



Ajuntament de Banyoles  
**Àrea d'Urbanisme**

## **ANNEX I**

# **NORMES COMPLEMENTÀRIES D'EDIFICACIÓ**



## **NORMES COMPLEMENTÀRIES D'EDIFICACIÓ**

### **SECCIÓ PRIMERA.- NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ**

#### **ART. 1.- Tipus d'ordenació de l'edificació**

1.- Els tipus d'ordenació física de les zones establertes en aquestes normes són els següents:

- a. Edificació segons alineacion de vial. Correspon a una edificació entre mitgeres, al llarg dels carrers o vials, regida bàsicament per l'alçada reguladora màxima i per la profunditat edificable.
- b. Edificació aïllada. Edificació aïllada, establerta en atenció a la forma i superfície de la parcel.la i regulada bàsicament atenent als factors següents: alçada màxima, índex d'intensitat d'edificació, percentatge màxim d'ocupació de parcel.la i distàncies mínimes a les seves llindes.

#### **Art. 2.- Conceptes**

1.- Aquesta secció conté la regulació de les constants i paràmetres que configuren amb caràcter general el tipus d'ordenació aplicable a cada zona.

2.- Sempre que s'utilitzin en aquestes Normes els conceptes que s'indiquen tot seguit, tindran el significat següent:

- a. Parcel.la.** Porció de solar edificable.
- b. Solar.** Parcel.la que per reunir les condicions de superfície i urbanització legalment establertes és apte per ser edificada.



- c. **Planta baixa.** Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que amb referència a la rasant assenyalada la normativa, amb una alçada lliure mínima interior de:
- 3'30 m en el cas locals comercials, magatzems, etc...
  - 2'50 m en el cas d'habitatges i comerços amb una superfície inferior de 250 m<sup>2</sup>.
- d. **Planta soterrani.** La situada per sota de la planta baixa amb una alçada lliure mínima interior de 2'20 m.
- e. **Planta pis.** Tota planta de l'edificació que estigui per damunt de la planta baixa, amb una alçada lliure interior de 2,50 m.
- f. **Elements tècnics de les instal·lacions.** Parts integrants dels serveis de l'edifici, de caràcter comú, com filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensors, espais per accés al pla del terrat o coberta, suports per estendre i assecat la roba, i altres de la mateixa naturalesa.
- g. **Cossos sortints.** Són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana, de l'alineació interior o espai lliure a l'interior d'illa, i tenen caràcter d'habitables o ocupables, poden ésser tancats, semitancats o oberts.
- h. **Elements sortints.** Són elements constructius o dels serveis integrants de l'edificació no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana i de l'alineació interior o d'espai lliure interior d'illa.
- i. **Celobert.** Espai no edificat situat dintre del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació.



- j. **Patis de ventilació.** Espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències que no siguin peces principals de l'habitatge.
- k. **Peces principals d'un habitatge.** Les sales i dormitoris d'acord amb la normativa sobre condicions mínimes d'habitabilitat.

### **Art. 3.- Coeficient d'edificabilitat de parcel·la.**

- 1.- És el factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'una parcel·la en relació a la seva superfície.
- 2.- Al càlcul 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 de terrenys en pla horitzontal.

### **Art. 4.- Planta soterrani.**

- 1.- Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions d'ús residencial o sanitari, ni activitats que suposin permanència de personal. Només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars, això no obstant, podran utilitzar-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, etc..., i el desallotjament de les persones amb seguretat, en aquests casos.

### **Art. 5.- Elements tècnics de les instal·lacions.**



1.- Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes ordenances, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.

#### **Art. 6.- Cossos sortints (Fig. 1)**

1.- Els cossos sortints habitables i ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurtin de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior d'illa o de l'alineació de l'edifici compliran en tot cas, el que es disposa en aquest article.

a.- Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments indesmuntables.

b.- Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat totalment algun de llurs cantons laterals amb tancaments indesmuntables i opacs, com són les galeries i similars, que reuneixen aquestes característiques.

c.- Són cossos sortints oberts les terrasses, balcons i similars.

2.- 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.

3.- Als cossos sortints semitancats s'aplicarà la mateixa regla. Però a efectes de càlcul de la superfície del sostre edificable deixarà de computar-se la part que sigui oberta per tots els costats a partir d'un pla o superfície paral·lela a la línia de façana.

