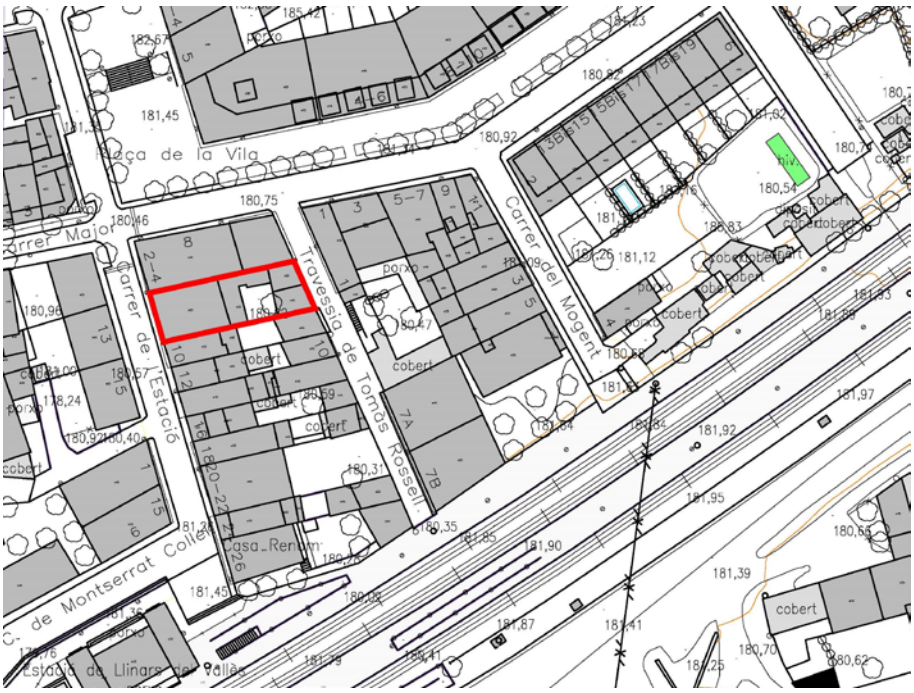
CARRER DE L'ESTACIÓ, N. 6; TRAVESSIA TOMÀS ROSSELL, N.4

Segons cadastre (referència cadastral 0500711DG5100S0001GS) es tracta d'una parcel·la sense divisió horitzontal, d'una superfície aproximada de 271,00m2 i amb diverses construccions amb una superfície total construïda de 393,00m2.



La parcel·la té façana al carrer de l'estació d'una amplada de 8,50 metres i a la Travessia Tomàs Rossell amb un ample de 5,50 metres. La fondària mitja de la parcel·la es situa en els 28,65 m2.

Respecte el planejament vigent els serveis tècnics municipals comenten:

"L'aprovació inicial del POUM va ser a l'octubre del 2020, vam tindre una temporada de suspensió de llicències que permetia l'atorgament de llicències aplicant els criteris més restrictius."

"Ara en l'actualitat, aquest període ha finalitzat i tornem a tindre únicament l'aplicació del planejament del 2003, fins a l'aprovació definitiva del POUM."

Densitat d'habitatges, existeix?

En el planejament del 2003 no hi ha densitat.

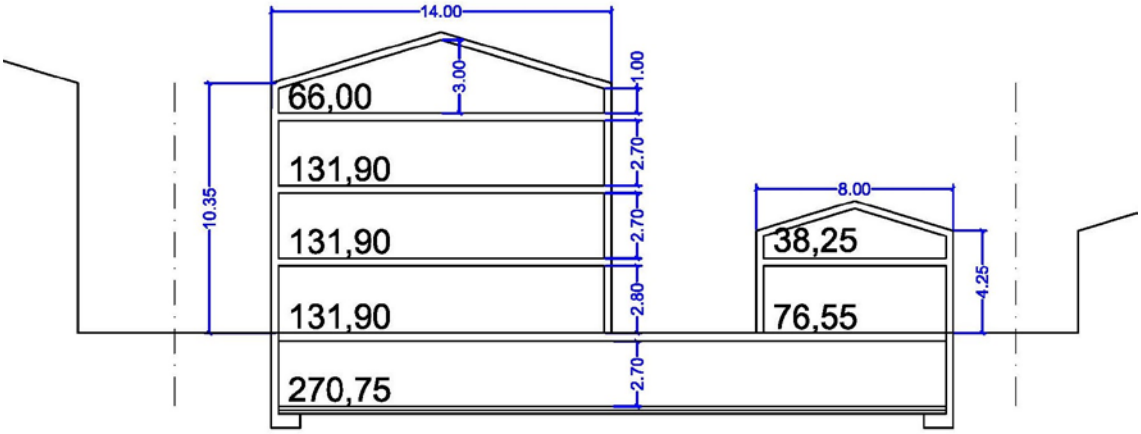
Es permet habitatge en planta baixa?

