

**EDICTE**

*de 5 d'octubre de 2010, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referent al municipi de Ripoll.*

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 21 de juliol de 2010, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

*Exp.: 2010 / 040930 / G*

*Modificació núm. 1 del Pla d'ordenació urbanística municipal, al terme municipal de Ripoll*

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

—1 Aprovar definitivament la Modificació número 1 del POUM, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Ripoll, amb la correcció d'ofici de les errades observades, tal com segueix:

- Article 5. Nova redacció de l'article 200. Condicions d'edificació. (zona clau 7.2). L'alçària reguladora màxima corresponent a la planta baixa es canvia a 4,45 m.

- Article 8. Nova redacció de l'article 217. Condicions d'edificació. (zona clau 9). Se suprimeix l'article de la modificació.

- Índex general. A la relació d'articles de la normativa urbanística que es modifica, d'una banda, s'elimina l'article 8 (corresponent a la nova redacció de l'article 217) i, de l'altra, es completa amb la correspondència de l'article del POUM que es modifica, en cada cas.

- A l'apartat 6 de la Memòria de la modificació, que conté la relació de les zones afectades, s'elimina la zona d'edificació aïllada unifamiliar (9).

—2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, a l'arxiu de planejament del Servei Territorial d'Urbanisme de Girona, seu de la Generalitat de Catalunya, plaça Pompeu Fabra, 1, 17002 Girona.

Girona, 5 d'octubre de 2010

SÒNIA BOFARULL I SERRAT  
Secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de Girona

## ANNEX

*Normes urbanístiques de modificació núm. 1 del Pla d'ordenació urbanística municipal, de Ripoll*

## Annex

Normes urbanístiques de la modificació número 1 del Pla d'ordenació urbanística municipal de Ripoll

**Article 1.- Naturalesa**

La present normativa forma part del POUM de Ripoll.

**TÍTOL IV DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I ELS USOS****CAPÍTOL 2. DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ****Article 2.- Nova redacció de l'article 121. Plantes superiors a la planta baixa**

En els edificis d'obra nova, l'alçària lliure entre forjats de plantes amb ús d'habitatges ha de ser, com a mínim, de 2,70 m.

Totes les plantes per sobre de la planta baixa són considerades plantes pis.

L'alçària lliure mínima d'aquestes serà de 2,50 m.

L'alçària total, inclòs el forjat de coberta, s'especifica per a cada zona.

**TÍTOL V REGLAMENTACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ****CAPÍTOL 2. ZONES****SECCIÓ 1. ZONES DEL NUCLI HISTÒRIC (6)****Article 3.- Nova redacció de l'article 189. Condicions d'ordenació de les edificacions**

4. Nombre màxim de plantes i alçària reguladora

a) El nombre màxim de plantes és el que es determina en els plànols d'alineacions d'aquest Pla.

b) Les alçàries que corresponen al nombre de plantes són les següents:

Número màxim de plantes	Alçària reguladora màxima
PB	4,0 m
PB+1 PP	7,00 m
PB+2 PP	10,05 m
PB+3 PP	13,10 m

c) L'alçària mínima lliure interior de les plantes pis és de 2,60 m; el sostre de la planta baixa s'ha de situar a una alçària mínima de 3 metres respecte al punt d'aplicació de l'alçària reguladora.

d) Només, s'admet l'edificació en planta soterrània en els terrenys especialment previstos en el Pla dins dels polígons d'actuació; en els altres casos, només s'admetran, quan es tracti de locals de reduïdes dimensions i no afectin les parets mitgeres veïnes.

## SECCIÓ 2. ZONES D' EIXAMPLE. (7)

## Subsecció primera. EIXAMPLE URBÀ. EN ILLA OBERTA (7.1)

**Article 4.- Nova redacció de l'article 196. Condicions d'edificació**

## 2. Alçària i nombre de plantes

L'alçària reguladora màxima i el nombre màxim de plantes són els que es determinen en els plànols, i no són mai superiors a quatre plantes.

