

URBANISME I ACTIVITATS
PLANEJAMENT I PROJECTES

EXPEDIENT : 2013001676



CODI : 02.031.137

SÈRIE : PLANS GENERALS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

INTERESSAT : AJUNTAMENT DE GIRONA

NIF : P1708500B

ASSUMPTE : MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM. 49
PER A LA REGULACIÓ DE LA DENSITAT D'HABITATGES PER
PARCEL·LA EN ZONES D'ÚS RESIDENCIAL D'HABITATGE
PLURIFAMILIAR (19.142)

INICI: 05/02/2013

TANCAMENT:

FOLIS:

ALCALDE PRESIDENT: CARLES PUIGDEMONT I CASAMAJÓ
SECRETÀRIA GENERAL: M. GLÒRIA GOU CLAVERA



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM 49
PER A LA REGULACIÓ DE LA DENSITAT D'HABITATGES PER PARCEL·LA
EN ZONES D'ÚS RESIDENCIAL D'HABITATGE PLURIFAMILIAR

ABRIL 2013

JULIOL 2013

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM 49 PER A LA REGULACIÓ DE LA DENSITAT D'HABITATGES PER PARCEL·LA EN ZONES D'ÚS RESIDENCIAL D'HABITATGE PLURIFAMILIAR 1

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA..... 5

- 1. Antecedents5
- 2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació7
- 3. Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa8
- 4. Situació i àmbit.....9
- 5. Formulació i tramitació.....9
- 6. Marc urbanístic i legal9
- 7. Planejament vigent.9
- 8. Objectius i criteris de la modificació.....21
- 9. Proposta de modificació21
- 10. Memòria social30
- 11. Programa de participació ciutadana.....30
- 12. Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.....30
- 13. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible30
- 14. Informe de sostenibilitat econòmica30

2. NORMATIVA..... 31

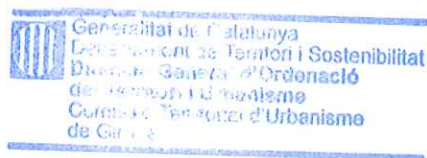
- CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.....31
- CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LA DENSITAT D'HABITATGES PER PARCEL·LA EN ZONES D'ÚS RESIDENCIAL D'HABITATGE PLURIFAMILIAR.....31
- DISPOSICIONS TRANSITÒRIES, ADDICIONAL I DEROGATÒRIES44

3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA 45

- 3.1. Agenda 45
- 3.2. Avaluació econòmica i financera.....45

ANNEX. PLÀNOLS 47

ANNEX. DOCUMENT DE SÍNTESI..... 49



112

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

1. Antecedents.

El Pla General d'Ordenació urbana 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 Pla General d'Ordenació urbana vigent, en les seves Normes Urbanístiques, no regula de forma específica el paràmetre de la densitat d'habitatges per parcel·la en funció de l'edificabilitat màxima permesa en les zones on és admès l'ús residencial d'habitatge plurifamiliar.

Els sectors de planejament derivat on l'ús global és el residencial i que han estat desenvolupats fins l'actualitat amb la redacció dels corresponents plans parcials urbanístics o plans de millora urbana, han establert la regulació específica de la densitat d'habitatges per parcel·la per a cada zona urbanística, de conformitat amb les determinacions del planejament general i la densitat màxima d'habitatges de cada sector.

La regulació de la densitat d'habitatges en els sectors planejament derivat residencials i àmbit de plans de millora urbana, que han estat aprovats fins el moment, s'ha concretat en els casos següents:

- Pla Parcial Sector Torre Rafaela, aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 09/10/2007 (DOGC núm. 4992 de 22/10/2007).

Densitat màxima d'habitatges del sector: 50 habitatges/hectàrea.

Densitat d'habitatges per parcel·la: 1 habitatge / 100 m² construïts.

- Pla Parcial Sector Mas Quintana, aprovada definitivament la seva modificació pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 13/04/2010 (DOGC núm. 5613 de 22/04/2010).

Densitat màxima d'habitatges del sector: 50 habitatges/hectàrea.

Densitat d'habitatges per parcel·la: 1 habitatge / 100 m² construïts residencials.

- Pla Parcial Sector Mas Masó, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de 24/01/2003 (DOGC núm. 3876 de 05/05/2003).

Densitat màxima d'habitatges del sector: 75 habitatges/hectàrea.

Densitat d'habitatges per parcel·la: 1 habitatge / 100 m² construïts.

- Pla Parcial Sector Pla de Baix de Domeny, aprovat definitivament el seu text refós pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 16/01/2012 (DOGC núm. 6063 de 09/02/2012).

Densitat màxima d'habitatges del sector: 50 habitatges/hectàrea.

Densitat d'habitatges per parcel·la (clau 2.5.c): 1 habitatge / 80 m² construïts.

- Modificació Puntual del Pla de Millora urbana UA86 Camp de la Coma, aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 16/01/2012 (DOGC núm. 6057 de 01/02/2012).

Densitat mitjana d'habitatges: 1 habitatge / 75 m² construïts.

- Modificació Puntual del Pla de Millora urbana UA76 La Pabordia, aprovada inicialment pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 16/01/2012 (DOGC núm. 6056 de 31/01/2012).

Densitat mitjana d'habitatges: 1 habitatge / 76 m² construïts.

La regulació vigent en el municipi de Girona que limita de forma general el nombre d'habitatges permesos en les zones on l'ús residencial d'habitatge plurifamiliar, és la que s'estableix, d'acord amb el concepte de proporcionalitat dels habitatges en el edificis, al Text refós i modificació de l'Ordenança d'edificació del municipi, aprovat definitivament per acord del Ple de l'Ajuntament en sessió del 3 de maig de 2005, publicat al BOP núm. 91 de 12 de maig de 2005.

Específicament, en l'àmbit del Pla Especial de protecció del Barri Vell, la regulació en relació a la densitat d'habitatges, està actualment establerta en la Modificació Puntual del Pla Especial de protecció i reforma interior del Barri Vell, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió del 23 de desembre de 2004, publicada al DOGC núm.4318 del 8 de febrer de 2005.

En les zones de sòl urbà on l'ús residencial d'habitatge unifamiliar és admès amb caràcter dominant, la regulació de la densitat d'habitatges ja està implícitament regulada, admetent-se un únic habitatge per parcel·la. L'habitatge unifamiliar també és obligatori a la zona de protecció (clau 7) en els habitatges unifamiliars inclosos en l'àmbit del Pla Especial Grup d'Habitatges de Sant Narcís.

Cal esmentar que en la regulació d'aquestes zones s'estableixen en les Normes Urbanístiques algunes excepcions que permeten puntualment l'ús d'habitatge bifamiliar o plurifamiliar: Zona d'edificació suburbana (clau 2.1), Zona de ciutat jardí (clau 2.2.), Zona de ciutat jardí amb parcel·la gran (clau 2.3). En aquests casos puntuals, la densitat d'habitatges s'estableix a partir de la superfície de parcel·la, i per tant no és necessari modificar la seva regulació i s'exclou d'aquesta modificació.