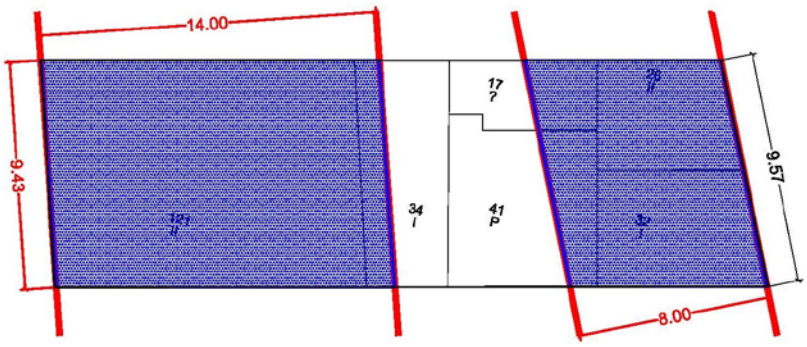
Es correspon a la clau 1, es permet l'habitatge plurifamiliar, d'aquesta manera en planta baixa hi pot haver habitatge

Necessitat places d'aparcament?

Exacte, en relació a l'article 94 del planejament, que en funció de la superfície de l'habitatge surten el número de places.

Amb aquest paràmetres el més coherent es preveure l'enderroc de l'edifici i substituir-lo per un de nou que assoleixi els màxims permesos per la normativa.





La superfície de la **parcel·la** es d'uns **270,75m2**.(obtinguda a partir de la base cartogràfica 1/1000 del ICGC). La s**uperfície total construïble** es d'uns **847,25 m2**, repartits de la següent manera:

-. En **planta soterrani**, i ocupant la totalitat de la parcel·la uns 270,75 m2 el barem de 1 plaça cada 20m2, aquí no es vàlid donada la geometria de la parcel·la, a simple vista es poden col·locar 6/7 vehicles però mes es complicat, a banda d'espai de traster, seria recomanable per no perdre espai la col·locació de ascensor i accedir per la travessia de Tomàs Rossell.

-. En **planta baixa i plantes pis**, tenim una superfície construïda d'uns **576,50 m2**, (comptant el 50% del sotacoberta). Sortirien uns **7 habitatges** Al la travessia sortiria 1 habitatge, i al carrer de l'estació 6 habitatges, repartits 2 per planta. Aquestes plantes tenen una superfície d'uns 132m2, de manera que restant uns 12 m2 d'espais comuns tindríem habitatges de 60 m2 construïts.

-. L'**espai sota coberta**, sobretot del carrer e l'Estació es molt aprofitable, ja que s'ajusta a l'alçada màxima permesa.

Article 44. Edificis o instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1) Definició i règim.
   a) Quan la discrepància entre les precisions del present Pla General i els edificis construïts amb una llicència municipal atorgada amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquell, es limités ala seva altura reguladora màxima, número de plantes, profunditat edificable, ocupació màxima de la parcel·la o separacions mínimes deis llindars de la mateixa, o bé al seu ús, aquesta discordància no comportarà la seva consideració com a edificis fora d'ordenació, sinó com edificis amb volum disconforme, d'acord amb l'article 93,3 del D.L. 1/90.
   b) Els volums disconformes hauran de ser enderrocats o adaptats a les presents NNUU com a condició prèvia de llicències d'obres quan es vulgui ampliar el sastre edificat dintre de la parcel·la en que estaven situats en la data d'aprovació inicial de la present Revisió.
   c) Dintre dels volums disconformes podran admetre's els canvis d'activitat dins dels usos ja existents prèviament i admesos a la respectiva zona sense altra limitació que la prohibició d'increment de sostre edificat.