Les alçàries que corresponen al nombre de plantes són les següents:

Número màxim de plantes	Alçària reguladora màxima
PB	4,45 m
PB+1 PP	7,50 m
PB+2 PP	10,55 m
PB+3 PP	13,50 m
PB+4 PP	16,65 m

El sostre de la planta baixa s'ha de situar a una alçària mínima de 3,50 metres respecte al punt d'aplicació de l'alçària reguladora.

## Subsecció segona. EIXAMPLE URBÀ EN ILLA TANCADA (7.2)

**Article 5.- Nova redacció de l'article 200. Condicions d'edificació**

## 2. Alçàries i nombre de plantes

L'alçària reguladora màxima i el nombre màxim de plantes són els que es determinen en els plànols, i no són mai superiors a quatre plantes. Les alçàries que corresponen al nombre de plantes són les següents:

Número màxim de plantes	Alçària reguladora màxima
PB	4,45 m
PB+ 1 PP	7,50 m
PB+2 PP	10,55 m
PB+3 PP	13,50 m
PB+4 PP	16,65 m

El sostre de la planta baixa s'ha de situar a una alçària mínima de 3,50 metres respecte al punt d'aplicació de l'alçària reguladora.

## Subsecció Tercera. EIXAMPLE URBÀ AMB ORDENACIÓ ESPECÍFICA. (7.3)

**Article 6.- Nova redacció de l'article 205. Tipus i condicions d'edificació de la zona d'Eixample urbà amb ordenació específica (7.3)**

1. El tipus i les condicions d'ordenació de l'edificació dels terrenys d'aquesta zona, quan no estan compreses dins de polígons d'actuació, es corresponen amb les establertes pel planejament immediatament anterior vigent.

2. El tipus i les condicions d'ordenació de les edificacions dels terrenys d'aquesta zona, quan estan compresos dins de polígons d'actuació delimitats per aquest POUM són els que es determinen, específicament, a la seva fitxa.

3. Les condicions d'ordenació, tant pel que fa a l'alçària lliure entre forjats de plantes amb ús d'habitatges, com l'alçària lliure mínima de les plantes baixa i pis, que provinguin del planejament immediatament anterior vigent, s'adequaran a les determinacions del Decret 55/2009 sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

### SECCIÓ TERCERA. ZONA SUBURBANA (8)

Article 7.- Nova redacció de l'article 211. Condicions comunes d'ordenació de l'edificació

#### 2. Alçàries i nombre màxim de plantes

L'alçària reguladora màxima i el nombre màxim de plantes són els que es determinen en els plànols, i no són mai superiors a tres plantes. Les alçàries que corresponen al nombre de plantes són les següents:

Número màxim de plantes	Alçària reguladora màxima
PB	3,95 m (3,00 m per a la subzona 8.1.1.)
PB+ 1 PP	6,70 m
PB+ 2 PP	9,75 m

El sostre de la planta baixa s'ha de situar a una alçària mínima de 3,00 metres respecte al punt d'aplicació de l'alçària reguladora, tret de la subzona 8.1.1

### Subsecció Tercera. ZONES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIFAMILIAR (10)

#### ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIFAMILIAR 1. (10.1)

Article 9.- Nova redacció de l'article 221. Condicions d'edificació de la zona d'edificació aïllada plurifamiliar 1

#### 4. Alçària d'edificació

- Alçària màxima: 13,50 m
- Nombre màxim de plantes: PB + 3 PP

### ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIFAMILIAR 3, O AMB VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Article 10.- Nova redacció de l'article 228. Condicions d'edificació de la zona d'edificació aïllada plurifamiliar 3. (10.3)

1. La zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 3 correspon als terrenys edificats o pendents d'edificació, ordenats segons aquest tipus d'ordenació, a través de planejament derivat o d'ordenacions volumètriques específiques

anteriorment aprovades. També, comprèn determinats terrenys que han de ser objecte de nova edificació, segons aquest tipus d'ordenació i estan compresos dins d'àmbits de polígons d'actuació previstos per aquest POUM.

