

DISPOSICIONS GENERALS

DEPARTAMENT DE TERRITORI

EDICTE de 19 d'octubre de 2023, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referent al municipi de Girona.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió d'11 d'octubre de 2023, va adoptar, entre d'altres, l'acord següent:

Exp.: 2023/081615/G

Modificació Puntual del PGOU número 82, per la regulació dels habitatges d'ús turístic al terme municipal de Girona

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, aquesta Comissió acorda:

1. Aprovar definitivament el Modificació Puntual del PGOU número 82, per la regulació dels habitatges d'ús turístic, de Girona, promogut i tramès per l'Ajuntament de Girona.
2. Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
3. Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveu l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà, per a la consulta i informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, dipositat en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya, tal com estableix l'article 103, apartats 1 i 2, del Text refós esmentat.

S'inclou, a continuació, l'enllaç al Registre de planejament urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat, amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del DOGC, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

CVE-DOGC-A-23292054-2023

<http://dtes.gencat.cat/rpuportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2023/81615/G&set-locale=ca>

La consulta de l'expedient administratiu es podrà fer, presencialment, en qualsevol dels serveis territorials d'Urbanisme, de 9 a 14 hores, de dilluns a divendres feiners.

Girona, 19 d'octubre de 2023

Sònia Bofarull i Serrat

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Annex

Normes urbanístiques de Modificació Puntual del PGOU número 82, per la regulació dels habitatges d'ús turístic, de Girona

(Vegeu la imatge al final del document)

[Girona_normativa_cat-356.pdf](#)

(23.292.054)

Annex

Normes urbanístiques de la Modificació Puntual del PGOU número 82, per a la regulació dels habitatges d'ús turístic del municipi de Girona

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Naturalesa i objecte.

Aquest document té la consideració de modificació puntual del text refós del Pla General d'ordenació urbana de Girona per la regulació dels establiments destinats a allotjament temporal del municipi, amb l'objectiu de preservar la prevalença del dret a l'habitatge per sobre de l'ús eventual de l'habitatge amb destinació a l'activitat econòmica d'allotjament turístic.

Article 2. Situació i àmbit

L'àmbit de la modificació comprèn tot el terme municipal.

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 atènyer-se a la superfície real.

Article 6. Determinacions

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

- Memòria descriptiva i justificativa
- Normativa
- Agenda i avaluació econòmica i financera
- Plànols

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

Article 7. Modificació de la classificació dels usos generals i específics.

Article 96. Classificació i definició dels usos generals.

Aquest Pla General distingeix i defineix els vuit usos globals següents:

1. Residencial: és aquell destinat a l'allotjament perllongat de persones en edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges.

2. Terciari i serveis: Comprèn les activitats de tipus comercial i de serveis de diferent naturalesa.

3. Industrial i tecnològic: Comprèn les activitats de tipus industrial i magatzem.

Es consideren activitats industrials les dirigides a la obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge, així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos o processos tècnics utilitzats.

4. Agrari i recursos naturals: Comprèn les activitats que són pròpies del medi rural, incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

5. Dotacional: Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat.

6. Comunicacions: Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviari) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

7. Serveis tècnics i mediambientals: Comprèn aquelles instal·lacions i espais reservats per als serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telecomunicacions, sanejament, emmagatzematge d'escombraries i similars; s'inclouen les oficines i els magatzems al servei d'aquest ús.

Comprèn igualment les instal·lacions i espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la neutralització i el reciclatge de residus líquids i sòlids, com també d'investigació i de divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

8. Espais lliures: Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans.

Article 97. Classificació segons la funció urbanística: usos generals i específics.

Les numeracions dels diferents apartats de l'article 97 no es corresponen amb les detallades al planejament vigent, atès que segueixen l'ordre assignat d'un planejament en tràmit d'aprovació definitiva.

Es modifiquen els apartats 3, 5, 18 i 20 de l'article 97 i s'elimina la inclusió de l'ús de cases de colònies i residències d'estudiants dins els usos assistencials; en resta la següent redacció:

Terciari i serveis

3. 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 duquin a terme mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats per l'ajuntament. Tampoc s'inclouen els usos de recreatiu, lleure, restauració ni comerç a l'engròs.

