

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 m<sup>2</sup>. A àrees d'habitatge unifamiliar, s'admeten locals fins a 250 m<sup>2</sup>.

- 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 m<sup>2</sup> i instal·lacions a l'aire lliure fins a 2.000 m<sup>2</sup>.

7è. **Religiós i cultural.** S'admet.

8è. **Oficines.** S'admet.

9è. **Industrial.** Es regula pel que disposa l'article següent.

10è. **Estacionament i aparcament.** Es permetrà en edifici d'ús exclusiu amb façana al carrer sempre que atesa la seva capacitat i l'amplada del carrer on tingui façana no produeixi molèsties o obstruccions de trànsit. Als altres casos s'ajustarà a la regulació de l'ús industrial.

#### Article 303. **Zones en densificació urbana (intensiva i semiintensiva).**

En aquesta zona s'admeten els usos següents:

1r. **Habitatge.** Plurifamiliar i apartaments. S'admet l'habitatge unifamiliar quan per la disposició o superfície del solar aquest no pugui aprofitar-se per a l'habitatge plurifamiliar, per la impossibilitat de complir condicions sobre façana mínima, profunditat edificable, celoberts i patis de ventilació.

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

3r. **Comercial.** S'admet.

4t. **Sanitari.** S'admet.

5è. **Recreatiu.** S'admet.

6è. **Esportiu.** S'admet.

7è. **Religiós i cultural.** S'admet.

8è. **Oficines.** S'admet.

9è. **Indústria.** S'admet l'ús industrial en la categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4 i categoria segona, en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-b.

A les zones de densificació urbana, a què es refereix el gràfic adjunt a aquestes Normes, s'admetrà, a més, la indústria de tercera categoria en situacions 2-c, 3 i 4-b.

#### Article 304. **Usos col·lectius o usos públics en grans superfícies.**

1. Malgrat el que disposa l'article anterior, es condicionen els usos públics i els usos col·lectius en superfícies superiors a 10.000 m<sup>2</sup> al fet que la disposició de les edificacions o instal·lacions, l'ordenació dels volums, la composició estètica, la destinació de l'edificació o instal·lacions o el trànsit que generin, no trenquin l'harmonia urbana.
2. Quan el projecte no s'adapti a aquestes condicions o per les característiques de l'edificació, instal·lació o ús no pugui assegurar-se l'harmonia urbana, no s'autoritzaran aquests usos públics o usos col·lectius en superfícies que depassin els 10.000 m<sup>2</sup>.

**Article 305. Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria.**

En aquesta zona s'admeten els usos següents:

- 1r. Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.** El tipus unifamiliar és obligatori als sectors on predomini aquesta modalitat.
- 2n. Residencial.** S'admeten les residències comunitàries i els establiments hotelers.
- 3r. Comercial.** S'admet en edificis exclusius sense limitació i en planta baixa dels edificis d'habitatge plurifamiliar, fins a un màxim de superfície de local de 250 m<sup>2</sup>. A les àrees d'habitatges unifamiliars s'admeten locals de fins a dos-cents cinquanta metres quadrats, per a modalitats comercials d'articles o serveis quotidians.  
  
Els locals per a la prestació de serveis particulars, en els quals no es generin molèsties, incomoditats, insalubritats o perills, podran ubicar-se en plantes pisos.
- 4t. Sanitari.** S'admeten els dispensaris i consultoris i els centres especialitzats que no depassin la capacitat de cinquanta llits.
- 5è. Recreatiu.** S'admet.
- 6è. Religios i cultural.** S'admet.
- 7è. Esportiu.** S'admet en instal·lacions cobertes fins a quatre-cents metres quadrats i a l'aire lliure fins a 600 m<sup>2</sup> per establiment.
- 8è. Oficines.** S'admet sense limitació excepte als edificis d'habitatge unifamiliar, que s'admet fins a un màxim del 25 per 100 de la superfície de sostre edificable en cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professionals liberals sense limitació.
- 9è. Industrial.** S'admet en categories primera, situacions 1-a, 2-a, 2-b i 2-c i categoria segona, situacions 2-a, 2-b i 2-c.