Cal incloure també en aquesta modificació la regulació genèrica de la densitat d'habitatges la Zona amb volumetria flexible (clau 2.5), tot i que les dues subzones que si hi inclouen no requereixen l'aplicació de la densitat d'habitatges:

- La subzona Unifamiliar Mas Barril (clau 2.5.a) està constituïda per habitatges unifamiliars en filera
- La subzona Monjuïc-La Quintana (clau 2.5.b), on ja existeix la regulació específica de l'ús d'habitatge plurifamiliar en que la densitat màxima correspon a la d'un habitatge per cada 200 m² de parcel·la.

La normativa en matèria d'habitatge, vigent en el moment d'aprovació del Pla General d'Ordenació urbana, ha estat substituïda per l'actual legislació establerta en el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i cèdula d'habitabilitat.

Tramitació:

El Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària del dia 8 d'abril de 2013, va adoptar l'acord d'aprovar inicialment la Modificació Puntual del Text refós del PGOU núm. 49 per a la regulació de la densitat d'habitatge en zones d'ús residencial d'habitatge plurifamiliar.

L'expedient s'ha sotmès a informació pública, pel termini d'un mes. Durant el període d'informació pública s'han presentat una sèrie d'al·legacions, les quals han estat valorades d'acord amb l'informe de resposta de les al·legacions obrant a l'expedient. D'acord amb la valoració de les al·legacions presentades, s'han considerat convenient la incorporació i precisió d'alguns punts de la normativa proposada.

2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació.

Aquest document té la consideració de modificació puntual número 49 del text refós del Pla General d'ordenació urbana de Girona per regular, en les Normes Urbanístiques, la densitat d'habitatges per parcel·la en les zones on és admès l'ús residencial d'habitatge plurifamiliar.

El seu objecte és:

- Aconseguir un marc normatiu a nivell de planejament general actualitzat, coherent i coordinat, en el que s'estableixi la regulació de la intensitat de l'ús residencial com a part integrant del concepte d'aprofitament urbanístic, establert en la legislació urbanística.
- Disposar d'una regulació simplificada i ajustada a les condicions de cada zona urbanística de la densitat d'habitatges per parcel·la que millori i faciliti la seva aplicació en la redacció de projectes i en l'autorització de les corresponents llicències urbanístiques; impulsant, per tant, l'activitat econòmica del sector.
- Establir la regulació de la densitat d'habitatges de forma integrada en les Normes Urbanístiques, que permeti excloure la regulació vigent en relació al nombre d'habitatges de l'Ordenança d'Edificació. D'aquesta manera es possibilita l'actualització d'aquesta ordenança, la qual és necessari revisar per una millor adaptació i coherència amb la legislació sectorial vigent en matèria d'edificació i habitatge.

La modificació afecta a les zones urbanístiques del sòl urbà en les que la seva qualificació urbanística preveu l'ús d'habitatge plurifamiliar com a ús dominant, que es detallen a continuació:

1. Zones residencials:

a) Zona general residencial que configura carrer (clau 1):

Zona de ciutat vella (clau 1.1),

Zona d'Eixample (clau 1.2),

Zona d'edificació en filera, exclusivament la subzona Tipus 1 (clau 1.3.a)

Zona d'edificació oberta (clau 1.4).

b) Zona general residencial amb espais oberts (clau 2):

Zona amb volumetria vinculant (clau 2.4),

Zona amb volumetria flexible (clau 2.5).

2. Zona de protecció (clau 7):

- Pla Especial de Protecció i Reforma Interior del Barri Vell.

- Pla Especial Grup d'Habitatges Sant Narcís.



3. Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa.

La legislació urbanística vigent estableix en l'article 37 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme:

Art 37.1. S'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.

Art 37.2. El planejament general assigna l'aprofitament urbanístic i, a més, el distribueix entre les diferents zones en el sòl urbà consolidat.

A aquests efectes, és necessari incloure en les normes urbanístiques del Pla General la regulació de la densitat d'habitatges per parcel·la en funció de l'edificabilitat màxima permesa per a l'ús residencial.

Regulació vigent general en el municipi de Girona:

Actualment la regulació municipal que regula o limita el nombre d'habitatges en les zones on l'ús d'habitatge plurifamiliar és admès, és la que estableix al text refós i modificació de les Ordenança d'edificació del municipi, aprovat definitivament per acord del Ple de l'Ajuntament en sessió del 3 de maig de 2005, publicat al BOP núm.91 de 12 de maig de 2005, ha permès mantenir una proporcionalitat de les diferents dimensions dels habitatges en els edificis plurifamiliars, en funció de la seva superfície útil.

En relació a aquesta regulació, tot i que s'ha aplicat en la tramitació de les llicències urbanístiques, s'ha detectat que la seva aplicació i comprovació és complexa i poc àgil en la redacció i en la comprovació dels projectes, el que justifica la redacció d'una regulació més clara, flexible i simplificada.

Es considera convenient adequar la regulació urbanística de la intensitat de l'ús residencial o densitat d'habitatges de forma anàloga a l'establerta a la major part dels municipis amb planejament actualitzat, facilitant la seva aplicació en la redacció de projectes per part dels tècnics i promotors privats.

Regulació vigent en l'àmbit del Barri Vell:

En el cas particular de l'àmbit del Pla Especial del Barri Vell, el nombre d'habitatges s'ha regulat fins el moment actual, a través de la Modificació Puntual del Pla Especial de Protecció i Reforma Interior del Barri Vell anteriorment esmentada. La redacció d'aquesta modificació va ser motivada, en el seu moment, per preservar la zona de l'aparició de nous habitatges, de dimensions excessivament reduïdes, que alteraven la configuració del teixit existent, que en alguns casos ja tenia una densitat d'habitatges prou elevada.

No obstant, en la seva aplicació també s'ha detectat algunes casuístiques on l'aplicació de la regulació vigent, no és compatible amb les característiques dimensionals i funcionals d'algunes edificacions existents, impossibilitant la viabilitat de projectes per a la seva recuperació o rehabilitació com a edificis residencials. A partir d'aquests condicionants, es considera necessari flexibilitzar o ajustar la regulació vigent, de forma que, especialment en finques de dimensions reduïdes, sigui possible la construcció del nombre d'habitatges de forma proporcionada, sense alterar la regulació existent en termes generals.

D'acord amb l'anterior i els requeriments de la legislació urbanística, també és necessari integrar en aquesta modificació puntual la regulació de la densitat d'habitatges en l'àmbit del Pla Especial del Barri Vell de forma específica i amb els ajustos esmentats, de forma que la seva regulació quedi integrada en la regulació dels usos de les Normes Urbanístiques del Pla General.

4. Situació i àmbit.

La modificació puntual del Pla General afecta a les zones residencials (clau 1.1, clau 1.2, clau 1.3.a, clau 1.4, clau 2.4 i clau 2.5) i a la zona de protecció (clau 7), on l'ús residencial d'habitatge plurifamiliar és admès, les quals s'especifiquen en el punt 2.

L'àmbit de la modificació, per tant, és el corresponent a aquestes qualificacions urbanístiques.

5. Formulació i tramitació.

La present modificació del Pla General està promoguda per l'Ajuntament de Girona, d'acord amb l'establert a l'article 76.2 del DLEG 1/2010, pel qual s'aprova el 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, pel qual s'aprova el Text refós de la LUC.

La seva tramitació queda regulada pels articles 80 i 85 i 96 del DLEG 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la LUC, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, de modificació del text refós de la LUC.

