Ajuntament de Girona

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM 39 ADAPTACIÓ ÚS COMERCIAL AL DECRET LLEI 1/2009, D'ORDENACIÓ DELS EQUIPAMENTS COMERCIALS

Abril 2011

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM 39 ADAPTACIÓ ÚS COMERCIAL AL DECRET LLEI 1/2009, D'ORDENACIÓ DELS EQUIPAMENTS COMERCIALS 1

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA 5

1. Antecedents. 5
2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació. 5
3. Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa. 8
4. Situació i àmbit. 9
5. Formulació i tramitació. 9
6. Marc urbanístic i legal 9
7. Planejament vigent. 9
8. Estructura de la propietat, usos del sòl i estat de l'edificació i activitats. 24
9. Objectius i criteris de la modificació. 24
10. Proposta de modificació 24
11. Quadres resum de superfícies 26
12. Justificació del compliment de les reserves per a sistemes urbanístics 27
13. Programa de participació ciutadana 28
14. Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible 28
15. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible 29
16. Informe de sostenibilitat econòmica 29
ANNEX I. RELACIÓ PROPIETARIS 33
ANNEX II. DADES CADASTRALS_Plaça Vila de Salt 35

2. NORMATIVA 37

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL 37
CAPÍTOL II. ADAPTACIÓ DE LA DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS USOS COMERCIALS 38
CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE LA SUBZONA 4.2.g (plaça vila de Salt) 52
CAPÍTOL IV. DELIMITACIÓ PMU CAN TURON 58

3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA 60

3.1. Agenda 60
3.2. Avaluació econòmica i financera 61
ANNEX III. VALORS RESIDUALS DE REFERÈNCIA 68

4. PLÀNOLS 71

i_1.	Situació	1/10.000
i_2a.	Ortofotomapa _plaça Vila de Salt	1/2.000
i_2b.	Ortofotomapa _can Turon	1/2.000
i_3a	Estructura de la propietat _plaça Vila de Salt	1/2.000
i_3b	Estructura de la propietat _can Turon	1/2.000
i_4.a	Planejament vigent _plaça Vila de Salt	1/2.000
i_4.b	Planejament vigent _can Turon	1/2.000
o_1. a	Planejament proposta _plaça Vila de Salt	1/2.000
o_1. b.	Planejament proposta _can Turon	1/2.000
o_2.b.	Ordenació indicativa PMU can Turon	1/2.000

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

1. Antecedents.

El Pla General d'Ordenació del Municipi de Girona va ser aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de febrer de 2002 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 3654, d'11 de juny de 2002. L'Ajuntament va publicar en la seva integritat aquest text normatiu en el BOP del dia 14 d'abril de 2003 i posteriorment, en sessió de data 9 de febrer de 2006, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va donar conformitat al text refós de les normes de planejament general, que es va publicar íntegrament al DOGC 4618 de 21 d'abril de 2006.

El 29 de desembre de 2010 entrava en vigor el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, publicada al DOGC 5.534 de 28 de desembre del 2009.

El present document incorpora les prescripcions de l'informe de la Direcció General de Comerç de la Generalitat de Catalunya així com es aspectes estimats de les al·legacions presentades.

2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació.

Aquest document té la consideració de modificació puntual número 39 del text refós del Pla General d'ordenació urbana de Girona per l'adaptació dels usos comercials al DL 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials.

<u>El seu objecte és</u>:

1. modificar les normes urbanístiques de planejament per ajustar definicions, classificació i ajust dels usos comercials de les zones de dotacions i serveis privats i industrials situades dins la trama urbana consolidada. Amb aquesta finalitat es modifiquen els articles 97, 200, 203, 213, 214, 219, 220 i 222 de les normes urbanístiques del text refós PGOU.
2. modificar les qualificacions urbanístiques al voltant de la plaça Vila de Salt, per ajustar-les a l'ús comercial implantat i ampliar-lo sobre sòls al voltant de la plaça. És una actuació sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat i que, sense comportar una reordenació general de l'àmbit, dóna lloc a la transformació dels usos preexistents. Per tant, d'acord amb la disposició addicional segona del D Leg 1/2010 TR LUC constitueix una actuació de dotació. Amb aquesta finalitat s'incorporen els annexes normatius corresponents als quatre polígons delimitats per la obtenció dels sistemes d'espais lliures i aprofitament de cessió i es modifica l'art. 216 de les normes urbanístiques del text refós PGOU i el plànol d'ordenació detallada, desenvolupament i gestió del sòl urbà.
3. delimitar el sector de PMU-36 "Can Turon" per configurar una ordenació urbanística unitària amb les zones residencials contigües per tal d'incloure aquests sòls en la delimitació de la Trama Urbana Consolidada (TUC) del municipi. El PMU es delimita per, en primer lloc l'ampliació i millora de la vialitat i els espais lliures; en segon lloc, per la regulació d'una ordenació volumètrica que asseguri una bona implantació paisatgística dels edificis ; i finalment inclou, per una de les parcel·les, una actuació sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat i que, sense comportar una reordenació general de l'àmbit, dóna lloc a la transformació dels usos preexistents. Per tant, d'acord amb la Disposició addicional segona i l'art. 70 del D Leg 1/2010 TR LUC té la consideració d'actuació de transformació urbanística. Amb aquesta finalitat s'incorpora l'annex normatiu corresponent al sector PMU 36 Can Turon i es modifica el plànol d'ordenació detallada, desenvolupament i gestió del sòl urbà. en l'àmbit corresponent.

Així mateix, a raó de l'establert a l'art. 100.4 de la LUC aquestes actuacions de transformació urbanística de dotació donen lloc a la correlativa <u>exigència de majors reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments</u>

Pel que fa al règim de cessió gratuïta de sòl amb aprofitament s'exposa que:

1. Les condicions bàsiques de la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per la urbanització del sòl, s'estableixen en la Ley de suelo (RDL 2/2008), concretament en els arts. 14 i 16:

   Art. 14. Actuaciones de transformación urbanística.
   A efectos de esta ley se entiende por actuaciones de transformación urbanística:
   a) las actuaciones de urbanización, que incluyen:
   1. las de nueva urbanización que suponen el paso de un ámbito de suelo en la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o mas parcelas aptas para la edificación y uso independiente y conectadas funcionalmente por la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
   2. las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito urbanizado.
   b) las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito, y no requieran la reforma o la renovación integral de la urbanización de éste.

   Art. 16. Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística.
   Las actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza y alcance, los siguientes deberes legales:
   b) Entregar a la administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente a la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en el que ésta se incluya que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística. En las actuaciones de dotación este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación.

2. La remissió expressa a la legislació reguladora de la ordenació territorial i urbanística, en cas de Catalunya es recull en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme

3. A la vista de l'anterior, i fent referència a la modificació del planejament present, cal dir que , pel que fa l'àmbit o sector de Cant Turon, tal i com s'especifica en la memòria del projecte, els objectius a l'hora de conciliar el planejament amb la nova ordenació d'equipaments comercials són els següents:

   "... El PMU es delimita per, en primer lloc l'ampliació i millora de la vialitat i els espais lliures; en segon lloc, per la regulació d'una ordenació volumètrica que asseguri una bona implantació paisatgística dels edificis ; i finalment inclou,per una de les parcel·les, una actuació sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat i que, sense comportar una reordenació general de l'àmbit, dóna lloc a la transformació dels usos preexistents. ..."

   D'acord amb l'exposat, aquesta actuació constitueix allò que, d'acord amb la Disposició Addicional segona del DL 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme s'anomena "transformació urbanística", atès que la finalitat principal és la modificació de part dels usos avui atribuïts pel planejament general, en una de les parcel·les incloses dins l'àmbit, una certa reordenació del sector.

   Per bé que aquests terrenys avui tenen la consideració de Sòl Urbà Consolidat, les actuacions de transformació previstes, motiven la modificació puntual del planejament general, la desconsolidacio del sòl, i la delimitació d'un Pla de Millora Urbana.

   Així, la normativa d'aplicació en el present cas està continguda en la Disposició Addicional Segona, i en l'article 31. 2 del DL 1/2010, que disposa:

   "2. El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat qual el planejament urbanístic general el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b i d de l'article 29 com a conseqüència de la nova ordenació..."

   Si bé l'actuació que es pretén en aquest sector no és una transformació general, l'anterior norma en relació amb , l'article 70.1.a) disposa que el Plans de Millora Urbana, en sòl urbà no consolidat, tenen per objecte completar el teixit urbà o bé acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació

urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament en poblacions i altres de similars.

És cert que la modificació d'usos afecta a una única parcel·la de les tres existents en el sector, en conseqüència es considera d'aplicació l'article 43 del propi DL 1/2010, que conté els deures de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat, que en l'apartat 1.c) prescriu:

"En el cas que mitjançant una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable, la densitat d'ús residencial o la intensitat de l'ús industrial, o es transformin els usos de determinades parcel·les del sector o del polígon d'actuació urbanística, les persones propietàries, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic o el percentatge superior del planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article 99.3 i que pot ésser fins el 20% "

L'anterior disposició té el seu desenvolupament reglamentari en l'article 40 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.

4. El segon dels àmbits concrets en que la modificació preveu actuar són terrenys situats al voltant de la Vila de Salt. D'acord amb la memòria del projecte els objectius són:

   "Modificar les qualificacions urbanístiques al voltant de la plaça Vila de Salt, per ajustar-les a l'ús comercial implantat i ampliar-lo sobre sòls al voltant de la plaça. És una actuació sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat i que, sense comportar una reordenació general de l'àmbit, dóna lloc a la transformació dels usos preexistents. Per tant, d'acord amb la disposició addicional segona del D Leg 1/2010 TR LUC constitueix una actuació de dotació. Amb aquesta s'incorporen els annexes normatius corresponents als quatre polígons delimitats per la obtenció dels sistemes d'espais lliures i aprofitament de cessió i es modifica l'art. 216 de les normes urbanístiques del text refós PGOU i el plànol d'ordenació detallada, desenvolupament i gestió del sòl urbà. "

   En aquests supòsit ens trobem davant una actuació que pel que fa a la modificació d'usos té les mateixes característiques que les que concorren en el sector de Can Turon, amb la salvetat que les actuacions aquí són aïllades, tal i com consta en els àmbits que s'assenyalen en la documentació gràfica de l'expedient, i que troben cobertura legal en la Disposició Addicional Segona, apartat 3. Considerant igualment d'aplicació part del punt 4 de la mateixa disposició, pel que fa a la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que la modificació d'usos comporti; i l'article 43.b) primer, del DL 1/2010, de 3 d'agost.

   Així mateix, es considera d'aplicació el seu desenvolupament reglamentari contingut en l'article 40.2.c) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme que prescriu:

   "c) les actuacions urbanístiques aïllades que donen lloc a un increment de l'aprofitament urbanístic per raó de la transformació d'usos preexistents o de l'augment de l'edificabilitat. En aquest cas,l'actuació pot anar referida a un únic terreny i comportar la delimitació d'un polígon d'actuació als únics efectes de cessió del 10% d'aprofitament mig.".

5. Es conclou que el deure de cessió d'aprofitament és d'aplicació en aquesta modificació sobre les finques al voltant de la Plaça Vila de Salt i del PMU Can Turon sotmeses a transformació d'ús. Es quantifica en el 15 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic que la modificació d'usos comporti respecte a l'aprofitament urbanístic preexistent i efectivament materialitzat. Atès que en ambdós cassos l'ordenació urbanística manté essencialment la parcel·lació existent, la cessió podrà ser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic

En relació als objectes 2 i 3 de la modificació, atès que comporten una transformació dels usos anteriorment establerts, en aplicació i en els termes de l'art. 99 del D Leg 1/2010 TR LUC, aquesta modificació ha d'incorporar:

a. La identitat de totes les persones propietàries durant els cinc anys anteriors al inici del procediment.
b. La previsió en l'agenda de l'execució immediata i l'establiment del termini concret per aquesta execució.

c. Una avaluació econòmica de la rendibilitat de la operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

La modificació no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient. Per tant, d'acord amb l'establert a l'art. 7 de la L 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, no està sotmesa a avaluació ambiental i el document no incorpora informe de sostenibilitat ambiental.

Aquesta modificació no afecta sostre residencial ni reserves pel sistema d'habitatges dotacionals públics. Per tant, no requereix la incorporació d'una memòria social tal, com es determina a l'article 59 del DLEG 1/2010 TR LUC.

3. Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa.

El Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials estableix un nou marc normatiu pel que fa a la definició, classificació i implantació dels establiments comercials a Catalunya. En el seu article 10 es determina:

1. *El planejament urbanístic vigent i el que s'aprovi queda afectat per les determinacions d'aquest Decret llei.*
2. *Els ajuntaments, en el cas de formular, modificar o revisar el seu planejament urbanístic general, han de considerar l'ús comercial i concretar el sòl el qual aquest ús és admès, d'acord amb la delimitació de la trama urbana consolidada aprovada del seu municipi, així com el règim de compatibilitats amb altres usos.*

L'ordenació dels usos comercials es desplega, doncs, en dos nivells: la normativa sectorial (actualment el Decret llei 1/2009) n'estableix els criteris, mentre que el planejament urbanístic municipal en concreta l'ordenació dins el terme municipal. D'aquesta relació se'n deriva la necessitat de comptar amb una regulació sectorial i urbanística homogènia.

La definició dels usos comercials i, molt especialment, les classificacions que estableix el Decret llei són elements fonamentals de la regulació. Per tant cal, en primer lloc, adaptar les definicions i classificacions de l'ús comercial establertes per les NNUU del PGOU vigent a les del DL 1/2009. I l'adaptació comporta, en segon lloc, l'adequació de la regulació de les condicions d'ús comercial establertes específicament per a cada zona amb l'objectiu de mantenir i, fins i tot precisar, amb la regulació adaptada, els criteris d'ordenació del PGOU vigent.

En aquesta modificació puntual per l'adequació dels usos comercials al nou marc legislatiu sectorial s'ha considerat convenient el reconeixement dels usos comercials legalment implantats i ben integrats, tal com constata la delimitació actual de la TUC, estenent-los a altres solars al voltant de la plaça Vila de Salt. A questa plaça-giratori es situa dins l'antic sector industrial Mas Xirgu en l'entorn més pròxim al barri de Sant Narcís. El citat sector, d'unes 40 Has de superfície, situat al sud dels teixits residencials densos de Sant Narcís, entre el ferrocarril, el Marroc i la C65, es reconeix com a una reserva estratègica per la ciutat, potencial que recull el PDU del sistema urbà de Girona proposant una actuació d"àrea de restructuració urbana". Considerant la capacitat de digestió de la ciutat i la prioritat de les actuacions ja iniciades, aquesta actuació es preveu a llarg termini. La proposta de consolidació d'usos comercials continguda en la modificació present és a una escala i intensitat tant menor que entenem que no interfereix en el futur del sector. Té per objecte consolidar un entorn comercial, facilitar la reutilització de l'edificació existent i evitar la degradació que pot derivar-se de la dificultat de resoldre satisfactòriament la transitorietat, en cas de trasllat o cessament de l'activitat comercial existent. D'altra banda, l'actuació genera reserves de zones verdes i equipaments públics, que atesa la impossibilitat material d'emplaçar-les en el mateix àmbit es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament destinarà a adquirir espais lliures o equipaments de nova creació, preferentment en l'àrea d'influència de la modificació.

Així mateix, la modificació incorpora la delimitació del sector de PMU Can Turon, PA urbanitzat i reparcel·lat ja qualificat en la seva major part de comercial i que ha quedat inserit dins els nous creixements residencials del sud de la ciutat. El desenvolupament del PMU ha d'assegurar una ordenació urbanística unitària amb els citats sectors residencials permetent la seva inclusió dins la TUC amb l'objectiu d'ocupar les parcel·les amb els usos previstos pel planejament.

4. Situació i àmbit.

El seu àmbit és el delimitat als plànols, essent d'aplicació en la totalitat del terme municipal de Girona.

La delimitació del PMU-36 Can Turon afecta un àmbit el sòls al sud de la intersecció de la carretera de Sant Feliu amb la carretera de Barcelona, amb una superfície de 56.091,53 m2; els sòls afectats al voltant al voltant de la plaça Vila de Salt tenen una superfície de 23.821,48 m2.

5. Formulació i tramitació.

La present modificació del Pla General està promoguda per l'Ajuntament de Girona, d'acord amb l'establert a l'art. 76.2 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents segons el que estableix la disposició addicional tretzena del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

La seva tramitació queda regulada pels arts. 80 i 85 i 96 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

6. Marc urbanístic i legal

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc per el Real decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i pel Decret legislatiu, d'àmbit autonòmic, DL 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme i el decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme. El reglament ha estat modificat pel decret 80/2009 de 19 de maig per l'establiment del règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament.

En un segon ordre, referent al planejament general, resulta d'aplicació el Pla General d'Ordenació del Municipi de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de febrer de 2002, i el seu text refós conformat per la CTU de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006, publicat en el DOGC 4618 de 21/04/2006.

7. Planejament vigent.

La ordenació dels usos del PGOU està regulada pel que fa a les definicions i classificacions al Títol tercer, capítol quart i pel que fa a les condicions d'ús específiques de cada zona al títol cinquè capítols tercer a novè del quals es modifiquen les condicions d'ús dels articles 97, 200, 203, 213, 214, 216, 219, 220 i 222 que es transcriuen a continuació.

Article 97. **Classificació segons la funció urbanística: usos específics**

Els usos específics són aquells que el Pla General estableix específicament per a les zones i sistemes en què es divideix el Sòl Urbà, Urbanitzable i No Urbanitzable:

1. Habitatge: és aquell destinat a l'allotjament o residència familiar. S'estableixen les següents categories:
   a. Habitatge unifamiliar: és el situat a parcel·la independent, edifici aïllat o agrupat horitzontalment a un altre habitatge o d'un altre ús, i amb accés exclusiu o independent.
   b. Habitatge plurifamiliar. és l'edifici construït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.

      Allotjament col.lectiu: És l'habitatge plurifamiliar que contempla un mínim del 10 % del sostre total de la parcel.la destinat a instal.lacions i serveis comuns. Almenys el 50 % de la superfície destinada a serveis comuns es mantindrà amb vinculat a la comunitat i amb gestió centralitzada. Aquesta part només podrà estar ocupada pels serveis comuns següents:

      Restauració, gimnàs, piscina, enfermeria, bugaderia i instal.lacions per activitats culturals.

La resta de sostre reservat per serveis comuns podrà destinar-se a comerç al detall, fixant-se un màxim de 100 m2 de superfície de venda per establiment.