4.- Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes de càlcul de la superfície de sostre edificable, però si a efectes de l'ocupació màxima, en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, a més també a efectes de separació als límits de parcel·la.

#### **Art. 7.- Vol màxim dels cossos sortints**

1.- 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 alineació de vial.

1.- En totes les zones a les quals correspongui aquest tipus d'ordenació, regiran les prescripcions fixades en l'article 50 de les Normes Urbanístiques del Pla General de Banyoles.

2.- El vol màxim dels cossos sortints oberts en l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'una vigèssima part del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure interior d'illa, amb un vol màxim, en tot cas, d'un coma vint metres (1,20 m).

3.- A l'espai lliure interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que ultrapassin la profunditat edificable.

II.- Tipus d'ordenació d'edificació aïllada

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

**Art. 8.- Elements sortints.**

1.- Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, es limitaran quant a vol, a tot el que s'ha disposat per als cossos sortints amb les particularitats establertes en l'article 50 de les Normes Urbanístiques del Pla General de Banyoles.



2.- Els elements sobresortints no permanents, com són les veles, persianes, rètols, anuncis i similars, no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes ordenances. Seran regits per allò que estableixi l'ordenança municipal respectiva.

### **Art. 9.- Ventilació i il.luminació**

1.-

a) En els edificis d'habitatges els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il.luminació per mitjà de celobert. La ventilació i il.luminació d'altres dependències que no siguin destinades a dormitoris o estances, i les de les escales o peces interiors auxiliars, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.

b) La ventilació i la il.luminació a través de mitjans tècnics, sense utilització de celobert o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinades a dormitoris i estances quan se n'assegurin les condicions higièniques i hi hagi d'autorització per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

c) La ventilació i enllumenat dels locals de treball i estances destinades a ús comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements tècnics de provada eficàcia que assegurin condicions adequades d'higiene.

d) L'ús d'aquests mitjans tècnics quedarà regulat per les disposicions que es contempen a les Ordenances Municipals de construcció.

e) Les escales hauran de tenir la il.luminació lateral directa en l'espai de cada planta mitjançant obertura de 1,25 m<sup>2</sup> de superfície mínima, i la ventilació al menys mitjançant obertures no inferiors a 1,00 m<sup>2</sup> situades en la primera i última planta de l'edifici.

f) S'exceptuen d'allò disposat en el paràgraf anterior la planta baixa i les dues últimes, quan l'escala tingui il.luminació i ventilació zenital.



L'esmentada ventilació haurà d'obtenir-se mitjançant obertures de 1,20 m<sup>2</sup> de superfície mínima.

2.- El que es disposa en aquest article sobre patis i al següent sobre celoberts i patis de ventilació, és també aplicable a les obres d'ampliació i d'addició de noves plantes.

### **Art. 10.- Celoberts**

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

2.- La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depenen de llur alçada, i seran tals que permetin d'inscriure a llur interior un cercle de diàmetre igual a una sisena part de llur alçada, amb un mínim de tres metres (3 m) sense produir, en cap punt, estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i quan llurs superfícies mínimes corresponguin a les següents:

Alçada del celobert (núm. plantes pis)	Superfície mínima (m <sup>2</sup> )
1	10
2	10
3	10
4	12
5	15

3.- Els celoberts mixtos, que són aquells oberts per alguna o algunes de llurs cares a espais lliures o a vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parts fixades del diàmetre del cercle inscrit de l'anterior paràgraf. Les superfícies mínimes fixades a la taula no seran aplicables a aquests celoberts.

Les parets dels celoberts mixtos es consideraran i tractaran 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 la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública.

Els patis mancomunats es regiran, quant a llur forma i dimensions, per allò disposat per als patis interiors i mixtos.

5.- A efectes del que disposa aquest article sobre celoberts interiors, es tindran en compte les regles següents:

- a) Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis com són els safareigs.
- b) L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.
- c) El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar i il.luminar.
- d) Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai lliure al voltant sense tancaments de cap classe, junt a les parets del celobert de superfície de ventilació mínima igual o superior en un 20% a la del celobert.