2. Les condicions d'ordenació de l'edificació dels terrenys, quan no estan compresos dins de polígons d'actuació, són les que es defineixen en el planejament derivat aprovat. Les parcel·les amb aquesta qualificació compreses dins l'àmbit del Pla parcial de Cal Deu, definitivament aprovat, podran ser ocupades en planta soterrània en les mateixes condicions que s'estableixen per a la Zona d'edificació aïllada plurifamiliar 1.

3. Les condicions d'ordenació de les edificacions dels terrenys i el nombre màxim d'habitatges permesos, quan estan compresos dins de polígons d'actuació delimitats per aquest POUM, són els que es determinen específicament a la seva fitxa.

4. Les condicions d'ordenació, tant pel que fa a l'alçària lliure entre forjats de plantes amb ús d'habitatges, com l'alçària lliure mínima de les plantes baixa i pis que provinguin de planejament derivat o d'ordenacions volumètriques específiques anteriorment aprovades, s'adequaran a les determinacions del Decret 59/2009 sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

#### ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

#### TÍTOL I CONDICIONS D'HABITABILITAT DELS HABITATGES I DELS EDIFICIS D'HABITATGES

##### **Article 11.- Nova redacció de l'article 2. Programa funcional mínim**

. Tots els habitatges han de ser aptes per a l'ocupació de dues persones, i han de constar, com a mínim, d'una estança, una cambra higiènica i un equip de cuina; admetre directament la instal·lació d'un equip de rentat de roba; preveure una solució per a l'assecat natural de la roba i tenir una superfície útil interior no inferior a 40 m<sup>2</sup>.

. En les actuacions de nova construcció, ampliació, reforma, rehabilitació d'edificis d'habitatges que comportin la creació de nous habitatges, la superfície mitjana útil dels habitatges existents i de nova creació compresos dins la parcel·la serà igual o superior a 60 m<sup>2</sup>, sense perjudici del límit superior establert a les normes de determinades zones.

. Als efectes de l'acompliment de les superfícies mínimes dels habitatges, no s'inclouen les dels trasters, locals sense ús específic, ni els garatges.

##### **Article 12.- Nova redacció de l'article 3. Alçàries**

. En els edificis d'obra nova, l'alçària lliure entre forjats de plantes amb ús d'habitatge ha de ser, com a mínim, de 2,70 m.

. L'alçària lliure entre el paviment acabat i el sostre ha de ser, com a mínim, de 2,50 m. En el cas de cambres higièniques, cuines i espais de circulació,

aquesta alçària no serà inferior a 2,20 m. En el cas de cobertes inclinades, el valor intermedi de l'alçària mínima no ha de ser inferior a 2,50 m.  
. L'alçària mínima que comptabilitza com a útil és d'1,90 m.

#### **Article 13.- Nova redacció de l'article 4. Compartimentació d'espais**

. La compartimentació de l'habitatge serà lliure, amb l'única limitació que els espais destinats a les habitacions puguin independitzar-se, i que els destinats a cambres higièniques siguin recintes independents.

. La compartimentació de l'habitatge podrà ser concebuda amb criteris de flexibilitat, sempre que es mantinguin inalterables, de conformitat amb el projecte tècnic origina: la dotació obligatòria de caràcter fix consistent en l'equip de cuina i les cambres higièniques, els elements que tinguin una funció estructural o siguin elements comuns a l'edifici i els que conformin el tancament amb l'exterior.

. Cap espai de l'habitatge no pot servir d'accés obligatori a qualsevol local que no sigui d'ús exclusiu del mateix habitatge.

. Les cambres higièniques no poden servir de pas obligatori a la resta de peces que integrin l'habitatge.