Es fixa per aquest ús una densitat màxima de 1 habitatge per cada 66 m2 de sostre total edificable.

c. Habitatge rural: per les seves particulars condicions es distingeix l'habitatge rural com aquell lligat a l'explotació del Sòl No Urbanitzable en el qual està ubicat. Per la seva permissibilitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el Sòl No Urbanitzable. En el cas de l'ús d'habitatge rural s'admetrà sempre la condició de bifamiliar (dos habitatges unifamiliars en una mateixa finca o unitat mínima).

2. Comercial: són establiments comercials tots els locals i les instal.lacions, cobertes o sense cobrir, obertes al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs.

   a. Atenent a les dimensions de la superfície comercial s' estableix la següent classificació:
   - Petits establiments comercials: són aquells que tenen una superfície de venda inferior a 700 m2.
   - Mitjans establiments comercials: són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior a 700 m2.
   - Grans establiments comercials: són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior a 2.000 m2, així com pels de més de 2.500 m2 destinats a la venda d'automòbils i d'altres vehicles de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de mobiliari, d'articles de ferreteria i els centres de jardineria.

   b. Els usos comercials que, per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades i mitjans utilitzats, originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial.

   c. Els comerços de venda de més de 25 m2 en planta pis o entresols, caldrà que tinguin accés independent a l'accés comú de l'edifici.

   d. Comercial de serveis com perruqueries, salons de bellesa o similars de més de 125 m2 en planta pis o entresols caldrà que tinguin accés independent de l'accés comú de l'edifici.

   e. Els locals comercials d'alimentació, segons la seva superfície construïda, hauran de complir les següents consideracions.
   - Si la superfície construïda és superior a 500 m2 i inferior a 1000 m2, haurà de disposar d'un espai destinat exclusivament a càrrega i descàrrega dins del propi local.
   - Si la superfície construïda és superior a 1000 m2 haurà de disposar d'un espai destinat exclusivament a càrrega i descàrrega dins del local i a més haurà de tenir les places d'aparcament dins del mateix edifici o parcel·la i amb accés directe a la zona de venda.

   f. Els locals comercials d'alimentació considerats superfície de descompte, hauran de disposar d'un espai destinat exclusivament a càrrega i descàrrega dins del local i a més haurà de tenir les places d'aparcament dins del mateix edifici o parcel·la i amb accés directe a la zona de venda.

3. Oficines i serveis: comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, de caràcter privat, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

   En aquest sentit comprèn les instruccions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

4. Hoteler: comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, en hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots aquells establiments del sector de l'hosteleria i els seus serveis.

5. Industrial: usos que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades. Inclou els següents usos específics:

   a. Les indústries d'obtenció, transformació i transports

   b. Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu forniment detallistes, majoristes, instal·lacions, fabricants o distribuïdors, sense servei de venda directa.

   c. Els tallers de reparació.

   d. Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o magatzemats o despatxats, o pels elements tècnics emprats o per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia, insalubritat o incomoditat a les persones, veïns o als béns.

   e. Els usos extractius (d'explotació de mines o pedreres) agrícoles o pecuaris, i forestals, que es regularan segons el disposat a la legislació específica en la matèria i, segons el cas, pel que es disposa en aquestes Normes.

   El Pla General estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús en la secció tercera d'aquest mateix capítol.

6. Estacions de servei: instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants que tingui com a mínim ubicats de forma conjunta els elements següents:
   - Tres aparells sortidors pel subministrament de benzines i gas-oil d'automoció.
   - Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i d'aire.
   - Equip d'extinció d'incendis.

   L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines, serveis, tallers de reparació de vehicles i magatzem relacionats amb la instal·lació.

7. Sanitari: és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, centres d'assistència primària, dispensaris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars.
   a. L'ús sanitari corresponent al tractament o allotjament de malalts comprèn els següents grups:
      - Clíniques, hospitals, sanitaris i similars.
      - Dispensaris, consultoris, ambulatoris i similars.
   b. L'ús sanitari corresponent al tractament o allotjament d'animals comprèn els següents grups:
      - Clíniques.
      - Consultoris.

8. Assistencial: comprèn les activitats destinades a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que en general no estan incloses en els altres usos. Inclou les diferents tipologies d'ús residencial assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials (drogodependència, atenció al menor), els centres d'acollida, etc. També comprèn els serveis destinats a l'allotjament comunitari com cases de colònies, residències d'estudiants, asils, llars de vells, etc. sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible, com també altres establiments que prestin una funció social a la comunitat, com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic.

9. Cultural: comprèn l'educatiu, el d'ensenyament en tots els graus i modalitats, els de museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i els d'activitats de tipus social. També comprèn les activitats de tipus religiós, com esglésies, temples, capelles, convents, centres parroquials i anàlegs.

10. Recreatiu: comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.
    a. Es consideren d'ús recreatiu els establiments de classe E (bars musicals, cafès teatre i cafès cantant), de classe F (discoteques, sales de ball i sales de festa amb espectacles) i classe G (jocs d'atzar o sales de joc) segons la descripció feta en l'Ordenança de condicions d'instal·lació dels establiments públics dedicats a restauració, espectacles i/o activitats recreatives.
    b. L'ús recreatiu fa referència també a les manifestacions comunitàries de lleure o activitats similars no compreses en cap altra qualificació.

11. Restauració: és el que per l'activitat que es desenvolupa permet elaborar i transformar productes alimentaris per ser consumits en el mateix local, així com la venda de begudes (Classe B: bars. Classe C: bar-restaurant. Classe D: restaurants). En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

12. Esportiu: comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i formació de l'educació física i l'esport en general. Inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports. Aquest ús no es podrà donar més que en l'espai obert o en edificació en planta baixa.

13. Administratiu: comprèn els centres o edificis destinats a l'administració pública.

14. Serveis tècnics: comprèn els centres o instal·lacions destinades al servei públic d'abastament de la xarxa d'infrastructures i similars (aigua, energia elèctrica, sanejament, gas, tractament dels residus sòlids), etc.

15. Estacionament i aparcament: és el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. El Pla General estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús en la secció cinquena d'aquest mateix capítol.

16. Agrícola: inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.

17. Pecuari: comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custodia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera. Donades les reduïdes condicions físiques del terme municipal de Girona, els únics usos pecuaris admesos són el propis d'una explotació de tipus familiar.

18. Forestal: comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei Forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen, així com, d'acord amb el que estableix la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'Espais Naturals en aquells àmbits en que li és d'aplicació.

19. Lleure: comprèn les activitats d'esbarjo, esplai i repòs que donen en espais no edificats destinats específicament a aquests usos.

20. Altres usos: la resta d'usos no assenyalats en la classificació anterior, o que presentin situacions dubtoses respecte a la seva classificació, sempre i quan es justifiqui que la seva permissibilitat no és contrària als objectius definits per a cada zona i la seva implantació no suposarà cap situació conflictiva respecte dels altres usos i activitats permeses en la zona i en el conjunt del municipi.

Article 200. Zona de ciutat vella. Clau 1.1.

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant
Hab. plurifamiliar:	Compatible
Comerç petit:	Compatible (1)
Comerç mitjà:	Compatible (2)
Comerç gran:	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible (3)
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Compatible (4)
Estació de servei	Incompatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (5)
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible (6)
Restauració:	Compatible (7)
Esportiu:	Compatible (8)
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible (9)

OBSERVACIONS:

(1)	S'admet a les plantes baixes dels habitatges plurifamiliars, i en les àrees d'habitatges unifamiliars en només locals fins a 250 m2.
(2)	Només s'admeten en edificis exclusius.
(3)	S'admet només fins el 50% de la superfície construïda
(4)	Són compatibles les indústries de categoria primera en situació 2-a, 2-b i 2-c, i les indústries de segona categoria en situació segona, permetent-se en particular, instal·lacions de menys de nou treballadors. No s'admeten noves instal·lacions de servei i tallers de reparació de vehicles ni l'ampliació dels existents, amb limitacions segons l'accés i la proximitat d'usos públics.
(5)	S'admeten amb les següents condicions: -Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars). -Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars) en els locals de superfície útil <150m2, i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici. -Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) en els locals de superfície útil <150m2.
(6)	Únicament s'admeten les manifestacions comunitàries de lleure o activitats similars no compreses en l'ús dels establiments de classe E, F ni G. Pel que fa a l'ús d'establiments de classe E,F i G s'admeten els usos consolidats, però no s'admet cap tipus d'ampliació ni la implantació de nous usos.
(7)	No s'admet la implantació de nous usos i s'admeten els usos consolidats. A la zona de Santa Eugènia i el Pont Major, s'admet la classe D (restaurants)
(8)	S'admet únicament en planta baixa o en edifici exclusiu
(9)	S'admet únicament en planta baixa i plantes soterrani.

Article 201. **Zona d'eixample. Clau 1.2.**

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible
Hab. Plurifamiliar:	Dominant
Comerç petit:	Compatible
Comerç mitjà:	Compatible
Comerç gran:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Compatible (1)
Estació de servei	Incompatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (2)
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible (3)
Restauració:	Compatible (4)
Esportiu:	Compatible (5)
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:

(1) S'admet l'ús industrial només en la categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 3 i 4 categoria segona en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-b, i la indústria de tercera categoria en les situacions 2-c, 3 i 4-b.

(2) S'admeten amb les següents condicions:
- Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) en edificis d'ús exclusiu.
- Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars) en els locals de superfície útil <150m2, i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici.
- Les incloses en el grup 2.1. (clíniques d'animals) en edificis d'ús exclusiu.
- Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) en els locals de superfície útil <150m2 i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici).

(3) Segons el sector i l'àmbit d'afectació a la zona i al medi.

(4) S'admeten únicament les classes B,C i D

(5) S'admet únicament en planta baixa o en edifici exclusiu

Article 202. **Zona d'edificació en filera. Clau 1.3.**

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant
Hab. plurifamiliar:	Compatible (1)
Comerç petit:	Compatible (2)
Comerç mitjà:	Incompatible
Comerç gran:	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible (3)
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Compatible (4)
Estació de servei	Incompatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (5)
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible (6)
Restauració:	Compatible (7)
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:

(1) S'admet l'habitatge plurifamiliar, excepte a les subzones 1.3.b, 1.3.c, 1.3.d, 1.3.e, 1.3.f i 1.3.g on l'únic tipus d'habitatge admès és l'unifamiliar.

(2) S'admet, excepte a les subzones 1.3b, 1.3.c, 1.3.d, 1.3.e i 1.3.f que és incompatible, en planta baixa amb un límit màxim de 200 m2. S'admeten els destinats a prestacions de serveis a particulars que no ocasionin molèsties incomoditats, insalubritats o perills a plantes pis, fins a una superfície màxima per local de 250 m2.

(3)	S'admet, excepte a les subzones 1.3b, 1.3.c, 1.3.d, 1.3.e i 1.3.f que és incompatible, en locals que no excedeixin de 400 m2
(4)	S'admet, excepte a les subzones 1.3b, 1.3.c, 1.3.d, 1.3.e i 1.3.f que és incompatible, l'ús industrial només en categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b i 2-c.
(5)	S'admet, excepte a les subzones 1.3b, 1.3.c, 1.3.d, 1.3.e i 1.3.f que és incompatible, amb les següents condicions: - Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) en edificis exclusius i parcel·la mínima 4000 m2. - Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars) en els locals de superfície útil <150m2, i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici. - Les incloses en el grup 2.1. (clíniques d'animals) en edificis exclusius i parcel·la mínima 4000 m2 - Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) en els locals de superfície útil <150 m2 i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici.
(6)	S'admet, excepte a les subzones 1.3b, 1.3.c, 1.3.d, 1.3.e i 1.3.f que és incompatible, les manifestacions comunitàries de lleure o activitats similars no compreses en l'ús dels establiments de classe E, F ni G. No s'admeten els establiments de classe E,F i G.
(7)	S'admet, excepte a les subzones 1.3b, 1.3.c, 1.3.d, 1.3.e i 1.3.f que és incompatible, classes B (Bar), C (Bar-Restaurant) i D (Restaurant), amb les següents consideracions: - No s'admeten a les zones amb ús d'habitatge unifamiliar en filera. - S'admet l'ocupació d'espai privat que resulti entre l'edificació i l'alineació de la via pública però cap tipus de tancat. - No s'admet l'ocupació d'espais lliures privats entre edificacions (terrasses, jardins, etc.…).

Article 203. Zona d'edificació oberta. Clau 1.4.

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible
Hab. Plurifamiliar:	Dominant
Comerç petit:	Compatible
Comerç mitjà:	Compatible
Comerç gran:	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Compatible (1)
Estació de servei	Incompatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (2)
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible (3)
Restauració:	Compatible (4)
Esportiu:	Compatible (5)
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:	
(1)	S'admet l'ús industrial només en la categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 3 i 4 categoria segona en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-b, i la indústria de tercera categoria en les situacions 2-c, 3 i 4-b.
(2)	S'admeten amb les següents condicions: - Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) en edificis d'ús exclusiu. - Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars) en els locals de superfície útil <150m2, i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici. - Les incloses en el grup 2.1. (clíniques d'animals) en edificis d'ús exclusiu. - Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) en els locals de superfície útil <150m2 i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici).
(3)	Segons el sector i l'àmbit d'afectació a la zona i al medi.
(4)	S'admeten únicament les classes B,C i D
(5)	S'admet únicament en planta baixa o en edifici exclusiu

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant
Hab. Plurifamiliar:	Compatible (1)
Comerç petit:	Compatible (2)
Comerç mitjà:	Incompatible
Comerç gran:	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible (3)
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Compatible (4)
Estació de servei:	Incompatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (5)
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible (6)
Restauració:	Compatible (7)
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:	
(1)	Amb una densitat màxima d'un habitatge per cada 100m2 de parcel·la A la subzona 2.1.b: únicament s'admet l'ús d'habitatge bifamiliar amb la condició que la parcel·la tingui un mínim de 200 m2
(2)	S'admeten en planta baixa amb un límit màxim de superfície de dos-cents metres quadrats (200 m2). S'admeten els destinats a prestacions de serveis a particular que no ocasionin molèsties, incomoditats, insalubritats o perills a plantes pis, fins a una superfície màxima per local de dos-centes cinquanta metres quadrats (250 m2).
(3)	Compatibles en locals que no excedeixin de quatre-cents metres quadrats. (400 m2)
(4)	S'admet únicament les indústries de categoria primera en situació 1-a, 1-b, 2-a, 2-b i 2-c.
(5)	S'admeten amb les següents condicions: - Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) en edificis exclusius i parcel·la mínima 4.000 m2. - Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars), en locals de superfície útil menor a 150 m2, i els de superfície superior amb accés independent dels de l'edifici. - Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) s'admeten en locals de superfície útil menor a 150 m2, i els de superfície superior amb accés independent dels de l'edifici.
(6)	S'admeten únicament les manifestacions comunitàries de lleure o activitats similars no compreses en cap altra qualificació en parcel·les fins a dos mil cinc-cents metres quadrats (2.500 m2) per establiments i sales amb aforament que no excedeixi a les 150 places.
(7)	S'admeten únicament les classes B (Bar), C(Bar-Restaurant) i D(Restaurant), amb les següents consideracions: - No s'admeten a les zones amb ús d'habitatge unifamiliar en filera. - S'admet l'ocupació d'espai privat que resulti entre l'edificació i l'alineació de la via pública però cap tipus de tancat. - No s'admet l'ocupació d'espais lliures privats entre edificacions (terrasses, jardins, etc…).

Article 205. **Zona de ciutat jardí. Clau 2.2.**

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant (1)
Hab. plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit:	Compatible (2)
Comerç mitjà:	Incompatible
Comerç gran:	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible (3)
Hoteler:	Compatible (4)
Industrial:	Compatible (5)
Estació de servei:	Compatible (6)

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (7)
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Incompatible
Restauració:	Compatible (8)
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible (9)

OBSERVACIONS:	
(1)	A la subzona 2.2.d, únicament en les edificacions en filera, s'admet 1 habitatge per cada 150m2 de parcel·la. A la subzona 2.2.g s'admet l'ús plurifamiliar si aquest ús és el que tenia en el moment d'aprovar inicialment el Pla General. A la subzona 2.2.m es podran construir dos habitatges unifamiliars aparellats si la parcel·la és igual o superior a 800 m2.
(2)	S'admeten comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m2)
(3)	S'admeten fins a un màxim de vint-i-cinc (25%) de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professionals liberals.
(4)	S'admet limitat a una superfície de sostre de l'edificació que serà, com a mínim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a sis parcel·les mínimes
(5)	S'admet únicament les indústries de categoria primera en situació 2-a, 2-b i 2-c. S'admeten els tallers de reparació de vehicles amb una superfície que no superi els tres-cents (300) metres quadrats, i separats per carrers o franges de quinze (15) metres de la primera residència.
(6)	S'admeten amb una superfície que no superi els tres-cents metres quadrats (300 m2), i separats per carrers o franges de quinze metres (15 m) de la primera residència.
(7)	S'admeten amb les següents condicions: - Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) limitat a un màxim de 10 parcel·les mínimes. Les separacions a partions de les edificacions doblaran les fixades per cada subzona amb un mínim de 6 m. - Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars). Els dispensaris s'admeten limitats a un màxim de 4 parcel·les mínimes i els consultoris i ambulatoris de malalts amb un màxim del 25% del sostre edificable. - Les incloses en el grup 2.1. (clíniques d'animals) limitat a un màxim de 10 parcel·les mínimes. Les separacions a partions de les edificacions doblaran les fixades per cada subzona amb un mínim de 6 m. - Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) s'admeten amb un màxim del 25% del sostre edificable.
(8)	S'admeten únicament els de classe D (Restaurants) amb les següents condicions: - Superfície mínima de la parcel·la: 1000 m2 - Ocupació de parcel·la: id/ resta 50% - Ajardinament: pàrking arbrat. - Separacions: Es doblaran les fixades per la zona - Usos: no simultaneïtat excepte habitatge propi. - Pàrking: 1 plaça cada 4 persones.
(9)	S'admet únicament com a ús complementari

Article 206. **Zona de ciutat jardí. Clau 2.3.**

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Dominant (1)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit:	Compatible (2)
Comerç mitjà:	Incompatible
Comerç gran:	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible (3)
Hoteler:	Compatible (4)
Industrial:	Compatible (5)
Estació de servei	Compatible (6)

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (7)
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Incompatible
Restauració:	Compatible (8)
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible (9)

OBSERVACIONS:

(1) A la subzona 2.3.b i 2.3.c s'admet una densitat màxima de dos habitatges per parcel·la.
A la subzona 2.3.e i 2.3.j s'admet l'habitatge aparellat si la parcel·la és igual o superior a 1.000 m2, amb una densitat màxima de dos habitatges.
A la subzona 2.3.h s'admet les construccions en filera o aparellades, amb una densitat màxima d' un habitatge per cada 250 m2 de parcel·la.
A la subzona 2.3.d i 2.3.k s'admet l'ús plurifamiliar si aquest ús és el que tenia en el moment d'aprovar inicialment el Pla General.
A la subzona 2.3.m s'admet l'edificació aparellada, amb una densitat màxima de dos habitatges per parcel.la.
En general, a la zona 2.3 en parcel.les de superfície major de 5.000 m2, prèvia la redacció i aprovació d'un Pla de Millora Urbana, es permet l'ús d'habitatge plurifamiliar amb una densitat màxima d'un habitatge cada 1000 m2 de parcel.la, sempre i quan es justifiqui la millor implantació de l'edificació i respecte a la topografia i l'arbrat existent, i es mantingui la indivisibilitat de la finca, i la tipologia unifamiliar aïllada de les edificacions.

