

# TÍTOL X. CONDICIONS D'HIGIENE, COMPOSICIÓ INTERIOR I ESTÈTICA A L'EDIFICACIÓ

## CAPÍTOL I. CONDICIONS D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR

### **SECCIÓ PRIMERA. COMPOSICIÓ I DISTRIBUCIÓ DE L'HABITATGE**

#### **Article 389. Dimensions mínimes, composició i distribució de l'habitatge**

1. La classificació de les dependències de l'habitatge, les seves dimensions mínimes, l'equipament mínim i l'accessibilitat es regularan mitjançant el Decret 145/1997, de 21 de novembre, de condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97) i el seu annex, o norma que el substitueixi o modifiqui.

Quan la bugaderia es ventili des de la via pública o espai lliure públic o privat, llevat que es tracti de patis d'il·luminació i ventilació que no siguin el pati d'il·leta, s'adoptarà un sistema de persianes o gelosies que impedeixin la visió des de l'exterior de la roba estesa.

2. L'altura útil mínima de l'habitatge haurà de ser de dos coma cinquanta (2'50) metres. En el cas de cambres higièniques (C-H), dependències auxiliars (D-A), i sota jàsseres o altres elements fixos (conduccions, etc.) que no superin l'ample de zero coma seixanta (0'60) metres, l'altura útil mínima podrà ser de dos coma vint (2'20) metres. Així mateix, a les cambres d'estar o viure (E) es podrà disminuir l'altura útil a dos coma vint (2'20) metres en una superfície útil no superior al 30% d'aquelles.

A dependències amb el sostre inclinat l'altura útil mitjana no serà inferior a dos coma cinquanta (2'50) metres.

3. Als habitatges situats a edificis on sigui obligatòria la instal·lació d'un ascensor, d'acord amb les presents ordenances, seran d'aplicació les disposicions contingudes en el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat mitjançant el Decret 96/1994, de 27 de juliol, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB núm. 115, de 20-9-94).

4. La composició mínima de l'habitatge serà l'establerta a l'article 8.2 de l'esmentat annex per a habitatge o apartament reduït, i a l'article 8.3 per a habitatge o apartament complet. No s'inclou en el concepte d'habitatge la definició de l'article 8.1 d'habitatge o apartament mínim, que es considerarà inclosa dins l'ús turístic, segons l'art. 117 d'aquestes Normes.

#### **Article 390. Escales interiors**

1. Les escales interiors d'un habitatge d'ús estrictament privat tindran una amplada mínima de zero coma vuitanta (0'80) metres.

2. L'altura lliure vertical a tots els punts no serà inferior a dos (2) metres.

#### **Article 391. Habitatges adaptats a minusvàlids**

En una mateixa promoció, per cada seixanta-sis (66) habitatges es construirà un habitatge adaptat a minusvàlids que compleixi la normativa vigent per als habitatges de protecció oficial.

En les promocions d'habitatges de protecció oficial hom s'ajustarà a l'establert en el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat mitjançant el Decret 96/1994, de 27 de juliol, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB núm. 115, de 20-9-94).

## **SECCIÓ SEGONA. CONDICIONS D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DE L'HABITATGE**

### **Article 392. Il·luminació i ventilació directa**

1. S'entén per il·luminació i ventilació directa d'una dependència la que es produeix a través d'un buit, proveït de finestra o porta balconera, de dimensió suficient, practicat en un mur que separa l'esmentada dependència, directament o a través d'un porxo, d'un vial, un espai lliure públic o privat, un pati o un patiet.

2. Es procurarà que totes les dependències de l'habitatge estiguin dotades d'il·luminació i ventilació directa. Malgrat això, aquesta condició serà obligatòria a totes les dependències diferents de vestíbuls, rebosts, cambres higièniques, trasters o armaris i circulació.

### **Article 393. Buits d'il·luminació i ventilació directa**

1. A les dependències on s'exigeixi il·luminació i ventilació directa, la superfície dels buits a través dels quals es produeixi no serà inferior a un (1) m<sup>2</sup> ni a un desè (1/10) de la superfície útil de les dependències.

Quan a una dependència es projecti un estrenyiment o estrangulació en situació contigua als seu buit d'il·luminació i ventilació, la profunditat de l'esmentat estrenyiment podrà ser com a màxim igual a la seva amplada.

2. La superfície dels buits de les dependències que s'il·luminin i ventilin a través d'un porxo no serà inferior a un vuitè (1/8) de la superfície útil de la dependència. La superfície d'obertura del porxo es repartirà uniformement al llarg del seu perímetre exterior, essent necessari que davant cada buit d'il·luminació i ventilació de les dependències existeixi obertura de porxo.

A porxos que estiguin tancats per tres dels seus costats, la profunditat d'aquests podrà ser igual com a màxim a la seva amplada, en el cas que es prevegin buits d'il·luminació i ventilació des d'aquests.

### **Article 394. Penetracions a façanes**

1. Es consideraran penetracions als entrants, de l'espai no edificat respecte de l'alineació de la façana, tant de pati com exterior, sempre que l'esmentada penetració no pugui tenir la consideració de pati.

2. Perquè qualsevol dependència es pugui ventilar i il·luminar des d'una penetració la relació entre la longitud (L) del front que obre aquesta i la profunditat (P) de l'esmentada penetració, mesurada des del pla de façana, ha de ser major o igual a u (1), sense perjudici del que disposa l'apartat 2 de l'art. 402.

### **Article 395. Definicions i dimensions dels patis**

1. L'altura dels patis s'amidarà des del seu paviment fins al punt de la vora de la cornisa, el paredó o la rematada massissa del paràmetre que deixi, almenys, als dos terços (2/3) de la longitud del perímetre del pati a igual o inferior cota de l'esmentat punt.

2. Als patis de 1a categoria s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a quatre (4) metres ni a un quart (1/4) de la seva altura.

3. Als patis de 2a categoria s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a dos (2) metres ni a un vuitè (1/8) de l'altura del pati. La superfície mínima del pati serà de sis (6) m<sup>2</sup> però si l'altura del pati és igual o superior a vint (20) metres la seva superfície serà, almenys, de deu (10) m<sup>2</sup>.

4. Als patiets s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a zero coma sis (0'6) metres i la seva superfície, mesurada en projecció sobre un pla horitzontal, no serà menor a zero coma setanta-cinc (0'75) m<sup>2</sup>.

5. Els cercles inscripibles no podran quedar afectats per cossos o elements sortints, com per exemple conduccions.

6. Les superfícies mínimes no podran quedar afectades per cap cos sortint.

#### **Article 396. II·luminació i ventilació des d'un pati de 1a categoria**

Podrà rebre il·luminació i ventilació directa des d'un pati de 1a categoria qualsevol dependència de l'habitatge.

#### **Article 397. II·luminació i ventilació des d'un pati de 2a categoria**

Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un pati de 2a categoria exclusivament les següents dependències: vestíbul, rebost, cambres higièniques i dependències auxiliars, excepte la galeria, així com l'escala comuna a uns quants habitatges.

#### **Article 398. II·luminació i ventilació des d'un patiet**

Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un patiet únicament les següents dependències: vestíbul, rebost, traster o armaris i circulació.

#### **Article 399. Ventilació de cambres higièniques, cambres d'armaris i rebosts**

1. La superfície dels buits de ventilació directa de banys, lavabos, excusats i rebosts no serà inferior a zero coma vint-i-cinc (0'25) m<sup>2</sup>.

2. S'admetrà que el rebost ventili a través de la cuina mitjançant un buit de almenys zero coma vint-i-cinc (0'25) m<sup>2</sup>.

3. Si no es poden dotar aquestes dependències de ventilació directa s'instal·larà un conducte independent o col·lectiu homologat de ventilació forçada estàtica o dinàmica directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.

S'ha de prestar especial atenció a la sortida exterior del col·lector. Aquesta sortida s'haurà de prolongar com a mínim un (1) metre per damunt de la carenera o per damunt de qualsevol construcció situada a menys de vuit (8) metres. A cobertes planes o amb lleuger pendent, s'haurà de prolongar u coma vint (1'20) metres per damunt del seu punt d'arrencada a l'exterior.

La part superior de la xemeneia de ventilació s'haurà de coronar amb un aspirador estàtic.

#### **Article 400. Evacuació de fums, bafs i gasos de cuines**

A totes les cuines s'instal·larà un conducte d'extracció de fums.

Quan no es prevegi un rentador-estenedor de tipus porxo es preveurà també un conducte de bafs i gasos per a la possible instal·lació d'escalfadors i calderes de gas.

En ambdós casos la sortida dels esmentats conductes serà directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.

#### **Article 401. Condicions generals dels patis**

1. Els patis de llums estaran dotats de fàcil accés per a la seva inspecció i neteja, amb paviment impermeable dotat d'un desguàs amb sifó capaç per a recollida de les aigües pluvials i de neteja.

2. Els patis únicament es podran cobrir amb materials totalment translúcids, sempre que es deixi una obertura perifèrica lliure, sense tancament de cap classe entre les parets del pati i la claraboia, que tingui una superfície igual o superior a u coma dues (1'2) vegades la superfície del pati.

