

## TÍTOL III REGULACIÓ DELS USOS

### CAPÍTOL I CLASSIFICACIÓ I DEFINICIÓ DELS USOS

#### Article 90. Classificació dels usos

A efectes d'aquest POUM i del planejament que el desenvolupi, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos:

- a) Segons la seva funció urbanística: usos generals o usos específics.
- b) Segons la permissibilitat: usos principals, compatibles i prohibits.
- c) Segons el domini: usos públics, privats i col·lectius.

#### Article 91. Classificació segons la funció urbanística: usos generals

1. Els usos generals són els que s'estableixen genèricament pels sectors, entesos com àmbits de planejament o com agrupació d'un conjunt de zones.

2. Aquest POUM defineix els següents usos generals:

- a) **Residencial:** Es refereix a l'allotjament perllongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges. Inclou l'ús específic, definit en l'article següent, d'habitatge.
- b) **Comercial i de Serveis Terciaris:** Comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Es considera activitat comercial la que consisteix en posar a disposició del mercat interior bens, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en que les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usuals en el comerç. Es considera activitat de serveis la que consisteix en la prestació de serveis personals al públic. Inclou els usos específics de l'article següent, comerç, oficines i serveis, hotelers, restauració i recreatiu.
- c) **Industrial:** Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos tècnics utilitzats. Inclou els usos específics de l'article següent, indústria, magatzem i funerari.
- d) **Rural:** Comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp i el bestiar, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal derivades del mateix. Inclou els usos específics de l'article següent, habitatge rural, agrícola, serveis complementaris en sòl agrícola i ramader.
- e) **Comunicacions:** Comprèn aquelles infraestructures destinades al transport terrestre de les persones i mercaderies.
- f) **Equipaments:** Comprèn els usos o activitats al servei directe dels ciutadans, com ara educació, assistència, sanitat, cultura, esport, religió. Inclou els usos

específics definits en l'article següent, educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, religiós, administratiu i funerari.

- g) Serveis tècnics: Comprèn els usos relacionats amb les infraestructures del serveis tècnics.
- h) Espais lliures: Comprèn aquells espais no edificats destinats a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans a l'aire lliure.

## **Article 92. Classificació segons la funció urbanística: usos específics**

Els usos específics són els que s'estableixen concretament per a les zones en què es divideix el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable. Aquest POUM estableix els següents usos específics:

### Habitatge

Es refereix a l'allotjament familiar distingint entre unifamiliar i plurifamiliar

- Habitatge unifamiliar: és el situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment amb un altre habitatge, amb accés exclusiu o independent.
- Habitatge plurifamiliar: és l'edifici constituït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.

### Habitatge rural:

Es precisarà de l'acreditació documental de l'activitat del seu titular d'acord amb els usos permesos en el sòl no urbanitzable.

### Comerç:

Comprèn els establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques. Comprèn també les galeries comercials que es consideren un equipament comercial col·lectiu d'acord amb la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.

Atenent a les seves dimensions, i d'acord amb l'esmentada Llei 18/2005, de 27 de desembre, s'estableix la següent divisió:

- Grans establiments comercials, individuals o col·lectius, són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior als 800 m<sup>2</sup>.  
Els establiments comercials, dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, de material per a la construcció i articles de sanejament, de mobiliari, d'articles de ferreteria, i els centres de jardineria, són grans establiments comercials quan tenen una superfície de venda superior als 2.500 m<sup>2</sup>. Si es dona el supòsit que constitueixin un de col·lectiu, sense superar individualment els 2.500 m<sup>2</sup> de superfície de venda, el conjunt és un gran establiment comercial si supera els 5.000 m<sup>2</sup> de superfície de venda.
- Establiments comercials mitjans, individuals o col·lectius, són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior als 500 m<sup>2</sup>.
- Establiments petits són aquells que tenen una superfície de venda inferior als 500 m<sup>2</sup>.

En qualsevol cas, el creixement de l'oferta comercial al detall a l'àmbit del municipi, en format de mitjà i gran establiment comercial, estarà subjecte a allò que determini la legislació i el planejament sectorial vigent (incloses les excepcions que s'hi preveguin).

