

**EXEMPLE: ÚS SOTERRANI**

**Expedient:**

**Terme municipal:** A

**Comarca:**

**Adreça o paratge:** carrer B, barri de CCC

**Assumpte:** edificació

---

## **Informe tècnic**

El 19 i el 26 de gener de 2004 el negociat tècnic d'explotació de la Delegació Territorial de X del Servei Territorial de Carreteres va trametre un escrit sobre una edificació que pretenen construir al barri de CCC, de planta semisoterrània amb accés des de la part confrontant amb la C-1, planta baixa amb accés des de l'entramat urbà, dues plantes pis i una planta sotacoberta amb habitacions en dúplex amb accés des de la segona planta destinat a hotel i amb l'ús de la planta semisoterrània de bar que pot ser aliè a l'hotel. A l'espai lliure no edificable del costat nord pretenen aixecar murs tancats i instal·lar el que sembla un dipòsit de propà.

El 28 de setembre de 2004 vaig realitzar la inspecció de les obres i a l'Ajuntament vaig consultar l'expedient de llicència d'obres 123 per a la construcció d'un edifici hotelier incoat per la sol·licitud de llicència d'obres de 10 de desembre de 2002 de la mercantil B SL.

El projecte bàsic d'edifici hotelier \*\* i el seu entorn preveu la construcció d'un edifici de:

- Planta semisoterrani sota rasant amb accés des de l'àrea de protecció viària, destinada a bar; cambres higièniques públiques; vestidors de personal; cuina; sala per a instal·lacions generals; part inferior del local dúplex. La superfície construïda total és de 602,97 m<sup>2</sup>.
- Planta baixa amb accés des del carrer B, destinada a vestíbul, hall, dependències de recepció, administració i direcció, saló; part superior del local dúplex; escala i ascensor; cambres higièniques públiques; restaurant amb guarda roba, office i terrassa exterior. La superfície construïda total és de 507,31 m<sup>2</sup>.
- Planta primera destinada a 16 habitacions i de 541,02 m<sup>2</sup> de superfície construïda.
- Planta segona i golfes destinades a 16 habitacions dúplex amb una superfície construïda total de 913,56 m<sup>2</sup>. Segons la distribució de les habitacions grafiades al plànol B03 aquestes tenen a la segona planta un bany i una sala amb una taula amb 4 cadires i un lineal de mobles que semblen de cuina i a la golfa dos llits.

La superfície construïda total és de 2.564,86 m<sup>2</sup>, inclosa la planta semisoterrani. El projecte també preveu col·locar un aparcament a l'entorn de l'edifici amb capacitat per a 20 cotxes i 2 autocars i una rampa d'accés rodat a l'accés de la planta semisoterrani des de l'aparcament. El pressupost d'execució material suma un total de 1.419.917,39 €, segons el projecte bàsic visat al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya amb el número 2000000.

El 18 de desembre de 2002 l'arquitecte municipal va informar favorablement la sol·licitud condicionada a l'obtenció de la corresponent llicència d'activitats i a la presentació del projecte executiu, entre d'altres documents.

El 27 de desembre de 2002 la Comissió de Govern acordà concedir la llicència d'obres amb les condicions senyalades a l'informe de l'arquitecte municipal.

El 18 de novembre de 2003 l'empresa promotora va presentar el projecte d'execució de la 1ª fase (estructura) de l'edifici hotel·ler i el seu entorn, l'estudi de seguretat i salut i la documentació del constructor.

A l'expedient municipal també hi ha el projecte d'execució 2ª fase de l'edifici hotel·ler i el seu entorn, visat el 25-06-2004. Aquest projecte executiu difereix del projecte bàsic de la llicència d'obres en:

- l'accés a la planta semisoterrani no es projecta a través d'una pèrgola ni hi ha els murs de 40 cm, de gruix total revestits de pedra davant l'accés a aquesta planta i en el seu lloc hi ha un tancament de 10 cm de gruix i d'aparença més lleugera, sota la terrassa de la planta baixa;
- el dipòsit de propà (segons la memòria) el grafia a sota l'escala lateral de la façana nord;
- distribució de la planta semisoterrani, però manté els usos;
- la planta baixa té un sol nivell;
- a les habitacions en dúplex de la planta segona i sotacoberta han grafiat a la sala un sofà en lloc de la taula amb quatre cadires i el lineal de mobles que semblen de cuina.

