

disconformes segons les condicions d'edificació de la zona, i no es trobin en els supòsits de la condició primera, podran sol·licitar l'ampliació sempre que:

- a. L'edificabilitat total resultant no superi el sostre edificable que correspon a la parcel·la segons la intensitat neta d'edificació, i no se superi el coeficient d'ocupació màxima permès per a la zona;
 - b. L'ampliació es produeixi de conformitat amb les condicions d'edificació de la zona.
 - c. Es respectin les limitacions d'ús establertes per a la zona.
8. Quan es procedeixi a l'enderroc de l'edificació, o aquesta reuneixi els pressupòsits per a la qualificació de finca inadequada, de conformitat amb l'article 154.3 de la Llei del sòl, l'aprofitament del sòl haurà de fer-se d'acord amb les condicions d'edificabilitat establertes en aquestes Normes.

Capítol II

De les disposicions comunes als tipus d'ordenació

Secció 1a

Normes aplicables a tots els tipus d'ordenació de l'edificació.

Article 223. Significat dels conceptes emprats.

1. Aquesta secció conté la reglamentació detallada de les constants o paràmetres que determinen, amb caràcter general, les característiques de l'edificació.
2. Sempre que es facin servir en aquestes Normes els conceptes que a continuació s'indiquen, tindran el significat següent:
 - a. **Parcel·la.** Porció de sòl urbà edificable.
 - b. **Solar.** Parcel·la que pel fet de reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes, és apta per a l'edificació immediata.
 - c. **Planta baixa.** Pis baix de l'edifici al nivell del sòl, dins dels límits que, amb referència a la rasant, assenyalen aquestes Normes en relació als tipus d'ordenació de l'edificació.
 - d. **Planta soterrània.** La situada dessota de la planta baixa.
 - e. **Planta pis.** Tota planta d'edificació que estigui per damunt de la planta baixa.
 - f. **Elements tècnics de les instal·lacions.** Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com són els següents:
Filtres d'aire; dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de telecomunicació, radio i televisió; maquinària d'ascensors; espai per a recorregut extra dels ascensors i,

fins i tot, per a accés d'aquests al pla de terrat o coberta; cossos d'escala d'accés al pla de terrat o coberta; elements de suport per a l'estesa i eixugada de roba i altres.

- g. **Cossos sortints.** Són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior d'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables tant si són tancats, semitancats o oberts.
- h. **Elements sortints.** Són part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació interior o de l'alineació d'edificació.
- i. **Celoberts.** Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.
- j. **Patis de ventilació.** Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències diferents de les peces principals dels habitatges.
- k. **Peces principals d'un habitatge.** Les sales i dormitoris d'acord amb la normativa sobre condicions mínimes d'habitabilitat.

Article 224. Índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la.

1. L'índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa a cada parcel·la per la superfície d'aquesta. L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de la distribució -comportada per l'ordenació de volums- entre totes les parcel·les de l'edificabilitat neta de cada unitat de zona.
2. Al còmput de l'edificabilitat s'han d'incloure les superfícies de totes les plantes, per damunt del soterrani. S'han de computar, també, en l'edificabilitat els cossos sortints tancats o semitancats, els celoberts i els patis de ventilació.
3. L'edificabilitat total, computada segons el número anterior, no pot superar, a les parcel·les amb pendent, la que resulti de l'edificació en terreny en pla horitzontal.

Article 225. Planta baixa.

1. La planta baixa es defineix per als diferents tipus d'ordenació de l'edificació segons les normes següents:
 - a. Al tipus d'ordenació segons alineacions de vial, la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 m. per damunt i 0,60 m. per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la.

En els casos en què, a conseqüència del pendent, existeixi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts al paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa per a cada tram de frontal de parcel·la la de posició inferior.

En els casos de parcel·les amb frontal a dos vials oposats, es referirà la cota de planta baixa a cada front, com si es tractés de parcel·les diferents, la profunditat de les quals assoleixi el punt mitjà de l'illa.