3. La descàrrega d'aire d'aparells d'aire condicionat o unitats condensadores no es podrà realitzar a través de patis de 1a categoria.

#### **Article 402. Llums rectes d'il·luminació i ventilació**

1. Es coneix com a llum recta d'il·luminació i ventilació d'un buit el menor dels segments que, sent perpendicular al buit en qualsevol dels seus punts, es talla amb el mur més pròxim existent o possible per aplicació de la normativa.

2. Als patis de 2a categoria no s'admetran llums rectes d'il·luminació i ventilació inferiors a dos (2) metres. A tota la resta de casos (patís de 1a categoria, penetracions en façana...) seran com a mínim de tres (3) metres.

3. Tot buit d'il·luminació i ventilació quedarà separat lateralment del pla de mitgera una distància mínima de zero coma seixanta (0'60) metres.

#### **Article 403. Patís mancomunats**

1. Són patís mancomunats els que són comuns als volums de dos immobles confrontants, quan es constitueixi mancomunitat a fi de complir les dimensions mínimes exigides.

2. La constitució de la mancomunitat s'haurà d'establir constituint, per mitjà d'escriptura pública, un dret real de servitud sobre els solars o immobles al Registre de la Propietat.

#### **Article 404. Condicions d'il·luminació i ventilació a obres d'ampliació**

Quan es pretengui realitzar obres d'ampliació d'edificis existents els patís dels quals no compleixin les anteriors condicions, es podrà optar per:

a) Dur a terme les obres necessàries per a aconseguir el seu compliment.

b) Si no resulta possible o aconsellable l'execució d'aquestes obres, s'augmentaran les dimensions del pati a partir de l'ampliació fins aconseguir inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a quatre coma cinquanta (4'50) metres ni a un terç (1/3) de la seva altura.

c) En augmentar l'edificació en altura, es podran mantenir les dimensions del pati existent però deixant lliure de nova edificació i en tota l'altura d'aquesta més d'un terç (1/3) del perímetre del pati. No es consideren compresos en aquest cas els patís contigus amb línies mitgeres que no tinguin legalment establerta la mancomunitat, encara que no estigui edificat el solar confrontant.

#### **Article 405. Condicions d'il·luminació i ventilació a obres de reforma**

Quan es pretenguin realitzar obres de reforma a edificis existents els patís dels quals no compleixin les anteriors condicions només s'admetran aquestes obres si, entre altres, tenen la finalitat de millorar sensiblement les condicions d'il·luminació i ventilació de totes les peces que incompleixin els requisits mínims per mitjà de l'increment de la superfície dels buits, la disminució de les superfícies de les peces i, en cas necessari, la instal·lació de xemeneies d'aspiració estàtica.

### **SECCIÓ TERCERA. CONDICIONS D'HIGIENE I DIMENSIONS MÍNIMES DELS LOCALS**

#### **Article 406. Dimensions dels locals comercials**

1. L'altura mínima lliure dels locals serà de dos coma cinquanta (2'50) metres, que es podrà reduir a dos coma deu (2'10) metres a les zones de magatzem i dependències que no siguin utilitzades permanentment per personal o públic, i dos coma trenta (2'30) metres a zones de serveis sanitaris.

2. El dimensionat de les escales s'ajustarà al que preveu l'art. 416.

#### **Article 407. Accessibilitat dels locals comercials**

1. Els locals comercials no podran servir de pas ni tenir comunicació directa amb cap habitatge, llevat del del seu titular.

2. Als edificis de nova planta amb ús d'habitatges, els locals comercials hauran de disposar d'accessos, escales i ascensors independents.

3. Quan la cota del paviment del local sigui inferior a la rasant al punt d'accés des de la via pública, l'entrada haurà de tenir una altura lliure mínima de dos (2) metres, comptats des de la línia inferior de la llinda des de la rasant de la voravia; el desnivell es salvarà mitjançant escala que deixi un replà d'un (1) metre d'amplada com a mínim, a nivell del batent on es pugui efectuar el gir de la porta.

4. Només s'admetran locals comercials al primer soterrani, el qual haurà de constituir una unitat amb el local de la planta immediatament superior i disposarà dels elements de ventilació assenyalats

5. Els elements d'ús comú dels edificis destinats a locals comercials es regiran pel que es disposa amb referència als espais comuns dels edificis.

6. Els locals comercials no es podran comunicar amb vestíbuls, passadissos o replans de distribució d'altres usos si no és a través de portes de sortida inalterables al foc, sense perjudici dels que, per a cada ús, exigeixi la normativa de prevenció d'incendis.

7. Els locals comercials amb una superfície igual o major a cinc-cents (500) m<sup>2</sup> no es podran comunicar amb vestíbuls, passadissos o replans de distribució d'altres usos.

8. Seran d'aplicació les disposicions contingudes en el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat mitjançant el Decret 96/1994, de 27 de juliol, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB núm. 115, de 20-9-94) o la norma que el substitueixi o modifiqui.

#### **Article 408. Il·luminació i ventilació dels locals comercials**

1. Els locals amb ventilació natural hauran de disposar de buits de ventilació de superfície total no inferior a un desè (1/10) de la superfície en planta de cada dependència. La il·luminació i la ventilació directa no es produirà des de patis de 2a categoria ni patiets. Se n'exceptuen els locals exclusivament destinats a magatzems trasters i passadissos.

S'admetran per als serveis higiènics els sistemes de ventilació assenyalats a l'art. 399.

2. Els locals podran disposar de ventilació artificial mitjançant sistema d'aire condicionat i climatitzat o bé forçada mecànicament. En aquests casos s'hauran de definir detalladament aquestes instal·lacions en el projecte d'execució objecte de la sol·licitud d'autorització d'inici d'obres.

3. A les noves edificacions i a les obres d'ampliació o reforma d'edificis, tot local comercial d'activitat indeterminada estarà dotat d'un conducte vertical d'extracció de fums, directament a l'exterior per damunt de la coberta de l'edifici, d'una secció no inferior a trenta per trenta (30 x 30) centímetres, per cada cent (100) m<sup>2</sup> de superfície útil del local o fracció.

#### **Article 409. Serveis higiènics**

El nombre i la capacitat dels serveis higiènics dels locals seran regulats en funció de l'ús propi del local pels organismes competents a la matèria.

Les cambres higièniques hauran de complir les condicions de ventilació establertes per als habitatges o bé disposar d'un sistema de ventilació que formi part del que es descriu a l'apartat 2 de l'article anterior.

#### **Article 410. Galeries comercials**

1. Les galeries comercials disposaran de ventilació natural o artificial d'acord amb els criteris generals i amb independència dels locals als quals donin accés.

2. L'amplada mínima d'una galeria comercial serà igual a un set per cent (7%) de la seva longitud, amb un mínim de quatre (4) metres. Podrà servir d'accés a vestíbuls d'edificis d'habitatges o oficines. El passatge tindrà accés per al públic per ambdós extrems.

3. Els locals amb accés des d'una galeria comercial compliran, a més de les condicions generals, les que els corresponguin segons la seva categoria i, a efectes de l'Ordenança de prevenció d'incendis, es tractarà com a unitat el conjunt format per la galeria comercial i els locals que la formen.

#### **Article 411. Condicions generals dels locals destinats a l'ús administratiu**

1. Els locals destinats a oficines tindran una superfície útil de deu (10) m<sup>2</sup> com a mínim. Les dependències que siguin utilitzades permanentment per persones comptaran almenys amb sis (6) m<sup>2</sup>.

2. L'altura mínima dels locals serà de dos coma cinquanta (2'50) metres, que es podrà reduir a dos coma deu (2'10) metres a les zones de magatzem, serveis sanitaris i dependències que no s'utilitzin permanentment pel personal.

3. Les condicions d'il·luminació i ventilació són les mateixes que les disposades per als locals comercials.

4. Només s'admetran locals destinats a l'ús administratiu en el primer soterrani, que haurà de constituir una unitat amb el local de la planta baixa immediatament superior i disposarà obligatòriament de ventilació artificial i de condicions adequades d'aïllament tèrmic, així com de protecció contra humitats.

5. Al local d'oficines amb accés directe des de la via pública, quan la cota del paviment sigui inferior a la rasant al punt de l'esmentat accés, l'entrada haurà de tenir una altura mínima lliure de dos (2) metres, comptats fins a la línia inferior de la llinda des de la rasant de la voravia; el desnivell se salvarà mitjançant una escala que deixi un replà d'un (1) metre d'amplada com a mínim, a nivell del batent, on es pugui efectuar el gir de la porta.

6. La dotació de serveis higiènics per a les oficines es regirà per les mateixes disposicions que les fixades per als locals comercials.

#### **Article 412. Altura lliure dels locals industrials**

Els locals industrials tindran una altura mínima de tres (3) metres, llevat dels magatzems als quals no es prevegi la permanència de persones, als quals serà de dos coma deu (2'10) metres i, les zones de serveis sanitaris, on serà de dos coma trenta (2'30) metres.

#### **Article 413. Condicions d'il·luminació, ventilació i altura de sostre de la resta d'usos**

1. Els usos diferents del residencial, comercial, administratiu i d'aparcament hauran de complir per analogia les condicions de locals similars dels usos regulats.