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:

- a. Petits establiments comercials (PEC): són aquells individuals o col·lectius que tenen una superfície de venda inferior a 800 m².
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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 comercials singulars (ECS): 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, pirotècnia 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 originen molèsties o generin riscos a la salubritat de les persones o de les coses, es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial.

C. Els comerços de venda s'admeten en planta baixa. En plantes pis o entresòls només s'admeten en les següents casuístiques:

1. Que tinguin accés independent de l'accés residencial de l'edifici.
2. Quan es tracti d'una activitat complementària -d'un ús admès a l'edifici-, on l'activitat principal en constitueixi almenys el 75%.

D. L'ús comercial de serveis com perruqueries, salons de bellesa o altres amb aflluències similars, s'admet en planta baixa amb accés directe des de la via pública; en la qualificació urbanística de Comercial (clau 4.1 i 4.2) s'admet en qualsevol planta.

En zones d'ús dominant residencial (unifamiliar o plurifamiliar), podran autoritzar-se en la planta immediatament superior a la planta baixa (planta entresol o planta primera) quan concorri alguna de les dues següents casuístiques:

1. Respectant que l'ús d'habitatge ocupi com a mínim el 50% del sostre total de l'edifici.
2. Quan es tracti d'un edifici sense ús d'habitatge.

Consideracions:

En edificis de nova planta, quan l'ús comercial s'autoritzi en planta immediatament superior a la planta baixa, s'exigirà un accés independent de la resta de l'edifici; en edificis existents, es prioritzarà un accés independent sempre que l'edificació ho possibiliti i es mantindran aquests accessos en cas de preexistència.

En cas d'usos comercials disconformes amb el present article, implantats amb anterioritat a l'aprovació de la MPGOU 72, s'admetran:

1. Els canvis de titularitat (sense canvi d'activitat)
2. El canvi d'activitat únicament quan es compleixi un mínim del 50% de sostre residencial.

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.

5. Allotjament temporal:

Comprèn les activitats d'ús privat o col·lectiu destinades a l'allotjament o estada temporal, que, per les seves característiques específiques, no s'inclouen en l'ús global d'equipament comunitari.

Totes les modalitats d'allotjament temporal es duran a terme d'acord amb la normativa sectorial corresponent, sota el principi d'unitat d'explotació i sotmeses a una única persona titular sobre la qual recau la responsabilitat del seu funcionament davant l'administració.

1. Allotjament turístic

a. Establiment hotel·ler:

Comprèn els edificis destinats a l'allotjament temporal, de curta durada, de transeünts, regentat per un titular diferent al conjunt dels ocupants i en la modalitat de lloguer d'habitacions o apartaments amb utilització d'instal·lacions comunes.

En zones d'ús dominant residencial (unifamiliar o plurifamiliar) els establiments hotel·lers només es podran autoritzar en edificis exclusius o que tinguin accés independent des de la via pública.

Es subdivideixen en dues modalitats:

1. Hotels: Són establiments hotel·lers que presten el servei d'allotjament en unitats d'allotjament i que, tant si disposen de serveis complementaris com si no en disposen, resten oberts les vint-i-quatre hores del dia
2. Pensions, hostals: Són establiments hotel·lers que presten el servei d'allotjament en habitacions que, per la dimensió, l'estructura o les característiques de l'establiment o per la tipologia dels serveis, no assoleixen els nivells exigits als hotels i als hotels apartament.

b. Apartament turístic:

Són els edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació, amb els serveis turístics corresponents.