2) Els establiments subjectes a llicència d'obertura municipal, que esdevinguin disconformes per l'entrada en vigor d'aquest Pla General, hauran d'adaptar-se a la normativa. Caldrà aportar una certificació del tècnic/a competent acreditativa de que les instal·lacions i activitats compleixen els requisits ambientals exigibles, d'acord amb la legislació aplicable que requereixi la instal·lació o activitat.

3) En el cas que l'esmentada adaptació no fes possible, podran exercir la seva activitat, però no podran ampliar-se ni s'admetran canvis d'activitat.

4) S'inclouran també en aquest grup els edificis que, no disposant de llicència, no se situïn entre els definits a l'apartat b), i puguin ser legalitzables.

La part de color blau es troba en volum disconforme.

SECCIÓ 2ª. NORMES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL

Article 116. Paràmetres específics

1) En el tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial. els paràmetres que determinen les característiques de l'edificació són:
   a) Alineació de vial
   b) Línia de façana
   c) Ample del carrer o vial
   d) Alçada reguladora màxima
   e) Nombre màxim de plantes
   f) Mitgeres
   g) Illa.
   h) Profunditat edificable
   i) Espai lliure interior d'illa
   j) Reculada de l'edificació

2) Quantes vegades s'emprin en aquestes Normes els conceptes citats, tindran el següent significat:

   a) Alineació de vial: és la línia que estableix, al llarg dels vials, límits a l'edificació.
   b) Línia de façana: és al tram d'alineació que pertany a cada parcel·la.
   c) Ample de vial: és la mesura lineal que, com a distància entre dos costats del carrer. es pren com a constant o paràmetre que serveix per a determinar l'alçada reguladora i altres característiques de l'edificació.
   d) Alçada reguladora màxima: la que poden assolir les edificacions, llevat excepcions expresses.
   e) Nombre màxim de plantes: nombre màxim de plantes permeses, dins l'alçada reguladora. Han de respectar-se conjuntament aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.
   f) Mitgera: S'entén per mitgera la paret lateral contigua entre dues edificacions o parcel·les que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara i quan la seva continuïtat pugui quedar interrompuda per patis de llum o ventilació. Les mitgeres que quedin al descobert amb caràcter permanent per diferencies d'altura reguladora, profunditat edificable o una altra causa, hauran d'acabar-se exteriorment amb categoria de façanes recular-se la distancia necessària per a permetre l'aparició d'obertures com si d'una façana es tractes.
   g) Forma de parcel·la. si, com a conseqüència de la forma de les parcel·les o solars, la mitgera entre dos solars contigus presentes un angle inferior a 60º amb la línia de façana, haurà de regularitzar-se per a la seva edificació amb caràcter previ i obligatori
   h) Illa: superfície de sòl delimitada por les alineacions de vialitat contigües.
   i) Profunditat edificable: és la distancia normal a la línia de façana que limita per la seva part posterior l'edificació.
   j) Espai lliure interior d'illa: és l'espai d'edificació o edificable. en el seu cas, només en planta baixa i soterranis que resulta d'aplicar les profunditats edificables.
   k) Reculada de l'edificació: és la reculada de d'edificació respecte a l'alineació

de vial o a les mitgeres.

l) La reculada pot ser d'illa, d'edificació o de plantes.

Article 117.Alineació de vial

1) En el tipus d'ordenació regulada en aquesta seoci6, l'alineació de l'edificació coincideix amb el carrer o vial, llevat en el casos de reculada permesa
2) Les reculades permeses són les que disposen les Normes del Pla General al regular el règim de les diferents. Quan las Normes permetin reculades aquestes se subjectaran al disposat en el corresponent article.