2. Els locals d'ús indeterminat als quals no s'instal·li excusat s'hauran de dotar obligatòriament de les condicions necessàries per a la seva instal·lació.

3. Els locals que es pretenguin destinar a usos de espectacles públics inclosos en el grup 1r del Reglament general de policia d'espectacles públics i activitats recreatives tindran una altura lliure no inferior a tres coma vint (3'20) metres, amb les excepcions que s'hi regulen.

4. A les noves edificacions i a les obres d'ampliació o reforma d'edificis, tot local destinat a l'ús d'establiment públic sense activitat determinada estarà dotat d'un conducte vertical d'extracció de fums, directament a l'exterior per damunt de la coberta de l'edifici, d'una secció no inferior a trenta per trenta (30 x 30) centímetres per cada cent (100) m<sup>2</sup> de superfície útil del local o fracció.

### **SECCIÓ QUARTA. ESPAIS COMUNS ALS EDIFICIS**

#### **Article 414. Vestíbuls**

1. Als edificis d'habitatges plurifamiliars, l'espai destinat a entrada o vestíbul haurà de comptar amb una amplada mínima de dos (2) metres i una longitud mínima de dos (2) metres, amidades perpendicularment al pla format per la porta d'accés. Haurà de disposar d'una altura lliure mínima de dos coma cinquanta (2'50) metres. L'amplada mínima de la porta d'accés serà d'un (1) metre.

Quan serveixi d'accés a més de set (7) habitatges haurà de disposar d'una superfície útil mínima de cinc (5) m<sup>2</sup>, i de vuit (8) m<sup>2</sup> quan siguin més de deu (10).

2. Als edificis d'ús públic i als edificis d'habitatges en els quals sigui obligatòria la instal·lació d'un ascensor, d'acord amb les presents ordenances seran d'aplicació les disposicions contingudes al Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat mitjançant el Decret 96/1994, de 27 de juliol, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB núm. 115, de 20-9-94) o la norma que el substitueixi o el modifiqui.

3. Als vestíbuls d'entrada no s'instal·laran locals comercials ni industrials, ni es permetrà a través seu l'accés del públic ni de mercaderies als que poguessin estar instal·lats a la planta baixa de l'edifici.

#### **Article 415. Circulació**

1. A tot el recorregut d'accés a l'habitatge des de la via pública o espai lliure públic les bandes de circulació limitades per paraments i altres elements tindran una amplada mínima d'u coma vint (1,20) metres i permetran el pas sense retrocés, fins i tot sobre les baranes d'un rectangle horitzontal de dos per zero coma setanta (2 x 0'70) metres.

2. A l'espai situat davant la porta de l'ascensor, tant al vestíbul com a la resta de les plantes, s'haurà de poder inscriure un cercle el diàmetre del qual no sigui inferior a u coma cinquanta (1'50) metres, encara que la previsió de la instal·lació sigui voluntària d'acord amb les ordenances.

3. Les parades dels ascensors a cada planta es produiran al mateix nivell que el de l'accés als habitatges i locals.

4. A les obres d'instal·lació d'ascensor a edificis existents amb l'objecte de millorar les condicions d'habitabilitat de l'immoble no serà d'aplicació l'establert en els dos apartats anteriors.

#### **Article 416. Escala**

1. L'amplada mínima de l'escala es fixa en un (1) metre. L'altura de l'escala, mesurada verticalment a cada punt, no serà inferior a dos coma vint (2'20) metres.

2. Els replans que donin accés a locals i habitatges tindran una amplada mínima d'u coma vint (1'20) metres i, en cas contrari, aquesta amplada no serà inferior al de l'escala. No s'admetran replans partits. La longitud mínima dels replans serà d'un (1) metre.

3. Entre replans existiran, almenys, dues (2) altures de graó però mai més de setze (16).

4. A edificis de més de trenta (30) habitatges es disposaran almenys dues escales o bé una de sola d'una amplada mínima d'u coma trenta (1'30) metres.

5. Els graons de qualsevol escala l'ús de la qual no sigui estrictament privat compliran les següents condicions:

a) La suma de la longitud d'una estesa més el doble de l'altura de la contraestesa estarà compresa entre seixanta-dos (62) i seixanta-sis (66) centímetres.

b) L'estesa mínima serà de vint-i-sis (26) centímetres i la contraestesa màxima de dinou (19) centímetres.

c) A cada tram tots els graons seran d'iguals dimensions.

6. La distància mínima dels buits d'accés a locals, habitatges o ascensors a agafada o arrencada dels trams d'escala serà com a mínim de zero coma vint-i-cinc (0'25) metres.

7. L'altura mínima de la barana a trams i replans serà d'un (1'00) metre.

## **Article 417. Il·luminació i ventilació d'escales**

1. Les escales tindran necessàriament il·luminació i ventilació directa, que es podrà realitzar des de la via pública, un espai lliure públic o privat, un pati d'il·leta o un pati de 1a o 2a categoria, directament o a través d'un porxo.

2. A cada planta existirà un buit d'il·luminació i ventilació d'una superfície no inferior a un (1) m<sup>2</sup>. A planta baixa aquesta condició no serà obligatòria, encara que sí aconsellable.

En cas que es ventili a través d'un porxo i aquest es destini a rentador-estenedor, el costat inferior del buit d'il·luminació i ventilació s'haurà de situar almenys a una altura d'u coma cinquanta sobre la cota del paviment de l'esmentat porxo.

3. A edificis de fins a planta baixa i dos pisos (PB + 2P) es permetrà la il·luminació i ventilació de l'escala per mitjà de lluernes. La superfície en planta de les lluernes no serà inferior als dos terços (2/3) de la caixa d'escala i l'ull de l'escala haurà de tenir una amplada mínima de vuitanta (80) centímetres als edificis de PB + 2P. Quan la il·luminació i ventilació es realitzi des del cos de la caixa d'escales situat al terrat s'admetran lluernes laterals de manera que la seva superfície s'inclouï en la superfície mínima de dos terços (2/3), però sempre s'haurà de preveure una lluerna zenital en correspondència vertical amb l'ull de l'escala i amb una superfície mínima en planta igual a la superfície en projecció horitzontal d'aquell.

## **SECCIÓ CINQUENA. APARELLS ELEVADORS**

### **Article 418. Condicions generals**

1. La instal·lació d'aparells elevadors requerirà la llicència municipal prèvia. A la memòria i als plànols que acompanyin la petició es farà constar, a més de les dades tècniques de la instal·lació, l'ús al qual es destina l'aparell elevador, el nombre de plantes i habitatges que haurà d'atendre, la superfície útil del cambriol o l'amplada de l'escala mecànica i la velocitat d'elevació.

L'atorgament de llicència municipal s'entendrà sense efecte fins que el peticionari no acrediti, a través de la corresponent autorització expedida per l'òrgan competent de l'administració de la Comunitat Autònoma, que les instal·lacions d'ascensors i muntacàrregues compleixen les condicions de seguretat especificades a la reglamentació.

2. A la mateixa planta i contigu a la cambra de màquines no es podran construir locals destinats a habitatge, llevat que l'esmentada cambra s'insonoritzi de forma tal que no transmeti renous superiors a quinze (15) decibels als habitatges annexos.

### **Article 419. Obligatorietat d'instal·lació d'ascensors**

1. S'exigirà la instal·lació d'ascensors a tots els edificis destinats a habitatges, oficines o comerços i en general, locals freqüentats pel públic la cota del paviment del darrer pis dels quals es trobi a més d'onze (11) metres, sobre la cota de referència de la planta baixa.

2. La capacitat mínima de transport dels ascensors serà igual al nombre que resulta de sumar el nombre de plantes pis de l'edifici amb el nombre d'habitatges per planta (a les plantes tipus) menys dos.

Si resulta una capacitat superior a sis places serà necessari instal·lar almenys dos ascensors.

En tot cas serà obligatòria la instal·lació de dos ascensors quan:

- La cota assenyalada a l'apartat 1 sigui igual o superior a trenta (30) centímetres.
- El nombre de places dels habitatges a servir sigui igual o superior a seixanta (60).

Quan la capacitat d'un ascensor sigui de sis o més persones haurà d'estar dotat de maniobra selectiva.

3. Als edificis destinats a comerços, oficines o altres usos, el nombre mínim d'ascensors estarà determinat per la següent fórmula:



$$n = \frac{0'0015 \cdot h \cdot N}{v \cdot p}$$

A la qual n (nombre d'ascensors) s'haurà d'arrodonir per excés; h representa el recorregut en metres de l'ascensor (si s'instal·len ascensors de capacitat distinta n serà la mitjana); v, la seva velocitat en m/seg; p, el nombre de persones que poden ocupar cada cambri, i N, el total de persones que se suposa que ocuparan l'edifici d'acord amb la següent taula:

m<sup>2</sup> d'àrea útil per persona segons tipus de local:

- Locals d'ús públic o col·lectiu als quals es prevegi gran concurrència de públic, tals com grans magatzems, espectacles, etc.: 10.

- Locals d'ús públic o col·lectiu tals com biblioteques, hospitals als quals es prevegi afluència moderada de públic: 20.