En zones d'ús dominant residencial (unifamiliar o plurifamiliar) els apartaments turístics només es podran autoritzar en edificis exclusius o que tinguin accés independent des de la via pública.

c. Turisme rural:

Establiments en sòl no urbanitzable integrats que presten servei d'allotjament temporal en règim d'habitacions o de cessió d'habitatge sencer en edificacions preexistents anteriors a 1950, que respecten la tipologia arquitectònica de la zona i compleixen amb l'exigència d'integració en el paisatge, en els termes i condicions que prevegi l'ordenació urbanística.

d. Habitatge d'ús turístic:

Són aquells que són cedits pel seu propietari directament o indirecta, a tercers, de forma reiterada i a canvi de la contraprestació econòmica, per períodes de temps continus iguals o inferiors a 31 dies, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques que s'estableixen a la normativa sectorial vigent.

e. Llars compartides:

Comprèn els allotjaments turístics que són habitatge principal i residència efectiva de la persona titular, la qual cedeix habitacions i comparteix com a servei d'allotjament amb terceres persones a canvi de contraprestació econòmica i per a una estada igual o inferior a 31 dies. La persona titular ha de residir en l'habitatge mentre dura l'estada.

2. Albergs de joventut

D'acord amb la Llei 38/1991, de 30 de desembre, s'entén per alberg de joventut tota instal·lació que permanentment o temporalment es destini a donar allotjament, com a lloc de pas, d'estada o de realització d'una

activitat, a joves, en forma individual o col·lectiva, i també, amb determinades condicions, a famílies, adults i grups d'infants.

Els albergs de joventut assimilaran la seva localització a la de les pensions o hostals, excepte regulació específica a la zona de dotacions i serveis en espais oberts.

3. Residències d'estudiants i cases de colònies

Són residències col·lectives d'estudiants d'allotjament temporal les residències i col·legis majors universitaris, les residències d'estudiants i col·legis majors no universitaris i d'altres residències docents d'allotjament temporal, amb independència que la seva titularitat sigui pública o privada. D'acord amb la Llei 38/1991, de 30 de desembre, s'entén per casa de colònies tota instal·lació que permanentment o temporalment es destini a donar allotjament a grups d'infants o de joves participants en activitats educatives en el temps lliure, culturals i de lleure.

Les residències d'estudiants i cases de colònies assimilaran la seva localització:

- En sòl urbà a les Pensions o Hostals, excepte regulació específica a la zona de dotacions i serveis en espais oberts.
- En sòl no urbanitzable al del Turisme Rural.

Dotacional

18. 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 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.

20. Docent: Comprèn els centres d'ensenyament en tots els graus i modalitats així com totes aquelles instal·lacions al servei d'aquests centres, escoles bressol, centres d'idiomes, acadèmies, etc.

Les acadèmies, en zones d'ús dominant habitatge (unifamiliar o plurifamiliar), es regularan segons normativa aplicable al comercial de serveis. Aquesta determinació s'aplicarà a totes les tipologies d'acadèmia.

Article 8. Incorporació de la regulació específica de l'ús d'allotjament temporal. S'incorpora una SECCIÓ TERCERA TER a les normes urbanístiques del PGOU per a la REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS ALLOTJAMENT TEMPORAL, que inclourà els següents articles de nova creació:

Article 111_ter 1. Establiments destinats a allotjament temporal. Definició

Tenen la consideració d'establiments destinats a allotjament temporal, als efectes d'aplicació de la present normativa:

- Els establiments hotelers en la modalitat d'hotels, d'hostals o pensions, d'apartaments turístics, d'habitatges d'ús turístic i de llars compartides.
- Els albergs de joventut.

- Les residències col·lectives d'estudiants i cases de colònies. Quan aquests establiments admetin persones que no integren la comunitat universitària i/o educativa, s'entén que desenvolupen simultàniament l'activitat de residència amb l'activitat d'alberg. En conseqüència, s'aplicaran a aquests establiments les condicions urbanístiques determinades per als albergs de joventut, sens perjudici de les que li siguin d'aplicació per la seva condició de residència o casa de colònies.
- Tots aquells establiments sota qualsevol denominació que efectuïn una funció similar.

El/La titular de l'allotjament temporal està obligat a comunicar l'ús turístic del seu establiment, tenint en compte que la destinació a aquest ús ha de ser compatible amb la regulació dels usos d'on estigui ubicat. La inscripció al Registre de Turisme la farà la Generalitat un cop l'ajuntament li hagi comunicat les dades de l'habilitació de l'activitat.

