent superior al 30%, no podran construir-se edificacions, la cota de terra de les quals estigui per sobre de la rasant oficial del carrer. Únicament s'admetrà la construcció d'un cos d'edificació, d'accés i vinculat funcionalment i compositivament amb l'edifici de superfície màxima construïda de 16 metres quadrats i 2,50 metres d'alçada lliure, respecte la cota superior del forjat de la planta pis. La separació respecte a l'alineació oficial a carrer serà de 3 metres com a mínim. Aquest nucli de comunicacions vertical, haurà d'estar reulat del pla de façana i serà de materials mates i/o i colors foscos per tal de minimitzar al màxim l'impacte visual.

Els garatges coberts només s'admeten si el seu sostre no sobrepassa la rasant del carrer, la separació del qual serà d'1,5 metres com a mínim. En el supòsit de l'article 104.2, es permetran dos cossos d'edificació de les dimensions abans esmentades. Igualment, s'admetrà l'aparcament de vehicles en superfície, sense que se superi la rasant de carrer.

7. De la «Secció 4ª. Disposicions relatives als desenvolupament turístics i residencials» i en concret la «Subsecció 2ª Zona 7: Vivenda unifamiliar en filera», es modifica l'article 116 de les normes urbanístiques del PGOU i l'article queda de la següent manera:

*Article 116 Alçada de les edificacions*

L'alçada reguladora serà ~~de 6,50 metres~~ la determinada a l'article 46.1, corresponents a planta baixa més un pis (PB+1P)

8. De la «Secció 4ª. Disposicions relatives als desenvolupament turístics i residencials» i en concret la «Subsecció 3ª Zona 8: Vivenda plurifamiliar aïllada», es modifica l'article 124.2 i 124.4 de les normes urbanístiques del PGOU i l'article queda de la següent manera:

*Article 124 Subzona a*

1. Per a la subzona a regiran a més de les establertes als articles 122 i 123, les següents condicions i paràmetres edificatoris:

		COSTAT MUNTANYA			COSTAT MAR		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ocupació màxima parcel·la	(%)	40	30	20	40	30	20
Ocupació edificació principal	(%)	35	25	15	35	25	15
Ocupació edificació auxiliar	(%)	5	5	5	5	5	5
Coefficient edificabilitat	(m2/m2)	1.40	0.75	0.60	1.40	0.75	0.60
<del>Alçada reguladora màxima edificació principal (excepte Sta. Margarida)</del>	<del>(m)</del>	<del>15.45</del>	<del>8</del>	<del>8</del>	<del>15.45</del>	<del>8</del>	<del>8</del>
Modificació màxima de la rasant natural del terreny	(m)	1.5	2	2.5	1.5	1.5	2
Alçada reguladora màxima edificació auxiliar (PB)	(m)	3	3	3	3	3	3

2. El nombre màxim de plantes de l'edificació principal serà de PB+4P i alçada reguladora segons l'article 46.1.

3. L'alçada mínima serà de PB+2P amb una ocupació mínima del 20% en totes les plantes.

4. A l'àmbit de Santa Margarida, l'alçada màxima serà ~~de 18,40 m~~ la determinada a l'article 46.1 i PB+5P.

5. La parcel·la màxima a efectes de comptabilització del sostre màxim edificable i ocupació del sòl, s'estableix en 3.000 m2, excepte quan es destini a ús hotel·ler, sanatoris, hospitals, geriàtrics o similars.

6. En aquelles parcel·les en les que justificadament no sigui aconsellable construir més d'una planta soterrani, es permetrà que l'esmentada planta ocupi la totalitat de la parcel·la, respectant les separacions a l'indars establertes per a l'edificació principal,

excepte la separació a façana que podrà ser d'1,5 m, sempre que sigui destinada als aparcaments obligatoris per a aquesta subzona i que la cara superior del forjat no sobrepassi la rasant del carrer. Aquest forjat obligatòriament s'haurà de cobrir amb una capa vegetal d'un espessor mínim de 0,50 m. i d'1 m. com a màxim que permeti la plantació d'espècies arbòries amb la proporció mínima establerta a l'article 103.6.