4. Als edificis una part dels quals estigui destinada a habitatges i la resta a altres usos, el nombre mínim d'ascensors es determinarà calculant la mateixa fórmula anterior i suposant per als habitatges, únicament a efectes de càlcul, una persona per cada trenta (30) m<sup>2</sup> de superfície útil.

Quan per aplicació de l'establert a l'apartat 2 a les plantes pis destinades a habitatges resulti una capacitat mínima dels ascensors i un nombre d'aquests superior, serà d'aplicació aquest resultat.

#### **Article 420. Accessibilitat**

Als edificis d'ús privat als quals sigui obligatòria la instal·lació d'un ascensor seran d'aplicació les disposicions establertes al Reial decret 556/1989, sobre mesures mínimes d'accessibilitat als edificis, o la norma que el substitueixi o modifiqui.

#### **Article 421. Escales mecàniques**

Als edificis destinats a comerç o oficines, amb excepció d'un dels ascensors indicats a l'apartat 3 de l'art. 419, els altres podran ser substituïts per escales mecàniques de capacitat equivalent.

### **SECCIÓ SISENA. APARCAMENTS**

#### **Article 422. Règim aplicable**

1. La present Ordenança regula la reserva d'espais destinats a aparcaments no oberts a l'ús públic de vehicles automòbils tipus turisme.

2. Les places d'aparcament no estaran vinculades necessàriament als seus corresponents mòduls, als efectes de les transmissions de propietat dels quals aquests siguin objecte.

3. Les obligacions contingudes a la present Ordenança es refereixen a les obres a realitzar a totes les zones, tenint en compte que si en alguna hi ha una major exigència provinent de la normativa del pla parcial o especial s'atindrà a aquesta.

#### **Article 423. Obligatorietat**

1. Aparcaments voluntaris. Estan obligats a complir les condicions de disseny establertes a l'art. 426, sense perjudici de l'assenyalat a l'apartat 2.

2. Petits aparcaments. Els garatges de superfície útil inferior a cent (100) m<sup>2</sup> la capacitat d'aparcament dels quals sigui de tres o menys places només estaran obligats a respectar les dimensions de les places fixades a la present Ordenança, siguin obligatoris o no per aplicació d'aquesta.

3. Edificis de nova planta. Serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament quan a l'àrea edificable del solar es pugui inscriure un cercle de catorze (14) metres de diàmetre i tingui una superfície igual o superior a tres-cents setanta (370) m<sup>2</sup>, o bé quan a més de ser inscriptible aquest cercle de catorze metres de diàmetre l'àrea edificable del solar sigui superior a A i inferior o igual a B, i la relació K entre la superfície de la part edificable del solar i la superfície del major cercle inscriptible en aquesta part edificable sigui igual o superior a les quantitats que figuren al següent quadre:

A	B	K
300	310	1'85
310	320	1'8
320	330	1'75
330	340	1'70
340	350	1'65
350	360	1'60
360	370	1'55

4. Obres d'ampliació. Quan la superfície a ampliar en un edifici sigui superior al 20% de la que tingui en el moment de la vigència del present Pla general serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcaments en el mateix solar quan aquest compleixi les condicions de l'apartat 3 del present article, i es computarà la totalitat de superfície edificable.

El nombre de places d'aparcament a reservar es referirà a la superfície que s'amplia.

5. Canvi d'ús i reformes conduents al canvi d'ús total o parcial de l'edifici, com també obres a edificis inacabats, regulat per l'art. 106.4. Quan per aplicació de l'art. 424 resulti l'obligatorietat de reservar més de deu places d'aparcament, es reservaran les places necessàries i s'admetrà una reducció màxima d'un quaranta per cent (40%) en el nombre de places obligatòries. S'ubicaran al mateix edifici o a l'espai lliure del solar, respectant el tractament dels espais lliures privats regulats per l'art. 176. Independentment del compliment obligatori de la vigent Norma NBE-CPI/96, les determinacions de disseny seran totes les de l'art. 426, amb les úniques i expressives modificacions següents:

3. Portes d'accés de vehicles. La porta del garatge es podrà situar a qualsevol distància de l'alineació oficial i si aquesta distància és menor de quatre (4) metres estarà proveïda d'accionament per comandament a distància.

4. Rampes. El pendent màxim serà del vint-i-cinc per cent (25%).

7. Revolts. Tant els carrils de circulació com els de maniobra tindran en els trams corbs un radi interior mínim de dos coma seixanta (2'60) metres en els carrils d'un sol sentit i quatre coma seixanta-cinc (4'65) en els de doble sentit.

8. Compatibilitat entre espai i elements constructius. Es permetrà l'existència d'elements estructurals sustentadors als carrils de maniobra, sempre que davant cadascuna de les places es respectin totalment lliures les amplàries mínimes que per als dits carrils s'estableixen a l'apartat 6 (carrils de maniobres).

9. Altura lliure. A qualsevol punt de les rampes l'altura lliure serà com a mínim d'u coma vuitanta (1'80) metres, mesurada perpendicularment a la rampa.

11. Accessos de vehicles. L'amplària mínima de la porta d'accés serà de dos coma cinquanta (2'50) metres. Queden exempts de compliment de l'exigència de doble accés o d'accés per a la circulació en doble sentit, motivada per la longitud superior a quaranta (40) metres del tram d'accés a la zona d'estacionament de vehicles.

13. Sistema d'evacuació de fums. En queden exempts.

Els edificis situats a àrees de protecció i conservació del patrimoni que es mantinguin, així com els edificis catalogats, estaran exonerats de l'esmentada obligació.

#### **Article 424. Nombre de places a reservar**

El nombre de places a reservar serà determinat pels següents mòduls, segons els usos de l'edifici a

construir:

- Turístic. Hom s'ajustarà al que preveu la legislació específica, si bé la reserva no podrà ser inferior a una plaça d'aparcament per cada vint places turístiques (hotels, apartahotels, residencials, apartaments turístics, etc.).

- Residencial. Una plaça per habitatge o per cada cent deu (110) m<sup>2</sup>. Els edificis la destinació dels quals sigui la d'habitatges socials, que siguin promoguts i subvencionats per administracions públiques, només hauran de reservar el 50% de les places resultants d'aplicar el present article.

- Comercial. Una plaça per cada setanta-cinc (75) m<sup>2</sup>.

- Administratiu. Una plaça per cada setanta-cinc (75) m<sup>2</sup>.

- Espectacles. Una plaça per cada cinquanta localitats.

- Sales de reunió d'ús públic. Una plaça per cada cinquanta (50) m<sup>2</sup>.

- Religiosos. Una plaça per cada cent (100) m<sup>2</sup>.

- Cultural. Una plaça per cada dos-cents (200) m<sup>2</sup>.

- Esportiu. Una plaça per cada cinquanta localitats d'espectacles esportius. Una plaça per cada dos-cents (200) m<sup>2</sup> de la resta de superfície, descomptada la destinada a espectacle esportiu.

- Assistencial o sanitari. Una plaça per cada quinze llits.

- Resta d'usos. Una plaça per cada cent (100) m<sup>2</sup>.

En el cas que en un mateix edifici existeixin uns quants usos, per trobar el nombre de places a reservar se sumaran els nombres de places que resultin de cada ús, inclosos els respectius decimals.

Totes les referències a superfícies contingudes en aquest article s'han d'entendre com a superfícies construïdes. El còmput es realitzarà de la forma que s'indica a l'art. 168. En el cas dels usos esportiu i d'espectacles es computaran, així mateix, les superfícies descobertes destinades a tals usos.

Per a cada ús s'inclouran no només les superfícies ocupades per l'activitat sinó així mateix la totalitat de les annexes a aquesta: serveis, magatzems, espais de circulació, porxos, etc.

#### **Article 425. Dimensió i situació dels aparcaments**

Les dimensions màximes contingudes al règim d'usos de cada zona per a l'ús aparcament de vehicles inclouen tant els aparcaments regulats a la present secció com els voluntaris, siguin d'ús públic o privat.

Els aparcaments es construiran a l'interior de l'edifici, a planta baixa, soterrani o semisoterrani o a àrea edificable del solar.

Al tipus d'edificació segons regulació de parcel·la les places d'aparcament es podran situar a l'aire lliure a àrees no edificables del solar. En aquest cas s'hauran de protegir de l'assolellada mitjançant pèrgoles cobertes amb vegetació o mitjançant arbrat.

Al tipus d'edificació segons alineació de vial o espai lliure públic es podrà ocupar la totalitat del solar en soterrani o semisoterrani, llevat de l'espai de reculada de façana en el tipus d'edificació AV-MCR quan no estigui permesa la construcció d'un porxo, amb la finalitat exclusiva de construir-hi aparcaments de vehicles de tipus turisme.

#### **Article 426. Determinacions de disseny**

1. Places d'aparcament. Es denomina plaça d'aparcament l'espai rectangular destinat a aparcament d'un cotxe. La seva longitud o fons mínim serà de quatre coma trenta (4'30) metres i la seva amplada, de dos coma vint (2'20) metres.