6. Marc urbanístic i legal

6.1. Legislació estatal i autonòmica.

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc pel Real decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i en l'àmbit autonòmic, pel Decret legislatiu 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. La Llei d'Urbanisme ha estat modificada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la LUC, i 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.

6.2. Legislació municipal.

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 Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006, publicat en el DOGC 4618 de 21 d'abril de 2006.

6.3 Legislació sectorial.

Decret 114/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i cèdula d'habitabilitat.

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

7. Planejament vigent.

Es transcriuen a continuació els articles de les NNUU del PGOU objecte de la present modificació, que són: l'article 97 contingut al Títol tercer, capítol quart, on es detalla la classificació d'usos específics del PGOU i la seva classificació segons permissibilitat; i els articles 200, 201, 202, 203, 209, 210, i 222 de les diferents zones on és admès l'ús residencial d'habitatge plurifamiliar, continguts en el títol cinquè, capítols tercer, quart i novè.

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

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 religions, 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.
- Es consideren d'ús recreatiu els següents establiments:
 - Classe E: bars musicals (BAM), restaurant musical (REM), cafès teatre (CAT), cafès concert (CAC) i karaoke (KAR).
 - Classe F: discoteques (DIS), discoteques de joventut (DISJ), sales de ball (SAB), sales de festa amb espectacles (SAF), sales de festa amb espectacles i concerts d'infància i joventut (SAFJ), establiments de règim especial -afters- (ERE), sales de concert (SAC).
 - Classe G: jocs d'atzar (JOA) i sales de joc (SJO).
 - Classe H: establiments amb ambientació musical i reservats annexos on es realitzen activitats de naturalesa sexual (EMS), establiments amb actuacions i espectacles eròtics amb reservats annexos on es realitzen activitats de naturalesa sexual (EES) segons la descripció feta en l'Ordenança de condicions d'instal·lació dels establiments públics dedicats a restauració, espectacles i/o activitats recreatives.
 - 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'infraestructures 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 custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera. Es diferencia l'ús pecuari intensiu i el semi-intensiu:
- Pecuari intensiu: sistema on el bestiar es troba establert, generalment sota condicions de temperatura, llum i humitat creades artificialment, amb l'objectiu d'incrementar la producció en el menor lapsus de temps.
 - Pecuari semiintensiu: sistema d'explotació ramadera en què els animals estan tabulats durant un cert període de l'any -normalment l'hivern o bé durant la nit- on el bestiar s'alimenta d'aprofitaments a dent de les pastures procedents de prats, rostolls, herbei i sotabosc -propis, aliens o comunals- de manera permanent o temporal.

Règim d'usos del pecuari semiintensiu.

- a. Usos pecuaris a permetre:
 - a. Pastura
 - b. Instal·lacions ramaderes destinades a la cria semiintensiva i que no sobrepassin les 50 unitats ramaderes procedimentals (URP)*, entenent com a cria semiintensiva aquell sistema en què l'alimentació es realitza fonamentalment a pastura, però els animals es troben estabulats durant un cert període de l'any, normalment a l'hivern o bé durant la nit.
 - c. Instal·lacions ramaderes destinades a la cria intensiva que no sobrepassin les 5 unitats ramaderes procedimentals i, que no precisin de llicència d'activitats de cap tipus.
- b. Autorització d'usos provisionals del sòl i d'obres de caràcter provisional: L'autorització d'ús i la llicència d'obra tindran caràcter provisional, condicionant aquesta darrera al desmantellament de la construcció (o instal·lació) i la restitució del sòl al seu estat originari (segons art. 59.4 RLU)
- c. Limitació del nombre màxim de caps admissibles a l'explotació d'acord amb:
 1. Una superfície pasturable que admeti una càrrega ramadera màxima de 0,15 URP/ha i any (*). Addicionalment, s'exigirà que la superfície declarada a aquest efecte estigui íntegrament compresa en un radi de 7 km. En cas que alguna zona es declari protegida, per la presència d'espècies arbustives o herbàcies singulars, s'hi podrà reduir la càrrega ramadera admesa o fins i tot prohibir-hi la pastura temporalment o permanent.
 2. La base territorial requerida per a l'aplicació de les dejeccions ramaderes, d'acord amb els criteris del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya, del qual aquest Ajuntament sol·licitarà informe preceptiu i vinculant.

* URP: Unitat ramadera procedimental. Les equivalències entre places d'animals de cada espècie i URPs són les fixades pel Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya.

- d. En qualsevol cas, la superfície declarada podrà ser de titularitat pròpia, arrendada o cedida mitjançant un acord escrit per part del propietari.
- e. Sense perjudici del què estableix el punt anterior, no s'exigirà una finca mínima per a construir-hi una edificació lligada a l'explotació ramadera.
- f. La superfície màxima construïda per a les edificacions i coberts ramaders serà la que estableixi la normativa urbanística de cada qualificació (segons el text refós del PGOU vigent). Aquesta superfície inclourà tant l'allotjament del bestiar com els magatzems de maquinària i/o aliments o altres, necessaris per a l'activitat ramadera. Addicionalment, es construiran les instal·lacions necessàries per a l'emmagatzematge de les dejeccions ramaderes, amb una capacitat d'acord amb la càrrega ramadera existent, tenint en compte, únicament, les dejeccions produïdes mentre el ramat està estabulat. Les edificacions i/o instal·lacions estaran compreses en el mateix radi de 7 km de les àrees pasturables. En tot cas, els materials i colors s'integraran al paisatge de l'entorn, complint l'establert al planejament aplicable en cada cas.
- g. S'admetrà la instal·lació d'abeuradors a les zones de pastura, quan es consideri necessari per manca de disponibilitat d'aigua.

No obstant i, en àrees determinades, es podran establir condicions més ajustades i/o restrictives mitjançant un pla especial d'iniciativa pública.

En tot cas, es complirà l'establert a l'article 10.5 de la Resolució MAH/2339/2006, de 27 de juny, on es fa públic l'Acord de govern de 6 de juny de 2006, pel qual s'aprova definitivament el Pla especial de delimitació definitiva i de protecció del medi natural i del paisatge de les Gavarres.

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	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant	Sanitari:	Compatible (5)
Hab. plurifamiliar:	Compatible	Assistencial:	Compatible
Comerç petit (PEC):	Compatible (1)	Cultural / Religiós:	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Compatible (2) (10)	Recreatiu:	Compatible (6)
Comerç gran: (GEC)	Compatible (2) (10)	Restauració:	Compatible (7)
Comerç territorial (GECT)	Incompatible	Esportiu:	Compatible (8)
Oficines i serveis:	Compatible (3)	Administratiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible	Serveis tècnics:	Compatible
Industrial:	Compatible (4)	Aparcament:	Compatible (9)
Estació de servei	Incompatible		

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.
Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.
- (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:

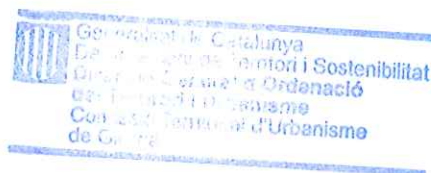
ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible
Hab. Plurifamiliar:	Dominant
Comerç petit (PEC):	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Compatible (6)
Comerç gran: (GEC)	Compatible (6)
Comerç territorial (GECT)	Compatible (6)
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Compatible (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. No s'admeten els establiments de classe H. Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.
- (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 (clínicas, 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. (clínicas 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, G o H.
Condicionat al compliment la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.
- (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 / Religios:	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. No s'admeten els establiments de classe H. Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.
- (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 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 / Religios:	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 i condicionat segons el sector i l'àmbit d'afectació a la zona i al medi. Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants. No s'admeten els establiments de classe H. Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.
- (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:

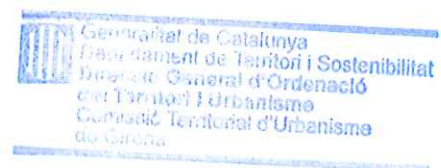
ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible
Hab. plurifamiliar:	Dominant (1)
Comerç petit (PEC):	Compatible
Comerç mitjà (MEC)	Compatible (6)
Comerç gran (GEC):	Compatible (6)
Comerç territorial (GECT)	Compatible (6)
Oficines i serveis:	Compatible (2)
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Compatible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

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religios:	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 222. Zona de protecció. Clau 7.

