

P O U P D' ANDORRA LA VELLA



Comú d'Andorra la Vella

ORDINACIONS REGULADORES

Document Aprovació Definitiva

Setembre 2017

IV





CAPÍTOL I Naturalesa de les Ordinacions

Article 1 Obligatorietat i caràcter normatiu

Les determinacions que s'estableixen tenen el caràcter de normativa mínima obligatòria, d'aplicació general, sense perjudici que les ordinacions reguladores de cada zona, o per a cada ús, puguin establir condicions més restrictives.

CAPÍTOL II Les condicions de construcció en els edificis d'habitatge

Article 2 Cobertes dels edificis.

1. La coberta de l'edifici, per a les zones de casc antic (Z-1), edificació aïllada semiintensiva (Z-3), i cases en filera (Z-5), serà inclinada i exclusivament de llosa, amb dos o més vessants del 30% de pendent mínima, amb ràfecs que poden sobresortir dels plans de façana un màxim de 0,50 m o 0,40 m a la zona de casc antic.

Aquest tipus de coberta portarà incorporada ganxos tallaneus en la proporció d'1 per cada m2.

2. En aquestes zones, es podran proposar solucions diferents d'acabats vegetals que el Comú podrà autoritzar en vistes a un estudi de detall específic, quan així es consideri oportú.
3. Només es podran admetre per sobre l'envolvent màxima, les xemeneies, els elements de separació entre terrats en cobertes planes, antenes, línies de vida i els elements generadors d'energies renovables.
4. La coberta ha de ser accessible des dels espais comuns de l'edifici per a la seva reparació, manteniment i neteja. S'admeten escales plegables amagades, escales de gat i accés a través de claraboies practicables, en cas que estiguin permeses.
5. En la zona de casc antic (Z-1), no podrà haver-hi en cap cas superfícies cobertes planes.
6. A les zones d'edificació aïllada semiintensiva (Z-3), i cases en filera (Z-5), es permetrà als efectes de facilitar millors solucions constructives un 30% com a màxim de coberta plana sobre el total de la coberta, incloses les terrasses de l'última planta.



7. A la resta de zones, zona de densificació urbana (Z-2), edificació aïllada intensiva (Z-4), edificació per definició volumètrica (Z-6) i industrial i logística (Z-7), es permetran excepcionalment solucions de coberta plana. El Comú podrà demanar els estudis justificatius que consideri necessaris per tal de garantir la integració a l'entorn de la solució proposada. Així mateix podrà demanar les correccions o mesures escaients per tal d'evitar impactes visuals negatius.
8. Estan permeses les obertures seguint el pendent de la coberta i les llucarnes separades un mínim de 0,60 m de les mitgeres. A la zona de casc antic Z-1, aquestes possibilitats estaran limitades a un terç de la superfície de la coberta.
9. Tant si la coberta és plana com si és inclinada, les caixes d'escala i ascensors no superaran l'envolvent màxima permesa. Qualsevol instal·lació ha de quedar limitada pels paràmetres geomètrics abans esmentats.
10. En edificis nous, només es permet superar l'envolvent màxima per a la instal·lació d'elements generadors d'energia d'origen eòlic. La resta d'instal·lacions i elements tècnics necessaris per a la producció d'energia hauran de quedar dintre de l'envolvent màxima permesa i de manera que no puguin ser vistes des de l'exterior, sempre que no es tracti de plaques solars, podent ser tapades per elements embellidors integrats a l'edifici.
11. En cas d'edificis existents, es permetran aquestes instal·lacions per sobre de l'envolupant màxima segons el que regula el reglament de construcció. En cas de poder ser vistes des de l'exterior hauran de ser tapades per elements embellidors, sempre que no es tracti de plaques solars.

Article 3 Cossos volats.

Els cossos volats es poden classificar com a tancats (tribunes, galeries), semitancats i oberts (balcons o terrasses), segons tinguin paraments que tanquin tots, alguns o cap dels tres costats teòrics del cos en una alçada superior a 1,20 m sobre el pla del forjat.

1. A les façanes dels edificis alineats a carrers, només poden construir-se cossos volats en les plantes pis i per damunt de la planta baixa, deixant una alçada lliure mínima del vol sobre la rasant de la vorera de 3,50 metres en qualsevol punt.
2. En cap zona s'admeten els cossos tancats o semitancats més enllà de la fondària edificable. A les façanes que donin a pati d'illa només és permès fer balcons o terrasses de 0,50 m de volada, per a dimensions frontals del pati de més de 6 metres.



3. Els ràfecs de les cobertes no es consideren cossos volats.

4. Paràmetres dimensionals.

- | | | | |
|---|---|--------------|--------|
| - | Sortida màxima de vol dels cossos volats. | Casc Antic | 0,40 m |
| | | Altres zones | 1,00 m |
| - | Amplada mínima del carrer pels cossos volats. | Casc Antic | 4,00 m |
| | | Altres zones | 6,00 m |
| - | Amplada mínima del pati d'illa pels cossos volats. | | 6,00 m |
| - | Separació mínima de la mitgera: | Casc Antic | 0,60 m |
| | | Altres zones | 0,00 m |
| - | Alçada lliure mínima del vol sobre la rasant de la vorera, en qualsevol punt. | | 3,50 m |
5. A la zona Z-1 de Casc Antic, únicament es permetrà fer volades amb balcons, sempre paral·lels a la façana, llevat dels casos que així ho permeti les Ordinacions de rehabilitació d'edificis, reforma interior urbana i protecció, específiques del Barri Antic d'Andorra la vella, Cap del Carrer i entorns del carrer del Puial. Els balcons només s'admeten en carrers d'amplada superior a 4,00 m de 0,40 m de sortida i amb gruixos de forjat o estructura portant no superior a 15 cm i com a màxim en la meitat de la façana i a 0,60 m de separació de les mitgeres.
6. A la zona Z-1 de Casc Antic, les baranes seran de ferro o fusta i sempre calades i aniran en consonància amb la simplicitat manifesta en les baranes tradicionals, que en cap cas volaran per fora del balcó i, a les altres zones seran de lliure disseny.
7. A la zona Z-1 de Casc Antic només s'admet el balcó compresiu d'un màxim de dues obertures, llevat de l'última planta, on s'admet el balcó corregut, amb l'única limitació dels 60 cm de separació a les mitgeres i amb una longitud màxima contínua de 3,80 m.
8. A les altres zones, no és permès fer volades amb balcons o tribunes tancades, en carrers de menys de 6,00 m d'amplada. Entre 6,00 m i 10,00 m es podrà volar fins a 0,60 m i a partir de 10,00 m un màxim d'1,00 m.
9. A la zona Z-2 de Densificació Urbana, els cossos volats no cal que es separin de les mitgeres i, en cas que quedin vistes, es tractaran amb els mateixos materials que la façana.



Article 4 Elements sortints.

1. A les Zones Z-1 i Z-2, es prohibeixen els elements sortints en planta baixa, fins una altura de 3,50 m en qualsevol punt de les façanes dels carrers o espais públics.
2. Els elements sortints no permanents, com els tendals, persianes, rètols, anuncis i similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes ordinacions, i sí ho son per ordinacions específiques.

Article 5 Alçades.

1. L'alçada lliure mínima de la planta baixa, mai no serà inferior a 3,25 metres en el cas d'usos comercials, i de 2,50 metres en el cas d'habitatges, oficines i vestíbuls.
2. S'entén per alçada lliure l'existent entre els elements d'acabat de la planta corresponent, és a dir, des del terra acabat fins al sostre enrasat o fals sostre, si hagués.

Article 6 Reculades i Andrones.

1. A la zona Z-1 l'alineació de façana és l'existent, no podent-se recular. Tampoc s'admeten les reculades en les plantes pis, ni per tant a l'última.
2. En planta baixa de les zones Z-2 i Z-6:
 - a) Es permetrà la formació de porxos d'ús públic sempre que la llum lliure de pas entre pilars i façana reculada en tota l'extensió de la mateixa sigui com a mínim de 2,40 m, i l'altura promig en els porxos sigui de 3,50 m. La longitud de porxo serà com a mínim d'un front d'illa.
 - b) Es podran admetre reculades sempre que el projecte justifiqui la seva idoneïtat. El Comú valorarà la seva conveniència abans de la seva autorització. No es permetrà l'alineació reculada d'un edifici entre mitgeres si aquest no té un front de façana mínim de 20 metres.
 - c) Es permetrà la formació de porxos d'ús públic que travessin els edificis, comunicant ambdós costats de la construcció, sempre que la llum lliure de pas sigui com a mínim de 3,50 m i l'altura promig de 3,50 m.
 - d) No es considera reculada el fet d'enretirar de l'alineació oficial les portes d'accés als habitatges o als garatges.



Article 7 Tractament de mitgeres.

