



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

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.

El percentatge del 30% es podrà superar sempre que la totalitat de la planta soterrani es destini a aparcament i que l'escreix d'ocupació suposi un increment mínim del número de places del 20 % respecte de les previsions mínimes obligatòries.

Aquesta increment d'ocupació es podrà produir complint les següents condicions:

- **Cal preveure un gruix de terra suficient perquè permeti l'enjardinament de l'espai superior, justificant en tot cas les solucions constructives i projectuals que resolguin el tractament enjardinat de la superfície del sostre de l'aparcament i de la resta d'espai lliure, serà necessari preveure fins i tot la plantació d'arbrat.**
- **L'edificació resultant no suposarà, en cap cas, superar els màxim admesos per la normativa ni pel que fa a l'alçada màxima en els murs perimetrals de la parcel·la, ni del volum resultant. En**



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

qualsevol cas l'adaptació topogràfica de la solució proposada haurà de quedar degudament justificada en els documents del projecte tècnic.

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 m² 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 m² 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 m² 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.



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

- 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 annexes.

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

Es diferencien dues categories de garatges:

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



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

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.³ 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 m² 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 m² 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.- Per als nous habitatges no caldrà la creació d'aparcaments en els següents casos:

- a) **quan l'exigència de places d'aparcament a l'edifici sigui inferior a tres, comptabilitzant tots els habitatges, àdhuc els preexistents.**
- b) **quan l'edifici es trobi ubicat en vials físicament no accessibles al trànsit rodat o quan la legislació immobiliària sectorial no permeti la implantació de l'aparcament.**
- c) **quan l'edifici tingui una façana a carrer inferior a 7 metres.**
- d) **en el sistema d'habitatges dotacionals l'obligatorietat de reserva d'aparcament es fixarà en funció de l'interès general.**

En cap cas no es podran crear places d'aparcament ni habitatges en planta baixa de la zona 1 C.

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 m², 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



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

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.

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.

14.- Densitat màxima d'habitatges:

En tot el terme municipal, i en qualsevol actuació que no tingui per planejament un altra regulació específica, el nombre màxim d'habitatges possibles en una parcel·la serà igual al que resulti de dividir la total superfície edificable de la parcel·la (sobre rasant) pel mòdul de noranta metres quadrats (90m²) amb arrodoniment de la fracció decimal superior a 5 cap a la part entera superior.



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

El còmput de la superfície edificable no considerarà ni els cossos o element sortints, ni les plantes sotacoberta, ni la superfície de planta baixa fora del cos principal.

Aquesta norma no serà aplicable quan la pròpia clau contingui altres limitacions, ni respecte a actuacions concretes d'algun règim de protecció pública ni, en fi, per al sistema d'habitatges dotacionals.