

## **MODIFICACIO PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIARIES DE PLANEJAMENT DE CANET DE MAR – ARTICLES 14 (APARCAMENT SUBTERRANIS) I 23.9, APARTAT 4 (APARCAMENTS)**

### **Article 14.- Sistema d'equipaments i dotacions**

1. El sistema general d'equipaments queda constituït pels sòls destinats a ús públic o col·lectiu de caràcter municipal, o bé de caràcter privat, l'ús dels quals constitueix un servei al públic. El sistema local de dotacions està constituït pels sòls destinats a ús públic o col·lectiu d'un barri o sector urbà.

2. Aquestes Normes subsidiàries atorguen a cadascun dels equipaments previstos un ús determinat, entre els relacionats a l'article 12. Malgrat tot, aquesta assignació podrà ser modificada quan es justifiqui una nova distribució en funció de les necessitats públiques, mitjançant un pla especial.

3. En determinades zones d'aprofitament privat el règim d'usos admès inclou els equipaments en alguna de les seves modalitats, que podran ser privats. Per a la seva implantació caldrà l'aprovació d'un pla especial que en justifiqui la necessitat, valori la incidència al seu entorn i fixi les condicions d'edificació.

4. Els equipaments de caràcter públic també es podran situar en totes les zones d'aprofitament privat, quan els usos d'uns i altres siguin compatibles, a través de l'aprovació d'un pla especial.<sup>1</sup>

5. Les condicions d'ordenació i edificació als sòls destinats a equipaments o dotacions es fixaran mitjançant un Pla Especial, tant en sòl urbà com en el no urbanitzable.

A més s'hauran de respectar els criteris següents:

a) En sòl urbà

El tipus d'ordenació de l'edificació serà el característic de la zona on se situï l'equipament.

Les edificacions respectaran els paràmetres de la zona on estiguin situats.

Normativa específica per la zona d'equipaments privats de l'avinguda Llimoners:<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 17 de setembre de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, articles 14, 27, 28, 29, 30, 31, 35, 67, 70, 76 i 78, regulació dels equipaments de caràcter privat. Exp.: 2002/004270/B.

<sup>2</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 13 de novembre de 2002, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, sector Els Llimoners. Exp.: 2002/002942/B.

D'acord amb els criteris anteriors, les edificacions respectaran els paràmetres de la zona 4b on està situat l'equipament:

- a) Parcel·la mínima: la totalitat de la finca qualificada d'equipament.
- b) Front mínim de parcel·la: 15 m.
- c) Altura màxima de l'edificació: planta baixa i un pis, equivalent a 7,5 m.
- d) Distàncies mínimes a límits de parcel·la: 3 m (laterals i posterior) i 6 m a l'alineació a carrer.
- e) Ocupació màxima: edificació principal 30%. Edificació secundària 5%.
- f) Índex d'edificabilitat net: 0,50 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.

b) En sòl apte per ser urbanitzat

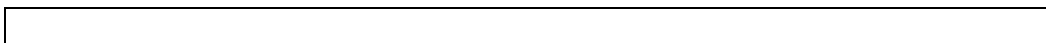
El tipus d'ordenació de l'edificació i les condicions paramètriques seran les que fixi el pla parcial, d'acord amb aquestes Normes.

En tot cas, l'edificabilitat neta sobre parcel·la no sobrepassarà 1 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl, ni l'alçada els 10 metres corresponents a PB+2PP.

c) En sòl no urbanitzable

La determinació de les condicions i paràmetres dels equipaments en sòl no urbanitzable es fixarà al corresponent pla especial, l'aprovació definitiva del qual serà requisit previ a l'inici de qualsevol obra.

6.- En la porció grafiada en el plànol adjunt de la peça d'equipament, B1, on s'ubica l'Escola de Teixits de Punt, assenyalat amb els números 4-14 de la riera Gavarra, es possibilita l'aprofitament del subsòl per a la implantació d'un aparcament subterrani en règim de concessió administrativa del domini pública o de subrogacions concessionals pel titular de la concessió de l'obra pública, sense alterar, en cap cas, la comptabilitat dels usos admesos en superfície.



## **Article 23.- Paràmetres relatius a l'edificació**

**1. Nombre de plantes:** és el nombre màxim de pisos horitzontals que poden forjar-se dins de l'altura reguladora establerta per a cada zona.

### **2. Planta subterrània (PS):**

En edificació aïllada: és aquella part de la planta enterrada o semienterrada el sostre de la qual no sobrepassa 1 metre respecte al terreny modificat de la parcel·la (amb les limitacions establertes als articles 22.8, 44.1 i 44.2).