1. Mitgeres són els murs laterals de les edificacions, des dels fonaments fins la coberta, que limita entre dues finques o edificacions.
2. Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditats edificables, puguin sortir mitgeres veïnes al descobert, s'hauran d'acabar com a mínim amb qualitat d'arrebossat i pintat o formigó vist o envans pluvials.
3. Les parets de la nova construcció que no limiten amb mitgeres construïdes i que poden quedar al descobert, seran tractades com a façanes com a mínim amb qualitat d'arrebossat i pintat o formigó vist o envans pluvials.
4. Murs mitgers en Z-3 seran tractats com a façanes com a mínim amb qualitat d'arrebossat i pintat o formigó vist o envans pluvials.
5. Les parets mitgeres en edificis existents que no compleixen aquest article podran ser requerides pel Comú per a la realització d'aquest acabat.

Article 8 Patis.

S'entén per pati la superfície no edificada situada dintre del cos edificat i destinada a la ventilació i il·luminació de les dependències de l'edifici.

1. Els patis es classifiquen en tres categories:

Categoria Especial: Patis que proporcionen llum i ventilació a sales d'estar-menjadors.

Han de complir el que estableix el Reglament de Construcció: quan les obertures de les sales d'estar-menjador no donin a l'espai públic exterior sinó que ho facin a un pati d'illa o un pati de parcel·la, aquests patis han de tenir les condicions següents:

- a) *La seva superfície no pot ser inferior a 100 m².*
- b) *S'hi ha de poder inscriure un cercle que tingui per diàmetre la meitat de l'altura de l'edificació.*

Categoria A: Patis que proporcionen llum i ventilació a habitacions.

Categoria B: Patis de ventilació dels espais que no són sales, ni habitacions o dormitoris, sense perjudici dels sistemes de ventilació autoritzats per l'article 58 Reglament de Construcció.



2. Els patis en els edificis d'habitatge o que continguin usos de residència o hotelier respectaran les dimensions mínimes següents:

Nombre de plantes	Alçada inclòs cap de casa	Superfície Mínima (m²)		Diàmetre mínim inscriptible	
		Categoría A	Categoría B	Categoría A	Categoría B
fins a 4	fins a 14,05 m	12	6	<u>1/6 H amb un mínim de 3 m</u>	<u>1/7 H amb un mínim de 2 m</u>
de 5 a 6	de 17,20 a 20,35 m	16	8		
més de 6	més de 23,50 m	20	10		

H: Alçada del pati en metres.

3. L'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, es mesurarà en nombre de plantes, des de la més baixa que tingui vivenda a la que serveix el pati, fins a la més alta.
4. No es permetrà reduir la superfície mínima dels patis interiors amb galeries, zones de rentat o qualsevol altra volada.
5. Els patis que estiguin oberts al carrer o al pati d'illa han de tenir una amplada que en cas d'haver estat part d'un pati tancat hagués permès la inscripció d'un cercle del diàmetre assenyalat segons l'alçada de l'edifici, però no cal que assoleixin la superfície mínima que els correspondria si fossin tancats. Les parets perimètriques exteriors dels patis oberts es consideren façanes a tots els efectes.
6. Els patis de parcel·la en contigüitat amb el plànol de mitgera poden mancomunar-se amb els de la parcel·la veïna, de manera que poden complir els mínims de dimensió exigits conjuntament amb el pati amb què es mancomuna. En cas d'edificacions que no es portin a terme simultàniament, cal establir de forma vinculant, mitjançant escriptura de constitució de servitud recíproca de mancomunitat de patis, el compromís de la propietat de la parcel·la que s'hagi d'edificar amb posterioritat de disposar un pati de parcel·la de les dimensions necessàries en continuïtat amb el que disposa l'edifici que es construeix primer.



7. En els projectes d'addició de plantes en edificis ja construïts, s'exigirà que la part nova compleixi les superfícies mínimes que disposen aquestes Ordinacions. L'altura del pati es comptarà a partir del terra existent.
8. En el cas d'illes petites o que una de les seves dimensions sigui inferior a 50 m, i també en el cas d'illes més grans, en edificis situats en sols qualificats de Z-2, on la parcel·lació permeti solucions d'edificació funcional i ambientalment correctes sense l'establiment d'una fondària i d'un pati d'illa, es podran admetre, a la vista d'un projecte unitari, que l'edificació ocupi tot l'espai de l'illa, seguint els altres paràmetres que li correspongui.
9. Els patis estaran acabats amb materials de qualitat com els de la façana.
10. El paviment del pati ha de estar com a màxim a 1,00 m Sobre el nivell del sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.
11. Els patis podran cobrir-se amb claraboies, en les zones que estiguin permeses, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe, entre les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% de la del pati i amb un mínim de 0,45 m d'altura.

Article 9 Sòl lliure d'edificació

1. Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ser objecte, en superfície, d'altre aprofitament que el que correspon a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades en la parcel·la o parcel·les.
2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes Normes per als patis mancomunats.
3. Com a criteris orientatius per al tractament dels espais lliures de parcel·la, es proposen els següents:
 - a) Les instal·lacions que requereixin consum d'aigua (piscines, etc...) tindran els mecanismes d'estalvi d'aigua potable.
 - b) Com a criteris de tractament dels espais enjardinats es proposa:
 - b.1) Elecció d'espècies vegetals.
 - La seva posició en el carrer en funció de l'edificació i els espais comuns en clau de controladors climàtics:



- Utilitzar arbres de fulla caduca de copa ample per protegir del sol a l'estiu que en la seva maduresa s'aproximi a l'alçada reguladora prevista.
 - Plantar els arbres alts en les façanes sud i els petits en les façanes nord.
 - Utilitzar la vegetació com a barrera acústica, amb un mínim de longitud de 30 m.
 - Escollir espècies vegetals que requereixin poc consum d'aigua.
 - Utilitzar espècies autòctones.
- b.2) Preservar el drenatge natural del terreny, destinant un 50% d'enjardinament com a mínim de la seva superfície.
- b.3) Racionalització del consum energètic.
4. Les plantes soterrànies resultants de desmunts, anivellacions de terreny o excavacions podran ocupar la totalitat de la parcel·la.

Article 10 Construccions auxiliars

La construcció d'edificacions auxiliars al servei dels edificis principals, s'ajustarà a l'establert en la regulació de cada zona i, en qualsevol cas als següents paràmetres:

1. a) L'ocupació complementària i el sostre complementari no es sumen a l'ocupació i sostre màxims, sinó que en forma part.

b) La seva alçada no podrà superar 3,50 m.
2. Podran situar-s'hi piscines per a ús particular, separades com a mínim 1,00 m. dels lindars de la parcel·la.
3. Cisternes per a l'emmagatzematge d'aigua, obligatòriament soterrades i situades a 1,00 i 3,00 m de lllindar i carrer respectivament. Només es permetran per l'ús privat dels ocupants de la parcel·la de que es tracti, sense que es pugui admetre la transacció comercial d'aquesta aigua.
4. Barbacoes. Prohibició de la construcció de barbacoes exemptes a les zones lliures de separació als límits de parcel·la. Podran construir-se les que s'incorporin, interioritzant-les, a les pròpies façanes, respectant les distàncies de separació als límits de parcel·la, i que tindran un conducte d'extracció de fums que sortirà per damunt de la coberta pròpia fins 1,50 m.



Article 11 Xemeneies de fums, ventilació i climatització.

1. No s'admeten els elements d'extracció de fums i gasos, de ventilació i aireació domèstics o de climatització en els paraments, ni en les obertures de façana o patis.
2. No podrà haver-hi, en cap cas elements de climatització de locals comercials donant directament a les plantes baixes, inclosos els desguassos de condensació.
3. Els elements de climatització, ventilació o bombes de calor aniran col·locats a la coberta i hauran de protegir-se amb elements que permetin la seva visió des de l'exterior.

Article 12 Antenes.

1. En tots els immobles és obligatòria la instal·lació d'antenes col·lectives.
2. Les antenes han de complir les normes tècniques imprescindibles per tal que llur funcionament no pugui portar perjudici a tercers ni pertorbar la recepció normal de les emissions als veïns dels immobles pròxims.
3. En les instal·lacions de les antenes ha d'utilitzar-se únicament material degudament homologat pel país de fabricació.
4. Totes les antenes col·lectives que s'instal·lin hauran de disposar de la corresponent presa de terra, efectuada amb les suficients garanties tècniques de seguretat amb relació a les descàrregues atmosfèriques.
5. Queda expressament prohibida la instal·lació d'antenes de qualsevol tipus en balcons, terrasses, façanes i altres parts d'edificació que no sigui la coberta.

Article 13 Aïllament.

