

PLA DE MILLORA URBANA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN EDIFICI
PLURIFAMILIAR AL CARRER BALMES Nº 2,
de CANET DE MAR

CONTINGUT DOCUMENTAL DEL PLA DE MILLORA URBANA

I. MEMÒRIA	2
IN. Índex de la memòria	3
MG. Dades generals	5
MG 1 Identificació i objecte del PMU	
MG 2 Agents del projecte	
MG 3 Situació i descripció registral	
MD. Memòria descriptiva	
MD 1 Informació prèvia: antecedents i condicionants de partida	
MD 2 Qualificació Urbanística	
MD 3 Memòria Justificativa	
II. NORMATIVA	13
III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	14
IV. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	14
V. DOCUMENTS I PROJECTES COMPLEMENTARIS	15

I. MEMÒRIA

IN. INDEX

MG. Dades generals

MG 1 Identificació i objecte del projecte

MG 2 Agents del projecte

MG3. Situació i descripció registral

MG3.1 Situació

MG3.2 Descripció registral

MD. Memòria descriptiva

MD 1 Informació prèvia: antecedents i condicionants de partida

MD 2 Qualificació urbanística

MD 3 Memòria justificativa

MD 3.1 Marc Legal. Procedència de la redacció del PMU

MD 3.2 Objectiu

MD 3.3 Definició de la Àmbit

MD 3.4 Justificació de la Proposta

MD 3.4.1 Adequació al Planejament vigent

MD 3.4.2 Compliment requisits Llei de Costes

II. NORMATIVA

III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

I0.1_ Situació

I0.2_ Topogràfic

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O1.1_ Justificació Punt A

O1.2_ Justificació Punt B

O1.3_ Justificació Punt B

O1.4_ Justificació Punt C

O1.5_ Justificació Punt D

O1.6_ Justificació Punt E

O1.7_ Justificació Punt F

PLÀNOLS ANNEXES (No Normatius)

A1.1_ Planta Soterrani

A1.2_ Planta Baixa

A1.3_ Planta Primera

A1.4_ Planta Segona

A1.5_ Planta Tercera

A1.6_ Planta Sotacoberta

A1.7_ Planta Coberta

A2.1_ Alçat Carretera

A2.2_ Alçat Riera

A2.3_ Alçat Mar

A2.4_ Secció

IV. AVALUACIO ECONOMICA I FINANCERA

V. DOCUMENTS I PROJECTES COMPLEMENTARIS

MG DADES GENERALS

MG 1 Identificació i objecte del PMU

MG 1.1 Identificació del PMU

Projecte:	Pla de Millora Urbana per a la construcció d'un edifici plurifamiliar
Emplaçament:	Carrer Balmes nº 2
Municipi:	Canet de Mar, Maresme
Referència cadastral:	5342101DG6054S0001ZG

MG1.2 Objecte del PMU:

El PMU té per objecte definir i ratificar l'ordenació de volums establerta pel POUM per desenvolupar la parcel·la situada al C/ Balmes, 2 , en base a l'homogeneització del tram de façana on es troba inclosa.

MG 2 Agents del projecte

Promotor: INDUSTRIAL ROIGE S.A. representada per
Jordi Perez Basart
CIF: A08355869 - 46749682C
C/ Animes nº 61, Baixos 2^a- Calella 08370

Arquitecte: Nom: ELISABET FABREGAS FERRER
Nº col·legiat: 18529/9
CIF: 38.788.238A
Adreça: Carrer Tobella, núm. 49, Sant Pol de Mar
Telèfon: 7600160

MG3. Situació i descripció registral

MG3.1 Situació

La finca objecte d'ordenació de volums està situada al carrer Balmes nº 2, de Canet de Mar.

MG3.2 Descripció registral

“ URBANA.- EDIFICIO de planta baja y piso, sito en Canet de Mar (08360 Barcelona), carrer BALMES, número dos (2). -----

Enclavado en un solar de superficie doscientos veintiún metros con sesenta decímetros cuadrados (221,60 m²), de los cuales son edificados ciento ochenta y tres metros cuadrados (183,00 m²) y el resto, treinta y ocho metros con sesenta decímetros cuadrados (38,60 m²) son de patio que queda detrás. -----

LINDA: Frente, Norte, con dicha calle Balmes; por la derecha entrando, Oeste, con Riera de Santo Domingo; por el fondo, Sur, Renfe, y por la izquierda, Este, con herederos del Sr. García, actualmente con casa marcada con el número cuatro de la misma calle Balmes. -----

“INSCRIPCIÓN: Registro de la propiedad de Arenys De Mar, a los tomos 779 y 1549, libros 70 y 123 de Canet de Mar, folios 146 y 38, finca 291, inscripciones 5ª y 9ª. -----

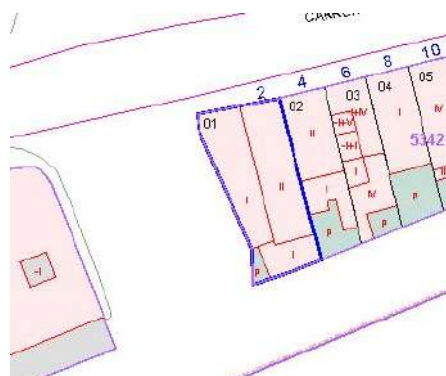
MD MEMÒRIA DESCRIPTIVA

MD 1 Informació prèvia: antecedents i condicionants de partida

Es tracta d'un sòl urbà consolidat, amb una edificació existent i de geometria irregular. La superfície del solar , segons aixecament topogràfic actual es de 211,00 m2, el solar té una orientació Nord-Sud , està situat al front marítim de Canet de Mar entre la N-II i el ferrocarril.

Es tracta d'un solar en cantonada que té la façana nord a la carretera N-II (carrer Balmes) de 11,00 metres, la façana sud que dona al ferrocarril (front marítim) de 8,80 metres, la façana oest a la riera Sant Domènec, de 19,90 metres. La profunditat mitjana del solar és de 18,90 metres.

Una part del solar, en una profunditat de 8,70 metres, es troba dins de la zona de servitud de protecció de costes.



MD 2. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA.

Urbanísticament el projecte s'ha resolt seguint les directrius del Pla D'Ordenació Urbanística municipal de Canet de Mar (POUM). Zona R2 "urbà tradicional" Subzona R2d "front marítim".



MD.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

MD3.1. Marc Legal Procedència de la redacció del PMU.

Segons estableix l'article 25 de la Llei de costes determina que dins la zona de servitud de protecció estan prohibides les edificacions destinades a residència o habitació, així com l'ús hotel·ler i apartament turístic.

La disposició transitòria tercera de la Llei de costes i desena del seu reglament determinen el procediment per tal de construir, dins la zona de servitud de protecció, edificacions que tinguin un ús contrari a l'article 27 de la Llei de costes.

MD3.2. Objectiu.

El PMU té per objecte definir i ratificar l'ordenació de volums establerta pel POUM per desenvolupar la parcel·la situada al C/ Balmes, 2 , en base a l'homogeneització del tram de façana on es troba inclosa. L'objectiu d'aquest Pla de Millora Urbana consisteix en la demostració de l'acompliment de tots els requisits, que es determinen en l'apartat 3, punt 2 de la disposició transitòria tercera de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes, per a la construcció d'un edifici d'habitatges al solar objecte de Pla..

MD3.3. Definició de l'àmbit.

L'àmbit d'aquest Pla de Millora comprèn les edificacions dels números 2-4-6-8-10-12-14 i 16 del carrer Balmes que conformen una edificació contínua i tancada entre la carretera N-II (carrer Balmes), el ferrocarril la riera de Sant Domènec i el Passatge Trinitat.

La finca objecte d'ordenació de volums es concretament la situada al carrer Balmes nº 2

El conjunt dels solars suposa una superfície de 788,50 m² dels quals 211,00 m² corresponen al solar nº 2.

Es tracte d'un tram de façana marítima de 49,90 metres dels que 9,40 metres corresponen al solar nº 2.

Tots els solars dels números 4-6-8-10-12-14- i 16 estan edificats. Els solars números 4- 8 i 12 estan edificats en planta baixa i una planta pis; i els solars nº 6-14 i 16 estan edificats en planta baixa i tres plantes superiors, de manera que el solar nº 2 , que actualment esta edificat en planta baixa i una planta superior es troba al final del tram objecte d'estudi , formant cantonada, tancant la illa del conjunt de construccions completament consolidades.

MD 3.4. Justificació de la Proposta.

La proposta consisteix en la construcció, al solar número 2, d'un edifici plurifamiliar de 6 habitatges en planta primera , segona i tercera, un local comercial en planta baixa i aparcament en planta soterrani.

L'edifici constarà de planta soterrani, baixa i 3 plantes pis, l'accés a l'edifici es realitzarà des del carrer Balmes (carretera N-II) i l'accés a l'aparcament es realitzarà des del carrer Riera de Sant Domènec.

La superfície total construïda de el nou edifici serà de 563,50 m² i ocuparà la totalitat del solar.

El nou edifici tindrà façanes de la carretera N-II (carrer Balmes), al front del ferrocarril (front marítim) i a la riera Sant Domènec.

MD 3.4.1 Adequació al Planejament vigent.

Actualment el Planejament vigent és el Pla D'Ordenació Urbanística municipal de Canet de Mar (POUM), donant-se compliment a tots els paràmetres establert al Pla i que son:

Article 173. Subzones

- Subzona de front marítim. Clau R2d

Article 174. Tipus d'edificació

Zona R2: Edificació situada en relació amb l'alineació del vial

Article 175. Paràmetres propis de la parcel·la

Front mínim i màxim de parcel·la:

Subzona R2d mínim 5 metres i màxim 12 metres.

Article 176. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la.

Índex d'edificabilitat neta: No s'estableix

Sostre edificable màxim: Segons la volumetria definida en els plànols d'ordenació i aquest articulat de la normativa.

Nombre màx. habitatges: 1 habitatge cada 90 m² de sostre

Ocupació màxima: Segons la volumetria definida en els plànols d'ordenació i aquest articulat de la normativa.

Article 177. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer.

Alineació de l'edificació: Segons plànols d'ordenació.

Front principal: Segons plànols d'ordenació.

Fondària edificable: Segons plànols d'ordenació i aquest articulat de la normativa.

Pati d'illa: Segons plànols d'ordenació.

Article 181. Paràmetres referits a l'edifici de la Subzona front marítim. Clau R2d.

Nombre màxim de plantes: Planta baixa i tres plantes pis.

Alçada reguladora màxima: 12,20 metres.

Regles de composició de la façana al mar:

Finestres: Amplada = 0,80 m. Alçada = entre una i dues vegades l'amplada

Balcons: Amplada = 1,40 m. Alçada = entre una i mitja i dues vegades l'amplada.

Separació entre mitgeres: segons esquema annex.

Obertures en tercera planta: s'haurà de fer una sola obertura, que d'amplada tingui la de la parcel·la i d'alçada, la resultant entre l'ampit de cota 10,40 i la coberta.

Voladissos: només s'admeten en 2a planta, amplada màxima de 2 m i separació entre voladissos 1 m.

Vol màxim: 60 cm. Separació a mitgeres: 60 cm.

Regles de composició de la façana a muntanya:

Voladissos: Vol màxim: 1,20 m

Separació entre mitgeres: 60 cm.

Materials: Planta baixa: els primers 80 cm seran d'aplacat de pedra de St. Vicenç, deixat de serra. La resta fins 2,30 m com a mínim, arrebossat blanc i acabat amb pols de marbre i ciment blanc. Planta pis: l'acabat serà de qualitat com a mínim d'arrebossat i estucat i les pintures es limitaran als colors blanc o terrosos clars.

Sanejament: els desguassos de coberta podran ser vistos, sempre que vagin pintats del mateix color que la façana.

Fusteria: quan s'esculli fusteria d'alumini, el seu acabat haurà de ser lacat.

Baranes: les baranes hauran de ser calades de perfil·leria o elements d'acer, pintades de color blau marí.

Coberta: a dues aigües, amb pendent màxima del 30% i acabada amb teula àrab ceràmica vermella.

Article 182. Regulació d'usos

1. L'ús dominant és el d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, excepte a les plantes baixes amb façana al carrer del Mar, riera Sant Domènec, riera Gavarra, riera Buscarons, riera del Pinar i riera Marià Serra on no es permet l'ús d'habitatge i l'ús dominant és el comercial en la modalitat de petit establiment comercial. A les edificacions amb front al carrer Jaume Pagà amb clau R2c, l'ús dominant i exclusiu és el d'aparcament o magatzem.

2. S'admeten a més els següents usos específics com a compatibles:

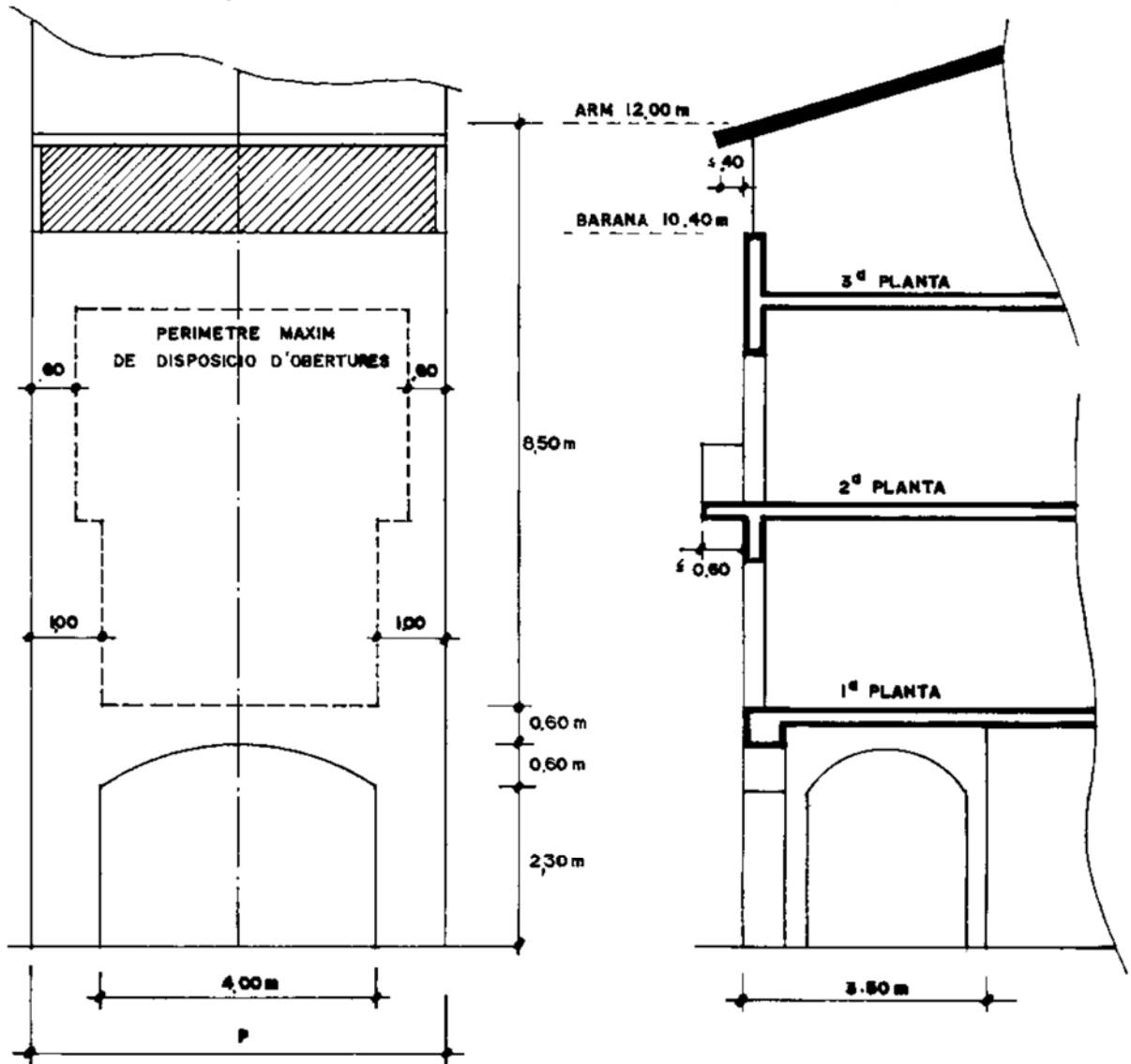
- Residència col·lectiva.
- Comercial exclusivament modalitat a) "petits establiments comercial" (PEC).
- Allotjament turístic modalitats a), b) i e): "establiment hotel·ler", "apartament turístic" i "habitatge d'ús turístic", excepte a les plantes baixes amb façana al carrer del Mar, riera Sant Domènec, riera Gavarra, riera Buscarons, riera del Pinar i riera Marià Serra on no es permet l'apartament turístic ni l'habitatge d'ús turístic.
- Restauració.
- Oficines i serveis.
- Industrial modalitats a), b) i c): "activitats tradicionals i artesanía", "indústria-tallers" i "indústria tipus I".
- Tecnològic.
- Magatzem, excepte a les plantes baixes amb façana al carrer del Mar, riera Sant Domènec, riera Gavarra, riera Buscarons, riera del Pinar i riera Marià Serra, on no es permet l'ús de magatzem.
- Sanitari i assistència.
- Educatiu.
- Esportiu.
- Sociocultural.
- Administratiu.