9. De la «Secció 4<sup>a</sup>. Disposicions relatives als desenvolupament turístics i residencials» i en concret la «Subsecció 3<sup>a</sup> Zona 8: Vivenda plurifamiliar aïllada», es modifiquen els articles 125.1 i 125.2 de les normes urbanístiques del PGOU i l'article queda de la següent manera:

*Article 125 Subzona b*

1. Per a la subzona a regiran a més de les establertes als articles 122 i 123, les següents condicions i paràmetres edificatoris:

		COSTAT MUNTANYA			COSTAT MAR		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ocupació màxima parcel·la	(%)	40	30	20	40	30	20
Ocupació edificació principal	(%)	35	25	15	35	25	15
Ocupació edificació auxiliar	(%)	5	5	5	5	5	5
Coeficient edificabilitat	(m2/m2)	0.65	0.50	0.40	0.65	0.50	0.40
<del>Alçada reguladora màxima edificació principal</del>	<del>(m)</del>	<del>9.45</del>	<del>8</del>	<del>8</del>	<del>9.45</del>	<del>8</del>	<del>8</del>
Modificació màxima de la rasant natural del terreny	(m)	1.5	2	2.5	1.5	1.5	2
Alçada reguladora màxima edificació auxiliar (PB)	(m)	3	3	3	3	3	3

2. El nombre màxim de plantes de l'edificació principal serà de PB+2P i [alçada reguladora segons l'article 46.1](#).

3. La parcel·la màxima, a efectes de comptabilització del sostre màxim edificable i ocupació del sòl, es fixa en 2.000 m2, excepte quan es destini a ús hoteler, sanatoris, hospitals, geriàtrics o similars.

10. De la «Secció 4<sup>a</sup>. Disposicions relatives als desenvolupament turístics i residencials» i en concret la «Subsecció 3<sup>a</sup> Zona 8: Vivenda plurifamiliar aïllada», es modifica l'article 126.2 de les normes urbanístiques del PGOU i l'article queda de la següent manera:

*Article 126 Subzona c*

1. Per a la subzona a regiran a més de les establertes als articles 122 i 123, les següents condicions i paràmetres edificatoris:

		COSTAT MUNTANYA			COSTAT MAR		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ocupació màxima parcel·la	(%)	40	30	20	40	30	20

Ocupació edificació principal	(%)	35	25	15	35	25	15
Ocupació edificació auxiliar	(%)	5	5	5	5	5	5
Coefficient edificabilitat	(m2/m2)	0.35	0.25	0.20	0.35	0.25	0.20
<del>Alçada reguladora màxima edificació principal</del>	<del>(m)</del>	<del>6.50</del>	<del>6.50</del>	<del>6.50</del>	<del>6.50</del>	<del>6.50</del>	<del>6.50</del>
Modificació màxima de la rasant natural del terreny	(m)	1.5	2	2.5	1.5	1.5	2
Alçada reguladora màxima edificació auxiliar (PB)	(m)	3	3	3	3	3	3

2. El nombre màxim de plantes de l'edificació principal serà de PB+1PP [alçada reguladora segons article 46.1](#).

3. La parcel·la màxima, a efectes de comptabilització del sostre màxim edificable i ocupació del sòl, s'estableix en 2.400 m2, excepte quan es destini a ús hoteler, sanatoris, hospital, geriàtrics o similars.

11. De la «Secció 4ª. Disposicions relatives als desenvolupament turístics i residencials» i en concret la «Subsecció 3ª Zona 8: Vivenda plurifamiliar aïllada», es modifica l'article 129 de les normes urbanístiques del PGOU i l'article queda de la següent manera:

*Article 129 Ús hoteler (Subzona 8H) (MP43)*

S'estableix la subzona 8H, d'ús exclusivament hoteler, en la qual les condicions d'edificació seran les generals zonals i les corresponents a la subzona 8a, amb les excepcions de l'índex d'intensitat neta per parcel·la, que s'estableix en 1,2 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (1,2 m2st/m2s), i de l'alçada màxima que es fixa en ~~12,40 m~~ [l'article 46.1](#), corresponents a PB+3P.

Veure annex XVI (Normativa urbanística de la modificació puntual núm. 43 del PGOUR, per al canvi de zonificació d'una finca situada al Mas Boscà).

12. De la «Secció 4ª. Disposicions relatives als desenvolupament turístics i residencials» i en concret la «Subsecció 4ª Zona 9: Conjunts d'ordenació específica», es modifica l'article 133 de les normes urbanístiques del PGOU quedant de la següent manera:

*Article 133 Condicions d'edificació*

Les condicions i els paràmetres aplicables a les edificacions i espais lliures s'establiran de forma expressa per a cada unitat de zona, unitat d'Actuació o sector de planejament especial.

En qualsevol cas es compliran les següents condicions:

- La parcel·la mínima serà de 120 m2, amb un front mínim de 6 mts.
- L'alçada màxima s'estableix en [l'article 46.1](#), corresponent a planta baixa i dues plantes pis (PB+2PP).

c) S'admet l'ús residencial unifamiliar i plurifamiliar, equipaments, comercial, garatge privat i hoteler.

d) El coeficient net d'edificabilitat no superarà l'índex de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> amb un màxim d'ocupació del 50%.