... / ...



4. 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 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'admeten els establiments de classe F (discoteques, sales de ball, sales de festa amb espectacle) ni H (establiments públics amb reservats annexos).
Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.
- (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, sens perjudici del que disposi la legislació sectorial vigent en determinats períodes de vacances i per a específiques festivitats. 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. Objectius i criteris de la modificació.

Els objectius i criteris de la modificació són:

- 1) Disposar de la regulació de la intensitat de l'ús residencial o densitat d'habitatges en el planejament general, d'acord amb l'establert al Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer. D'aquesta manera la regulació de la densitat d'habitatge, com a part integrant de l'aprofitament urbanístic, estarà inclosa en les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana.
- 2) Disposar d'una regulació genèrica de la densitat d'habitatges per a les diferents zones urbanístiques, establint la seva definició i les consideracions bàsiques per al seu càlcul, així com la regulació específica per a cada qualificació urbanística d'acord amb les característiques del parcel·lari existent, del tipus d'ordenació i de la tipologia edificatòria predominant.
- 3) Simplificar la regulació vigent en el municipi per a les zones residencials, en relació a la densitat d'habitatges, únicament regulada en l'Ordenança d'edificació vigents dins el concepte de proporcionalitat d'habitatges en els edificis. La inclusió de la regulació de la densitat d'habitatges en el planejament general permetrà derogar els esmentats articles de les Ordenances d'edificació i possibilitar la seva actualització.
- 4) Incloure en el marc regulador de les Normes Urbanístiques del Pla General, la regulació de la densitat d'habitatges en la zona de protecció (clau 7) de forma específica per als àmbits del Pla Especial de protecció i reforma del Barri Vell i del Pla Especial Grup d'Habitatges Sant Narcís. Aquesta modificació permetrà derogar també, la regulació establerta en la Modificació Puntual del Pla Especial de protecció i reforma interior del Barri Vell pel que fa a la densitat d'habitatges.

9. Proposta de modificació

La proposta de modificació regula la densitat d'habitatges en les zones urbanístiques on s'admet l'ús residencial d'habitatge plurifamiliar d'acord amb la legislació urbanística vigent, essent necessari incloure en les normes urbanístiques la regulació de la densitat d'habitatges com a part integrant de l'aprofitament urbanístic.

La modificació no suposa l'alteració substancial de la regulació vigent, sinó la seva adaptació, millora, simplificació i precisió a través d'una nova regulació integrada en les normes urbanístiques. La regulació vigent o equivalent en relació a la densitat d'habitatges consta en:

- Text refós i modificació de les Ordenança d'edificació del municipi, aprovat definitivament per acord del Ple de l'Ajuntament en sessió del 3 de maig de 2005, publicat al BOP núm.91 de 12 de maig de 2005; en la que s'estableix de forma general la regulació del concepte de proporcionalitat d'habitatges.
- Modificació Puntual del Pla Especial de Protecció i Reforma Interior del Barri Vell, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió del 23 de desembre de 2004, publicada al DOGC núm.4318 del 8 de febrer de 2005, en la que s'estableix una regulació específica per a la densitat d'habitatges en l'article 74bis.

La definició del paràmetre de la densitat d'habitatges s'incorpora en la secció 1a del capítol 4rt del Títol III de les Normes Urbanístiques, en la regulació establerta en l'article 97 per a la classificació específica dels usos segons la seva funció urbanística. S'inclou en l'apartat de l'ús d'habitatge les condicions bàsiques per al càlcul de la densitat d'habitatges, amb les consideracions específiques tant per a les zones residencials, com per a la zona de protecció.

D'acord amb l'anterior, la modificació puntual proposa regular de densitat d'habitatges en les zones d'ús residencial d'habitatge plurifamiliar, establint els criteris bàsics per a l'aplicació del paràmetre d'intensitat de l'ús d'habitatge o densitat d'habitatges, així com la seva regulació en dues metodologies diferents:

- 1) Regulació de la densitat d'habitatges en les zones residencials.
- 2) Regulació de la densitat d'habitatges en la zona de protecció.

9.1 Regulació de la densitat d'habitatges en les Zones residencials:

S'inclou en aquest apartat les qualificacions urbanístiques on l'ús residencial d'habitatge plurifamiliar és admès amb caràcter dominant:

- Zona de ciutat vella (clau 1.1),
- Zona d'Eixample (clau 1.2), Zona d'edificació en filera - subzona Tipus 1 (clau 1.3.a), Zona d'edificació oberta (clau 1.4),
- Zona amb volumetria vinculant (clau 2.4), Zona amb volumetria flexible (clau 2.5), excepte la subzona Monjuïc-La Quintana (clau 2.5.b).

En l'article 97 on s'estableix la regulació genèrica de l'ús residencial d'habitatge es detalla la definició del paràmetre de la densitat d'habitatges per parcel·la per a les zones plurifamiliars, de forma que la densitat d'habitatges és el coeficient entre el nombre màxim d'habitatges permesos a cada parcel·la i la superfície construïda de l'edificació destinada a l'ús residencial d'habitatge. En la regulació de les condicions d'ús de cada zona urbanística s'estableix l'aplicació del paràmetre de la densitat d'habitatges, a partir d'un mòdul o proporció de superfície per a cada habitatge.

En aquest punt es detallen les consideracions per al càlcul de la densitat d'habitatges, especificant quins són els espais d'ús residencial d'habitatge que computen a aquests efectes:

a) S'inclou com a superfícies computables, a més de les superfícies construïdes dels propis habitatges, els espais comuns de distribució i servei de la planta baixa o plantes pis on s'ubiquin habitatges i que estiguin vinculats funcionalment a aquests, com són:

- el vestíbul o distribuïdor de planta,
- passadissos,
- caixa d'ascensor,
- espais d'instal·lacions,
- els patis interiors o mixtos de ventilació i il·luminació.

b) S'exclouen com a superfícies computables, les següents:

- la planta sotacoberta,
- els cossos sortints,
- els altells de la planta baixa,
- els espais comuns i patis interiors en planta baixa, quan en aquesta no hi ha habitatges,
- els espais comuns i patis interiors en planta baixa i planta pis que proporcionalment donin servei a altres usos,
- la part de la planta baixa o planta pis situada en pati d'illa i que sobrepassa la fondària edificable de planta pis,
- els espais destinats a aparcament,
- les construccions auxiliars,
- les edificacions o part de les edificacions en situació de volum disconforme, quan aquestes superin el sostre màxim permès a la parcel·la.

