

exigirà els documents que assenyala el paràgraf anterior i les garanties necessàries per tal d'assegurar les condicions de qualitat i de coordinació dimensional que ha de complir la construcció.

**Article 270. Espais lliures.**

1. El promotor del Pla podrà oferir, i l'Administració acceptar, que la reserva de sòl per a dotacions públiques i la seva cessió corresponent s'efectuïn sense perjudici de la prestació eficaç del servei mitjançant la seva ubicació en una planta elevada. Els espais lliures de cessió obligatòria podran disposar-se per a idèntica finalitat, i en els termes que convinguin l'Administració i el particular, en planta elevada, sempre que la seva superfície no es redueixi.
2. La previsió d'espais per a estacionaments no podrà ser inferior al doble dels establerts amb caràcter general, per a estacionaments a l'aire lliure.

**Article 271. Apreciació de l'interès públic del Pla d'iniciativa privada.**

1. L'administració competent, en les diverses fases d'aprovació, valorarà l'interès públic, social o comunitari de la iniciativa privada, acollida a un dels subtipus d'ordenació tridimensional.
2. L'aprovació podrà denegar-se no solament perquè no s'ajusti el pla a les previsions legals i al que, si escau, estableixen aquestes Normes, sinó a més, per raons tècnico-urbanístiques, o d'interès públic, social o comunitari. També podrà denegar-se quan els interessos generals facin més desitjable una altra solució urbanística.

## **Capítol III**

### **Règim dels usos i usos de les zones**

#### **Secció 1a**

#### **Disposicions generals**

**Article 272. Classes dels usos.**

1. A efectes d'aquestes Normes i de les que, en desenvolupament d'aquest Pla General, s'inclouen als Plans Parcial i als Plans Especials, s'estableixen les classes d'usos següents:
  - 1.1. Usos permesos
  - 1.2. Usos prohibits
  
  - 2.1. Usos públics
  - 2.2. Usos privats
  - 2.3. Usos col·lectius

- 3.1. Ús d'habitatge
- 3.2. Ús residencial
- 3.3. Ús comercial
- 3.4. Ús d'oficines
- 3.5. Ús industrial
- 3.6. Ús sanitari
- 3.7. Ús religiós i cultural
- 3.8. Ús recreatiu
- 3.9. Ús esportiu

- 4.1. Ús d'estacionament
- 4.2. Ús de garatge-aparcament

- 2. L'ús corresponent a cases-quarters, comissaries de policia i utilitzacions anàlogues s'entén compatible amb qualsevol dels usos relacionats abans.

**Article 273. Usos permesos.**

- 1. Són usos permesos els que són expressament admesos a la regulació de les zones o subzones, i si escau, no es comprenen en algun dels supòsits dels usos prohibits.
- 2. Per tal de ser admesos, determinats usos requereixen certes limitacions o imposen la necessitat d'una regulació especial de l'entorn.

Aquests usos són els següents:

- a. Usos compatibles
  - b. Usos condicionals
  - c. Usos condicionats
  - d. Usos temporals
  - e. Usos provisionals.
- 3. Usos compatibles són els que poden donar-se simultàniament o coexistir. La llicència municipal podrà condicionar-se al fet que s'estableixin les restriccions necessàries en la intensitat o en la forma de l'ús perquè puguin concórrer en un mateix sòl, edifici o lloc.
  - 4. Usos condicionals són aquells que per les seves característiques requereixin regulacions específiques de l'entorn.
  - 5. Usos condicionats són els que necessiten certes limitacions per ser admesos.
  - 6. Usos temporals són els establerts per termini limitat o per temps indeterminat revocables a voluntat de l'Administració, segons els objectius de l'ordenació urbanística.

7. Usos provisionals són aquells que, perquè no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels plans, poden autoritzar-se amb caràcter provisional en els termes disposats per l'article 58.2 de la Llei del sòl.

**Article 274. Usos prohibits.**

1. Usos prohibits són aquells que impedeixen les Normes d'aquest Pla, les ordenances dels Plans Parcial o dels Plans Especials, els catàlegs, les ordenances municipals o les disposicions estatals promulgades en matèria de seguretat, salubritat, moralitat o tranquil·litat.
2. També són usos prohibits aquells que, encara que no estigui expressament vedats, són incompatibles amb els usos permesos, encara que se'ls sotmeti a restriccions en la intensitat o forma de l'ús.