3. Es considera com a ús complementari l'aparcament, excepte a les plantes baixes amb façana al carrer del Mar, riera Sant Domènec, riera Gavarra, riera Buscarons, riera del Pinar i riera Marià Serra, on no es permet l'ús d'aparcament.

4. A tots els efectes es consideren no compatibles els usos no inclosos en l'anterior relació o aquells observats, però que no s'adaptin a les limitacions imposades.

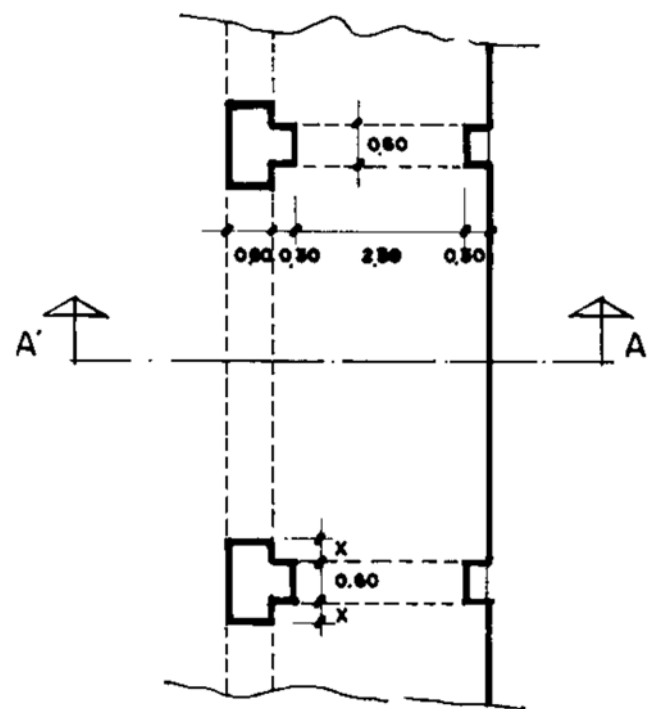
FAÇANA

SECCIÓ A'A



SI $P \geq 950$ m CALDRA EXECUTAR
DUES O MES VOLTES

ZONA Ie



MD 3.4.2. Compliment requisits Llei de Costes.

La finca objecte d'ordenació de volums queda classificada com a sòl urbà a l'entrada en vigor de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes, segons la delimitació del Sòl Urbà aprovada per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 26 de gener de 1983.

La construcció del nou edifici compleix amb els requisits que es determinen en l'apartat 3, punt 2, de la disposició transitòria tercera de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes:

a) Amb l'edificació proposada s'aconsegueix l'homogeneïtzació urbanística del tram de façana marítima a què pertany.

Amb la construcció del nou edifici es completa la façana marítima

b) Hi ha un conjunt d'edificacions, situades a una distància **inferior a 20 metres** de l'àmbit considerat, tancant la discontinuïtat actual entre els edificis adjacents consolidats.

des del límit interior de la ribera de la mar, que manté l'alineació preestablerta pel planejament urbanístic.

Es tracta, entre d'altres, dels edificis confrontants que conformen l'àmbit d'aquest pla de millora urbana

c) En l'ordenació urbanística de la zona es donen les condicions precises de tolerància de l'edificació que es pretén construir. Les característiques del nou edifici compleixen amb les determinacions corresponents del Pla General. En aquest es regulen els usos de la zona i es determinen, a més dels paràmetres urbanístics aplicables, els paràmetres de composició de les façanes amb l'objectiu final de la concreció de la façana marítima de la vila.

d) Es tracta d'edificació tancada. La nova construcció és mitgera amb les existents en l'àmbit considerat i és la que donarà continuïtat i tanca el tram de façana marítima considerat.

e) L'alineació de el nou edifici s'ajusta a la dels existents en l'àmbit considerat. Les alineacions són les que determinen el Pla d'Ordenació.

f) La longitud de façana del solar en el qual es pretén edificar no supera el 25% de la longitud total de façana del tram corresponent.

La longitud de façana del nou edifici és de 5,84 metres i la longitud total de façana del tram corresponent a l'àmbit considerat és de 63,20 metres el que significa que la longitud de façana de el nou edifici és un 9,24% de la longitud total. Aquest percentatge és inferior al 25%.

II. NORMATIVA

S'incorpora certificat urbanístic

Per a la justificació de les determinacions del PMU i en tots aquells documents no incorporats al mateix, es remet als estudis i documents inclosos al POUM.

Pel principi de jerarquia normativa, les determinacions del POUM tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició establerta pel PMU.

III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

IV. AVALUACIO ECONOMICA I FINANCERA

S'estima que la execució de les obres que es presenten en aquest projecte, té un pressupost d'execució material, de € 574,118

RESUM DE PRESSUPOST

Capítol			
	1	MOVIMENTS D E TERRES	16.500,00
	2	ESTRUCTURA	95.000,00
	3	INSTAL.LACIONS D'EVACUACIO	26.500,00
	4	TANCAMENTS I DIVISORIES	106.983,00
	5	REVESTIMENTS	55.000,00
	6	PAVIMENTS	60.590,00
	7	INSTAL.LACIONS FONTANERIA CALEFACCIO INSTAL.LACIONS D'EL.LECTRICITAT	60.000,00
	8	TANCAMENTS EXTERIORS	74.000,00
	9	FUSTERIA I VIDRIERIA I CUINES	45.030,00
	10	PINTURA	34.515,00
	11	SEGURETAT I SALUT	5.500,00
	12	GESTIO DE RESIDUS	2.500,00
TOTAL			582.188,00 €

V. DOCUMENTS I PROJECTES COMPLEMENTARIS

f) *El pla d'etapes*: En el primer quadrienni

g) *La divisió poligonal* : No és el cas

h) *La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.* : No és el cas perquè s'està executant segons les determinacions del POUM

i) *La documentació mediambiental pertinent* : No és el cas perquè s'està executant segons les determinacions del POUM

j) *La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal* : No és el cas

Sant Pol de mar, 19 de gener del 2022

L'Arquitecta



CLARA PÉREZ GONZÁLEZ secretària de l'Ajuntament de Canet de Mar

CERTIFICO:

Que el/la tècnic/a municipal, en data 29/12/2020 va emetre informe amb relació a l'expedient:

Identificació de l'expedient: 2308/2020 4694

Assumpte: BALMES, 2 - Sol·licitud certificat qualificació urbanística

el contingut literal del qual és el següent:

“INFORME TÈCNIC

FETS

En data 18 de novembre del 2020 i número d'expedient 4694, s'ha presentat per part d'Industrial Roige S.A. una sol·licitud de certificat de qualificació urbanística de la finca situada al carrer Balmes, 2 (cantonada amb la Riera Sant Domènec).

En data 16 de desembre del 2020 s'ha adjuntat a l'expedient el justificant de pagament de les taxes corresponents.

FONAMENTS DE DRET

- Pla d'ordenació urbanística municipal de Canet de Mar (POUM).
- Ordenança reguladora de la informació urbanística i de la intervenció dels actes d'edificació i ús del sòl.
- Ordenança municipal sobre llicències d'aparcaments.
- Ordenances fiscals vigents.
- Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

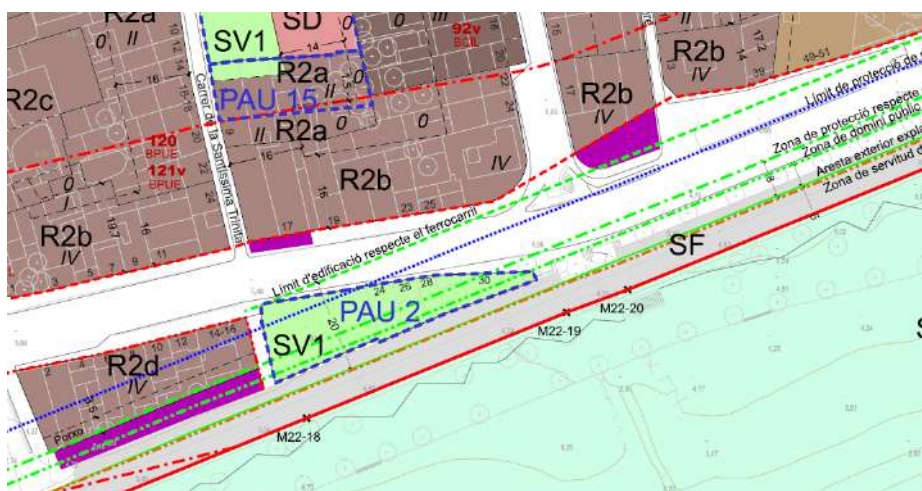
CONSIDERACIONS TÈCNIQUES

Primera.- Consultat el POUM de planejament vigent, es constata que la finca de referència està inclosa al sòl urbà i té el seu aprofitament limitat pels paràmetres de la **zona R2 “urbà tradicional” subzona R2d “front marítim”**:

Signatura 1 de 2	26/01/2021	Secretària
Clara Pérez González		
Signatura 2 de 2	26/01/2021	Alcaldeessa
Blanca Arbell Brugarola		

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:	
Codi Segur de Validació	94bcc6507944419a09190292cbc67f4001
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=063
Metadades	Núm. Registre sortida: SALID 2021/541 - Data Registre: 01/02/2021 10:39:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Per altra banda, es comprova que l'esmentada finca també es troba:

- Dins la zona d'afectació respecte la carretera N-II.
- Dins del límit de protecció de costes.
- Dins la zona de protecció respecte el ferrocarril.
- Dins la zona de domini públic respecte el ferrocarril.

per tant, abans d'emetre la qualificació urbanística corresponent, caldrà remetre la sol·licitud a la Direcció General de Carreteres de la Generalitat de Catalunya, a Costes i a Adif, per a que elaborin l'informe corresponent.

De tota manera i a **títol informatiu** es detalla a continuació els paràmetres d'aplicació establerts per a la subzona R2d "front marítim":

- Tipus d'edificació situada en relació amb l'alineació de via.
- Front mínim de parcel·la 5,00 metres i màxim 12,00 metres.
- Nombre màxim d'habitatges: 1 habitatge cada 90 m² de sostre.
- Alineació de l'edificació: segons plànols d'ordenació.
- Nombre màxim de plantes: Planta baixa i tres plantes pis.
- Alçada reguladora màxima: 12,20 metres.
- Regles de composició de la façana al mar:
 - Finestres: Amplada = 0,80 m. Alçada = entre una i dues vegades l'amplada
 - Balcons: Amplada = 1,40 m. Alçada = entre una i mitja i dues vegades l'amplada.
 - Separació entre mitgeres: segons esquema annex.
 - Obertures en tercera planta: s'haurà de fer una sola obertura, que d'amplada tingui la de la parcel·la i d'alçada, la resultant entre l'ampit de cota 10,40 i la coberta.
 - Voladissos: només s'admeten en 2a planta, amplada màxima de 2 m i separació entre voladissos 1 m. Vol màxim: 60 cm. Separació a mitgeres: 60 cm.



Signatura 1 de 2	26/01/2021	Secretaria	Clara Pérez González
Signatura 2 de 2	26/01/2021	Alcaldeessa	Blanca Arbell Brugarola

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:

Codi Segur de Validació	94bcc6507944419a09190292c6c67f4001
Url de validació	https://sedesimplifica03.abiscloud.com/abis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=063
Metadades	Núm. Registre sortida: SALID 2021/541 - Data Registre: 01/02/2021 10:39:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



- Regles de composició de la façana a muntanya:
 - Voladissos: Vol màxim: 1,20 m
 - Separació entre mitgeres: 60 cm.
- Materials: Planta baixa: els primers 80 cm seran d'aplatat de pedra de St. Vicenç, deixat de serra. La resta fins 2,30 m com a mínim, arrebossat blanc i acabat amb pols de marbre i ciment blanc. Planta pis: l'acabat serà de qualitat com a mínim d'arrebossat i estucat i les pintures es limitaran als colors blanc o terrosos clars.
- Sanejament: els desguassos de coberta podran ser vistos, sempre que vagin pintats del mateix color que la façana.
- Fusteria: quan s'esculli fusteria d'alumini, el seu acabat haurà de ser lacat.
- Baranes: les baranes hauran de ser calades de perfil·leria o elements d'acer, pintades de color blau marí.
 - Coberta: a dues aigües, amb pendent màxima del 30% i acabada amb teula àrab ceràmica vermella.

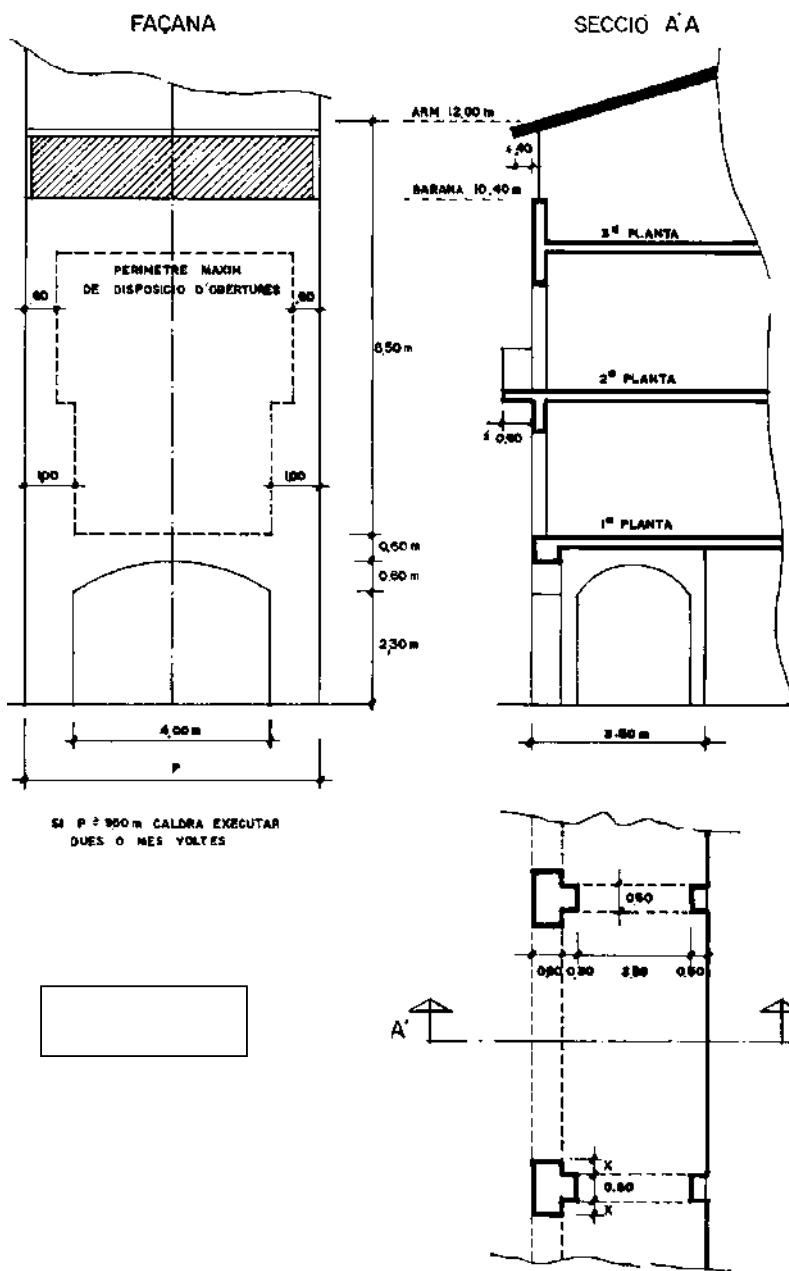
Signatura 1 de 2	26/01/2021	Secretària
Clara Pérez González		
Signatura 2 de 2	26/01/2021	Alcalde·ssa
Blanca Arbell Brugarola		

Carrer Ample, 11 – 08360 Canet de Mar – Barcelona - Tel. 93 794 39 40 – Fax 93 794 12 31
a/e :canetdemar@canetdemar.cat - www.canetdemar.cat

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:

Codi Segur de Validació	94bcc6507944419a09190292cbc67f4001
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=063
Metadades	Núm. Registre sortida: SALID 2021/541 - Data Registre: 01/02/2021 10:39:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





- Regulació d'usos:

1. L'ús dominant és el d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, excepte a les plantes baixes amb façana a la riera Sant Domènec, on no es permet l'ús d'habitatge i l'ús dominant és el comercial en la modalitat de petit establiment comercial.
2. S'admeten a més els següents usos específics com a

Signatura 1 de 2	26/01/2021	Alcaldeessa
Clara Pérez González	26/01/2021	Secretaria
Signatura 2 de 2	26/01/2021	Alcaldeessa
Blanca Arbell Brugarola	26/01/2021	Alcaldeessa

Codi Segur de Validació	94bcc6507944419a09190292cbc67f4001
Url de validació	https://sedesimplifica03.abiscloud.com/abis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=063
Metadades	Núm. Registre sortida: SALID 2021/541 - Data Registre: 01/02/2021 10:39:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





compatibles:

- Residència col·lectiva.
 - Comercial exclusivament modalitat a) “petits establiments comercial” (PEC).
 - Allotjament turístic modalitats a), b) i e): “establiment hotel·ler”, “apartament turístic” i “habitatge d’ús turístic”, excepte a les plantes baixes amb façana a la riera Sant Domènec, on no es permet l’apartament turístic ni l’habitatge d’ús turístic.
 - Restauració.
 - Oficines i serveis.
 - Industrial modalitats a), b) i c): “activitats tradicionals i artesanía”, “indústria-tallers” i “indústria tipus I”.
 - Tecnològic.
 - Magatzem, excepte a les plantes baixes amb façana a la riera Sant Domènec, on no es permet l’ús de magatzem.
 - Sanitari i assistència.
 - Educatiu.
 - Esportiu.
 - Sociocultural.
 - Administratiu.
3. Es considera com a ús complementari l’aparcament, excepte a les plantes baixes amb façana a la riera Sant Domènec, on no es permet l’ús d’aparcament.
4. A tots els efectes es consideren no compatibles els usos no inclosos en l’anterior relació o aquells observats, però que no s’adaptin a les limitacions imposades.