#### **Article 14.- Nova redacció de l'article 5. Forats de pas**

Els habitatges han de ser, com a mínim, practicables, i han de complir les condicions següents:

. Que, a la cuina (C), es pugui inscriure un cercle d'un metre i vint centímetres de diàmetre (1,20 m), lliure de l'afectació del gir de les portes, entre els paràmetres i/o equipament fix d'aquesta.

. Que es garanteixi l'accés als aparells que integren la dotació mínima higiènica (dutxa/banyera, vàter i rentamans), de manera que permetin la inscripció, entre 0 i 0,70 m d'alçària, d'un cercle d'un metre i vint centímetres (1,20 m) de diàmetre, lliure de l'afectació del gir de les portes.

. Que la porta d'accés a l'habitatge i les dels espais practicables tinguin una amplada mínima de pas de 0,80 m i una alçària lliure de 2,00 m.

#### **Article 15.- Nova redacció de l'article 6. Forats per il·luminació i ventilació**

. Els espais d'ús comú i les habitacions han de tenir ventilació i il·luminació natural directa des de l'exterior, mitjançant obertures d'una superfície no inferior a 1/8 de la seva superfície útil, comptabilitzada entre 0 i 2 m d'alçària respecte del paviment.

. A l'efecte del càlcul de la superfície de ventilació i il·luminació, els espais intermedis tenen la consideració d'espais exteriors.

#### **Article 16.- Nova redacció de l'article 7. Amplada del rebedor i dels passadissos**

. Que els espais destinats a circulació tinguin una amplada mínima d'un metre i permetin la inscripció d'un cercle d'un metre i vint centímetres (1,20 m) davant les portes d'accés als espais practicables.

. En els habitatges d'una habitació, aquesta ha de ser practicable. En la resta d'habitatges, com a mínim, dues habitacions han de tenir la condició de practicable. En el cas que l'habitatge es desenvolupi en diferents nivells, han de ser practicables, com a mínim, l'accés, una cambra higiènica, la cuina, un espai d'ús comú o una habitació.

. Les portes d'accés als espais interns de l'habitatge que no siguin practicables han de tenir una amplada mínima de pas de 0,70 m i una alçària lliure mínima de 2,00 m.

. L'amplada lliure mínima de les escales interiors d'un mateix habitatge serà de 0,90 m i disposaran de baranes no escalables de 0,90 m d'alçària.

**Article 17.- Nova redacció dels articles 8 . Habitació de dormir doble exigible, article 9. Habitació de dormir doble, article 10. Habitació de dormir individual**

Les superfícies de les habitacions es determinen d'acord amb el quadre següent:

Número d'habitacions	1	2	3	4 o més
Superfície H-1	≥10 m <sup>2</sup>	≥10 m <sup>2</sup>	≥10 m <sup>2</sup>	≥10 m <sup>2</sup>
Superfície H-2	-	≥8 m <sup>2</sup>	≥8 m <sup>2</sup>	≥8 m <sup>2</sup>
Superfície H-3	-	-	≥8 m <sup>2</sup>	≥8 m <sup>2</sup>
Superfície H-4	-	-	-	≥8 m <sup>2</sup>

. Les habitacions poden reduir, fins a un 10%, la seva superfície útil, sempre que aquesta reducció es compensi amb un increment de superfície igual en la resta d'habitacions del mateix habitatge.

. Com a mínim, en una de les habitacions amb superfície igual o superior a 9 m<sup>2</sup>, s'hi ha de permetre la inscripció d'un cercle de 2,60 m de diàmetre i, a la resta, es podrà inscriure un cercle de 2 m de diàmetre.

**Article 18.- Nova redacció de l'article 11. Superfície dels espais d'ús comú**

La superfície mínima del conjunt d'espais que integren la zona d'ús comú –sala d'estar (E), menjador (M), cuina (C)- es determina en funció del nombre d'habitacions, de conformitat amb el quadre següent:

Número d'habitacions	1	2	3	4 o més
Superfície EMC	20 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>

. El conjunt de l'EMC es pot reduir fins a un 10% en la seva superfície útil, sempre que aquesta reducció es compensi amb un increment de superfície igual en la resta d'habitacions del mateix habitatge.