13. De «l'Annex I de la normativa urbanística del Pla Parcial Els Grecs II i en concret la «Zona plurifamiliar tipus III», es modifica l'article 14.6- Alçària reguladora màxima de les normes urbanístiques quedant de la següent manera:

*Article 14 Determinacions per a la zona plurifamiliar tipus III (PB+2)*

1. Parcel·lació:

Cada bloc estarà constituït per una única parcel·la.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Edificació en bloc lineal segons alineació de vial, tal com es defineix al plànol d'ordenació de l'edificació.

3. Tipus edificatori:

Planta baixa destinada a local comercial, tallers o qualsevol tipus de petita indústria compatible amb l'ús residencial i dues plantes pis d'habitatge.

4. Línia d'edificació

La línia d'edificació de la façana principal a la planta baixa i planta pis coincidirà amb l'alineació de vial.

La línia d'edificació de les façanes laterals estarà definida per una línia paral·lela a l'alineació de vial, situada a 3,00 m. d'aquesta. Les façanes laterals de les edificacions coincidiran obligatòriament amb aquesta línia.

5. Fondària edificable màxima:

La fondària màxima i mínima coincideixen i són de 14,00 m.

6. Alçada reguladora màxima:

Es fixa en [l'article 46.1 de les NNUU del PGOU](#) i ~~en 10,5 m.~~ corresponents a planta baixa i dues plantes pis. S'amidarà a partir de la rasant del carrer en el punt mig de cada bloc.

7. Graonat de l'edificació: Cada rengle d'edificació s'organitzarà en un únic tram. Per tant, el ràfec serà unitari i continu.

8. Planta baixa:

Tindrà consideració de planta baixa aquella que se situï dins de la franja compresa entre 0,60 m. per sobre i per dessota de la rasant de carrer a tot el llarg de la façana.

Per tant, la planta baixa s'haurà d'esgraonar i allà on l'alçada ho permeti, podran aparèixer entresolats, els quals tindran la consideració de plantes pis, pel que fa a la definició de les alçàries útils mínimes.

Aquests entresolats hauran de separar-se un mínim de 3,00 m. de la línia d'edificació i no s'inclouran en el còmput del sostre edificable.

#### 9. Planta soterrani:

Es permetrà una planta soterrani que podrà tenir una ocupació igual a la de la resta de les plantes, amb la possibilitat d'incrementar-la en 2,00 m. a la zona del jardí privat posterior, en tota l'amplada de la parcel·la, sempre i quan no sobresurti del nivell de les terres un cop acabada la urbanització interior de la parcel·la.

#### 10. Cossos sortints:

Es permetran només els cossos sortints oberts a la façana al carrer, podent ocupar la totalitat de la façana tot respectant el pla límit de vol.

#### 11. Sostre edificable màxim:

És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquestes ordenances.

#### 12. Garatge:

Serà obligatori destinar la planta soterrani a garatges comunitaris amb la capacitat mínima d'una plaça per habitatge.

#### 13. Baixants:

Els baixants d'aigües pluvials corresponents a la coberta inclinada podran anar vistos, però no sobresortiran de cap manera del pla de façana en tota l'alçada corresponent a la planta baixa.

#### 14. Comptadors:

Si es col·loquen a la façana s'hauran de situar encastats als paràmetres massissos d'aquesta, sense que sobresurtin de l'alineació de la façana. El projecte d'edificació estudiarà llur integració a la composició de façana.

#### 15. Verd privat:

Els espais lliures tindran la consideració d'espai enjardinat comú per a ús de cada illa o agrupació d'habitatges, i com a tal s'ordenarà amb arbrat i jardineria.

Conjuntament amb el projecte d'edificació s'haurà de presentar el projecte d'ordenació de tots els espais no edificats.

El manteniment d'aquests espais comunitaris privats es farà a càrrec de la comunitat de propietaris de cadascuna de les illes o parcel·les, els quals estaran obligats a constituir aquesta entitat de conservació per al manteniment posterior tots els espais verds privats.

Els articles 25.2 i 3 del Reglament de gestió de la Llei del Sòl recolzen aquesta figura de l'entitat de conservació i en defineixen les seves característiques.

#### 16. Usos

Es permetran els usos següents:

- A les plantes primera i segona:

habitatge plurifamiliar

oficina

- A la planta baixa:

comercial al detall

tallers artesanals

qualsevol altre tipus de petita indústria compatible amb l'ús residencial

- A la planta soterrani:

garatge

14. De «l'Annex I de la normativa urbanística del Pla Parcial Els Grecs II i en concret la «Zona plurifamiliar tipus II», es modifica l'article 15.1.6- Alçària reguladora màxima de les normes urbanístiques quedant de la següent manera:

#### *Article 15 Determinacions per a la zona unifamiliar tipus II (PB+1)*

1. Determinacions comuns per a tota la zona

1.1. Parcel·lació:

S'estableix la crugia mínima de la parcel·la en 6,00 m.

1.2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Edificació arrencada segons alineació de vial.