Per altra banda, pel que fa a la regulació dels usos i les activitats, també caldrà tenir en compte la seva situació relativa respecte altres usos, d’acord amb el que s’especifica als articles 101 i 102 del POUM.

En qualsevol cas, s’hauran de complir els paràmetres generals d’ordenació establerts pel POUM.

En aquest sentit, convé ressaltar, que l’article 57 estableix un **nombre màxim d’habitatges per parcel·la**, de forma que el nombre màxim d’habitatges possibles serà el que resulti de dividir la total superfície edificable de la parcel·la (sobre rasant) pel mòdul de noranta metres quadrats (90 m²) amb arrodoniment de la fracció decimal superior a 5 cap a la part entera superior. Per al còmput del sostre edificable caldrà excloure les superfícies següents:

- La superfície construïda admesa en el pati d’illa, la part de la planta baixa que tingui una ocupació superior a les plantes pis i la superfície de la planta sotacoberta.
- La superfície construïda dels cossos i elements sortints.

Per altra banda, també cal fer especial esment a la regulació específica de

Signatura 1 de 2	26/01/2021	Secretaria	Alcaldeessa
Clara Pérez González			Blanca Arbell Brugarola
Signatura 2 de 2	26/01/2021		

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:	
Codi Segur de Validació	94bcc6507944419a09190292cbc67f4001
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=063
Metadades	Núm. Registre sortida: SALID 2021/541 - Data Registre: 01/02/2021 10:39:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





l'ús d'aparcament on es determina la necessitat de disposar d'un nombre de places d'aparcament en funció dels usos i del sostre permesos en cada zona així com les condicions generals d'aquesta reserva d'aparcament.

“REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT

Article 107. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions.

1. En totes les edificacions de nova planta, en les reformes amb augment del nombre d'habitatges i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del 50%, s'haurà de preveure la reserva d'espai per a les places d'aparcament per als nous usos amb la proporció assenyalada en l'article següent. Ja sigui a l'interior del mateix edifici o en espais privats del mateix solar.

2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos no estan especificats en l'article següent s'aplicarà per analogia l'assenyalat en l'esmentat article.

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 a l'aire lliure.

En qualsevol cas, per facilitar l'accés dels vehicles des del carrer i per sobre la vorera als espais destinats com a reserva d'aparcament, es disposarà a la vorera d'una vorada remuntable i s'eliminarà sempre el qual rebaixat.

Article 108. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries.

Es determina la necessitat de disposar d'un nombre de places d'aparcament en funció dels usos i del sostre permesos en cada zona d'acord amb les següents previsions:

1. Ús d'habitatge:

- Mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

Les noves promocions de 8 i fins a 19 habitatges hauran de preveure una plaça i mitja d'aparcament per habitatge.

Les noves promocions de 20 o més habitatges hauran de preveure dues places d'aparcament per habitatge.

En les reformes d'edificis existents, la comptabilització del nombre de places afectarà únicament els habitatges de nova creació.

Signatura 1 de 2	26/01/2021	Alcalde
Clara Pérez González		
Signatura 2 de 2	26/01/2021	Alcalde
Blanca Arbell Brugarola		
Signatura 1 de 2	26/01/2021	Secretaria
Clara Pérez González		

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:

Codi Segur de Validació 94bcc6507944419a09190292cbc67f4001

Url de validació <https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=063>

Metadades Núm. Registre sortida: SALID 2021/541 - Data Registre: 01/02/2021 10:39:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





2. *Ús de residència col·lectiva i assistencial:*
 - *Mínim d'una plaça d'aparcament per cada 10 llits*
3. *Ús comercial: el que determini la legislació sectorial.*
4. *Ús d'allotjament turístic:*
 - *Establiment hotel·ler: una plaça per cada 8 habitacions.*
 - *Apartaments turístics: una plaça per cada 2 apartaments.*
 - *Càmpings: es definirà al corresponent Pla Especial per a cada cas concret.*
 - *Establiment de turisme rural: una plaça per cada dues habitacions.*
5. *Ús d'oficines i serveis (edificis públics o privats): una plaça cada 50 m² de superfície construïda, sempre que aquesta sigui superior a 300 m².*
6. *Ús industrial, logístic i tecnològic:*
 - *Industrial, logístic, tecnològic i magatzem: han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 100 m² construïts.*
 - *Tallers de reparació de vehicles: 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 edificat annex a l'edifici o el local. El solar quedaria automàticament adscrit a l'ús de la mateixa activitat.*
7. *Ús de dotacions públiques:*
 - *Sanitari i assistència: han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 10 llits.*
Per la resta de dotacions públiques s'ajustarà la previsió d'aparcament a les necessitats funcionals dels diferents usos i quedarà regulat en el Pla Especial Urbanístic que defineixi els paràmetres d'edificació.

Un cop aplicats aquests coeficients, la fracció s'arrodonirà per sobre per tal d'obtenir la corresponent reserva d'aparcament.

Signatura 1 de 2	26/01/2021	Alcaldeessa
Clara Pérez González		
Signatura 2 de 2	26/01/2021	Alcaldeessa
Blanca Arbell Brugarola		
Secretaria	26/01/2021	

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:

Codi Segur de Validació 94bcc6507944419a09190292cbc67f4001

Url de validació <https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=063>

Metadades Núm. Registre sortida: SALID 2021/541 - Data Registre: 01/02/2021 10:39:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Article 109. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament.

Per als nous edificis, no caldrà la creació d'aparcaments en els següents casos:

- a) En els edificis amb ús dominant d'habitatge, quan l'exigència de places d'aparcament sigui inferior a tres, comptabilitzant tots els habitatges, inclosos els preexistents.
- b) Quan l'edifici tingui façana a vials físicament no accessibles al trànsit rodat.
- c) Quan l'edifici estigui inclòs en el Catàleg de patrimoni arquitectònic i elements d'interès històric i artístic de Canet de Mar en un nivell de protecció que sigui incompatible amb l'ús d'aparcament.
- d) Quan l'edifici tingui una façana a carrer inferior a 7 metres.
- e) En els edificis d'habitatges socials de lloguer amb qualificació provisional atorgada pel departament competent de la Generalitat de Catalunya.

Quan de la utilització dels espais exteriors i planta baixa d'una finca no sigui possible obtenir el nombre de places exigít s'haurà de construir obligatòriament les plantes soterrani amb els següents criteris:

Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a deu places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani.

Si amb els dos soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, s'eximirà la resta de places obligatòries que no es puguin assolir amb els dos soterranis.

De manera excepcional, quan per raons tècniques demostrades (aqüífers, afectació pel pas d'infraestructures, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntaments de terres exagerats, etc.) no es pugués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

En cas de construcció de nous aparcaments públics de caràcter col·lectiu es pot establir, mitjançant una ordenança

Signatura 2 de 2	Alcaldeessa
Blanca Arbell Brugarola	26/01/2021
Signatura 1 de 2	Secretària
Clara Pérez González	26/01/2021

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:	
Codi Segur de Validació	94bcc6507944419a09190292cbc67f4001
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=063
Metadades	Núm. Registre sortida: SALID 2021/541 - Data Registre: 01/02/2021 10:39:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





municipal, la seva zona d'influència. Dins d'aquesta zona d'influència es podrà substituir l'obligació de realitzar la reserva de places d'aparcament per l'adquisició d'una concessió pel mateix nombre de places a l'aparcament públic de caràcter col·lectiu."

Segona.- Els aparcaments hauran de complir l'ordenança municipal reguladora de les condicions dels aparcaments i els seus accessos a través de la via pública.

Tercera.- Els locals comercials hauran de complir amb la disposició addicional quarta "Accessibilitat" de l'Ordenança reguladora de la informació urbanística i de la intervenció dels actes d'edificació i ús del sòl.

Quarta.- Pel que fa a la construcció existent a la finca del C/ Balmes, 2, indicar, que aquesta es troba afectada per les noves alineacions, es tracta per tant, d'un edifici fora d'ordenació.

En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació no es poden autoritzar obres de consolidació ni d'augment de volum, llevat de les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor ni en el cas d'expropiació ni en el cas de reparcel·lació.

Quinta.- La finca té condició de solar per tenir el carrer tots els serveis i condicions exigides per la legislació urbanística vigent. En conseqüència, donat que no està pendent de la redacció de cap instrument de planejament ni s'ha decretat suspensió de llicències, serà possible obtenir llicència d'obres ajustada als paràmetres esmentats i a la resta de disposicions del planejament vigent, per la qual cosa caldrà l'informe favorable previ de la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya, de costes i Adif.

Sisena.- Finalment s'informa que no hi ha en curs cap revisió del planejament que afecti a aquesta finca.

CONCLUSIONS

De conformitat amb les consideracions anteriors, serà necessari l'informe previ de la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya, de Costes i d'Adif, per a la correcta tramitació del certificat de qualificació urbanística corresponent.

Signatura 1 de 2	26/01/2021	Alcaldeessa
Clara Pérez González		
Signatura 2 de 2	26/01/2021	Alcaldeessa
Blanca Arbell Brugarola		
Secretaria	26/01/2021	

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:

Codi Segur de Validació 94bcc6507944419a09190292cbc67f4001

Url de validació <https://sedesimplifica03.absiscoud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=063>

Metadades Núm. Registre sortida: SALID 2021/541 - Data Registre: 01/02/2021 10:39:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





I perquè consti i tingui els efectes que corresponguin, signo aquest certificat, amb el vistiplau de l'alcaldeessa, Blanca Arbell i Brugarola, a Canet de Mar, la data de la signatura electrònica.

Signatura 1 de 2	26/01/2021	Secretària	Signatura 2 de 2	26/01/2021	Alcaldeessa
Clara Pérez González			Blanca Arbell Brugarola		

Carrer Ample, 11 – 08360 Canet de Mar – Barcelona - Tel. 93 794 39 40 – Fax 93 794 12 31
a/e :canetdemar@canetdemar.cat - www.canetdemar.cat

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:

Codi Segur de Validació 94bcca6507944419a09190292cbc67f4001

Url de validació <https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=063>

Metadades Núm. Registre sortida: SALID 2021/541 - Data Registre: 01/02/2021 10:39:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



I. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

I0.1_ Situació

I0.2_ Topogràfic

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O1.1_ Justificació Punt A

O1.2_ Justificació Punt B

O1.3_ Justificació Punt B

O1.4_ Justificació Punt C

O1.5_ Justificació Punt D

O1.6_ Justificació Punt E

O1.7_ Justificació Punt F

PLÀNOLS ANNEXES (No Normatius)

A1.1_ Planta Soterrani

A1.2_ Planta Baixa

A1.3_ Planta Primera

A1.4_ Planta Segona

A1.5_ Planta Tercera

A1.6_ Planta Sotacoberta

A1.7_ Planta Coberta

A2.1_ Alçat Carretera

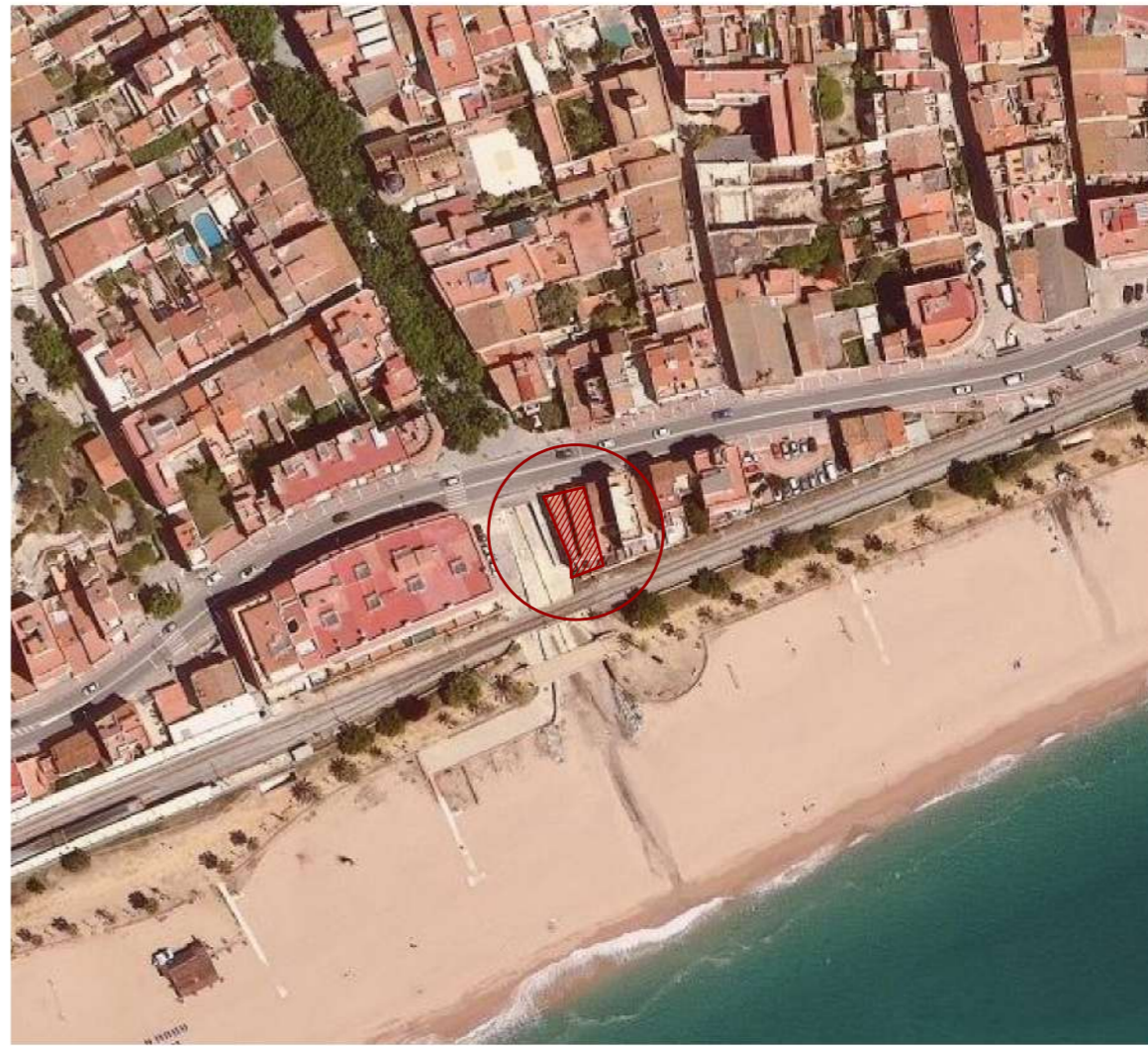
A2.2_ Alçat Riera

A2.3_ Alçat Mar

A2.4_ Secció



Situació
E. 1/2000



Ortofoto
E. 1/2000



Façana principal

PLA DE MILLORA URBANA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN EDIFICI PLURIFAMILIAR A CANET DE MAR
Carrer Balmes, 2 | Canet de Mar, 08360 | Barcelona

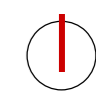
FÀBREGAS
ARQUITECTES
ASSOCIATS

PROMOTOR

Industrial Roige, S.A.
Carrer Animes, 61 local 2
08370 Calella
Barcelona

ARQUITECTE

Elisabet Fabregas Ferrer
col·legiat número 4834/8
C/ Tobella, 49 - 08395
Sant Pol de Mar (Barcelona)