(2) S'admeten comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de dos-cents cinquanta metres quadrats (250m2)

(3) S'admeten fins a un màxim de vint-i-cinc (25%) de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professionals liberals.

(4) S'admet limitat a una superfície de sostre de l'edificació que serà, com a mínim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a sis parcel·les mínimes

(5) S'admet únicament les indústries de categoria primera en situació 2-a, 2-b i 2-c. S'admeten els tallers de reparació de vehicles amb una superfície que no superi els tres-cents (300) metres quadrats, i separats per carrers o franges de quinze (15) metres de la primera residència.

(6) S'admeten amb una superfície que no superi els tres-cents (300) metres quadrats, i separats per carrers o franges de quinze (15) metres de la primera residència.

(7) S'admeten amb les següents condicions:
- Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) limitat a un màxim de 10 parcel·les mínimes. Les separacions a partions de les edificacions doblaran les fixades per cada subzona amb un mínim de 6m.
- Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars). Els dispensaris s'admeten limitats a un màxim de 4 parcel·les mínimes i els consultoris i ambulatoris de malalts amb un màxim del 25% del sostre edificable.
- Les incloses en el grup 2.1. (clíniques d'animals) limitat a un màxim de 10 parcel·les mínimes. Les separacions a partions de les edificacions doblaran les fixades per cada subzona amb un mínim de 6m.
- Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) s'admeten amb un màxim del 25% del sostre edificable.

(8) S'admeten únicament els de classe D (Restaurants) amb les següents condicions:
- Superfície mínima de la parcel·la: 1000m2
- Ocupació de parcel·la: id/ resta 50%
- Ajardinament: pàrking arbrat.
- Separacions: Es doblaran les fixades per la zona
- Usos: no simultaneïtat excepte habitatge propi.
- Pàrking: 1 plaça cada 4 persones.

(9) S'admet únicament com a ús complementari

Article 207. **Zona amb volumetria vinculant. Clau 2.4.**

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible	Sanitari:	Compatible
Hab. Plurifamiliar:	Dominant	Assistencial:	Compatible
Comerç petit:	Compatible	Cultural / Religiós:	Compatible
Comerç mitjà:	Compatible	Recreatiu:	Compatible (3)
Comerç gran:	Compatible	Restauració:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible (1)	Esportiu:	Compatible (4)
Hoteler:	Compatible	Administratiu:	Compatible
Industrial:	Compatible (2)	Serveis tècnics:	Compatible
Estació de servei	Compatible	Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:	
(1)	S'admet només fins el 50% de la superfície construïda
(2)	Únicament s'admeten els usos industrials de primera i segona categoria.
(3)	S'admet únicament en planta baixa. Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants
(4)	S'admet únicament en planta baixa. Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants.

Article 208. **Zona amb volumetria flexible. Clau 2.5.**

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible	Sanitari:	Compatible
Hab. plurifamiliar:	Dominant (1)	Assistencial:	Compatible
Comerç petit:	Compatible	Cultural / Religiós:	Compatible
Comerç mitjà:	Compatible	Recreatiu:	Compatible (4)
Comerç gran:	Compatible	Restauració:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible (2)	Esportiu:	Compatible (5)
Hoteler:	Compatible	Administratiu:	Compatible
Industrial:	Compatible (3)	Serveis tècnics:	Compatible
Estació de servei	Compatible	Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:	
(1)	A la subzona 2.5.b la densitat màxima és d'un habitatge per cada 200 m2 de parcel·la
(2)	S'admet només fins el 50% de la superfície construïda
(3)	Únicament s'admeten els usos industrials de primera i segona categoria.
(4)	S'admet únicament en planta baixa. Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants
(5)	S'admet únicament en planta baixa. Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants.

Article 213. Zona de dotacions i serveis privats que configuren carrers . Clau 3.1.

3. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit:	Compatible (2)
Comerç mitjà:	Incompatible
Comerç gran:	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Incompatible
Estació de servei	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:	
(1)	Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
(2)	S'admet únicament com a ús complementari.

Article 214. Zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts. Clau 3.2.

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit:	Compatible (2)
Comerç mitjà:	Incompatible
Comerç gran:	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible (3)
Hoteler:	Compatible (3)
Industrial:	Incompatible
Estació de servei	Compatible (3)

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (4)
Assistencial:	Compatible (4)
Cultural / Religiós:	Compatible (3)
Recreatiu:	Compatible (3)
Restauració:	Compatible (3)
Esportiu:	Compatible (3)
Administratiu:	Compatible (3)
Serveis tècnics:	Compatible (3)
Aparcament:	Compatible (3)

OBSERVACIONS:	
(1)	Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
(2)	S'admet únicament com a ús complementari.
(3)	Excepte a la zona 3.2.f que no s'admet.
(4)	A la subzona 3.2.f, prèviament a l'atorgament de llicència, caldrà redactar un Pla Especial on es defineixin els accessos i s'ordeni l'emplaçament de l'edificació.

Article 215. **Zona comercial que configura carrer. Clau 4.1.**

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit:	Compatible
Comerç mitjà:	Dominant
Comerç gran:	Dominant
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Incompatible
Estació de servei	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:

(1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.

Article 216. Zona comercial amb espais oberts. Clau 4.2.

1. DEFINICIÓ:

Comprèn els sòls destinats a ser ocupats bàsicament per usos comercials, caracteritzats per una volumetria especial derivats d'una operació de concentració de l'aprofitament destinat a la formació de noves centralitats.

2. SUBZONES:

Subzones: S'identifiquen les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona.
Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

- Mas Gri — Clau 4.2.a
- Sector Palau — Clau 4.2.b
- Can Turon — Clau 4.2.c
- Mas Xirgu — Clau 4.2.d
- Can Caula — Clau 4.2.e

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	L'existent, no es permet cap divisió. A la subzona 4.2.c: 5.000 m2
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
Condició de solar	art. 59	

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	
Edificabilitat	art. 64	1 m2st/m2s A la subzona 4.2.c: 0,80 m2st/m2s
Edif. màx. de la parcel·la	art. 65	
Ocupació màxima	art. 66	70% A la subzona 4.2.b: 100% A la subzona 4.2.d: 60%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	
Posició de l'edificació	art. 69	L'edifici es col·locarà segons l'ocupació predeterminada o relativa en el plànol d'ordenació del sòl urbà.
Planta baixa	art. 70	
Planta soterrani	art. 71	
Planta pis	art. 72	
Planta sotacoberta	art. 73	
Coberta	art. 74	
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75	
Regles sobre mitgeres	art. 76	
Cossos sortints	art. 77	
Elements sortints	art. 78	
Patis de llum i de ventilació	art. 79	
Composició de façana	art. 80	
Tanques	art. 81	
Alçada reguladora referida a la parcel·la	art. 89	9,50 m A la subzona 4.2.a: 9,00 m A la subzona 4.2.b: 6,00 m A la subzona 4.2.d: 10,00 m
Punt d'aplicació de l'AR referida a la parcel·la	art. 90	
Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la	art. 91	
Planta baixa referida a la parcel·la	art. 92	
Separacions mínimes	art. 93	A la subzona 4.2.d la separació mínima a carrer, a lateral i a fons serà de 3 m.
Construccions auxiliars	art. 94	

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit:	Compatible
Comerç mitjà:	Dominant
Comerç gran:	Dominant
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Incompatible
Estació de servei	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

A la subzona de Can Caula, clau 4.2.e, s'admet l'ús industrial vinculat a l'activitat existent.

OBSERVACIONS:	
(1)	Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.

6. CONDICIONS D'APARCAMENT

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Regulació particular de l'aparcament	art. 112-116	

Article 219. Zona d'indústria que configura carrers. Clau 5.1.

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit:	Incompatible
Comerç mitjà:	Compatible (2) i (3)
Comerç gran:	Compatible (2)
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Incompatible
Industrial:	Dominant
Estació de servei	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (3)
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:	
(1)	És permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.
(2)	Limitat als usos que estiguin directament relacionats amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector, o bé als establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, de mobiliari, de ferreteria i de jardineria.
(3)	Els edificis per a comerç de queviures a l'engròs estaran obligats a separar-se de l'edificació, dins de la parcel·la o amb el concurs dels espais públics en ús, de 25m respecte de qualsevol edificació industrial existent admissible limítrof amb la parcel·la.
(4)	S'admet el grup 1.2 (dispensaris, consultoris i ambulatoris de malalts), el grup 2.1 (clíniques d'animals) i el grup 2.2 (consultoris d'animals)

Article 220. Zona amb indústria amb espais oberts. Clau 5.2.

5. CONDICIONS D'ÚS

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit:	Incompatible
Comerç mitjà:	Compatible (2) i (3)
Comerç gran:	Compatible (2) i (3)
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Incompatible
Industrial:	Dominant
Estació de servei	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (3)
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:	
(1)	Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.
(2)	Limitat als usos que estiguin directament relacionats amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector, o bé als establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, de mobiliari, de ferreteria i de jardineria.
(3)	Els edificis per a comerç de queviures a l'engròs estaran obligats a separar-se de l'edificació, dins de la parcel·la o amb el concurs dels espais públics en ús, de 25m respecte de qualsevol edificació industrial existent admissible limítrof amb la parcel·la.
(4)	S'admet el grup 1.2 (dispensaris, consultoris i ambulatoris de malalts), el grup 2.1 (clíniques d'animals) i el grup 2.2 (consultoris d'animals)

Article 221. Zona de protecció. Clau 7.

4. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. Plurifamiliar:	Dominant
Comerç petit:	Compatible (2)
Comerç mitjà	Compatible (3)
Comerç gran:	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible (4)
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Incompatible (5)
Estació de servei	Incompatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari	Compatible (6)
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible (7)
Restauració:	Compatible (8)
Esportiu:	Compatible (9)
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:

(1) Serà obligatori en el grup d'habitatges unifamiliars de Sant Narcís

(2) S'admet a les plantes les plantes baixes dels habitatges plurifamiliars i en les àrees d'habitatges unifamiliars només en locals fins a 250 m2.

(3) Només s'admeten en edificis exclusius.

(4) S'admet només fins al 50% de la superfície construïda.

(5) Són compatibles només les indústries de categoria primera en situació 2-a, 2-b i 2-c. No s'admeten tallers de reparació de vehicles ni l'ampliació dels existents, amb limitacions segons l'accés i la proximitats d'usos públics.

(6) S'admet amb les següents condicions:

- S'admeten des del grup 1.1. Clíniques, hospitals sanitaris i similars de malalts.
- S'admeten des del grup 1.2. Dispensaris, ambulatoris i consultoris de malalts en locals de superfície útil menor de 150 m2.
- S'admeten des del grup 2-2. Consultoris d'animals, en locals de superfície útil menor de 150 m2

(7) L'ús recreatiu serà compatible segons el sector i l'àmbit d'afectació a la zona o al medi. No s'admet la classe F (discoteques, sales de ball, sales de festa amb espectacle).

(8) S'admeten les classes B,C (C.1, C.2, C.3) i D. L'horari de tancament de les activitats compreses a les B, C.1, C.2 serà fins a les 01:00 hores. L'ampliació d'aquest horari comportarà l'acreditació i el compliment de les condicions tècniques d'una activitat de la classe E.

(9) Només s'admet en planta baixa i en edifici d'ús exclusiu.

8. Estructura de la propietat, usos del sòl i estat de l'edificació i activitats.

L'estructura de la propietat s'ha grafiat als plànols d'informació i_3a i i_3b. S'adjunta en "l'Annex I" un llistat amb la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació. (→ Annex I)

Les parcel·les incloses en l'àmbit de la plaça Vila de Salt es troben en sòl urbà consolidat, estan totalment urbanitzades i disposen de tots els serveis Aquestes parcel·les estan qualificades de "zona amb indústria amb espais oberts" malgrat estar ocupades actualment per edificacions amb activitats comercials que no s'ajusten a aquest ús o bé,sense ús (parcel·la 4060201). La resta de parcel·les que envolten aquesta plaça estan ocupades per altres activitats comercials, també en ple rendiment.

S'adjunta con a Annex II un quadre amb les dades cadastrals de les parcel·les incloses en l'àmbit de la plaça Vila de Salt amb informació referent a les construccions i activitats actualment implantades.(→ Annex II)

Les parcel·les incloses en l'àmbit de Can Turon provenen d'un polígon d'actuació urbanitzat i reparcel·lat, ja qualificat en la seva major part de comercial i que ha quedat inserit dins els nous creixements residencials del sud de la ciutat. Les parcel·les estan netes de qualsevol edificació i/o vegetació i preparades per edificar.

9. Objectius i criteris de la modificació.

Els objectius i criteris de la modificació són:

- Adaptar les definicions i classificació de l'ús comercial al DL 1/2009
- Potenciar un model de ciutat compacta on l'ús residencial s'harmonitza amb les activitats comercials i de serveis i, ampliar la barreja d'usos de les zones de dotacions i serveis privats, ampliant dins la TUC, el previst ús de petits establiments comercials amb el de mitjans establiments comercials.
- Reconeixement dels usos comercials legalment implantats i ben integrats a l'entorn de la Plaça vila de Salt, tal com reconeix la delimitació actual de la TUC, estenent-los a altres solars al voltant de la plaça. Delimitació de quatre polígons d'actuació per l'obtenció dels espais lliures i l'aprofitament de cessió.
- Delimitació del PMU-36 Can Turon per assolir una ordenació urbanística unitària amb els sectors residencials de l'entorn, amb l'establiment de criteris específics de integració paisatgística, mobilitat, així com de continuïtat i transició correcta amb els sectors residencials de l'entorn.

10. Proposta de modificació

Per tal d'assolir els objectius exposats es proposa, l'adequació de les definicions i classificacions dels usos de l'art. 97 de les normes urbanístiques del PGOU vigent a les establertes als articles 5 i 6 del DL 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials.

S'adjunta un esquema comparatiu.

Classificació per raó de superfície de venda	PGOU vigent	DL 1/2009 i Modificació
Petits establiments comercials	inferior a 700 m2	inferior a 800 m2
Mitjans establiments comercials	entre 700 i 2000 m2 (1)	entre 800 i 1300 m2
Grans establiments comercials	superior a 2000 m2 (1)	entre 1300 i 2500 m2
Grans establiments comercials territorials	No	superior a 2500 m2

(1) 2500 en cas d'establiments comercials assimilables a singulars

Classificació per raó de singularitat	PGOU vig	DL 1/2009 i Modificació
Establiments comercials singulars	Definició (assimilables) indirectament dins la definició dels grans establiments comercials Tipus Automòbils altres vehicles maquinària materials per a la construcció articles de sanejament mobiliari ferreteria centres de jardineria	Definició presenten un seguit de particularitats, entre d'altres, en l'exercici de l'activitat, per la clientela a la qual es dirigeixen, per la freqüència de compra dels seus productes, per la vinculació de l'activitat en l'entorn o es du a terme, per la necessitat de més superfície pel que fa als articles exposats i el seu volum. Tipus (no exhaustiu) venda a l'engròs automoció i carburants embarcacions i altres vehicles maquinària materials per a la construcció articles de sanejament centres de jardineria i vivers
Establiments comercials no singulars	Definició No	Definició la resta d'establiments comercials

Es constata que per superfície, els mitjans establiments comercials del PGOU vigent s'assimilen sensiblement als mitjans i grans establiments comercials del DL 1/2009 i que els grans establiments comercials del PGOU s'assimilen als grans establiments comercials territorials del DL 1/2009. Per mantenir els criteris d'ordenació d'usos del PGOU vigent cal doncs admetre els Grans establiments comercials (fins a 2.500 m2) com a ús compatible en aquelles zones on el PGOU vigent admet el comerç mitjà (fins a 2.000 m2) i no el comerç gran: ciutat vella (clau 1.1), d'edificació oberta (clau 1.4) i de protecció (clau 7).

La modificació incorpora la classificació per raó de la singularitat, sensiblement assimilable a les excepcions en la definició dels grans establiments comercials de les NNUU del PGOU vigent. En aquest sentit defineix, per les zones industrials, una tipologia d'establiment singular específica atenent a la seva relació amb l'activitat productiva de l'establiment i limitada a un 25 % de la superfície d'aquesta.

La subdivisió dels mitjans establiments comercials del PGOU vigent en dos trams, mitjans i grans establiments comercials del DL 1/2009, permet una major precisió en les limitacions de l'ús comercial complementari per les zones de dotacions i serveis privats (clau 3). Amb l'objectiu d'ampliar-hi la barreja d'usos es proposa, augmentar el llindar de l'ús comercial complementari incloent com a compatible els mitjans establiments comercials en les parcel·les situades dins la TUC.