#### **Art. 11.- Patis de ventilació**

1. Els patis de ventilació poden ser com en el cas dels celoberts, interiors o mixtos.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depenen de llur alçada. La dimensió del pati de ventilació serà tal que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m) i una superfície mínima igual o major a la de la taula següent:

Alçada del pati	Superfície mínima
-----------------	-------------------



(núm. plantes pis)	(m <sup>2</sup> )
1	5
2	5
3	5
4	7
5	9

3. Quant a les característiques, els patis de ventilació es conformaran a les regles següents:
4. No es permet reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
  - a. L'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida per ell.
  - b. El paviment del pati estarà, com a màxim, a un metre (1m) per damunt del nivell del sòl a la dependència a ventilar o il.luminar.
5. Els patis de ventilació mixtos compliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos.
6. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i a la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima igual al 20% de la del pati.



## SECCIÓ SEGONA. ORDENANCES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIONS DE VIAL.

### Art. 12.- Paràmetres específics

1. En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial, els paràmetres que determinen les característiques de l'edificació són els següents:

A. Principals:

- a. alineació de vial
- b. línia de façana
- c. alçada reguladora màxima
- d. nombre màxim de plantes
- e. paret mitgera
- f. illa
- g. fondària edificable
- h. espai lliure interior d'illa

B. Secundaris

- i. reculada de l'edificació

2. Sempre que s'usen en aquestes normes els conceptes esmentats, tenen el significat següent:

**a.- Alineació de vial.** És la línia que estableix al llarg dels vials, els límits de l'edificació.

**b.- Línia de façana.** És el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·la.

**c.- Alçada reguladora màxima.** La que poden assolir les edificacions.

**d.- Nombre màxim de plantes.** Nombre màxim de plantes admeses dintre l'alçada reguladora. Alçada i nombre de plantes s'han de respectar conjuntament.



**e.- Mitgera.** És la paret lateral, partió entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació.

**f.- Illa.** Superfície de sòl delimitada per alineacions de vialitat contigües.

**g.- Profunditat edificable.** És la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior.

**h.- Espai lliure interior d'illa.** És l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.

#### **Art. 13.- Planta baixa i planta soterrani.**

1. La planta baixa és aquella que té el paviment situat entre 0,60 metres per sobre o per sota de la rasant del vial, en els punts de major o menor cota.
2. Quan a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dintre dels límits anteriorment establerts, s'entendrà per planta baixa per a cada tram frontal de parcel·la la de posició inferior.
3. En els casos de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota de la planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals sigui el punt mig de l'illa.
4. Les plantes soterrani en el tipus d'ordenació segons alineació de vials són les situades per sota de la planta baixa, tingui o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
5. La planta soterrani no podrà ultrapassar l'ocupació permesa a la parcel·la en PB. S'exceptuen d'aquesta condició aquelles parcel·les que per les seves reduïdes dimensions no sigui possible complir amb el requeriment mínim de places d'aparcament pel nombre d'habitatges previstos. En



aquest cas es podrà ocupar, només en planta soterrani, el 100% del pati i s'haurà de preveure el tractament de la superfície exterior amb elements de vegetació.

6. En el cas d'habitatges en planta baixa, la cota del paviment s'haurà de situar com a mínim a 0,60 m del nivell del carrer

#### **Art. 14.- Alineació de vial.**

1. L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, excepte en els casos de reculada permesa.

#### **Art. 15.- Alçada (Fig. 2)**

1. L'alçada reguladora de l'edificació, i el nombre màxim de plantes, és l'establert a les normes aplicables a cada zona, tenint en compte la qualificació de la zona.
2. L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas de terrat o coberta plana.
3. Per damunt de l'alçada reguladora màxima només es permetran:
  - a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent que no excedeixi el trenta per cent (30%), i l'arrencada de la qual es situa sobre una línia horitzontal paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes. En aquest cas la coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec, el qual tindrà un cantó màxim de 60 cm, i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. En la zona qualificada com a conjunts històrics les golfes que en resultin no seran habitables ni ocupables.



- b) Es permet que la coberta augmenti el volum de la planta pis immediatament per sobre, permetent-se la possibilitat de fer golfes habitables.