1. Els tancaments de façanes i mitgeres que queden al descobert en edificis destinats a habitatges, despatxos i en general tots aquells on hagi d'haver-hi persones treballant o residint, han de garantir com a mínim un aïllament tèrmic de coeficient de transmissió no superior a $1,1 \text{ kcal/m}^2 \times \text{h} \times ^\circ\text{C}$, així com una protecció adient contra la humitat.
2. Cal preveure aïllament tèrmic d'eficàcia anàloga en els paraments dels patis de llum i de ventilació.
3. Els edificis han d'estar aïllats acústicament de l'exterior i dels edificis contigus. Dins de l'edifici les separacions entre habitatges o espais independents (caixes d'escala, vestíbuls,...) han de tenir



també aïllament acústic que ha de ser, com a mínim, l'equivalent a una paret de quinze centímetres (0,15 m.) de gruix de totxo foradat, arrebossat per les dues cares.

4. Els tancaments entre edificis veïns i les façanes a patis interiors en el propi edifici, han d'ésser com a mínim una paret de quinze centímetres (0,15 m.) de gruix de totxo foradat, arrebossat per les dues cares.

Article 14 Aigües pluvials i neu.

1. És obligatòria la recollida de les aigües pluvials i neu de manera que aquestes no caiguin ni a les voravies ni als carrers (canals i trencaneus) i la seva conducció a la xarxa general de desguassos d'aigües netes.
2. En cas de no existir aquesta xarxa separativa, s'han d'embranchar provisionalment a la xarxa d'aigües negres mitjançant sifó hidràulic registrable (independent de l'obligatori per a les aigües negres), inodor, indessifonable, i antimúrid. El propietari està obligat a embrancar a la xarxa d'aigües netes, en un termini màxim de tres mesos des de la data en què el Comú la posi en servei.
3. Serà obligatori la instal·lació d'un sistema de reaprofitament de les aigües pluvials de l'edifici.

Article 15 Aigües Residuals.

1. Totes les aigües brutes hauran d'anar a parar a les clavegueres generals del carrer. Abans de l'embranchament i dintre de la propietat, s'haurà de fer un sifó hidràulic, registrable, inodor, indessifonable i antimúrid.
2. Els edificis amb llicència i autoritzats o construïts abans de l'entrada en vigor de les presents Ordinacions tenen un termini de dos anys per adaptar-se a aquesta normativa.

Article 16 Elements d'eficiència ambiental.

1. Tots els projecte de nova construcció i de reforma o ampliació d'edificis existents, hauran de respectar les previsions del Reglament energètic així com la resta de normativa sectorial sobre la producció d'energia d'origen renovable.
2. S'haurà de garantir la integració amb la resta de l'edifici dels elements de captació d'energies renovables i que no es produeixen impactes visuals negatius.



3. En cas d'edificis afectats per mesures de protecció regulades per la Llei del Patrimoni Cultural d'Andorra serà preceptiu un informe favorable del ministeri competent, previ a l'atorgament de la llicència.
4. Tots els edificis de nova construcció destinats a habitatges plurifamiliars, els locals i centres comercials i els establiments d'hosteleria i restauració han de preveure un espai tancat, ventilat, amb desguàs, i de dimensions adequades per a l'emmagatzematge dels residus que produeixen. Aquest espai s'ha de preveure de tal manera que faci possible la recollida selectiva dels residus en contenidors separats i en nombre suficient per poder classificar els residus en quatre fraccions (o categories), o amb sistemes de recollida alternatius.
5. A les façanes no es permetran instal·lacions d'antenes, ni connexions o filats elèctrics o de comunicacions. Les instal·lacions i/o serveis públics que vagin actualment per les façanes, en cas de no poder-se treure i soterrar, hauran de conduir-se ordenadament al llarg d'una cornisa, sòcol, perfil contenidor, generalment metàl·lic, ... que formi part de la composició de la façana, preveient-se la seva incorporació futura a les xarxes soterrades.
6. A fi de fomentar el consum racional d'aigua tots els edificis i/o construccions hauran d'instal·lar un comptador d'aigua per unitat immobiliària d'acord amb l'establert amb el Reglament d'aigües.
7. En noves edificacions, com a mínim el 40% de la producció d'aigua calenta sanitària ha de provenir d'energies renovables.

CAPÍTOL III Les condicions d'habitabilitat en els edificis d'habitatge

Article 17 Definició d'habitatge.

1. Als efectes del que estableix aquestes Ordinacions, s'entén per habitatge la construcció fixa destinada a ser residència de persones físiques, o utilitzada com a tal, amb independència que s'hi desenvolupin també altres usos.
2. Un habitatge es considera **Complet** quan està compost com a mínim d'una sala, una o més habitacions i una cambra higiènica, i es considera **Reduït** quan està compost com a mínim d'una sala i una cambra higiènica i no conté cap habitació. En ambdós casos hi haurà també un equip de cuina que pot estar incorporat a la sala o constituir un espai específic.



Article 18 Projectes d'habitatge.

1. A la documentació dels projectes bàsics d'habitatges s'ha de fer constar, per a cada habitatge, la classificació segons sigui habitatge complet o reduït, la seva superfície útil i el nombre de peces que conté.
2. Així mateix, als plànols del projecte s'hi han d'indicar les peces, que han de complir el mínim d'habitabilitat, les quals es classifiquen com a sala (S), habitació (H), cambra higiènica (B) i cuina (C).

Article 19 Llicència d'obres i cèdula d'habitabilitat.

1. El Comú realitzarà el control del compliment del nivell d'habitabilitat establert pel planejament, les ordinacions vigents i el Reglament de construcció.
2. No es pot atorgar la llicència d'obres als projectes que no compleixin amb el nivell d'habitabilitat exigible.
3. Per a l'atorgament de la llicència de primera ocupació, el Comú controlarà que les obres compleixen amb aquelles condicions d'habitabilitat autoritzades a la llicència d'obres.
4. El ministeri responsable de l'ordenament territorial no podrà atorgar la cèdula d'habitabilitat sense la corresponent llicència d'ús o primera ocupació atorgada pel Comú.

Article 20 Requisits mínims d'habitabilitat.

Els que s'exigeixen a tots els habitatges de nova edificació, als creats per canvi d'ús o als obtinguts com a conseqüència d'obres de gran rehabilitació.

Article 21 Superfície útil.

1. "Superfície útil interior" d'un habitatge o d'una peça és la superfície dels seus espais interiors que tenen una alçada no inferior a l'habitable. La superfície útil no inclou l'ocupada pels tancaments interns i perimètrics, fixos o mòbils. Tampoc no inclou l'ocupada pels elements estructurals verticals ni per les canalitzacions o conductes amb una secció superior a 0,01 m².
2. Quan l'habitatge es desenvolupi en més d'una planta, es comptabilitza també com a superfície útil l'ocupada per l'escala interior.



3. La superfície útil de l'habitatge s'ha d'expressar necessàriament separant la part corresponent a la superfície interior de la part que correspon a la superfície d'espais exteriors d'ús privatiu. En tot cas, s'ha d'entendre que les superfícies mínimes que es regulen es refereixen a la superfície útil interior.

Article 22 Condicions de l'habitatge.

1. Superfície.

La superfície útil d'un habitatge reduït, ha de ser com a mínim de 30 m², i si és complet, de 40 m². sense comptar balcons o terrasses.

2. Alçades.

- 2.1 L'alçada lliure sobre la superfície útil de cadascuna de les peces principals ha de tenir com a mínim 2,50 m.
- 2.2 En el cas de cambres higièniques, cuines, passadissos, distribuïdors i rebedors, aquesta alçada ha de ser com a mínim de 2,20 m. per facilitar el pas d'instal·lacions sota el forjat.
- 2.3 En cap cas el romanent que representa la diferència de nivell entre 2,50 m. i 2,20 m. que podrà permetre un increment de volum de les vivendes inferior o superior, no incrementarà el número de plantes de l'edifici.
- 2.4 Els espais sota coberta o cap de casa s'admeten alçades inferiors motivades per la inclinació d'aquella. La part computable com a superfície útil de l'habitatge i de les seves peces ha de tenir com a mínim 1,80 m d'alçada lliure. La superfície amb alçada inferior a les establertes amb caràcter general que sigui computable no ha d'excedir el 30% de la superfície útil mínima de la peça.

3. En tots els casos,

- a) No s'admeten vivendes en plantes considerades com a soterrani.
- b) La distribució interior de les vivendes serà tal que totes les peces habitables tinguin llum i ventilació directes, per façana, o per patis interiors.

Article 23 Condicions d'Habitabilitat.

1. Condicions generals.

Les dependències interiors de la vivenda hauran de complir les superfícies útils mínimes següents:



- | | |
|--------------------------------|------------------------|
| - Cuina-Menjador -Sala d'Estar | 24,00 m ² . |
| - Menjador -Sala d'Estar | 20,00 m ² . |
| - Sala d'Estar | 14,00 m ² . |
| - Cuina-Menjador | 14,00 m ² . |
| - Cuina | 6,00 m ² . |
| - Zona de rentat | 2,00 m ² . |
| - Dormitori individual | 7,50 m ² . |
| - Dormitori doble | 10,00 m ² . |
| - W.C. i lavabo | 1,85 m ² . |
| - W.C. lavabo i dutxa | 3,00 m ² . |
| - Bany complet | 4,00 m ² . |

L'amplada mínima dels passadissos serà de 0,90 m. i la de l'entrada de la vivenda de 1,20 m.

