



AJUNTAMENT DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS

MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ MUNICIPAL DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS, consistent en la nova redacció de l'art. 103 de les Normes urbanístiques, que regulen la previsió de les places d'aparcament.

Índex:

1. Memòria.
 - 1.1. Motiu de la modificació.
 - 1.2. El planejament urbanístic general vigent.
 - 1.3. Raonament i justificació de la necessitat de la iniciativa (art. 97.1 TRLU).
 - 1.4. Concurrencia d'interessos públics i privats (art. 97.1 TRLU).
 - 1.5. Modificacions proposades.
 - 1.6. Concreció de la proposta.
 - 1.7. Acompliment de les condicions establertes als art. 99 i 100 del TRLU.
 - 1.8. Documentació necessària.
 - 1.9. Tramitació.
 - 1.10. Document compresiu (art. 8.5.a TRLU).
2. Normes urbanístiques vigents (art. 103).
3. Normes urbanístiques proposades (art. 103).

- 1.1. Motiu de la modificació.
- 1.2. El planejament urbanístic general vigent.
- 1.3. Raonament i justificació de la necessitat de la iniciativa (art. 97.1 TRLU).
- 1.4. Concurrencia d'interessos públics i privats (art. 97.1 TRLU).
- 1.5. Modificacions proposades.
- 1.6. Concreció de la proposta.
- 1.7. Acompliment de les condicions establertes als art. 99 i 100 del TRLU.
- 1.8. Documentació necessària.
- 1.9. Tramitació.
- 1.10. Document comprensiu (art. 8.5.a TRLU).

1. Memòria

1. Motiu de la modificació.

L'Ajuntament ha tramitat una modificació de l'art. 103 de les Normes urbanístiques del PGOU per tal de recollir la possibilitat que, en determinats casos, la previsió mínima de les places d'aparcament obligatòries es puguin situar en altres edificis de l'entorn, però amb l'obligació d'establir una vinculació registral, la qual cosa s'ha constatat que dificulta la gestió i el seguiment de l'obligació i atempta contra la finalitat de l'estàndard, considerant-se d'interès general substituir aquesta obligació per la necessitat d'establir exclusivament una vinculació jurídica-urbanística.

D'altra banda, en l'ordenació segons alineació a vial, situar les places d'aparcament a les plantes baixes no afavoreix la relació entre els espais públics i els edificis privats, per la qual cosa també és objecte de la present modificació limitar la ubicació de les places d'aparcament a les plantes baixes dels edificis.

2. El planejament urbanístic general vigent.

El planejament urbanístic general vigent a les Franqueses del Vallès és el Text refós de la Revisió del Pla general d'ordenació urbana (PGOU), aprovat definitivament per acord de la CTU de Barcelona de 18 de juny de 2009 i publicat en el DOGC. Núm. 5471, de 25 de setembre de 2009.

La regulació establerta a l'art. 103 de les Normes urbanístiques, en referència a la previsió mínima de places d'aparcament obligatòries, és la següent:

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

1. Habitatges:

1 a) En sòl urbà:

Una plaça per cada habitatge menor o igual a 105 m² de superfície construïda.

Una plaça i mitja per cada habitatge major de 105 m² i menor o igual a 150 m² de superfície construïda.

Dues places per cada habitatge superior a 150 m² de superfície construïda.

1 b) En sòl urbanitzable:

S'observarà el que especifiqui el propi Pla parcial amb un mínim d'una plaça i mitja per cada 100 m² de sostre potencial.

2. Comercial:

Una plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda. Aquesta dotació serà de dues places per cada 100 m² edificats si es tracta d'implantar un gran establiment comercial.

3. Oficines i serveis:

Una plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda.

4. Hotels, residències i similars:

4 a) Establiments de 4 i 5 estrelles: una plaça per cada tres habitacions.

4 b) Establiments de 3 estrelles: una plaça per cada 5 habitacions.

4 c) Resta d'establiments: una plaça per cada 6 habitacions.

2. Restauració i recreatiu:

Una plaça per cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.

3. Industrial:

Una plaça per cada 150 m² o fracció de superfície construïda.

4. Magatzems:

Una plaça per cada 300 m² de superfície construïda.

5. Dotacions cíviques i usos culturals:

5 a) Teatres, auditoris, cinemes i similars: una plaça per cada 15 localitats o fracció d'aquest mòdul.

5 b) Biblioteques, museus, centres cívics, escoles universitàries, etc: una plaça per cada 100 m² de superfície construïda en establiments de més de 1.500 m² de superfície construïda.