Resten exclosos d'aquesta regulació específica els allotjaments estables o temporals que es consideren com equipaments sanitaris o assistencials, els establiments d'allotjament temporal vinculats als serveis socials i també els establiments de turisme rural.

Article 111_ter 2. Relació entre l'ús turístic i l'ús residencial.

- La suma d'establiments d'habitatge d'ús turístic, llar compartida i apartaments turístics, no podrà superar, en cap sector de la ciutat, el 15% dels habitatges de cada sector. En cas que el càlcul del percentatge en resulti un nombre no enter, es prendrà com a límit el nombre enter inferior.
- En el cas dels habitatges inclosos dins l'àmbit del Pla Especial de reforma Interior del Barri Vell, el percentatge serà en relació a l'àmbit del PERI Barri Vell.
- Els habitatges del sector Mercadal fora del PERI del Barri Vell, s'avaluaran com la resta de sectors, en relació a la totalitat del sector Mercadal.
- En els edificis destinats a apartaments turístics es comptabilitzaran el nombre d'habitatges equivalents a la resultant d'aplicar la densitat establerta per la qualificació urbanística de la parcel·la.
- Les dades dels habitatges existents del sector i la relació amb l'allotjament temporal s'obtindran trimestralment de la Unitat Municipal d'Anàlisi Territorial (UMAT); s'avaluaran les peticions per ordre de registre en relació a les dades obtingudes en els diferents informes trimestrals a 1 de gener, 1 d'abril, a de juliol i 1 d'octubre, prèvia avaluació en l'àmbit dels diferents sectors del municipi.
- La implantació d'habitatge d'ús turístic en un habitatge preexistent no comporta la pèrdua de la condició d'ús residencial.

Article 111_ter 3. Compatibilitat amb la qualificació del sòl.

Els usos d'habitatge d'ús turístic i de llar compartida es podran implantar únicament en aquelles zones on, d'acord amb el planejament vigent, s'admet l'ús residencial; la taula que segueix reflecteix la ubicació dels diferents usos d'allotjament temporal en les diferents zones on s'admeten:

Zona d'implantació	Hotel	Alberg/ res. estudiants	Apart. turístic	Pensió/ hostal	H.u.t.	Llar compartida
General residencial que configura carrers	Admès	Admès	Admès	Admès	Admès	Admès
General residencial amb espais oberts	Admès	Admès	Admès	Admès	Admès	Admès
Protecció	Admès	Admès	Admès	Admès	Admès	Admès
Dotacions i serveis privats que configuren carrers	Admès	Admès	Admès	Admès	No admès	No admès
Dotacions i serveis privats amb espais oberts	Admès	Admès	No admès	No admès	No admès	No admès
Comercial que configura carrer	Admès	No admès	No admès	No admès	No admès	No admès
Comercial amb espais oberts	Admès	No admès	No admès	No admès	No admès	No admès

Article 111_ter 4. Condicions d'emplaçament

Els establiments destinats a allotjament temporal es podran implantar únicament en aquelles zones establertes en l'article precedent, havent-se de donar compliment a les següents condicions:

- a) Els habitatges d'ús turístic i les llars compartides s'han de considerar en el còmput de la densitat de la parcel·la de forma que la seva implantació no podrà comportar en cap cas la superació de la densitat màxima admesa pel planejament vigent.
- b) Els habitatges d'ús turístic i llars compartides han de complir les condicions següents:
 - Disposar prèviament de la condició d'habitatge d'acord amb les determinacions de la normativa urbanística municipal i sectorial d'aplicació.
 - Disposar de cèdula d'habitabilitat i satisfer en tot moment les condicions tècniques i de qualitat exigibles als habitatges en general.
 - No ser ocupats amb més places que les indicades a la cèdula.
- c) S'admetran les diferents modalitats dels establiments hotelers en edificis sencers o parts de l'edifici sempre i quan compleixin ambdues condicions següents:
 - a. Tenir accés i nucli de comunicació independent.
 - b. Estar situats per sota dels habitatges de residencial permanent.
- d) En els establiments d'allotjament temporal no s'admet la localització en planta baixa d'habitacions amb façana a carrer en edificis amb alineació a vial, excepte:

- Si es relacionen amb plantes superiors i es destinen exclusivament a recepció i serveis comuns;
 - Si es tracta d'habitatge unifamiliar.
- e) Els establiments destinats a allotjament temporal no es podran implantar en sòl destinat a habitatge protegit.