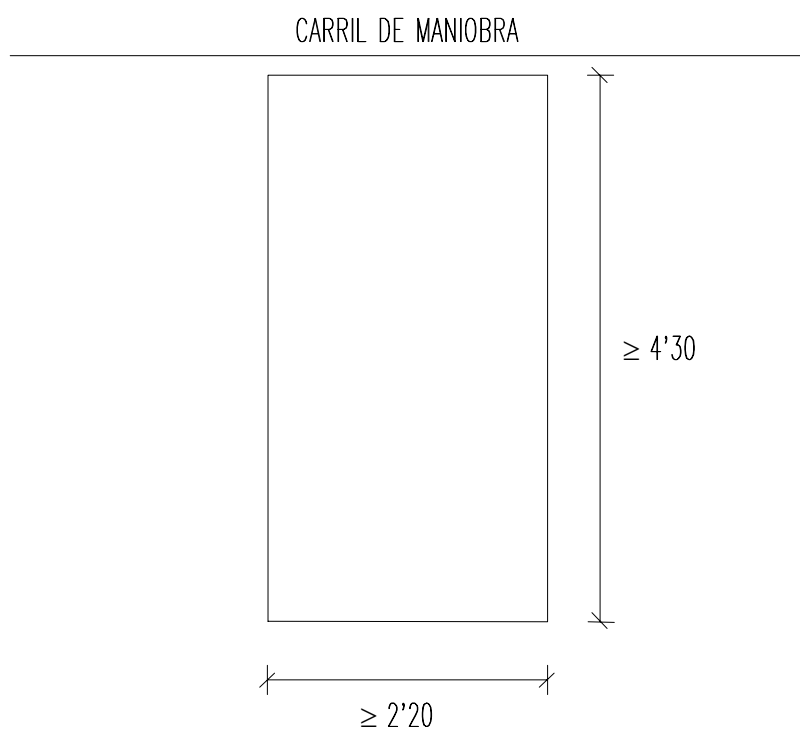
Els vehicles a situar a cada plaça no podran sobresortir dels límits de l'esmentat rectangle. Al rectangle de cada plaça no s'admetran minves de la seva superfície.

2. Disposicions de les places:

a) El disseny del garatge es realitzarà de tal forma que permeti evacuar qualsevol vehicle aparcat amb un màxim de tres maniobres o moviments.

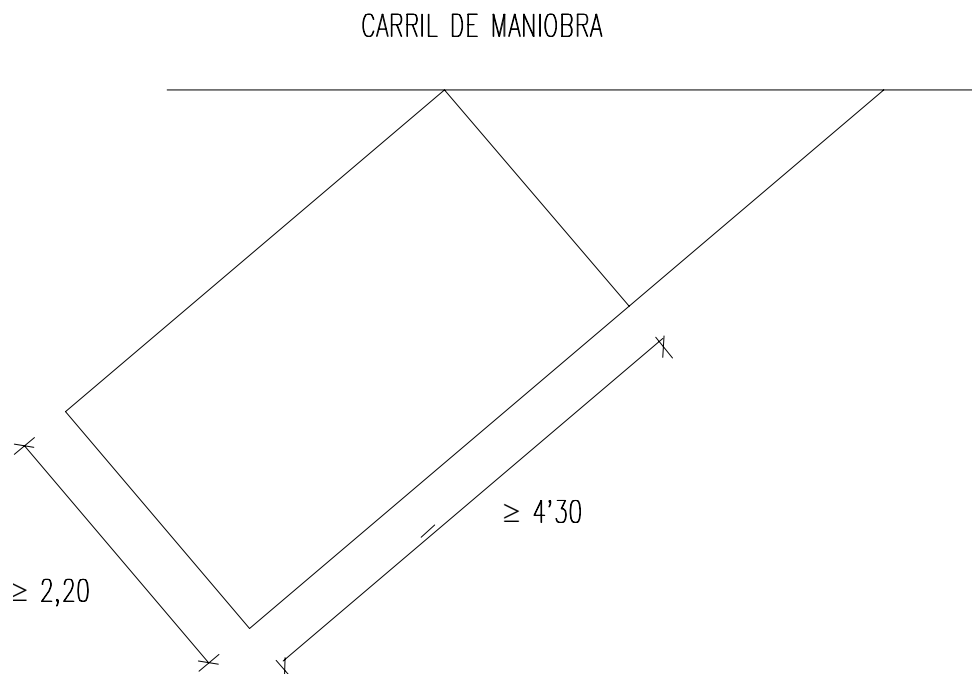
b) En bateria. Es considerarà que una plaça està en bateria quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el carril de maniobra és igual o superior a seixanta graus sexagesimals ( $60^{\circ}$ ).

## DISPOSICION EN BATERIA



c) En diagonal. Es considerarà que una plaça està en diagonal quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el del carril de maniobra està comprès entre seixanta i trenta graus sexagesimals ( $60^{\circ}$  i  $30^{\circ}$ ).

## DISPOSICION EN DIAGONAL



d) En cordó. Es considerarà que una plaça està en cordó quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el del carril de maniobra és inferior a trenta graus sexagesimals ( $30^{\circ}$ ).

En aquesta disposició les places s'hauran de distanciar en el sentit del seu eix longitudinal cinquanta (50) centímetres entre si, o respecte d'elements constructius.

3. Portes d'accés de vehicles. La porta del garatge se situarà a una distància igual o major de quatre (4) metres de l'alineació oficial. S'eximiran d'aquesta obligació els aparcaments de menys d'onze places la porta dels quals estigui proveïda d'un procediment d'obertura mecànica i comandament a distància. No es permetran els muntacotxes com a solució única d'accés de vehicles i en cas que es construïxin la porta d'accés a aquest s'haurà de situar, així mateix, a més de quatre (4) metres de l'alineació oficial. Les dimensions del muntacotxes hauran de ser iguals o superiors a dos coma vuitanta (2'80) metres per cinc coma seixanta (5'60) metres.

Si els aparcaments s'instal·len a edificis amb façana a més d'una via pública, els seus accessos (tant entrades com sortides) s'hauran de projectar de forma que resulti la solució més adequada atesa la circulació rodada existent a cadascuna de les esmentades vies públiques. La solució que es proposi haurà de contenir un estudi raonable basat en la naturalesa i la intensitat del trànsit a les dites vies.

4. Rampes. El pendent màxim serà del 20%. Entre plans de pendent distint s'hauran de realitzar corbes d'acord, les generatrius de les quals estiguin constituïdes per plans reglats amb una directriu que sigui un segment circular de longitud igual o superior a quatre (4) metres.

A l'accés de vehicles, els tres (3) metres contigus a l'alineació oficial hauran de ser horitzontals. A partir d'aquests es podrà iniciar la corba d'acord que enllaci amb la rampa.

En el cas d'aparcaments de menys d'onze places, assenyalat a l'apartat anterior, la corba d'acord es podrà iniciar a partir de l'alineació oficial.

5. Carrils de circulació. Són els espais destinats únicament a la circulació, sense que des d'aquests s'accedeixi a cap plaça. La seva amplada mínima serà de dos coma cinquanta (2'50) metres per a sentit únic i quatre coma cinquanta (4'50) per doble sentit. Es permetran carrils de circulació per a doble sentit amb amplada

mínima corresponent a un sol sentit si estan regulats mitjançant semàfors, sempre que la longitud de l'esmentat carril no excedeixi de quaranta (40) metres.

6. Carrils de maniobra. Són els espais que, a més de permetre la circulació, donen accés a una o diverses places d'aparcament i, per tant, hauran de complir les limitacions corresponents als carrils de circulació.

Per tant, quan siguin de doble sentit de circulació en cap cas podran disposar d'una amplada inferior a quatre coma cinquanta (4'50) metres.

Quan els carrils de maniobra acabin en cul-de-sacs i tinguin una longitud major de vint-i-cinc (25) metres serà obligatori deixar en aquest fons l'espai suficient per a realitzar les maniobres de canvi de sentit.

Amplada mínima en metres dels carrils i les places, per a places en bateria:

Amplada plaça	≤ 2'30	2'40	2'50	2'60	2'70	2'80
Amplada carril	5'50	5'25	5	4'75	4'50	4'25

A les places l'ample de les quals sigui inferior a dos coma cinquanta (2'50) metres es permetrà un ample mínim del carril de maniobra de cinc (5) metres quan es trobin agrupades almenys de dues en dues, sense pilars o altres elements constructius intermedis.

Per a places en diagonal o en cordó el carril de maniobra tindrà una amplada mínima de dos coma cinquanta (2'50) metres.

7. Corbes. Tant els carrils de circulació com els de maniobres tindran en els trams corbs un radi inferior mínim de tres coma noranta (3'90) metres i una amplada mínima de dos coma setanta-cinc (2'75) metres als carrils d'un sol sentit i quatre coma noranta (4'90) metres als de doble sentit.

8. Compatibilitat entre espai i elements constructius. Els espais destinats a places d'aparcament no es podran superposar amb els destinats a carrils de circulació i maniobra. No es permet la ubicació de cap element constructiu tal com pilars, baixants, murs, etc. als carrils de circulació i maniobra.

En cap de les tres disposicions es podran situar elements fixos entre la plaça d'aparcament i el carril de maniobra per tal de no entorpir el fàcil accés del vehicle a la plaça. Conseqüentment, els elements constructius verticals es col·locaran entre les places.