2. Condicions de les sales d'estar.

- a) Menjador-Sala d'Estar ha de tenir com a mínim 20 m² de superfície. Si inclouen l'equip de Cuina la superfície mínima ha de ser de 24 m².
- b) En cas que la Sala no tingues també la funció de Menjador, es pot reduir la superfície de la sala a 14 m² de superfície, però en aquest cas la Cuina-Menjador ha de tenir com a mínim una superfície de 14 m².
- c) La superfície mínima que s'estableix per a la Cuina-Menjador-Sala d'Estar conjuntament i Menjador-Sala d'Estar ha de ser augmentada en 2 m² per cada Habitació que excedeixi de les dos.
- d) En tots els casos, les Sales han d'admetre la inscripció d'un cercle de diàmetre igual o superior a 2,70 m.
- e) El contacte amb la façana ha de tenir una amplada mínima de 2,40 m.
- f) No ha de tenir accés directe a cap cambra higiènica.



3. Condicions dels dormitoris.

- a) En els habitatges Complets hi ha d'haver com a mínim un dormitori de 10 m² o més.
- b) Es poden independitzar i han de tenir com a mínim 7,50 m² de superfície.
- c) En cas que el dormitori sigui per a dos llits, la superfície mínima ha d'ésser de 10 m².
- d) Els dormitoris han d'admetre la inscripció d'un quadrat de 1,90 x 1,90 m.
- e) En els dormitoris dobles si els llits es troben situats en paral·lel, l'amplada mínima de la peça ha d'ésser de 2,40 m.
- f) En els dormitoris dobles si els llits es troben situats l'ún a continuació de l'altre, l'amplada de la peça ha d'ésser d' 1,90 m.

4. Condicions de la cuina.

- a) Si és una peça aïllable, ha de tenir una superfície de 6 m² com a mínim.
- b) La peça que conté l'equip obligatori de cuina no ha de tenir accés directe a cap cambra higiènica.
- c) El taulell de treball ha de tenir una amplada de 0,60 m. i l'espai lliure situat en contacte amb ell ha de tenir una amplada mínima de 0,90 m.
- d) Quan el taulell sigui doble i es trobi situat un davant de l'altre, l'espai lliure entre tots dos ha d'ésser com a mínim d'una amplada de 0,90 m.
- e) Ha de disposar d'un armari amb almenys dos contenidors de volum mínim de 8 litres i dos de 16 litres destinats a la separació de residus.
- f) La cuina pot estar incorporada a la sala d'estar i al menjador, en les condicions esmentades a l'apartat 2.

5. Condicions de la zona de rentat.

Les zones de rentat seran obligatòries en totes les vivendes. Aquest espai pot estar incorporat a la cuina o a d'altres zones d'ús no definit (passadissos, distribuïdors, ...), sempre i quan la seva diferenciació sigui suficientment clara (excepte a les cuines). Les superfícies mínimes de cada un dels espais han de complir-se en tots els casos.



6. Condicions de la cambra higiènica.

- a) Si només hi ha una cambra higiènica, aquesta ha de contenir com a mínim un lavabo, un vàter i una dutxa o banyera, i la seva superfície ha de ser com a mínim de 3,00 m².
- b) La dutxa i/o banyera ha de tenir impermeabilitzats el sòl i els paraments fins una altura mínima d' 1,50 m.
- c) El vàter i la dutxa o banyera han de estar inclosos obligatòriament en una cambra de servei higiènic.

7. Condicions d'il·luminació i ventilació.

Les superfícies d'il·luminació i ventilació mínimes de les diferents dependències, seran les següents:

<u>Dependència</u>	<u>Superfície Mínima</u>
Menjador-Sala d'estar	3,20 m ² .
Dormitori	1,00 m ² .
Cuina	1,00 m ² .
Escala	0,80 m ² .

- a) Les sales d'estar, en qualsevol de les seves combinacions amb menjador, cuina o altres, tindrà una superfície mínima d'il·luminació i ventilació del 10% de la superfície de la peça sencera, amb un mínim de 3,20 m². No es pot fer a través de la sala l'obertura a l'exterior o la ventilació obligatòria de cap altra peça habitable.
- b) Les habitacions han de disposar d'una obertura a espai exterior, pati de parcel·la, pati d'illa, directa o a través d'una galeria, que tingui, com a mínim, una superfície que sigui superior a 1/10 de la superfície de l'habitació i que en tot cas ha de ser igual o superior a 1,00 m².
- c) Les obertures de les cuines, cambres higièniques i altres espais diferents de les sales i habitacions podran ser als patis que compleixin les condicions mínimes assenyalades a l'article 9 d'aquestes ordinacions.
- d) A les cuines, cambres higièniques i zones de rentat, si és el cas, s'admeten també les formes de ventilació següents:
 - Ventilació per conductes i aspiradors estàtics tipus SHUNT, quan el conducte sigui vertical.



- Les xemeneies de conduccions de fums, vapors i de ventilació vertical hauran de pujar, com a mínim 1,00 m per sobre del punt en que travessi la coberta. Les xemeneies de les calderes de calefacció seran independents de qualsevol altra.
 - Ventilació forçada per mitjans mecànics que garanteixin un cabal mínim d'extracció de 30 m³/hora.
 - Ventilació per xemeneia de secció no inferior a 0,36 m², i on s'ha de poder inscriure un cercle de 0,60 m. de diàmetre, i que tingui una presa d'aire per la part inferior.
 - e) L'edifici ha de tenir un conducte d'extracció de fums independent per a cada cuina, amb sortida a la coberta.
 - f) En les cuines incorporades a la sala, no serà obligatòria la superfície mínima d'il·luminació i ventilació directa d'aquestes, però sí la instal·lació del conducte vertical d'extracció de fums. A efectes d'aquest article, es considerarà que la cuina està incorporada a la sala quan tingui una comunicació lliure de al menys 3 m².
8. Requisits mínims d'equipament dels habitatges.
- a) Un habitatge ha de tenir una instal·lació d'aigua corrent freda i calenta de manera que:
 - Connecti amb tot l'equip que la requereixi.
 - Disposi d'una clau de pas general, i d'una clau específica per cada cambra higiènica i cuina o dependència on hi hagi serveis.
 - Si el subministrament és per captació pròpia o per aforament, cal que tingui un dipòsit de reserva de 150 litres per habitació.
 - Serveixi com a mínim la pica de la cuina, a un lavabo, una dutxa o banyera i un vàter.
 - b) Un habitatge ha de disposar d'un sistema d'evacuació d'aigües residuals de manera que:
 - Connecti amb tot l'equip que el requereixi.
 - Tots els desguassos tinguin un dispositiu sifònic i si en el seu entorn hi ha una xarxa pública de clavegueres, hi connecti; si no n'hi ha, les aigües brutes no poden abocar-se a l'exterior si no es depuren prèviament.
 - c) Un habitatge ha de disposar d'una instal·lació elèctrica d'acord amb el Reglament Elèctric de Baixa Tensió.



d) Un habitatge ha de disposar d'un equip higiènic de manera que:

- Estigui format com a mínim per un lavabo, un vàter i una dutxa o banyera.
- Una dutxa com a mínim tingui o admeti directament una instal·lació d'aigua calenta amb la possibilitat d'un consum seguit de 50 litres d'aigua a una temperatura de 40 graus i amb un cabal de 10 litres per minut.

e) Un habitatge ha de tenir instal·lades o admetre directament la instal·lació d'un equip de cuina de manera que:

- Estigui format per una pica i un aparell de cocció elèctric o de gas.
- Sobre l'emplaçament de l'aparell de cocció hi ha d'haver una campana que evacui els fums a l'espai exterior sobre la coberta a través d'un conducte individual de diàmetre mínim 120 mm. en el qual s'activi mecànicament l'extracció. Si el conducte és vertical, l'extracció pot ser activada estàticament.
- Hi ha d'haver espai i instal·lació per a un frigorífic.

f) Un habitatge ha de tenir una zona de rentat que pugui admetre directament la instal·lació d'un equip de rentada de roba de manera que:

- La peça on estigui prevista aquesta instal·lació ha de tenir ventilació a l'espai exterior, directa o a través d'un conducte en el qual s'activi mecànicament la ventilació. Si el conducte és vertical, la ventilació pot ser activada estàticament.
- Quan hi hagi la possibilitat d'estendre la roba, ha de ser a un espai protegit de vistes del carrer o espai públic.

g) Un habitatge ha de tenir instal·lat o admetre directament les instal·lacions d'un equip de telecomunicacions de manera que els habitatges puguin disposar d'una instal·lació de telefonia amb una presa com a mínim, i una instal·lació d'antena de televisió i ràdio, amb una presa com a mínim.

h) Els desnivells que puguin representar un perill per les persones han d'estar protegits per elements protectors o baranes resistents als cops, que no siguin escalables, d'una alçada mínima de 0,90 m, i si la barana està composta per brèndoles, no pot haver-hi entre brèndola i brèndola una separació superior a 0,12 m.