En aquesta modificació puntual per l'adequació dels usos comercials al nou marc legislatiu sectorial s'ha considerat convenient el reconeixement dels usos comercials legalment implantats i ben integrats, tal com constata la delimitació actual de la TUC, estenent-los a altres solars al voltant de la plaça Vila de Salt. Té per objecte consolidar un entorn comercial, facilitar la reutilització de l'edificació existent i evitar la degradació que pot derivar-se de la dificultat de resoldre satisfactòriament la transitorietat, en cas de trasllat o cessament de l'activitat comercial existent. Aquest reconeixement i ampliació d'usos implantats dóna lloc a la necessària modificació de la qualificació, amb la creació d'una nova subzona (g) dins la clau 4.2. d'ús comercial, on es mantenen les condicions d'edificació de la vigent clau industrial (5.2.a). L'actuació genera reserves de zones verdes i equipaments públics, així com l'obligació de cessió del 15% del increment de l'aprofitament urbanístic. Als efectes de les cessions i d'acord amb l'establert a l'art. 40.2.c del RLU es delimiten quatre polígons d'actuació s'identifiquen amb cada una de les activitats de l'àmbit. L'ordenació urbanística proposada reconeix les edificacions i activitats implantades donant lloc a parcel·les

indivisibles, per tant, el compliment de deure de cessió de zones verdes i equipaments públics i de l'aprofitament urbanístic es substituirà pel seu equivalent dinerari, que l'ajuntament destinarà a adquirir espais lliures o equipaments de nova creació, preferentment en l'àrea d'influència de la modificació. Les persones propietàries compliran el seu deure de pagament substitutori de les cessions com a condició prèvia de la concessió i en el moment de l'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació. Les quantitats s'han establert en l'avaluació econòmica i financera d'aquesta modificació. L'execució dels polígons podrà fer-se per fases.

Pel que fa al sector de pla de millora urbana Can Turon, s'estableixen paràmetres d'ordenació de l'edificació que garanteixin l'establiment d'uns usos comercials adequadament implantats i ben integrats i relacionats amb els teixits residencials de l'entorn; també s'incorporen criteris específics de millora de l'espai públic i la mobilitat, així com d'ordenació de volums, façanes i espais lliures de les parcel·les, amb la finalitat d'assolir una ordenació unitària amb els teixits residencials de l'entorn. D'altra banda, s'obté sòl de cessió lliure i gratuïta destinat a espais lliures i vialitat, així con el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic. El sector s'executarà pel sistema de compensació bàsica.

11. Quadres resum de superfícies

Plaça Vila de Salt

PGOU vigent	Qualificació		Superfície	Edificabilitat	
n.cadastral		Clau	m2	Coef	m2 st màx
4060201			9895,00	1,15	11379,25
4060205			4579,00	1,15	5265,85
4159601	Zona amb		4647,00	1,15	5344,05
4262407	indústria amb		2256,00	1,15	2594,40
4262406	espais oberts	5.2.a	2441,00	1,15	2807,15
Total zones			23818,00		27390,70

Modificació PGOU		Qualificació	Superfície	Edificabilitat	
	n. cadastral	Clau	m2	Coef	m2 st màx
PA 110	4060201		9895,00	1,15	11379,25
PA 111	4060205		4579,00	1,15	5265,85
PA 112	4159601	Zona	4647,00	1,15	5344,05
PA 113	4262407	comercial amb			
	4262406	espais oberts 4.2.g	4697,00	1,15	5401,55
Total zones			23818,00		27390,70

Sostre comercial no materialitzat

Dades cadastrals			Proposta Mod					St com no materialitzat
Parc.núm.	Grup econ.	S constr	Àmbit	Clau	Sup	Edif	Sostre màx	
4060201	Espectacles	5.700,00	PA 110	4.2.g	9.895,00	1,15	11.379,25	11.379,25
4060205	Comercial	5.088,00	PA 111	4.2.g	4.579,00	1,15	5.265,85	177,85
4159601	Comercial	2.364,00	PA 112	4.2.g	4.647,00	1,15	5.344,05	2.980,05
4262407	Magatzem	647,00						
4262406	Comercial	1.386,00	PA 113	4.2.g	4.697,00	1,15	5.401,55	3.368,55
		15.185,00					27.390,70	17.905,70

Planejament vigent	Qual	Parc	Superfície			Edificabilitat
		4349501	*13.757,05*			
		4349202	*13.199,88*			
	4.2		26.956,93			21.565,54
	3.2	4349502	16.314,02			11.419,81
Zones			43.270,95	43.270,95	76,99%	32.985,36
Sistemes	A.2			12.932,34	23,01%	
Total PA				56.203,29	100,00%	32.985,36

Proposta MPGOU	Qualificació	Superfície			Edificabilitat
	4349501	*11.844,99*			
	4349202	*11.880,37*			
	4349502	*13.808,84*			
Zones	4.2	37.534,20	37.534,20	66,78%	32.985,36
	A.2	11.774,73			
		1.484,23			
		1.080,97			
		557,67			
		3.771,49			
	C.1	6.894,36			
Sistemes		18.669,09	18.669,09	33,22%	
Total PA			56.203,29	66,78%	32.985,36

Les superfícies del sistema de places parcs i jardins urbans de la taula són les mínimes fixades en l'annex normatiu del PMU.

12. Justificació del compliment de les reserves per a sistemes urbanístics

En el quadres adjunts s'exposa la justificació del compliment del manteniment dels sistemes d'espais lliures d'acord amb el fixat a l'article 100. del text refós de la LUC.

Plaça Vila de Salt

Àmbit	Parc cad	Àmbit transf 4.2.g (m2 st)	C.1+ E mín (m2) 7,5/100 m2 st tr
PA 110	4060201	11379,25	853,44
PA 111	4060205	5265,85	394,94
PA 112	4159601	5344,05	400,80
PA 113	4262407		
	4262406	5401,55	405,12
	Total	27390,70	2054,30

D'acord amb l'exposat, el compliment de deure de cessió per a zones verdes es substituirà pel seu equivalent dinerari, calculat en l'avaluació econòmica i financera d'aquesta modificació, que s'ha de destinar a adquirir espais lliures públics de nova creació al municipi.

PMU Can Turon	Planejament vigent m2 st	Proposta mod m2 st	C.1+ E mín (m2) 7,5/100 m2 st àmbit
Sostre comercial	21.565,54	32.985,36	
Sostre dot i serv priv	11.419,81		
Sostre total	32.985,36	32.985,36	2.473,90

PMU Can Turon	Planejament vigent m2 sòl	Proposta mod m2 sòl	Increment m2 sòl
Sistema espais lliures	-	6.894,36	6.894,36

Es constata que les reserves mínimes establertes a l'annex normatiu del PMU 39 Can Turon compleixen amb els mínims fixats per la legislació vigent.

13. Programa de participació ciutadana

L'ajuntament de Girona, promotor d'aquesta modificació, en garanteix el procés participatiu de la ciutadania mitjançant la tramitació, que donarà compliment a les determinacions establertes en relació a la informació pública. S'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades als organismes afectats.

14. Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible

La modificació suposa un ajust limitat dels usos comercials dins el sòl urbà amb ordenació detallada per adaptar-los al DL 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials. Aquest Decret Llei contempla entre els objectius exposats a l'article 4.2:

> c) La potenciació d'un model de ciutat compacta on l'ús residencial s'harmonitza amb les activitats comercials i de serveis, per enfortir les estructures comercials com a valors de la cultura mediterrània
> d) La reducció de la mobilitat per evitar els desplaçaments innecessaris que congestionen les infraestructures públiques i incrementen la contaminació atmosfèrica derivada del trànsit de vehicles
> e) Assegurar l'adequada protecció dels entorns, inclosos els agrorurals i del medi ambient urbà, rural i natural, reduint al màxim l'impacte de les implantacions sobre el territori.
> f) La preservació del sòl agrari, del patrimoni historicoartístic i del paisatge de Catalunya, per tal d'evitar la seva destrucció, deteriorament, substitució il·legítima o transformacions impròpies, així com l'impuls de la seva recuperació, rehabilitació o enriquiment, en concordança amb la normativa específica corresponent.

La posada efectiva al mercat de sòls ja transformats així com l'aprofitament d'instal·lacions existents que resulten de la modificació del PGOU s'alineen amb els principis de moderació del consum de sòl, de matèries primeres i energia amb la corresponent reducció d'emissions de CO_2. No obstant, els seus efectes són limitats i no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient. Per tant, d'acord amb l'establert a l'art. 7 de la L 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, no està sotmesa a avaluació ambiental i el document no incorpora informe de sostenibilitat ambiental.

15. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible

La modificació suposa un ajust limitat dels usos comercials dins el sòl urbà amb ordenació detallada per adaptar-los al DL 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials. Aquest Decret Llei contempla entre els objectius exposats a l'article 4.2:

> d) La reducció de la mobilitat per evitar els desplaçaments innecessaris que congestionen les infraestructures públiques i incrementen la contaminació atmosfèrica derivada del trànsit de vehicles

La modificació no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, per tant i d'acord amb l'art. 3.1 del D 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no s'ha de incorporar l'estudi de mobilitat.

No obstant, el PMU-36 Can Turon té entre els seus objectius la transformació d'ús d'una de les parcel·les de l'àmbit i haurà d'incloure el corresponent estudi de la mobilitat generada. En la fitxa normativa del PMU s'incorpora aquesta obligació específica de resolució de la connexió de vianants i ciclistes a cada banda de la C-65.

16. Informe de sostenibilitat econòmica

1. CRITERIS I OBJECTIUS

Aquest apartat es redacta en compliment del l'article 59 del DL 1/2010, que en relació a la documentació del plans d'ordenació urbanística municipal, apartat 3.d:

" L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i, la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

Els objectius d'aquest document són:

- Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius. Aquesta MPGOU no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial. Per tant, no s'escau la justificació específica .

- Avaluació de la sostenibilitat econòmica de les actuacions, considerant la relació entre les aportacions impositives de les edificacions resultants i les despeses de manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. En l'apartat següent i en compliment de l'article esmentat es fa una valoració dels nivells mínims d'IBI necessaris per a garantir la sostenibilitat de l'actuació.

2 IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES DE LA MPGOU EN L'ÀMBIT DE LA PLAÇA VILA DE SALT

Les despeses associades al sector les podem agrupar en els següents apartats:

- Infraestructures i espais lliures i serveis inclosos en el sector o necessaris pel seu correcte funcionament.
- Implantació de prestacions i serveis externs al sector (nous equipaments).
- Manteniment de dites infraestructures, serveis i espais lliures (incloent l'enllumenat públic, neteja i vigilància).
- Manteniment de les prestacions d'equipaments i serveis necessàries per la població que treballa en l'àmbit.

Els ingressos associats al sector son es següents:

- Cessió d'aprofitament urbanístic
- Impost sobre construccions i obres (llicències).
- Impost sobre bens immobles (IBI)
- Impost d'activitats econòmiques (IAE)

Per tal d'avaluar l'impacte de l'actuació en les finances públiques hem partit dels següents supòsits:

- La implantació de les infrastructures incloses en l'àmbit no genera cap despesa perquè ja estan consolidades.
- La cessió d'aprofitament urbanístic s'incorporarà en el patrimoni de sòl i habitatge, i el pagament substitutori de la cessió d'espais lliures i equipaments es destinarà a adquirir-ne de nova creació.
- En aquest àmbit no s'inclou cap implantació d'equipaments per la qual cosa no genera despeses a l'administració actuant (ajuntament de Girona).
- La implantació d'equipaments i serveis fora de l'àmbit, atès que l'ús ja és en part existent i, que no es contempla nova població a raó de la modificació en aquest àmbit, es podrà realitzar adaptant la despesa en un primer moment als ingressos produïts per l'impost sobre construccions i obres i, posteriorment adaptant-la als ingressos de l'IAE.
- Finalment el manteniment d' infraestructures, serveis i espais lliures haurà d'ésser suportat per l'IBI que generi la pròpia actuació. En aquest sentit, la impossibilitat material d'emplaçar les cessions obligatòries, obliga a substituir aquestes cessions per l'equivalent valor econòmic que l'ajuntament ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipament de nova creació que a la vegada, comportarà noves despeses.

Atesa la consolidació de les activitats, l'informe avalua l'increment de costos de manteniment de les zones verdes de nova implantació en relació a l'increment de ingressos corresponent al major valor a causa de la transformació d'usos. S'ha considerat que els nous sistemes es crearan en el moment en que es desenvolupi l'actuació i que les actuacions consistiran en la patrimonialització del sostre comercial no materialitzat, excepte en el PA 111, que per tenir gairebé esgotada l'edificabilitat, l'actuació serà en tot cas de substitució global. Amb aquest criteri s'ha calculat les repercussions.

Per avaluar el cost de manteniment mig s'ha considerat una despesa de 2,20 €/m2 any per zones verdes.

En el quadre següent es resumeixen els costos anuals previstos:

	Sistema	Costos manteniment anuals		Repercussió €/m2 st	
Àmbit	Sup C.1	€/m2 sòl any	Total	com no mat	àmbit
PA 110	853,44	2,20 €	1.877,58 €	0,17	
PA 111	394,94	2,20 €	868,87 €		0,17
PA 112	400,80	2,20 €	881,77 €	0,30	
PA 113	405,12	2,20 €	891,26 €	0,26	

2.1 Avaluació impacte sobre l'IBI

A continuació es calcula el nivell mínim d'IBI necessari per afrontar el manteniment de les infraestructures i serveis, en el supòsit de que el 30% es destini al manteniment de la infraestructura inclosa en el sector i la resta es destini a les prestacions de serveis pròpies de l'ajuntament.

De les repercussions calculades i d'acord amb el supòsit anterior, es despren que l'increment mínim de l'IBI, en el cas pèssim (PA 112) ha de ser de 0,99 €/m2 i any, que correspon amb el tipus actual del 0,886 % a un increment del valor cadastral de 111,32 €/m2 st, xifra que resulta clarament inferior als valors cadastrals de les edificacins de tipologia similar.

2.2 Conclusions

- Aquesta MPGOU no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial.
- L'execució del sector no comporta inversions a càrrec de l'ajuntament.
- Els costos de manteniment de les infraestructures i espais lliures poden ser suportats per el tram d'IBI que correspon atenent a les característiques dels PA.

3 IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES DE LA MPGOU EN L'ÀMBIT DEL PMU-36 CAN TURON

Les despeses associades al sector les podem agrupar en els següents apartats:

- Infraestructures incloses en el sector o necessàries pel seu correcte funcionament

- Implantació infraestructures (urbanització), espais lliures i serveis en el sector.
- Implantació de prestacions i serveis externs al sector (nous equipaments).
- Manteniment de dites infraestructures i espais lliures (incloent l'enllumenat públic, neteja i vigilància).
- Manteniment de les prestacions i serveis necessàries per la població que treballa en el sector.

Els ingressos associats al sector son es següents:

- Cessió d'aprofitament urbanístic
- Impost sobre construccions i obres (llicències).
- Impost sobre bens immobles (IBI)
- Impost d'activitats econòmiques (IAE)

Per tal d'avaluar l'impacte de l'actuació en les finances públiques en partit dels següents supòsits:

- La cessió d'aprofitament urbanístic s'incorporarà en el patrimoni de sòl i habitatge.
- La implantació de les infraestructures i espais lliures incloses en el sector no genera despesa alguna per estar imputada íntegrament als propietaris del sector.
- En aquest sector no s'inclou cap implantació d'equipaments per la qual cosa no genera despeses a l'administració actuant (Ajuntament de Girona).
- La implantació d'equipaments i serveis fora del sector es pot fer progressivament en funció de l'ocupació real del sector. Per tant es podrà realitzar adaptant la despesa en un primer moment als ingressos produïts per l'impost sobre construccions i obres i posteriorment adaptant-la als ingressos corresponents a les del IAE.
- Finalment el manteniment d'infraestructures i serveis i espais lliures haurà d'ésser suportat per l'IBI que generi l'àmbit.

Existeixen dos escenaris per avaluar la sostenibilitat econòmica del manteniment a efectes de l'IBI: el de l'increment de zones verdes de la MPGOU en relació a l'increment de valor a causa de la transformació d'usos; o bé el de la totalitat de les infraestructures en relació a la totalitat del sostre edificable. Com que no hi ha augment de sostre i es tracta d'un nou sector, s'ha considerat que l'avaluació sigui en relació al manteniment de la totalitat de les infraestructures.

Per avaluar el cost de manteniment mig s'ha considerat una despesa de 2,20 €/m2 any per zones verdes i 2,80€/m2 per viari i zones verdes integrades a aquest. En el quadre següent es resumeixen els costos anuals previstos:

Costos manteniment	Sistema	Amidament	unitat	€/unitat	Parcial
	C1 jardí	5.255,72	[m2]	2,20 €	11.562,58 €
	C1 passeig	1.638,64	[m2]	2,80 €	4.588,19 €
	A2	11.774,73	[m2]	2,80 €	32.969,25 €
					49.120,02 €

Aquest cost implica una repercussió mitja per m2 de **1,49 €/m2 i any.**

3.1 Avaluació impacte sobre l'IBI

En el quadre adjunt, s'estima un valor aproximat de l'IBI que pot generar el sector, d'acord amb els criteris següents:

- Per a l'estimació del valor cadastral del sòl, s'ha considerat que es pot assimilar el valor unitari de les finques resultants al de les actuals. Atenent a Girona la ponència és del 1990 revisada parcialment el 2003, aquest serà un valor mínim que dona el suficient marge de seguretat a aquest informe.
- El valor cadastral del sostre s'ha obtingut de la mitja de construccions comercials de tipologia similar en l'entorn proper.

Repercussió vcad sòl comercial	71,98	€/m2 st
Repercussió vcad st comercial	524,15	€/m2 st
Total base imposable	596,13	€/m2 st
Tipus ordenances fiscals	0,886%	
Quota	5,28	€/m2 st
Repercussió costos manteniment	1,49	€/m2 st
% sobre IBI	**28,19%**	

El resultat és coherent amb el criteri de destinar un 30% de l'IBI al manteniment de d'infraestructures incloses en el sector reservant la resta a les prestacions de serveis pròpies de l'ajuntament.

Es constata que l'equilibri no s'assoleix fins el moment en que s'implantin les edificacions. Per tant, es considera adequat fixar l'obligació de que els propietaris es constitueixin en una junta de conservació, durant cinc anys prorrogables cinc anys més. Aquesta obligació pot aixecar-se si el planejament derivat estableix uns sistema d'execució simultània de la urbanització amb les edificacions.

3.2 Conclusions

- Aquesta MPGOU no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial.
- L'execució del sector no comporta inversions a càrrec de l'ajuntament.
- Els costos de manteniment de les infraestructures i espais lliures poden ser suportats per el tram d'IBI que correspon atenent a les característiques del sector.
- Per tant, l'actuació no té un impacte negatiu sobre les finances de l'ajuntament. No obstant, atès que l'equilibri no s'assoleix fins el moment en que s'implantin les edificacions, es fixa l'obligació de que els propietaris es constitueixin en una junta de conservació. Aquesta obligació pot aixecar-se si el planejament derivat estableix uns sistema d'execució simultània de la urbanització amb les edificacions.
- Aquesta MPGOU no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial.