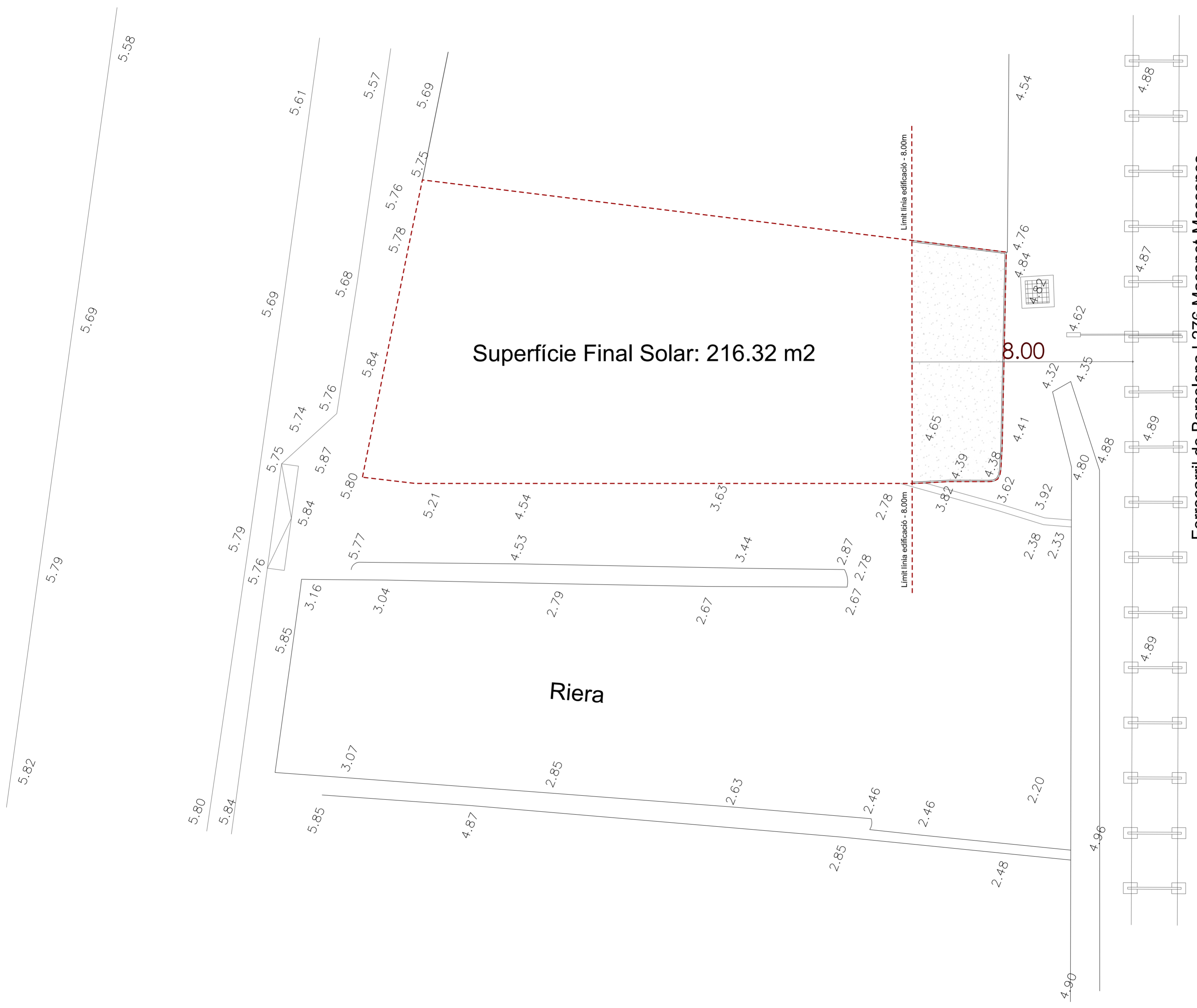


Situació

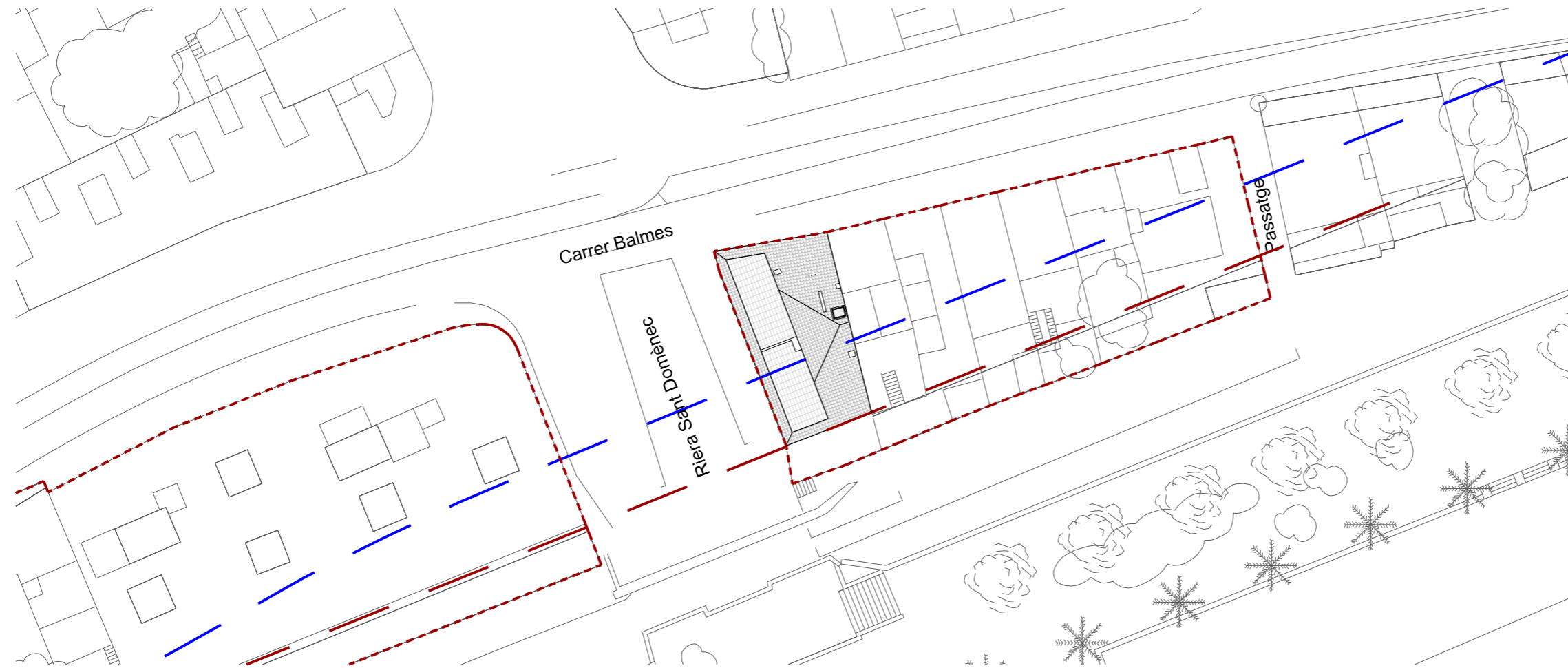
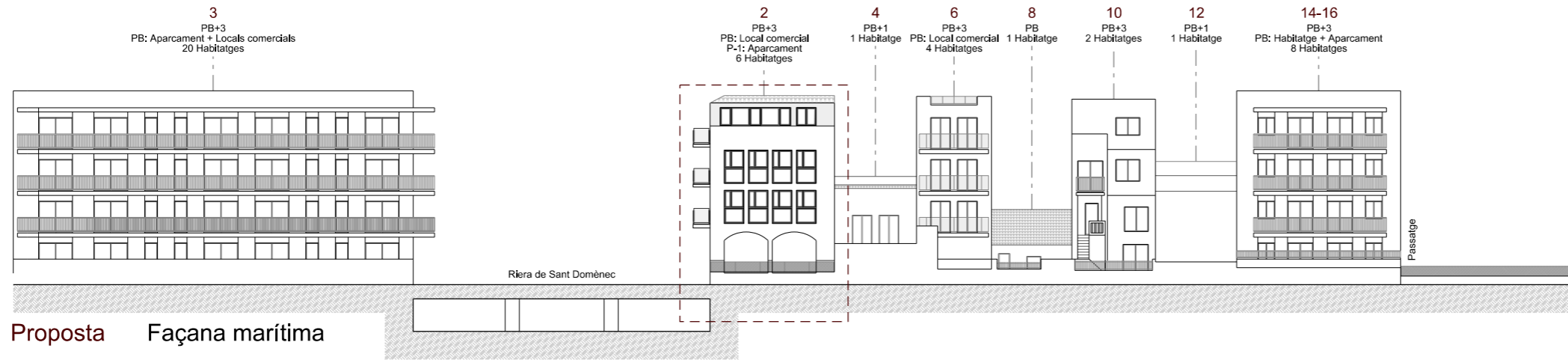
10.1

DIN A3 1 | 2000
Sant Pol de Mar, Gener de 2021

C/ Tobella, 49 | 08395 - Sant Pol de Mar | t. 93 760 01 60 | www.fabegasarquitectes.com | elsabet@nouarquitectura.com



A Homogeneïtzació urbanística del tram de façana marítima.



--- Limit de protecció de costes (20 m)
 --- Zona de protecció respecte el ferrocarril (alineació preestablerta a 8 m) coincident amb el límit d'edificació segons pla d'ordenació municipal

PLA DE MILLORA URBANA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN EDIFICI PLURIFAMILIAR A CANET DE MAR

Carrer Balmes, 2 | Canet de Mar, 08360 | Barcelona

PLANO D'ORDENACIÓ m 0 4 8 12 16 20

Justificació disposició transitoria desena.

Punt A

DIN A3 1|400

Sant Pol de Mar, Gener del 2022

www.fabregasarquitectes.com | elsabet@nouarquitectura.com

ARQUITECTE

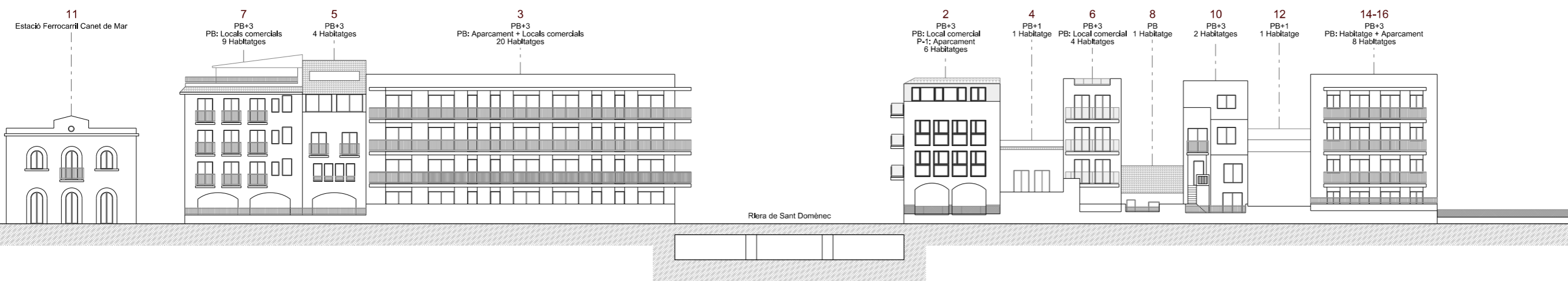
Elsabet Fabregas Ferrer
 col·legiat número 4834/8
 C/ Tobella, 49 - 08395
 Sant Pol de Mar (Barcelona)

PROMOTOR

Industrial Roige, S.A.
 Carrer Animes, 61 local 2
 08370 Calella
 Barcelona

FÀBREGAS
 ARQUITECTES
 ASSOCIATS

B Que hi hagi un conjunt d'edificacions, situades a una distància inferior a 20 metres des del límit interior de la ribera del mar, que mantinguin l'alineació preestablerta pel planejament urbanístic



Edificacions situades a una distància inferior a 20 metres de la ribera del mar



Límit de protecció de costes (20 m)



Zona de protecció respecte el ferrocarril (alineació preestablerta a 8 m) coincident amb el límit d'edificació segons pla d'ordenació municipal

FÀBREGAS
ARQUITECTES
ASSOCIATS

PLA DE MILLORA URBANA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN EDIFICI PLURIFAMILIAR A CANET DE MAR

Carrer Balmes, 2 | Canet de Mar, 08360 | Barcelona

PLANO D'ORDENACIÓ m 0 5 10 15 20 25

Justificació disposició
transitòria desena.
Punt B

012

DIN A3 1 | 500
Sant Pol de Mar, Gener del 2022

PROMOTOR

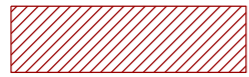
Industrial Roige, S.A.
Carrer Animes, 61 local 2
08370 Calella
Barcelona

ARQUITECTE

Elisabet Fabregas Ferrer
col·legiat número 4834/8
C/ Tobella, 49 - 08395
Sant Pol de Mar (Barcelona)

C/ Tobella, 49 | 08395 - Sant Pol de Mar | Tf. 93 760 01 60 | www.fabregasarquitectes.com | elsabet@nouarquitectura.com

- B Que hi hagi un conjunt d'edificacions, situades a una distància inferior a 20 metres des del límit interior de la ribera del mar, que mantinguin l'alineació preestablerta pel planejament urbanístic



Edificacions situades a una distància inferior a 20 metres de la ribera del mar



Límit de protecció de costes (20 m)



Zona de protecció respecte el ferrocarril (alineació preestablerta a 8 m) coincident amb el límit d'edificació segons pla d'ordenació municipal

PLA DE MILLORA URBANA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN EDIFICI PLURIFAMILIAR A CANET DE MAR

Carrer Balmes, 2 | Canet de Mar, 08360 | Barcelona

PLANO D'ORDENACIÓ m 0 5 10 15 20 25

Justificació disposició transitoria desena. Punt B

013

DIN A3 1|500
Sant Pol de Mar, Gener del 2022

PROMOTOR

Industrial Roige, S.A.
Carrer Animes, 61 local 2
08370 Calella
Barcelona

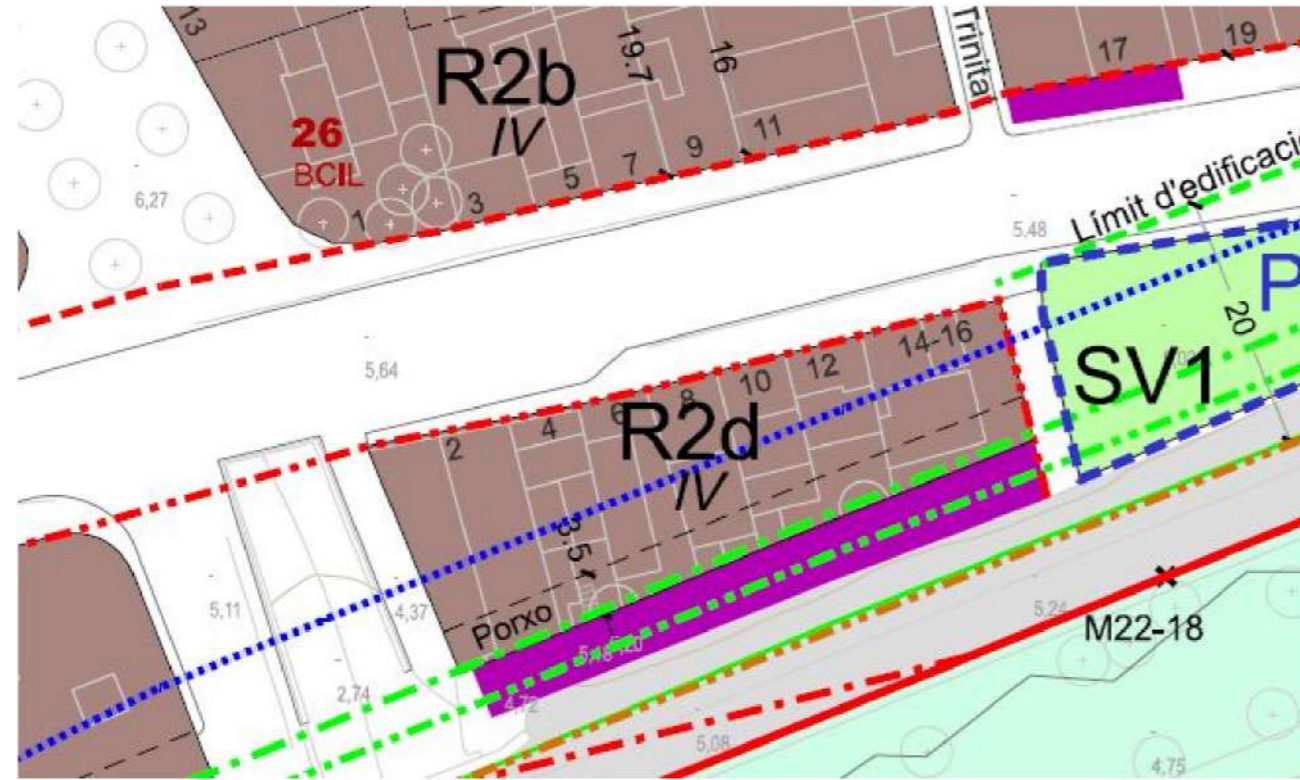
ARQUITECTE

Elisabet Fabregas Ferrer
col·legiat número 4834/8
C/ Tobella, 49 - 08395
Sant Pol de Mar (Barcelona)

C/ Tobella, 49 | 08395 - Sant Pol de Mar | Tf. 93.760.01.60 | www.fabregasarquitectes.com | elsabet@nouarquitectura.com



- C Que en l'ordenació urbanística de la zona es donin les condicions precises de tolerància de les edificacions que us vulguis portar a terme



Planejament - Pla d'ordenació urbanística municipal de Canet de Mar (POUM), Zona R2 "urbà tradicional" subzona R2d "front marítim"

	Planejament	Projecte
Ordenació	subzona R2d "front marítim"	subzona R2d "front marítim"
Alineació	A vial	A vial
Alçada reguladora (ARM)	12.20 m (PB + 3PP)	12.20 m (PB + 3PP)
	12.00 m (PB + 3PP)	12.00 m (PB + 3PP)

--- Limit de protecció de costes (20 m)

Nombre màxim habitatges:

Per al sostre destinat a habitatge lliure, el nombre màxim d'habitatges serà el resultat d'aplicar la densitat que resulti de dividir la superfície total 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. En el còmput de la superfície edificable no es consideraran ni els cossos o elements sortints, ni les plantes sotacoberta, ni la superfície de planta baixa fora del cos principal.