En edificació alineada a vial: és aquella part de la planta enterrada o semienterrada en què el sostre no sobrepassa 1 metre respecte a la rasant del carrer on dona la façana.

Les plantes subterrànies, definides a l'apartat anterior en el cas d'habitatges unifamiliars, no podran sobrepassar l'ocupació màxima permesa a la parcel·la i hauran de respectar les separacions a veïns establertes, ja que es considera que la superfície que en resulta és suficient per a l'ús d'aparcament individualitzat i per a la ubicació d'elements tècnics propis de l'habitatge.

En el cas d'habitatges plurifamiliars, es podrà ocupar en la planta subterrània fins al 30% de l'espai restant de la parcel·la, sempre que es justifiqui aquesta solució en un projecte de jardineria de l'espai lliure i la seva realització posterior.

Als soterranis no es permet l'ús d'habitatge i queden limitats als usos de garatge, magatzem, instal·lacions tècniques, serveis o similars.

L'altura mínima lliure de les plantes subterrànies ha de ser de 2,20 metres. No podran coincidir en un mateix pla de façana la planta subterrània juntament amb les superiors a aquesta, a fi d'evitar paraments verticals que superin visualment el nombre màxim de plantes admeses. Aquesta limitació no tindrà efecte si la part de façana que correspon al soterrani és inferior a 1 metre o si el tractament donat a la façana impedeix la lectura d'una planta més respecte a les admeses.

Les plantes que no compleixin totes les limitacions són considerades com a planta baixa en el còmput de l'altura reguladora i del nombre màxim de plantes.

**3. Planta baixa (PB):** planta situada immediatament per sobre de la planta subterrània, real o teòrica.

a) L'alçada lliure mínima de la planta baixa no serà en cap cas inferior a 2,60 m per a usos residencials i 3,00 m per a altres usos.

b) S'admet la construcció d'altells sempre i quan tinguin accés exclusivament des del local i estiguin oberts a ell, reculant un mínim de 3 m des de la façana. La superfície màxima d'aquests altells no podrà superar 40 m<sup>2</sup> construïts i l'alçada lliure no serà superior a 2,20 m. El seu ús serà el mateix que el del local, sense poder-se destinar a habitatge.

**4. Planta pis (PP):** és tota planta situada per sobre de la planta baixa. La seva alçada lliure oscil·larà entre 2,50 m com a mínim i 3 m com a màxim, excepte quan s'indiqui expressament el contrari.

**5. Edificacions auxiliars:** són edificacions auxiliars les que estan al servei de l'edificació principal i que es destinin a usos com garatge privat, magatzem, hivernacle, porteria, dipòsit d'eines dels horts o jardins, vestuaris, etc., però en cap cas residencial. Les condicions de superfície, alçada, ocupació i situació a la parcel·la s'estableixen per a cada zona.

**6. Patis de ventilació:** les normes respecte a patis de ventilació es regiran amb les ordenances següents:

6.1.- Patis de ventilació: pati interior d'una casa per donar llum i aire a les habitacions. Encara que el pati de ventilació tingués la consideració de mixt, per donar a altres espais lliures o carrers, es regirà amb idèntica reglamentació.

6.2.- La dimensió i la superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació dependrà del nombre d'habitatges per planta i de l'alçada de l'edificació.

Si hi ha un habitatge per planta, el pati tindrà un mínim de 2 m en algun dels seus costats i 5 m<sup>2</sup> de superfície mínima.

Si hi ha dos o més habitatges per planta, el pati tindrà un mínim de 2 m en qualsevol dels seus costats i 9 m<sup>2</sup> de superfície mínima.

Les edificacions de PB+2PP o més hauran d'adoptar sempre el segon tipus de pati amb independència del nombre d'habitatges per planta. En aquests casos, les seves dimensions permetran la inscripció d'un cercle de diàmetre mínim igual a 1/6 de l'alçada del pati. Les obertures al pati estaran a una distància mínima de 2 m del costat oposat.

6.3.- El pati de ventilació podrà ser mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, a efectes d'aquesta Ordenança, que la mancomunitat de pati s'estableixi mitjançant escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.