Article 24 Requisits mínims en habitatges usats.

1. En els habitatges usats s'han d'exigir els nivells d'habitabilitat segons la data de construcció regulats al Reglament de construcció.
2. Els edificis existents hauran de preservar la imatge exterior, mantenint la façana en adequades condicions d'imatge.
3. Aquells edificis que en l'actualitat disposen de zones on estendre roba, aparell de climatització o antenes individuals a les façanes o vistes des de l'exterior, hauran de prendre les mesures excaients per evitar la vista d'aquests elements des del carrer o espai públic.

CAPÍTOL IV Les condicions dels espais comuns d'accés en els edificis

Article 25 En edificis d'habitatge

1. Espai d'accés – Vestíbuls.

A banda dels requeriments establerts al Reglament de construcció seran d'aplicació els següents:

- a) La superfície mínima del vestíbul d'un edifici de vivendes serà de 4,00 m², amb una amplada mínima de 1,50 m i permetre el pas d'un rectangle que, en posició horitzontal, mesuri 2,00 x 0,50 metres.
- b) Per a la ventilació, l'escala ha de tenir un ull d'1,00 m² com a mínim, amb una amplada també mínima de 0,50 m, i obertures a l'última planta d'1,00 m² de superfície cadascuna com a mínim. En cas que no hi hagi ull d'escala hi ha d'haver a cada planta una obertura a l'exterior o pati d'1,00 m² com a mínim. L'obertura de la planta superior ha de permetre la ventilació permanent i el desenfumatge.
- c) Les escales d'emergència i/o complementàries, així com les d'accés als soterranis, queden exemptes dels requeriments abans esmentats.
- d) Aquest espai ha de tenir un sistema d'il·luminació artificial de manera que pugui tenir claror sempre que s'hi transiti.

2. Ascensors.



Compliran els requeriments assenyalats al Reglament de construcció.

3. Escales.

Es dissenyaran d'acord amb els requisits assenyalats al Reglament de construcció.

4. Serveis.

A banda dels requisits establerts al Reglament de construcció, seran d'obligat compliment els següents:

- a) En tot edifici de vivendes o despatxos és obligatòria la col·locació de bústies, una per a cada vivenda, despatx o local comercial, en el vestíbul de l'edifici.
- b) Hi ha d'haver una cambra independent i ventilada natural o artificialment, amb accés preferiblement des de l'exterior, de com a mínim, 3 m² de superfície, més 1 m² a partir de deu vivendes o despatxos de més o fracció o cada 25 habitacions d'hotel o residència, per a cubells d'escombraries amb instal·lació d'aigua freda i desguàs per a la neteja. Les dimensions d'aquest espai s'han de preveure de tal manera que faci possible la recollida selectiva dels residus en contenidors separats i en nombre suficient per poder classificar els residus en quatre fraccions (o categories)), o amb sistemes de recollida alternatius.
- c) Hi ha d'haver una altre cambra independent i ventilada natural o artificialment, de com a mínim, 1,50 m² amb instal·lació d'aigua freda i desguàs per a la neteja dels espais col·lectius.

Article 26 En edificis diferents dels d'habitatge

1. Ascensors.

Els edificis d'oficines han de disposar d'un ascensor per cada 1.500 m² construïts o fracció, i han de tenir sempre, com a mínim, un ascensor adaptat.

2. Serveis.

En tots els edificis destinats a altres usos que es desenvolupin en espais compartimentats que requereixin espais comuns d'accés i de serveis s'han de complir els mínims establerts per als edificis d'habitatge que els siguin aplicables sense perjudici de les exigències més estrictes que pugui establir la normativa específica.



CAPÍTOL V Les condicions de construcció dels edificis diferents dels d'habitatge

Article 27 Comerços i despatxos.

1. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i estança destinats a usos comercials i d'oficines i despatxos, podrà realitzar-se mitjançant patis de llum o de ventilació. Es permetrà la ventilació i il·luminació per mitjans o elements tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.
2. Quan les obertures dels locals de treball i estança destinats a usos comercials i d'oficines i despatxos no donin a l'espai públic exterior sinó que ho facin a un pati d'illa, aquest pati ha de tenir les condicions següents:
 - La seva superfície no pot ser inferior a 100 m².
 - S'hi ha de poder inscriure un cercle que tingui per diàmetre la meitat de l'altura de l'edificació.
3. Aquest article també és d'aplicació en el cas d'obres d'ampliació i/o reforma o, si és possible, de canvi d'ús.
4. Podran establir-se galeries interiors, volades i obertes per al millor emmagatzematge de les mercaderies, sempre que no ocupin una superfície superior al 25% del total del local i que l'alçada mínima lliure no sigui inferior a 2,20 m.
5. La zona destinada a venda al públic, dins del local tindrà una superfície mínima de 20 m² i no podrà utilitzar-se com a pas ni tenir comunicació directa amb cap vivenda, llevat de la del titular.
6. Tot comerç o conjunt de comerços agrupats en un únic local estarà dotat d'un servei sanitari amb almenys un WC. i un lavabo, amb una superfície mínima de 2,00 m² per a cada 300 m² de superfície o fracció destinada a comerç descomptant magatzems, amb ventilació natural o artificial.
7. Els locals destinats a oficines i despatxos tindrà una superfície mínima de 32,00 m² i disposaran d'un WC. i un lavabo amb una superfície mínima de 2,00 m² per a cada 100 m² de superfície o fracció.
8. Es podran fer agrupacions col·lectives dels serveis sanitaris (lavabo i WC) sempre que hi hagi almenys un WC. i un lavabo, amb una superfície mínima de 2,00 m² , per a cada 100 m² de superfície total o fracció i el seu accés sigui per zones comuns. En aquest cas, hi haurà el doble de serveis destinats a homes que a dones. També es dotarà a cada planta, d'un servei destinat a persones de mobilitat reduïda.



9. Als edificis de nova construcció en els quals es destinin espais a ús comercial, s'ha de preveure un tub de 300 mm de diàmetre com a mínim, fins a la teulada, com a previsió d'extracció de fums de cuina. Aquest tub no es pot col·locar adossat a cap façana visible des de la via pública, i en cas de col·locar-se per un pati interior, s'ha de garantir la superfície mínima d'aquest d'acord a l'article 9 d'aquestes ordinacions.

CAPÍTOL VI Les condicions de construcció dels aparcaments en els edificis

Article 28 Els espais d'aparcament.

S'entén per espais d'aparcament els espais destinats a estacionar o guardar els vehicles automòbils.

1. En Zona de Casc Antic, les construccions destinades a vivendes o despatxos, quedaran eximides de l'obligatorietat de disposar de places d'aparcament.

Article 29 Nombre mínim de places d'aparcament en els edificis.

Per als edificis de nova planta, per a les ampliacions i per a l'establiment de nous usos en edificis existents, es determina el nombre mínim de places d'aparcament segons els requeriments del Reglament de construcció.

Les places d'aparcament estaran vinculades des de l'inici i en tota transmissió de compravenda a cada departament assignat. Aquestes places d'aparcament no es podran destinar a cap altre ús.

1. Als edificis destinats a usos comercials, hotelers i sanitaris o de magatzem, de més de 1500 m² útils, es reservaran 2 places per a càrrega i descàrrega de 20 m² cadascuna, i una altra plaça per a cada 1500 m² útils o fracció de més.

Aquestes reserves d'espai seran aplicables a edificis de nova planta, ampliacions i nous usos i se situaran dintre de la parcel·la afectada per aquests usos.

2. Els edificis de nova planta hauran de preveure les places d'aparcament dintre de la seva parcel·la. Excepcionalment podran acollir-se a allò disposat a l'article 30 del Reglament de construcció els edificis a bastir en zona de densificació urbana Z-2 o en zona d'edificació aïllada intensiva Z-4 que compleixen alguna de les condicions següents:
 - Accés rodat a la parcel·la inadequat per l'accés de vehicles.
 - Superfície del solar inferior a 125 m² o amplada de front de façana inferior a 6 metres.



- Quan un tècnic competent justifiqui que la dificultat tècnica de l'execució de les places no fa aconsellable la seva execució, o que aquestes siguin notòriament desproporcionades.

En el moment d'atorgament de la llicència de construcció de l'edifici, es farà esment del dèficit de places d'aparcament que presenta el projecte i s'emplaçarà al moment d'atorgament de la llicència de primera ocupació la formalització i liquidació de l'alternativa escollida.

Article 30 Anclorats sota la via pública.