Article 111_ter 5. Règim de compatibilitat d'usos

Els diferents usos d'establiments destinats a allotjament temporal, excloses les residències d'estudiants i aquells de similar naturalesa són admesos en un mateix edifici, sens perjudici d'haver de respectar en tot cas els requeriments fixats per la normativa turística

Article 111_ter 6. Situació de fora d'ordenació

En cap cas els establiments destinats a allotjament temporal es poden ubicar en edificis que es trobin en situació de fora d'ordenació del planejament urbanístic.

Article 111_ter 7. Determinacions en matèria ambiental

El desenvolupament de les previsions contingudes en la proposta haurà de respectar el compliment legislació vigent en matèria ambiental.

Article 9. Modificació de la zona de ciutat vella.

Article 200. Zona de ciutat vella. Clau 1.1.

5. Condicions d'ús:

Es modifica la designació d'ús hoteler (5) que passa a denominar-se "ús d'allotjament temporal", desglossant-se en les subcategories que segueixen; s'incorpora l'ús docent (20):

ÚS GENERAL	ÚS ESPECÍFIC			DOMINANT	COMPATIBLE	CONDICIONAT
TERCIARI I SERVEIS	5	ALLOTJAMENT TEMPORAL	1a. Estab. hoteler			Condicionat al compliment de la regulació de l'ús d'allotjament temporal establerta al Títol III, capítol quart.
			1b. Apart. turístic			
			1d. Hab. ús turístic			
			1e. Llar compartida			
DOTACIONAL	20	DOCENT				

Article 10. Modificació de la zona d'eixample.

Article 201. zona d'eixample. Clau 1.2. Usos

5. Condicions d'ús:

Es modifica la designació d'ús hoteler (5) que passa a denominar-se "ús d'allotjament temporal", desglossant-se en les subcategories que segueixen; s'incorpora l'ús docent (20):

ÚS GENERAL	ÚS ESPECÍFIC			DOMINANT	COMPATIBLE	CONDICIONAT
TERCIARI I SERVEIS	5	ALLOTJAMENT TEMPORAL	1a. Estab. hoteler			Condicionat al compliment de la regulació de l'ús d'allotjament temporal establerta al Títol III, capítol quart.
			1b. Apart. turístic			
			1d. Hab. ús turístic			
			1e. Llar compartida			
DOTACIONAL	20	DOCENT				

Article 11. Modificació de la zona d'edificació en filera.

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

5. Condicions d'ús:

Es modifica la designació d'ús hotel·ler (5) que passa a denominar-se "ús d'allotjament temporal", desglossant-se en les subcategories que segueixen; s'incorpora l'ús docent (20):

ÚS GENERAL	ÚS ESPECÍFIC				DOMINANT	COMPATIBLE	CONDICIONAT
TERCIARI I SERVEIS	5	ALLOTJAMENT TEMPORAL	1a.	Estab.hotel·ler			Condicionat al compliment de la regulació de l'ús d'allotjament temporal establerta al Títol III, capítol quart.
			1b.	Apart.turístic			
			1d.	Hab. ús turístic			
			1e.	Llar compartida			
DOTACIONAL	20	DOCENT					

Article 12. Modificació de la zona d'edificació oberta.