Aquestes golfes únicament es podran dedicar a ampliació de l'habitatge, havent de complir el nivell B d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges a planta pis. Les golfes no tindran accés independent des de l'exterior.

Aquest apartat no és d'aplicació a la zona de conjunts històrics.

- c) Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de seixanta centímetres (0,60 m).

- d) Les baranes de façana i dels patis interiors l'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir un coma vint metres (1,20 m) si són opaques i d'un coma vuitanta metres (1,80 m) si són transparents, reixes o similars.

- e) Els elements de separació entre terrats. L'alçada màxima d'aquestes baranes no podrà excedir un coma vint metre (1,20 m) si són opacs i de dos coma cinquanta metres (2,50 m) si són transparents reixes o similars.

- f) Per sobre dels plans teòrics que resultarien de cobrir l'edifici amb teulada, únicament podran emergir les xemeneïes de sortida de fums, les antenes i les claraboies dels celoberts, aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 60 cm d'aquesta en cada punt.

- g) Els cossos edificats que continguin la caixa d'escala, elements tècnics de l'ascensor la climatització de l'edifici, els patis de ventilació i els dipòsits d'aigua i les golfes habitables no podran emergir dels plans teòrics que resultarien de cobrir l'edifici amb teulada.



- h) Si per aplicació de la regla anterior fos impossible la construcció de la caixa d'escaleres o la de l'ascensor, únicament aquests podran superar el gàlib anterior, sempre i quan se situin a tres metres (3m) separats de totes les façanes, tinguin una alçada màxima de tres coma vint-i-cinc metres (3,25 m) sobre el pla superior dels elements resistents i la seva ocupació no superi la superfície de vint metres quadrats (20 m<sup>2</sup>).
- i) Els elements decoratius de les façanes.

**Art. 16.- Regles sobre la determinació d'alçades** (fig. 3)

L'alçada s'amida d'acord amb les disposicions del número dos de l'article anterior. La determinació del punt de referència o punt d'origen per l'amidament de l'alçada és diferent per a cadascun dels supòsits següents:

1. Edificis amb façana a una sola via:

- a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de zero coma seixanta metres (0,60 m), l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
- b) Si la diferència de nivells és més de zero coma seixanta metres (0,60 m), l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a zero coma seixanta metres (0,60 m) per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de més alta cota.
- c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana, la rasant es situï a més de tres metres (3m) per dessota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors com si cada tram correspongués a una façana independent.



2. Edificis amb façana a dues o més vies. Que facin cantonada o xamfrà:
  - a) Si l'alçada reguladora fos la mateixa a cada vial, s'aplicaran les condicions del número 1 anterior. Però operant amb el conjunt de les façanes desenrotllades com si es tractés d'una sola.
  - b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podrien córrer pels carrers adjacents més estrets, fins a la intersecció sobre alineació del vial de menor amplada de la prolongació de la línia límit de profunditat edificable corresponent al carrer de més amplada. A partir d'aquell punt s'aplicarà a la resta de la façana l'alçada pertinent a la zona de vial a què correspon com si aquesta constituís una unitat d'edificació independent.
  
3. Edificis amb façana enfrontada a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà:
  - a) Els edificis amb façanes amb front a dues o més vies sense fer cantonada o xamfrà i l'edificació dels quals a cada casa sigui seprada de l'altra per l'espai lliure interior d'illa es regularan, quant a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.
  - b) Si els carrers estan a diferent nivell, el canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel.la.

#### **Art. 17.- Profunditat edificable**

1. La profunditat edificable es delimita per la línia de la façana i la línia posterior d'edificació.
2. La profunditat edificable en cada parcel.la només podrà ser depassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints.





3. Quan per l'aplicació de la profunditat edificable no es pugui inscriure un cercle de 8 m de diàmetre entre les alineacions interiors, es considerarà que l'espai interior d'illa és totalment edificable.

**Art. 18.- Regles sobre mitgeres.**

1. Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable, o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar amb materials de façana o, optativament, caldrà, retirar-les el tros necessari per permetre l'aparició d'obertures, com si es tractés d'una façana.

**Art. 19.- Espai lliure interior (Fig. 4).**

1. L'edificació a l'espai lliure interior d'illa, quan sigui permesa, només podrà entendre's referida a la rasant del carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades.