Els criteris per a incloure o excloure els espais esmentats són els que permeten que el càlcul sigui coherent amb el càlcul de l'edificabilitat màxima de cada parcel·la, de forma que no es donin resultants divergents en funció dels elements complementaris de l'edificació (cossos sortints, altells, planta sotacoberta,...) o del fet que es tracti d'obra nova o de reconversió o rehabilitació d'edificació existent.

En aquest sentit, s'exclouen les edificacions en situació de volum disconforme, quan aquestes superen el sostre màxim permès. D'acord amb la legislació urbanística vigent i les Normes Urbanístiques, aquestes edificacions es poden mantenir i possibilitar el seu canvi d'ús, per bé que el nombre d'habitatges permesos no pot ser superior al que correspondria en la mateixa parcel·la a una edificació de nova planta conforme amb les condicions d'edificació de la zona urbanística.

Per tant, per a incloure la regulació de la densitat d'habitatges a les zones residencials a les Normes Urbanístiques del Pla General, cal considerar la regulació vigent establerta en els articles 93 i 94 de l'Ordenança de l'edificació, en la qual es regula el nombre d'habitatges dins en concepte de proporcionalitat d'habitatges, que es transcriu a continuació:

Article 93. Classificació dels habitatges

1. Segons els tipus de peces que componen l'habitatge i la quantitat, s'han de determinar els programes mínims dels habitatges, els quals es classifiquen en els tipus següents:

Tipus A. Els compostats per sala d'estar, habitació principal, cuina, bany i rentador.

Tindran una superfície útil total mínima de 35.00 m².

Tipus B. Els compostats pel programa del tipus A i una habitació més.

Tindran una superfície útil total mínima de 50.00 m².

Tipus C. Els compostats pel programa del tipus B i una habitació i un bany més.

Tindran una superfície útil total mínima de 68.00 m².

Tipus D. Els compostats pel programa del tipus C i una habitació o sala més com a mínim.

Tindran una superfície útil total mínima de 76.00 m².



2. Es pot complementar la composició amb altres peces secundàries. Aquestes han de tenir una superfície màxima total conjunta no superior al 50% de la superfície útil total, en els habitatges del tipus A, B i C, en casos de règim de propietat horitzontal.

Article 94. Proporcionalitat de tipus d'habitatges en edificis plurifamiliars

1. En qualsevol edifici de nombre d'habitatges superior a vuit (8) unitats cal que es compleixin les determinacions següents:

a) L'existència d'un nombre màxim d'habitatges del tipus A equivalent al 40% del total.

b) L'existència d'un nombre màxim d'habitatges del tipus B equivalent al 70% del total.

c) El conjunt dels habitatges corresponents al tipus A i B ha de ser com a màxim del 75% del total.

A efectes de càlcul del càlcul tota fracció inferior a la meitat de la unitat ha de ser descomptada. En cas contrari, s'ha d'assimilar al nombre enter immediatament superior.

2. Els habitatges del tipus A o B que permetin l'adaptació a un altre tipus poden ser considerats segons aquest tipus teòric a efectes d'aquest article, si es justifica la seva possible adaptació (gràficament i numèricament).

3. Els habitatges del tipus A o B que tinguin una superfície útil corresponent al doble del programa mínim exigible (peces bàsiques), queden exclosos del càlcul de proporcionalitat.

4. En cas d'edificacions per fases, reuntes o ampliacions, el càlcul s'ha de realitzar sobre tots els habitatges de l'edifici, i s'ha de realitzar un projecte global i vinculant, independentment de la seva execució.

5. Queden exclosos del compliment obligatori d'aquest article els edificis d'habitatges de promoció protegida en algun dels règims previstos en la legislació vigent destinats a lloguer.

L'aplicació d'aquests articles ha permès obtenir el nombre màxim d'habitatges en funció de les superfícies útils dels habitatges en funció de cada projecte per a l'atorgament de la corresponent llicència urbanística.

El càlcul del nombre màxim d'habitatges en funció de l'edificabilitat d'una parcel·la, sense disposar d'un projecte concret, d'acord amb aquesta regulació, no és evident i dificulta l'obtenció de la densitat d'habitatges, i per tant, el càlcul del seu aprofitament urbanístic. La seva aplicació tampoc s'ajusta als criteris de flexibilitat, en relació a la distribució interna o nombre de peces dels habitatges, coherents amb la legislació vigent en matèria d'habitatge (Decret 114/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i cèdula d'habitabilitat).

L'obtenció aproximada del càlcul del mòdul equivalent de la densitat d'habitatges, en aplicació dels percentatges establerts als articles anteriors, pot deduir-se a través d'un exemple d'un edifici plurifamiliar per a 20 habitatges.

A través dels càlculs següents podem deduir la superfície construïda mitjana dels habitatges:

Exemple: Edifici plurifamiliar per a 20 habitatges.

Condicions de proporcionalitat d'habitatges d'acord amb la regulació vigent de les Ordenances d'edificació:

Cas 1: Habitatges mínims possibles aplicant les condicions dels articles 93 i 94 de les Ordenances d'edificació:

- 1ª) "L'existència d'un nombre màxim d'habitatges del tipus A equivalent al 40% del total".
- 2ª) "El conjunt dels habitatges corresponents al tipus A i B ha de ser com a màxim del 75% del total".
- 3ª) Els habitatges del tipus B són els restants del 75% possibles entre A i B, és a dir un 35% del total.
- 4ª) Els habitatges del tipus C són el 25% restant del total.

Traslladant aquestes condicions respecte la proporcionalitat d'habitatges, s'obté següent quadre:

Tipus habitatges	Superfície mín.	Proporció	Núm. habitatges	Superfície
A*	36 m ²	40%	8	288 m ²
B	50 m ²	35%	7	350 m ²
C	68 m ²	25%	5	340 m ²
D	76 m ²	0%	0	0
Superfície útil total de l'edifici ($S_u = \sum [A_n + B_n + C_n + D_n]$)				978 m ²
Superfície construïda total de l'edifici ($S_c = S_u \times 1,35$)				1320,30 m ²
Superfície útil mitjana per habitatge ($S_u / \text{habitatge} = S_u / 20$)				48,90 m ²
Superfície construïda mitjana per habitatge ($S_c / \text{habitatge} = S_c / 20$)				66,02 m²

* es considera la superfície mínima establerta al Decret 141/2012.

D'acord amb els càlculs anteriors es dedueix que la superfície construïda mitjana dels habitatges s'aproxima a la proporció o mòdul de 66 m² / habitatge de sostre destinat a l'ús residencial d'habitatge plurifamiliar.

No obstant, cal assenyalar que aquest càlcul es basa en un cas extrem o límit, basat el supòsit que s'optimitzés al màxim la distribució dels diferents habitatges entre les diferents plantes i espais d'un edifici.