6. Dotacions sanitàries i assistencials:

Una plaça per cada sis llits o fracció d'aquest mòdul.

7. Instal·lacions esportives:

Una plaça per cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials o fracció d'aquest mòdul.

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

9. En el supòsit que un projecte d'edificació no tingui un ús assignat concretament a les plantes baixes d'un edifici residencial, es preveurà genèricament una plaça d'aparcament per cada 60 m² construïts.

Posteriorment, l'Ajuntament ha tramitat una modificació puntual del PGOU, aprovada definitivament per la CTU de Barcelona de 19 d'abril de 2012 i publicada en el DOGC. Núm. 6136, de 25 de maig de 2012, que estableix un nou redactat de l'art. 103 de les NNUU (en color vermell el nou text introduït):

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

Quan de l'aplicació de la previsió de places d'aparcament resulti, en edificis destinats a habitatge o altres usos, que l'exigència de places d'aparcament és fins a tres o en edificis existents en què no sigui possible la construcció de soterrani, i pugui atendre's l'aparcament del previsible nombre de vehicles en d'altres

edificacions situades a menys de 300 m, podrà exonerar-se de l'obligació de reserva d'aparcament en el propi edifici. Si amb una planta soterrani no és possible atendre el nombre de places necessari, podran situar-se les que faltin en d'altres edificacions situades a menys de 300 m. Es requerirà en aquests casos que les places estiguin vinculades registralment a l'edifici per al qual s'atorga la llicència. En cap cas podrà reduir el nombre de places obligatòries de l'edifici en el que es situïn les places que faltin

1. Habitatges:

1 a) En sòl urbà:

Una plaça per cada habitatge menor o igual a 105 m² de superfície construïda.

Una plaça i mitja per cada habitatge major de 105 m² i menor o igual a 150 m² de superfície construïda.

Dues places per cada habitatge superior a 150 m² de superfície construïda.

1 b) En sòl urbanitzable:

S'observarà el que especifiqui el propi Pla parcial amb un mínim d'una plaça i mitja per cada 100 m² de sostre potencial.

2. Comercial:

Una plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda. Aquesta dotació serà de dues places per cada 100 m² edificats si es tracta d'implantar un gran establiment comercial.

3. Oficines i serveis:

Una plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda.

4. Hotels, residències i similars:

4 a) Establiments de 4 i 5 estrelles: una plaça per cada tres habitacions.

4 b) Establiments de 3 estrelles: una plaça per cada 5 habitacions.

4 c) Resta d'establiments: una plaça per cada 6 habitacions.

2. Restauració i recreatiu:

Una plaça per cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.

3. Industrial:

Una plaça per cada 150 m² o fracció de superfície construïda.

4. Magatzems:

Una plaça per cada 300 m² de superfície construïda.

5. Dotacions cíviques i usos culturals:

5 a) Teatres, auditoris, cinemes i similars: una plaça per cada 15 localitats o fracció d'aquest mòdul.

5 b) Biblioteques, museus, centres cívics, escoles universitàries, etc: una plaça per cada 100 m² de superfície construïda en establiments de més de 1.500 m² de superfície construïda.

6. Dotacions sanitàries i assistencials:

Una plaça per cada sis llits o fracció d'aquest mòdul.

7. Instal·lacions esportives:

Una plaça per cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials o fracció d'aquest mòdul.

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

9. En el supòsit que un projecte d'edificació no tingui un ús assignat concretament a les plantes baixes d'un edifici residencial, es preveurà genèricament una plaça d'aparcament per cada 60 m² construïts.

3. Raonament i justificació de la necessitat de la iniciativa (art. 97.1 TRLU).

L'art. 103 de les Normes urbanístiques del PGOU de l'any 2009 regulava, com pràcticament la totalitat dels planejaments urbanístics generals, la necessitat de preveure dins la mateixa finca un determinat nombre mínim de places d'aparcament, segons els usos, i l'art. 104 regula les exempcions parcials, bàsicament per raó del tamany de la parcel·la o per causes tècniques.

La modificació de l'art. 103 de les NNUU aprovada a l'any 2012 introdueix la possibilitat de donar compliment a l'estàndard obligatori de places d'aparcament en altres edificis excedentaris situats en un radi màxim de 300 metres, en el cas que el nombre de places necessari sigui inferior a tres o en edificis existents, per la qual cosa cal establir una vinculació registral entre ambdues entitats.