#### Oficines i serveis:

Comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, de caràcter privat, efectuat en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

#### Hoteler:

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, en hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots aquells establiments del sector de l'hosteleria i els seus serveis.

#### Restauració:

Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges i similars. En el supòsit que aquest locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, wiskeries i similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

#### Recreatiu:

Comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment. Es refereix a locals com discoteques, bars musicals, pubs, wiskeries, sales de festes, bingos, cafès-teatres, salons recreatius i similars.

#### Indústria:

Comprèn les activitats manufacturades i de transformació, i els tallers de reparació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns. L'ús industrial, a més de complir amb les condicions urbanístiques establertes en el POUM, s'ajustarà al que estableixi la ordenança municipal d'activitats, pel que fa a les categories i classes d'indústria i la seva compatibilitat respecte d'altres usos. Dintre de la regulació general de l'ús industrial el POUM estableix la següent distinció:

- Indústria tipus I: Comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús residencial i que no produeixin efectes molestos sobre l'entorn. Fins a 600 m<sup>2</sup>. Sense risc i soroll inferior a 50 dB.
- Indústria tipus II: Comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús dominant de l'entorn i que poden produir efectes molestos sobre l'entorn. Comprèn en general la petita i mitjana indústria, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries. Fins a 900 m<sup>2</sup>. Sense risc i soroll inferior a 65 dB.
- Indústria tipus III: Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'han d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles. Risc especial i soroll inferior a 70 dB.

- Indústria tipus IV. Les que per les seves característiques específiques necessiten instal·lar-se aïllades del nucli urbà.

#### Magatzems:

Comprèn els locals destinats a dipòsit de mercaderies.

#### Educatiu:

Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (pre-escolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixi en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

#### Sanitari

Comprèn els serveis destinats al tractament o allotjament de malalts, com ara, els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, el consultoris i similars. Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars.

#### Assistencial

Comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars d'avis, etc, sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i, per tant, no siguin assimilables a usos residencials, com també altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

#### Esportiu:

Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser: camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars.

#### Cultural:

Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.

#### Associatiu:

Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviqües, polítiques i similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.

#### Religiós:

Comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.

#### Administratiu:

Comprèn els centres o edificis destinats a l'Administració pública.

#### Funerari:

Comprèn els cementiris i tanatoris, així com les instal·lacions i espais vinculats a la prestació dels serveis funeraris.

#### Serveis tècnics:

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

Comprèn, així mateix, les instal·lacions i espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la reutilització i el reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

Formen part d'aquests serveis, a més dels serveis de les companyies, les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans o dels adobs, les instal·lacions d'investigació de processos productius no contaminants i de descontaminació del medi ambient i tots aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació medioambiental.

#### Aparcament:

És aquell destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis. Aquest POUM estableix una regulació específica d'aquest ús en la Secció quarta d'aquest mateix capítol.

#### Agrícola:

Comprèn totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola.

#### Ramader:

Comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

#### Extractiu:

Comprèn totes les activitats relacionades amb l'extracció de terres, àrids o qualsevol tipus de roca o mineral. Aquestes activitats respectaran la morfologia dels terrenys, el paisatge i el medi ambient.

### **Article 93. Classificació d'usos segons la permissibilitat**

D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos, aquest POUM estableix la següent classificació:

1. Usos principals: Són els que caracteritzen un sector per ser majoritaris.
2. Usos compatibles: Són els que s'admeten secundàriament en un sector per no ser contradictoris amb l'ús principal.
3. Usos prohibits: Són els que no s'admeten en un sector.

### **Article 94. Classificació d'usos segons el domini**

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius
2. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
3. Usos privats són aquells que es realitzen pels particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.
4. Usos col·lectius són els usos privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra compensació.

## **CAPÍTOL II REGULACIÓ GENERAL DELS USOS**

### **Article 95. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl**

El present POUM regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent:

1. En sòl urbà aquestes Normes assignen usos detallats per a cada zona.
2. En sòl urbanitzable delimitat aquest POUM assigna els usos principals i compatibles per a cada sector.
3. En sòl no urbanitzable, aquest POUM regula els usos atenent a la seva funció urbanística i la permissibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i objectius de cada categoria en les que es divideix aquesta classe de sòl.