L'aplicació real en els projectes d'edificis plurifamiliars de les condicions de proporcionalitat establerta en les Ordenances d'edificació no permet optimitzar el nombre d'habitatges, de forma que generalment, degut a diversos motius com:

- Les dimensions o característiques geomètriques de la parcel·la (fondària edificable, front de façana,...),
- Els requeriments del propi projecte per a la disposició dels habitatges (condicions d'asolellament, ventilació, ...),
- La no inclusió en el càlcul de les superfícies d'escreix per habitatge respecte la superfície mínima de cada tipus inevitables en la regulació rígida establerta a les Ordenances d'edificació.

Per a la comprovació de l'anterior observació s'han analitzat una sèrie de llicències urbanístiques atorgades en els darrers anys subjectes al compliment de la regulació establerta en les Ordenances d'edificació. Es detallen a continuació alguns exemples, tant d'edificis amb un nombre reduït d'habitatges, com el cas de promocions de major nombre:

Exemples de llicències urbanístiques atorgades:

Adreça	Expedient / Id Obra	Nombre d'habitatges	Superfície mitjana per habitatge
Santiago, 9	20050B0974	72 hab.	70
Riu Freser, 2	20060B0376	6 hab.	87
Ciutat de Figueres, 2	20060B0794	66 hab.	126
Santiago, 41	20060B0963	6 hab.	90
Bescanó, 37	20060B0995	88 hab.	91
Ferran Puig, 33	20070B0232	28 hab.	83
Joaquim Vayreda, 58	20090B0775	16 hab.	78
Sant Gregori, 138	20080188	12 hab.	75
Central, 36	20080435	10 hab.	85
Tenerife, 15	20081345	20 hab.	80
Carme, 42	20090395	7 hab.	91
Rutlla, 42	20091231	6 hab.	80
Antic Roca, 34	20100216	4 hab.	110
Illa, 6	20110030	20 hab.	110
Joan Alsina, 15	20110063	3 hab.	123

D'acord amb el quadre es constata que en la major part dels projectes es resulta en escriure la superfície mitjana de 80 m² per habitatges, amb algunes excepcions, en les que es disposava en excés d'habitatges de reduïda dimensió o al tractar-se de promocions amb nombre elevat d'habitatges i espais comuns amb superfície molt ajustades.

En complement a aquest anàlisi es pot incloure altres supòsits de proporcionalitat dels habitatges en els edificis plurifamiliars, d'acord amb els articles 93 i 94 de les Ordenances d'edificació vigents, en que es combinen els diferents tipus d'habitatges en proporció homogènia per a cada tipus o bé amb proporcions sensiblement majors per als tipus C i D, els quals ja parteixen de superfícies mínimes prou ajustades. Els càlculs es poden deduir també a partir de l'exemple d'un edifici de 20 habitatges:

Exemple: Edifici plurifamiliar per a 20 habitatges.

Condicions de proporcionalitat d'habitatges d'acord amb la regulació vigent de les Ordenances d'edificació:

Cas 2: Habitatges de cada tipus amb la mateixa proporció en un edifici (25% de cada tipus)

Tipus habitatges	Superfície mín.	Proporció	Núm. habitatges	Superfície
A*	36 m ²	25%	5	180 m ²
B	50 m ²	25%	5	250 m ²
C	68 m ²	25%	5	340 m ²
D	76 m ²	25%	5	380 m ²
Superfície útil total de l'edifici ($S_u = \sum [A_n + B_n + C_n + D_n]$)				1150 m ²
Superfície construïda total de l'edifici ($S_c = S_u \times 1,35$)				1552,50 m ²
Superfície útil mitjana per habitatge ($S_u / \text{habitatge} = S_u / 20$)				57,50 m ²
Superfície construïda mitjana per habitatge ($S_c / \text{habitatge} = S_c / 20$)				77,63 m²

* es considera la superfície mínima establerta al Decret 141/2012.

Cas 3: Habitatges de cada tipus en proporció sensiblement major respecte els tipus amb major superfície útil mínima:

Tipus habitatges	Superfície mín.	Proporció	Núm. habitatges	Superfície
A*	36 m ²	10%	2	72 m ²
B	50 m ²	20%	4	200 m ²
C	68 m ²	30%	6	408 m ²
D	76 m ²	40%	8	608 m ²
Superfície útil total de l'edifici ($S_u = \sum [A_n + B_n + C_n + D_n]$)				1288 m ²
Superfície construïda total de l'edifici ($S_c = S_u \times 1,35$)				1738,80 m ²
Superfície útil mitjana per habitatge ($S_u / \text{habitatge} = S_u / 20$)				64,40 m ²
Superfície construïda mitjana per habitatge ($S_c / \text{habitatge} = S_c / 20$)				86,94 m²

* es considera la superfície mínima establerta al Decret 141/2012.

Cas 4: Habitatges de cada tipus en proporció major respecte els tipus amb major superfície útil mínima:

Tipus habitatges	Superfície mín.	Proporció	Núm. habitatges	Superfície
A*	36 m ²	0%	0	0
B	50 m ²	10%	2	100 m ²
C	68 m ²	40%	8	544 m ²
D	76 m ²	50%	10	760 m ²
Superfície útil total de l'edifici ($S_u = \sum [A_n + B_n + C_n + D_n]$)				1404 m ²
Superfície construïda total de l'edifici ($S_c = S_u \times 1,35$)				1895,40 m ²
Superfície útil mitjana per habitatge ($S_u / \text{habitatge} = S_u / 20$)				70,20 m ²
Superfície construïda mitjana per habitatge ($S_c / \text{habitatge} = S_c / 20$)				94,77 m²

* es considera la superfície mínima establerta al Decret 141/2012.

A partir del valors resultants dels quatre casos anteriors (cas 1, cas 2, cas 3 i cas 4) , es pot obtenir un valor ponderat de 80,73 m² de superfície construïda mitjana per habitatge, que es pot aproximar als 80 m².

Per tant, de forma aproximada la regulació vigent establerta a l'Ordenança de l'edificació, en relació al concepte de proporcionalitat d'habitatges, es pot ponderar a una densitat d'habitatges per parcel·la en la proporció o mòdul de 1 habitatge per cada 80 m² construïts destinats a habitatge. Cal assenyalar que de l'aplicació real d'aquest mòdul amb la regulació proposada en pot resultar, atès l'arrodoniment dels decimals, una densitat lleugerament major.

Aquesta proporció o mòdul és aplicable a les següents qualificacions urbanístiques o zones residencials:

- Zona d'Eixample (clau 1.2),
- Zona d'edificació en filera, exclusivament la subzona Tipus 1 (clau 1.3.a),
- Zona d'edificació oberta (clau 1.4),
- Zona amb volumetria vinculant (clau 2.4),
- Zona amb volumetria flexible (clau 2.5), excepte la subzona Monjuïc-La Quintana (clau 2.5.b).

Cas particular per a subdivisió d'habitatges o canvis d'ús en edificis existents:

Cal esmentar també que la modificació resol també els casos de subdivisió d'habitatges en edificis existents o la creació d'aquests per transformació o canvi d'ús, de forma que passen a regular-se de forma igualitària a la que correspondria a les edificacions de nova planta, establint-se a aquests efectes les disposicions transitòries corresponents. La regulació vigent, en relació a la subdivisió d'edificis existents, no constava en les Normes Urbanístiques del Pla General, tot i que també consta la seva regulació el l'article 197 de l'Ordenança d'edificació, que es transcriu a continuació:

Article 197. Subdivisió d'edificis existents

1. Qualsevol subdivisió d'habitatges existents o la creació d'aquests per transformació d'ús, a més d'assolir –ell i els seus accessos– les condicions exigibles per les normatives sectorials d'aplicació, aquesta Ordenança (títol II, secció I), i les disposicions d'obligació de previsió d'aparcament definit en les normes urbanístiques vigents (títol IV, capítol IV, secció IV) així com les de caràcter general (títol III, capítol III, secció II), és autoritzable si la superfície útil de tots els habitatges resultants és superior o igual a 60 m², i del tipus B segons la classificació d'aquesta Ordenança. .../...