ANNEX I. RELACIÓ PROPIETARIS

ANNEX II. DADES CADASTRALS_Plaça Vila de Salt

2. NORMATIVA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Naturalesa i objecte.

Aquest document té la consideració de modificació puntual número 39 del text refós del Pla General d'ordenació urbana de Girona per l'adaptació dels usos comercials al DL 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials. El seu objecte és:

1. modificar les normes urbanístiques de planejament per ajustar definicions, classificació i ajust dels usos comercials. Amb aquesta finalitat es modifiquen els articles 97, 200, 203, 213, 214, 219, 220 i 222 de les normes urbanístiques del text refós PGOU.
2. modificar les qualificacions urbanístiques al voltant de la plaça Vila de Salt, amb la creació de la subzona 4.2.g, pel que es modifica l'art. 216 de les normes urbanístiques del text refós PGOU i es delimiten quatree polígons PA 110 Plaça Vila de Salt 1, PA 111 Plaça Vila de Salt II, PA 112 Plaça Vila de Salt III i PA 113 Plaça Vila de Salt IV, als efectes de l'obtenció dels espais lliures i aprofitament de cessió.
3. delimitar el sector de PMU-36 "Can Turon" pel que s'incorpora l'annex normatiu corresponent.

Article 2. Situació i àmbit

El seu àmbit és el delimitat als plànols, essent d'aplicació en la totalitat del terme municipal de Girona.

La delimitació del PMU-36 Can Turon afecta un àmbit el sòls al sud de la intersecció de la carretera de Sant Feliu amb la carretera de Barcelona, amb una superfície de 56.203,29 m2; les parcel·les afectades al voltant al voltant de la plaça Vila de Salt tenen una superfície de 23.818,00 m2.

Article 3. Obligatorietat

Segons l'article 4 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, les disposicions contingudes en l'esmentat PGOU i les seves modificacions obliguen al seu compliment per igual tant a l'administració com als particulars. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions del text refós del PGOU.

Article 4. Vigència

Segons l'article 5 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposen els articles 94 i 106 del DLEG 1/2010 text refós de la Llei d'Urbanisme.

Article 5. Interpretació

Segons l'article 3 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, la interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats. En cas de dubte i imprecisió prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments i espais lliures públics, les solucions que afavoreixin el domini públic sobre el privat, així com la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de les superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atenir-se a la superfície real.

Article 6. Determinacions

Seran d'aplicació les determinacions establertes en els següents documents:

1. Memòria descriptiva i justificativa
2. Normativa i annexes normatius
3. Agenda i avaluació econòmica i financera
4. Plànols

CAPÍTOL II. ADAPTACIÓ DE LA DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS USOS COMERCIALS

Article 7. Modificació de la definició i classificació dels usos comercials.

L'article 97 de les normes urbanístiques del text refós del PGOU adopta el següent redactat:

Article 97. Classificació segons la funció urbanística: usos específics

Els usos específics són aquells que el Pla General estableix específicament per a les zones i sistemes en què es divideix el Sòl Urbà, Urbanitzable i No Urbanitzable:

1. Habitatge: és aquell destinat a l'allotjament o residència familiar. S'estableixen les següents categories:
   a. Habitatge unifamiliar: és el situat a parcel·la independent, edifici aïllat o agrupat horitzontalment a un altre habitatge o d'un altre ús, i amb accés exclusiu o independent.
   c. Habitatge plurifamiliar. és l'edifici construït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.
   Allotjament col·lectiu: És l'habitatge plurifamiliar que contempla un mínim del 10 % del sostre total de la parcel·la destinat a instal·lacions i serveis comuns. Almenys el 50 % de la superfície destinada a serveis comuns es mantindrà amb vinculat a la comunitat i amb gestió centralitzada. Aquesta part només podrà estar ocupada pels serveis comuns següents:
   Restauració, gimnàs, piscina, infermeria, bugaderia i instal·lacions per activitats culturals.
   La resta de sostre reservat per serveis comuns podrà destinar-se a comerç al detall, fixant-se un màxim de 100 m2 de superfície de venda per establiment.
   Es fixa per aquest ús una densitat màxima de 1 habitatge per cada 66 m2 de sostre total edificable.
   c. Habitatge rural: per les seves particulars condicions es distingeix l'habitatge rural com aquell lligat a l'explotació del Sòl No Urbanitzable en el qual està ubicat. Per la seva permissibilitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el Sòl No Urbanitzable. En el cas de l'ús d'habitatge rural s'admetrà sempre la condició de bifamiliar (dos habitatges unifamiliars en una mateixa finca o unitat mínima).
2. Comercial: són establiments comercials tots els locals, construccions, les instal·lacions o espais coberts o sense cobrir, en els quals es desenvolupin activitats comercials, tant si aquestes es fan de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o mitjans automàtics. Queden exclosos d'aquesta consideració els espais situats a la via pública en què es duguin a terme mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats per l'ajuntament. Els establiments comercials poden ser individuals o col·lectius. Són establiments de caràcter col·lectiu els integrats per un conjunt d'establiments situats en un o diversos edificis en un mateix espai comercial, en el qual es duen a terme diferents activitats comercials.

   a. Classificació

   Per raó de la superfície de venda s' estableix la següent classificació:
   - Petits establiments comercials (PEC): són aquells individuals o col·lectius que tenen una superfície de venda inferior a 800 m2.
   - Mitjans establiments comercials (MEC): són aquells individuals o col·lectius que tenen una superfície de venda igual o superior a 800 m2 i inferior a 1.300 m2
   - Grans establiments comercials (GEC): són aquells individuals o col·lectius que tenen una superfície de venda igual o superior a 1.300 m2 i inferior a 2.500 m2.
   - Grans establiments comercials territorials (GECT): són aquells individuals o col·lectius que tenen una superfície de venda igual o superior a 2.500 m2.

   Per raó de la singularitat de l'establiment:
   - Establiments comercial singulars (ECS): són els que presenten una sèrie de particularitats, entre d'altres, en l'exercici de l'activitat, per la clientela a què es dirigeixen, per la freqüència de compra dels seus productes, per la vinculació de l'activitat en l'entorn on es du a terme, per la necessitat de més superfície pel que fa als articles exposats i el seu volum. Són establiments comercials singulars els de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers. També es classifiquen en petits, mitjans, grans i grans territorials, d'acord amb els trams de superfície establerts.
   - Establiments comercials no singulars: la resta d'establiments comercials.

b. Els usos comercials que, per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades i mitjans utilitzats, originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial.

c. Els comerços de venda de més de 25 m2 en planta pis o entresols, caldrà que tinguin accés independent a l'accés comú de l'edifici.

d. Comercial de serveis com perruqueries, salons de bellesa o similars de més de 125 m2 en planta pis o entresols caldrà que tinguin accés independent de l'accés comú de l'edifici.

e. Els locals comercials d'alimentació, segons la seva superfície construïda, hauran de complir les següents consideracions.
   - Si la superfície construïda és superior a 500 m2 i inferior a 1000 m2, haurà de disposar d'un espai destinat exclusivament a càrrega i descàrrega dins del propi local.
   - Si la superfície construïda és superior a 1000 m2 haurà de disposar d'un espai destinat exclusivament a càrrega i descàrrega dins del local i a més haurà de tenir les places d'aparcament dins del mateix edifici o parcel·la i amb accés directe a la zona de venda.

f. Els locals comercials d'alimentació considerats superfície de descompte, hauran de disposar d'un espai destinat exclusivament a càrrega i descàrrega dins del local i a més haurà de tenir les places d'aparcament dins del mateix edifici o parcel·la i amb accés directe a la zona de venda.

3. Oficines i serveis: comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, de caràcter privat, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

   En aquest sentit comprèn les instruccions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

4. Hoteler: comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, en hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots aquells establiments del sector de l'hosteleria i els seus serveis.

5. Industrial: usos que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades. Inclou els següents usos específics:

   a. Les indústries d'obtenció, transformació i transports

   b. Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu forniment detallistes, majoristes, instal·lacions, fabricants o distribuïdors, sense servei de venda directa.

   c. Els tallers de reparació.

   d. Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o magatzemats o despatxats, o pels elements tècnics emprats o per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia, insalubritat o incomoditat a les persones, veïns o als béns.

   e. Els usos extractius (d'explotació de mines o pedreres) agrícoles o pecuaris, i forestals, que es regularan segons el disposat a la legislació específica en la matèria i, segons el cas, pel que es disposa en aquestes Normes.

   El Pla General estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús en la secció tercera d'aquest mateix capítol.

6. Estacions de servei: instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants que tingui com a mínim ubicats de forma conjunta els elements següents:
   - Tres aparells sortidors pel subministrament de benzines i gas-oil d'automoció.
   - Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i d'aire.
   - Equip d'extinció d'incendis.

   L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines, serveis, tallers de reparació de vehicles i magatzem relacionats amb la instal·lació així com un establiment comercial de superfície de venda fins a 200 m2.

7. Sanitari: és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, centres d'assistència primària, dispensaris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars.

   c. L'ús sanitari corresponent al tractament o allotjament de malalts comprèn els següents grups:
      - Clíniques, hospitals, sanitaris i similars.
      - Dispensaris, consultoris, ambulatoris i similars.

   d. L'ús sanitari corresponent al tractament o allotjament d'animals comprèn els següents grups:
      - Clíniques.
      - Consultoris.

8. Assistencial: comprèn les activitats destinades a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que en general no estan incloses en els altres usos. Inclou les diferents tipologies d'ús residencial assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials (drogodependència, atenció al menor), els centres d'acollida, etc. També comprèn els serveis destinats a l'allotjament comunitari com cases de colònies, residències d'estudiants, asils, llars de vells, etc. sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible, com també altres establiments que prestin una funció social a la comunitat, com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic.

9. Cultural: comprèn l'educatiu, el d'ensenyament en tots els graus i modalitats, els de museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i els d'activitats de tipus social. També comprèn les activitats de tipus religiós, com esglésies, temples, capelles, convents, centres parroquials i anàlegs.

10. Recreatiu: comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.
    a. Es consideren d'ús recreatiu els establiments de classe E (bars musicals, cafès teatre i cafès cantant), de classe F (discoteques, sales de ball i sales de festa amb espectacles) i classe G (jocs d'atzar o sales de joc) segons la descripció feta en l'Ordenança de condicions d'instal·lació dels establiments públics dedicats a restauració, espectacles i/o activitats recreatives.
    b. L'ús recreatiu fa referència també a les manifestacions comunitàries de lleure o activitats similars no compreses en cap altra qualificació.

11. Restauració: és el que per l'activitat que es desenvolupa permet elaborar i transformar productes alimentaris per ser consumits en el mateix local, així com la venda de begudes (Classe B: bars. Classe C: bar-restaurant. Classe D: restaurants). En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

12. Esportiu: comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i formació de l'educació física i l'esport en general. Inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports. Aquest ús no es podrà donar més que en l'espai obert o en edificació en planta baixa.

13. Administratiu: comprèn els centres o edificis destinats a l'administració pública.

14. Serveis tècnics: comprèn els centres o instal·lacions destinades al servei públic d'abastament de la xarxa d'infrastructures i similars (aigua, energia elèctrica, sanejament, gas, tractament dels residus sòlids), etc.

15. Estacionament i aparcament: és el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. El Pla General estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús en la secció cinquena d'aquest mateix capítol.

16. Agrícola: inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.

17. Pecuari: comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custodia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera. Donades les reduïdes condicions físiques del terme municipal de Girona, els únics usos pecuaris admesos són el propis d'una explotació de tipus familiar.

18. Forestal: comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei Forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen, així com, d'acord amb el que estableix la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'Espais Naturals en aquells àmbits en que li és d'aplicació.

19. Lleure: comprèn les activitats d'esbarjo, esplai i repòs que donen en espais no edificats destinats específicament a aquests usos.

20. Altres usos: la resta d'usos no assenyalats en la classificació anterior, o que presentin situacions dubtoses respecte a la seva classificació, sempre i quan es justifiqui que la seva permissibilitat no és contrària als objectius definits per a cada zona i la seva implantació no suposarà cap situació conflictiva respecte dels altres usos i activitats permeses en la zona i en el conjunt del municipi.

Article 8. Modificació de les condicions d'ús específiques de cada zona.

Les condicions d'ús dels articles 200, 201, 202, 203, 206, 207, 208, 209, 210, 213, 214, 215, 219, 220 i 222 de les normes urbanístiques del text refós del PGOU adopten el redactat que segueix al present paràgraf.

Article 200. Zona de ciutat vella. Clau 1.1.

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant
Hab. plurifamiliar:	Compatible
Comerç petit (PEC):	Compatible (1)
Comerç mitjà (MEC):	Compatible (2) (10)
Comerç gran: (GEC)	Compatible (2) (10)
Comerç territorial (GECT)	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible (3)
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Compatible (4)
Estació de servei	Incompatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (5)
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible (6)
Restauració:	Compatible (7)
Esportiu:	Compatible (8)
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible (9)

OBSERVACIONS:

(1)	S'admet a les plantes baixes dels habitatges plurifamiliars, i en les àrees d'habitatges unifamiliars en només locals fins a 250 m2.
(2)	Només s'admeten en edificis exclusius.
(3)	S'admet només fins el 50% de la superfície construïda
(4)	Són compatibles les indústries de categoria primera en situació 2-a, 2-b i 2-c, i les indústries de segona categoria en situació segona, permetent-se en particular, instal·lacions de menys de nou treballadors. No s'admeten noves instal·lacions de servei i tallers de reparació de vehicles ni l'ampliació dels existents, amb limitacions segons l'accés i la proximitat d'usos públics.
(5)	S'admeten amb les següents condicions: -Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars). -Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars) en els locals de superfície útil <150m2, i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici. -Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) en els locals de superfície útil <150m2.
(6)	Únicament s'admeten les manifestacions comunitàries de lleure o activitats similars no compreses en l'ús dels establiments de classe E, F ni G. Pel que fa a l'ús d'establiments de classe E,F i G s'admeten els usos consolidats, però no s'admet cap tipus d'ampliació ni la implantació de nous usos.
(7)	No s'admet la implantació de nous usos i s'admeten els usos consolidats. A la zona de Santa Eugènia i el Pont Major, s'admet la classe D (restaurants)
(8)	S'admet únicament en planta baixa o en edifici exclusiu
(9)	S'admet únicament en planta baixa i plantes soterrani.
(10)	Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS)

Article 201. **Zona d'eixample. Clau 1.2.**

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible
Hab. Plurifamiliar:	Dominant
Comerç petit (PEC):	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Compatible (6)
Comerç gran: (GEC)	Compatible (6)
Comerç territorial (GECT)	Compatible (6)
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Compatible (1)
Estació de servei	Incompatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (2)
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible (3)
Restauració:	Compatible (4)
Esportiu:	Compatible (5)
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:	
(1)	S'admet l'ús industrial només en la categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 3 i 4 categoria segona en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-b, i la indústria de tercera categoria en les situacions 2-c, 3 i 4-b.
(2)	S'admeten amb les següents condicions: - Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) en edificis d'ús exclusiu. - Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars) en els locals de superfície útil <150m2, i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici. - Les incloses en el grup 2.1. (clíniques d'animals) en edificis d'ús exclusiu. - Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) en els locals de superfície útil <150m2 i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici).
(3)	Segons el sector i l'àmbit d'afectació a la zona i al medi.
(4)	S'admeten únicament les classes B,C i D
(5)	S'admet únicament en planta baixa o en edifici exclusiu
(6)	Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS)

Article 202. **Zona d'edificació en filera. Clau 1.3.**

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant
Hab. plurifamiliar:	Compatible (1)
Comerç petit (PEC):	Compatible (2)
Comerç mitjà (MEC):	Incompatible
Comerç gran: (GEC)	Incompatible
Comerç territorial (GECT)	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible (3)
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Compatible (4)
Estació de servei	Incompatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (5)
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible (6)
Restauració:	Compatible (7)
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:	
(1)	S'admet l'habitatge plurifamiliar, excepte a les subzones 1.3.b, 1.3.c, 1.3.d, 1.3.e, 1.3.f i 1.3.g on l'únic tipus d'habitatge admès és l'unifamiliar.
(2)	S'admet, excepte a les subzones 1.3b, 1.3.c, 1.3.d, 1.3.e i 1.3.f que és incompatible, en planta baixa amb un límit màxim de 200 m2. S'admeten els destinats a prestacions de serveis a particulars que no ocasionin molèsties incomoditats, insalubritats o perills a plantes pis, fins a una superfície màxima per local de 250 m2.
(3)	S'admet, excepte a les subzones 1.3b, 1.3.c, 1.3.d, 1.3.e i 1.3.f que és incompatible, en locals que no excedeixin de 400 m2
(4)	S'admet, excepte a les subzones 1.3b, 1.3.c, 1.3.d, 1.3.e i 1.3.f que és incompatible, l'ús industrial només en categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b i 2-c.
(5)	S'admet, excepte a les subzones 1.3b, 1.3.c, 1.3.d, 1.3.e i 1.3.f que és incompatible, amb les següents condicions: - Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) en edificis exclusius i parcel·la mínima 4000 m2. - Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars) en els locals de superfície útil <150m2, i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici. - Les incloses en el grup 2.1. (clíniques d'animals) en edificis exclusius i parcel·la mínima 4000 m2 - Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) en els locals de superfície útil <150 m2 i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici.
(6)	S'admet, excepte a les subzones 1.3b, 1.3.c, 1.3.d, 1.3.e i 1.3.f que és incompatible, les manifestacions comunitàries de lleure o activitats similars no compreses en l'ús dels establiments de classe E, F ni G. No s'admeten els establiments de classe E,F i G.
(7)	S'admet, excepte a les subzones 1.3b, 1.3.c, 1.3.d, 1.3.e i 1.3.f que és incompatible, classes B (Bar), C (Bar-Restaurant) i D (Restaurant), amb les següents consideracions: - No s'admeten a les zones amb ús d'habitatge unifamiliar en filera. - S'admet l'ocupació d'espai privat que resulti entre l'edificació i l'alineació de la via pública però cap tipus de tancat. - No s'admet l'ocupació d'espais lliures privats entre edificacions (terrasses, jardins, etc.…).

Article 203. Zona d'edificació oberta. Clau 1.4.