**Article 306. Zona subjecta a ordenació volumètrica específica.**

1. Les condicions d'ús en aquesta zona són les següents:
  - 1r Habitatge.** S'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar. Quan en virtut del planejament anterior, l'habitatge hagi de ser unifamiliar, només es podrà admetre aquest ús d'habitatge.
  - 2n Residencial.** S'admet.
  - 3r Comercial.** S'admet.
  - 4t Sanitari.** S'admet.
  - 5è Recreatiu.** S'admet.

6è **Esportiu.** S'admet.

7è **Religiós i cultural.** S'admet.

8è **Oficines.** S'admet.

9è **Industrial.** S'admeten els usos industrials de la primera i segona categoria. També s'admet l'ús industrial de categoria tercera, en edificacions separades d'habitatges i situades a sectors industrials precisats a l'anterior planejament.

2. Quan el planejament anterior no permeti algun dels usos anteriors o els permeti de manera restringida, s'haurà d'aplicar preferentment les normes del planejament esmentat.
3. És aplicable a aquesta zona el que disposa l'article 304 sobre usos col·lectius i usos públics en grans superfícies, de la reglamentació d'usos en la zona de densificació urbana.

#### Article 307. **Subzones unifamiliars VI, VII, VIII i IX d'ordenació en edificació aïllada.**

En aquestes subzones s'admeten els usos següents:

1r. **Habitatge.** Només es permet l'habitatge unifamiliar.

2n. **Residencial.** S'admet l'ús residencial però limitat a una superfície de sostre de l'edificació que ha de ser, com a màxim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a sis parcel·les mínimes.

3r. **Comercial.** Podran autoritzar-se comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de 250 m<sup>2</sup>.

4t. **Oficines.** S'admeten fins a un màxim del 25 per 100 de la superfície de sostre edificable en cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professions liberals sense limitacions.

5è. **Sanitari.** S'admet amb un límit màxim de 50 llits per establiment.

6è. **Religiós i cultural.** S'admet.

7è. **Recreatiu.** S'admet amb el límit màxim de 400 m<sup>2</sup> per establiment o instal·lació.

8è. **Esportiu.** S'admet.

9è. **Industrial.** Només s'admeten les indústries de categoria primera en situació 2-a, 2-b i 2-c. S'admeten les estacions de serveis i els tallers de reparació de vehicles, amb superfície que no superi els 300 m<sup>2</sup>.

#### Article 308. **Subzones plurifamiliars I, II, III i IV d'ordenació en edificació aïllada.**

Les condicions d'ús seran les següents:

1r. **Habitatge.** Es permet el plurifamiliar i l'unifamiliar. Aquest darrer serà obligatori quan no s'assoleixin els mínims de parcel·la.

- 2n. Residencial.** S'admet l'ús residencial però limitat a una superfície de sostre de l'edificació que ha de ser, com a màxim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a sis parcel·les mínimes.
- 3r. Comercial.** Podran autoritzar-se comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de 250 m<sup>2</sup>.
- 4t. Oficines.** S'admeten fins a un màxim del 25 per 100 de la superfície de sostre edificable en cada parcel·la. S'admeten sense limitació els despatxos de professionals liberals.
- 5è. Sanitari.** S'admet l'ús sanitari d'establiments amb capacitat superior a cinquanta llits en edificacions en parcel·les de més de 12.000 m<sup>2</sup> de superfície. En parcel·les inferiors s'admet l'ús sanitari sense cap altra limitació que el d'una capacitat màxima de 50 llits.
- 6è. Religió i cultural.** S'admet.
- 7è. Recreatiu.** S'admet en parcel·les fins a 1.600 m<sup>2</sup> per establiment i amb prohibició de destinar diverses parcel·les al servei d'un sol establiment. S'admeten sales fins a una cabuda de cent places.
- 8è. Esportiu.** S'admet sense restriccions.
- 9è. Industrial.** S'admeten únicament les indústries de categoria primera, en situacions 2-a, 2-b i 2-c. S'admeten les estacions de servei i els tallers de reparació de vehicles, amb superfície que no superi els 300 m<sup>2</sup> i separats, com a mínim, 25 m. de qualsevol habitatge o solar dedicat a edificació per a habitatge.