Article118. Reculades

1) En planta baixa:
   a) Es permetrà la formació de suportals d'ús públic sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada en tota l'extensió de la reculada sigui com a mínim de 1.80 m. i l'altura mínima en els suportals sigui de 3,20 m. La longitud de reculada serà com a mínim d'un front d'illa.
   b) No es considera reculada el fet d'enretirar de l'alineació oficial les portes d'accés als habitatges o als garatges.

Article 119. Ample de vial

1)
   a) Si les alineacions de vialitat estan constituïdes per rectes i corbes paral·leles tals que la seva distància sigui constant en tot un tram de vial entre dos transversals. es prendrà aquesta distancia com a ample de vial.

   b) Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplaments, estrenyiments o altra irregularitat, es prendrà com a ample de vial per a cada costat d'un tram de carrer comprés entre dos transversals el mínim ample puntual en el costat i tram del qual es tracti.

   c) S'entendrà per ample puntual de vial per a un punt d'una alineació de vialitat la menor de les distancies entre dit punt i els punts de l'alineació oposada del mateix vial.

2) L'ample de vial és el que resulta de la real afectació a l'ús públic. quan es tracti de parcel·les amb front a vials de nova obertura, l'ample de vial serà el que en virtut del Pla i del Projecte d'Urbanització s'afecti realment a l'ús públic: i, a aquests efectes, se cedeixi i urbanitzi segons les normes sobre execució.
   Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als que s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador.

Article 120.Alçada i sotacoberta.

1) L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes. és l'establert en les normes aplicables a cada zona.
2) L'alçada reguladora màxima s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, des de la rasant del vial fins la línia d'arrencament de la coberta o fins al

pla superior del forjat que suporta el terral o coberta plana.

3) Per sobre de l'alçada reguladora màxima, només permetran:

a) Per a edificis acabats en terrassa es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una alçada màxima de 60 cm. Les baranes tindran una alçada màxima d'un metre per sobre de la cambra d'aire.
A més, dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats 30º aplicats des de les arestes d'inserció dels plans de façana amb l'alçada reguladora màxima. es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici. les claraboia dels celoberts, la caixa d'escales, les antenes i els dipòsits d'aigua.

b) Per als edificis acabats en teulada (veure annex gràfic):

(1) la coberta terminal de l'edifici, de pendent no superior al 30%. i quins punts de partida siguin línies horitzontals paral·lels als paraments exteriors de totes les façanes. a l'alçada del plànol horitzontal superior de l'últim forjat, i que compleixen les regulacions de l'article 109.

(2) A aquests efectes, l'últim forjat se situarà de manera que l'ultim pis tingui una alçada màxima de tres metres (3,00m,) als fronts de façana.

(3) Es destinarà a elements comuns de l'edifici, reals o possibles (caixes d'escala 1 ascensor, comptadors d'aigua, d'instal·lacions d'energia solar, maquinaries de calefacció i/o aire condicionat i similars), un mínim del 30% de la planta coberta que disposi o pugui disposar d'una alçada lliure mínima d'un metre (1,00 m.).

(4) La resta no ocupada per elements comuns, podrà ser habitable sense constituir habitatge separat, és a dir, estarà vinculada a l'habitatge de la planta inferior en les segons condicions:

-. Disposar d'una alçada mínima de 1,50m. i promitja de 2,50 m.

-. No haver.se de considerar per al programa funcional mínim de l'habitatge al qual s'integra.

No computarà als efectes de càlcul del sostre edificable.

(5) L'alçada màxima admissible sobre la reguladora serà de 3,20 m. Són expressament prohibides les cobertes inclinades amb un sol pendent.

(6) Per sobre dels plans definits per a la teulada. podran sobresortir elements de ventilació, antenes 1 claraboies dels celoberts; aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm. d'aquesta en cap punt.

Els elements tècnics de les instal·lacions en cossos tancats. fins una alçada màxima de 3,50 m. i enretirats un mínim de 3,00 m. de l'alineació oficial del carrer.