L'aplicació d'aquesta modificació ha resultat insatisfactòria, atès que la finalitat de regular les places mínimes d'aparcament és treure els vehicles de la via pública i situar-los a l'interior de les finques privades, i el seu control s'efectua en primer terme mitjançant l'atorgació prèvia de la llicència urbanística (art. 179.1 TRLU, 234 del RLU, 220 Llei 8/87 i 5 LOE) i finalment, una vegada acabada l'edificació, a través de l'atorgació de la llicència de primera utilització (art. 90 ROAS), mitjançant la qual s'acredita el compliment de les condicions imposades en la llicència d'obres. Una vegada atorgada la llicència urbanística d'obres i la de primera utilització de l'edifici s'ha acomplert l'estàndard urbanístic d'aparcament establert per als usos previstos en el projecte d'obres, i no hi ha cap vinculació jurídica entre els establiments o entitats registrals on es desenvolupen aquests usos i les places d'aparcament generades.

En efecte, en els edificis destinats a habitatges cal preveure una plaça d'aparcament per habitatge, però, en cap cas es vinculen jurídicament, de manera

que el promotor disposa d'aquestes a la seva conveniència. En cas contrari es produiria el trist espectacle que l'adquirent d'un habitatge sense permís de conduir hagués d'adquirir obligatòriament una plaça d'aparcament per tenir-la vacant, impeding, alhora, la seva adquisició per part d'altres usuaris amb més necessitats. En el supòsit de considerar necessària la vinculació jurídica entre les activitats que es desenvolupen a qualsevol edifici i les places d'aparcament el resultat seria grotesc, i caldria cessar l'ús de multitud d'habitatges i establiments comercials existents en el municipi en els quals els propietaris o explotadors de les activitats no disposen d'una plaça d'aparcament en regim de propietat o vinculada registralment.

En conclusió podem dir que entre les places d'aparcament i les altres entitats o establiments d'una mateixa finca s'estableix una vinculació urbanística, a efectes del compliment global de l'estàndard urbanístic de la finca, no de la disposició efectiva de les places d'aparcament.

L'interès general de l'estàndard radica en generar places d'aparcament a l'interior de les finques privades amb la finalitat que aquestes no s'ubiquin en els espais públics, i l'aplicació incorrecta de l'estàndard, imposant la disposició efectiva de les places, tal com estableix la modificació de l'art. 103 de les NNUU, pot comportar la destrucció de la seva eficàcia.

D'altra banda, la modificació de l'art. 103 de les NNUU oblida que nombrosos edificis construïts en el marc del planejament urbanístic general anterior varen ubicar les places d'aparcament mínimes en els locals ubicats a les plantes baixes, alguns dels quals posteriorment s'han destinat a activitats econòmiques, amb o sense la corresponent comunicació o llicència ambiental, la qual cosa comporta un doble conflicte ja que, d'una banda, la implantació de les places d'aparcament a les plantes baixes no fomenta en absolut les relacions socials que l'urbanisme atribueix als sistemes urbanístics públics i, d'altra banda, en principi, impedeix la legalització de nombroses activitats econòmiques ja implantades. Regular correctament la vinculació de les places d'aparcament que se situen fora de l'edifici ha de permetre que aquests locals es destinin a l'ús que afavoreix l'urbanisme.

D'altra banda, en la mateixa línia, per incentivar la relació entre els espais públics i les arquitectures destinades a usos privats, en l'ordenació segons alineació a vial, es considera convenient limitar l'acompliment de les places mínimes d'aparcament a les plantes baixes, i poder-les destinar, així, a activitats econòmiques que afavoreixin les relacions socials.

4. Concurrencia d'interessos públics i privats (art. 97.1 TRLU).

La regulació de les places mínimes d'aparcament ha d'afavorir la ubicació del nombre màxim de vehicles a l'interior de les finques privades, i una regulació errònia d'aquest estàndard pot atemptar contra aquesta finalitat, per la qual cosa es

considera d'interès general introduir les modificacions necessàries en el seu redactat per tal que la seva regulació s'adigui amb el seu objecte.

5. Modificació proposada.

D'acord amb les necessitats detectades i descrites a l'apartat tercer d'aquesta memòria, es proposa modificar el redactat de l'art. 103 de les NNUU del POUM en el sentit que la vinculació entre les entitats registrals, l'ús de les quals generen necessitats d'aparcament, i les places d'aparcament sigui jurídica-urbanística i no registral, afavorint així el seu tràfic jurídic independent i l'acompliment de la veritable funció de l'estàndard d'aparcament.