El 14 de juliol de 2004 l'arquitecte municipal va informar sobre el projecte d'execució (2ª fase) que modifica el projecte bàsic i el d'execució (1ª fase) i està d'acord amb els paràmetres de la normativa vigent per la qual s'atorgà llicència.

El 28 de setembre de 2004 vaig realitzar la inspecció de les obres i han construït l'estructura de tota l'edificació, que s'ajusta visualment al projecte d'execució (2ª fase). L'obra està tancada i hi ha instal·lada una grua.

L'estructura aixecada és de planta semisoterrani amb una marquesina a la façana de la carretera C-16 carretera a les tres crugies limítrofs amb la façana nord; planta baixa que si bé arriba a sobresortir 1,5 m de la rasant de la vorera del carrer d'accés a la C-16, al centre de la façana del carrer B està a la mateixa cota; dues plantes pis i sotacoberta, aquesta darrera amb el forjat reulat de les dues façanes principals. El forjat de la coberta de l'edifici té les obertures preparades per a la col·locació de finestres de coberta. També han construït l'escala general de l'edifici.

Normativa urbanística d'aplicació:

Al terme municipal de A són vigents les Normes Subsidiàries de Planejament, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de X en data 123, que classifica la zona com a sòl urbà qualificada com a zona d'ordenació per plans especials (clau 8b subzona 2), regulada als articles 246 a 250.

L'article 247 estableix que el tipus d'ordenació es determinarà específicament en el Pla

Especial dins el tipus volumètric.

L'article 250 estableix les condicions de l'edificació per al tipus d'ordenació per planes especials en: alçada reguladora màxima: 10 metres i la coberta serà obligatòria en pendent amb un màxim del 40%.

El de gener de la Comissió d'Urbanisme de X va aprovar definitivament el Pla Especial d'Ordenació de CCC que classifica el solar on han construït l'estructura com a sòl urbà qualificat de zona 8b ordenació per plans especials, subzona II de bloc aïllat.

El plànol 0.1 "Qualificació del sòl i ordenació edificació" d'aquest Pla especial grafia un bloc de 42,00 x 12,00 m de planta baixa i dues plantes pis amb una alçada de 10 m, separat 25,00 + 3,00 m de la carretera.

L'article 19 de les ordenances reguladores regula la subzona d'edificació en bloc aïllat (clau 8b II) en:

- 1- *Definició: Comprèn els terrenys que envolten la plaça nova del barri i que estan destinats bàsicament a l'habitatge plurifamiliar en bloc aïllat.*
- 2- *Tipus d'ordenació: és el d'ordenació volumètrica de configuració unívoca.*
- 3- *Condicions d'edificació:*
  - a) *Les alineacions de l'edificació són les dibuixades*
  - b) *El front mínim de parcel·la és de 35 m.*
  - c) *L'alçada reguladora es fixa en 10,00 metres corresponents a planta baixa i dues plantes pis, mesurades des de la vorera en el punt mig del front de la parcel·la des dels carrers B i C.*
- 4- *Condicions d'ús: s'admeten els usos següents: habitatge plurifamiliar, residencial, comercial, sanitari, recreatiu, religiós, cultural, oficines i l'ús industrial.*

L'article 13 de les ordenances reguladores estableix les disposicions comunes de zones i sistemes i especifica que les disposicions no incloses en aquest article s'ajustaran al que estableixen les Normes Subsidiàries de Planejament de A.

El punt 1 regula la planta baixa, que és aquella que el seu paviment està situat a 0,60 metres, com a màxim, per damunt o per sota de les rasants del vial de major i menor cota respectivament. Aquestes cotes es mesuraran únicament en els fronts corresponents als carrers B i C.

Segons el projecte de la llicència la planta baixa de l'edifici està esglaonada i té dues cotes de referència: la +0,10 i la -0,10 de manera que a l'extrem de major cota està 0,34 m per sota la rasant del vial i a la de menor cota està 0,54 m per damunt de la rasant del vial.

En l'obra executada i el projecte executiu (2ª fase) la planta baixa no està esglaonada i la façana del projecte detalla que la planta baixa sobresurt 0,62 m per damunt i està a 0,56 m per sota la rasant de la vorera.