La superfície de solar apte per esser edificada és de 179,35 m2, dels quals en planta baixa cal restar la superfície afectada per el porxo, que son 28,26 m2; per tant tenim un sotre total de:

$$179,35 \times 4 = 717,40 \quad 28,26 = 689,14 / 90 = 7,65. \text{ Per tant, el n}^\circ \text{ màxim d'habitatges és de 7.}$$

Les composicions de façanes es defineixen segons els praàmetres referits a l'edifici situat a la Subzona front marítim: Clau R2d.

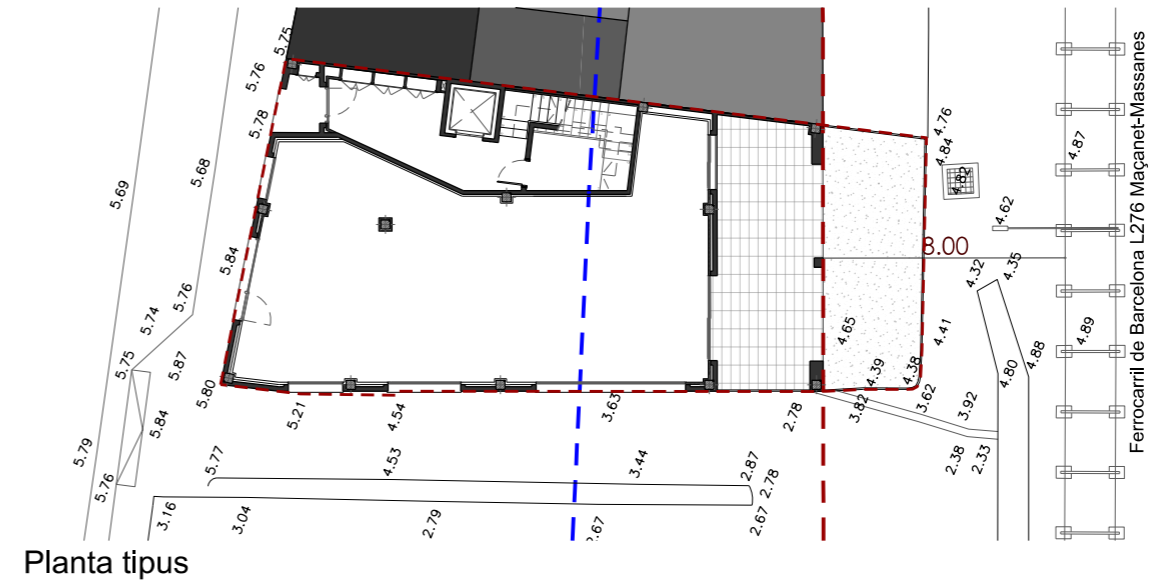
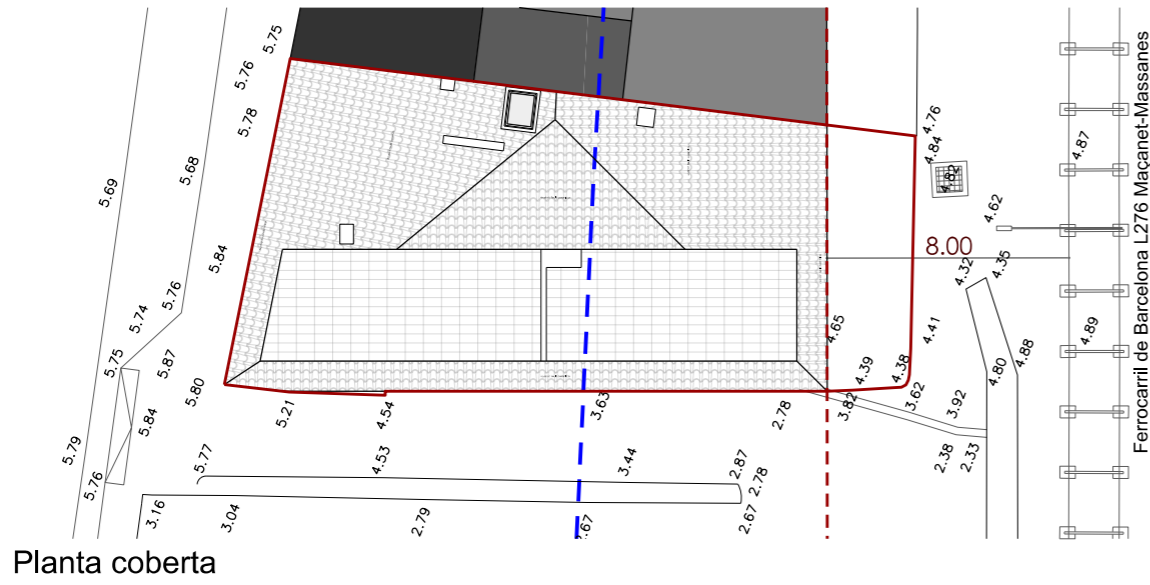


Justificació disposició
transitòria desena.
Punt C

014

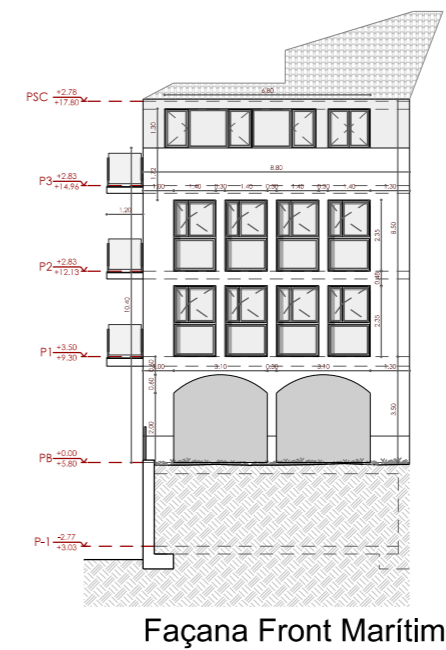
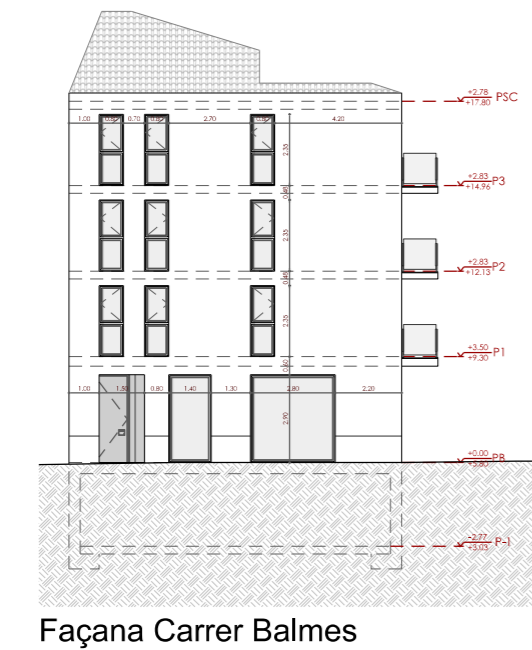
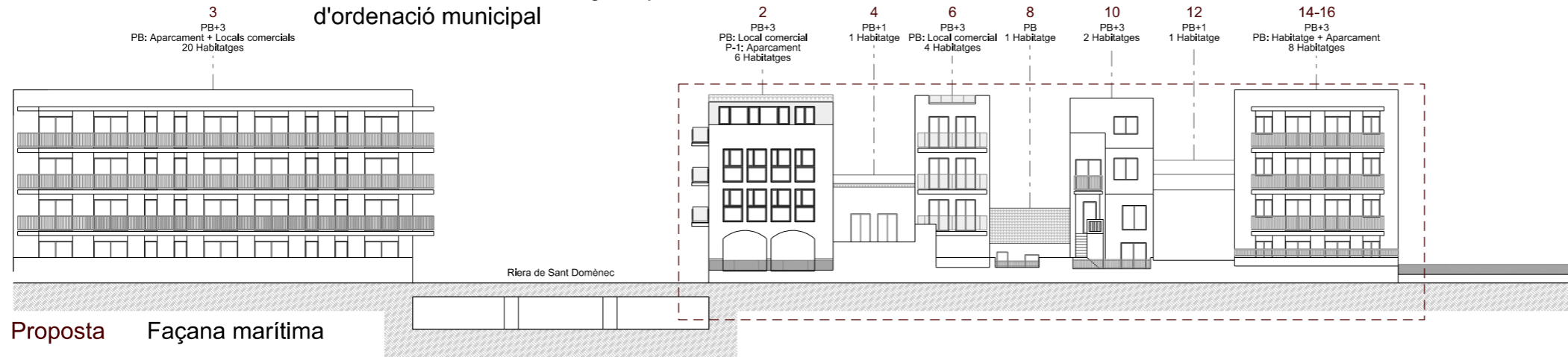
DIN A3 1|250
Sant Pol de Mar, Gener del 2022

D Que es tracti d'una edificació tancada, de manera que, tant les edificacions existents com les que puguin ser objecte d'autorització, quedin adossades lateralment a les contigües



--- Zona de protecció respecte el ferrocarril (alineació preestablerta a 8 m) coincident amb el límit d'edificació segons pla d'ordenació municipal

--- Limit de protecció de costes (20 m)



PLA DE MILLORA URBANA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN EDIFICI PLURIFAMILIAR A CANET DE MAR

Carrer Balmes, 2 | Canet de Mar, 08360 | Barcelona

PLANO D'ORDENACIÓ m 0 2.5 5 7.5 10 12.5

ARQUITECTE

Elisabet Fabregas Ferrer
col·legiat número 4834/8
C/ Tobella, 49 - 08395
Sant Pol de Mar (Barcelona)

PROMOTOR

Industrial Roige, S.A.
Carrer Ànimes, 61 local 2
08370 Calella
Barcelona

Justificació disposició
transitòria desena.
Punt D

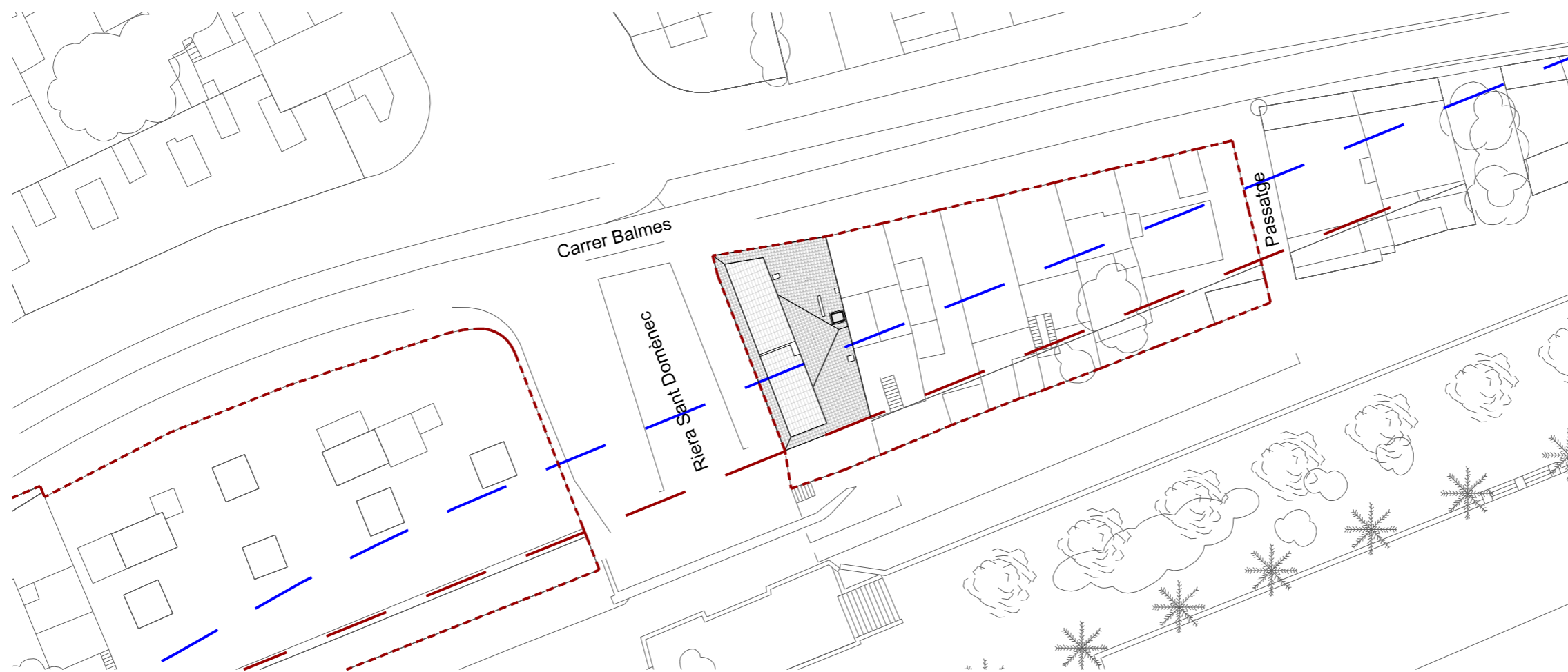
015

DIN A3 1|250
Sant Pol de Mar, Gener del 2022

C/ Tobella, 49 | 08395 - Sant Pol de Mar | www.fabregasarquitectes.com | elsabet@nouarquitectura.com