. Quan la cuina sigui segregada, la seva superfície mínima ve determinada en funció del nombre d'habitacions, d'acord amb el quadre següent:

Número d'habitacions	1	2 o més	

Superfície cuina	5 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	
------------------	------------------	------------------	--

- . El conjunt EMC pot constituir un espai únic.
- . L'espai que contingui la sala d'estar (E) i/o menjador (M) ha de permetre la inscripció entre paraments d'un cercle de diàmetre de tres metres (3 m). En aquest espai, el contacte amb la façana serà d'una amplada mínima de dos metres (2 m), sense que s'admetin estrangulacions, en planta, inferiors a un metre i cinquanta centímetres (1,50 m).
- . A la cuina, l'espai lliure entre el taulell de treball i la resta d'equipaments o paraments ha de tenir una amplada mínima d'un metre i vint centímetres (1,20 m).
- . En el cas que la cuina s'integri a la zona de menjador (M) o de la sala d'estar menjador (EM), la superfície vertical oberta que relacioni aquests espais no ha de ser inferior a tres metres i mig quadrats (3,50 m<sup>2</sup>).
- . Els espais oberts a l'exterior previstos per estendre roba s'hauran de protegir de vistes, mitjançant elements adequats tipus persiana.

**Article 19.- Nova redacció de l'article 12. Il·luminació, ventilació i vistes de les peces**

- . A l'efecte del càlcul de la superfície de ventilació i il·luminació, els espais intermedis tenen la consideració d'espais exteriors.
- . Tot habitatge tindrà almenys la sala i el dormitori doble obligatori oberts directament a l'espai exterior, a un espai lliure públic, a un pati d'illa oberta o a un pati d'illa tancada, si compleix les condicions següents:
  - S'hi pugui inscriure un cercle de 20 m de diàmetre, si la mitjana de l'alçària reguladora de les edificacions de l'illa és superior a 10 metres, i de diàmetre doble de la mitjana de l'alçària, si aquesta és inferior a 10 m, però amb un mínim de 12 m de diàmetre.
- . La compartimentació d'espais assegurarà, a més, que totes les restants peces d'habitacions i cuina tinguin il·luminació i ventilació directes de l'exterior o a través de patis d'il·luminació o ventilació, segons les dimensions i condicions establertes en l'article corresponent de les normes urbanístiques.
- . L'habitatge tindrà una conducció d'extracció de baf a la cuina amb sortida per damunt de la coberta o part de dalt de l'edificació.

**Article 20.- Nova redacció de l'article 13. Peces per a l'equip higiènic**

Tots els habitatges han de disposar, com a mínim, d'una dotació d'aparells destinats a la higiene, d'acord amb el quadre següent:

Número d'habitacions	1,2 o 3	4 o més
Vàter	1	2
Rentamans	1	2
Plat dutxa/banyera	1	1

- . Els aparells destinats a la higiene se situaran a les cambres higièniques, i la seva agrupació serà lliure.
- . Espai per rentar la roba.



Tots els habitants de dues o més habitacions han de disposar d'un espai reservat a la rentadora de roba, d'una superfície mínima d'1,40 m<sup>2</sup>. Aquest espai ha de complir amb la ventilació a l'exterior, mitjançant una obertura o ventilació forçada estàticament o mecànicament. Si la rentadora de roba s'integrés a la zona de cuina, la superfície mínima d'aquesta s'incrementarà en un metre quadrat.

Si la rentadora de roba s'integrés en una cambra higiènica, tindrà la consideració de dotació fixa, a efectes del compliment de les condicions d'accessibilitat per a les persones amb mobilitat reduïda.

. Estenedor.

A tots els habitatges, s'ha de preveure una solució per a l'asseccament natural de la roba.