6. Concreció de la proposta.

D'acord amb les noves necessitats detectades, el nou redactat de l'art. 103 que es proposa és el següent (de color groc els paràgrafs que es suprimeixen i de color vermell els nous):

Aquest Pla general determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament en funció dels usos específics i del sostre permessos a cada zona, en espais edificables del propi solar. **En els àmbits ordenats segons alineació de vial, sempre i quan el tamany de la parcel·la ho permeti, les places de garatge obligatòries es preveuran bàsicament a les plantes subterrànies o en els patis interiors d'illa quan aquests siguin edificables. També es podran ubicar a la part posterior de les plantes baixes sempre que la part principal, que afronta amb el carrer, es destini efectivament a altres usos.**

Quan de l'aplicació de la previsió de places d'aparcament resulti, en edificis destinats a habitatge o altres usos, que l'exigència de places d'aparcament és fins a tres o en edificis existents en què no sigui possible la construcció de soterrani, i pugui atendre's l'aparcament del previsible nombre de vehicles en d'altres edificacions situades a menys de 300 m, podrà exonerar-se de l'obligació de reserva d'aparcament en el propi edifici. Si amb una planta soterrani no és possible atendre el nombre de places necessari, podran situar-se les que faltin en d'altres edificacions situades a menys de 300 m. Es requerirà en aquests casos que les places estiguin vinculades **registralment urbanísticament** a l'edifici per al qual s'atorga la llicència, **mitjançant un conveni entre l'Ajuntament, el propietari de l'edifici al qual s'atorga la llicència d'obres o d'ús i el propietari de les places excedentàries en altre edifici.** En cap cas podrà reduir el nombre de places obligatòries de l'edifici en el que es situïn les places que faltin

1. Habitatges:

1 a) En sòl urbà:

Una plaça per cada habitatge menor o igual a 105 m² de superfície construïda.

Una plaça i mitja per cada habitatge major de 105 m² i menor o igual a 150 m² de superfície construïda.

Dues places per cada habitatge superior a 150 m² de superfície construïda.

1 b) En sòl urbanitzable:

S'observarà el que especifiqui el propi Pla parcial amb un mínim d'una plaça i mitja per cada 100 m² de sostre potencial.

2. Comercial:

Una plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda. Aquesta dotació serà de dues places per cada 100 m² edificats si es tracta d'implantar un gran establiment comercial.

3. Oficines i serveis:

Una plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda.

4. Hotels, residències i similars:

4 a) Establiments de 4 i 5 estrelles: una plaça per cada tres habitacions.

4 b) Establiments de 3 estrelles: una plaça per cada 5 habitacions.

4 c) Resta d'establiments: una plaça per cada 6 habitacions.

2. Restauració i recreatiu:

Una plaça per cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.

3. Industrial:

Una plaça per cada 150 m² o fracció de superfície construïda.

4. Magatzems:

Una plaça per cada 300 m² de superfície construïda.

5. Dotacions cíviqes i usos culturals:

5 a) Teatres, auditoris, cinemes i similars: una plaça per cada 15 localitats o fracció d'aquest mòdul.

5 b) Biblioteques, museus, centres cíviqes, escoles universitàries, etc: una plaça per cada 100 m² de superfície construïda en establiments de més de 1.500 m² de superfície construïda.

6. Dotacions sanitàries i assistencials:

Una plaça per cada sis llits o fracció d'aquest mòdul.

7. Instal·lacions esportives:

Una plaça per cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials o fracció d'aquest mòdul.

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

9. En el supòsit que un projecte d'edificació no tingui un ús assignat concretament a les plantes baixes d'un edifici residencial, es preveurà genèricament una plaça d'aparcament per cada 60 m² construïts.

7. Acompliment de les condicions establertes a l'art. 99 i 100 del TRLU.

Art. 99. Atès que la modificació proposada no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment, no s'ha d'incloure en l'expedient la documentació prevista en aquest article.

Art. 100. Atès que la modificació proposada no comporta cap de les situacions previstes en aquest article, no s'han de preveure noves reserves per a sistemes urbanístics.

8. Documentació necessària.

D'acord amb l'art. 118.1 del RLU, les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificat i, com a mínim, les especificades en el mateix apartat.