Article 121. façana mínima

Es la dimensió de la línia de façana d'una parcel·la. Quan est enfront a dos vials contigus formant cantonada o xamfrà. serà suficient que tal condició s'acompleixi en un qualsevol dels seus fronts. Les parcel·les amb façanes inferiors a la mínima existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del Pla que es revisa. podran també ser edificables per aquest motiu, si s'acredita registralment la indicada preexistència.

Article 122. Edificis amb front a vial

1) Les noves edificacions sorgides en desenvolupament i execució de Plans Especials de Reforma Interior, Plans Parcials i Programes d'actuació Urbanistica, hauran de complimentar el següent quadre:

Ample de vial	Nº de plantes
Inferior a 8,00 metres	**PB+1**
De 8,00 a menys de 12,00 metres	**PB+2**
De 12,00 a menys de 16,00 metres	PB+3
De 16,00 metres o més	PB+4

2) L'alçada màxima de les plantes serà la que estableixi aquest Pla per a cada zona.

Article 123.Profunditat edificable

1) La profunditat edificable es delimita per la distancia perpendicular entre la línia de façana i la línia posterior d'edificació. La línia resultant serà paral·lela a la línia de façana a la via publica.

2) En el plànol d'ordenació N.4. s'estableix i defineix la profunditat edificable per a cada illa.

3) S'estableix en 20 m la profunditat màxima edificable per a les zones que es desenvolupen pel tipus d'ordenació per alineació a vial.

PLANEJAMENT VIGENT

SECCIÓ 2ª. ZONA D'EDIFICACIÓ ANTIGA I TRADICIONAL (CLAU 1)

Article 179. Definició

Comprèn aquesta zona el nucli antic de la població, així com sectors confrontants, consolidats per l'edificació segons un procés d'urbanització tradicional i caracteritzats per una tipología similar.

Article 180. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el d'alineació de vial, amb edificació continua entremitgeres, conservant les característiques de l'edificació actual, així com les alineacions existents o que es dictin.

Article 181. Condicions d'estètica

1. En les noves edificacions es vetllarà per al manteniment de les condicions i elements arquitectònics tradicionals. Les cobertes de les edificacions es construiran a dues aigües amb vessant cap al carrer, amb teula àrab, podent incloure panells de captació solar, canaló de ràfec per a la recollida d'aigües pluvials i l'entubat fins al clavegueró.
2. Quan no s'utilitzin com a acabat els propis materials constructius o de tancament, les façanes s'acabaran en colors terrossos.

Article 182. Edificabilitat i condicions de l'edificació

1. En els plànols d'ordenació detallats N.3.1., N.3.2. i N.4. a escala 1:2.000 d'aquest Pla, es grafien i defineixen les condicions d'edificació, ocupació màxima, nombre de plantes, l'alçada màxima i la profunditat edificable, aquestes, juntament amb els patis d'illa, configuraran la composició i distribució de l'edificabilitat prevista pel Pla per a cada illa.
2. Tots aquells volums que eren edificables en planta baixa en el PGO que es revisa, i pel present assoleixen major alçada, s'hauran de subjectar a les següents condicions:
   a) Ocuparan tot el front de la parcel·la fins a enllaçar amb les edificacions veïnes, i per tant sense donar lloc a patis a façana per a ventilar edificacions preexistents o la propia edificació.
   b) En el cas concret del solar Plaça Ventura Gasol 12, edificable en planta baixa, no s'admetran obertures a la plaça.

Article 183. Quadre d'alçades

1. S'estableix el següent quadre d'alçades màximes:

Planta Baixa……4,25 metres
Planta Baixa i una planta – PB+1PP……7,30 metres
Planta Baixa i dues plantes – PB+2PP……10,35 metres
Planta Baixa i tres plantes – PB+3PP……..13,40 metres

A més, al plànol normatiu N.4. es grafia i defineix el nombre de plantes, especificant en quins casos aquestes són superiors a les previstes pel Pla que es revisa. Per a assolir aquest nombre de plantes serà necessari que l'ample de façana sigui suficient per als accessos als habitatges, a garatge amb el mínim de places previstes segons normativa, i a un local comercial en planta baixa, o bé que resulti suficientment garantit que es tracta d'un habitatge unifamiliar.