6.4.-Es tindran en compte, a més, les regles següents:

- a) La llum mínima entre murs del pati no es podrà reduir amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
- b) El paviment del pati estarà com a màxim a un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
- c) Els patis de llum es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe entre les parets del pati i la claraboia. La superfície lliure haurà de ser com a mínim 1/6 de la superfície en planta del pati.
- d) No poden ventilar a un mateix pati dormitoris o sales i cuines o banys, excepte si aquestes peces de servei disposen, també, de xemeneies d'evacuació de fums o vapors.
- e) La ventilació i la il·luminació amb mitjans tècnics, sense utilització de patis, s'admetrà per dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinades a dormitoris.
- f) La ventilació i la il·luminació dels llocs de treball es podrà fer mitjançant patis de llum. Es permetrà, també, la ventilació o la il·luminació amb elements tècnics d'eficàcia provada, que assegurin condicions adequades d'higiene.
- g) L'acompliment de tots els requisits anteriors no eximeix de l'obligació de respectar el requisit 22 de l'annex al Decret 346/83, sobre nivell d'habitabilitat objectiva.

6.5.- Als habitatges de protecció oficial, les condicions d'enllumenat, ventilació i assolellament, es regularan per la seva normativa específica i per l'Ordre del Ministeri de la Governació de 29-02-1944 sobre condicions mínimes higièniques dels habitatges. Les determinacions seran complementàries a les establertes per les Normes per a cada zona.

**7. Paret mitgera:** És la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les contigües, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat sigui interrompuda per patis de llum o de ventilació. Quan, com a conseqüència de les diferents alçades, separacions, profunditats edificables o altres motius, quedin mitgeres al descobert, s'hauran de tractar amb un acabat semblant al de les altres façanes.

**8. Pati posterior de parcel·la:** és l'espai lliure que queda a la part posterior de la parcel·la un cop aquesta ha estat edificada d'acord amb les Normes. La profunditat mínima del pati posterior es fixa per a cadascuna de les zones a les quals s'exigeix. L'obligació d'acomplir aquesta profunditat mínima pot donar lloc a una disminució de la profunditat edificable màxima de la parcel·la. Els patis posteriors de parcel·la no són necessaris en els casos de parcel·la en cantonada que donin a dos carrers, ni en els casos de parcel·les en banda que donin a dos carrers paral·lels oposats, en què s'admeti l'edificació principal alineada, si no resulta ja de l'aplicació de la profunditat edificable màxima zonal.

### **9. Garatges:**

S'aplicarà l'Ordenança de garatges següent:

#### **PREÀMBUL**

La creixent problemàtica de l'aparcament de vehicles a les vies públiques fa necessària l'obligatorietat de reservar espais per a aquesta finalitat a l'interior dels edificis o espais annexos.

9.1.- Garatge. Local on es guarden un o més vehicles automòbils.

Es diferencien dues categories de garatges:

- a) Ús particular o col·lectiu, complementant l'habitatge unifamiliar o plurifamiliar, per a l'aparcament de vehicles dels propietaris o els llogaters.

- b) Industrials, situats en edificis construïts o habilitats per a aquest fi exclusivament, per a l'aparcament de vehicles aliens en règim de lloguer o vehicles propis si s'ha produït la venda en propietat horitzontal dels llocs d'aparcament.

9.2.- Estacionament. Lloc obert destinat a la parada o la vigilància de vehicles automòbils.

9.3.- Situacions:

- a) Edificis d'habitatges. Disposaran de garatges en planta baixa o subterrània amb una plaça d'aparcament per habitatge. En les reformes d'edificis existents, la comptabilització del nombre de places afectarà únicament els habitatges de nova creació.<sup>3</sup> En els casos en que l'edifici tingui una part del mateix solar no edificable s'admetrà la utilització d'un màxim del 50% d'aquest espai per a l'aparcament de vehicles. Aquesta ocupació no suposa, en cap cas, volum addicional en l'edificació.
- b) Edificis industrials. Disposaran de garatges o espais d'aparcament a la part no edificable del mateix solar, en proporció a una plaça d'aparcament per a cada 100 m<sup>2</sup> construïts.
- c) Edificis o locals dedicats a la reparació i el manteniment de vehicles. Reservaran el 50% de la superfície construïda lliure d'instal·lacions fixes per permetre l'aparcament. Es podrà substituir aquesta reserva per idèntica superfície en solar no edificable annex a l'edifici o el local. El solar quedaria automàticament adscrit a l'ús industrial, al servei del mateix garatge.
- d) Edificis d'ús públic. Disposaran de garatges o espais d'aparcament en el solar del mateix edifici en proporció d'una plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> construïts o 15 espectadors o usuaris. En aquest cas, es podrà calcular el promig entre les places necessàries per superfície o per persones.