Quan per raons tècniques s'hagi de recórrer a l'ús d'ancoratges per a l'estabilització de murs, plantes soterrànies o atalussaments de terrenys, i aquests afectin el subsòl de la via pública o espais públics, aquests quedaran condicionats a:

1. El projecte ha de justificar tècnicament l'imprescindible necessitat d'aplicar aquest tipus de sistema de suport.
2. La profunditat dels ancoratges han de tenir en compte les servituds actuals i futures, per a infraestructures de serveis, per sota del nivell del vial o espai públic.
3. Solament s'autoritza l'ancoratge amb caràcter provisional i per temps limitat, sense que aquest termini pugui representar l'adquisició de cap dret de tercers sobre el subsòl de l'espai públic.

Article 31 Tanques.

1. Les tanques amb front a vials públics, dotacions i espais verds, tindran una alçada màxima de 1,20 m. opacs i 0,80 m. més, fins a una alçada total màxima de 2,00 m., amb elements vegetals.
2. L'alçada màxima de les tanques opaques en els límits restants serà tal que en cap cas se superi l'alçada de 2,00 m. mesurats des de la cota natural del terreny en dit límit.
3. Els solars no edificats s'han de tancar amb les mateixes característiques assenyalades als apartats anteriors, a càrrec del propietari de dit sòl.
4. En aquells casos que la integració a l'entorn ho justifiqui, el Comú podrà exigir altres característiques quant a l'opacitat de la tanca.