2. Es prohibeix la descomposició de la planta baixa en semisoterrani i entresòl, quedant expressament prohibits els àtics i sobreàtics.

3. Per sobre de l'alçada reguladora només s'admetran la coberta, xemeneies, antenes, cossos d'ascensor i escala. Es regula d'acord amb l'article 120.

4. La coberta serà inclinada amb pendent màxima de 30% i acabada amb teula àrab, però sense restricció de materials en quant a la possibilitat d'incorporar captació solar per sistemes actius o passius. També s'admetrà la coberta plana si es justifica estèticament i/o per motius de captació solar o de construcció de cobertes ecològiques.
5. L'alçada reguladora màxima del c. Baixada del Castell es prendrà des de l'Avinguda Pau Casals.

Article 184. Edificacions en els patis d'illa

No es permeten les edificacions o instal·lacions permanents en els patis d'illa, qualsevol que siguin les seves característiques o destí, amb excepció de les ocupacions que figuren en el plànol N4, que podran edificar-se en Planta Baixa.

Article 185. Cossos i elements sortints.

Es prohibeixen els cossos i elements sortints amb les següents excepcions:

1. S'admeten balcons que no sobresurtin més de 20 cm, en carrers menors de 6 m d'ample; 45 cm, en carrers de més de 6 m i menys de 12 m d'ample; i 60 cm en carrers majors de 12 m.
2. S'admeten sortints de cornises i ràfecs amb un màxim de 40 cm.

Article 186. Condicions d'ús

1. Predominant: **habitatge. No obstant, aquest ús és prohibit a les edificacions del pati d'illa.**

2. Permesos:

- Hoteler,
- Residencial especial,
- Restauració,
- Comercial petit,
- Comercial mitjà,
- Oficines-serveis,
- Sanitari-assistencial,
- Educatiu,
- Recreatiu,
- Esportiu,
- Socio-cultural,
- Indústria artesanal,
- Indústria urbana,
- Magatzems,
- Tallers mecànics de reparació de vehicles, excloent pintura i planxisteria.
- Estacionament,
- Públic administratiu.

3. Prohibits: la resta d'usos no relacionats anteriorment.

P
12
1
12
3
3
8.75
3
17
3
12
14
8
3
1
12
12
1
3
2
12.5
7.5
2

PLANEJAMENT APROVACIÓ INICIAL (Setembre 2020) (no vigent)

SECCIÓ 1A. ZONA NUCLI ANTIC, CODI R1

Article 122. Definició i subzones

***1**. Comprèn aquesta zona el nucli antic de la població, així com sectors confrontants, consolidats per l'edificació segons un procés d'urbanització tradicional i caracteritzats per una tipologia similar. És objectiu d'aquest POUM afavorir el manteniment de les condicions paisatgístiques i ambientals de l'àmbit definit i, alhora, millorar les condicions d'habitabilitat, protegir els elements d'interès arquitectònic i regular els usos i compatibilitats. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi R1.*

***2**. El Pla d'ordenació urbanística municipal no estableix subzones. Els possibles plans de millora urbana o plans parcials urbanístics que es redactin posteriorment podran establir subzones, en la mesura que regulin de forma més precisa, els paràmetres establerts en aquesta zona.*

Article 123. Regulació general de la zona R1, nucli antic

***1.** D'acord amb la definició establerta en l'article G6.3 d'aquestes Normes, el Pla estableix per aquesta zona una ordenació volumètrica bàsica (Vb) que es defineix en els plànols d'ordenació de la sèrie "5. Ordenació detallada del sòl urbà" mitjançant l'establiment de l'alineació de l'edificació principal, la seva fondària edificable màxima i el nombre de plantes màxim i es complementa amb els paràmetres urbanístics que li són d'aplicació.*

***2**. Les edificacions d'aquesta zona es situen en relació al vial i hi són d'aplicació els paràmetres d'ordenació de regulació general del capítol II del títol novè d'aquestes Normes, d'acord amb els articles següents:*

a) Paràmetres referits a parcel·la, articles del P7 al P19.