El segon punt de l'article 13 regula la planta soterrània, amb la mateixa ocupació màxima

de parcel·la que s'assenyala per a cada subzona. No es permet l'ús d'habitatge ni la de locals que suposin l'ús permanent de les persones.

Aquesta planta està sota la rasant del carrer B i té l'accés des de la franja de protecció viària. Segons el projecte bàsic de la llicència, les plantes de l'edifici mesuren 42 x 11,8 m (sense comptar els cossos sortints), ocupació menor en 20 cm a la màxima permesa. La planta semisoterrani del projecte de la llicència té la mateixa ocupació que la resta de l'edifici i a més ocupa una franja de 3 m a la façana nord (on grafia el dipòsit de propà) i de 2,8 m a la façana oest (on grafia el vestíbul d'accés a aquesta planta), de manera que aquesta ocupació de més és de:

|              |  |
|--------------|--|
| Façana nord: | $3 \times 14,6 \text{ m} = 43,8 \text{ m}^2$                             |
| Façana oest: | $14,4 \times (2,8 - 0,2) = 37,44 \text{ m}^2$ (sense comptar la pèrgola) |
| Total:       | $81,24 \text{ m}^2$  |

Segons el projecte executiu (2<sup>a</sup> fase) aquesta planta mesura 42 x 12 m i també ocupa una franja de 3 m a la façana nord (on grafia unes estances sense ús específic) i de 2,7 m a la façana oest situada sota la terrassa de la planta baixa (tancada amb un material d'aparença més lleugera que el mur de 40 cm de gruix total revestit amb pedra grafiat al projecte bàsic) i aquesta ocupació de més és de:

|              |   |
|--------------|---|
| Façana nord: | $3 \times 12 \text{ m} = 36 \text{ m}^2$                                |
| Façana oest: | $13 \times 2,7 \text{ m} = 35,1 \text{ m}^2$ (sense comptar la pèrgola) |
| Total:       | $71,1 \text{ m}^2$  |

L'ús de la planta semisoterrani del projecte de la llicència és de bar (amb 16 taules de 4 persones, tres de dues i 30 seients a la barra); cambres higièniques públiques; vestidors de personal; cuina; sala per a instal·lacions generals; part inferior del local dúplex. El projecte executiu (2<sup>a</sup> fase) grafia els mateixos usos però els redistribueix i al bar hi ha 14 taules de 4 persones, tres de dos i 21 seients a la barra. En ambdós casos els usos estan expressament prohibits.

El tercer punt de l'article 13 regula els cossos i elements sortints i els limita a un vol màxim de 0,80 metres.

En els projectes que consten a l'Ajuntament, els cossos sortints tenen un vol de 0,80 m.

El punt 4 de l'article 13 regula les construccions permeses per sobre l'alçada reguladora màxima i només admet la coberta inclinada de l'edifici i els elements tècnics de les instal·lacions degudament integrats a l'edificació. El pendent màxim és del 40 % i únicament s'admet un pla inclinat per a cada vessant. L'espai sotacoberta té la consideració de no habitable.

En aquest cas, el pendent de la coberta és del 40% i l'espai és habitable.

El setè punt de l'article 13 regula els espais lliures no edificables que no poden ser utilitzats per a emmagatzematge i han de tractar-se amb arbrat i jardineria.

En aquest cas, el plànol 01 del projecte bàsic de la llicència d'obres grafia, fora de l'àmbit

del Pla especial, en sòl rústec protegit de valor agrícola (13b) l'aparcament de l'hotel amb accés des del carrer B, de forma irregular i d'uns 30 m de fons i uns 35 m d'ample. També grafia una rampa d'accés rodat a l'accés de la planta semisoterrani des de l'aparcament i una escala exterior adossada al límit del Pla especial, sota aquesta escala, el projecte executiu (2ª fase) grafia el dipòsit de propà.

Segons la memòria d'aquest projecte: "en l'entorn de l'edifici es col·loca l'aparcament amb espai suficient per a 20 cotxes i 2 autocars. S'acondiciona un accés públic i de manteniment a la planta semisoterrani i una àrea de zona verda."