1.3. Tipus edificatori:

Habitatge unifamiliar desenvolupat en planta baixa i una planta pis entre mitgeres (PB+1).

1.4. Del projecte de les edificacions:

El projecte de les edificacions de cada rengle de parcel·les serà unitari; això vol dir que el tractament i acabats de les façanes han de ser del mateix material i color, i que la disposició de les obertures mantindrà una relació i una proporció entre els habitatges i que tots els elements, baranes, tanques, etc. han de ser del mateix tipus i color.



1.5. Fondària edificable màxima:

Serà de dotze metres (12,00 m), amidats des de la línia d'edificació.

1.6. Alçada reguladora màxima:

Es fixa en [l'article 46.1 de les NNUU del PGOU i 6,50 metres](#), corresponents a planta baixa i una planta pis, amidats des de la cota del paviment de la planta baixa.

1.7. Sostre edificable màxim:

És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquestes ordenances.

1.8. Planta soterrani:

Es permetrà una planta soterrani en una ocupació igual a la de la resta de les plantes, amb la possibilitat d'incrementar-la en 1,50 m. a la zona del jardí privat posterior, en tota l'amplada de la parcel·la, sempre que quedi totalment soterrada. No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

1.9. Verd privat:

Caldrà enjardinar convenientment i sistemàtica les àrees de verd privat, alhora que s'hi prohibeix qualsevol tipus d'edificació.

2. Determinacions particulars per a la unitat de zona núm. 1

2.1. Línia d'edificació:

Vindrà definida per una línia paral·lela a l'alineació de vial i situada a 4,00 m. d'aquesta. Les façanes davanteres de les edificacions coincidiran obligatòriament amb aquesta línia.

2.2. Planta baixa:

La cota de paviment de la planta baixa se situarà obligatòriament per sobre de la rasant del carrer, i fins a una alçada màxima d'1,80 m. per damunt d'aquella mateixa cota.

2.3. Graonat de l'edificació:

Cada rengle de 9 habitatges s'organitzara en 3 trams de 3 habitatges cadascun.

Per a la determinació de l'alçada del ràfec de cadascun dels trams, s'haurà de distingir entre els trams de promoció unitària i els que es construiran per habitatges individualitzats.

En el primer cas, l'alçada del ràfec, que serà de 7,60 m. respecte de la cota de la vorera, amidada en el punt central del tram, tindrà la consideració de màxima, mentre que en el segon cas, aquesta mateixa alçada (7,60 m) serà obligatòria, per tal que no es puguin produir escalonaments dins del mateix tram.

L'alçada del ràfec s'amidarà en el punt d'arrencada de la coberta.

#### 2.4. Cossos sortints:

Es permetrà el cos sortint obert a la façana davantera amb un vol màxim de 0,60 m. del pla de façana.

Els cossos sortints oberts i en galeria es permeten a la façana posterior sempre que es respectin els plans límits de vol.

#### 2.5. Baranes:

La barana que tanca els cossos sortints podrà ser massissa o del tipus reixa metàl·lica. Es prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica i de formigó. L'alçada mínima serà d'1,00 metre, del qual com a màxim 60 cm. seran massissos.

La separació entre terrasses veïnes podrà també ser metàl·lica o bé massissa. L'alçada màxima serà d'1,80 m, podent ser fins a 1,00 m. de material massís, i els 0,80 m. restants de reixa metàl·lica o similar.

#### 2.6. Baixants vistos:

Els baixants d'aigües pluvials de la coberta inclinada, si van vistos, transcorreren per la façana al llarg de la mitgera. Es podrà col·locar bé un baixant per a cada parcel·la, bé un per a cada dues. En qualsevol cas, un cop fixat a la façana no perdran la verticalitat mentre transcorrin vistos.

#### 2.7. Comptadors:

Els comptadors s'hauran de situar bé en façana al pilastró de la mitgera entre dos habitatges, bé a la part massissa de la tanca del carrer; en qualsevol cas aniran encastats als paraments de façana corresponents sense sobresortir del pla construït. El projecte d'edificació estudiarà llur integració a la composició de façana i al disseny de la tanca.

#### 2.8. Garatges:

Hi ha dues opcions possibles: que el garatge sigui amb un únic accés comunitari per a tot el rengle, o individualitzat per a cada parcel·la.

En el primer cas, el garatge serà comú a tots els propietaris d'un mateix rengle. Se situarà a la planta soterrani i l'ocupació serà la mateixa que la de la planta baixa més 1,5 m. (veure esquema adjunt), i tindrà un únic accés per a tot el rengle mitjançant una rampa. Aquesta es produirà per l'espai de separació entre rengles.

En el segon cas, el garatge serà individualitzat per a cada parcel·la i se situarà en la planta soterrani.