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

5. Condicions d'ús:

Es modifica la designació d'ús hotel·ler (5) que passa a denominar-se "ús d'allotjament temporal", desglossant-se en les subcategories que segueixen; s'incorpora l'ús docent (20):

ÚS GENERAL	ÚS ESPECÍFIC				DOMINANT	COMPATIBLE	CONDICIONAT
TERCIARI I SERVEIS	5	ALLOTJAMENT TEMPORAL	1a.	Estab.hotel·ler			Condicionat al compliment de la regulació de l'ús d'allotjament temporal establerta al Títol III, capítol quart.
			1b.	Apart.turístic			
			1d.	Hab. ús turístic			
			1e.	Llar compartida			
DOTACIONAL	20	DOCENT					

Article 13. Modificació de la zona d'edificació suburbana.

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

5. Condicions d'ús:

Es modifica la designació d'ús hotel·ler (5) que passa a denominar-se "ús d'allotjament temporal", desglossant-se en les subcategories que segueixen; s'incorpora l'ús docent (20):

ÚS GENERAL	ÚS ESPECÍFIC				DOMINANT	COMPATIBLE	CONDICIONAT
	5	ALLOTJAMENT TEMPORAL	1a.	Estab.hotel·ler			Condicionat al compliment de la regulació de l'ús d'allotjament temporal establerta al Títol III, capítol quart.
			1b.	Apartam.turístic			
			1d.	Hab. ús turístic			
			1e.	Llar compartida			
DOTACIONAL	20	DOCENT					

Article 14. Modificació de la zona ciutat jardí amb parcel·la petita.

Article 207. Zona de ciutat jardí amb parcel·la petita. Clau 2.2. Usos.

5. Condicions d'ús:

Es modifica la designació d'ús hotel·ler (5) que passa a denominar-se "ús d'allotjament temporal", desglossant-se en les subcategories que segueixen; s'incorpora l'ús docent (20):

ÚS GENERAL	ÚS ESPECÍFIC		DOMINANT	COMPATIBLE	CONDICIONAT
TERCIARI I SERVEIS	5	ALLOTJAMENT TEMPORAL	1a. Estab.hoteler		Condicionat a un sostre mínim de 1.500 m ² . Condicionat al compliment de la regulació de l'ús d'allotjament temporal establerta al Títol III, capítol quart.
			1b. Apartam.turístic		
			1d. Hab. ús turístic		Condicionat al compliment de la regulació de l'ús d'allotjament temporal establerta al Títol III, capítol quart.
			1e. Llar compartida		
DOTACIONAL	20	DOCENT			

Article 15. Modificació de la zona ciutat jardí amb parcel·la gran.

Article 208. Zona de ciutat jardí amb parcel·la gran. Clau 2.3. Usos

5. Condicions d'ús:

Es modifica la designació d'ús hoteler (5) que passa a denominar-se "ús d'allotjament temporal", desglossant-se en les subcategories que segueixen; s'incorpora l'ús docent (20):

ÚS GENERAL	ÚS ESPECÍFIC		DOMINANT	COMPATIBLE	CONDICIONAT
TERCIARI I SERVEIS	5	ALLOTJAMENT TEMPORAL	1.a. Estab.hoteler		Condicionat a un sostre mínim de 2.000 m ² . Condicionat al compliment de la regulació de l'ús d'allotjament temporal establerta al Títol III, capítol quart.
			1.b. Apartam.turístic		
			1.d. Hab. ús turístic		Condicionat al compliment de la regulació de l'ús d'allotjament temporal establerta al Títol III, capítol quart.
			1.e Llar compartida		
DOTACIONAL	20	DOCENT			

Article 16. Modificació de la zona amb volumetria vinculant. Clau 2.4.