9.4.- Quan concorrin simultàniament les circumstàncies següents:

- a) que, per aplicació dels mòduls d'aquesta ordenança, l'exigència de places d'aparcament sigui inferior a 5, i
- b) que es pugui atendre el nombre previsible de vehicles als aparcaments públics o privats del nucli urbà,

es podrà substituir l'obligació de reserva d'aparcaments en el propi edifici per alguna d'ambdues modalitats següents:

- a) l'adquisició de concessions en els aparcaments públics existents o en tramitació; en aquest cas l'obligació s'haurà de garantir afiançant el valor íntegre de la plaça.
- b) la posada a disposició de places d'aparcament de nova creació en altres edificis privats amb excedents; en aquest cas la condició especial de concessió de la llicència es farà constar en el registre de la propietat per nota marginal de vigència indefinida, en ambdues finques, prèviament a l'inici de les obres.

La substitució no pot suposar la implantació d'habitatges en planta baixa, la qual haurà de destinar-se a usos comercials o terciaris, condició especial de concessió de

---

<sup>3</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 17 de setembre de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, article 23.9 de la normativa, regulació dels aparcaments.

la llicència que es farà constar en el registre de la propietat, per nota marginal de vigència indefinida.

A les obres de reforma o condicionament d'edificis o locals existents, s'adoptaran les prescripcions d'aquestes normes que no contradiguin la conservació de l'edifici. Ponderant les circumstàncies de la zona, l'Ajuntament podrà acceptar, a precari, la cessió gratuïta de solars sense edificar per destinar-los a estacionament de vehicles, quedant els propietaris lliures de tancar-los i edificar-los mentre duri el precari.

#### 9.5.- Condicions tècniques:

Les dimensions mínimes de cada plaça d'aparcament seran de 2,20 m per 4,50 m i l'alçada mínima de 2,20 m. L'espai total destinat a aparcament no serà inferior al nombre de places multiplicat per 20 m<sup>2</sup>, excepte en el cas d'habitatges unifamiliars en què la superfície estarà en funció de les necessitats de l'usuari. Les entrades i les sortides dels garatges tindran com a mínim 3,50 m d'amplada. En garatges de més de 40 places, es disposarà d'entrada i sortida independents, o bé d'una única d'un mínim de 5,40 m. Per facilitar l'accés als garatges des del carrer i per sobre de la vorera, aquesta disposarà d'una vorada remuntable i eliminarà sempre el gual. En casos excepcionals i justificats, es fixaran les rasants per part dels Serveis Tècnics Municipals. Les rampes entre plantes tindran com a màxim un 20% de pendent, amb unions d'un 4% al començament i al final, en els primers quatre metres. Els garatges disposaran de ventilació natural, amb finestres de superfície no inferior a un 5% de la superfície construïda del local. En el cas de no ser possible la ventilació natural, s'utilitzarà la forçada i aquesta anirà conduïda fins a la coronació de l'edifici. Els garatges acompliran la Norma bàsica contra incendis NBE-CPI/96.

#### 9.6.- Llicències:

Els garatges industrials o d'habitatges plurifamiliars, a efectes de la seva admissió per l'emplaçament i situació en que es trobin, estaran sotmesos al règim de llicències d'activitat classificada. La llicència en els garatges particulars en habitatges unifamiliars anirà implícita en l'edificació o la modificació de l'edifici i es farà constar al projecte tècnic els requisits fixats al capítol de condicions tècniques d'aquesta Ordenança.

9.7.- Les presents determinacions complementaran a les establertes per les Normes per a cada zona.

### **10. Barbacoes:**

#### Preàmbul

Els conflictes que acostumen a aparèixer entre veïns pels problemes de fums que provoquen aquests tipus d'instal·lacions, aconsellen reglamentar la construcció amb caràcter general, i fer-les semblants en la mesura que sigui possible a les llars de foc interiors.

Construcció: es permetrà la construcció de barbacoes fixes amb campana de fums i xemeneia, sempre que hi hagi conformitat per part dels veïns afectats.

### **11. Evacuació d'aigües pluvials:**

Totes les aigües pluvials s'evacuaran mitjançant baixants separatius. Només es permetrà la connexió a la xarxa pública quan aquesta estigui destinada exclusivament a aigües pluvials, en cas contrari, s'evacuaran al carrer per sota de la vorera.

### **12. Reserva d'aigua potable:**

En cas de disposar d'un dipòsit de reserva d'aigua potable, haurà de tenir una capacitat de 150 litres/habitació i estar situat en un lloc que permeti una neteja i un manteniment fàcils.

En cap cas els dipòsits d'aigua potable podran ser vistos des de l'exterior.<sup>4</sup>

**13. Aparells autònoms d'aire condicionat:**

No s'admet l'aparició en façana d'aquests aparells sobressortint de l'alineació a vial, a no ser que formin part integrada en la solució de façana de l'immoble.

---

<sup>4</sup> Acord CUB 31/5/00, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, articles 21.6, 21.9 i 23.12.