L'apartat quart del mateix article estableix que les modificacions han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

En aquest sentit cal dir el següent:

- Atès que es tracta de la modificació d'un pla la formació del qual està subjecte a avaluació ambiental, d'acord amb l'art. 118.4 del RLU ha de contenir l'informe ambiental.
- Les modificacions proposades no signifiquen cap alteració en l'agenda del PGOU ni representen cap canvi en l'avaluació econòmica financera de les actuacions a desenvolupar.
- El PGOU no disposa d'informe de sostenibilitat econòmica i, per tant, la modificació tampoc l'ha de preveure.
- D'acord amb l'art. 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, no estan subjectes a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada les modificacions del planejament general que no comportin una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.
- Pel que fa la memòria social, el seu contingut es la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit, que en res queda alterat per la present modificació.
- En quant la justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, dir que l'abast de la present modificació tampoc altera aquest document.

9. Tramitació.

Segons l'art. 96 del TRLU i 117 del seu Reglament, qualsevol canvi en les determinacions del Planejament urbanístic general, sempre que no comportin la seva revisió, se subjecte a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, amb les exempcions que es preveuen a l'apartat tercer de l'art. 117 del RLU.

D'acord amb la definició establerta a l'art. 116 del RLU, la present modificació del PGOU no comporta la revisió.

D'altra banda, una vegada aprovat inicialment el present document, d'acord amb l'art. 83.5 del TRLU, únicament cal sol·licitar informe al Departament de Medi Ambient i habitatge respecte l'informe ambiental.

10. Document comprensiu (art. 8.5.a TRLU).

Aquest apartat s'incorpora en compliment de l'art. 11.3 del RDL 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i l'art. 8.5.a) del TRLU, en el redactat que li dona el Decret Llei 1/2007, segons el qual la ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i, a tal efecte, conjuntament amb el pla cal exposar un document comprensiu dels extrems següents:

Primer. *Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.*


L'aprovació inicial de la present modificació no comporta cap canvi de règim urbanístic i, per tant, no s'ha d'acordar la suspensió de llicències prevista a l'art. 73.2 del TRLU.

Segon. *Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti d'una revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.*

L'abast de la present modificació del POUM consisteix en donar un nou redactat a l'art. 103 de les Normes urbanístiques del PGOU, que regula la previsió mínima de les places d'aparcament obligatòries, per tal de modificar l'obligació que en el cas de preveure-les en altres edificis la vinculació no sigui registral sinó urbanística, mitjançant la signatura d'un conveni urbanístic.

També és objecte de la modificació, en el cas d'ordenació segons alineació a vial, limitar l'acompliment de les places mínimes d'aparcament a les plantes baixes dels edificis.

Les Franqueses del Vallès, 4 de novembre de 2013



Jordi Font Bel / Jaume Viñolas Segarra
Font – Viñolas arquitectes SLP.

2. Art. 103 de les normes urbanístiques vigent

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

Quan de l'aplicació de la previsió de places d'aparcament resulti, en edificis destinats a habitatge o altres usos, que l'exigència de places d'aparcament és fins a tres o en edificis existents en què no sigui possible la construcció de soterrani, i pugui atendre's l'aparcament del previsible nombre de vehicles en d'altres edificacions situades a menys de 300 m, podrà exonerar-se de l'obligació de reserva d'aparcament en el propi edifici. Si amb una planta soterrani no és possible atendre el nombre de places necessari, podran situar-se les que faltin en d'altres edificacions situades a menys de 300 m. Es requerirà en aquests casos que les places estiguin vinculades registralment a l'edifici per al qual s'atorga la llicència. En cap cas podrà reduir el nombre de places obligatòries de l'edifici en el que es situïn les places que faltin

1. Habitatges:

1 a) En sòl urbà:

Una plaça per cada habitatge menor o igual a 105 m² de superfície construïda.

Una plaça i mitja per cada habitatge major de 105 m² i menor o igual a 150 m² de superfície construïda.

Dues places per cada habitatge superior a 150 m² de superfície construïda.

1 b) En sòl urbanitzable:

S'observarà el que especifiqui el propi Pla parcial amb un mínim d'una plaça i mitja per cada 100 m² de sostre potencial.

2. Comercial:

Una plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda. Aquesta dotació serà de dues places per cada 100 m² edificats si es tracta d'implantar un gran establiment comercial.

3. Oficines i serveis:

Una plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda.

4. Hotels, residències i similars:

4 a) Establiments de 4 i 5 estrelles: una plaça per cada tres habitacions.

4 b) Establiments de 3 estrelles: una plaça per cada 5 habitacions.

4 c) Resta d'establiments: una plaça per cada 6 habitacions.

2. Restauració i recreatiu:

Una plaça per cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.