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible
Hab. Plurifamiliar:	Dominant
Comerç petit (PEC):	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Compatible (6)
Comerç gran: (GEC)	Compatible (2) (6)
Comerç territorial (GECT)	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Compatible (1)
Estació de servei	Incompatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (2)
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible (3)
Restauració:	Compatible (4)
Esportiu:	Compatible (5)
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:	
(1)	S'admet l'ús industrial només en la categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 3 i 4 categoria segona en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-b, i la indústria de tercera categoria en les situacions 2-c, 3 i 4-b.
(2)	S'admeten amb les següents condicions: - Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) en edificis d'ús exclusiu. - Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars) en els locals de superfície útil <150m2, i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici. - Les incloses en el grup 2.1. (clíniques d'animals) en edificis d'ús exclusiu. - Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) en els locals de superfície útil <150m2 i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici).
(3)	Segons el sector i l'àmbit d'afectació a la zona i al medi.

(4)	S'admeten únicament les classes B,C i D
(5)	S'admet únicament en planta baixa o en edifici exclusiu
(6)	Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS)

Article 206. **Zona d'edificació suburbana. Clau 2.1.**

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant
Hab. Plurifamiliar:	Compatible (1)
Comerç petit (PEC):	Compatible (2)
Comerç mitjà (MEC):	Incompatible
Comerç gran: (GEC)	Incompatible
Comerç territorial (GECT)	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible (3)
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Compatible (4)
Estació de servei:	Incompatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (5)
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible (6)
Restauració:	Compatible (7)
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:	
(1)	Amb una densitat màxima d'un habitatge per cada 100m2 de parcel·la A la subzona 2.1.b: únicament s'admet l'ús d'habitatge bifamiliar amb la condició que la parcel·la tingui un mínim de 200 m2
(2)	S'admeten en planta baixa amb un límit màxim de superfície de dos-cents metres quadrats (200 m2). S'admeten els destinats a prestacions de serveis a particular que no ocasionin molèsties, incomoditats, insalubritats o perills a plantes pis, fins a una superfície màxima per local de dos-centes cinquanta metres quadrats (250 m2).
(3)	Compatibles en locals que no excedeixin de quatre-cents metres quadrats. (400 m2)
(4)	S'admet únicament les indústries de categoria primera en situació 1-a, 1-b, 2-a, 2-b i 2-c.
(5)	S'admeten amb les següents condicions: - Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) en edificis exclusius i parcel·la mínima 4.000 m2. - Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars), en locals de superfície útil menor a 150 m2, i els de superfície superior amb accés independent dels de l'edifici. - Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) s'admeten en locals de superfície útil menor a 150 m2, i els de superfície superior amb accés independent dels de l'edifici.
(6)	S'admeten únicament les manifestacions comunitàries de lleure o activitats similars no compreses en cap altra qualificació en parcel·les fins a dos mil cinc-cents metres quadrats (2.500 m2) per establiments i sales amb aforament que no excedeixi a les 150 places.
(7)	S'admeten únicament les classes B (Bar), C(Bar-Restaurant) i D(Restaurant), amb les següents consideracions: - No s'admeten a les zones amb ús d'habitatge unifamiliar en filera. - S'admet l'ocupació d'espai privat que resulti entre l'edificació i l'alineació de la via pública però cap tipus de tancat. - No s'admet l'ocupació d'espais lliures privats entre edificacions (terrasses, jardins, etc…).

Article 207. **Zona de ciutat jardí. Clau 2.2.**

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant (1)
Hab. plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit (PEC):	Compatible (2)
Comerç mitjà (MEC):	Incompatible
Comerç gran: (GEC)	Incompatible
Comerç territorial (GECT)	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible (3)
Hoteler:	Compatible (4)
Industrial:	Compatible (5)
Estació de servei:	Compatible (6)

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (7)
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Incompatible
Restauració:	Compatible (8)
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible (9)

OBSERVACIONS:	
(1)	A la subzona 2.2.d, únicament en les edificacions en filera, s'admet 1 habitatge per cada 150m2 de parcel·la. A la subzona 2.2.g s'admet l'ús plurifamiliar si aquest ús és el que tenia en el moment d'aprovar inicialment el Pla General. A la subzona 2.2.m es podran construir dos habitatges unifamiliars aparellats si la parcel·la és igual o superior a 800 m2.
(2)	S'admeten comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m2)
(3)	S'admeten fins a un màxim de vint-i-cinc (25%) de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professionals liberals.
(4)	S'admet limitat a una superfície de sostre de l'edificació que serà, com a mínim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a sis parcel·les mínimes
(5)	S'admet únicament les indústries de categoria primera en situació 2-a, 2-b i 2-c. S'admeten els tallers de reparació de vehicles amb una superfície que no superi els tres-cents (300) metres quadrats, i separats per carrers o franges de quinze (15) metres de la primera residència.
(6)	S'admeten amb una superfície que no superi els tres-cents metres quadrats (300 m2), i separats per carrers o franges de quinze metres (15 m) de la primera residència.
(7)	S'admeten amb les següents condicions: - Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) limitat a un màxim de 10 parcel·les mínimes. Les separacions a partions de les edificacions doblaran les fixades per cada subzona amb un mínim de 6 m. - Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars). Els dispensaris s'admeten limitats a un màxim de 4 parcel·les mínimes i els consultoris i ambulatoris de malalts amb un màxim del 25% del sostre edificable. - Les incloses en el grup 2.1. (clíniques d'animals) limitat a un màxim de 10 parcel·les mínimes. Les separacions a partions de les edificacions doblaran les fixades per cada subzona amb un mínim de 6 m. - Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) s'admeten amb un màxim del 25% del sostre edificable.
(8)	S'admeten únicament els de classe D (Restaurants) amb les següents condicions: - Superfície mínima de la parcel·la: 1000 m2 - Ocupació de parcel·la: id/ resta 50% - Ajardinament: pàrking arbrat. - Separacions: Es doblaran les fixades per la zona - Usos: no simultaneïtat excepte habitatge propi. - Pàrking: 1 plaça cada 4 persones.
(9)	S'admet únicament com a ús complementari

Article 208. Zona de ciutat jardí. Clau 2.3.

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Dominant (1)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit (PEC):	Compatible (2)
Comerç mitjà (MEC):	Incompatible
Comerç gran: (GEC)	Incompatible
Comerç territorial (GECT)	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible (3)
Hoteler:	Compatible (4)
Industrial:	Compatible (5)
Estació de servei	Compatible (6)

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (7)
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Incompatible
Restauració:	Compatible (8)
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible (9)

OBSERVACIONS:

(1) A la subzona 2.3.b i 2.3.c s'admet una densitat màxima de dos habitatges per parcel·la.
A la subzona 2.3.e i 2.3.j s'admet l'habitatge aparellat si la parcel·la és igual o superior a 1.000 m2, amb una densitat màxima de dos habitatges.
A la subzona 2.3.h s'admet les construccions en filera o aparellades, amb una densitat màxima d' un habitatge per cada 250 m2 de parcel·la.
A la subzona 2.3.d i 2.3.k s'admet l'ús plurifamiliar si aquest ús és el que tenia en el moment d'aprovar inicialment el Pla General.
A la subzona 2.3.m s'admet l'edificació aparellada, amb una densitat màxima de dos habitatges per parcel.la.
En general, a la zona 2.3 en parcel.les de superfície major de 5.000 m2, prèvia la redacció i aprovació d'un Pla de Millora Urbana, es permet l'ús d'habitatge plurifamiliar amb una densitat màxima d'un habitatge cada 1000 m2 de parcel.la, sempre i quan es justifiqui la millor implantació de l'edificació i respecte a la topografia i l'arbrat existent, i es mantingui la indivisibilitat de la finca, i la tipologia unifamiliar aïllada de les edificacions.

(2) S'admeten comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de dos-cents cinquanta metres quadrats (250m2)

(3) S'admeten fins a un màxim de vint-i-cinc (25%) de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professionals liberals.

(4) S'admet limitat a una superfície de sostre de l'edificació que serà, com a mínim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a sis parcel·les mínimes

(5) S'admet únicament les indústries de categoria primera en situació 2-a, 2-b i 2-c. S'admeten els tallers de reparació de vehicles amb una superfície que no superi els tres-cents (300) metres quadrats, i separats per carrers o franges de quinze (15) metres de la primera residència.

(6) S'admeten amb una superfície que no superi els tres-cents (300) metres quadrats, i separats per carrers o franges de quinze (15) metres de la primera residència.

(7) S'admeten amb les següents condicions:
- Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) limitat a un màxim de 10 parcel·les mínimes. Les separacions a partions de les edificacions doblaran les fixades per cada subzona amb un mínim de 6m.
- Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars). Els dispensaris s'admeten limitats a un màxim de 4 parcel·les mínimes i els consultoris i ambulatoris de malalts amb un màxim del 25% del sostre edificable.
- Les incloses en el grup 2.1. (clíniques d'animals) limitat a un màxim de 10 parcel·les mínimes. Les separacions a partions de les edificacions doblaran les fixades per cada subzona amb un mínim de 6m.
- Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) s'admeten amb un màxim del 25% del sostre edificable.

(8) S'admeten únicament els de classe D (Restaurants) amb les següents condicions:
- Superfície mínima de la parcel·la: 1000m2
- Ocupació de parcel·la: id/ resta 50%
- Ajardinament: pàrking arbrat.
- Separacions: Es doblaran les fixades per la zona
- Usos: no simultaneïtat excepte habitatge propi.
- Pàrking: 1 plaça cada 4 persones.

(9) S'admet únicament com a ús complementari

Article 209. **Zona amb volumetria vinculant. Clau 2.4.**

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible
Hab. Plurifamiliar:	Dominant
Comerç petit (PEC):	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Compatible (5)
Comerç gran: (GEC)	Compatible (5)
Comerç territorial (GECT)	Compatible (5)
Oficines i serveis:	Compatible (1)
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Compatible (2)
Estació de servei	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible (3)
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible (4)
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:	
(1)	S'admet només fins el 50% de la superfície construïda
(2)	Únicament s'admeten els usos industrials de primera i segona categoria.
(3)	S'admet únicament en planta baixa. Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants
(4)	S'admet únicament en planta baixa. Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants.
(5)	Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS)

Article 210. **Zona amb volumetria flexible. Clau 2.5.**

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible
Hab. plurifamiliar:	Dominant (1)
Comerç petit (PEC):	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Compatible (6)
Comerç gran: (GEC)	Compatible (6)
Comerç territorial (GECT)	Compatible (6)
Oficines i serveis:	Compatible (2)
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Compatible (3)
Estació de servei	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible (4)
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible (5)
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:	
(1)	A la subzona 2.5.b la densitat màxima és d'un habitatge per cada 200 m2 de parcel·la
(2)	S'admet només fins el 50% de la superfície construïda
(3)	Únicament s'admeten els usos industrials de primera i segona categoria.
(4)	S'admet únicament en planta baixa. Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants
(5)	S'admet únicament en planta baixa. Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants.
(6)	Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS)

Article 213. Zona de dotacions i serveis privats que configuren carrers . Clau 3.1.

3. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit (PEC):	Compatible (2)
Comerç mitjà (MEC):	Compatible (2) i (3)
Comerç gran: (GEC)	Incompatible
Comerç territorial (GECT)	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Incompatible
Estació de servei	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:	
(1)	Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
(2)	S'admet únicament com a ús complementari.
(3)	Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS)

Article 214. Zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts. Clau 3.2.

6. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit (PEC):	Compatible (2)
Comerç mitjà (MEC):	Compatible (2) i (5)
Comerç gran: (GEC)	Incompatible
Comerç territorial (GECT)	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible (3)
Hoteler:	Compatible (3)
Industrial:	Incompatible
Estació de servei	Compatible (3)

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (4)
Assistencial:	Compatible (4)
Cultural / Religiós:	Compatible (3)
Recreatiu:	Compatible (3)
Restauració:	Compatible (3)
Esportiu:	Compatible (3)
Administratiu:	Compatible (3)
Serveis tècnics:	Compatible (3)
Aparcament:	Compatible (3)

OBSERVACIONS:	
(1)	Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
(2)	S'admet únicament com a ús complementari.
(3)	Excepte a la zona 3.2.f que no s'admet.
(4)	A la subzona 3.2.f, prèviament a l'atorgament de llicència, caldrà redactar un Pla Especial on es defineixin els accessos i s'ordeni l'emplaçament de l'edificació.
(5)	Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS)

Article 215. **Zona comercial que configura carrer. Clau 4.1.**

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit (PEC):	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Dominant (2)
Comerç gran: (GEC)	Dominant (2)
Comerç territorial (GECT)	Dominant (2)
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Incompatible
Estació de servei	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:	
(1)	Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
(2)	Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS)

Article 219. Zona d'indústria que configura carrers. Clau 5.1.

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit (PEC):	Incompatible
Comerç mitjà (MEC):	Compatible (2) i (3)
Comerç gran: (GEC)	Compatible (2)
Comerç territorial (GECT)	Compatible (2)
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Incompatible
Industrial:	Dominant
Estació de servei	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (3)
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:	
(1)	És permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.
(2)	Limitat als establiments comercials singulars. Entre els establiments comercials singulars de la zona es contemplen els usos que estiguin directament relacionats amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector amb una superfície de venda inferior al 25 % de la destinada a la producció.
(3)	Els edificis per a comerç de queviures a l'engròs estaran obligats a separar-se de l'edificació, dins de la parcel·la o amb el concurs dels espais públics en ús, de 25m respecte de qualsevol edificació industrial existent admissible limítrof amb la parcel·la.
(4)	S'admet el grup 1.2 (dispensaris, consultoris i ambulatoris de malalts), el grup 2.1 (clíniques d'animals) i el grup 2.2 (consultoris d'animals)

Article 220. Zona amb indústria amb espais oberts. Clau 5.2.

5. CONDICIONS D'ÚS

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit (PEC):	Incompatible
Comerç mitjà (MEC):	Compatible (2) i (3)
Comerç gran: (GEC)	Compatible (2) i (3)
Comerç territorial (GECT)	Compatible (2)
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Incompatible
Industrial:	Dominant
Estació de servei	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (3)
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:	
(1)	Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.
(2)	Limitat als establiments comercials singulars. Entre els establiments comercials singulars de la zona es contemplen els usos que estiguin directament relacionats amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector amb una superfície de venda inferior al 25 % de la destinada a la producció.
(3)	Els edificis per a comerç de queviures a l'engròs estaran obligats a separar-se de l'edificació, dins de la parcel·la o amb el concurs dels espais públics en ús, de 25m respecte de qualsevol edificació industrial existent admissible limítrof amb la parcel·la.
(4)	S'admet el grup 1.2 (dispensaris, consultoris i ambulatoris de malalts), el grup 2.1 (clíniques d'animals) i el grup 2.2 (consultoris d'animals)

Article 222. Zona de protecció. Clau 7.

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. Plurifamiliar:	Dominant
Comerç petit (PEC):	Compatible (2)
Comerç mitjà (MEC):	Compatible (3)
Comerç gran: (GEC)	Compatible (3)
Comerç territorial (GECT)	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible (4)
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Incompatible (5)
Estació de servei	Incompatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari	Compatible (6)
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible (7)
Restauració:	Compatible (8)
Esportiu:	Compatible (9)
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:

(1) Serà obligatori en el grup d'habitatges unifamiliars de Sant Narcís

(2) S'admet a les plantes les plantes baixes dels habitatges plurifamiliars i en les àrees d'habitatges unifamiliars només en locals fins a 250 m2.

(3) Només s'admeten en edificis exclusius.

(4) S'admet només fins al 50% de la superfície construïda.

(5) Són compatibles només les indústries de categoria primera en situació 2-a, 2-b i 2-c. No s'admeten tallers de reparació de vehicles ni l'ampliació dels existents, amb limitacions segons l'accés i la proximitats d'usos públics.

(6) S'admet amb les següents condicions:

- S'admeten des del grup 1.1. Clíniques, hospitals sanitaris i similars de malalts.
- S'admeten des del grup 1.2. Dispensaris, ambulatoris i consultoris de malalts en locals de superfície útil menor de 150 m2.
- S'admeten des del grup 2-2. Consultoris d'animals, en locals de superfície útil menor de 150 m2

(7) L'ús recreatiu serà compatible segons el sector i l'àmbit d'afectació a la zona o al medi. No s'admet la classe F (discoteques, sales de ball, sales de festa amb espectacle).

(8) S'admeten les classes B,C (C.1, C.2, C.3) i D. L'horari de tancament de les activitats compreses a les B, C.1, C.2 serà fins a les 01:00 hores. L'ampliació d'aquest horari comportarà l'acreditació i el compliment de les condicions tècniques d'una activitat de la classe E.

(9) Només s'admet en planta baixa i en edifici d'ús exclusiu.

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE LA SUBZONA 4.2.g (plaça vila de Salt)

Article 9. Modificació de l'article 216 del text refós de les NNUU del PGOU.

Per la incorporació de la definició de la subzona 4.2.g (Plaça Vila de Salt) es modifica l'article 216 de les NNUU del text refós del pla general d'ordenació urbana que adopta el redactat següent:

Article 216. Zona comercial amb espais oberts. Clau 4.2.

1 DEFINICIÓ:

Comprèn els sòls destinats a ser ocupats bàsicament per usos comercials, caracteritzats per una volumetria especial derivats d'una operació de concentració de l'aprofitament destinat a la formació de noves centralitats.

2. SUBZONES:

Subzones: S'identifiquen les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona.
Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

- Mas Gri — Clau 4.2.a
- Sector Palau — Clau 4.2.b
- Can Turon — Clau 4.2.c
- Mas Xirgu — Clau 4.2.d
- Can Caula — Clau 4.2.e
- Plaça Vila de Salt — Clau 4.2.g

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	L'existent, no es permet cap divisió. A la subzona 4.2.c: 5.000 m2.
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
Condició de solar	art. 59	

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	
Edificabilitat	art. 64	1 m2st/m2s A la subzona 4.2.c: 0,80 m2st/m2s A la subzona 4.2.g: 1,15 m2st/m2s
Edif. màx. De la parcel·la	art. 65	
Ocupació màxima	art. 66	70% A la subzona 4.2.b: 100% A la subzona 4.2.d: 60%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	
Posició de l'edificació	art. 69	L'edifici es col·locarà segons l'ocupació predeterminada o relativa en el plànol d'ordenació del sòl urbà.
Planta baixa	art. 70	
Planta soterrani	art. 71	
Planta pis	art. 72	
Planta sotacoberta	art. 73	
Coberta	art. 74	
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75	
Regles sobre mitgeres	art. 76	

Cossos sortints	art. 77	
Elements sortints	art. 78	
Patis de llum i de ventilació	art. 79	
Composició de façana	art. 80	
Tanques	art. 81	
Alçada reguladora referida a la parcel·la	art. 89	9,50 m A la subzona 4.2.a: 9,00 m A la subzona 4.2.b: 6,00 m A la subzona 4.2.d i 4.2.g: 10,00 m
Punt d'aplicació de l'AR referida a la parcel·la	art. 90	
Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la	art. 91	
Planta baixa referida a la parcel·la	art. 92	
Separacions mínimes	art. 93	A la subzona 4.2.d la separació mínima a carrer, a lateral i a fons serà de 3 m. A la subzona 4.2.g: la separació mínima a carrer serà de 6 m, a fons i a lateral de 3 m.
Construccions auxiliars	art. 94	

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit (PEC):	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Dominant (2)
Comerç gran: (GEC)	Dominant (2)
Comerç territorial (GECT)	Dominant (2)
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Incompatible
Estació de servei	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

A la subzona de Can Caula, clau 4.2.e, s'admet l'ús industrial vinculat a l'activitat existent.