- b. Al tipus d'ordenació d'edificació aïllada, té la consideració de planta baixa aquella planta o part d'aquesta situada damunt del soterrani real o possible.
 - c. Als altres tipus d'ordenació de l'edificació, la planta baixa serà determinada al corresponent pla o estudi de detall en relació amb el soterrani i a la cota de referència de planta baixa tal com es defineix a l'article 261 d'aquestes Normes.
2. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà la següent:

Tipus d'ordenació	Altra referència	Alçada
Edif. segons alineacions de vial		3,70 m.
Edificació aïllada	- planta baixa oberta	3,00 m.
	- planta baixa tancada	2,50 m.
Altres tipus d'ordenació		2,75 m.

Al tipus d'ordenació segons alineacions de vial, l'alçada mínima de sostre de la planta baixa pel que fa a la cota de referència de l'alçada reguladora serà de 4 m. per a amplades de vial de 20 m. o més, i de 3,70 m. per a amplades menors de 20 m.

- 3. No es permet el desdoblament de la planta baixa amb dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresòl.
- 4. Al tipus d'ordenació segons alineacions de vial, es permeten els entresolats en planta baixa quan formin part del local ubicat a l'esmentada planta i no tinguin accés independent des de l'exterior, i s'hauran de complir les condicions següents:
 - a. Els entresolats s'han de separar un mínim de 3 m. de la façana de l'edifici.
 - b. L'alçada lliure mínima, per sota i per sobre serà de 2,50 m.; això no obstant, si la part superior es destina a dipòsit de materials, l'altura mínima es redueix en l'esmentada part a 2,10 m.
 - c. L'entresolat no podrà prolongar-se i ocupar l'espai lliure interior d'illa.
 - d. La construcció dels entresolats no ha d'implicar distorsió en la composició estètica de la façana de l'edifici. Les solucions de reculada de la planta baixa per efecte de la construcció d'entresolats, s'han de regir per aquestes Normes pel que fa a les reculades de l'edificació. Els ajuntaments respectius podran limitar o, si és el cas, prohibir aquesta solució als àmbits determinats que constitueixen un context històric o tradicional.
 - e. Els entresolats no constitueixen superfície de sostre edificable independent de la planta baixa i no són atribuïbles al còmput de l'edificabilitat que pugui ser ordenada mitjançant estudis de detall.
- 5. Al tipus d'ordenació d'edificació aïllada no es permeten les plantes d'entresolat.

6. Als altres tipus d'ordenació les plantes entresolat es podran admetre quan així ho determini, expressament, el pla especial o estudi de detall, i en aquests casos la seva superfície s'ha d'incloure al còmput de l'edificabilitat.

Article 226. **Soterranis.**

1. Els soterranis en el tipus d'ordenació segons alineacions de vial, són els espais situats per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures, a causa dels desnivells, en qualsevol dels fronts de l'edificació.
2. Als altres tipus d'ordenació, el soterrani és tota planta soterrada o semisoterrada, sempre que el seu sostre estigui a menys d'un metre per damunt del sòl exterior definitiu. La part de planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per damunt d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

En aquests tipus d'ordenació els soterranis, a més a més de la condició anterior, han d'ajustar-se, segons la situació en què es trobin, a les regles següents:

- a. El soterrani situat dins de la projecció del cos de l'edifici que per la seva situació defineix com a planta baixa la situada immediatament pel seu damunt, haurà de tenir el seu sostre situat, pel que fa a la cota natural del terreny, amb una variació absoluta de més-menys un metre.
 - b. Els soterranis situats fora de la projecció de l'edifici que ocupen l'espai lliure d'edificació dins dels percentatges d'ocupació màxima de parcel·la, que resulten de desmunts, excavacions o anivellacions, hauran de tenir el sostre a menys d'un metre del nivell del sòl exterior definitiu, obtingut per manipulació del terreny natural amb les limitacions indicades a l'article 255 d'aquestes Normes.
3. Als soterranis no es permet l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions en ús residencial i sanitari. Els soterranis, per dessota del primer, només podran destinar-se a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars. Això no obstant, podran autoritzar-s'hi altres usos, diferents del d'habitatge i del residencial, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i altres i el desallotjament, amb seguretat, de les persones en aquests casos.
 4. L'alçada lliure dels soterranis ha de ser de 2,20 m., com a mínim.
 5. La il·luminació i ventilació dels soterranis quan es realitzi amb solucions de pati anglès, qualsevol que siguin les seves dimensions comportarà la consideració de planta baixa als efectes d'aplicació de l'altura reguladora màxima i nombre de plantes i de compatibilització en la superfície de sostre edificable.