FÀBREGAS
ARQUITECTES
ASSOCIATS

E Que l'alineació dels edificis nous s'ajusti a la dels existents



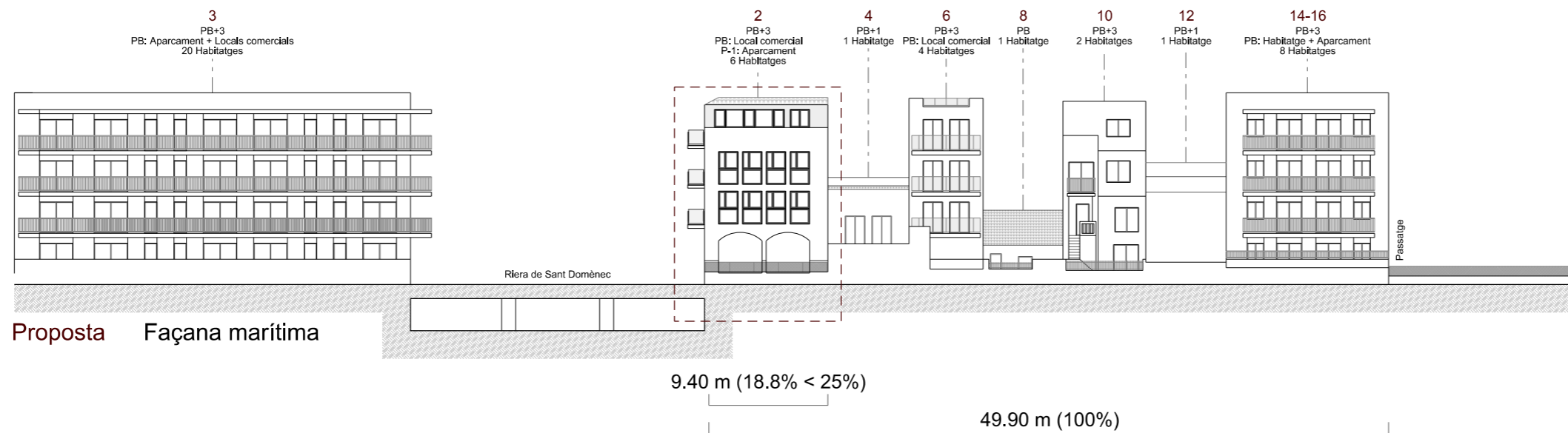
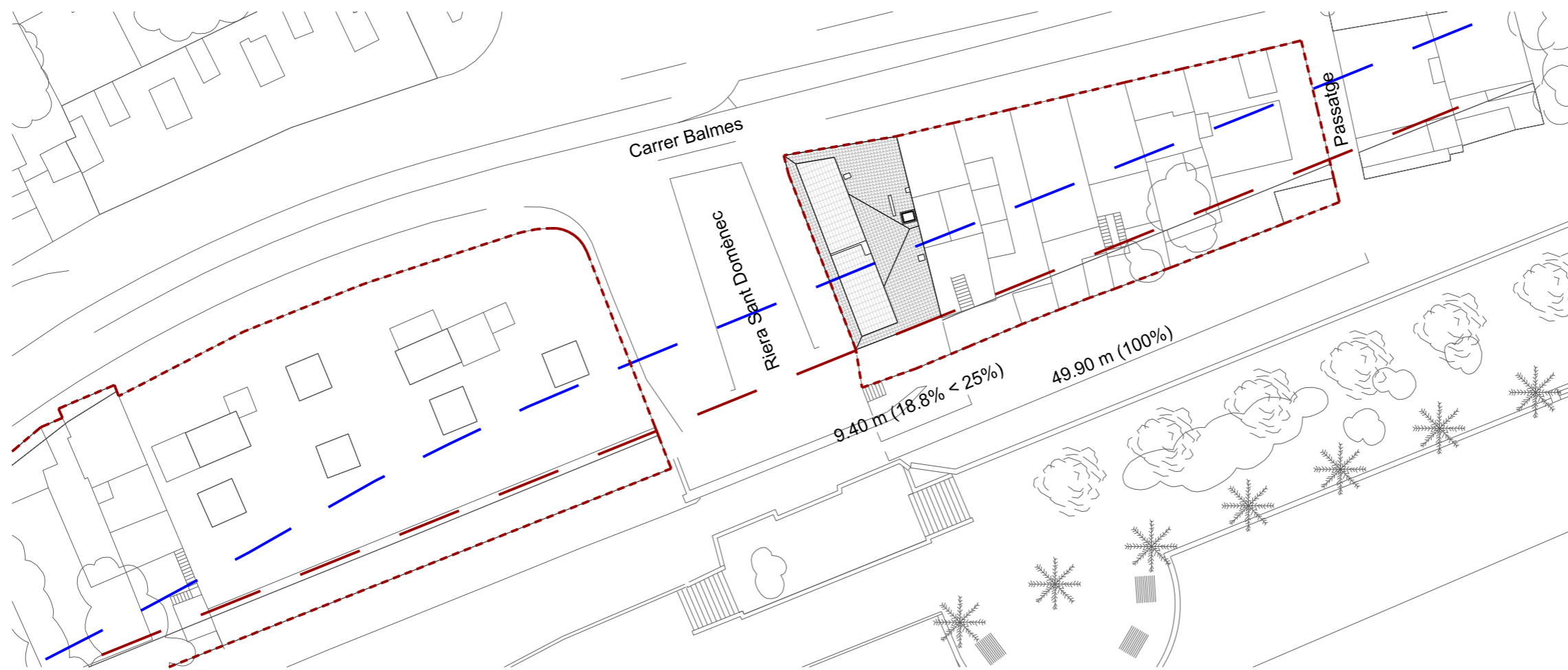
Planejament - Pla d'ordenació urbanística municipal de Canet de Mar (POUM), Zona R2 "urbà tradicional" subzona R2d "front marítim"

	Planejament	Projecte
Ordenació	subzona R2d "front marítim"	subzona R2d "front marítim"
Alineació	A vial	A vial
Alçada reguladora (ARM)	12.20 m (PB + 3PP)	12.20 m (PB + 3PP)
	12.00 m (PB + 3PP)	12.00 m (PB + 3PP)

Es mantenen les alineacions a vial, segons el pla d'ordenació municipal de Canet, així com l'alineació de la façana marítima, marcada per la zona de protecció respecte el ferrocarril

- - - Límit de protecció de costes (20 m)
- - - Zona de protecció respecte el ferrocarril (alineació preestablerta a 8 m) coincident amb el límit d'edificació segons pla d'ordenació municipal

F Que la longitud de les façanes dels solars, edificats o no, sobre els quals s'haig d'actuar per assolir la pretesa homogeneïtat, no superi el 25% de la longitud de façana del tram corresponent



--- Limit de protecció de costes (20 m)
 - - - Zona de protecció respecte el ferrocarril (alineació preestablerta a 8 m) coincident amb el límit d'edificació segons pla d'ordenació municipal

PLA DE MILLORA URBANA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN EDIFICI PLURIFAMILIAR A CANET DE MAR

Carrer Balmes, 2 | Canet de Mar, 08360 | Barcelona

PLÀNOL D'ORDENACIÓ m 0 5 10 15 20 25

Justificació disposició transitoria desena.
 Punt F

017

DIN A3 1 | 500
 Sant Pol de Mar, Gener del 2022

PROMOTOR

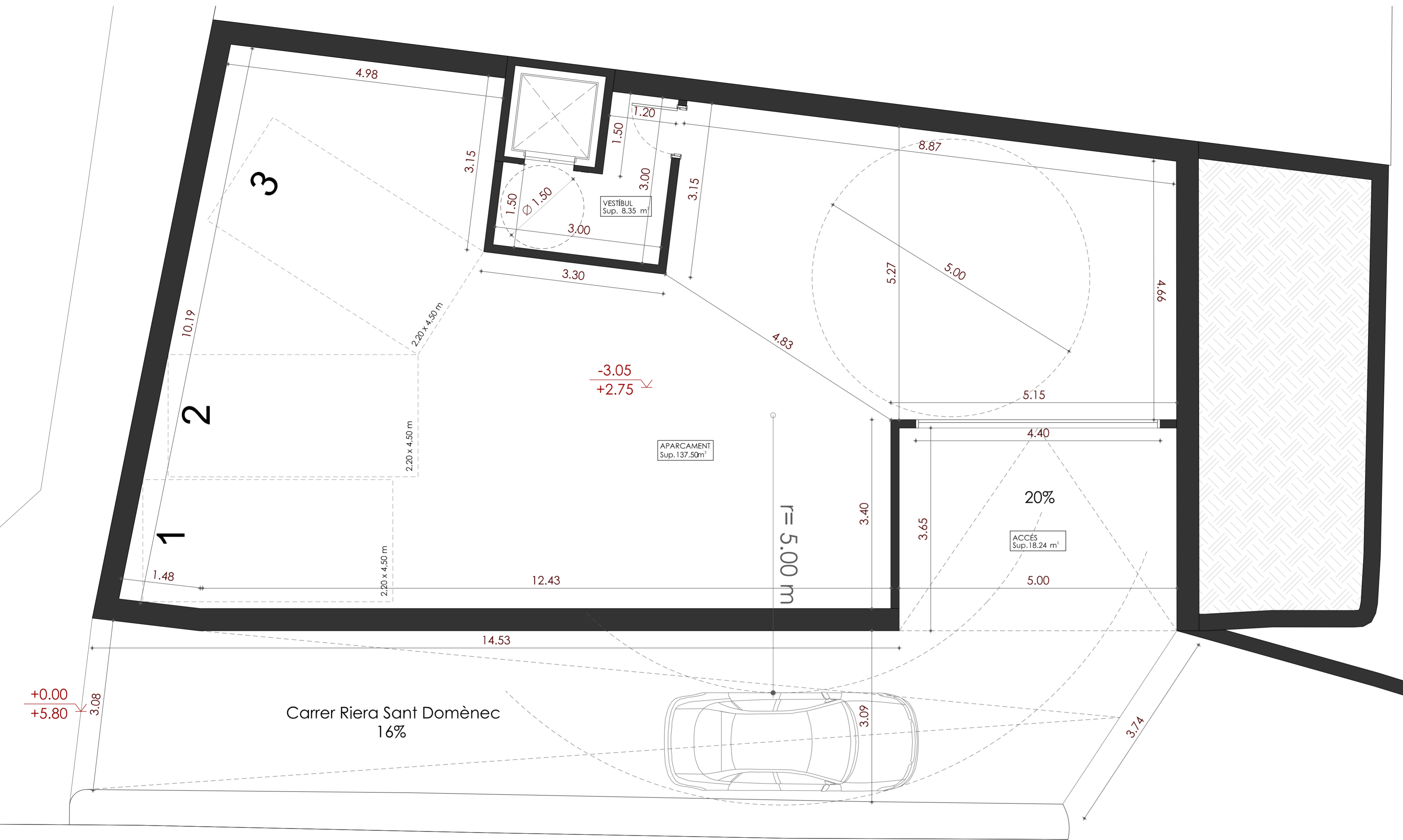
Industrial Roige, S.A.
 Carrer Animes, 61 local 2
 08370 Calella
 Barcelona

ARQUITECTE

Elisabet Fabregas Ferrer
 col·legiat número 4834/8
 C/ Tobella, 49 - 08395
 Sant Pol de Mar (Barcelona)

C/ Tobella, 49 | 08395 - Sant Pol de Mar | Tf. 93 760 01 60 | www.fabregasarquitectes.com | elsabet@nouarquitectura.com

FÀBREGAS
 ARQUITECTES
 ASSOCIATS



-3.05
+2.75

APARCAMENT
Sup.137.50m²

r=5.00 m

ACCÉS
Sup.18.24 m²

VESTIBUL
Sup. 8.35 m²

SUPERFÍCIES P-1 - APARCAMENT		
Id.	Estança	Superfície útil
01	Aparcament	137.50 m²
02	Vestibul	8.35 m²
SUP. ÚTIL		145.85 m²
SUP. CONSTRUÏDA APARCAMENT		158.27 m²
02	Accés	18.24 m²
SUP. CONSTRUÏDA		187.82 m²

Carrer Riera Sant Domènec
16%

PLÀNOLS ANNEXES
NO NORMATIUS

PLA DE MILLORA URBANA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN EDIFICI PLURIFAMILIAR A CANET DE MAR

Carrer Balmaes, 2 | Canet de Mar, 08360 | Barcelona

PLÀNOLS ANNEXES m. 0 0.50 1.00 1.50 2.00 2.50

ARQUITECTE

Elisabet Fabregas Ferrer
col·legiat número 4834/8
C/ Tobella, 49 - 08395
Sant Pol de Mar (Barcelona)

PROMOTOR

Industrial Roig, S.A.
Carrer Animes, 61 local 2
08370 Calella
Barcelona

FÀBREGAS
ARQUITECTES
ASSOCIATS

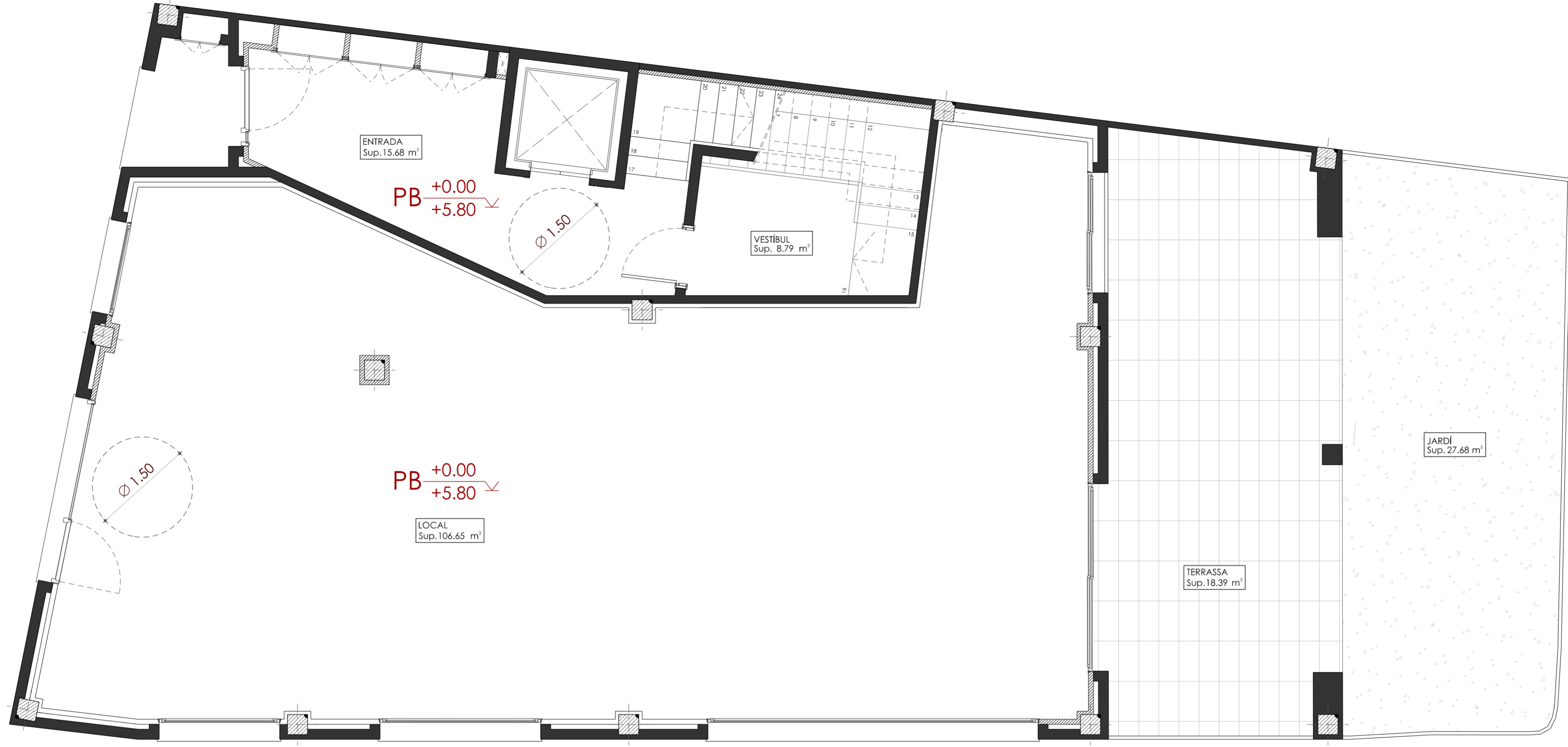


Planta Soterrani

DIN A2 - I | 50

Sant Pol de Mar, Gener de 2022

C/ Tobella, 49 | 08395 - Sant Pol de Mar | Tf. 93 760 01 60 | www.fabregasarquitectes.com | elisabet@nouarquitectura.com



SUPERFÍCIES PB- ZONES COMUNS		
Id.	Estança	Superfície útil
01	Entrada	15.68 m²
02	Vestibul	8.79 m²
SUP. ÚTIL		24.47 m²
SUP. CONSTRUÏDA		36.74 m²

SUPERFÍCIES PB - LOCAL		
Id.	Estança	Superfície útil
01	LOCAL	106.65 m²
SUP. ÚTIL LOCAL		106.65 m²
SUP. CONSTRUÏDA LOCAL		119.02 m²
01	Terrassa	18.39 m²
02	Jardí	27.68 m²
SUP. ÚTIL EXTERIOR		46.07 m²
SUP. CONSTRUÏDA EXTERIOR		31.59 m²
SUP. CONSTRUÏDA TOTAL		151.06 m²

PLÀNOLS ANNEXES
NO NORMATIUS

PLA DE MILLORA URBANA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN EDIFICI PLURIFAMILIAR A CANET DE MAR
Carrer Balmaes, 2 | Canet de Mar, 08360 | Barcelona

PLÀNOLS ANNEXES m. 0 0.50 1.00 1.50 2.00 2.50

ARQUITECTE

PROMOTOR

Sant Pol de Mar, Gener de 2022

Elisabet Fabregas Ferrer
col·legiat número 4834/8
C/ Tobella, 49 - 08395
Sant Pol de Mar (Barcelona)