Quan es disposi d'un espai destinat a l'asseccament natural de la roba, aquest comptarà amb un sistema permanent de ventilació, estarà protegit de vistes des de l'espai públic i no haurà d'interferir en les llums directes de cap obertura necessària per a la il·luminació o ventilació exigides en els espais d'ús comú o habitacions.

A més dels patis de ventilació, es pot disposar de patis destinats a estendre la roba, sempre que les seves dimensions permetin inscriure un cercle d'1,80 m de diàmetre.

Els estenedors podran ser col·lectius, coberts o descoberts, i protegits de vistes des de l'espai públic.

#### **Article 21.- Nova redacció de l'article 15. Vestíbul**

. En els edificis d'habitatge plurifamiliar, l'espai destinat a l'entrada o vestíbul de l'escala tindrà, com a mínim, una amplada de 2,20 m i una llargada mínima de 2 m, mesurada perpendicularment al pla de la porta d'entrada.

. Els espais destinats a accedir des del vestíbul a l'escala i a l'ascensor tindran una amplada mínima d'1,20 m.

. L'entrada a l'ascensor estarà a la mateixa cota que la rasant del carrer a l'entrada de l'edifici; en cas que estigui en una cota més alta, aquesta no superarà 1,50 m i es garantirà l'accés amb rampa des de la via pública a la zona d'espera de l'ascensor, superant els desnivells amb un pendent no superior al 12%. L'amplada de les rampes serà d'1 m, com a mínim, amb trams no superiors a 5 m, entre els quals es disposaran replans de longitud mínima d'1,20 m. També, es col·locaran passamans a l'alçària de 0,70 m i 0,90 m i el paviment serà antilliscant.

. A l'espai destinat a zona d'espera davant l'ascensor en el vestíbul d'entrada a l'edifici, s'hi haurà de poder inscriure un cercle d'1,50 m de diàmetre, en planta.

. Els passadissos interiors a l'edifici però exteriors a l'habitatge tindran, com a mínim, l'amplada de l'escala i no seran inferiors a 1,20 m davant les portes d'accés als habitatges i ascensor.

#### **Article 22.- Nova redacció de l'article 16. Escales i ascensors**

- Escales

. Els esglaons de les escales d'ús comú a diversos habitatges tindran, com a mínim, 0,28 cm d'estesa, sense comptar la volada i, com a màxim, 0,185 m d'alçària; no es permetrà la construcció de replans partits.

- . En escales en corba, la mida de l'estesa es prendrà en la línia de pujada a 0,40 m de passamà.
- L'alçària mínima de les baranes serà d'1,00 m. La separació entre els elements verticals de la barana no sobrepasarà 0,12 m.
- . L'amplada mínima de les escales d'accés a les vivendes o locals serà d'1,00 m.
- . La creació de despatxos o locals per a professionals liberals o altres, en edificis d'habitatges, requereix el compliment de les mateixes condicions que s'exigeixen per als habitatges nous, quant a les característiques de les escales, previsió d'ascensor i espais comuns.
- Ascensors
- . Els edificis d'habitatges han de disposar d'ascensor, sempre que aquest sigui imprescindible per convertir en practicables els itineraris des de l'exterior de l'edifici a l'accés a cadascun dels habitatges.
- . Excepcionalment, en els edificis de planta baixa més una planta, situats en solars entre mitgeres i que tinguin un màxim de quatre habitatges a la planta superior, s'hi admetran les plataformes elevadores per a ús dels usuaris dels habitatges.
- . Els edificis d'habitatges de nova construcció han de disposar de dos ascensors, quan es compleixi qualsevol dels supòsits següents: que el recorregut d'accés que uneix la via pública amb qualsevol habitatge impliqui pujar o baixar un desnivell de sis o més plantes, amb més de 12 habitatges, o que superi el servei a 32 habitatges o més, per sobre o per sota de la planta d'accés.