Article 227. **Altura de les plantes pis.**

L'altura lliure de les plantes pis no ha de ser inferior a 2,50 m. L'altura total, inclòs el forjat, es reglamenta a cada zona.

Article 228. Elements tècnics de les instal·lacions.

1. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes Normes, hauran de preveure's al projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.
2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

Article 229. Cossos sortints.

1. Els cossos sortints habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior de l'illa, o de l'alineació de l'edificació, han de complir, sempre, el que disposa aquest article.
2. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i similars amb tots els costats amb tancaments no desmontables. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat totalment algun dels seus contorns laterals mitjançant tancaments no desmontables i opacs, com són les galeries i similars que reuneixin aquestes característiques. Són cossos volats oberts les terrasses, balcons i similars.
3.
 - a. La superfície en planta dels cossos sortints tancats s'han de computar a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
 - b. La mateixa regla s'ha d'aplicar als cossos sortints semitancats. Això no obstant, a l'efecte del càlcul de la superfície de sostre edificable, no s'ha de computar la part que sigui oberta per tots els costats, a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.
 - c. Els cossos sortints oberts no s'han de computar a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable. S'han de computar a l'efecte de l'ocupació màxima a la planta baixa i en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, a més també a l'efecte de separacions a les llinde de parcel·la.
4. En tots els tipus d'ordenació es prohibeixen els cossos sortints a la planta baixa.
5. S'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes a les Normes aplicables a cada zona, els cossos sortints, a partir de la planta primera.
6. S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol se situa a 1 m. de la mitgera.

Article 230. Vol màxim dels cossos sortints.

El vol màxim dels cossos sortints, tancats, semitancats o oberts, és el que estableix aquest article per als diferents tipus d'ordenació:

I. Tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial:

1. A les zones a les quals correspongui aquest tipus d'ordenació, excepte les del nucli antic que tenen una normativa especial per consideracions especials, regiran les prescripcions següents: El vol màxim, mesurat normalment al pla de façana en qualsevol punt d'aquesta, no podrà excedir de la dècima part de l'amplada del vial. Si per aplicació d'aquesta regla resulta un vol superior a 1,50 m., s'aplicarà aquesta mida com a vol màxim. Si l'edificació dóna a vies o trams de vies d'amplada diferent, per a cada un dels cossos sortints cal aplicar la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via a la qual recau, amb el límit màxim de 1,50 m.
2. El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa, no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure interior de l'illa, amb un vol màxim, en tot cas, de 1,50 m.

A l'espai lliure interior de l'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que depassin la profunditat edificable.

3. Els cossos sortints oberts podran ocupar totalment la longitud de la façana. Els tancats i semitancats no podran ocupar més d'un terç de la longitud esmentada. En l'un i l'altre cas, els cossos estan limitats en la seva distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral del vol, que se situa a un metre de la paret mitgera.

Quan el vol dels cossos tancats o semitancats no sigui superior a 45 cm. podran ocupar més d'un terç de la longitud de façana, sempre que no depassi la superfície que li correspondria en cas de vol màxim.

II. Tipus d'ordenació d'edificació aïllada:

1. En aquest tipus d'ordenació, el vol dels cossos sortints, tancats o semitancats, esdevé limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. Als percentatges d'ocupació màxima i a les separacions a les llindes de parcel·la, es tindran en compte els tancats, semitancats i oberts.

III. Tipus d'ordenació volumètrica específica.

1. Els cossos sortints, tancats, semitancats o oberts es limitaran a un vol màxim d'una desena part de la distància entre alineacions d'edificació. Quan per aplicació d'aquesta regla resulti un vol superior a 1,80 m. caldrà reduir el vol a aquesta dimensió màxima.
2. A aquest tipus d'ordenació s'ha d'aplicar l'establert a l'apartat 3 per al tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial.

Article 231. Elements sortints.

1. Els elements sortints, com són els sòcols, pilars, barbicanes, gàrgoles, marquesines, para-sols i similars fixos s'han de limitar, pel que fa al seu vol, al que disposen per als cossos sortints, amb les particularitats següents, aplicables a tots els tipus d'ordenació.