Els articles 101 a 105 de les Normes Subsidiàries regulen el sòl rústec protegit de valor agrícola (13b) i el defineix (art. 101) com: *aquell sòl no urbanitzable que, pel seu destí agrícola o per la seva situació, cal que sigui preservat del procés d'incorporació a àrees urbanes.*

Els usos admesos són (art. 102): habitatge unifamiliar, destinat o no als treballadors agrícoles; les explotacions agrícoles i ramaderes familiars; les infraestructures generals. Per tant, un aparcament d'un hotel no està inclòs dins dels usos admesos per a aquest tipus de sòl.

El 24 de gener de 1996 la comissió d'Urbanisme de X va aprovar definitivament la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament de A, i entre d'altres modifica l'article 182.2, de la secció quarta – normes aplicables al tipus d'ordenació volumètrica del capítol IV reglamentació detallada del sòl urbà, amb el següent articulat:

*c) Per sobre de l'alçada màxima només es permetrà:*

*- La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 40%, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima, i el vol màxim no superi el de les volades màximes permeses; les golfes resultants seran habitables com a dependències annexes als habitatges de les plantes inferiors, però mai com a vivendes independents.*

Per tant les golfes resultants són habitables, sempre que estiguin vinculades a la planta inferior, tal com grafien el projecte de la llicència d'obres i el projecte executiu (2ª fase).

Conclusió:

Al carrer B, s/n, , barri de CCC, l'empresa B SL està construint un edifici de planta semisoterrani, baixa, dues plantes pis i sotacoberta vinculada a l'inferior, amb llicència municipal d'obres concedida per la Comissió de Govern de 27 de desembre de 2002 per a la construcció d'un edifici hotelier \*\* i el seu entorn, número d'expedient municipal 123.

El 28 de setembre de 2004 vaig realitzar la inspecció de les obres i aquestes estaven aturades i havien acabat l'estructura de l'edifici. A l'expedient municipal hi ha tres projectes: 1- Projecte bàsic d'edifici hotelier \*\* i el seu entorn per al qual es va concedir la llicència

d'obres

- 2- Projecte executiu (1<sup>a</sup> fase) estructura.
- 3- Projecte executiu (2<sup>a</sup> fase) que modifica parcialment el projecte bàsic de la llicència en l'accés i la distribució de la planta semisoterrani; l'emplaçament d'un dipòsit de propà que el grafia fora de l'edifici; la planta baixa té un sol nivell; i la distribució interior de les habitacions dúplex de les plantes segona i sotacoberta.

Les obres executades s'ajusten visualment al projecte executiu (2<sup>a</sup> fase).

La finca on estan construït està classificada com a sòl urbà qualificada com a zona d'ordenació per plans especials (clau 8b subzona 2) per les Normes Subsidiàries de Planejament, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de X en data i el de gener de la Comissió d'Urbanisme de X va aprovar definitivament el Pla Especial d'Ordenació de CCC que classifica el solar com a sòl urbà qualificat de zona 8b ordenació per plans especials, subzona II de bloc aïllat.

EL projecte bàsic de la llicència i el projecte executiu (2<sup>a</sup> fase) incompleixen l'article 13 de les ordenances reguladores del Pla Especial d'Ordenació de CCC que estableix les disposicions comunes de zones i sistemes en els següents punts:

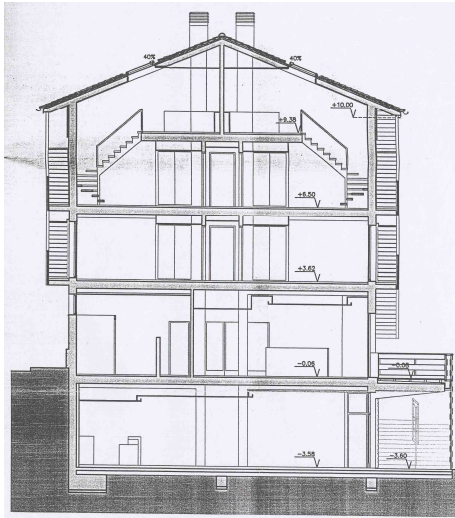
- Article 13.2: planta soterrània, ha de tenir la mateixa ocupació màxima de parcel·la que s'assenyala per a cada subzona. No es permet l'ús d'habitatge ni la de locals que suposin l'ús permanent de les persones. En aquest cas:
  - la planta semisoterrani ocupa una franja de 3 m a la façana nord i a la façana oest per fora de l'ocupació grafiada al Pla especial, amb un total de 81,24 m<sup>2</sup> segons el projecte bàsic de la llicència d'obres i de 71,1 m<sup>2</sup> segons el projecte executiu (2<sup>a</sup> fase).
  - L'ús d'aquesta planta és de bar, cambres higièniques públiques; vestidors de personal; cuina; sala per a instal·lacions generals; part inferior del local dúplex, en contra del que estableix el planejament.
- Article 13.7: els espais lliures no edificables que no poden ser utilitzats per a emmagatzematge i han de tractar-se amb arbrat i jardineria. El projecte bàsic de la llicència d'obres, tant en memòria com en plànols, grafia, fora de l'àmbit del Pla especial, en sòl rústec protegit de valor agrícola (13b) l'aparcament de l'hotel amb accés des del carrer B, de forma irregular i d'uns 30 m de fons i uns 35 m d'ample. També grafia una rampa d'accés rodat a l'accés de la planta semisoterrani des de l'aparcament i una escala exterior adossada al límit del Pla especial; sota aquesta escala, el projecte executiu dibuixa un dipòsit de propà.

