

2. Només s'autoritzarà el canvi de categoria de l'activitat en locals no situats sota habitatges.
3. Una activitat de categoria superior mai no es podrà reduir a la categoria primera.

Secció 3a

Àrees extractives (2)

Article 294. Àrees extractives.

1. El Pla General ha assenyalat unes àrees dins del sòl destinat a parc forestal, equipaments comunitaris i afectacions generals, on es permeten usos extractius, amb un caràcter de provisionalitat, mentre la importància d'aquests usos i els objectius urbanístics no justifiquin la destinació específica prevista al Pla.
2. Els ajuntaments i, si escau, la Corporació Metropolitana adoptaran, dins de la seva competència, les mesures necessàries per a assegurar les condicions ambientals i l'adequació final del sòl a la previsió continguda al Pla.
3. L'ús extractiu, perquè està comprès a l'article 178 de la Llei del sòl, serà objecte de llicència. A aquesta llicència s'ha d'incorporar el contingut necessari per assegurar que a la cessació o acabament de l'activitat extractiva, el sòl quedi adaptat a les condicions necessàries per servir a la seva destinació urbanística.

Aquests objectius podran afermar-se mitjançant qualsevol de les formes de garantia o d'obligació vàlides en Dret. El titular de l'explotació, que alhora sigui propietari del sòl, podrà oferir, en substitució de les fórmules de garantia, la cessió gratuïta del sòl al Patrimoni Municipal, perquè aquesta titularitat es transfereixi en acabar l'explotació. L'Administració podrà acceptar aquesta cessió sempre que el termini d'explotació concedit no es fixi en més de cinquanta anys.

4. El que es disposa al número anterior, ho és sens perjudici de la potestat administrativa de revocació de l'autorització d'explotació i de l'expropiació per a l'adquisició del sòl destinat a una finalitat legitimadora de la transferència coactiva.

Secció 4a

Disposicions sobre estacionaments i aparcaments

Article 295. Definició.

1. S'entén per "estacionament" l'àrea o lloc obert fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. Es designen amb el nom "d'aparcament", els espais situats al subsòl, en el sòl o edificacions i les instal·lacions mecàniques especials destinades a guardar vehicles automòbils.

Article 296. Reserva d'espais per a estacionament.

1. Els Plans Parcial, en sòl urbanitzable, i els Plans Especials, en les reserves per a equipaments generals i cementiris, hauran de preveure sòl per a estacionaments, segons l'edificabilitat i els usos, de manera que s'asseguri espai suficient per a parades terminals de vehicles automòbils.
2. També hauran de preveure's per a estacionament als plans de reforma interior referents a zones de remodelació i a aquelles altres, de diferent qualificació, en què la reforma interior comporti un volum global d'edificació superior a l'actual.

Article 297. Condicions dels estacionaments als Plans Parcial i als Plans Especials.

Les determinacions o exigències mínimes previstes per a estacionaments han de respectar les regles següents:

- a. No es poden computar, per a estacionaments, les superfícies de calçades.
- b. Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'estacionament resulti un nombre fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor a la meitat podrà descomptar-se. Tota fracció superior a la meitat, haurà de computar-se com a un espai més per a estacionament.
- c. Els espais d'estacionament, exigits en aquestes Normes, hauran d'agrupar-se en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans" ni a distàncies excessives a les edificacions i instal.lacions.
- d. Amb exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament haurà de preveure's, com a mínim, una superfície de sòl de 2,40 m. d'amplada per 5,40 m. de longitud.
- e. Qualsevol espai d'estacionament s'haurà d'obrir directament a la calçada, mitjançant una connexió, el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i sortida dels vehicles, coherentment amb el moviment de trànsit. L'amplada màxima de cadascun dels accessos a l'estacionament des de la via pública no passarà de 7,50 m.
- f. Tots els espais d'estacionaments hauran d'estar pavimentats.
- g. Els espais oberts per a estacionaments hauran d'integrar-se al paisatge urbà. A aquests efectes s'ha de disposar l'entorn que calgui d'arbrat, jardineria, talussos o elements que assegurin aquesta integració.
- h. La il·luminació dels espais d'estacionament no ha de crear enlluernament que ocasioni molèsties als sectors, zones o llocs propers.
- i. A les àrees d'estacionament no es permet cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, entreteniment o neteja de vehicles.

Article 298. Previsió d'aparcaments als edificis.

1. Els edificis de nova planta hauran de projectar-se perquè comptin amb aparcaments a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar, a raó d'un mínim de 20 m² per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voravies.
2. Les places mínimes d'aparcament que s'hauran de preveure són les següents:

A. Edificis d'habitatge.

- a. En sòl urbà una plaça per cada habitatge de més de 130 m² o una plaça per cada dos habitatges de 80 a 130 m² i una plaça per cada quatre habitatges menors de 80 m², tot referit a superfície construïda.
- b. En sòl urbanitzable objecte d'un pla parcial, les que es fixin en aquest, amb el límit mínim d'una plaça, almenys, per cada 200 m² d'edificació i es completarà l'estàndard legal per mitjà de la reserva de superfície d'estacionament.
- c. En sòl urbà, objecte d'un Pla Especial de Reforma Interior, les que s'hi fixin, amb un mínim d'una plaça per cada 200 m² de sostre edificable potencial.

B. Edificis públics o privats per a oficines, despatxos, bancs i similars; o edificis amb oficines, despatxos, bancs i similars.

Una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície útil dedicada a oficines o despatxos.

C. Edificis amb locals comercials al detall i grans magatzems de venda.

Quan la superfície comercial, sumades totes les plantes de l'edifici amb destinació comercial, depassi de 400 m², hauran de comptar amb una plaça d'aparcament per cada 80 m² de superfície construïda.