- a. S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació que doni a un carrer de més de 6 m. d'ample, i sempre que no sobresurti més d'un cinquantè de l'amplada de vial, d'una dècima part de l'amplada de la voravia i de 0,40 m. quan afectin menys de la cinquena part de la longitud de façana o de 0,15 m. si ocupen més d'aquest cinquè de façana.
 - b. S'admeten els elements sortints que se situïn de manera que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior a 2,50 m. per damunt de la rasant de la voravia i el seu vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de la voravia de menys 0,60 metres, amb un límit màxim de 1,50 m. quan siguin opacs i de 3 m. quan siguin translúcids.
 - c. Les barbacanes podran volar del pla de façana fins a un màxim de 0,45 m. per als carrers de menys de 20 m. i fins a un màxim de 0,90 m. per als carrers de 20 o més m.
2. Els elements sortints no permanents, com són les veles, persianes, rètols, anuncis i similars, no s'inclouen al concepte d'elements sortints regulats en aquestes Normes. Aquests seran regits pel que s'estableix a les ordenances municipals.

Article 232. **Ventilació i il·luminació.**

1. a. Als edificis d'habitatges, els dormitoris i sales interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació per mitjà, si més no, de celoberts. La ventilació i il·luminació de les altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o estances i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.
 - b. La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges, no destinades a dormitoris i estances, quan s'assegurin les condicions higièniques i estigui autoritzat per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.
 - c. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i estances destinats a usos comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.
 - d. L'ús d'aquests mitjans tècnics ha de ser regulat per ordenances municipals de construcció.
2. El que es disposa en aquest article sobre patis i l'establert als articles següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació, per l'addició de plantes noves.

Article 233. **Celoberts.**

1. Els celoberts poden ser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a espais lliures o a vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió del celobert interior ha de ser la que permeti inscriure a l'interior seu un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de 3 m. que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de 2 m. i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula següent:

Alçada del celobert (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m ²)
1	10
2	10
3	12
4	14
5	16
6	18
7	20
més de 7	22

3. Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscriptible que diu el número anterior d'aquest article. No seran aplicables, contràriament, a aquests celoberts, les superfícies mínimes fixades a la taula anterior.

Les parets dels celoberts mixtos s'han de considerar com a façanes a tots els efectes.

4. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que l'esmentada comunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.

Els patis mancomunats s'han de regir, pel que fa a la forma i dimensions, pel que es disposa per als patis interiors i els mixtos.

5. Als efectes del que disposa aquest article sobre celoberts interiors, s'han de tenir en compte, a més les regles següents:
- Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
 - L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície, s'han d'amidar en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.
 - El paviment del celobert ha d'estar, com a màxim, un metre per damunt del nivell de sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.
 - Els celoberts podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe, entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20 per 100 superior a la del celobert.

Article 234. **Patis de ventilació.**

1. Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtos, com els celoberts.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de l'alçada. La dimensió del pati ha de ser la que permeti inscriure-hi un cercle de diàmetre igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de 2 m. que no produeixi en cap punt de la planta estrangulacions de menys de 2 m. i amb una superfície mínima segons la taula següent:

Alçada del pati (núm. plantes pis)	Superfície mínima (m²)
1	5
2	5
3	7
4	9
5	11
6	13
7	15
més de 7	17

3. Regiran quant als patis de ventilació les regles següents:
 - a. No és permès de reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
 - b. L'alçada del pati, a efectes de determinació de la superfície, s'ha d'amidar en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.
 - c. El paviment del pati ha d'estar, com a màxim, a un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
4. Els patis de ventilació mixtos han de complir condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos.
5. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap tipus, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20 per 100 superior a la del pati.

Article 235. **Mínim de superfície conjunta de celoberts i patis de ventilació a planta pis.**

1. A les zones de nucli antic: Substitució de l'edificació antiga (12) i en densificació urbana, extensiva (13 a) i semiintensiva (13 b), sens perjudici del compliment de les condicions de superfície establertes per als celoberts i patis de ventilació, la suma de les corresponents als que s'estableixin a les plantes pis d'un edifici, assolirà un percentatge en relació amb la superfície edificable a l'altura reguladora superior al dotze (12).
2. Les porcions de parcel·la contigües a l'espai lliure interior de l'illa que puguin quedar sense edificar computaran en el càlcul de l'esmentat percentatge.