L'accés es produirà mitjançant una rampa individual per habitatge. El nivell de la cota de la planta baixa se situarà tal i com queda definit en aquesta normativa, un màxim d'1,80 m. per sobre de la rasant del carrer.

#### 2.9. Ordenances d'estètica:

- a) Es permetrà únicament l'ús de dos materials, com a màxim en la construcció de tot el parament massís del pla de façana.
- b) El color dels materials de façana o de la pintura amb què se'ls cobreixi serà de la gamma de colors naturals, de la terra, amb tonalitats suaus o en blanc, i s'evitaran, en tot cas, les coloracions estridents aplicades sobre grans superfícies.

Tota paret mitgera que, per efectes de les reculades dels cossos d'edificació, quedi totalment o parcialment al descobert, serà tractada com a façana. Els materials seran els mateixos que els de les façanes principals. En el cas de dues parcel·les adjacents construïdes en diferents períodes de temps, el darrer que construeixi assumirà la responsabilitat de tractar les mitgeres que la seva construcció deixi al descobert, siguin pròpies o del veí.

15. De «l'Annex II de la normativa urbanística del Pla especial de millora urbana Illa d'Ítaka-UA\_6 i en concret la «Zona residencial Ítaka I», es modifica l'article 5- Alçada reguladora de les normes urbanístiques quedant de la següent manera:

#### *Article 5 Alçada reguladora.*

La cota màxima que pot assolir el forjat superior de l'edificació és [l'establerta a l'article 46.1 de les NNUU del PGOU de 10,4 mts.](#), amidats 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 el pla de la cara superior del forjat.

Per sobre l'alçada reguladora només es permetran:

- a) La coberta de l'edifici, amb pendent no superior al 30%, l'arrencament de la qual no superi l'alçada reguladora. Les golfes resultants no seran habitables.
- b) Les construccions tècniques o auxiliars, tals com dipòsits, caixes d'escala, etc., que hauran de quedar per sota dels diedres formats pel pla horitzontal definidor de l'alçada reguladora i els plans que passant per la intersecció d'aquest amb les línies de façana formin un angle de 45 graus.

L'edificació per aquest usos no ultrapassarà en planta el 15% de la superfície ocupada per la planta inferior.

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 de que en cap cas se sobrepassi aquesta diferència i es procedirà al mesurament de l'alçada en cada tram tal com és establert a aquest article.

16. De «l'Annex II de la normativa urbanística del Pla especial de millora urbana IIIa d'Ítaka-UA\_6 i en concret la «Zona residencial Ítaka II», es modifica l'article 18- Alçada reguladora de les normes urbanístiques quedant de la següent manera:

*Article 18 Alçada reguladora.*

L'alçada reguladora resta subjecta a les mateixes condicions establertes a l'art. 5 d'aquesta normativa, ~~reduint no obstant a 9,50 mts. la cota màxima allà definida.~~

17. De «l'Annex III de la normativa urbanística, de la modificació puntual núm. 45 del PGOU, que complementa la modificació puntual núm. 27 del Nucli Antic» i en concret les «Disposicions generals», es modifica l'article 21 de les normes urbanístiques quedant de la següent manera:

*Article 21 Alçària màxima de les edificacions*

L'alçària màxima de les edificacions es regularà d'acord amb el número màxim de plantes permès ~~i segons el quadre de l'article 46.1.~~

PB:	3,70
PB+1:	6,60
PB+2	9,50
PB+3	12,40
PB+4	15,45

~~Aquestes alçàries es podran incrementar fins un 5% si aquest increment es reparteix uniformement en totes les plantes pisos de l'edifici.~~

~~Aquest increment es permet a fi de facilitar la instal·lació de calefaccions radiants o falsos sostres de instal·lacions.~~

18. De «l'Annex III de la normativa urbanística de la modificació puntual núm. 45 del PGOU, que complementa la modificació puntual núm. 27 del Nucli Antic» i en concret la «Zona 2 a- Plaça Prim i Capità Ariza», es modifica l'article 41- Alçària màxima i Alçària planta baixa de les normes urbanístiques quedant de la següent manera:

*Article 41 Determinacions específiques. Zona 2 a- Plaça Prim i Capità Ariza*

Article Alçària màxima

El número de plantes i alçaries de les edificacions es regularan d'acord amb el ~~plànol normatiu núm. 12 (alçaries i alineacions) del present document~~ quadre de l'article 46.1 i l'article 21.

Es permet la no construcció de la segona planta pis o bé la seva major reculada.

Article alçaria planta baixa

L'alçària lliure mínima de la planta baixa ~~serà de estarà compresa entre els~~ 3,00 metres ~~i els 3,50 metres~~, mesurats en la façana principal.