9. Altura lliure. L'altura mínima entre paviments i sostres horitzontals serà de dos coma vint (2'20) metres i no es podrà reduir a menys de dos (2) metres en cap punt a causa de canalització, elements estructurals o qualssevol altres elements fixos, excepte al fons de les places, on es podrà reduir a u coma setanta-cinc (1'75) metres d'altura, amb una amplada màxima de seixanta (60) centímetres.

A les rampes l'altura lliure vertical serà com a mínim de dos coma vint (2'20) metres a tots els seus punts.

10. Senyalització. L'entrada i la sortida d'un aparcament estarà senyalitzada amb un llum ambre intermitent que haurà de ser visible des d'ambdós costats de la calçada i la voravia pròxima. Aquest llum haurà de funcionar sempre que estigui oberta la porta de l'aparcament. Quan un carril de circulació serveixi d'entrada i sortida i tingui menys de quatre coma cinquanta (4'50) metres s'hauran de situar semàfors a ambdós extrems per a la seva correcta utilització alternativa.

Els locals estaran dotats d'enllumenat de senyalització per a indicar la situació de les sortides. Si la superfície es major de sis-cents (600) m<sup>2</sup> estaran dotats d'enllumenat d'emergència (instal·lació independent de l'enllumenat normal). Aquests enllumenats en cada cas s'hauran d'instal·lar també a les escales i als vestíbuls.

S'hauran de col·locar a llocs ben visibles rètols llegibles com a mínim a deu (10) metres de distància, que indiquin "perill d'incendi, prohibit fumar i fer foc", "obligatori aparcar en el sentit de la més ràpida sortida".

A la porta d'entrada exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que hi pugin penetrar, que serà inferior en trenta (30) centímetres a l'altura lliure més petita del local.

Els límits dels carrils i de les places s'hauran de senyalitzar al paviment.

11. Accessos de vehicles a parcel·les. L'amplada mínima dels accessos per un sol sentit de circulació, que donin a carrer de menys de vuit (8) metres d'amplada, serà de quatre (4) metres, i de dos coma vuitanta (2'80) metres a vials d'amplada superior.

Els locals la capacitat dels quals excedeixi de cinquanta vehicles o mil cinc-cents (1.500) m<sup>2</sup> de superfície total, o bé aquells amb el tram d'accés a la zona d'estacionament que tingui una longitud superior a quaranta (40) metres hauran de tenir com a mínim dos accessos de dos coma vuitanta (2'80) metres d'amplada mínima cadascun, senyalitzats o abalisats de forma que a cada un s'estableixi un sentit únic de circulació, o bé un sol accés d'una amplada no inferior a cinc (5) metres per a la circulació en doble sentit.

En tots els casos, l'amplada mínima s'haurà de complir en una profunditat de quatre (4) metres a partir de l'alineació oficial.

L'amplada màxima dels accessos de vehicles a les parcel·les podrà ser de sis (6) metres per cada mòdul de façana igual a la façana mínima establerta a l'ordenança de cada zona. Podrà ser de nou (9) metres a les zones destinades bàsicament a ús industrial (L, M). A les zones B2a, B3a, D2a, D3a, D3y, J2a i J2b l'amplada màxima serà de dos coma cinquanta (2'50) metres per mòdul de façana mínima i quan es realitzin promocions conjuntes d'habitatges unifamiliars amb accessos independents s'hauran d'agrupar els accessos d'habitatges contigus sempre que el seu nombre i la situació de l'arbrat existent a les voravies ho permetin.

En tots els casos es procurarà que siguin tan compatibles com sigui possible amb l'arbrat, els parterres i els jardins existents a les voravies, i se n'haurà de procurar la conservació d'acord amb el que assenyala l'art. 177.1 sobre protecció de l'arbrat.

12. Sistema de ventilació. Els sistemes de ventilació estaran projectats i es realitzaran amb amplitud suficient per a impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació natural i directa a través de les obertures que pugui tenir el local serà com a mínim d'un cinc per cent (5%) de la superfície total d'aquest, quan aquestes obertures siguin a façanes oposades que assegurin la renovació de l'aire de l'interior del local. Si les obertures són en una mateixa façana, aquestes superfícies de ventilació hauran de ser com a mínim d'un vuit per cent (8%).

Als efectes de les dimensions de buits, els patis o patiets tindran la mateixa consideració de façana. La secció d'aquests haurà de ser igual o superior a la dels buits que hi ventilin.

Si no és possible la ventilació natural s'haurà d'instal·lar un sistema de ventilació forçada que haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de quinze (15) m<sup>3</sup> per hora i per m<sup>2</sup> de superfície del local.

13. Evacuació de fums. Els garatges, així mateix, hauran de disposar d'un conducte independent per a cada planta o local a raó de zero coma cinquanta (0'50) m<sup>2</sup> per cada dos-cents (200) m<sup>2</sup> de superfície d'aparcament a planta, llevat d'una norma de rang superior i de major exigència.

Aquests conductes estaran proveïts de comportes i altres dispositius especials de tancament i d'un sistema que, manualment o automàticament, en provoqui l'obertura en cas d'incendi.

Aquest conducte s'entendrà, en principi, independent del sistema de ventilació forçada o directa que pugui tenir la planta o el local en qüestió. Si el local ha d'estar dotat de sistema de ventilació forçada per a la descàrrega d'aire a l'atmosfera es podrà utilitzar el mateix conducte a què es refereix l'apartat anterior, però en tal cas s'hauran de projectar els mecanismes adequats perquè aquest sistema d'evacuació natural de fums i gasos funcioni com a tal en cas d'incendi.

En tot cas, tant els conductes d'evacuació d'aire de ventilació forçada com el de fums i gasos hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera un (1) metre per damunt de la part superior de qualsevol buit de ventilació d'una habitació situat a una distància inferior a vuit (8) metres, ja sigui del mateix edifici o d'un altre de veí.

14. Evacuació de líquids. A cada local o planta d'aparcament s'haurà de preveure un sistema que permeti l'evacuació d'aigua i de líquids.

15. Il·luminació. Els accessos, els carrils i qualsevol punt del local per a aparcaments haurà de disposar de l'adequat nivell d'intensitat d'il·luminació mitjana els valor mínims de la qual s'estableixen a l'ordenança municipal corresponent.

16. Protecció contra incendis. S'haurà de complir obligatòriament la norma bàsica de condicions de protecció contra incendis als edificis i la reglamentació concordant amb aquesta.

## **Article 427. Aparcaments a l'aire lliure a solars no edificats**

A tot solar no edificat es permetran provisionalment la instal·lació i els usos d'aparcaments a l'aire lliure si es compleixen les següents condicions:

a) Hauran de complir les condicions de disseny que s'expressen a l'art. 426, llevat de les matèries (ventilació, etc.) que per les característiques de l'activitat no hi són d'aplicació.

b) Les places d'aparcament s'hauran de protegir mitjançant pèrgoles cobertes de vegetació o arbrat o altres mitjans que, permesos per la normativa (ordenances municipals) vigent, compleixin la mateixa fi.

c) Els terrenys del solar destinats a aparcaments s'hauran de dotar de paviment amb unes adequades condicions de resistència i antilliscament, així com adequades instal·lacions per a la recollida i l'evacuació d'aigües pluvials, de forma que quedi garantit que no es produiran embassaments.

d) El recinte d'aparcament s'haurà de dotar d'instal·lacions d'enllumenat normal que proporcionin una intensitat mitjana d'il·luminació de l'ordre dels quinze (15) lux, amb una uniformitat de l'ordre de 0'3 i d'un enllumenat guia o de senyalització que proporcionin als eixos dels carrils una intensitat mitjana d'il·luminació de l'ordre de cinc (5) lux.

e) Quant a mitjans per a prevenir incendis, combatre'ls i evitar-ne la propagació, serà obligatori el compliment del que disposa la NBE-CPI-92 o la norma que la substitueixi o la modifiqui.

f) Els solars hauran d'estar degudament tancats, de conformitat amb el que preveu la present normativa.

g) El fet que un solar no edificat es destini a l'activitat d'aparcaments no l'eximeix de l'obligatorietat del pagament de taxes, arbitris i impostos que li corresponguin per tal condició de solar sense edificar i per l'activitat d'aparcaments pròpiament dita.

## **SECCIÓ SETENA. DOTACIÓ DE SERVEIS**

### **Article 428. Dotació d'aigua potable**

1. Tot habitatge haurà d'estar dotat del cabal d'aigua suficient per als usos domèstics dels seus habitants.

2. Quan existeixi xarxa general al vial o espai lliure amb el qual confronta la parcel·la serà obligatòria la connexió a aquella.

A tot edifici de nova planta es disposarà un comptador per cada local, a més dels corresponents als habitatges. El recinte de mesuratge o armari on s'allotgin els comptadors d'aigua se situarà en un lloc de fàcil accés i d'ús comú de l'immoble, com pot ser la pròpia façana d'aquest, el mur de tancament del solar o el vestíbul de l'edifici. El seu emplaçament es trobarà sempre a nivell de la planta baixa, sense que les seves portes es puguin obrir cap a rampes de garatges o llocs de pas de vehicles.