En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir de manera que l'edificació a l'espai no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus (45°) des del límit de profunditat edificable de la parcel·la oposada, traçat a l'alçada màxima corresponent a la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa forma des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.

En casos en què la parcel·la sobrepassi la profunditat que diu el paràgraf primer d'aquest apartat, sense arribar a cap altre carrer, la resta de la parcel·la no podrà edificar-se a més alçada que la que correspon a un solar amb davanters a l'alineació oposada i que tingui per longitud de façana el segment interceptat en aquests davanters per dues perpendiculars traçades des dels dos punts extrems posteriors del solar real.



**Art. 20.- Construccions admeses sobre l'alçada màxima a l'espai lliure interior.**

1. Sobre l'alçada admesa en l'espai lliure interior solament s'admetran els elements de separació de propietats, amb una elevació màxima de 2,50 m si es realitzen amb reixes o similars, o 1,80, si es realitzen amb elements opacs i lluernaris.



### **SECCIÓ TERCERA.**

#### **NORMES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ AÏLLADA.**

##### **Art. 21.- Paràmetres utilitzats en aquest tipus d'ordenació.**

1. Els paràmetres propis del tipus d'ordenació en edificació aïllada són:
  - a forma i mida de la parcel.la
  - b ocupació màxima de la parcel.la
  - c alçada reguladora màxima
  - d nombre màxim de plantes
  - e separacions mínimes
  - f edificacions auxiliars

##### **Art. 22.- Forma i mida de la parcel.la**

Es precisen en detall a la reglamentació de cada zona.

##### **Art. 23.- Desenvolupament del volum edificable**

1. El volum màxim edificable permès a cada parcel.la, inclosos els vols de cossos sortints i d'elements sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona, en una o més edificacions principals i destinar-se part del volum a edificacions auxiliars.
2. Quan en la regulació de la zona es fixin, en funció de la mida de la parcel.la, límits màxims al nombre d'unitats independents resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel.la, s'hauran de respectar, encara que això representi que no es pot aprofitar el màxim sostre possible segons l'índex d'intensitat d'edificació.



#### **Art. 24.- Ocupació màxima de la parcel·la**

1. L'ocupació màxima de parcel·la que es podrà edificar és l'establerta en les normes aplicables en la zona. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
2. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellaments o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la.

#### **Art. 25.- Sòl lliure de l'edificació**

1. Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte, en superfície de cap altre aprofitament més que del corresponent 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 per als patis mancomunats.
3. No s'admet cap tipus de construcció, ni tant sols soterrada, s'haurà d'enjardinar. Es permeten instal·lacions de caire esportiu com piscines, tennis, frontons i anàlegs o les rampes d'accés als soterranis.
4. L'alçada màxima dels murs en aquests espais serà la mateixa que l'alçada de les tanques.

#### **Art. 26.- Planta baixa i planta soterrani (fig. 5)**

1. Tindrà la consideració de planta baixa aquella planta o part d'aquesta situada damunt de la planta soterrani, real o possible.



2. Tindrà la consideració de planta sotterrani, referida a la parcel·la tota planta enterrada o semienterrada sempre que llur sostre estigui a menys d'un metre per sobre el nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

**Art. 27.- Alçada màxima i nombres de plantes.**

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que segons el relleu del terreny tingui la consideració de planta baixa.

En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cadascuna de les plantes, o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

En cap dels casos, les cotes de referència de les plantes baixes es podran establir amb una variació absoluta de més-menys un metre amb relació a la cota natural del terreny.

2. Els valors de les alçades màximes i el nombre de plantes es determinen en les normes de cada zona.
3. Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà.
  - a. La coberta terminal de l'edifici, de pendent que no excedeixi el trenta per cent (30%), i l'arrancada de la qual es situa sobre una línia horitzontal paral·lela als paraments exteriors de les façanes. En aquest cas la coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec, el qual tindrà un cantó màxim de 60 cm, i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs.