19. De «l'Annex III de la normativa urbanística de la modificació puntual núm. 45 del PGOU, que complementa la modificació puntual núm. 27 del Nucli Antic» i en concret la «Zona 2 b- Joan Badosa», es modifica l'article 42- Alçària màxima i Alçària planta baixa de les normes urbanístiques quedant de la següent manera:

*Article 42 Determinacions específiques. Zona 2 b- Joan Badosa.*

Article Alçaria màxima

El número de plantes i alçaries de les edificacions es regularan d'acord amb el ~~plànol normatiu núm. 12 (alçaries i alineacions) del present document~~ quadre de l'article 46.1.

Article alçaria planta baixa

L'alçària lliure mínima de la planta baixa ~~serà de estarà compresa entre els~~ 3,00 metres ~~i els 3,50 metres~~, mesurats en la façana principal.

20. De «l'Annex III de la normativa urbanística de la modificació puntual núm. 45 del PGOU, que complementa la modificació puntual núm. 27 del Nucli Antic» i en concret la «Zona 2 c- Segona línia Front de Mar», es modifica l'article 43- Alçària màxima i Alçària planta baixa de les normes urbanístiques quedant de la següent manera:

*Article 43 Determinacions específiques. Zona 2 c- Segona línia Front de Mar.*

Article Alçaria màxima

El número de plantes i alçaries de les edificacions es regularan d'acord amb el ~~plànol normatiu núm. 12 (alçaries i alineacions) del present document~~ quadre de l'article 46.1.

Article alçaria planta baixa

L'alçària lliure mínima de la planta baixa ~~serà de estarà compresa entre els~~ 3,00 metres ~~i els 4,00 metres~~.

21. De «l'Annex III de la normativa urbanística de la modificació puntual núm. 45 del PGOU, que complementa la modificació puntual núm. 27 del Nucli Antic» i en concret la «Zona 2 d- Front de Mar», es modifica l'article 44- Alçària màxima i Alçària planta baixa de les normes urbanístiques quedant de la següent manera:

*Article 44 Determinacions específiques. Zona 2 d- Front de Mar.*

Article Alçària màxima edificis

El número de plantes i alçàries de les edificacions es regularan d'acord amb el ~~plànol normatiu núm. 12 (alçàries i alineacions) del present document~~ quadre de l'article 46.1.

Les alçàries totals de les edificacions són màximes, podent-se recular l'última planta de l'alineació de vial, en aquest cas la reculada serà com a mínim de 4,00 m.

Article alçària planta baixa

~~No s'estableix~~ l'alçària mínima lliure de la planta baixa ~~serà 4,00 m.~~

22. De «l'Annex III de la normativa urbanística de la modificació puntual núm. 45 del PGOU, que complementa la modificació puntual núm. 27 del Nucli Antic» i en concret la «Zona 5 a- Edificacions amb jardí», es modifica l'article 45- Alçària màxima de les normes urbanístiques quedant de la següent manera:

*Article 45 Determinacions específiques. Zona 5 a- Edificacions amb jardí.*

Article Número de plantes i alçària edificacions

El número de plantes i alçàries de les edificacions es regularan d'acord amb el ~~plànol normatiu núm. 12 (alçàries i alineacions) del present document~~ quadre de l'article 46.1.

23. De «l'Annex IV de la normativa urbanística de la modificació puntual núm. 28 del PGOU, referent a la UA-34» i en concret la «Clau 9 v- Conjunts d'ordenació específica», es modifica l'article 3- Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació Específica clau 9 v de les normes urbanístiques quedant de la següent manera:

*Article 3 Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació Específica clau (9v)*

Els conjunts d'ordenació específica identificats amb aquesta clau es regularan d'acord amb les següents disposicions:

- a) Tipus d'ordenació: és el d'habitatges unifamiliars en filera.

## b) Condicions d'ordenació de l'edificació:

-Fileres d'edificació. Els habitatges s'agruparan en fileres. Cada filera ocuparà un solar o lot d'edifici d'acord amb els criteris de parcel·lació descrits en el punt c). Contindrà un màxim de sis habitatges unifamiliars i un mínim de dos, i ha de ser objecte d'un únic projecte d'edificació que en garanteixi la unitat de composició arquitectònica, així com la unitat dels materials, del color i de la textura dels seus elements.

-Separacions mínimes:

Entre fileres: 4 m.

A vials secundaris: 3 m.

Al vial de 20 m. d'amplada: 5 m.

-Amplada mínima dels habitatges unifamiliars:

L'amplada mínima dels habitatges Unifamiliars és de 6 m.

-No es permetran alteracions individuals dels habitatges que alterin la composició arquitectònica de cada filera.

-L'alçada màxima s'estableix [a l'article 46.1 de les NNUU del PGOU en 6,50 m.](#) corresponent a planta baixa i una planta pis (PB + 1PP). El punt més alt de la teulada no ultrapassarà els 8 m. sobre la cota del terreny de la parcel·la.