3. Sempre que es pugui alimentar directament cada habitatge amb la pressió disponible a la xarxa, segons informe emès per EMAYA, s'haurà d'instal·lar un comptador individual per habitatge. Queda dispensada l'obligació d'aljub de reserva.

En el cas que EMAYA no pugui garantir el subministrament directe, la reserva mínima serà d'un (1) m<sup>3</sup> per habitatge o per cada cent (100) m<sup>2</sup> d'edificació residencial. Per a usos diferents al residencial s'haurà de justificar en el projecte que es garanteix la continuïtat de l'activitat en cas d'interrupció del servei.

En tot cas, la reserva serà superior a un (1) m<sup>3</sup> per cada dos-cents cinquanta (250) m<sup>2</sup> construïts destinats a usos diferents al residencial, sense que sigui computable a aquest efecte la superfície que albergui les places d'aparcament obligatòries.

4. Quan la reserva mínima sigui superior a dos (2) m<sup>3</sup> com a mínim la meitat d'aquesta se situarà a l'aljub.

5. En el cas que es permeti el subministrament mitjançant aljub, la reserva serà com a mínim de deu (10) m<sup>3</sup> per habitatge per cada dos-cents cinquanta (250) m<sup>2</sup> construïts destinats a un altre ús.

6. Distància mínima de l'aljub a mitgera, cinc (5) metres; a pous absorbents, deu (10) metres.



Aquestes distàncies s'amidaran horitzontalment des de la vora interior de l'aljub fins la vora interior del pou absorbent o fins a la mitgera, entre els seus punts més pròxims.

En el cas de solars de poca amplada s'ubicarà sobre l'eix del solar. En cas d'existir xarxa de clavegueram no serà obligatori la reculada d'aljub respecte de mitgeres.

#### **Article 429. Recollida d'aigües pluvials**

1. En tot projecte d'edifici de nova planta que se situï en una zona amb un tipus d'edificació segons regulació de parcel·la o volumetria específica i amb ordenació anàloga a la del primer, s'haurà de preveure a la parcel·la un aljub que permeti la recollida d'aigües pluvials per a usos no potables quan la superfície de l'espai lliure d'edificació a la parcel·la sigui superior a cent (100) m<sup>2</sup>.

2. La dimensió mínima d'aquest aljub haurà de ser de cinc (5) m<sup>3</sup> per cada cent (100) m<sup>2</sup> de superfície d'espai lliure de parcel·la. En cap cas la dimensió mínima obligatòria serà superior a trenta (30) m<sup>3</sup>.

#### **Article 430. Desguàs de pluvials**

1. En els casos en què no sigui obligatòria la previsió d'aljub de recollida d'aigües pluvials, segons l'art. 429, així com en el cas que part d'aquestes aigües no s'hi condueixin, el desguàs dels baixants es farà en albellons que les condueixin al clavegueram urbà destinat a recollir aquesta classe d'aigües.

2. En cas de no existir clavegueram urbà destinat a recollir les aigües pluvials davant l'immoble de que es tracti s'hauran de conduir per sota de la voravia fins a la cuneta.

#### **Article 431. Instal·lació d'aigua calenta**

A edificis de nova planta i a obres de reforma, rehabilitació i reestructuració s'haurà de projectar la instal·lació d'aigua calenta a tots els aparells sanitaris destinats a la higiene de les persones, així com als utilitzats per a la neteja domèstica.

#### **Article 432. Instal·lacions lligades a l'energia**

1. Electricitat. Tots els edificis o locals de nova construcció, ampliació o reforma comptaran amb les instal·lacions elèctriques necessàries per a l'ús o els usos als quals es destinin, connectades a la xarxa general de distribució d'energia elèctrica o bé alimentades per fonts productores d'electricitat pròpia.

2. Gas. Tot edifici d'ús residencial de nova construcció a sòl urbà s'haurà de dotar de presa de gas a la xarxa general urbana de distribució, en el cas que aquesta es trobi a menys de cent (100) metres del solar. En aquest cas s'haurà de preveure, així mateix, la instal·lació de la conducció general des de la presa fins a l'armari de comptadors.

#### **Article 433. Sanejament**

Hom s'ajustarà a l'establert a l'annex del Decret 145/1997, de 21 de novembre, de condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97) i a l'Ordenança municipal sobre l'ús de la xarxa de clavegueram de 31.01.86 o les disposicions que les substitueixin o les modifiquin.

#### **Article 434. Serveis de telecomunicacions**

Tots els edificis de nova construcció i destinació diferent del d'habitatge unifamiliar s'hauran de construir amb previsió de les canalitzacions de telecomunicacions interiors, amb independència que es realitzi la connexió amb el servei d'una de les companyies existents.

#### **Article 435. Evacuació de fums, bafs, gasos i aire condicionat**

1. A tota nova construcció es prohibeix la sortida lliure de fums i l'evacuació forçada de bafs i gasos diferents

de l'aire per façanes, patis comuns, balcons, finestres i altres buits de ventilació similars, encara que aquesta sortida tingui caràcter provisional.

2. Les xemeneies o els conductes de fums, bafs, gasos i aire viciat hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera de tals productes un (1) metre per damunt de la part superior de qualsevol buit de ventilació de local, recinte o habitació situats a una distància inferior a vuit (8) metres, ja sigui del mateix edifici o d'altres veïns.

Quan els conductes se situïn a la coberta o el terrat d'edificis entre mitgeres de nova planta que s'ubiquin entre edificis existents de superior altura i amb buits d'il·luminació i ventilació situats als plans de façana del vial i del pati d'illeta, es considerarà una distància inferior a quatre (4) metres entre els conductes i els esmentats buits d'il·luminació i ventilació als efectes de l'obligació de descàrrega a la atmosfera almenys un (1) metre per damunt de la part superior d'aquests, sempre que els conductes quedin enfrontats amb les mitgeres dels edificis confrontants per la dimensió o la situació d'aquells.

## **SECCIÓ VUITENA. CONDICIONS TÈCNIQUES**

### **Article 436. Parets mitgeres**

1. Les parets mitgeres tindran com a mínim un gruix de vint (20) centímetres.

Les parets pròpies adossades a eixos mitgers, siguin de càrrega o de tancament, tindran així mateix com a mínim un gruix de vint (20) centímetres i hauran de complir els mateixos requisits d'aïllament tèrmic que els murs de façana.

2. Els murs perimetrals no mitgers, siguin de càrrega, tancament o contenció, així com les seves fonamentacions, se situaran sempre al terreny propi, com a molt adossats a l'eix de mitgera o límit respecte de la via pública.

### **Article 437. Protecció contra la humitat**

Tota cambra haurà de ser estanca i estar protegida de la penetració d'humitats. Amb aquesta finalitat, les soleres, els murs perimetrals de soterranis, les cobertes, les juntes de construccions i altres punts que puguin ser causa de filtració d'aigües estaran convenientment impermeabilitzats i aïllats. Així mateix, les fonamentacions hauran d'estar calculades i dissenyades per complir la seva funció fins i tot a terreny saturat d'aigua.

### **Article 438. Tancat de parcel·les i solars sense edificar**

Tant els solars com les parcel·les de sòl urbà sense edificar s'hauran de mantenir nets i en estat decorós. S'hauran de tancar mitjançant tanca de materials de picapedreratge, amb tancament adequat al portal d'accés. L'altura de la tanca a tot el contorn del solar o parcel·la no serà inferior a u coma vuitanta (1'80) metres.

### **Article 439. Construcció de voravies**

1. La construcció de la voravia contigua a la façana d'un immoble amb llicència d'obra nova, ampliació o reforma atorgada és obligació de la propietat, sempre que existeixi o estigui prevista la seva construcció.

Aquesta obligació inclou no solament la del paviment en general sinó també la de la col·locació de la corresponent vorada.

Les característiques de la voravia i de la vorada s'hauran d'adaptar al que estableixi l'ordenança municipal corresponent.

S'haurà de procedir a l'arrencada i la reposició de la vorada existent quan es donin les circumstàncies establertes en l'esmentada ordenança i s'hauran de complir els requisits que s'hi assenyalin.

2. Per a la construcció de la voravia serà preceptiva l'ordre prèvia de l'autoritat municipal o l'obtenció de la corresponent llicència municipal i, en ambdós casos, que els serveis tècnics municipals hagin assenyalat prèviament la rasant.

En atorgar-se llicència d'obra nova, ampliació o reforma s'entendrà concedida també llicència per a la construcció de la voravia corresponent.

3. No es podrà estendre la certificació municipal de terminació d'obres de nova planta, ampliació o reforma que autoritzi l'ús de l'immoble si abans no s'ha construït la voravia corresponent a la façana de l'edifici de què es tracti.

4. Llevat que s'estipuli el contrari, la conservació i la reparació de les voravies anirà a càrrec de l'Ajuntament.

#### **Article 440. Passos per a entrada de vehicles**

1. Els passos per a entrada de vehicles a edificis o solars sobre les voravies es realitzaran rebaixant la vorada i la voravia amb un pendent màxim del quinze per cent (15%) i donant a aquesta la forma de gual convenient.