3. Industrial:

Una plaça per cada 150 m² o fracció de superfície construïda.

4. Magatzems:

Una plaça per cada 300 m² de superfície construïda.

5. Dotacions cíviques i usos culturals:

5 a) Teatres, auditoris, cinemes i similars: una plaça per cada 15 localitats o fracció d'aquest mòdul.

5 b) Biblioteques, museus, centres cívics, escoles universitàries, etc: una plaça per cada 100 m² de superfície construïda en establiments de més de 1.500 m² de superfície construïda.

6. Dotacions sanitàries i assistencials:

Una plaça per cada sis llits o fracció d'aquest mòdul.

7. Instal·lacions esportives:

Una plaça per cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials o fracció d'aquest mòdul.

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

9. En el supòsit que un projecte d'edificació no tingui un ús assignat concretament a les plantes baixes d'un edifici residencial, es preveurà genèricament una plaça d'aparcament per cada 60 m² construïts.

3. Art. 103 de les Normes urbanístiques proposat.

Art. 103. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries.

Aquest Pla general determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament en funció dels usos específics i del sostre permessos a cada zona, en espais edificables del propi solar. En els àmbits ordenats segons alineació de vial, sempre i quan el tamany de la parcel·la ho permeti, les places de garatge obligatòries es preveuran bàsicament a les plantes subterrànies o en els patis interiors d'illa quan aquests siguin edificables. També es podran ubicar a la part posterior de les plantes baixes sempre que la part principal, que afronta amb el carrer, es destini efectivament a altres usos.

Quan de l'aplicació de la previsió de places d'aparcament resulti, en edificis destinats a habitatge o altres usos, que l'exigència de places d'aparcament és fins a tres o en edificis existents en què no sigui possible la construcció de soterrani, i pugui atendre's l'aparcament del previsible nombre de vehicles en d'altres edificacions situades a menys de 300 m, podrà exonerar-se de l'obligació de reserva d'aparcament en el propi edifici. Si amb una planta sotterrani no és possible atendre el nombre de places necessari, podran situar-se les que faltin en d'altres edificacions situades a menys de 300 m. Es requerirà en aquests casos que les places estiguin vinculades urbanísticament a l'edifici per al qual s'atorga la llicència, mitjançant un conveni entre l'Ajuntament, el propietari de l'edifici al qual s'atorga la llicència d'obres o d'ús i el propietari de les places excedentàries en altre edifici. En cap cas podrà reduir el nombre de places obligatòries de l'edifici en el que es situïn les places que faltin

1. Habitatges:

1 a) En sòl urbà:

Una plaça per cada habitatge menor o igual a 105 m² de superfície construïda.

Una plaça i mitja per cada habitatge major de 105 m² i menor o igual a 150 m² de superfície construïda.

Dues places per cada habitatge superior a 150 m² de superfície construïda.

1 b) En sòl urbanitzable:

S'observarà el que especifiqui el propi Pla parcial amb un mínim d'una plaça i mitja per cada 100 m² de sostre potencial.

2. Comercial:

Una plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda. Aquesta dotació serà de dues places per cada 100 m² edificats si es tracta d'implantar un gran establiment comercial.

3. Oficines i serveis:

Una plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda.

4. Hotels, residències i similars:

4 a) Establiments de 4 i 5 estrelles: una plaça per cada tres habitacions.

4 b) Establiments de 3 estrelles: una plaça per cada 5 habitacions.

4 c) Resta d'establiments: una plaça per cada 6 habitacions.

5. Restauració i recreatiu:

Una plaça per cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.

6. Industrial:

Una plaça per cada 150 m² o fracció de superfície construïda.

7. Magatzems:

Una plaça per cada 300 m² de superfície construïda.

8. Dotacions cíviqes i usos culturals:

8 a) Teatres, auditoris, cinemes i similars: una plaça per cada 15 localitats o fracció d'aquest mòdul.

8 b) Biblioteques, museus, centres cíviqes, escoles universitàries, etc: una plaça per cada 100 m² de superfície construïda en establiments de més de 1.500 m² de superfície construïda.

9. Dotacions sanitàries i assistencials:

Una plaça per cada sis llits o fracció d'aquest mòdul.

10. Instal·lacions esportives:

Una plaça per cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials o fracció d'aquest mòdul.

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

12. En el supòsit que un projecte d'edificació no tingui un ús assignat concretament a les plantes baixes d'un edifici residencial, es preveurà genèricament una plaça d'aparcament per cada 60 m² construïts.