- b. Es permet que la coberta augmenti el volum de la planta pis immediatament per sobre, permetent-se la possibilitat de fer golfes habitables. Aquestes golfes únicament es podran dedicar a ampliació de l'habitatge, havent de complir el nivell B d'habitabilitat objectiva exigit als habitatges, a la planta pis. Les golfes no tindran accés independent des de l'exterior.
- c. Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta centímetres (60 cm).
- d. Les baranes dins d'una alçada màxima d'un coma vint metres (1,20 m) si són opaques i d'un coma vuitanta metres (1,80 m) si són transparents.
- e. Per sobre dels plans teòrics que resultarien de cobrir l'edifici amb teulada, únicament podran emergir les xemeneies de sortida de fums les antenes i les claraboies dels celoberts, aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 60 cm d'aquesta en cap punt.
- f. Els cossos edificats que continguin la caixa d'escala, elements tècnics de l'ascensor la climatització de l'edifici, els patis de ventilació i els dipòsits d'aigua i les golfes habitables no podran emergir dels plans teòrics que resultarien de cobrir l'edifici amb teulada.
- g. Si per aplicació de la regla anterior fos impossible la construcció de la caixa d'escaleres o la de l'ascensor, únicament aquests podran superar el gàlib anterior, sempre i quan se situïn a tres metres (3 m) separats de totes les façanes, tinguin una alçada màxima de tres coma vint-i-cinc metres (3,25 m) sobre el pla superior dels elements resistents i la seva ocupació no superi la superfície de vint metres quadrats ( 20 m<sup>2</sup>).
- h. Els coronaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.



4. Es tindrà en compte la possibilitat, admesa en algunes zones, de construir plantes baixes palafítics, i en aquest cas no computarà a efectes d'edificabilitat. la part de planta que es trobi totalment oberta. Els volums que interrompen eventualment la continuïtat de l'espai obert tals com els cossos d'escaleres, ascensors, volums tècnics, espais de consergeria, locals comercials i similars, computaran a efectes de càlcul de la superfície màxima del sostre edificable.

#### **Art. 28.- Separacions mínimes.**

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de la parcel·la, a les seves partions laterals, i entre edificacions d'una parcel·la, són les establertes en cada cas en les normes específiques de cada zona.

Aquestes separacions són distàncies mínimes a les quals es poden situar l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partió de cada parcel·la, amidada des de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints. A certes zones es determinen valors mínims absoluts.

2. Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar, en el cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de rampa per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis. En qualsevol altre cas hom haurà d'ajustar-se al que es disposa amb caràcter general sobre ocupació màxima de parcel·la.

#### **Art. 29.- Construccions auxiliars.**



1. Es permesa en aquest tipus d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, vestuaris, estables, rebost, hivernacles i d'altres per l'estil.
2. La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà al que determini la reglamentació de cada zona, quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes a les partions de la parcel·la.

### **Art. 30.- Tanques.**

1. Són els elements que delimiten els espais no edificats, corresponents a parcel·les contigües o la separació entre aquestes i els vials públics, dotacions i espais públics. Es regularan, quant a alçades i a materials, segons la reglamentació de cada zona.
2. Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests, encara que, en determinats casos, es permetrà de retirar-les en part amb la finalitat de relacionar d'altra forma l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

### **Art. 31.- Adapatació topogràfica del terreny**

1. En casos en què el terreny natural tingui un pendent superior al 8% es permet l'anivellament del sòl en terrasses. Aquestes s'hauran de disposar de forma que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:
  - a. La plataforma de nivellació de la vora de les partions no es podran situar a més d'un coma cinquanta (1,50 m) per sobre o a més de dos coma vint metres (2,20 m) per sota de la cota natural del terreny en la partió.





- b. Les plataformes d'anivellament dels terrenys en l'interior de la parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin talusos ideals de pendent 1:3 (alçada-base) traçats des de les cotes per sobre o per sota, possibles als límits. Els murs de contenció de terres no podran arribar en cap punt de la partió, a una alçada superior a un coma cinquanta metres (1,50 m) per damunt de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de tres coma setanta metres (3,70 m).
  
- c. En les situacions especials, que els marges existents obliguessin a la realització de murs de contenció d'alçada superior a tres coma setanta metres (3,70 m) es permetran murs paral·lels entre sí, d'alçada màxima de tres metres (3 m) i a una distància mínima de dos metres ( 2 m).



Ajuntament de Banyoles  
**Àrea d'Urbanisme**



Ajuntament de Banyoles  
**Àrea d'Urbanisme**