

**CAPÍTOL I  
CLASSIFICACIÓ I DEFINICIÓ DELS USOS**

**Article 86. 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 87. 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: és aquell referit 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) Hoteler i/o Turístic: comprèn els edificis destinats a l'allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, apartaments, motels, apartaments turístics, i en general els del ram de l'hosteleria d'acord amb allò que disposi la normativa sectorial de turisme.
- c) 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 usals en el comerç.
- d) 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.
- e) 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.

- f) Comunicacions: comprèn aquelles infraestructures destinades al transport terrestre de les persones i mercaderies.
- g) 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, religió, administratiu i funerari.
- h) Serveis tècnics: comprèn els usos relacionats amb les infraestructures dels serveis tècnics.
- i) Espais lliures: comprèn aquells espais no edificats destinats a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans a l'aire lliure.

### **Article 88. 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 m2. Si es dóna el supòsit que constitueixin un de col·lectiu, sense superar individualment els 2.500 m2 de superfície de venda, el conjunt és un gran establiment comercial si supera els 5.000 m2 de superfície de venda.

- Establiments comercials mitjans, individuals o col·lectius, són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior als 500 m2.
- Establiments petits són aquells que tenen una superfície de venda inferior als 500 m2.

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 prevegin).

#### 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, condo-hotels, pensions, apart-hotels o apartaments turístics 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.

La classificació dels establiments i de les molèsties generades es farà segons la Llei de la Intervenció integral de la Administració Ambiental i el seu Reglament.

#### 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, polisportius, gimnàs i escoles de dansa, esquaix, 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 cíviques, 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 mediambiental.

### 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 artesana 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 89. 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 90. 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 91. 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 92. 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, sots-zona 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 93. 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 els sectors 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 i 62 del RLUC.



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

#### **Article 94. 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 95. 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.

#### **Article 96. Usos específics en relació a les situacions relatives.**

Cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives que es determinen en el següent quadre:

## USOS PERMESOS EN LES DIVERSES SITUACIONS RELATIVES

USOS	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Comerç Petit (< 120 m2)										
Mitjà (120-1000 m2)										
Gran (1000-2500 m2)										
> 2500 m2										
Oficines i serveis <120 m2										
>120 m2										
Hoteler										
Restauració										
Recreatiu <100 persones aforament										
>100 persones aforament.										
Indústria. Segons la Llei Ambiental										
Magatzems tipus A. Relacionats amb altres usos										
Magatzems tipus B. Independents										
Educatiu <120 m2										
>120 m2										
Sanitari-assistencial <120 m2										
>120 m2										
Esportiu <120 m2										
>120 m2										
Cultural										
Associatiu <120 m2										
>120 m2										
Religiós										
Administratiu										
Serveis tècnics										
Garatge - Aparcament										
Funerari										

Ús permès	
Ús no permès	

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

#### **Article 97. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.**

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 medi ambient 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
- Olor
- 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 HOTELER**

### **Article 98. Condicions generals.**

1. Compren els edificis destinats a l'allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, apart-hotels, motels, apartaments turístics, i en general els del ram de l'hosteleria d'acord amb allò que disposi la normativa sectorial de turisme.
2. Pel que fa a categoria, nombre màxim de llits i nombre màxim de places es tindrà en compte la legislació autonòmica vigent al respecte.
3. En les plantes baixes dels edificis amb ús hoteler s'hi admeten usos comercials, d'oficines i de serveis personals.

### **Article 99. Aparthotels i/o Apartaments turístics.**

En els casos d'aparthotel, o apartaments turístics previstos en la legislació sectorial de turisme l'establiment a més d'obtenir l'autorització sectorial i per tant, complir tots els requisits que conforme aquesta li fossin aplicables, si es sol·licités la divisió horitzontal per tal de poder-se inscriure com a finques registrals independents, s'estarà a les següents determinacions:

- La possibilitat de divisió horitzontal es limitarà, en tots els casos, a un màxim del 70 % del total d'unitats que compregui l'edificació o el seu conjunt.
- Caldrà, amb caràcter previ a la llicència, acreditar davant de l'ajuntament de l'Ampolla l'empresa explotadora del conjunt, la qual deurà estar inscrita en el Registre general d'empreses i activitats turístiques de Catalunya.
- En la declaració d'obra nova i en l'escriptura de divisió horitzontal es farà constar que són apartaments turístics, apart-hotels, o d'altra denominació que s'especifiqui en la legislació sectorial de turisme, per tant, destinats única i exclusivament a l'allotjament temporal per a transeünts, no permetent-se l'empadronament en el mateixos, ni la seva destinació a habitatge habitual.
- L'atorgament de la llicència de divisió horitzontal, comportarà com a càrrega urbanística, a més de qualsevol altra que li correspongui, posar a disposició de l'Ajuntament de l'Ampolla 1 plaça de pàrking per cada dos unitats de divisió de l'aparthotel o apartament turístics en el pàrking del centre del municipi, en el lloc previst per l'Ajuntament de l'Ampolla a aquest efecte.

Aquestes previsions també són aplicables a la figura dels denominats condo-hotel, no contemplats expressament per la legislació sectorial vigent però assimilables en la pràctica als apart-hotels.

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

### **Article 100. 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 101. 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, ja sigui a l'interior del mateix solar o en parcel·les situades a un radi menor a 500 m del propi edifici. En aquest darrer cas, serà requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència de primera ocupació la vinculació registral com a indivisibles de les places d'aparcament necessàries.
2. Quan l'edifici es destini a un o 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 s'aplicarà per analogia
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 102. 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 sempre que l'edifici tingui més de vuit habitatges.
  - 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 per a cada 100 m<sup>2</sup> de sostre potencial.
- c) Aquesta reserva és independent del deure que el POUM imposa a tots els sectors de sòl urbanitzable, de contribuir econòmicament a la construcció d'una plaça d'aparcament soterrani per cada quatre nous habitatges de renda lliure en relació a l'aparcament públic que es projecta en el subsòl de la Plaça Manel Ferré o indrets propers en el casc urbà. S'exceptuen d'aquesta contribució els habitatges subjectes a qualsevol tipus de protecció pública

### 2. Comercial

Una plaça per a cada 80 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda, quan l'establiment tingui més de 300 m<sup>2</sup> de superfície total. 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

L'aparcament de l'hotel en cas d'impossibilitat de situar-lo en el propi edifici, es podrà disposar en un altre solar situat però a menys de 200 m., de l'accés a la recepció.

#### 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.

### **Article 103. 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 sobrepassarà 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 104. 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.

Als garatges d'ús públic i aparcaments públics per a vehicles lleugers, caldrà reservar permanentment, a la planta de més fàcil accés, almenys una plaça per cada cent de la seva capacitat total per a vehicles que transportin passatgers minusvàlids. L'amplada serà de 3,00 m.

#### **Article 105. Característiques de la construcció.**

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

- a) S'utilitzaran materials incombustibles i resistent al foc i únicament es permetrà l'ús de ferro per a les estructures i es trobarà protegit per una capa de formigó o un altre aïllant d'equivalent eficàcia de 3 cm., com a mínim de gruix.
- b) El paviment serà impermeable, antieslleissant i continu o bé amb les juntes perfectament unides.
- c) No podrà tenir comunicació amb altres dedicats a ús diferents, llevat del relatiu a tallers per a la reparació de vehicles.
- d) No podrà tenir obertures a patis de parcel·la que estiguin oberts a caixes d'escalas.
- e) Quan comuniquin amb caixes d'escala o recintes d'ascensor, hauran de fer-ho mitjançant vestíbuls, descoberts sempre que sigui possible, sense obertures comuns llevat la porta d'accés, la qual serà resistent al foc i estarà proveïda de dispositiu per a tancament automàtic.