### **Article 96. Desenvolupament de la regulació dels usos**

1. La determinació d'un ús general per a cada sector, zona o sistema serà competència d'aquest POUM. La seva alteració representarà la modificació del POUM.
2. La determinació d'un o diversos usos principals per a cada zona, subzona o sistema serà competència d'aquest POUM. L'alteració d'aquests usos principals suposarà la modificació del POUM. Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial es podran variar o restringir els usos principals d'una zona o sistema sempre i quan la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit pel POUM.
3. La determinació dels usos compatibles i prohibits, es podrà modificar amb les següents condicions:
  - a. En el sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial d'iniciativa pública o el desenvolupament de l'ordenança corresponent, es podrà:
    - Restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.
    - Prohibir usos compatibles amb el POUM.
    - Admetre usos no contemplats pel POUM, sempre i qual siguin compatibles amb l'ús general de cada zona
  - b. En el sòl urbanitzable, mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi, es regularan detalladament les diferents classes d'usos.
  - c. En el sòl no urbanitzable, en cap cas un Pla Especial podrà admetre un ús declarat prohibit per aquest POUM.

### **Article 97. Usos provisionals**

1. Es consideren usos provisionals aquells que no siguin expressament prohibits per la legislació urbanística o sectorial ni pel planejament territorial, urbanístic o sectorial i que no hagin de dificultar l'execució d'aquests planejaments, tant en sòl urbanitzable delimitat com en terrenys emplaçats en qualsevol altre classe de sòl que estiguin afectats per sistemes urbanístics general o locals, mentre no s'hi hagi iniciat un procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació.

2. S'admeten com a usos provisionals, als efectes de l'apartat anterior, i d'acord amb allò que disposa l'article 53.3 del DL 1/2005, l'emmagatzematge o el dipòsit simples i purs de mercaderies o de béns mobles, la prestació de serveis particulars als ciutadans, les activitats del sector primari, les activitats comercials relacionades amb el sector esmentat i les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals. No s'admeten com a usos provisionals els usos residencials ni els usos industrials.

3. El procediment i les condicions per a l'autorització dels usos provisionals són els regulats a l'article 54 del DL 1/2005.

### **CAPÍTOL III REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS**

#### **Article 98. Regulació específica dels usos i les activitats**

1. Als efectes de l'emplaçament dels usos i de la compatibilitat entre els mateixos, el present POUM estableix la regulació específica que haurà de desenvolupar-se de forma detallada a l'ordenança reguladora dels usos i activitats.
2. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai que està dirigida a la producció, intercanvi i el consum.
3. La concreció de cadascuna de les activitats adscrita per cada ús es podrà determinar en una ordenança específica.
4. Per a l'establiment de la intervenció administrativa de les activitats susceptibles d'afectar el medi ambient, serà d'aplicació la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental i posteriors disposicions i reglaments.

#### **Article 99. Situacions relatives**

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions:

Situació 0: Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos.

Situació 1: Activitat situada en planta baixa d'edificis d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.

Situació 2: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges.

Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge e les plantes inferiors.

Situació 3: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatges a les plantes inferiors.

Situació 4: Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges

Situació 5: Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.

Situació 6: Activitat contigua a habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.

Situació 7: Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge, i situada en edifici d'ús exclusiu.

Situació 8: Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar

Situació 9: Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.



Ús permés	
Ús no permés	

L'admissió d'usos en la situació 0 està condicionada a la vinculació de l'activitat en la planta baixa.

### **Article 101. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el mediambient**

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa pel planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:

- a. Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableixi la corresponent ordenança reguladora pugui permetre la seva compatibilitat.
- b. Que els efectes a l'entorn i al mediambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la legislació sectorial vigent i en l'ordenança corresponent.