D. Indústries, magatzems i, en general, locals destinats a ús industrial.

Una plaça d'aparcament per cada local de superfície superior a 100 m² amb el mínim d'una plaça per cada 100 m² de superfície útil.

E. Teatres, cinemes, circs, sales de festes, sales d'espectacles, palaus o sales de congressos i convencions, auditoris, gimnasos i anàlegs.

Una plaça d'aparcament per cada quinze localitats i quan excedeixin de cinc-centes localitats de cabuda, una plaça per cada deu localitats.

F. Hotels, residències i similars.

- a. Hotels de quatre i cinc estrelles, una plaça d'aparcament per cada tres habitacions dobles o l'equivalent de senzilles.

- b. Hotels de tres estrelles, una plaça per cada cinc habitacions dobles o l'equivalent de senzilles.
- c. Els altres, una plaça per cada sis habitacions dobles o l'equivalent de senzilles.

G. Clínicas, sanatoris, hospitals.

Una plaça d'aparcament per cada deu llits.

H. Biblioteques, galeries d'art, museus i anàlegs.

Una plaça d'aparcament per cada 200 m² en aquells locals de superfície superior a 1.600 m².

- 3. Les exigències establertes als paràgrafs anteriors són mínimes i, en conseqüència, podran establir-se'n d'altres de superiors a les ordenances municipals sobre aparcaments.

Article 299. Regles sobre la previsió d'aparcaments en edificis.

- 1. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats a l'article anterior, el nombre mínim de places d'aparcament ha de ser el que resulti dels diferents usos.
- 2. Quan l'edifici es destini, en tot o en part, a usos no especificats a l'article anterior, s'hauran de preveure les places d'aparcament adequades aplicant, per analogia, els mòduls de l'article anterior.
- 3. El que s'ha disposat a l'article anterior sobre previsions mínimes d'aparcaments és també aplicable als edificis que siguin objecte d'ampliació del volum edificat. La previsió ha de ser la corresponent a l'ampliació. Quan es tracti d'indústries per a l'aplicació d'aquesta regla amb caràcter obligatori, caldrà que l'augment signifiqui una disponibilitat major de superfície útil, superior al 25 per 100 de l'anterior a l'ampliació.
- 4. També s'hauran d'aplicar les regles sobre previsions d'aparcaments als casos de modificació d'edificacions o instal·lacions que comportin un canvi d'ús.
- 5. Quan de l'aplicació dels mòduls de l'article anterior, l'exigència de places d'aparcament sigui inferior a quatre, i pugui afrontar-se el previsible nombre de vehicles en aparcaments públics o privats propers, sense entorpir les àrees de circulació i estacionament, podrà exonerar-se de l'obligació de reserva d'aparcament en l'edifici propi.
- 6. Podran substituir-se totalment o parcialment les previsions d'espais per a aparcaments als edificis, per la previsió d'espais contigus d'aparcament, quan el sector o la zona urbana, per les seves peculiaritats i funció urbana, ho permetin o exigeixin, però l'autorització ha d'establir les condicions pertinents per tal de garantir la impossibilitat que uns mateixos aparcaments puguin servir per a diferents edificis.

Article 300. Condicions dels aparcaments.

- 1. L'amplada dels accessos als aparcaments no podrà ser inferior a 5,40 m. per a tots dos sentits de circulació i a 3 m. per a un sol sentit. Aquesta amplada haurà de res-

pectar-se a l'entrada de l'aparcament i al tram corresponent, com a mínim als quatre primers metres a partir de l'entrada.

2. Els aparcaments amb capacitat per a més de quaranta places hauran de comptar amb accessos per a vianants des de l'exterior, separats de l'accés de vehicles o protegits adientment, i amb una amplada mínima de 0,90 m.

Article 301. Ordenances sobre aparcaments.

Les ordenances municipals o metropolitanes que es promulguin per regular les condicions tècniques de la construcció d'aparcaments i de les seves instal·lacions, en tots els seus aspectes, i de les de seguretat, vigilància i protecció contra incendis, sorolls i altres riscos o molèsties, hauran de respectar l'establert en aquestes Normes i, si escau, el que disposin els preceptes sobre aparcaments de jerarquia superior a la metropolitana o municipal.

Secció 5a Reglamentació detallada d'usos al sòl urbà

Article 302. Zona de nucli antic: de substitució de l'edificació antiga i de conservació del Centre històric.

En aquesta zona es permeten els usos següents:

- 1r. **Habitatge.** Es permet en totes les seves categories. Serà obligatori l'ús d'habitatge unifamiliar als sectors que s'han desenvolupat amb anterioritat a aquest Pla General d'acord amb aquesta modalitat d'habitatge, excepte als solars que donen a carrers o places de més de 18 metres d'amplada en què s'admeten tots els usos d'habitatge.

També s'admet l'habitatge unifamiliar quan per la disposició o superfície del solar no pugui aprofitar-se aquest per a l'habitatge plurifamiliar per la impossibilitat de complir condicions sobre façana mínima, profunditat edificable, patis de ventilació i celoberts.

- 2n. **Residencial.** S'admet.

- 3r. **Comercial.** S'admet en edificis exclusius sense limitació i a la planta baixa dels edificis d'habitatge plurifamiliar, fins a un màxim de superfície del local de 600 m². A àrees d'habitatge unifamiliar, s'admeten locals fins a 250 m².

- 4t. **Sanitari.** S'admeten els dispensaris i consultoris i els centres sanitaris especialitzats amb el límit de 150 llits de capacitat màxima.

- 5è. **Recreatiu.** S'admet.

- 6è. **Esportiu.** S'admeten instal·lacions cobertes fins a 1.500 m² i instal·lacions a l'aire lliure fins a 2.000 m².