En aquests casos, si s'obté la superfície construïda equivalent a la superfície útil de 60 m² el seu resultat també s'aproxima a 80 m² (60 m² x 1,35 = 81 m²).

Cas particular Zona de ciutat vella (clau 1.1):

Dins del conjunt de les zones residencials, cal establir una regulació específica de la densitat d'habitatges per a la zona de ciutat vella (clau 1.1), la qual inclou nuclis d'edificació tradicional que cal conservar situats als sectors històrics del Pont Major, Pedret, Santa Eugènia i Sant Daniel.

D'acord amb les tipologies constructives tradicionals de les edificacions d'aquests nuclis, s'estableix una proporció o mòdul d'1 habitatge cada 90 m² construïts destinats a habitatge, el qual es proposa sensiblement major degut a les característiques constructives de les edificacions existents.

La regulació vigent en les Normes Urbanístiques del Pla General per a la Zona de ciutat vella (clau 1.1), ja estableix en l'article 200.3 les condicions de parcel·lació, amb la limitació que no s'admet l'agrupació de parcel·les llevat del cas que l'objecte de l'agregació sigui una parcel·la amb un front inferior a 6,5 metres. Aquesta condició ja assegura el manteniment del teixit urbà tradicional constituït majoritàriament per parcel·les estretes, ocupades per cases de cos i eixida, destinades a habitatges unifamiliars.

En coherència amb la voluntat de preservar aquests teixit urbà i l'ús dominant d'habitatge unifamiliar, s'estableixen addicionalment les següents condicions:

- En les parcel·les o edificacions amb façana inferior a 5,20 metres, únicament serà admès l'habitatge unifamiliar.
- L'agrupació de parcel·les no podrà suposar un increment del nombre d'habitatges que correspondrien a les parcel·les inicials per separat.

S'adjunten en l'annex els plànols informatius de la Zona de ciutat vella (clau 1.1) amb indicació del parcel·lari existent, per a la justificació gràfica de les condicions anteriors.

Cas particular per a edificació i rehabilitació d'edificis en solars de reduïda dimensió en Zona d'Eixample (clau 1.2):

Per tal de possibilitar la viabilitat econòmica de l'edificació de solars existents i rehabilitació d'edificis de reduïda dimensió, es proposa flexibilitzar l'aplicació del paràmetre de densitat d'habitatges específicament per a la Zona d'Eixample (clau 1.2), on es localitzen algunes parcel·les amb aquestes característiques.

En aquest sentit es preveu que en la Zona d'Eixample (clau 1.2), com a excepció a la regulació genèrica, s'admeti en el cas de solars de reduïda dimensió existents en el moment de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació puntual, per a la construcció d'edificis d'obra nova o gran rehabilitació d'edificis:

- 1 habitatge per planta encara que no disposi d'un mínim de 80 m² de superfície construïda,
 - 2 habitatges per planta quan disposin conjuntament d'un mínim de 120 m² de superfície construïda;
- condicionat en ambdós casos a que la totalitat de la planta es destini a habitatge.

Regulació especial de la densitat per als d'habitatges de protecció pública:

La proposta de modificació preveu una regulació especial de la densitat per als habitatges de protecció pública de titularitat pública o privada, establint en aquest cas que la densitat d'habitatges serà la corresponent a aplicar la proporció d'1 habitatge per a cada 70 m² de superfície construïda destinada a habitatges de protecció. En aquest cas, atesa la tipologia dels habitatges es considera que la densitat pot ser més ajustada (assimilable als cas 1 d'aquest apartat), resultant una superfície mitjana aproximada d'1 habitatge cada 70 m² de superfície destinada a habitatges de protecció.

En l'article 100.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, s'especifica que quan una modificació de planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sens increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre destinat amb aquesta destinació.

Per tant, en coherència amb la legislació urbanística es preveu que la regulació de la densitat d'habitatges que en el cas d'edificis destinats a habitatges de protecció pública de titularitat pública o privada, que el mòdul aplicable sigui d'1 habitatge per cada 70 m² de superfície construïda destinada a l'ús residencial, lleugerament superior a l'establert genèricament per a l'habitatge lliure en les zones d'ús residencial.

Adicionalment, la modificació també exclou, tal com s'especifica en la regulació municipal vigent de les Ordenances d'edificació (article 94.5), que l'aplicació dels paràmetres de la densitat d'habitatges exclou als habitatges de protecció pública destinats a lloguer:

Article 94. Proporcionalitat de tipus d'habitatges en edificis plurifamiliars

5. Queden exclosos del compliment obligatori d'aquest article els edificis d'habitatges de promoció protegida en algun dels règims previstos en la legislació vigent destinats a lloguer.

En aquest sentit s'especifica que la densitat màxima d'habitatges no és d'aplicació als habitatges de protecció pública destinats a lloguer, en els règims previstos d'acord amb les determinacions de la legislació urbanística i d'habitatge.

D'altra banda s'aclareix a la regulació l'admissió de la tipologia d'allotjament col·lectiu dins l'ús d'habitatge plurifamiliar, definit en la Modificació Puntual, en la que s'estableix específicament una densitat sensiblement superior, per tal de poder satisfer les demandes de col·lectius amb necessitats específiques.

9.2 Regulació de la densitat d'habitatges en la Zona de protecció:

En la zona de protecció (clau 7), en els àmbits inclosos en el Pla Especial de Protecció i Reforma Interior del Barri Vell (PEBV) i en el Pla Especial Grup d'Habitatges Sant Narcís, s'estableix la regulació de forma diferenciada, d'acord amb el següent:

a) Àmbit del Pla Especial de Protecció i Reforma Interior del Barri Vell:

A causa de les característiques constructives específiques de les edificacions de l'àmbit del Barri Vell, les quals poden incloure elements constructius, estructura o espais comuns singulars, el càlcul de la densitat d'habitatges a partir de la superfície construïda pot ser de difícil aplicació.

Per tant, es proposa que la densitat es calculi a partir de la superfície útil dels habitatges, integrant a les Normes Urbanístiques del Pla General la regulació vigent establerta a la modificació puntual del PEBV per a la regulació de la densitat d'habitatges, per bé que amb algunes modificacions que permetin resoldre casuístiques on l'aplicació de la normativa vigent resulta desproporcionada i no facilita la viabilitat de l'execució d'alguns projectes de rehabilitació d'edificacions existents.

S'incorpora aquesta regulació al planejament general de forma que la densitat d'habitatges serà la corresponent a aplicar la proporció d'1 habitatge per a cada 60 m² de superfície útil destinada a ús residencial. El règim de protecció de la zona obliga a que es pugui ubicar en un edifici d'un nombre determinat d'habitatges sempre que sigui compatible amb les condicions de protecció establertes en el PEBV.