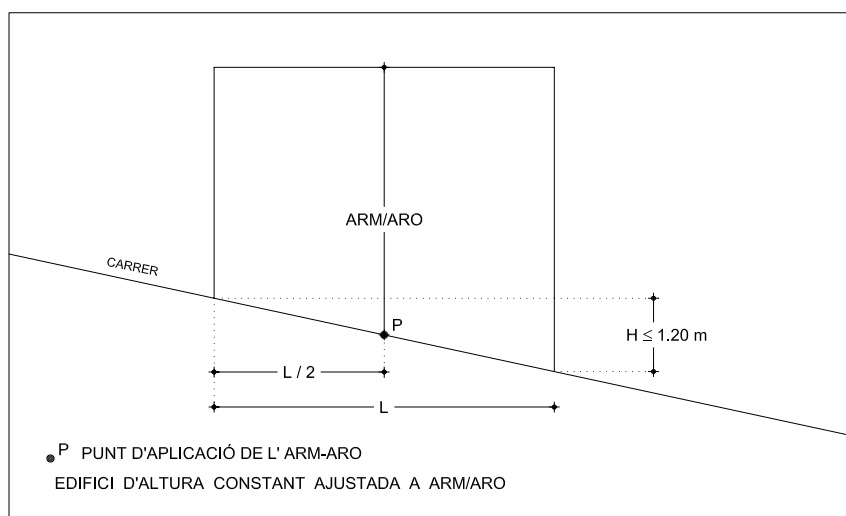


Figura 1

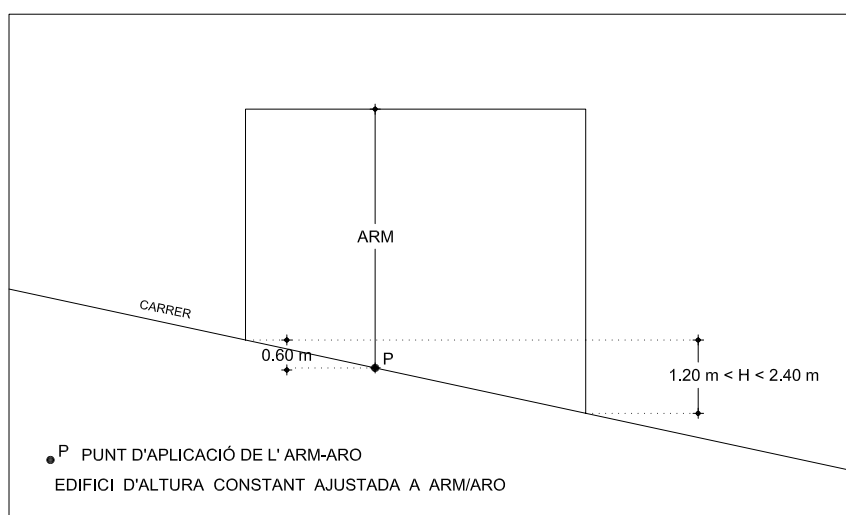


Figura 2

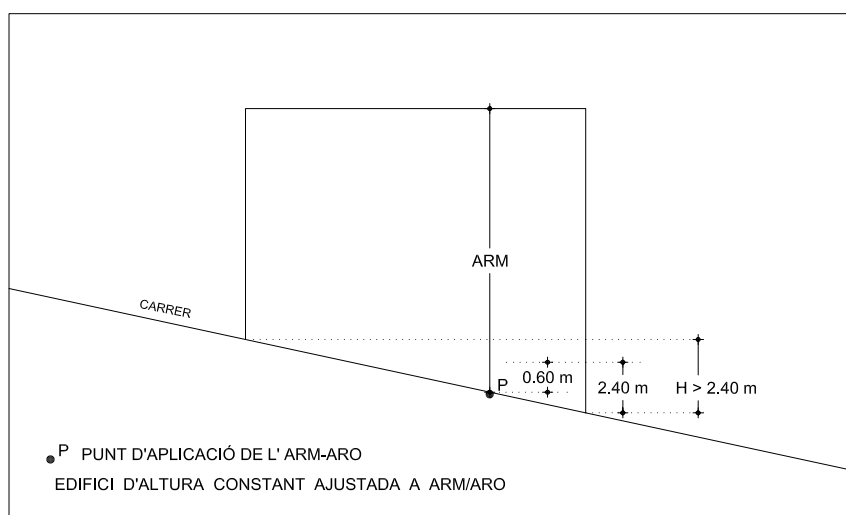


Figura 3

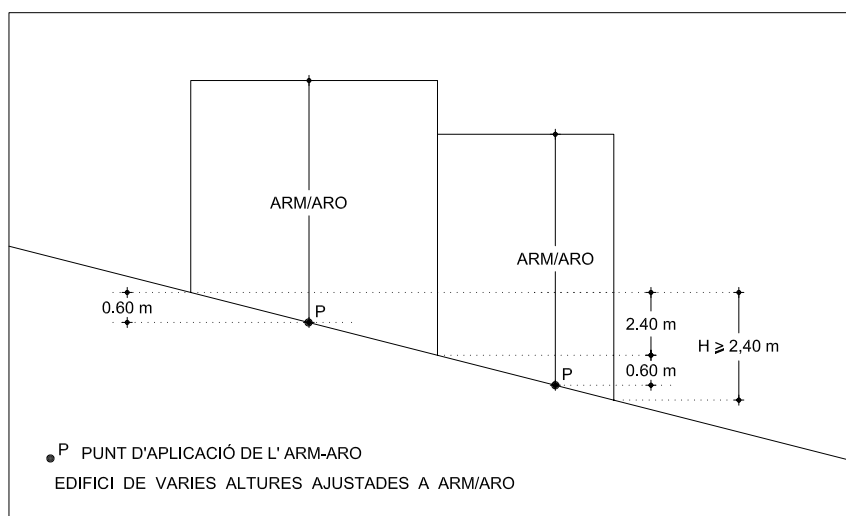


Figura 4

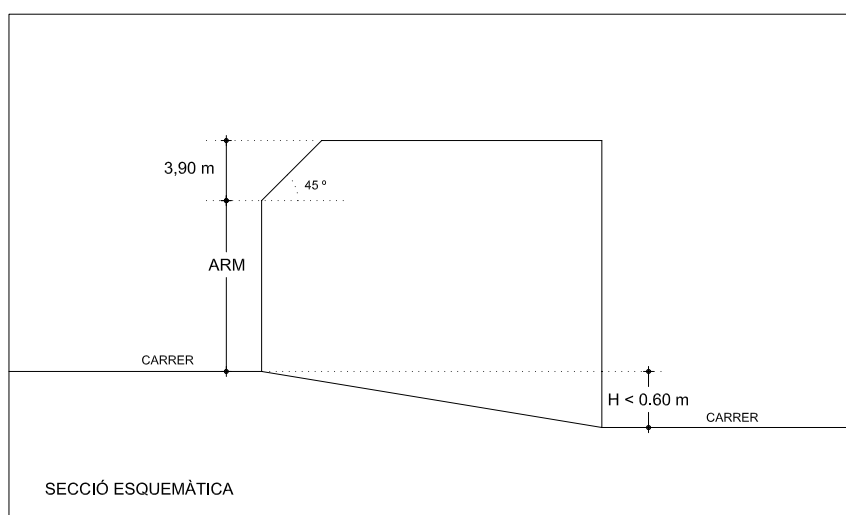


Figura 5

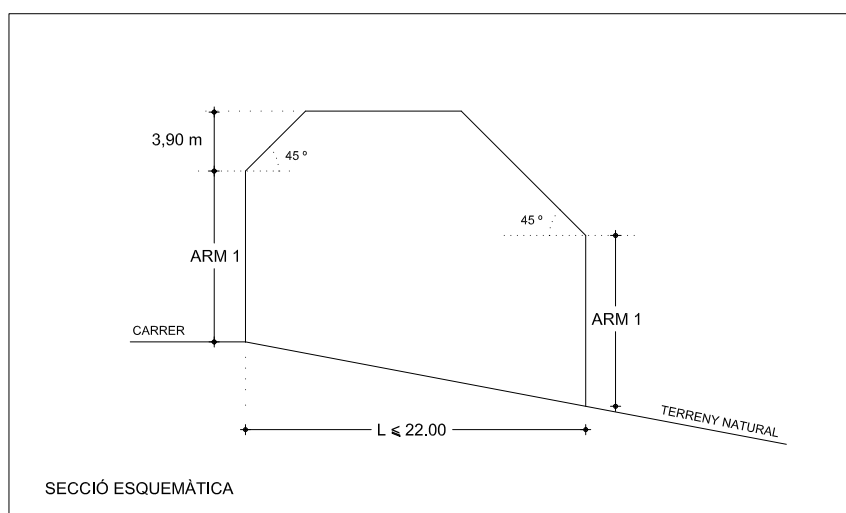


Figura 6

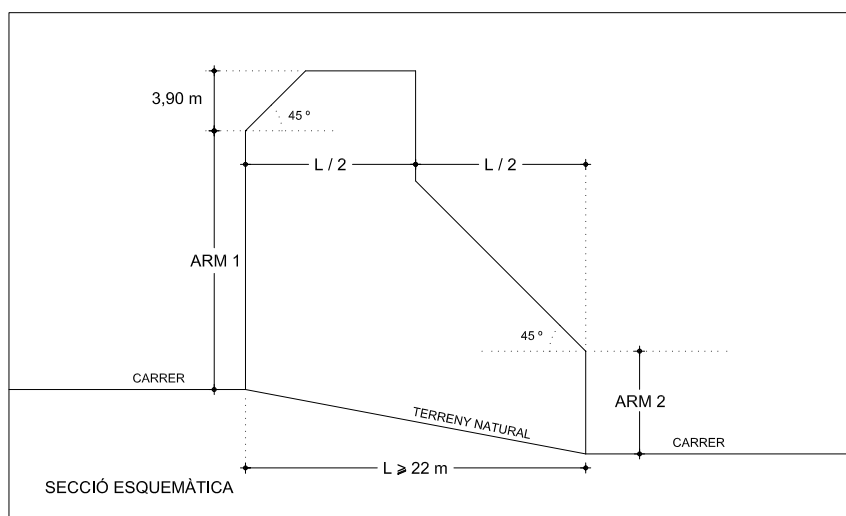


Figura 7

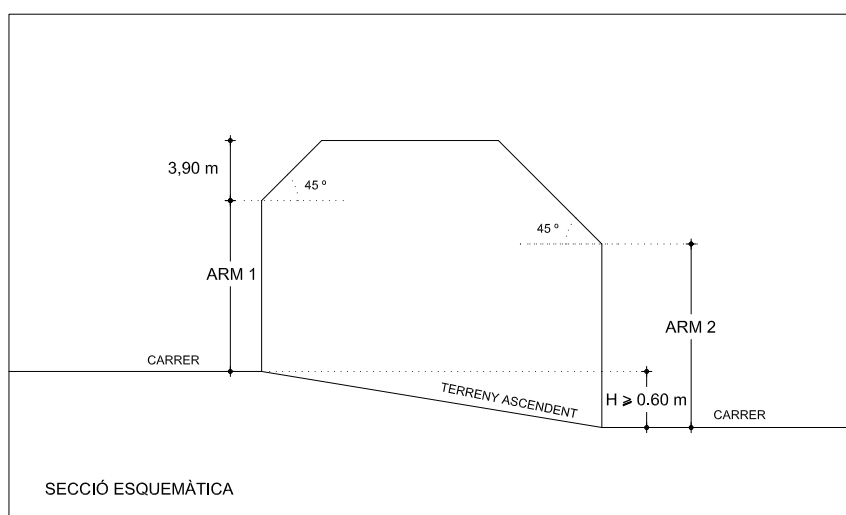


Figura 8

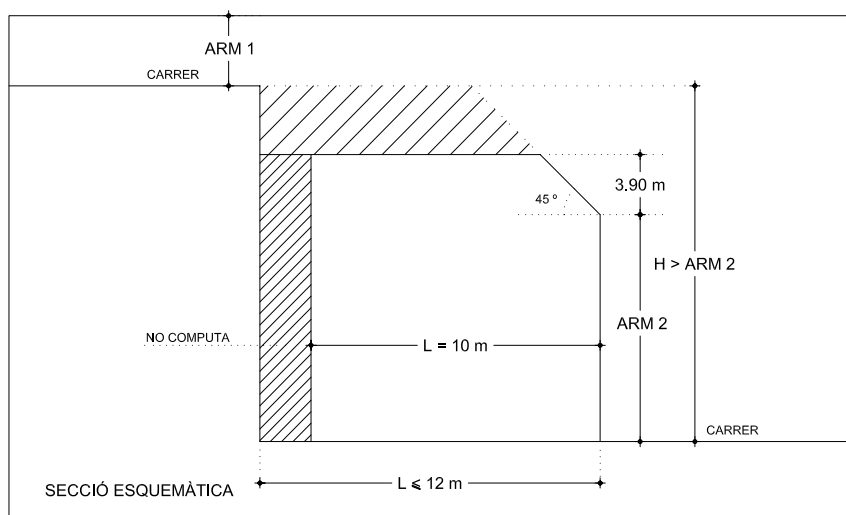


Figura 9

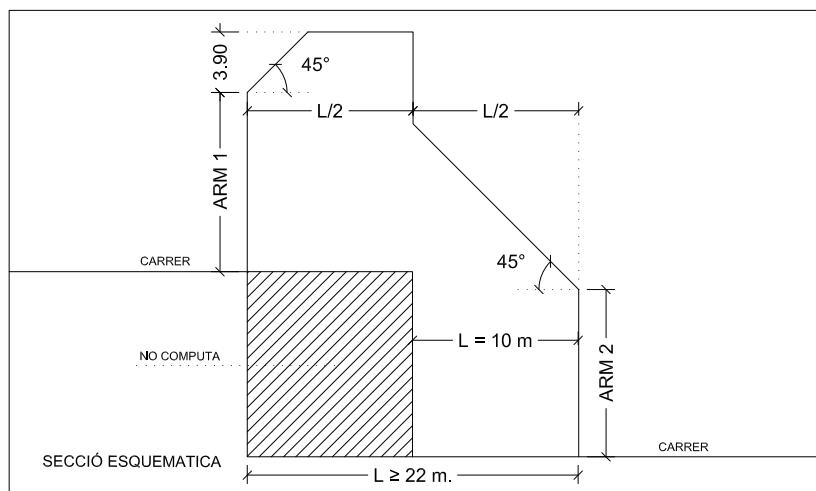


Figura 10

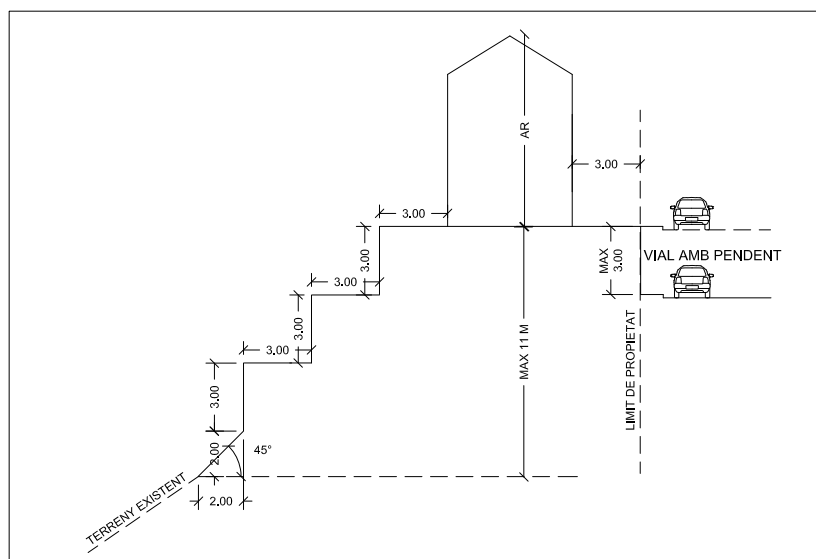


Figura 11

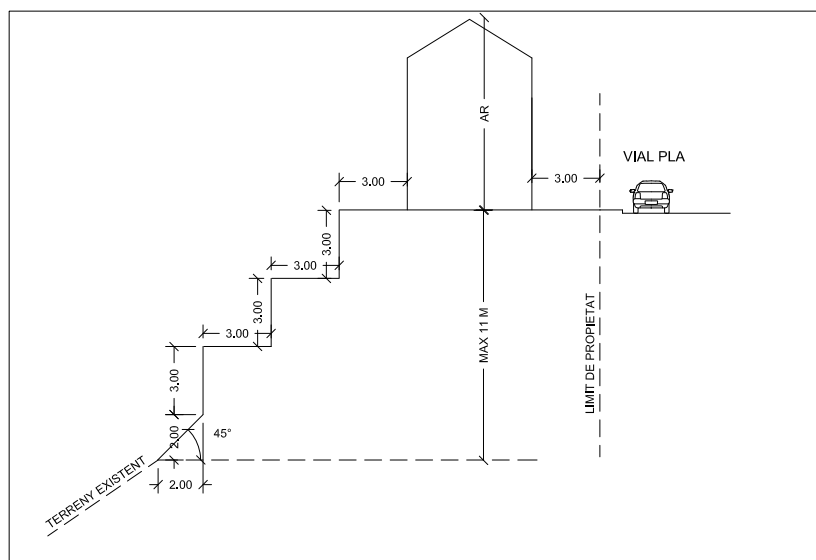


Figura 12