2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres:

- Sorolls i vibracions
- Contaminació atmosfèrica
- Aigües residuals
- Residus sòlids
- Càrrega i descàrrega
- Aparcament
- Olors
- Radiacions electromagnètiques
- Risc d'incendi
- Risc d'explosió

3. Els anteriors paràmetres es regularan específicament a través de la corresponent l'ordenança municipal reguladora valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient i d'acord amb la legislació sectorial vigent.

4. Pel que fa concretament als sorolls, s'aplicarà la regulació sectorial vigent.

## **CAPÍTOL IV REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT**

### **Article 102. Reserva d'espais públics per aparcaments**

Els Plans Parcials en sòl urbanitzable i els Plans de Millora Urbana i els Especials en sòl urbà i sòl no urbanitzable hauran de preveure sòl per aparcaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat.

### **Article 103. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions**

1. En totes les edificacions de nova planta o en reformes amb augment del nombre d'habitatges, quan el resultat total sigui superior a 3 habitatges, s'haurà de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en l'article següent.

2. Quan l'edifici es destini a un o mes 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 les promocions unitàries d'habitatges unifamiliars en filera, en qualsevol de les zones d'aquest POUM que sol·licitin la construcció de més de cinc habitatges, serà obligatòria la reserva d'espai comú necessari per a les places d'aparcament que assenyalava aquest POUM. Aquest espai disposarà d'una entrada i sortida comuna per a totes les places d'aparcament.

4. Mitjançant Plans Especials que comprenguin un sector urbà significatiu i amb la suficient extensió, es podran ajustar les exigències d'aparcament als usos, edificis i carrers que conformin l'àmbit del Pla Especial, tot garantint els mínims determinats per aquest POUM.

5. Les condicions tècniques dels aparcaments, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn es regularan específicament mitjançant l'ordenança de condicions tècniques per locals destinats a l'aparcament de vehicles i l'ordenança reguladora de les condicions d'ús respectivament, així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

### **Article 104. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries**

Aquest POUM determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament en funció dels usos específics i del sostre permessos en cada zona, en espais edificables del propi solar.

#### **1. Habitatges**

a) En sòl urbà:

- Una plaça per cada habitatge de superfície construïda menor o igual a 105 m<sup>2</sup> de superfície construïda.
  - Una plaça i mitja per cada habitatge major de 105 m<sup>2</sup> i menor o igual a 150 m<sup>2</sup> de superfície construïda
  - Dues places per a cada habitatges de superfície superior a 150 m<sup>2</sup> de superfície construïda.
- b) En sòl urbanitzable: S'observarà allò que especifiqui el propi Pla Parcial amb un mínim d'una plaça i mitja per a cada 100 m<sup>2</sup> de sostre potencial.

2. Comercial: Una plaça per a cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda. Aquesta dotació serà de dues places per cada 100 m<sup>2</sup> edificats si es tracta de implantar un gran establiment comercial.

3. Oficines i serveis: Una plaça per a cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.

4. Hotels, residències i similars:

- a) Establiments de 4 i 5 estrelles: Una plaça per a cada tres habitacions.
- b) Establiments de 3 estrelles: Una plaça per a cada 5 habitacions.
- c) Resta d'establiments: Una plaça per a cada 6 habitacions

5. Restauració i recreatiu: Una plaça per a cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.

6. Industrial: Una plaça per a cada 150 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.

7. Magatzems: Una plaça per a cada 300 m<sup>2</sup> de superfície construïda.

8. Dotacions cíviques i usos culturals:

- a) Teatres, auditoris, cinemes i similars: una plaça per cada 15 localitats o fracció d'aquest mòdul.
- b) Biblioteques, museus, centres cívics, escoles universitàries, etc: una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda en establiments de més de 1500 m<sup>2</sup> de superfície construïda.

9. Dotacions sanitàries i assistencials: Una plaça per a cada sis llits o fracció d'aquest mòdul.

10. Instal·lacions esportives: Una plaça per a cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials o fracció d'aquest mòdul.

En els sectors de desenvolupament i execució del sòl urbà d'aquest POUM, el nombre de places d'aparcament en funció del sostre i usos permesos, serà incrementat en un 30% respecte l'assenyalat en aquest article.