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

5. Condicions d'ús:

Es modifica la designació d'ús hoteler (5) que passa a denominar-se "ús d'allotjament temporal", desglossant-se en les subcategories que segueixen; s'incorpora l'ús docent (20):

ÚS GENERAL	ÚS ESPECÍFIC		DOMINANT	COMPATIBLE	CONDICIONAT
TERCIARI I SERVEIS	5	ALLOTJAMENT TEMPORAL	1.a. Estab.hoteler		A les subzona 2.4.d-hp: no s'admet Condicionat al compliment de la regulació de l'ús d'allotjament temporal establerta al Títol III, capítol quart.
			1.b. Apartam.turístic		
			1.d. Hab. ús turístic		
			1.e Llar compartida		

CVE-DOGC-A-23292054-2023

DOTACIONAL	20	DOCENT				A la zona 2.4.d-hp només s'admet en planta baixa.
------------	----	--------	--	--	--	---------------------------------------------------

Article 17. Modificació de la zona amb flexible.**Article 210. Zona amb volumetria flexible. Clau 2.5. Usos****5. Condicions d'ús:**

Es modifica la designació d'ús hotel·ler (5) que passa a denominar-se "ús d'allotjament temporal", desglossant-se en les subcategories que segueixen; s'incorpora l'ús docent (20):

ÚS GENERAL	ÚS ESPECÍFIC		DOMINANT	COMPATIBLE	CONDICIONAT
TERCIARI I SERVEIS	5	ALLOTJAMENT TEMPORAL	1.a. Estab.hotel·ler		A la subzona 2.5.c-hp: no s'admet. Condicionat al compliment de la regulació de l'ús d'allotjament temporal establerta al Títol III, capítol quart.
			1.b. Apartam.turístic		
			1.d. Hab. ús turístic		
			1.e. Llar compartida		
DOTACIONAL	20	DOCENT			A la subzona 2.5.c-hp no s'admet.

Article 18. Modificació zona de dotacions i serveis privats que configuren carrers.**Article 213. Zona de dotacions i serveis privats que configuren carrers. Clau****3.1. Usos****5. CONDICIONS D'ÚS:**

Es modifica la designació d'ús hotel·ler (5) que passa a denominar-se "ús d'allotjament temporal", desglossant-se en les subcategories que segueixen; s'incorpora l'ús docent (20):

ÚS GENERAL	ÚS ESPECÍFIC		DOMINANT	COMPATIBLE	CONDICIONAT
TERCIARI I SERVEIS	5	ALLOTJAMENT TEMPORAL	1.a Estab.hotel·ler		Condicionat al compliment de la regulació de l'ús d'allotjament temporal establerta al Títol III, capítol quart.
			1.b Apart. turístic		
DOTACIONAL	20	DOCENT			

Article 19. Modificació zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts.**Article 214. Zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts. Clau 3.2.****Usos.****5. Condicions d'ús:**

Es modifica la designació d'ús hotel·ler (5) que passa a denominar-se "ús d'allotjament temporal", desglossant-se en les subcategories que segueixen; s'incorpora l'ús docent (20):

ÚS GENERAL	ÚS ESPECÍFIC		DOMINANT	COMPATIBLE	CONDICIONAT
TERCIARI I SERVEIS	5	ALLOTJAMENT TEMPORAL	1.a.1 HOTEL		Excepte a la zona 3.2.f, on no s'admet. A la subzona 3.2.o s'admet únicament com a ús complementari. Condicionat al compliment de la regulació de l'ús d'allotjament temporal establerta al Títol III, capítol quart.
			2. ALBERGS		
			3.Res.d'Estudians i Cases de colònies		

DOTACIONAL	20	DOCENT				
------------	----	--------	--	--	--	--

Article 20. Modificació zona comercial que configura carrer.

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

5. Condicions d'ús:

Es modifica la designació d'ús hotel·ler (5) que passa a denominar-se "ús d'allotjament temporal", desglossant-se en les subcategories que segueixen; s'incorpora l'ús docent (20):

ÚS GENERAL	ÚS ESPECÍFIC			DOMINANT	COMPATIBLE	CONDICIONAT
TERCIARI I SERVEIS	5	ALLOTJAMENT TEMPORAL	a.1 Establiment hotel·ler- HOTEL			Condicionat al compliment de la regulació de l'ús d'allotjament temporal establerta al Títol III, capítol quart.
DOTACIONAL	20	DOCENT				

Article 21. Modificació zona comercial amb espais oberts.