Industrial Roigs, S.A.
Carrer Animes, 61 local 2
08370 Calella
Barcelona

FÀBREGAS
ARQUITECTES
ASSOCIATS

A12

DIN A2 - 1 | 50

www.fabregasarquitectes.com | elisabet@nouarquitectura.com



SUPERFÍCIES P1 - PORTA 1		
Id.	Estança	Superfície útil
01	Sala - Cuina - Menjador	31.34 m²
02	Dormitori 1	11.32 m²
03	Dormitori 2	10.55 m²
04	Dormitori 3	6.71 m²
05	Bany 1	4.13 m²
06	Bany 2	4.76 m²
07	Distribuidor	7.00 m²
SUP. ÚTIL HABITATGE		75.81 m²
01	Terrassa	12.15 m²
SUP. CONSTRUÏDA HABITATGE		87.47 m²

SUPERFÍCIES P1 - PORTA 2		
Id.	Estança	Superfície útil
01	Sala - Cuina - Menjador	27.25 m²
02	Dormitori 1	12.04 m²
03	Dormitori 2	7.04 m²
04	Dormitori 3	6.46 m²
05	Bany 1	4.21 m²
06	Bany 2	4.81 m²
07	Distribuidor	5.65 m²
SUP. ÚTIL HABITATGE		67.46 m²
01	Terrassa	8.08 m²
SUP. CONSTRUÏDA HABITATGE		78.16 m²

SUPERFÍCIES P1 - ZONES COMUNS		
Id.	Estança	Superfície útil
01	Distribuidor	17.17 m²
SUP. ÚTIL		17.17 m²
SUP. CONSTRUÏDA		21.62 m²

PLÀNOLS ANNEXES
NO NORMATIUS

PLA DE MILLORA URBANA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN EDIFICI PLURIFAMILIAR A CANET DE MAR

Carrer Balmaes, 2 | Canet de Mar, 08360 | Barcelona

PLÀNOLS ANNEXES m. 0 0.50 1.00 1.50 2.00 2.50

ARQUITECTE

PROMOTOR

Industrial Roigcs, S.A.
Carrer Animes, 61 local 2
08370 Calella
Barcelona

FÀBREGAS
ARQUITECTES
ASSOCIATS

Elisabet Fabregas Ferrer
col·legiat número 4834/8
C/ Tobella, 49 - 08395
Sant Pol de Mar (Barcelona)

C/ Tobella, 49 | 08395 - Sant Pol de Mar | Tf. 93 760 01 60 | www.fabregasarquitectes.com | elisabet@nouarquitectura.com

DIN A2 - I | 50

Sant Pol de Mar, Gener de 2021

A13

Planta Primera



SUPERFÍCIES P2 - PORTA 1		
Id.	Estança	Superfície útil
01	Sala - Cuina - Menjador	31.34 m ²
02	Dormitori 1	11.32 m ²
03	Dormitori 2	10.55 m ²
04	Dormitori 3	6.71 m ²
05	Bany 1	4.13 m ²
06	Bany 2	4.76 m ²
07	Distribuidor	7.00 m ²
SUP. ÚTIL HABITATGE		75.81 m ²
01	Terrassa	12.15 m ²
SUP. CONSTRUÏDA HABITATGE		87.47 m ²

SUPERFÍCIES P2 - PORTA 2		
Id.	Estança	Superfície útil
01	Sala - Cuina - Menjador	27.25 m ²
02	Dormitori 1	12.04 m ²
03	Dormitori 2	7.04 m ²
04	Dormitori 3	6.46 m ²
05	Bany 1	4.21 m ²
06	Bany 2	4.81 m ²
07	Distribuidor	5.65 m ²
SUP. ÚTIL HABITATGE		67.46 m ²
01	Terrassa	8.08 m ²
SUP. CONSTRUÏDA HABITATGE		78.16 m ²

SUPERFÍCIES P2 - ZONES COMUNS		
Id.	Estança	Superfície útil
01	Distribuidor	17.17 m ²
SUP. ÚTIL		17.17 m ²
SUP. CONSTRUÏDA		21.62 m ²

PLÀNOLS ANNEXES
NO NORMATIUS

PLA DE MILLORA URBANA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN EDIFICI PLURIFAMILIAR A CANET DE MAR
Carrer Balmaes, 2 | Canet de Mar, 08360 | Barcelona

PLÀNOLS ANNEXES m. 0 0.50 1.00 1.50 2.00 2.50

ARQUITECTE

Elisabet Fabregas Ferrer
col·legiat número 4834/8
C/ Tobella, 49 - 08395
Sant Pol de Mar (Barcelona)

PROMOTOR

Industrial Roig, S.A.
Carrer Animes, 61 local 2
08370 Calella
Barcelona

C/ Tobella, 49 | 08395 - Sant Pol de Mar | Tf. 93 760 01 60 | www.fabregasarquitectes.com | elisabet@nouarquitectura.com

A14

Planta Segona

DIN A2 - 1 | 50

Sant Pol de Mar, Gener de 2022

FÀBREGAS
ARQUITECTES
ASSOCIATS



SUPERFÍCIES P3 - PORTA 1		
Id.	Estança	Superfície útil
01	Sala - Cuina - Menjador	32.85 m ²
02	Dormitori 1	10.45 m ²
03	Dormitori 2	10.55 m ²
04	Dormitori 3	6.71 m ²
05	Bany 1	4.13 m ²
06	Distribuidor	7.02 m ²
07	Magatzem	3.74 m ²
SUP. ÚTIL HABITATGE		75.45 m ²
01	Terrassa	12.15 m ²
SUP. CONSTRUÏDA HABITATGE		87.47 m ²

SUPERFÍCIES P3 - PORTA 2		
Id.	Estança	Superfície útil
01	Sala - Cuina - Menjador	28.54 m ²
02	Dormitori 1	12.06 m ²
03	Dormitori 2	7.86 m ²
04	Dormitori 3	6.24 m ²
05	Bany 1	3.96 m ²
06	Distribuidor	6.46 m ²
07	Magatzem	2.31 m ²
SUP. ÚTIL HABITATGE		67.43 m ²
01	Terrassa	8.08 m ²
SUP. CONSTRUÏDA HABITATGE		78.16 m ²

SUPERFÍCIES P3 - ZONES COMUNS		
Id.	Estança	Superfície útil
01	Distribuidor	14.68 m ²
SUP. ÚTIL		14.68 m ²
SUP. CONSTRUÏDA		21.62 m ²

PLÀNOLS ANNEXES
NO NORMATIUS

PLA DE MILLORA URBANA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN EDIFICI PLURIFAMILIAR A CANET DE MAR
Carrer Balmes, 2 | Canet de Mar, 08360 | Barcelona

PLÀNOLS ANNEXES m. 0 0.50 1.00 1.50 2.00 2.50

ARQUITECTE

PROMOTOR

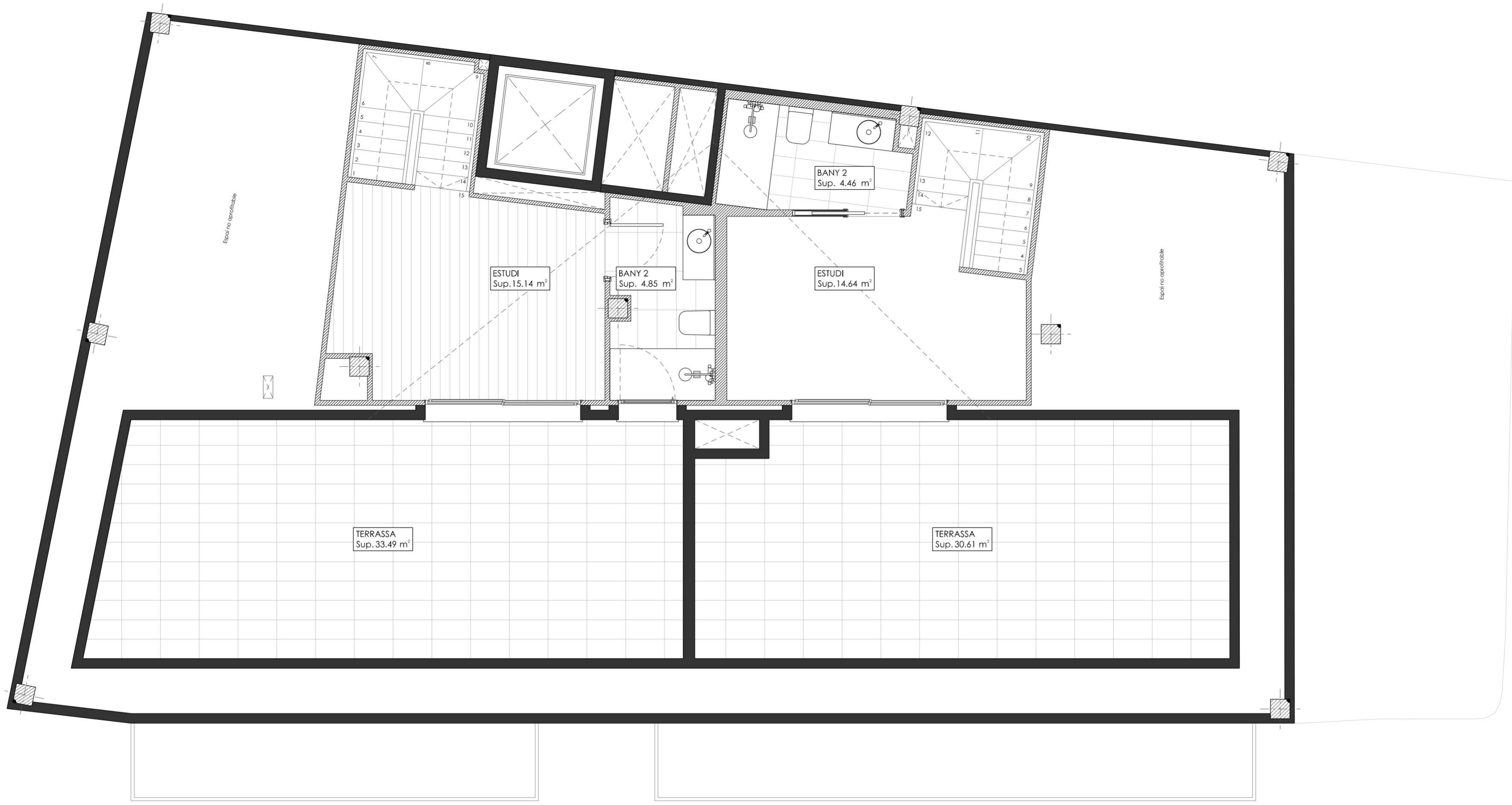
A15
Planta Tercera
DIN A2 - 1 | 50
Sant Pol de Mar, Gener de 2022

Elisabet Fabregas Ferrer
col·legiat número 4834/8
C/ Tobella, 49 - 08395
Sant Pol de Mar (Barcelona)

Industrial Roigs, S.A.
Carrer Animes, 61 local 2
08370 Calella
Barcelona

C/ Tobella, 49 | 08395 - Sant Pol de Mar | Tf. 93 760 01 60 | www.fabregasarquitectes.com | elisabet@nouarquitectura.com

FÀBREGAS
ARQUITECTES
ASSOCIATS



SUPERFÍCIES PSC - PORTA 1		
Id.	Estança	Superfície útil
01	Estudi	14.64 m²
02	Bany 2	4.46 m²
SUP. ÚTIL HABITATGE		19.10 m²
01	Terrassa	37.07 m²
SUP. CONSTRUÏDA HABITATGE		24.08 m²

SUPERFÍCIES PSC - PORTA 2		
Id.	Estança	Superfície útil
01	Estudi	15.14 m²
02	Bany 2	4.85 m²
SUP. ÚTIL HABITATGE		19.99 m²
01	Terrassa	40.94 m²
SUP. CONSTRUÏDA HABITATGE		26.40 m²

SUPERFÍCIES PSC - ZONES COMUNS		
Id.	Estança	Superfície útil
SUP. CONSTRUÏDA		6.69 m²

PLÀNOLS ANNEXES
NO NORMATIUS

PLA DE MILLORA URBANA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN EDIFICI PLURIFAMILIAR A CANET DE MAR
Carrer Balmaes, 2 | Canet de Mar, 08360 | Barcelona

PLÀNOLS ANNEXES m. 0 0.50 1.00 1.50 2.00 2.50



Planta Sotacoberta

A1.6

DIN A2 - 1 | 50

Sant Pol de Mar, Gener de 2022

PROMOTOR
Industrial Roigs, S.A.
Carrer Animes, 61 local 2
08370 Calella
Barcelona

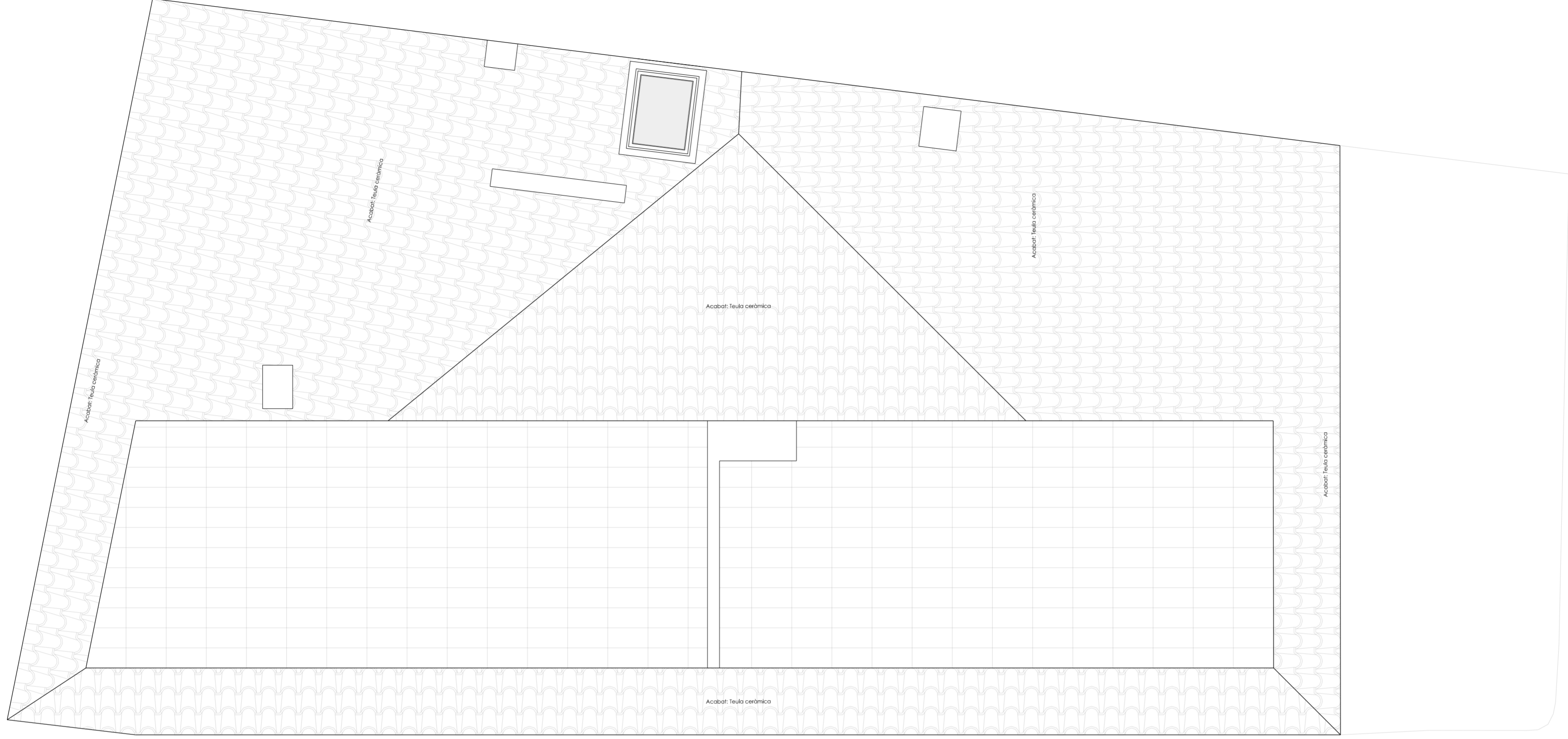
ARQUITECTE
Elisabet Fabregas Ferrer
col·legiat número 4834/8
C/ Tobella, 49 - 08395
Sant Pol de Mar (Barcelona)

PROMOTOR
Industrial Roigs, S.A.
Carrer Animes, 61 local 2
08370 Calella
Barcelona

ARQUITECTE
Elisabet Fabregas Ferrer
col·legiat número 4834/8
C/ Tobella, 49 - 08395
Sant Pol de Mar (Barcelona)

FÀBREGAS
ARQUITECTES
ASSOCIATS

C/ Tobella, 49 | 08395 - Sant Pol de Mar | Tf. 93 760 01 60 | www.fabregasarquitectes.com | elisabet@nouarquitectura.com



**PLÀNOLS ANNEXES
NO NORMATIUS**

PLA DE MILLORA URBANA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN EDIFICI PLURIFAMILIAR A CANET DE MAR
Carrer Balmaes, 2 | Canet de Mar, 08360 | Barcelona