En el supòsit de que un projecte d'edificació no tingui un ús assignat concretament en les plantes baixes d'un edifici residencial, es preveurà genèricament una plaça d'aparcament per cada 60 m<sup>2</sup> construïts.

### **Article 105. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament**

#### 1. Causes tamany:

- a) Quan el nombre de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a deu places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani. Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepasarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un Estudi de Detall o Pla Especial on es justifiqui que no es produeixin perjudicis en l'ús públic del subsòl. En qualsevol cas si amb els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, es podrà depreciar el restant de places obligatòries que no es puguin assolir amb els tres soterranis.
- b) Quan mitjançant un projecte i degut a les condicions de la parcel·la, ubicació en la trama urbana o edifici catalogat, es demostrï la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.

2. Causes tècniques: Quan per raons tècniques demostrades (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntament de terres exagerats, etc.) no es pugués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

3. Altres causes: Excepcionalment, es podran substituir total o parcialment les previsions d'espais per aparcament en el propi edifici, per una major previsió de places d'aparcament a l'exterior, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes els ho permetés o ho exigís. En aquests casos serà preceptiu un informe positiu per part dels corresponents serveis tècnics municipals.

4. En cap cas l'exempció de la necessitat de places d'aparcament es permetrà si la causa que obliga a la previsió de major nombre de places d'aparcament, es produeix per una evident densificació del nombre d'habitatges a realitzar en la parcel·la, derivada d'una superfície construïda per habitatge molt reduïda.

### **Article 106. Condicions de les places de garatge.**

Cada plaça de garatge disposarà d'un espai configurat per un mínim de 2'20 per 4'50 metres. S'admetrà un 25 per 100 de places de 2 per 4 metre, que es grafiaran en el Projecte d'edificació.

### **Article 107. Característiques de la construcció.**

Els locals i establiments per l'ús de garatge han de complir les condicions següents:

- a) Quan comuniquin amb caixes d'escala o recintes d'ascensor, hauran de fer-ho mitjançant vestíbuls, descoberts sempre que sigui possible, sense apertures comuns llevat de la porta d'accés, la qual serà resistent al foc i estarà proveïda de dispositiu per tancament automàtic.

Els locals tindran una alçada lliure mínima en tots els seus punts de 2'25 m.

Els accessos tindran l'amplada suficient per a permetre l'entrada i sortida de vehicles, sense maniobres i sense produir conflicte amb els sentits de circulació establerts, no podent en cap cas, tenir una amplada inferior a 3 m.

Els locals la superfície dels quals excedeixi de 500 m<sup>2</sup>. caldrà que tingui, com a mínim, dos accessos, els quals estaran, en tal cas, balisats de forma que s'estableixi un sentit únic de circulació. Tanmateix, si la superfície total és inferior a 2000 m<sup>2</sup>., podran tenir un sol accés de 5 m. d'amplada mínima.

L'amplada del accessos es referirà no solament al dintell, sinó també als quatre primers metres de profunditat a partir d'aquest.

- b) Les rampes tindran un pendent màxim del 20%, llevat dels quatre metres de profunditat immediats als accessos del local, on serà, com a màxim, del 4%, quan tingui d'ésser emprada com a sortida al carrer.

Les rampes o passadissos no podran ésser utilitzats pels vianants, els quals disposaran d'accessos independents, llevat del cas que s'hi habiliti una vorera que tingui un ample de 0'60 m. i una alçada de 0'15 m. sobre la calçada.

El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà amb l'amplitud suficient per a impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents.

La superfície de ventilació mitjançant les obertures serà, com a mínim, d'un 5% de la del local, quan aquestes es trobin en façanes oposades que assegurin l'escombrat de l'aire del seu interior. Si totes les obertures es troben a la mateixa façana, aquesta ventilació haurà d'ésser almenys d'un 8%.

Quan la ventilació sigui forçada o es realitzi mitjançant patis caldrà assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m<sup>3</sup>/hora per metre quadrat de superfície.

### **Article 108. Sortides peatonals**

Si disposa d'una única sortida el recorregut d'evacuació no podrà excedir de 35 m.

En el cas de disposar de dues o més sortides el recorregut d'evacuació no podrà accedir de 50 m. per cada una d'elles.