2. Es prohibeix expressament omplir, de forma permanent, de formigó o altres materials, el desguàs de la calçada en forma de pla inclinat que salvi el desnivell entre vorada i calçada, encara que es prevegi la circulació de les aigües pluvials mitjançant canons o altres sistemes.

3. Els actuals passos d'entrada de vehicles, existents i no realitzats en forma reglamentària, s'hauran d'adaptar a les normes assenyalades.

4. El paviment de la voravia dels esmentats passos de vehicles es realitzarà amb rajoles o enllosats amb resistència suficient per a suportar el pas de vehicles.

#### **Article 441. Reserva per a contenidors a determinats edificis**

1. Als edificis o locals que es destinin a l'ús comercial o d'establiments públics i disposin d'una superfície superior a nou-cents (900) m<sup>2</sup> i inferior a cinc mil (5.000) m<sup>2</sup> s'haurà de preveure un recinte accessible des de la via pública on allotjar els contenidors de residus.

2. La superfície útil mínima d'aquest recinte haurà de ser de dos (2) m<sup>2</sup> per cada nou-cents (900) m<sup>2</sup> de superfície de local.

3. Als locals que es destinin a l'ús d'establiments públics i disposin d'una superfície major de cent cinquanta (150) m<sup>2</sup> i inferior a nou-cents (900) m<sup>2</sup> s'haurà de preveure així mateix aquest recinte amb una superfície útil mínima de dos (2) m<sup>2</sup>.

## **CAPÍTOL II. CONDICIONS D'ESTÈTICA**

### **SECCIÓ PRIMERA. CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA DE L'EDIFICACIÓ**

#### **Article 442. Condicions generals d'estètica**

Als sector ja edificats, les noves construccions hauran de respondre, en la seva composició i els seus dissenys, a les característiques dominants de l'ambient urbà al qual s'hagin d'utilitzar, d'acord amb el que disposa l'article 138 del text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana. A fi de garantir la deguda adaptació de les noves edificacions a la ja existents i al seu entorn, es podrà exigir l'aportació de fotografies del conjunt dels carrers o places amb les quals confrontin. A tal fi es posarà especial atenció a harmonitzar sistemes de cobertes, cornises, nivells de forjats, dimensions de buits i massissos, composició, materials, color i detalls constructius.

#### **Article 443. Façanes**

1. Quan l'edificació de nova planta sigui contigua a edificacions objecte de protecció o n'estigui flanquejada, s'adequarà la composició de la nova façana a les preexistents harmonitzant les línies fixes de referència de la composició (cornises, volades, impostes, vols, sòcols, remarcats, etc.) entre la nova edificació i les catalogades o protegides.

2. Als edificis de nova construcció, la planta baixa haurà de compondre els seus buits i materials amb els de la resta de la façana. A les edificacions existents es procurarà que les reformes a plantes baixes i locals comercials s'ajustin a la composició de la resta de la façana i a les característiques ambientals i arquitectòniques del mateix edifici i de l'entorn.

3. Les façanes laterals i posteriors es tractaran amb condicions de composició i materials similars als de la façana principal.

4. Els àtics, les caixes d'escapes, els ascensors i els recintes d'instal·lacions permesos hauran de ser tractats en harmonia amb la façana i utilitzant materials i colors semblants.

5. Cap instal·lació de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums o extractors o antenes podrà sobresortir del pla exterior de les façanes ni perjudicar-ne l'estètica. En qualsevol cas, el tractament exterior haurà de ser de forma que quedin integrats compositivament en la resta de la façana.

#### **Article 444. Modificació de façanes**

1. Es podrà procedir a la modificació de les característiques d'una façana existent d'acord amb un projecte adequat que garanteixi un resultat homogeni del conjunt arquitectònic.

2. La modificació de façanes a plantes baixes requerirà la seva adequació al conjunt de l'edifici, tant pel que fa a disseny com a materials i solució constructiva.

3. Els projectes de modificació de façanes requeriran llicència d'obra major i hauran de ser redactats per un tècnic competent.

### **SECCIÓ SEGONA. CONDICIONS PARTICULAR DELS ELEMENTS A FAÇANA**

#### **Article 445. Porxades**

Si en una construcció es projecten porxades en alineació oficial de carrer no podran sobrepassar aquesta alineació amb els elements verticals de suport. La seva amplada interior lliure serà com a mínim de dos coma cinquanta (2'50) metres i la seva altura de sostre serà igual o superior a l'altura màxima del sostre de la planta baixa.

#### **Article 446. Marquesines**

1. Es prohibeixen les marquesines a vials de circulació rodada als quals no existeixin voravies.

2. Si la marquesina no està prevista al projecte original de l'edifici es construirà en prolongació horitzontal del forjat del sostre de planta baixa i sempre a una altura lliure superior a tres coma cinquanta (3'50) metres des de la rasant de la voravia. La part sortint de la marquesina quedarà a una distància superior a vuitanta (80) centímetres de la vora de la voravia, sense sobrepassar mai els dos (2) metres de distància de l'alineació oficial de l'edifici.

Amb la sol·licitud de llicència s'hauran de presentar fotografies de la façana existent i la voravia, a fi de garantir que la instal·lació s'adeqüi a la configuració general de l'edifici i que no sigui lesiva per a l'arbrat públic.

#### **Article 447. Tendals**

1. No s'admetrà cap classe de tendal a les plantes baixes d'edificis alineats amb vials de circulació rodada als quals no existeixin voravies.

2. Els tendals que puguin instal·lar-se a façanes en planta baixa estaran a tots els seus punts a una altura mínima de dos coma cinquanta (2'50) metres sobre la rasant de la voravia. El seu vol serà tal que cap punt pugui resultar situat a distància inferior de vuitanta (80) centímetres de la vertical traçada per la vora exterior de la vorada de la voravia, sense sobrepassar els dos (2) metres i respectant, en tot cas, l'arbrat.

3. Els tendals que s'instal·lin a façanes de plantes pis no podran excedir en el seu vol zero coma vint (0'20) metres dels voladissos permesos.

4. A l'obligatòria petició de llicència municipal per a la instal·lació de tendals s'hauran d'aportar els documents necessaris subscrits pel propietari o la comunitat de propietaris de l'edifici que garanteixin la seva conformitat, la simultània col·locació i l'adopció d'uniformitat del sistema de col·locació, colorit i dibuixos.

#### **Article 448. Anuncis i rètols. Cartells publicitaris**

1. Entre els dos coma cinquanta (2'50) metres de l'altura sobre la rasant de la voravia o de la calçada, si s'escau, i l'altura total de la planta baixa queda lliure la col·locació d'anuncis, rètols, lluminosos o no, i els seus elements de subjecció, llevat del que disposin les ordenances de caràcter especial. Hauran de complir les següents condicions:

a) Que no sobresurtin més de zero coma quinze (0'15) metres del pla de la façana, tret que es recolzin sobre marquesina o estiguin adossats al cantell d'aquesta.

b) En aquest darrer cas, el pla vertical de la vora exterior de l'anunci o rètol quedarà a una distància superior a vuitanta (80) centímetres de la vora de la voravia, sense sobrepassar mai els dos (2) metres de distància a l'alineació oficial de l'edifici.

c) Que la seva composició, la seva forma o els seus colors puguin tenir semblança o prestar-se a confusió amb senyals de trànsit.

d) Pel seu contingut, forma, color o situació no han d'ocasionar molèsties, resultar inadequades o atemptar contra el decor públic.

2. Per damunt de l'altura de sostre de la planta baixa a cada edifici es podrà instal·lar un sol anunci o rètol per façana, indicatiu de la propietat o l'ús d'aquest, sempre per damunt dels tres coma cinquanta (3'50) metres d'altura sobre el paviment de la voravia. La menor dimensió del rètol no superarà un coma cinquanta (1'50) metres. Es podrà instal·lar a partir de l'altura màxima, sempre que no la sobrepassi en més de dos (2) metres.

3. Queda expressament prohibida la ubicació d'anuncis o rètols, de qualsevol classe, adossats a baranes i balcons.

4. Es prohibeix expressament la instal·lació de cartells publicitaris al Centre Històric, al sòl urbanitzable i rústic i als espais lliures privats dels solars edificats.

5. Per motiu de protecció del paisatge urbà, per la seva excessiva proliferació, l'Ajuntament podrà acordar la prohibició de cartells publicitaris en un sector determinat.

#### **Article 449. Fanals**

Les instal·lacions de fanals i altres elements d'il·luminació de caràcter particular que no formin part de l'enllumenat públic es regiran per les següents normes:

a) A vies amb voravies. No es podran col·locar fanals i altres elements d'il·luminació que sobresurtin de les façanes a una altura inferior a dos coma cinquanta (2'50) metres sobre el paviment de la voravia. Per damunt d'aquesta altura se'ns permetrà la instal·lació, sempre que no sobresurtin més de zero coma quaranta (0'40) metres de l'alineació de façanes i el seu extrem més sortint distí, com a mínim, zero coma vuitanta (0'80) metres de la vertical corresponent a la vorada exterior.

b) Vies sense voravies. Només es podran autoritzar per damunt dels quatre (4) metres d'altura i sempre que no sobresurtin més de zero coma quaranta (0'40) metres de l'alineació de façanes.