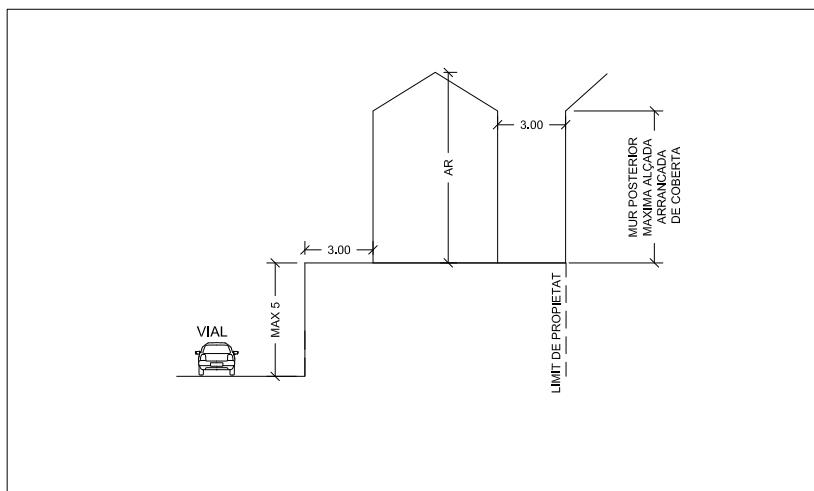


Figura 13

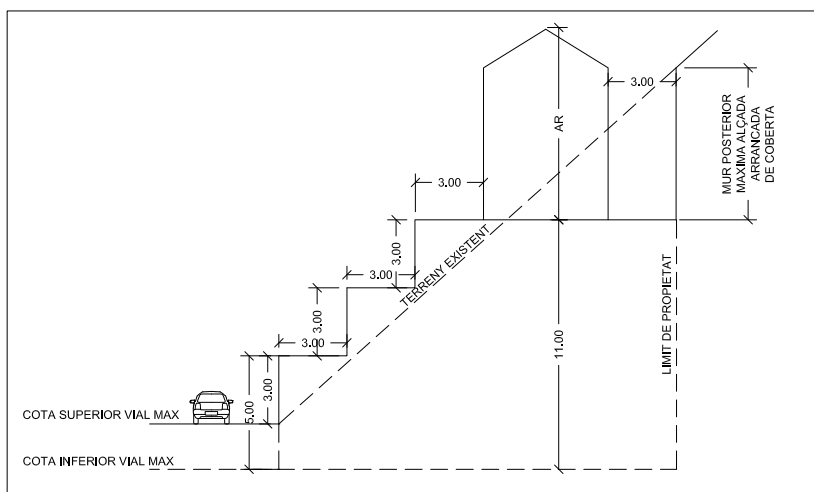


Figura 14

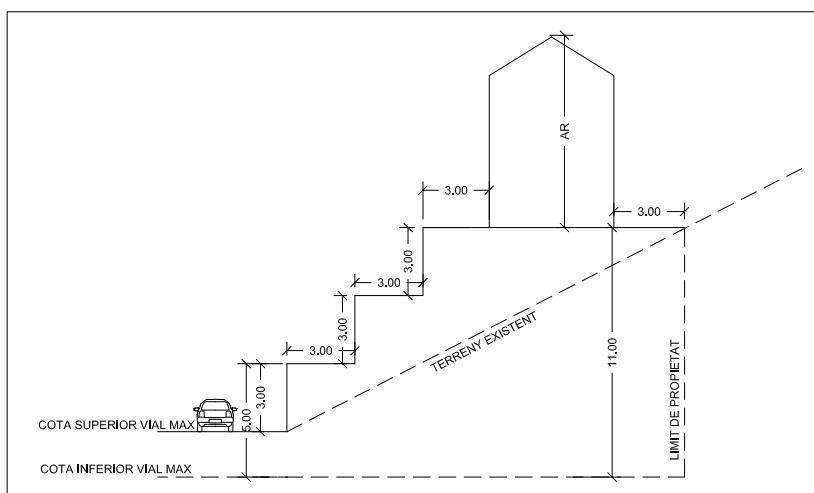


Figura 15

Figura 13: cas de resalitzar-se un únic mur des del vial.
Els murs frontals emprats en la modificació del terreny situats a partir de la rasant del vial d'accés no poden excedir de 5 metres d'alçada sobre la cota de la rasant del vial o del terreny, mesurats a partir de 5 metres en horitzontal des de la cota inferior del vial on se situen els accessos de vehicles.
(Figura 14, Figura 15)

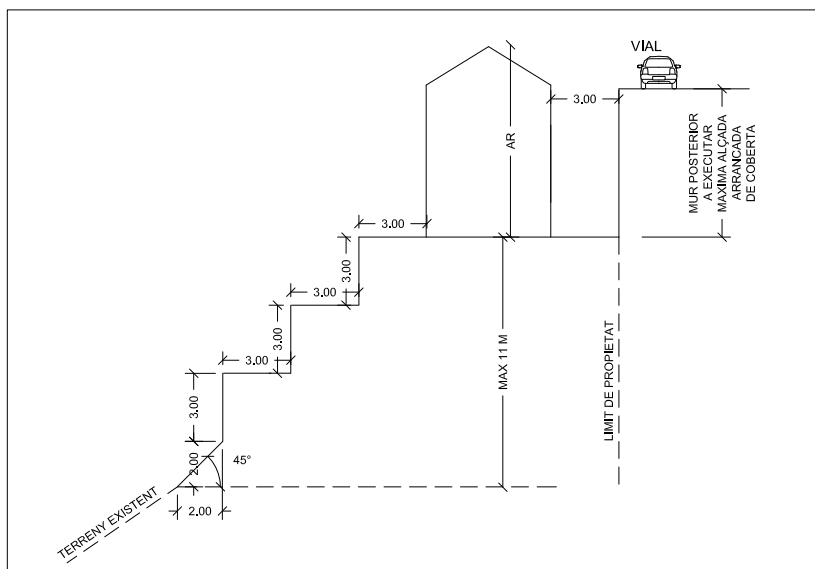


Figura 16

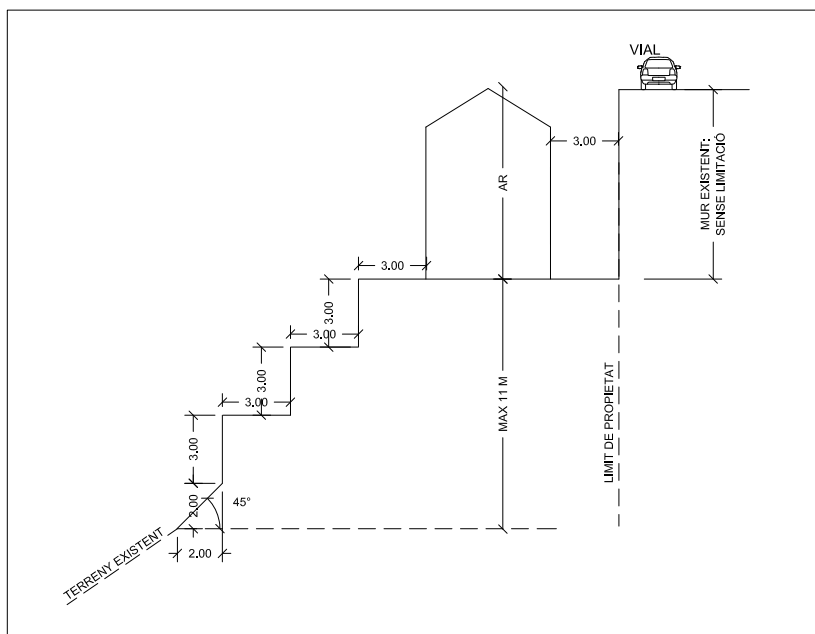


Figura 17