Article P14. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la

3. <u>En el cas que el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la es dedueixi a partir del sostre edificable màxim d'una parcel·la, s'ha excloure el sostre corresponent a usos no residencials</u>, l'admès en el pati d'illa i el de la planta sotacoberta, si s'escauen, i el sostre resultant es divideix pels mòduls de metres quadrats construïts establerts per habitatge, depenent del tipus del règim d'habitatge públic protegit, concertat o lliure.

4. Amb aquesta finalitat es regula de forma genèrica en aquest POUM aquests mòduls segons tipus de règim d'habitatge, pel cas que no estigui regulat expressament en la fitxa d'un sector o polígon d'actuació:

- Habitatge lliure: 90 m² construïts/ habitatge.

b) Paràmetres referits al carrer, articles del P20 al P29, amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte de les generals:

- Alineació de l'edificació respecte al carrer: L'edificació serà continua entre mitgeres obligatòriament alineada a vial segons les alineacions definides en els plànols d'ordenació detallada.

- Fondària edificable màxima: Definida en els plànols d'ordenació detallada.

- Pati posterior: Les condicions d'ocupació i edificació es regulen en els plànols d'ordenació detallada.

c) Paràmetres referits a l'edifici, articles del P30 al P47, amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte de les generals:

- Nombre màxim de plantes: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

3. *La regulació dels usos i activitats i la regulació particular de l'ús d'aparcament s'estableix en el capítol III del títol novè d'aquestes Normes, i en els paràmetres urbanístics d'ús específics que s'especifiquen per a aquesta zona.*

Article 124. Regulació específica de la zona R1, nucli antic

1. *A més dels paràmetres de regulació general de la zona R1, li són d'aplicació les regulacions específiques següents que ajusten i precisen les regulacions generals però que en cap cas eximeixen del compliment de la regulació general en allò concret que aquesta regulació específica no regula:*

a) Paràmetres referits a la parcel·la:

- P13. Sostre edificable màxim de parcel·la: El sostre edificable màxim de la parcel·la es calcula a partir de la planta geomètrica definida i el nombre de plantes.

b) Paràmetres referits al carrer:

- P29. Edificacions en els patis d'illa i tanques: No es permeten les edificacions o instal·lacions permanents excepte les ocupacions que podran edificar-se en planta baixa grafiades en els plànols de regulació detallada del sòl urbà.

c) Paràmetres referits a l'edifici:

- P30. Edificació principal, edificació auxiliar i instal·lacions: En les noves edificacions es vetllarà per al manteniment de les condicions i elements arquitectònics tradicionals.

- P33. Façanes d'un edifici i façana mínima: Quan no s'utilitzin com a acabat els propis materials constructius o de tancament, les façanes s'acabaran en colors terrosos.

- P35. Alçària reguladora màxima d'un edifici (h) i el seu punt d'aplicació (p): L'alçària reguladora màxima del carrer Baixada del Castell es prendrà des de l'avinguda Pau Casals.

- P36. Planta baixa: Es prohibeix la descomposició de la planta baixa en semisoterrani i entresòl. - P39. Planta pis i planta àtic: Es prohibeixen les plantes àtic i sobreàtic.

- P41. Coberta:

1. Les cobertes de les edificacions es construiran a dues aigües, amb pendent màxima de 30%, amb vessant cap al carrer, amb teula àrab, podent incloure panells de captació solar (sense restricció de materials en quant a la possibilitat d'incorporar captació solar per sistemes actius o passius), canaló de ràfec per a la recollida d'aigües pluvials i l'entubat fins al clavegueró.

2. També s'admetrà la coberta plana si es justifica estèticament i/o per motius de captació solar o de construcció de cobertes ecològiques.

- P43. Cossos sortints:

1. Es prohibeixen els cossos sortints a excepció dels balcons que no sobresurtin més de 20 cm, en carrers menors de 6 metres d'ample; 45 cm, en carrers de més de 6 metres i menys de 12 metres d'ample; i 60 cm en carrers majors de 12 metres.

2. La longitud màxima dels balcons serà de 1/3 de la longitud de façana.

- P45. Elements tècnics i compositius d'un edifici: Es prohibeixen els elements sortints a excepció de cornises i ràfecs amb un màxim de 40 cm.