## c) Parcel·lació:

- Als efectes de regulació de la parcel·lació i de l'edificació es distingeix entre: lots d'edificació i parcel·les dels habitatges unifamiliars.

- Els lots són les superfícies assignades a cada filera d'edificació, i que han de ser objecte d'un projecte d'edificació unitari. Cada lot ha de tenir una superfície mínima equivalent a la suma de dues parcel·les mínimes.

- Les parcel·les són les superfícies que s'adscriuen a cadascun dels habitatges unifamiliars.

- Cadascuna de les illes ha de ser objecte de segregació en tants lots com fileres d'edificació independent es pretenguin edificar. La llicència per segregar una illa en lots d'edificació haurà de contemplar la totalitat de la seva superfície. La segregació en lots ha de permetre complir les condicions d'ordenació de l'edificació i de la parcel·la mínima, que és de 120 m<sup>2</sup> per habitatge, i les de regulació de l'accés rodat. Els lots grafiats als plànols de la Modificació puntual núm. 28 del PGOU són indicatius i poden ser autoritzades altres possibilitats sempre que compleixin les condicions establertes per aquestes normes.

- La llicència de parcel·lació per a cadascun dels habitatges unifamiliars només podrà ser atorgada simultàniament o en posterioritat a la concessió de la llicència d'obres de la filera.

## d) Accés rodat a vial públic:

- Les parcel·les que confronten amb el nou vial previst de 20 m. d'amplada hauran de tenir necessàriament l'accés rodat des dels vials públics secundaris.

## e) Edificabilitat

L'edificabilitat de la Unitat d'Actuació és de 0,264 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl, i en resulten 6.080 m<sup>2</sup> de sostre edificable.

El sostre edificable per a cada illa identificada als plànols és el següent:

Illa 1 .....	2.880 m <sup>2</sup>
Illa 2 .....	960 m <sup>2</sup>
Illa 3 .....	640 m <sup>2</sup>
Illa 4 .....	1.600 m <sup>2</sup>

## f) Ocupació

L'ocupació màxima d'edificació per a cada illa és del 40%.

## g) Estudis de Detall

Mitjançant Estudi de detall es podran autoritzar dins de cada illa, assignacions diferencials de l'edificabilitat prevista a l'apartat e) per a cadascun dels lots en què es divideix l'illa, sense augmentar-ne ni el sostre edificable màxim que correspon a l'illa, ni la seva ocupació màxima, ni el nombre d'habitatges.

## h) Usos

S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar inclòs els garatges privats particulars, i el d'oficina o despatxos professionals. S'admet l'ús comercial en planta baixa.

- El nombre màxim total d'habitatges és de 38, i se'n determina el nombre màxim per a cada illa:

Illa 1 .....	18 habitatges
Illa 2 .....	06 habitatges
Illa 3 .....	04 habitatges
Illa 4 .....	10 habitatges

## i) Tanques

Les tanques es definiran en els projectes de cada filera i hauran de tenir les mateixes característiques per cada lot d'edificació. No obstant respectaran les següents normes:

i.1) Les tanques que confronten amb l'espai públic podran ser d'obra fins a una alçada màxima de 0,60 m. i, almenys pel costat de la via pública, es construiran preferentment amb pedra de pissarra del país. Quan el nivell de la parcel·la en el pla de l'alineació del vial sigui més alt que la rasant del carrer, l'alçada de la tanca es podrà incrementar fins a 0,60 m. pel damunt del nivell de la parcel·la en aquell pla. Per damunt de la tanca d'obra, i fins a una alçada d'1,80 m. sobre la rasant del carrer, només es permetran les tanques vegetals.

i.2) Les tanques que se situen a les partions entre parcel·les veïnes podran ser d'obra fins a una alçada màxima de 0,60 m, tret al llarg dels tres primers metres al costat de l'edificació, que podrà arribar a 1,80 m. però respectant en



tot cas les mateixes separacions que han de mantenir les edificacions respecte dels límits amb les alineacions dels vials . Fins a 1,80 m. s'admeten les tanques vegetals, els filats metàl·lics i les tanques de gelosia de fusta.

j) Aparcament

-Es fixa una plaça mínima per habitatge.

24. De «l'Annex VI de la normativa urbanística del Pla especial de millora urbana UA-15» i en concret la «subzona 7 b- Unifamiliar aparellat», es modifica l'article 3- Alçada de l'edificació de les normes urbanístiques quedant de la següent manera:

*Article 3 Alçada de l'edificació.*

1. L'alçada reguladora de l'edificació principal serà [la que s'estableix a l'article 46.1 de les NNUU del PGOU de 9,45 metres](#) (PB +2PP).