OBSERVACIONS:	
(1)	Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
(2)	Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS)

6. CONDICIONS D'APARCAMENT

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Regulació particular de l'aparcament	art. 112-116	

Article 10. Gestió: Delimitació dels PA 110 – Plaça Vila de Salt I; PA 111 – Plaça Vila de Salt II; PA 112 – Plaça Vila de Salt III i PA 113 – Plaça Vila de Salt IV.

Als efectes d'efectuar les cessions d'espais lliures públics i aprofitament, es delimiten 4 polígons d'actuació a l'entorn de la Plaça vila de Salt, coincidint cada un amb una activitat implantada. Les condicions específiques dels PA s'estableixen a les fitxes que segueixen.

PA-110 PLAÇA VILA DE SALT I

ÀMBIT:

- A la Plaça Vila de Salt. Parcel·la cadastral núm. 4060201.
- La superfície del polígon és de 9.895 m2.

OBJECTIUS GENERALS:

- Transformació de l'ús industrial a comercial
- Obtenció del pagament substitutori de la cessió dels sistemes que requereix la modificació.
- Obtenció del pagament substitutori de la cessió del 15 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

		Superfícies	
		m2	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL POLÍGON		9.895,00	100,00
Sostre màxim (m2 sostre):	11.379,25		
Edificabilitat màxima bruta (m2sostre / m2 sòl):	1,15		
Ús global:	COMERCIAL		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:			
Espais lliures i equipaments:		Pagament substitutori de 853,44 m2	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		9.895,00	100,00
Comercial:		9.895,00	

ALTRES DETERMINACIONS

- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de la zona 4.2.g
- La delimitació del polígon i ordenació estan reflectides en els plànol o_1a de la modificació.

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- El sector s'executarà per compensació bàsica, mitjançant reparcel·lació econòmica amb propietari únic.
- Les persones propietàries compliran el seu deure de pagament substitutori de les cessions com a condició prèvia de la concessió i en el moment de l'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació.
- El polígon es podrà executar en dues fases, fent-se efectiu en cada fase el pagament substitutori corresponent al sostre comercial atorgat en la llicència..
- Els nous usos s'implantaran en un termini de 2 anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual de pla general. La segona fase podrà diferir-se un màxim de 5 anys a partir de l'execució de la primera.

PA-111 PLAÇA VILA DE SALT II

ÀMBIT:

- A la Plaça Vila de Salt. Parcel·la cadastral núm. 4060205.
- La superfície del polígon és de 4.579 m2.

OBJECTIUS GENERALS:

- Transformació de l'ús industrial a comercial
- Obtenció del pagament substitutori de la cessió dels sistemes que requereix la modificació.
- Obtenció del pagament substitutori de la cessió del 15 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

		Superfícies	
		m2	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL POLÍGON		4.579,00	100,00
Sostre màxim (m2 sostre):	5.265,85		
Edificabilitat màxima bruta (m2sostre / m2 sòl):	1,15		
Ús global:	COMERCIAL		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:			
Espais lliures i equipaments:		Pagament substitutori de 394,94 m2	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		4.579,00	100,00
Comercial:		4.579,00	

ALTRES DETERMINACIONS

- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de la zona 4.2.g
- La delimitació del polígon i ordenació estan reflectides en els plànol o_1a de la modificació.

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- El sector s'executarà per compensació bàsica, mitjançant reparcel·lació econòmica amb propietari únic.
- Les persones propietàries compliran el seu deure de pagament substitutori de les cessions com a condició prèvia de la concessió i en el moment de l'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació.
- El polígon es podrà executar en dues fases, fent-se efectiu en cada fase el pagament substitutori corresponent al sostre comercial atorgat en la llicència..
- Els nous usos s'implantaran en un termini de 2 anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual de pla general. La segona fase podrà diferir-se un màxim de 5 anys a partir de l'execució de la primera.

PA-112 PLAÇA VILA DE SALT III

ÀMBIT:

- A la Plaça Vila de Salt. Parcel·la cadastral núm. 4159601.
- La superfície del polígon és de 4.647 m2.

OBJECTIUS GENERALS:

- Transformació de l'ús industrial a comercial
- Obtenció del pagament substitutori de la cessió dels sistemes que requereix la modificació.
- Obtenció del pagament substitutori de la cessió del 15 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

		Superfícies	
		m2	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL POLÍGON		4.647,00	100,00
Sostre màxim (m2 sostre):	5.344,05		
Edificabilitat màxima bruta (m2sostre / m2 sòl):	1,15		
Ús global:	COMERCIAL		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:			
Espais lliures i equipaments:		Pagament substitutori de 400,80 m2	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		4.647,00	100,00
Comercial:		4.647,00	

ALTRES DETERMINACIONS

- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de la zona 4.2.g
- La delimitació del polígon i ordenació estan reflectides en els plànol o_1a de la modificació.

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- El sector s'executarà per compensació bàsica, mitjançant reparcel·lació econòmica amb propietari únic.
- Les persones propietàries compliran el seu deure de pagament substitutori de les cessions com a condició prèvia de la concessió i en el moment de l'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació.
- El polígon es podrà executar en dues fases, fent-se efectiu en cada fase el pagament substitutori corresponent al sostre comercial atorgat en la llicència..
- Els nous usos s'implantaran en un termini de 2 anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual de pla general. La segona fase podrà diferir-se un màxim de 5 anys a partir de l'execució de la primera.

PA-113 PLAÇA VILA DE SALT IV

ÀMBIT:

- A la Plaça Vila de Salt. Parcel·les cadastrals núm. 4262406 i 4262407.
- La superfície del polígon és de 4.697 m2.

OBJECTIUS GENERALS:

- Transformació de l'ús industrial a comercial
- Obtenció del pagament substitutori de la cessió dels sistemes que requereix la modificació.
- Obtenció del pagament substitutori de la cessió del 15 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

		Superfícies	
		m2	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL POLÍGON		4.697,00	100,00
Sostre màxim (m2 sostre):	5.401,55		
Edificabilitat màxima bruta (m2sostre / m2 sòl):	1,15		
Ús global:	COMERCIAL		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:			
Espais lliures i equipaments:		Pagament substitutori de 405,12 m2	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		4.697,00	100,00
Comercial:		4.697,00	

ALTRES DETERMINACIONS

- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de la zona 4.2.g
- La delimitació del polígon i ordenació estan reflectides en els plànol o_1a de la modificació.

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- El sector s'executarà per compensació bàsica, mitjançant reparcel·lació econòmica amb propietari únic.
- Les persones propietàries compliran el seu deure de pagament substitutori de les cessions com a condició prèvia de la concessió i en el moment de l'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació.
- El polígon es podrà executar en dues fases, fent-se efectiu en cada fase el pagament substitutori corresponent al sostre comercial atorgat en la llicència.
- Els nous usos s'implantaran en un termini de 2 anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual de pla general. La segona fase podrà diferir-se un màxim de 5 anys a partir de l'execució de la primera.

CAPÍTOL IV. DELIMITACIÓ PMU CAN TURON

Article 10. PMU-36 Can Turon.

Per la regulació específica de l'àmbit de Can Turon es delimita un sector de PMU que es descriu a la fitxa que segueix on s'estableixen els paràmetres de gestió i ordenació específica. Pel que fa als valors numèrics i a efectes justificatius, es tindran en compte les dades remarcades de color gris a les fitxes; la resta resulten de quocients dels que poden resultar petites diferències a raó de la reducció de decimals.

PMU-36 CAN TURON

ÀMBIT:

- Afecta un àmbit de sòls al sud de la intersecció de la carretera de Sant Feliu amb la carretera de Barcelona.
- La superfície del sector és de 56.203,29 m2.

OBJECTIUS GENERALS:

- Obtenció del sòl, per cessió lliure i gratuïta, destinat espais lliures, equipaments i sistema viari.
- Urbanització del sòl destinat a sistema viari espais lliures i vialitat a càrrec dels propietaris del sector.
- Establir paràmetres d'ordenació de l'edificació que garanteixin l'establiment d'uns usos comercials adequadament implantats i ben integrats i relacionats amb en els teixits residencials de l'entorn.
- Establir criteris específics de millora de la l'espai públic i la vialitat, així com d'ordenació de volums, façanes i espais lliures de les parcel·les per aconseguir una òptima implantació paisatgística.
- Millorar la mobilitat del sector, especialment per vianants i ciclistes.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		Superfícies	
		m2	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:		56.203,29	100,00
Sostre màxim (m2 sostre):	32.985,36		
Edificabilitat màxima bruta (m2sostre / m2 sòl):	0,587		
Ús global:	COMERCIAL		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		18.669,09	33,22
Viari:			
Espais lliures:		6.894,36	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		37.534,20	66,78
Comercial:		37.534,20	

ALTRES DETERMINACIONS

- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de la zona 4.2.
- La delimitació del sector i ordenació estan reflectides en els plànol O1b de la modificació.

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- El sector s'executarà per compensació bàsica.
- El PMU, d'acord amb els criteris de la ordenació indicativa del plànol O_2b, podrà desenvolupar l'ordenació volumètrica sense en cap cas modificar els paràmetres bàsics del PA. A aquests efectes són paràmetres bàsics el sostre màxim, els usos principals i compatibles i els estàndards mínims de sistemes.
- Determinacions específiques:
  - Desenvolupament mitjançant un Pla de Millora Urbana
  - El PMU incorporarà un estudi d'impacte i integració paisatgístic (EIIP) que contindrà les següents justificacions:
    - ✓ D'integració de volums i façanes de tot l'àmbit, especialment en el front de la C-65
    - ✓ De l'enjardinament de l'espai lliure privat, establint mesures adequades d 'integració en el tractament i plantacions d'aquest espai, especialment en la perllongació visual dels carrers Astúries i Can Turon(vers el nord) on es preveuran passos peatonals d'ùs públic; així com en la franja paral·lela a la C-65 no edificada.
  - No es permet l'ús de tanques de límit de parcel·la
  - S'incorporarà un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que, almenys,resoldrà la connexió de vianants i ciclistes de l'àmbit amb el sector de La Pabordia, travessant la C-65.
- Els solars resultants del sector s'edificaran en un termini de 4 anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual de pla general.
- Es fixa l'obligació de que els propietaris es constitueixin en una junta de conservació, excepte si el PMU estableix un sistema d'execució simultània de la urbanització amb les edificacions

Disposició addicional 1a.

Als sectors de planejament urbanístic, amb planejament derivat tramitat en desenvolupament del Pla general vigent amb anterioritat a la Llei 1/2009, de 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials, que no incorporin regulació específica pels usos comercials, se'ls aplicarà el règim de compatibilitat de l'ús comercial establert en aquesta modificació.

Disposició addicional 2a.

Per tot allò no regulat específicament en aquesta modificació puntual del Pla General serà d'aplicació la regulació establerta a les normes urbanístiques del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona.

Expedient: 11/44732

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 27 de juliol de 2011 va adoptar el següent acord:

-1 Aprovar definitivament la modificació núm. 39 del Pla general d'ordenació urbana d'adaptació d'usos comercials al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, promogut i tramès per l'Ajuntament de Girona amb la incorporació d'ofici en l'apartat condicions de gestió de la fitxa PMU-36 can Turon de la següent determinació: "Cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació respecte el planejament vigent modificat".

Girona, 27 de juliol de 2011

La secretària de la Comissió

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
Territorial i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Atès que la modificació comporta, en les parcel·les de la plaça de Salt i del PMU can Turon, una transformació dels usos anteriorment establerts i, en aplicació de l'article 99 del DLEG 1/2010 del text refós de la LUC, aquesta modificació ha d'incloure en la documentació les especificacions següents:

- La previsió en el document de l'agenda de l'execució immediata i l'establiment del termini concret per aquesta execució.
- Una avaluació econòmica de la rendibilitat de la operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

3.1. Agenda

S'estableixen els següents terminis per les parcel·les incloses en els àmbits de la plaça Vila de Salt i Can Turon:

- Les persones propietàries de les parcel·les afectades en els PA 110 - Plaça Vila de Salt I, PA 111 - Plaça Vila de Salt II, PA 110 - Plaça Vila de Salt III; PA 110 - Plaça Vila de Salt IV, compliran el seu deure, de pagament substitutori de les cessions, mitjançant reparcel·lació econòmica amb propietari únic. El polígon es podrà executar en dues fases, fent-se efectiu en cada fase el pagament substitutori corresponent al sostre comercial atorgat en la llicència..
- Els nous usos s'implantaran en un termini de 2 anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual de pla general. La segona fase podrà diferir-se un màxim de 5 anys a partir de l'execució de la primera.
- Els solars resultants del sector PMU-36 Can Turon s'edificaran en un termini de 4 anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual de pla general.

3.2. Avaluació econòmica i financera

1. CRITERIS I OBJECTIUS

Els objectius d'aquest document són:

- Avaluació econòmica de la rendibilitat de la modificació, justificant en termes comparatius el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.
- Avaluació de la viabilitat econòmica de les actuacions de transformació d'ús previstes en la present MPGOU

Així, l'increment de valor de l'aprofitament a raó de la transformació d'usos proposada, ha de permetre assumir els costos d'urbanització i cessions d'aprofitament corresponents.

2. AVALUACIÓ DE VIABILITAT ECONÒMICA DE LA MPGOU EN L'ÀMBIT DE LA PLAÇA VILA DE SALT

2.1 Metodologia.

El present estudi fa la comparativa entre el valor de les finques amb el planejament vigent i la proposta de modificació i, conclou amb el rendiment brut del sector, entès com a diferència entre el valor de les despeses i els beneficis previstos amb la modificació.

En les despeses s'inclou l'equivalent dinerari substitutori de les cessions obligatòries de zones verdes i espais lliures i del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanísrtic.

Els beneficis considerats són els que corresponen a la diferència de valor de la finca mitjançant el mètode de valor residual d'acord als usos permesos en l'actualitat i els proposats a la present modificació.

2.2 Previsió de costos

2.2.1 CESSIONS OBLIGATÒRIES DE ZONES VERDES I ESPAIS LLIURES

En tant que el sector està en sòl urbà consolidat i que es tracta d'una actuació aïllada de dotació, d'acord a l'article 100 de la LUC hi haurà un increment de reserves de zones verdes i espais lliures obligatòries. D'altra banda, la impossibilitat material d'emplaçar-les, permet als propietaris la substitució d'aquestes cessions per l'equivalent del seu valor econòmic. Aquest import nodreix un fons municipal destinat a adquirir espais lliures o equipaments de nova creació.

D'acord a l'apartat 3 de l'article 100 de la LUC, aquestes cessions seran el 7.5% del sostre total de l'àmbit supeditat a transformació d'ús. El càlcul es resumeix en el següent quadre.

Plaça Vila de Salt

Àmbit	Parc cad	Àmbit transf 4.2.g (m2 st)	C.1+ E mín (m2) 7,5/100 m2 st tr
PA 110	4060201	11379,25	853,44
PA 111	4060205	5265,85	394,94
PA 112	4159601	5344,05	400,80
PA 113	4262407 4262406	5401,55	405,12
	Total	27390,70	2054,30

La valoració monetària de la cessió obligatòria, s'ha fet d'acord a allò establert al Text refós de la Llei estatal de sòl, considerant el polígon fiscal com a l'àmbit especial homogeni.

Per a trobar el valor ponderat, s'ha considerat l'edificabilitat neta i les qualificacions urbanístiques resultant pel Polígon Fiscal 71_Can Xirgu, un valor residual net mig de 331,42€/m2 sòl.

qualificació	sol	edificabilitat	valor unitari	total	valor residual net m2
4,2	43969,25	47541,95	498,84 €	23.715.701,08 €	
5,1	1027	1643,2	242,69 €	398.795,30 €	
5,2	183472,05	213354,42	242,69 €	51.779.904,81 €	
3,2	2175,26	2175,26	250,31 €	544.492,08 €	
	230643,56	264714,83		76.438.893,28 €	**331,42 €**

A aquest valor caldrà sumar els costos d'urbanització que considerant les actuacions recents s'estima una mitja de 75 €/m2, resultant valor unitari total a imputar de 406,42 €/m2 sòl. La substitució de les cessions obligatòries per tant, per l'equivalent econòmic s'exposen en el quadre resum.

		MP PGOU		
		Cessió zones verdes		
	St àmbit transf	Sup [m2]	V. substitutori [€]	Repercusió
PA 110	11.379,25	853,44	**346.852,93 €**	30,48 €
PA 111	5.265,85	394,94	**160.509,30 €**	30,48 €
PA 112	5.344,05	400,80	**162.892,93 €**	30,48 €
PA 113	5.401,55	405,12	**164.645,60 €**	30,48 €
	27.390,70	2054,30	834.900,76 €	

2.2.2 DESPESES DE GESTIÓ.

Els propietaris hauran de cedir l'equivalent monetari substitutori de la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic preexistent i efectivament materialitzat. Es calcula als quadre adjunt. No s'ha considerat altres despeses de gestió ja que no hi ha obra urbanitzadora ni canvi de titularitat.

		PGOU vigent	**MP PGOU**			
		Valor residual	Valor residual			Repercusió
	St com no mat[m2]	Us industrial[€]	Us comercial[€]	Diferència[€]	15% apr add[€]	[€/m2 st]
PA 110	11.379,25 €	2.761.679,28 €	5.676.395,09 €	2.914.715,81 €	**437.207,37 €**	38,42 €
PA 111	177,85 €	43.163,18 €	88.718,23 €	45.555,04 €	**6.833,26 €**	1,30 €
PA 112	2.980,05 €	723.241,19 €	1.486.560,29 €	763.319,10 €	**114.497,86 €**	21,43 €
PA 113	3.368,55 €	817.527,93 €	1.680.358,61 €	862.830,67 €	**129.424,60 €**	23,96 €
	17.905,70 €	4.345.611,60 €	8.932.032,21 €	4.586.420,62 €	1.052.390,62 €	

2.3 Comparativa Valor actual – Valor proposta de modificació

El càlcul es fa de la viabilitat econòmica del procés d'execució del sector fins al moment en que el sòl ha sigut transformat, es a dir, fins que la urbanització està totalment executada i la disponibilitat dels solars són una realitat. Per tant no es considera el procés de construcció dels edificis, en el que es multiplicaran els agents econòmics que intervindran. En conseqüència, els ingressos previstos es calculen en funció dels preus de venda de solars urbanitzats que equivaldran al producte de la seva edificabilitat pels preus de repercussió del sostre edificable que correspongui a cada solar.