- f) La il·luminació artificial es realitzarà únicament amb làmpades elèctriques antideflagrants i la seva instal·lació estarà protegida sota canonades d'acer. El nivell mínim d'il·luminació serà de quinze (15) lux entre la plaça de garatge i les zones comunes de circulació de l'edifici i de cinquanta (50) a l'entrada.
- g) Els locals tindran una alçada lliure mínima en tots els seus punts de 2,25 m. La porta d'entrada haurà de tenir una alçada mínima de 3 m.
- h) A l'exterior s'indicarà l'alçada màxima dels vehicles que hi puguin entrar.
- i) Els accessos i les rampes i passos interiors de circulació tindran l'amplada suficient per a permetre l'entrada i sortida i moviment 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., per cada sentit de circulació.
- j) Els locals, la superfície dels quals excedeixi de 500 m<sup>2</sup>., caldrà que tinguin com a mínim, dos accessos, els quals estaran, en tal cas, balisats de forma que s'estableixi un sentit únic de circulació. No obstant podran tenir un sol accés de 5 m. d'amplada si la superfície total és inferior a 2.000 m<sup>2</sup>.
- k) L'amplada dels accessos es referirà no solament al dintell, sinó també als quatre primers metres de profunditat a partir d'aquest.
- l) Les rampes tindran una amplada suficient per al lliure pas de vehicles. Quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre i la rampa no permeti la doble circulació, caldrà que es disposi d'un sistema de senyalització adequat de bloqueig.
- m) 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 hagi d'ésser emprada com a sortida al carrer.
- n) Les rampes o passadissos en els quals els vehicles hagin de circular en els dos sentits, i el recorregut dels quals sigui superior a 30 m. tindran una amplada suficient per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes servides sobrepassin els 1.000 m<sup>2</sup>.
- o) 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 mínim de 0,60 m i una alçada de 0,15 m sobre la calçada.
- p) 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 d'aire del seu interior. Si totes les obertures es troben a la mateixa façana, aquesta ventilació haurà d'ésser al menys d'un 8 %.
- q) 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.
- r) Els sostre dels garatges, la planta superior dels quals estigui ocupada per habitatges o locals freqüentats, tindrà una resistència mínima de 400 Kg. per m<sup>2</sup>. de sobrecàrrega i estarà protegit per una material antifoc d'acord amb la norma NTE:IPF. Quan no es compleixin aquests requisits caldrà que hi hagi una cambra d'aire, en comunicació amb l'exterior, situada entre el sostre del local i el cel ras, que es construirà de material incombustible i aïllant tèrmic, suportat per materials d'identiques característiques.
- s) La resistència dels forjats que suportin plantes destinades a garatge, serà mínimament de 500 Kg/cm<sup>2</sup>. per la sobrecàrrega d'ús.

- t) Estaran protegides també amb tela metàl·lica les finestres que donin a les façanes anteriors o posteriors, si a sobre d'elles hi ha obertures d'habitacions alienes al garatge a menys de 6 m. de distància.
- u) Quan el local formi part d'un edifici d'habitatges o oficines i es perllongui més enllà de la façana posterior, sempre que hi recaiguin obertures alienes, a menys de 5 m. d'alçada, caldrà que s'hi construeixi un sostre continuat i resistent al foc, que sobresurti com a mínim 3 m. de la façana posterior de l'edifici.
- v) A partir de l'accés o accessos, caldrà que existeixi una sortida d'emergència a l'exterior del local per al personal, independent i aïllada de l'escala general de l'edifici. Quan el local disposi de dos accessos independents distanciat per més de 10 m. podrà prescindir-se de la sortida d'emergència.
- w) Dins d'una distància de 5 m., com a màxim, mesurada des de l'entrada a cada planta, la superfície de la qual sobrepassi de 200 m<sup>2</sup>., s'instal·larà una presa d'aigua, que satisfaci la condició d'incendi establerta a les normes tecnològiques NTE IPF/1974, proveïda de mànega de llargada suficient per a què l'aigua arribi al lloc més apartat de la planta. Aquesta mànega haurà d'estar permanentment col·locada al costat de l'esmentada presa d'aigua.
- x) Els locals disposaran d'aparells extintors d'incendis, de 5 o més Kg. de CO<sub>2</sub>. o pols seca, en nombre i distribució tals que corresponguin un per cada 100 m<sup>2</sup>. de superfície o fracció, amb un mínim de dos per cada planta.
- y) Quan la superfície del local sigui inferior a 50 m<sup>2</sup>. Caldrà que disposi als menys d'un aparell extintor. Les portes s'obriran cap a l'interior del local i no sobresortiran en el seu plegat de la projecció de la línia de façana.

#### **Article 106. 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.