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

5. Condicions d'ús:

Es modifica la designació d'ús hotel·ler (5) que passa a denominar-se "ús d'allotjament temporal", desglossant-se en les subcategories que segueixen; s'incorpora l'ús docent (20):

ÚS GENERAL	ÚS ESPECÍFIC			DOMINANT	COMPATIBLE	CONDICIONAT
TERCIARI I SERVEIS	5	ALLOTJAMENT TEMPORAL	a.1 Establiment hotel·ler- HOTEL			Condicionat al compliment de la regulació de l'ús d'allotjament temporal establerta al Títol III, capítol quart.
DOTACIONAL	20	DOCENT				

Article 22. Modificació de la zona de protecció.

Article 222. Regulació de la zona de protecció. Clau 7. Usos

5. Condicions d'ús:

Es modifica la designació d'ús hotel·ler (5) que passa a denominar-se "ús d'allotjament temporal", desglossant-se en les subcategories que segueixen; s'incorpora l'ús docent (20):

ÚS GENERAL	ÚS ESPECÍFIC			DOMINANT	COMPATIBLE	CONDICIONAT
TERCIARI I SERVEIS	5	ALLOTJAMENT TEMPORAL	1.a. Estab. hotel·ler			Condicionat al compliment de la regulació de l'ús d'allotjament temporal establerta al Títol III, capítol quart.
			1.b. Apartam. turístic			
			1.d. Hab. ús turístic			
			1.e Llar compartida			
DOTACIONAL	20	DOCENT				

Article 23. Regulació del sòl no urbanitzable.

Article 282. Zona de valor agrícola. Clau 8

4. Condicions d'ús:

S'introdueix l'ús d'allotjament temporal, 'establint la categoria de "Turisme rural" associada als sòls no urbanitzables:

ÚS GENERAL	ÚS ESPECÍFIC		DOMINANT	COMPATIBLE	CONDICIONAT
TERCIARI I SERVEIS	5	ALLOTJAMENT TEMPORAL	1.c. Turisme rural		Només en els emplaçaments previstos en l'art. 247 <i>Edificacions i elements que cal preservar o recuperar</i> i condicionat a la rehabilitació de les edificacions existents

Article 24. Modificació de la zona de valor forestal.

Article 283. Zona de valor forestal. Clau 9. Usos.

5. Condicions d'ús:

S'introdueix l'ús d'allotjament temporal, 'establint la categoria de "Turisme rural" associada als sòls no urbanitzables:

ÚS GENERAL	ÚS ESPECÍFIC		DOMINANT	COMPATIBLE	CONDICIONAT
TERCIARI I SERVEIS	5	ALLOTJAMENT TURÍSTIC	1.c. Turisme rural		Només en els emplaçaments previstos en l'art. 247 <i>Edificacions i elements que cal preservar o recuperar</i> i condicionat a la rehabilitació de les edificacions existents

Article 25. Modificació de la zona de valor ecològic-paisatgístic.

Article 284. Zona de valor ecològic-paisatgístic. Clau 10.

5. Condicions d'ús:

S'introdueix l'ús d'allotjament temporal, 'establint la categoria de "Turisme rural" associada als sòls no urbanitzables:

ÚS GENERAL	ÚS ESPECÍFIC		DOMINANT	COMPATIBLE	CONDICIONAT
TERCIARI I SERVEIS	5	ALLOTJAMENT TEMPORAL	1.c. Turisme rural		Només en els emplaçaments previstos en l'art. 247 <i>Edificacions i elements que cal preservar o recuperar</i> i condicionat a la rehabilitació de les edificacions existents

Disposició transitòria 1.

Els establiments destinats a allotjament temporal amb títols habilitants anteriors a l'entrada en vigor d'aquest planejament, que no compleixin les determinacions de la present modificació, queden en situació de disconformitat, d'acord amb el que disposa l'article 108 de text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovada pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost incloent les seves posteriors modificacions.

Disposició transitòria 2.

L'estructura dels articles 96 i 97, se supedita a l'aprovació i posterior publicació en un diari oficial de la modificació de pla general número 81 Industrial Avellaneda.

Disposició addicional. I

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.