2. L'alçada màxima de l'edificació secundària serà:

- a) Per les sortides d'emergència 2,50 metres
- b) Per la rampa 3,00 metres

25. De «l'Annex IX de la normativa urbanística de la Modificació puntual del Pla parcial de Sta. Margarida – Sector Canigó» i en concret la tipologia «Tipus A- Edificis en filera» i «Tipus B- Blocs aïllats», es modifica l'article 3- Alçada màxima dels edificis de les normes urbanístiques quedant de la següent manera:

*Article 3 Alçada màxima dels edificis.*

Tipus A:[9 metres](#) (PB+2P) [alçada màxima establerta a l'article 46.1 de les NNUU PGOU](#)

Tipus B:[14 metres](#) (PB+4P) [alçada màxima establerta a l'article 46.1 de les NNUU PGOU](#)

Comptats, en ambdós casos, des del centre geomètric de la línia d'intersecció del pla de la façana que es consideri fins al paladar de l'últim forjat.

26. De «l'Annex X de la normativa urbanística de la Modificació puntual del Pla parcial de Sta. Margarida – Sector Canigó- Polígon C» i en concret la tipologia «Tipus B- Blocs aïllats», es modifica l'article 3- Alçada màxima dels edificis de les normes urbanístiques quedant de la següent manera:

*Article 3 Alçada màxima dels edificis.*

[L'alçada màxima serà l'establerta a l'article 46.1 de les NNUU del PGOU 14 m.](#) (PB + 4P). Comptats des del centre geomètric de la línia d'intersecció del pla de la façana que es consideri fins al ràfec de l'últim sostre.

27. De «l'Annex XI de la normativa urbanística del Pla especial Pastor de la finca Canal Tramuntana - Canal Illa Gran. Sta. Margarida» i en concret la «Zona 8 a. Plurifamiliar aïllada», es modifica l'article 8- Condicions de l'esdificació de les normes urbanístiques quedant de la següent manera:

*Article 38 Condicions de l'edificació.*

Edificabilitat:

Comercial = 1.200 m<sup>2</sup>

Residencial = 16.000,12 m<sup>2</sup>

TOTAL = 17.200,12 m<sup>2</sup>.

Ocupació màxima = 40 %

Alçada reguladora = ~~18,40 m~~ establerta a l'article 46.1 de les NNUU del PGOU.

Nombre de plantes = PB + 5 PP

Superfície mínima apartament = 40 m<sup>2</sup>

Aparcaments = 1 plaça per apartament

Gàlib màxim edificacions = plànol núm.6

Densitat = 1 habitatge per cada 58,57 m<sup>2</sup> de solar

28. De «l'Annex XVII de la normativa urbanística de la modificació puntual núm. 46 del PGOU, referent a la UA-7» i en concret la tipologia «Bloc aïllat», es modifica l'article 7.3- Alçària reguladora de les normes urbanístiques quedant de la següent manera:

*Article 7.3 Alçària reguladora*

L'alçària reguladora màxima s'estableix en l'article 46.1 de les NNUU del PGOU ~~15,45 m~~, que correspon a planta baixa, quatre plantes pis i una planta sota coberta. L'alçària s'entén mesurada sobre la rasant del carrer en el punt mig de la façana fins a la cara superior de l'últim forjat. Veure plànol "P-7"

29. De «l'Annex XX de la normativa urbanística de la modificació puntual núm. 51 del PGOU, referent a la UA-5» i en concret la tipologia «Bloc aïllat», es modifica l'article 12- Alçària màxima i nombre de plantes de les normes urbanístiques quedant de la següent manera:

*Article 12 Alçària màxima i nombre de plantes*

El nombre màxim de plantes ve definit al plànol núm. 7. L'alçada reguladora màxima serà:

PB = ~~3,5 m~~ establerta a l'article 46.1 de les NNUU del PGOU.

PB + 4 = ~~15,45 m~~ establerta a l'article 46.1 de les NNUU del PGOU.

No es permeten àtics ni entresòls, excepte en l'edifici situat a la parcel·la A al qual es permet la construcció d'un àtic, retirat tres metres de les façanes.

### III AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

1. Segons l'article 59.1.e del Text refós de la Llei d'Urbanisme, entre els documents dels Plans d'Ordenació Urbanística municipal, s'hi ha d'incloure l'agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
2. La vigència de la modificació puntual, un cop aprovada definitivament i publicada al DOGC, es podrà materialitzar d'immediat.
3. Aquesta modificació puntual però, no comporta cap impacte en la hisenda pública ni en modifica l'equilibri socioeconòmic del PGOU.

No es modifiquen els paràmetres econòmics en cap de les propostes de modificació recollides en aquest document.

Les propostes no comporten cap rendibilitat econòmica, al tractar-se d'ajusts i concrecions en alguns aspectes de les normes urbanístiques vigents.