**Article 275. Usos públics, privats i col·lectius.**

1. Usos públics, als efectes d'aquestes Normes i de les contingudes als plans que desenvolupin el que disposa aquest Pla General, són els referents als usos i serveis públics realitzats o prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre béns de domini públic.
2. Usos privats són els que es realitzen per particulars en béns de propietat privada i no estan compresos a l'apartat següent.
3. Usos col·lectius són els privats destinats al públic i als quals s'accedeix perquè es pertany a una associació, agrupació, societat, club o organització similar o per l'abonament d'una quota, d'un preu o d'una contraprestació anàloga.
4. En els usos públics també s'inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietats particular mitjançant arrendament o qualsevol altre títol d'ocupació.

**Article 276. Ús d'habitatge.**

L'habitatge és l'edifici o part d'un edifici destinat a allotjament o residència familiar. S'estableixen les categories d'ús d'habitatge següents:

- a. Habitatge unifamiliar. És el situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment a un altre d'habitatge o de diferent ús, i amb accés exclusiu.
- b. Habitatge plurifamiliar. És l'edifici constituït per habitatges amb accés i elements comuns. S'inclouen en aquesta categoria els apartaments o habitatges de superfície i programa funcional reduït.

**Article 277. Ús residencial.**

1. És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris, com són residències, asils, llars de vells, de matrimonis o de joventut i a l'allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, apart-hotels, motels i, en general, els del ram de l'hostaleria.

2. S'inclou a l'ús residencial el relatiu a la residència mòbil que es desenvolupa en espais lliures d'edificació amb serveis complementaris tals com càmpings, caravànings o similars.

**Article 278. Ús comercial.**

1. És l'ús corresponent a locals oberts al públic destinats al comerç a l'engròs o al detall, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, de rentada, de planxada i similars.
2. Els usos comercials que per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans emprats, originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses s'han de regir per l'establert per a l'ús industrial.

**Article 279. Ús d'oficines.**

S'inclouen en aquest ús el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat; els de banca, borsa, assegurances; els que, amb caràcter anàleg, pertanyin a empreses privades o públiques, i els despatxos professionals.

**Article 280. Ús industrial.**

1. S'hi comprenen els següents:
  - 1r. Les indústries d'obtenció, transformació i transport.
  - 2n. Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb subministrament exclusiu a detallistes o majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa.
  - 3r. Els tallers de reparació.
  - 4r. Les estacions de servei i de rentada de vehicles i garatges.
  - 5è. Les activitats que pels materials emprats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics que s'utilitzen poden ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones, o danys als béns.
2. Usos industrials diferents als definits en aquest article són els usos extractius (d'explotació de mines o pedreres), agrícoles, pecuaris i forestals s'han de regular pel que disposa la legislació específica en la matèria i, si escau, pel que disposen aquestes Normes.

**Article 281. Ús sanitari.**

1. Ús sanitari és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.
2. També s'inclouen en l'ús sanitari les clíniques veterinàries i establiments similars.

**Article 282. Ús religiós i cultural.**

Es comprenen en aquest ús, l'educatiu, el de l'ensenyament en tots els seus graus i modalitats, el de museus, biblioteques sales de conferències, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus socials, com poden ser centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars. També comprèn el d'activitats de tipus religiós com esglésies, temples, capelles, convents, centres parroquials i anàlegs.

**Article 283. Ús recreatiu.**

L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries de l'oci i del temps lliure, no comprès en cap altra qualificació. S'inclou en aquest ús el dels espectacles de tota índole, com també els esportius.

**Article 284. Ús esportiu.**

S'inclou en aquest ús el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

**Article 285. Simultaneïtat dels usos.**

1. Quan una activitat compregui diversos usos permesos, i sempre que siguin compatibles entre sí, cadascun haurà de complir les condicions que es determinin a les normes específiques aplicables.
2. El que disposa el paràgraf anterior s'aplicarà, també, als usos que, per la seva naturalesa, no tan sols siguin compatibles sinó que també complementin l'activitat considerada.

## **Secció 2a**

### **Disposicions sobre ús industrial**

**Article 286. Classificació.**

1. A efectes de l'admissió de l'ús industrial, les indústries i assimilades es classifiquen tenint en compte les incomoditats, els efectes nocius per a la salubritat, els danys que puguin ocasionar i les alteracions que puguin produir sobre el medi ambient i per l'entorn en què són situades.
2. Pel primer concepte es classifiquen en sis categories; i pel segon criteri s'estableixen sis situacions.

**Article 287. Categories.**

1. La classificació d'indústries és la següent:
  - 1a categoria:** Activitat admesa en promiscuïtat amb l'habitatge.