**Article 309. Subzona plurifamiliar V d'ordenació en edificació aïllada.**

Les condicions d'ús d'aquesta subzona són les següents:

- 1r. Habitatge.** S'admet. En parcel·les de superfície inferior a 400 m<sup>2</sup> edificable només s'admet l'habitatge unifamiliar.
- 2n. Residencial.** S'admet.
- 3r. Comercial.** S'admet en planta baixa amb un límit màxim de superfície de 600 m<sup>2</sup>. S'admeten els destinats a prestació de serveis a particulars que no causin molèsties, incomoditats, insalubritats o perills en plantes pisos, fins a una superfície màxima per local de 250 m<sup>2</sup>.
- 4t. Oficines.** S'admeten en locals que no excedeixin de 400 m<sup>2</sup>.
- 5è. Sanitari.** S'admet amb el mateix límit que a l'article anterior.
- 6è. Recreatiu.** S'admet en parcel·les fins a 2.500 m<sup>2</sup> per establiment i sales amb una cabuda que no passi de 250 places.

7è. **Esportiu.** S'admet.

8è. **Religiós i cultural.** S'admet.

9è. **Industrial.** L'ús industrial s'admet en categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4, i categoria segona en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-b. A les zones de densificació urbana 13a i 13b s'admetran, a més, les indústries de categoria tercera, en situacions 2-c, 3 i 4-b.

#### Article 310. **Zona de verd privat protegit.**

En aquesta zona s'admeten els usos següents:

1r. **Habitatge.** S'admet l'habitatge unifamiliar.

2n. S'admeten, mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial, els usos culturals, recreatius, docents o assistencials que siguin compatibles amb les característiques de la zona i les particulars de l'edifici.

#### Article 311. **Zona industrial.**

1. Els usos permesos a la zona industrial són els següents:

1r **Industrial.** S'admeten els usos d'indústries en categories primera, segona, tercera i quarta. S'admet, així mateix, la categoria cinquena en situació 5-b.

S'admeten els comerços a l'engròs i els parcs de vehicles i maquinària.

2n **Habitatge.** Es permet, només, l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó de dos habitatges com a màxim per indústria, comerç o magatzem, sempre que s'ocupin i tinguin en ús exclusiu una parcel·la que compleixi els requisits mínims del grup de què es tracti. Quan el Pla Parcial aprovat permeti un nombre d'habitatges major per a aquesta finalitat, s'ha de respectar la previsió del Pla Parcial.

3r **Comercial.** Es permeten els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria. S'admeten les cafeteries, restaurants, bars i similars.

4t **Oficines.** Només s'admeten les oficines i despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.

5è **Sanitari.** Només s'admet el de dispensaris, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament prolongat com hospitals, sanatoris o clíniques.

6è **Religiós i cultural.** Només s'admeten els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona.

S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i reunió, al servei del personal adscrit a les indústries.