Aquest usos no estan admesos en l'article 102 de les Normes subsidiàries que detalla els usos admesos per al sòl rústec protegit de valor agrícola (13b).

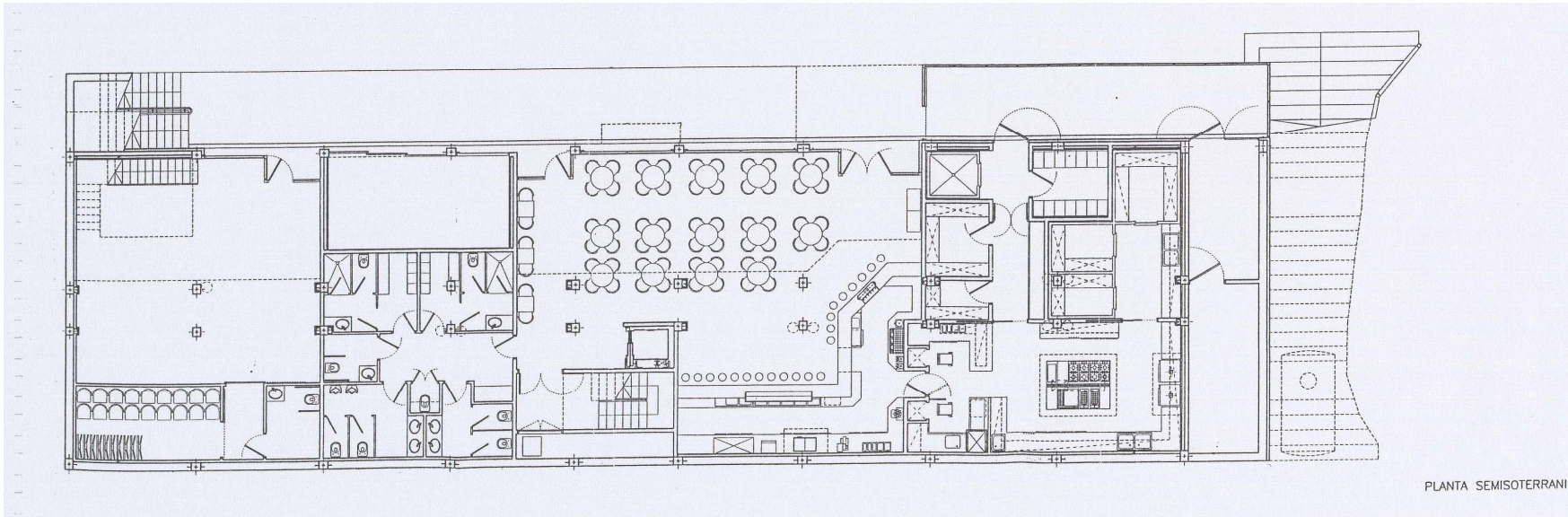
S'adjunten les fotografies preses en la inspecció realitzada el 28 de setembre de.

Barcelona, 13 d'octubre de  
L'inspector  
Signatura + nom i cognoms

# Ús de planta soterrani



SECCIÓ TRANSVERSAL S6



PLANTA SEMISOTERRANI