PLÀNOLS ANNEXES m. 0 0,50 1,00 1,50 2,00 2,50

ARQUITECTE

PROMOTOR

A17

Planta Coberta



DIN A2 - 1 | 50

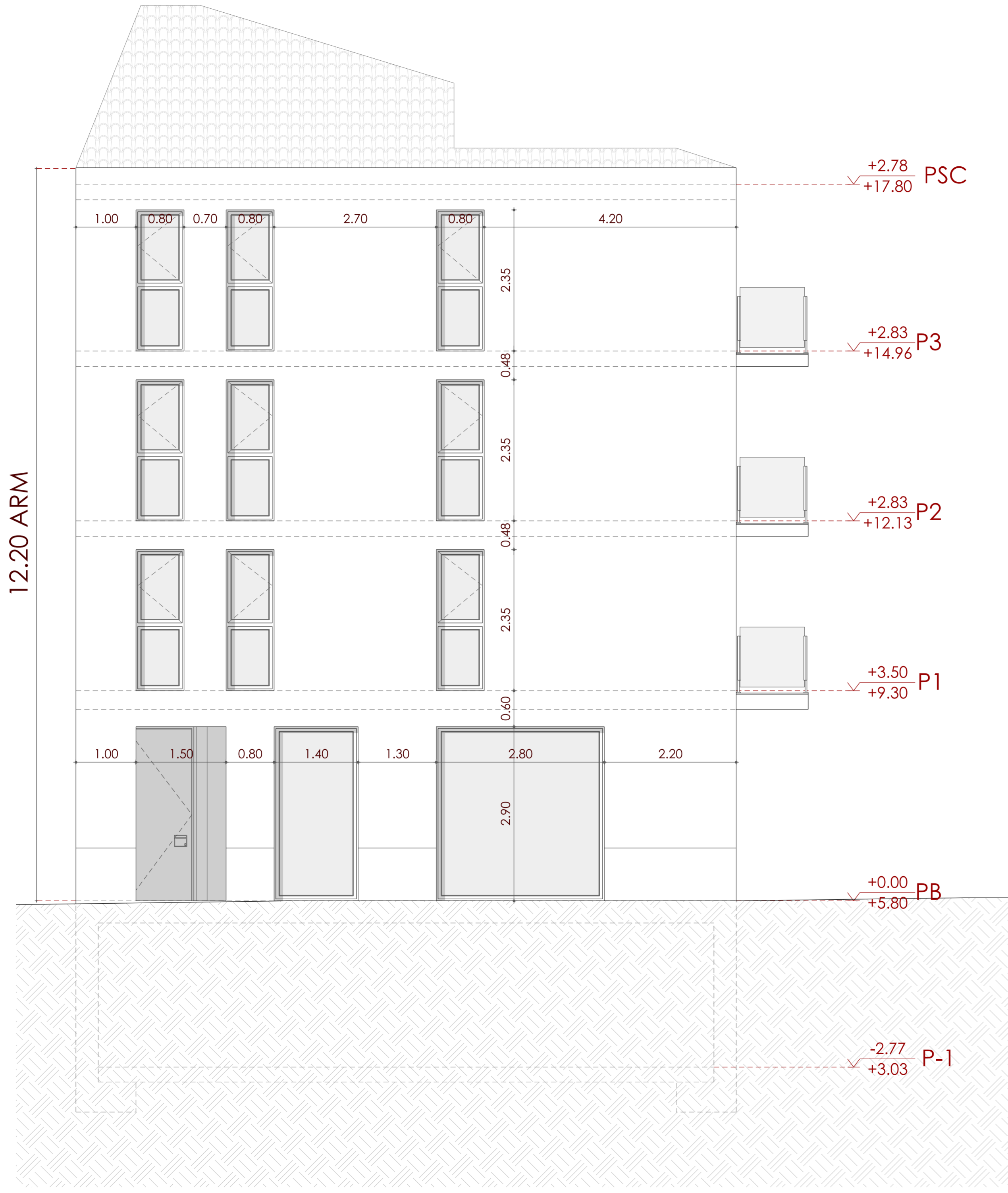
Sant Pol de Mar, Gener de 2022

**FÀBREGAS
ARQUITECTES
ASSOCIATS**

Industrial Roigs, S.A.
Carrer Animes, 61 local 2
08370 Calella
Barcelona

Elisabet Fabregas Ferrer
col·legiat número 4834/8
C/ Tobella, 49 - 08395
Sant Pol de Mar (Barcelona)

C/ Tobella, 49 | 08395 - Sant Pol de Mar | Tf. 93 760 01 60 | www.fabregasarquitectes.com | elisabet@nouarquitectura.com



PLÀNOLS ANNEXES
NO NORMATIUS

PLA DE MILLORA URBANA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN EDIFICI PLURIFAMILIAR A CANET DE MAR
Carrer Balmes, 2 | Canet de Mar, 08360 | Barcelona

PLÀNOLS ANNEXES m. 0 0.50 1.00 1.50 2.00 2.50

A2.1
Alçat

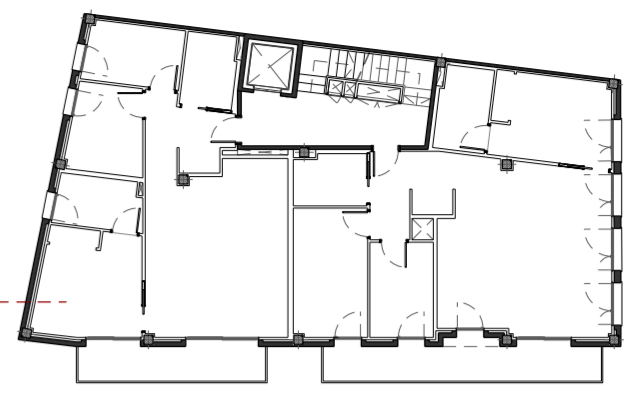
DIN A2.1 | 50
Sant Pol de Mar, Gener de 2022

FÀBREGAS
ARQUITECTES
ASSOCIATS

PROMOTOR
Industrial Roigs, S.A.
Carrer Animes, 61 local 2
08370 Calella
Barcelona

ARQUITECTE
Elisabet Fabregas Ferrer
col·legiat número 4834/8
C/ Tobella, 49 - 08395
Sant Pol de Mar (Barcelona)

C/ Tobella, 49 | 08395 - Sant Pol de Mar | Tf. 93 760 01 60 | www.fabregasarquitectes.com | elisabet@nouarquitectura.com



FÀBREGAS
ARQUITECTES
ASSOCIATS

PLÀNOLS ANNEXES NO NORMATIUS

PLA DE MILLORA URBANA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN EDIFICI PLURIFAMILIAR A CANET DE MAR

Carrer Balmes, 2 | Canet de Mar, 08360 | Barcelona

ARQUITECTE

Elisabet Fabregas Ferrer
col·legiat número 4834/8
C/ Tobella, 49 - 08395
Sant Pol de Mar (Barcelona)

PROMOTOR

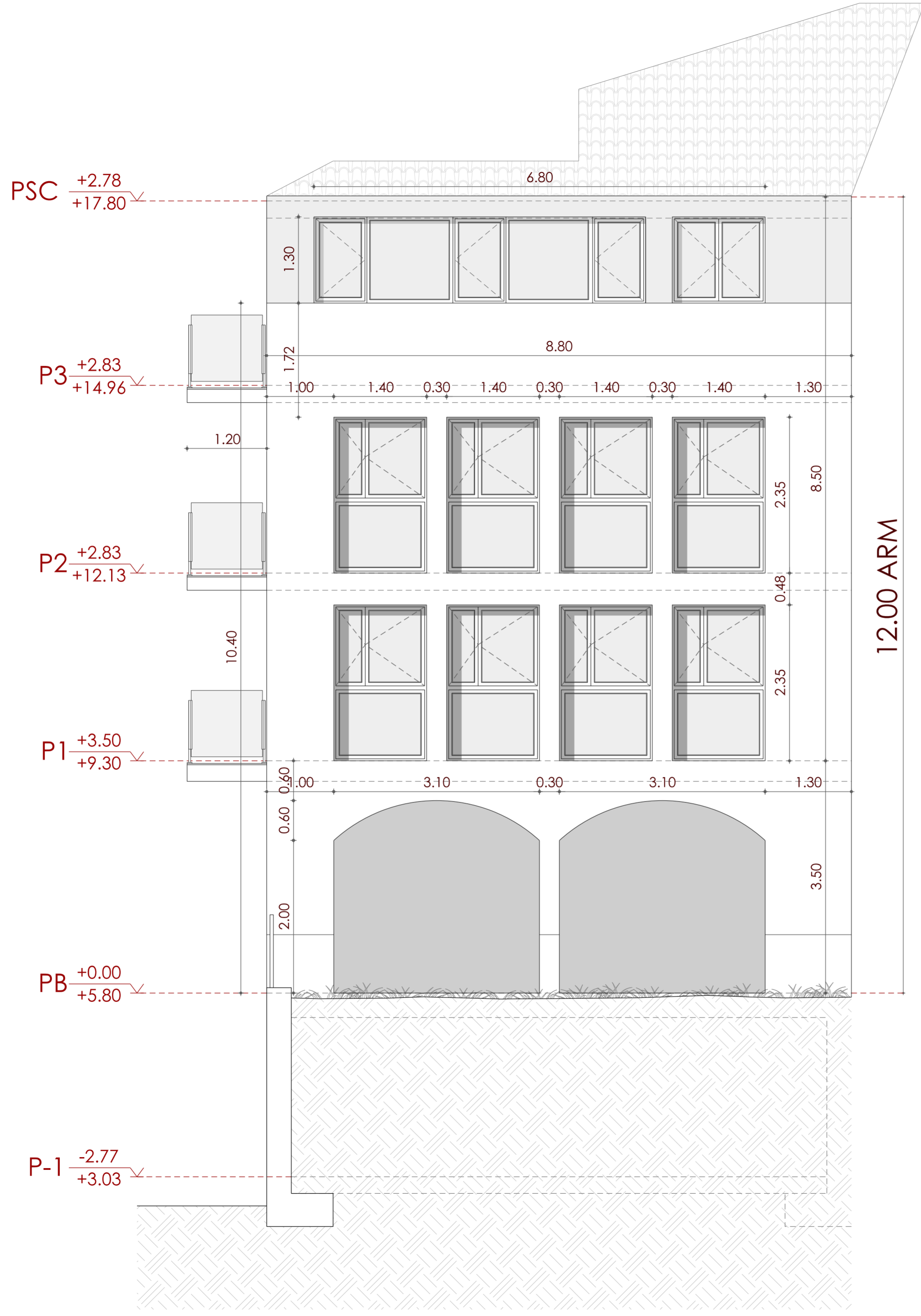
Industrial Roigs, S.A.
Carrer Animes, 61 local 2
08370 Calella
Barcelona

A2.2

DIN A3 | 1/50

Sant Pol de Mar, Gener de 2022

C/ Tobella, 49 | 08395 - Sant Pol de Mar | Tf. 93 760 01 60 | www.fabregasarquitectes.com | elisabet@nouarquitectura.com



PLÀNOLS ANNEXES
NO NORMATIUS

PLA DE MILLORA URBANA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN EDIFICI PLURIFAMILIAR A CANET DE MAR

Carrer Balmes, 2 | Canet de Mar, 08360 | Barcelona

PLÀNOLS ANNEXES m. 0 0.50 1.00 1.50 2.00 2.50

ARQUITECTE

PROMOTOR

Elisabet Fabregas Ferrer
col·legiat número 4834/8
C/ Tobella, 49 - 08395
Sant Pol de Mar (Barcelona)

Industrial Roigs, S.A.
Carrer Animes, 61 local 2
08370 Calella
Barcelona

FÀBREGAS
ARQUITECTES
ASSOCIATS

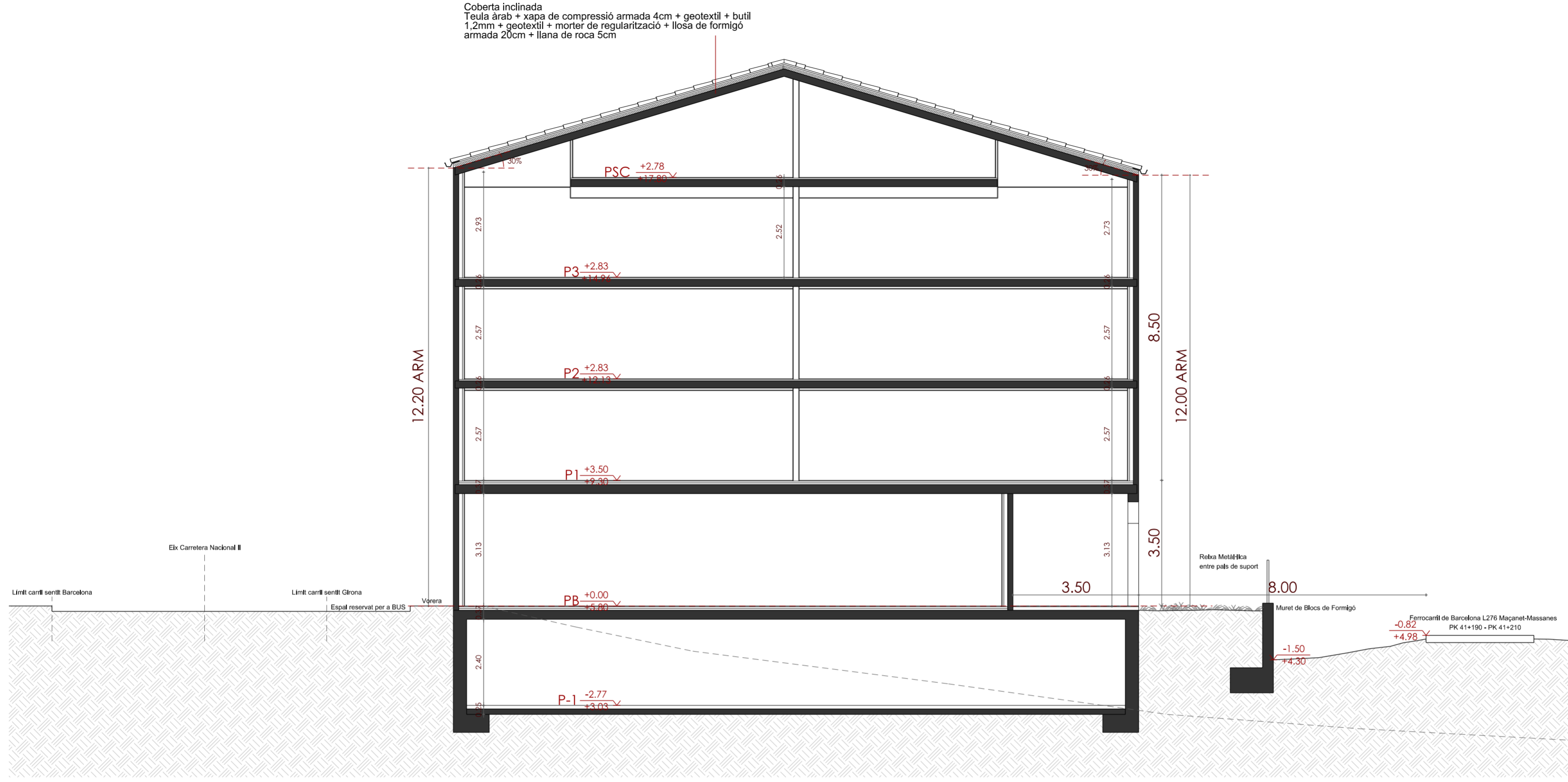
A2.3

Alçat

DIN A3 | 150

Sant Pol de Mar, Gener de 2022

C/ Tobella, 49 | 08395 - Sant Pol de Mar | Tf. 93 760 01 60 | www.fabregasarquitectes.com | elisabet@nouarquitectura.com



PLÀNOLS ANNEXES
NO NORMATIUS

BLOC D'HABITATGE PLURIFAMILIAR A CANET DE MAR

Av. Mediterrani, 32 - C. Narcís Monturiol, 1 | Pineda de Mar, 08397 | Barcelona

PLÀNOLS ANNEXES m 0 1,00 2,00 3,00 4,00 5,00

ARQUITECTE

A2.4

Secció



DIN A2 - 1 | 100

Sant Pol de Mar, Gener de 2022

PROMOTOR

Industrial Roige, S.A.
Carrer Animes, 61 local 2
08370 Calella
Barcelona

FÀBREGAS
ARQUITECTES
ASSOCIATS

C/ Tobella, 49 | 08395 - Sant Pol de Mar | Tf. 93 760 01 60 | www.fabregasarquitectes.com | elisabet@nouarquitectura.com

Elisabet Fabregas Ferrer
col·legiat número 4834/8
C/ Tobella, 49 - 08395
Sant Pol de Mar (Barcelona)

www.fabregasarquitectes.com | elisabet@nouarquitectura.com