2. Paràmetres urbanístics d'ús:

a) Usos dominants: habitatge unifamiliar, habitatge plurifamiliar.

b) Usos compatibles: habitatge bifamiliar, habitatge cooperatiu, habitatge d'ús turístic, residencia col·lectiva; oficines i serveis; comercial PEC i MEC; establiment hoteler, apartaments turístics; restauració; magatzem i logística, dotacions públiques; aparcament.

c) Usos condicionats:

- Recreatiu i d'espectacles: s'han de situar, com a mínim, a 100 m amidats radialment des de la porta o les portes d'accés dels centres educatius d'ensenyament oficial.

- Indústria categoria 1: són compatibles els usos d'indústria categoria 1, inclosos els tallers mecànics de reparació de vehicles, excloent d'aquest darrer grup els de pintura i planxisteria.

d) Usos prohibits: la resta d'usos no relacionats anteriorment.

Article 94. Previsions d'aparcaments als edificis

1) Els edificis de nova planta de les zones de sòl urbà, així com les que s'estableixin en el seu dia, en els sectors de sol urbanitzable, hauran de projectar-se i construir-se a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar, en la quantitat següent:
   a) Edificis d'habitatges: En sol urbà, dues places per a cada habitatge, la superfície construïda de la qual sigui igual o més gran de 130 m2una í mitja pels de superfície construïda inferior a 130 m2 i superior a 90 m2, i **una plaça per a cada habitatge menor de 90 m2.** En sol urbanitzable, objecte d'un Pla Parcial, les que siguin fixades en el mateix, amb un mínim d'una plaça per cada 100m2 edificables.
   b) Edificis d'oficines, comercials o industrials: Dues places d'aparcament per a cada 100 m2 de superfície útil.
   c) Hotels: 0,6 places d'aparcament per cada habitació.
   d) Residencies, hospitals, etc: Una playa d'aparcament per a cada quatre llits.
   e) Usos recreatius i de restauració, una plaça d'aparcament per cada deu localitats o places d'aforament.
   f) Biblioteques. galeries d'art i museus públics: una playa per cada 150 m2 en establiments de més de 1.000 m2
   g) Centres de mercaderies: una playa per cada quatre llocs de treball, més un espai d'aparcament per a cada vehicle utilitzat per !'empresa.
   h) Centres d'ensenyament reglat: un espai d'aparcament per cada tres treballadors en els serveis docents o auxiliars.
2) Quan un edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'apartat anterior. el nombre mínim de places serà la resultant de la suma de les corresponents als diferents usos.
3) Quan de l'aplicació de l'apartat primer d'aquest article resulti, en edificis destinats a **habitatge plurifamiliar, situats en clau 1 o 2, i amb façana inferior a 10m. que l'exigència de places d'aparcament és inferior a quatre**, i pugui atendre's l'aparcament del previsible nombre de vehicles en d'altres edificacions públiques o privades properes, podrà exonerar-se de l'obligació de reserva d'aparcaments en el propi edifici.
   Els edificis unifamiliars en clau 1 o 2, i de façana inferior a 5,50 m. tampoc estaran obligats a preveure aparcament.
   La façana segons cadastre es de 9,43m i podria ser d'aplicació, però la opció de posar 4 o més habitatges genera la necessita de preveure un soterrani. La opció mes compacta seria de 6 al davant i un al darrera.
4) L'amplada dels accessos als aparcaments no serà inferior als 5,40 m. per a dos sentits de circulació i a 3,00 m. per a un sol sentit. Aquesta amplada haurà de respectar-se en l'entrada ien el tram corresponent als quatre primers metres a partir de !'entrada, com a mínim, o podrà ser substituïda per instal·lació de semafors. La porta d'entrada es reculará 5,00 m. respecte de l'alineació.
5) Quan l'ample del carrer sigui inferior a 8,00 m., serà necessari ampliar l'amplada deis accessos a fi de facilitar els girs.
6) El pendent de les rampes d'accés a garatge no serà superior al 6% en els 5,00 m. a partir de l'espai públic, ni al 20% en la resta.