Els valors de repercussió es calculen pel mètode del valor residual, utilitzant els criteris de l'ordre "ECO 805/2003 sobre Normas de Valoración de Inmuebles":

$F = VM \times (1 - b) - j\ Ci$, on:
F = Valor del terreny.
VM = Valor de d'immoble en la hipòtesis de edifici acabat.
b = Marge o benefici net del promotor en tant por u.
Ci = Cadascú dels pagaments necessaris considerats.

Aquesta fórmula s'aplica a cada tipus d'edificació i d'ús previst en el planejament que s'està analitzant, aixi, s'ha valorat l'ús i s'ha homogeneïtzat en relació a la posició dins l'edifici.
Aquest estudi que parteix d'un anàlisi dels preus de venda de mercat es descriu pormenoritzadament en l'annex corresponent de valors de mercat

Us comercial	498,84€
Ús industrial	242,69E
Ús oficines-terciari	250,31€

La prospecció de valors ha estat realitzada sobre preus d'oferta en novembre de 2010. Els preus de venda corresponen a naus industrials, locals i oficines de 2ª mà. A aquests valors d'oferta s'ha aplicat un factor de correcció de 0,9 per adaptar-los als valors de compra real. Aquest factor s'afegeix al decalatge de preus entre 1ª i 2ª mà, pel que la hipòtesis es poden considerar realista.

		PGOU vigent	**MP PGOU**	
		Valor residual	Valor residual	
	St àmbit transf	Us industrial	Us comercial	Increment com-ind
PA 110	11.379,25	2.761.679,28 €	5.676.395,09 €	**2.914.715,81 €**
PA 111	5.265,85	1.277.991,86 €	2.626.802,74 €	**1.348.810,88 €**
PA 112	5.344,05	1.296.970,55 €	2.665.811,82 €	**1.368.841,27 €**
PA 113	5.401,55	1.310.925,48 €	2.694.494,97 €	**1.383.569,49 €**
	27.390,70	6.647.567,17 €	13.663.504,62 €	7.015.937,45 €

2.4 Justificació de la viabilitat econòmica

En el quadre adjunt es justifica la viabilitat dels polígons a partir del càlcul dels rendiments de les actuacions d'acord amb els criteris i paràmetres de l'avaluació.

Aquest rendiment s'entén com la diferència entre el valor d'increment de venda dels solars edificables i els costos globals per a la transformació.

	Sostre àmbit transf[m2]	Incr valor residual com-ind[€]	Cessió ZV V. substitutori [€]	Apr de cessió 15% apr add[€]	Rendiment Total[€]	Repercusió [€/m2 st]
PA 110	11.379,25	2.914.715,81 €	- 346.852,93 €	- 437.207,37 €	**2.130.655,51 €**	**187,24**
PA 111	5.265,85	1.348.810,88 €	- 160.509,30 €	- 6.833,26 €	**1.181.468,32 €**	**224,36**
PA 112	5.344,05	1.368.841,27 €	- 162.892,93 €	- 114.497,86 €	**1.091.450,47 €**	**204,24**
PA 113	5.401,55	1.383.569,49 €	- 164.645,60 €	- 129.424,60 €	**1.089.499,29 €**	**201,70**
	27.390,70	7.015.937,45 €	- 834.900,76 €	- 687.963,09 €	5.493.073,60 €	

2.5 Conclusions

D'acord amb els resultats obtinguts, i a fi d'avaluar la viabilitat de la modificació, es constata l'increment de valor de la modificació representa un rendiment unitari entre 187,24 €/m2 i 224,36 €/m2 sent la despesa respectivament entre 68,90 €/m2 i 31,78 €/m2 en relació al sostre dels àmbits.

3. AVALUACIÓ DE VIABILITAT ECONÒMICA DE LA MPGOU EN L'ÀMBIT DEL PMU-36 CAN TURON

3.1 Metodologia.

El present estudi fa la comparativa entre el valor de les finques amb el planejament vigent i amb la proposta de modificació i conclou amb el rendiment brut del sector, entesa com a diferència entre el valor de les despeses i els beneficis previstos amb la modificació.

En les despeses s'inclouen els costos d'urbanització necessaris dels espais de cessió proposats que ajuden a formalitzar una trama urbana més cohesionada i les despeses de gestió necessàries perquè els solars estiguin en condicions de ser edificats d'acord a aquesta modificació puntual. Entre aquests hi ha l'equivalent monetari substitutori de la cessió del 15% de l'aprofitament addicional.

Els beneficis considerats son els que corresponen a la diferencia del valor de la finca mitjançant el mètode de valor residual d'acord als usos permesos en l'actualitat i els proposats a la present modificació..

3.2 Previsió de costos: urbanització, indemnitzacions i expropiacions

3.2.1 DESPESES D'URBANITZACIÓ

En tant que el sector està urbanitzat d'acord al pla general vigent, els elements que es consideren de despeses d'urbanització són:

- Costos d'urbanització d'eixamplaments de vials
- Costos d'urbanització de noves zones verdes

Pels costos d'urbanització d'ampliació de vials s'ha considerat el mateix preu en la qualificació de sistemes C i A.

Per a les resta de noves zones verdes s'han considerat el graus d'urbanització de parc urbà.

En el quadre següent es resumeixen les despeses descrites en aquest apartat:

Costos obres d'urbanització	Amidament	unitat	€/unitat	Parcial
C1 enjardinament	5.255,72	[m2]	60,00 €	315.343,20 €
C1 passeig	1.638,64	[m2]	120,00 €	196.636,80 €
A2 eixamplament voreres	238,54	[m2]	120,00 €	28.624,80 €
	2.367,00	[m2]	120,00 €	284.040,00 €
				824.644,80 €

Els costos no inclouen l'IVA

3.2.2 DESPESES DE GESTIÓ.

En aquest capítol han estat considerades les despeses tècniques, i administratives.

Per al càlcul de les despeses tècniques (ambientals i geotècnics, projectes de planejament I d'urbanització, direccions d'obra i seguretat i legalitzacions), s'han aplicat els barems orientatius del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya resultant la següent relació:

Pla de millora urbana	76.929,57€
Projecte de reparcel·lació	6.650,60€
Projecte d'urbanització	69.489,91€
Despeses tècniques	153.070,08€

Per al càlcul de les despeses administratives (notaria, registre, etc.) s'han considerat una despesa fixa:

Despeses administratives	5.000,00€

D'acord amb els valors parcials anteriors, el cost total de gestió és de 158.070,08€

2.2.3 DESPESES TOTALS

La despesa total prevista d'acord amb els criteris esmentats es resumeix a continuació:

Cost total de despeses d'urbanització	824.644,80 €
Cost total de despeses de gestió	158.070,08€
TOTAL	982.7714,88€

Els costos no inclouen l'IVA

Aquesta despesa implica una repercussió de 29,79€/m2 de sostre edificable.

3.3 Valor residual PGOU

El càlcul es fa de la viabilitat econòmica del procés d'execució del sector fins al moment en que el sòl ha sigut transformat, es a dir, fins que la urbanització està totalment executada i els solars són una realitat. Per tant no es considera el procés de construcció dels edificis, en el que es multiplicaran els agents econòmics que intervindran. En conseqüència, els ingressos previstos es calculen en funció dels preus de venda de solars urbanitzats que equivaldran al producte de la seva edificabilitat pels preus de repercussió del sostre edificable que correspongui a cada solar.

Els valors de repercussió es calculen pel mètode del valor residual, utilitzant els criteris de l'ordre "ECO 805/2003 sobre Normas de Valoración de Inmuebles":

$F = VM \times (1 - b) - j\ Ci$

On:
F = Valor del terreny.
VM = Valor de d'immoble en la hipòtesis de edifici acabat.
b = Marge o benefici net del promotor en tant por u.
Ci = Cadascú dels pagaments necessaris considerats.

Aquesta fórmula s'aplica a cada tipus d'edificació i d'ús previst en el planejament que s'està analitzant, així, s'ha valorat l'ús i s'ha homogeneïtzat en relació a la posició dins l'edifici.
Aquest estudi que parteix d'un anàlisi dels preus de venda de mercat es desglossa en l'annex corresponent de valors de mercat

Us comercial	498,84€
Ús industrial	242,69E
Ús oficines-terciari	250,31€

La prospecció de valors ha estat realitzada sobre preus d'oferta en novembre de 2010. Els preus de venda corresponen a naus industrials, locals i oficines de 2ª mà. A aquests valors d'oferta s'ha aplicat un factor de correcció de 0,9 per adaptar-los als valors de compra real. Aquest factor s'afegeix al decalatge de preus entre 1ª i 2ª mà, pel que la hipòtesis es poden considerar realista.

Per homogeneïtzar la repercussió del valor segons el numero de plantes s'ha considerat la ocupació i els gàlibs permesos:

en edificis d'us comercial –qualificació 4.2		en ús terciari – qualificació 3.2	
PB	1	PB	1
P1	0.7	P1	1
P2	0.5	P2	1
Pati	0.15	Pati	0.15

A partir d'aquest estudi i aplicant els valors a l'edificabilitat total de l'actuació s'obtenen els següents valors d'aprofitament:

Qualificació	Parcel·la	Superfície	Sostre	Valor residual PGOU
4,2	4349501	13.757,05	11.005,64	4.322.133,71 €
4,2	4349202	13.199,88	10.559,90	4.609.825,91 €
3.2	4349502	16.314,02	11.419,81	3.281.278,57 €
		43.270,95	32.985,36	12.213.238,18 €

3.4 Valor residual MPGOU

S'ha valorat els aprofitaments proposats en la MPGOU amb els mateixos criteris que el valor actual.

Es constata que les parcel·les 4349501 i 4349202 tenen una diferència inferior a +-2% entre el valor d'una parcel·la en l'escenari actual d'usos i morfologia que estableix el PG i el de la proposta de la MPGOU

Qualificació	Parcel·la	Superfície	Sostre	Valor residual Modificació
4,2	4349501	11.844,99	11.005,64	4.425.746,28 €
4,2	4349202	11.880,37	10.559,90	4.527.411,28 €
4.2	4349502	13.808,84	11.419,81	4.778.590,47 €
		37.534,20	32.985,36	13.731.748,02 €

3.5 Justificació de la viabilitat econòmica

El present estudi calcula la previsió d'ingressos globals en relació als increments de valor de l'aprofitament per causa de la transformació d'usos o de la ocupació i gàlibs màxims.

Aplicant els criteris especificats en els anteriors apartats a les superfícies i edificabilitats establerts en cada sector delimitat, obtenim els resultats que es resumeixen en el quadre següent:

Valor apr PGOU	Valor apr MPGOU	Apr addicional	Cesió 15%	Costos	**Rendiment**
12.213.238,18 €	13.731.748,02 €	1.518.509,84	- 227.776,48	-982.714,88 €	**308.018,48 €**

Aquest rendiment s'entén com la diferència entre el valor d'increment de venda dels solars edificables i els costos globals per a la transformació.

2.4.2 Conclusions

Dels els resultats obtinguts, i a fi d'avaluar la viabilitat de la modificació, es desprèn que l'actuació té un **rendiment de 308.018,48 €,** que suposa un 32,67% de marge brut en relació a la inversió prevista.

ANNEX III. VALORS RESIDUALS DE REFERÈNCIA

Valors residual naus industrials

S'ha pres una mostra significativa de mercat immobiliari

Venta	Font	ref	Municipi	Construït	repercussió m2
1	milanuncios.com	11601580	Girona	4370	915,00 €
2	milanuncios.com	12219056	Girona	870	1.050,00 €
3	alfahaibatge.com		Quart	740	940,00 €
4	habitaclia.com	1261000738724	Girona	213	1.225,00 €
5	habitaclia.com	6303000862548	Vilablareix	2486	804,00 €
6	habitaclia.com	586000674518	Salt	885	915,00 €

Els valors de repercussió s'homogeneïtzen amb el següent criteri i es rebaixa el corresponent 10% que reflecteix la minoració determinada per la oferta-demanda per fer la corresponent mitjana aritmètica:

Homogeneïtzació

500m2<sup<1000m2	5%
sup<500m2	10%

Resultat dels càlculs anteriors, resulta un valor de mercat mig de **837,19 €**

Els valors de repercussió es calculen pel mètode del valor residual, utilitzant els criteris de l'ordre "ECO 805/2003 sobre Normas de Valoración de Inmuebles":

$$F = VM \times (1 - b) - j\ Ci$$

On:
F = Valor del terreny.
VM = Valor de d'immoble en la hipòtesis de edifici acabat.
b = Marge o benefici net del promotor en tant por u.
Ci = Cadascú dels pagaments necessaris considerats.

Valor venta mercat	Vm	**837,19 €**	
marge (ECO)	b	**27%**	
Construcció	Cc	368,45 €	Segons COAC 2010
		294,76 €	depreciació 20%
Total costos (1,25 Cc)	Ci	**368,45 €**	
			242,69 €

Per tant, s'ha considerat el valor residual d'us industrial de **242,69 €/m2**

Valors residual edificis comercials

S'ha pres una mostra significativa de mercat immobiliari

Venta	Font	ref	Municipi	Construït	repercussió m2
1	habitaclia.com	500000819207	Sarrià de Ter	4700	1.345,13 €
2	habitaclia.com	1064000816451	Platja D'Aro	390,75	3.071,02 €
3	habitaclia.com	1465000765914	Figueres	381	2.165,35 €
4	habitaclia.com	587000723114	Castellar del Vallès	624	1.483,97 €
5	habitaclia.com	530000551209	Cerdanyola del Vallès	385	1.766,23 €

*el factor d'homogeneïtzació dels patis es 0.125 el de la superfície construïda

Els valors de repercussió s'homogeneïtzen amb el següent criteri i es rebaixa el corresponent 10% que reflecteix la minoració determinada per la oferta-demanda per fer la corresponent mitjana aritmètica:

Homogeneïtzació

500m2<sup<1000m2	5%
sup<500m2	10%

Resultat dels càlculs anteriors, resulta un valor de mercat mig de **1.630,31 €**

Els valors de repercussió es calculen pel mètode del valor residual, utilitzant els criteris de l'ordre "ECO 805/2003 sobre Normas de Valoración de Inmuebles":

$F = VM \times (1 - b) - j\ Ci$

On:

F = Valor del terreny.

VM = Valor de d'immoble en la hipòtesis de edifici acabat.

b = Marge o benefici net del promotor en tant por u.

Ci = Cadascú dels pagaments necessaris considerats.

Valor venta mercat	Vm	**1.630,31 €**	
marge (ECO)	b	24%	
Construcció	Cc	657,95 €	Segons COAC 2010
		592,16 €	depreciació 20%
Total costos (1,25 Cc)	Ci	**740,19 €**	
			498,84 €

Per tant, s'ha considerat el valor residual d'us comercial de **498,84 €/m2**

Valors residual edificis terciaris-oficina

S'ha pres una mostra significativa de mercat immobiliari

Venda	Font	Municipi	Construït	repercussió m2
1	Habitat24	Girona	66	2.727,27 €
2	Habitat24	Girona	61	3.349,18 €
3	Habitat24	Girona	45	2.560,00 €
4	Habitat24	Girona	56	2.642,86 €
5	Habitat24	Girona	80	2.012,50 €
6	Habitat24	Girona	63	2.555,56 €
7	Habitat24	Girona	30	2.000,00 €
8	Habitat24	Girona	47	2.531,91 €
9	Habitat24	Girona	42	2.059,52 €
10	Habitat24	Girona	58	2.043,10 €
11	Habitat24	Girona	58	2.546,55 €
12	Habitat24	Girona	74	2.040,54 €
13	Habitat24	Girona	164	2.545,12 €
14	pisos.com	Girona	66	2.727,27 €
15	pisos.com	Girona	61	3.349,18 €
16	pisos.com	Girona	350	3.885,71 €

Els valors de repercussió s'homogeneïtzen amb el següent criteri i es rebaixa el corresponent 10% que reflecteix la minoració determinada per la oferta-demanda per fer la corresponent mitjana aritmètica:

Homogeneïtzació

sup<100m2	5%

Resultat dels càlculs anteriors, resulta un valor de mercat mig de **2.190,76 €**

Els valors de repercussió es calculen pel mètode del valor residual, utilitzant els criteris de l'ordre "ECO 805/2003 sobre Normas de Valoración de Inmuebles":

$$F = VM \times (1 - b) - j\ Ci$$

On:
F = Valor del terreny.
VM = Valor de d'immoble en la hipòtesis de edifici acabat.
b = Marge o benefici net del promotor en tant por u.
Ci = Cadascú dels pagaments necessaris considerats.

Valor venta mercat	Vm	2.190,76 €	
marge (ECO)	b	21%	
Construcció	Cc	1.315,90 €	Segons COAC 2010
		1.184,31 €	depreciació 20%
Total costos (1,25 Cc)	Ci	1.480,39 €	
			250,31 €

Per tant, s'ha considerat el **valor residual d'us comercial de 250,31 €/m2**

4. PLÀNOLS

i_1.	Situació	1/10.000
i_2a.	Ortofotomapa _plaça Vila de Salt	1/2.000
i_2b.	Ortofotomapa _can Turon	1/2.000
i_3a	Estructura de la propietat _plaça Vila de Salt	1/2.000
i_3b	Estructura de la propietat _can Turon	1/2.000
i_4.a	Planejament vigent _plaça Vila de Salt	1/2.000
i_4.b	Planejament vigent _can Turon	1/2.000
o_1. a	Planejament proposta _plaça Vila de Salt	1/2.000
o_1. b.	Planejament proposta _can Turon	1/2.000
o_2. b.	Ordenació indicativa PMU _can Turon	1/2.000

Equip redactor:

Servei de Planejament i Gestió / Àrea d'Urbanisme
Anna Barceló Puig, arquitecta cap de l'Àrea

Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte
Rosa Peralta Saguer, arquitecta
Xavier Artés Bosch, arquitecte

Joana Mendieta Bosch, advocada

Girona abril 2011