- 7è **Recreatiu**. S'admeten les sales d'espectacles per al personal de les empreses de la zona o del sector.
- 8è **Esportiu**. Només s'admeten les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o del sector i les que se situen a les àrees destinades específicament a dotacions esportives.
2. Mitjançant un Pla Especial podrà autoritzar-se l'establiment dels usos següents, en les situacions que s'assenyalen:
- Podran admetre's els usos comercial, d'oficines, religiós i cultural, recreatiu i esportiu en parcel·les perifèriques de l'àrea industrial, accessibles des de l'exterior d'aquesta, que siguin contigües a zones l'ús principal de les quals sigui el residencial.
  - S'admetrà la ubicació d'establiments comercial en grans superfícies en parcel·les que constitueixin illes completes amb front a carrers de capacitat suficient.
- El Pla Especial regularà les condicions, accés i aparcament de manera que no puguin produir interferències a l'activitat industrial pròpia de la zona i que d'aquesta no s'hagin de derivar molèsties perilloses als usuaris dels establiments que s'autoritzin.
3. Es prohibeix l'ús residencial i els no expressament admesos a les condicions anteriors, amb excepció de l'ús d'estacionament i garatge-aparcament.
4. Quan, a fi de facilitar la relocalització de petites indústries situades als nuclis urbans de les poblacions, es justifiqui, podran aprovar-se plans especials amb els mateixos objectius i condicions que els regulats a l'article 129.5.

#### Article 312. **Zones de remodelació.**

1. A les zones de remodelació, tant públiques com privades, s'admeten els usos següents:

1r **Habitatge**. S'admet el plurifamiliar.

2n **Residencial**. Es permet.

3r **Comercial**. Es permet.

4t **Oficines**. Es permet.

5è **Sanitari**. Es permet.

6è **Religiós i cultural**. Es permet.

7è **Recreatiu**. Es permet

8è **Esportiu**. Es permet.

- 9è **Industrial.** Es permet en categoria primera i segona, en totes les situacions i tercera en situació 4, tret que en un pla de reforma interior s'estableixi un criteri més restrictiu.
2. Els usos públics i els usos col·lectius en grans superfícies s'hauran d'ajustar al que disposa l'article 304.

**Article 313. Zona de renovació urbana.**

A la zona de renovació urbana rehabilitació s'admetran els usos següents:

1r. **Habitatge.** S'admet. Serà obligatori l'habitatge unifamiliar als sectors desenvolupats, actualment, amb aquest tipus d'habitatge i als terrenys amb pendents superiors al 20 per 100.

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

3r. **Comercial.** S'admet a les plantes baixes d'edificis d'habitatge plurifamiliar. A les àrees d'habitatge unifamiliar s'admeten locals independents fins a 250 m<sup>2</sup>. quadrats, destinats a comerços i serveis quotidians.

Als Plans Especials podran preveure's centres comercials en edificis independents en les àrees d'habitatge plurifamiliar.

4t. **Oficines.** S'admet. Això no obstant, a les àrees d'habitatge unifamiliar no podrà destinar-se a aquest ús més del 25 per 100 de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la.

5è. **Religió i cultural.** S'admet.

6è. **Sanitari.** S'admet el de dispensaris, consultoris i ambulatoris i el de clíniques, sanatoris i anàlegs fins a una capacitat màxima de 50 llits en parcel·la fins a 2.000 m<sup>2</sup>. S'admet sense límit de capacitat en parcel·les més grans.

7è. **Recreatiu.** A àrees d'habitatge plurifamiliar s'admeten instal·lacions fins a 2.500 m<sup>2</sup> de superfície per establiment i sales amb una cabuda de 250 places com a màxim. A les àrees d'habitatge unifamiliar s'admeten instal·lacions en parcel·les fins a 1.600 m<sup>2</sup> i sales amb una cabuda que no passi de 100 places.

Podran autoritzar-se instal·lacions i sales de superfície o cabuda majors en una parcel·la de més de quatre hectàrees, sempre que es resolguin els problemes de trànsit i de separació de les àrees d'habitatge.

8è. **Esportiu.** S'admet.

9è. **Industrial.** A les àrees d'habitatge unifamiliar només s'admeten les indústries de categoria primera en situació 1-a, 1-b, 2-a, 2-b y 2-c. A les àrees d'habitatge plurifamiliar només s'admeten les indústries de categoria primera en qualsevol situació i les de la categoria segona en situacions 2-a, 2-b i 2-c.