Es manté el criteri bàsic establert en la regulació vigent amb algunes precisions, encaminades especialment a fer viables els projectes relatius a parcel·les o edificacions de reduïdes dimensions:

- Possibilitant la realització d'un habitatge per planta encara que no s'assoleixi un mínim de 60 m² de superfície útil, mantenint de forma anàloga el previst en la regulació vigent del PEBV.
- Permetent la realització de 2 habitatges per planta quan es disposi d'una superfície útil mínima total per planta de 90 m², condicionat a la rehabilitació integral de l'edifici.

b) Àmbit del Pla Especial Grup d'Habitatges Sant Narcís:

El Pla Especial Grup d'Habitatges Sant Narcís inclou un àmbit amb una ordenació unitària i amb un projecte homogeni d'edificació, on cal preservar les tipologies edificatòries originals de les edificacions unifamiliars i plurifamiliars.

Es proposa que en els edificis plurifamiliars es mantinguin el nombre d'habitatges preexistents, equivalent als inicialment previstos en els projectes originals. Les tipologies residencials originals dels edificis plurifamiliars d'habitatges ja preveuen habitatges de dimensions ajustades.

10. Memòria social

La present modificació no té repercussions a efectes d'habitatge social, atès que no es modifica el model urbanístic vigent a partir de l'aprovació del Pla General, no suposant en cap cas alteracions en la forma i superfície dels espais lliures i equipaments, ni del sostre edificable, ni cap dels estàndards que puguin alterar l'estructura general i orgànica del territori. En relació a paràmetre específic de la densitat d'habitatges, ja s'especifica que en la justificació d'aquesta modificació puntual, que no suposa una modificació de la regulació vigent en el municipi.

11. 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.

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

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'article 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.

13. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible

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

14. Informe de sostenibilitat econòmica

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

Els objectius d'aquest document són:

1. 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.

2. Avaluació de la sostenibilitat econòmica de les actuacions,

La modificació no té efectes sobre els costos d'implantació a càrrec de l'Ajuntament (inversions) ni sobre els ingressos per l'Ajuntament que la implantació generi (cessions normatives d'aprofitament urbanístic i ingressos corrents puntuals: ICIO, taxa per llicència d'obres, llicència de primera ocupació, permisos ambientals, impost sobre l'increment del valor dels terrenys...).

Atès que l'actuació no té efectes sobre les previsions d'infraestructures i els serveis a càrrec de l'Ajuntament, no es modifiquen els costos de manteniment. D'altra banda, tampoc té efectes sobre els ingressos corrents permanents. No s'altera per tant el balanç fiscal municipal.

Es conclou que la modificació no genera impactes en la hisenda pública municipal.

2. NORMATIVA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Naturalesa i objecte

Aquest document té la consideració de modificació puntual número 49 del text refós del Pla General d'ordenació urbana de Girona per a la regulació de la densitat d'habitatges en zones on és admès l'ús d'habitatge plurifamiliar.

Article 2. Situació i àmbit

L'àmbit d'aquesta modificació puntual afecta les zones urbanístiques del sòl urbà on és admès l'ús residencial d'habitatge plurifamiliar: Zona de ciutat vella (clau 1.1), Zona d'Eixample (clau 1.2), Zona d'edificació en filera (clau 1.3.a), Zona d'edificació oberta (clau 1.4), Zona amb volumetria vinculant (clau 2.4), Zona amb volumetria flexible (clau 2.5) i Zona de protecció (clau 7).

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'acord d'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i la seva normativa íntegra 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

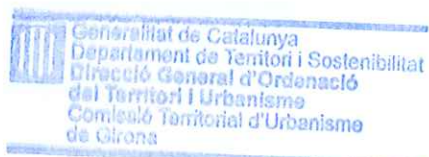
Seràn d'aplicació les determinacions establertes en els següents documents:

- Memòria descriptiva i justificativa
- Normativa

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LA DENSITAT D'HABITATGES PER PARCEL·LA

Article 7. Incorporació de la densitat d'habitatges per parcel·la en la regulació de l'ús d'habitatge plurifamiliar

S'incorpora en la regulació de l'ús d'habitatge la densitat d'habitatges per parcel·la, incloent la seva definició i els paràmetres per a la seva aplicació, a l'article 97 de les normes urbanístiques del text refós del PGOU, que adopta el redactat següent:



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.

Densitat d'habitatges per parcel·la (nombre d'habitatges / m²):

ZONES RESIDENCIALS (clau 1.1, clau 1.2, clau 1.3, clau 1.4, clau 2.4, clau 2.5):

La densitat d'habitatges per parcel·la és el coeficient entre nombre màxim d'habitatges permesos a cada parcel·la i la superfície construïda de l'edificació (m²) destinada a l'ús residencial d'habitatge. En el càlcul de la superfície construïda de l'edificació, s'inclou com a superfícies computables, a més de les superfícies construïdes dels propis habitatges, els espais comuns de distribució de la planta baixa o plantes pis on s'ubiquin habitatges i que estiguin vinculats funcionalment a aquests (vestíbul o distribuïdor de planta, passadissos, caixa d'ascensor, espais d'instal·lacions, patis interiors i mixtos de ventil·lació i il·luminació), i s'exclou:

- la planta sotacoberta,
- els cossos sortints,
- els altells de la planta baixa,
- els espais comuns i patis interiors en planta baixa, quan en aquesta no hi hagi habitatges,
- els espais comuns i patis interiors en planta baixa o planta pis, que proporcionalment donin servei a altres usos,
- la part de la planta baixa o planta pis situada en pati d'illa i que sobrepassa la fondària edificable de la planta pis (cos principal),
- els espais destinats a aparcament,
- les construccions auxiliars,
- les edificacions o part de les edificacions en situació volums disconforme, quan aquestes superin el sostre màxim permès a la parcel·la.

ZONA DE PROTECCIÓ (clau 7):

La densitat d'habitatges per parcel·la és el coeficient entre nombre màxim d'habitatges permesos a cada parcel·la i la superfície útil de l'edificació (m²), excloent terrasses, porxos i elements comuns.

CONSIDERACIONS COMUNES:

Si de l'aplicació d'aquest coeficient en resulta un número decimal s'aplicarà l'enter per defecte si és inferior a les 50 centèsimes i l'enter immediatament superior si és superior o igual a les 50 centèsimes.

La densitat d'habitatges és d'aplicació als habitatges de nova construcció o nova planta, als resultants de la reconversió d'una edificació existent (canvi d'ús), als resultants d'una modificació o ampliació que comporti l'increment del nombre d'habitatges, o les obres de gran rehabilitació. Les obres de gran rehabilitació són només les que comportin l'afectació o substitució de l'estructura de l'edifici conservant-ne únicament les façanes.

La densitat màxima d'habitatges establerta per a cada zona urbanística no és d'aplicació:

- En les qualificacions urbanístiques on l'ús unifamiliar és el dominant, en les quals s'estableix una regulació específica, si s'escau, per a l'ús d'habitatge bifamiliar o plurifamiliar.
- Als habitatges de protecció pública, els quals únicament han de complir el mòdul d'1 habitatge cada 70 m² de sostre amb aquesta destinació,
- Als habitatges de protecció pública destinats a lloguer, en els règims previstos d'acord amb les determinacions de la legislació urbanística i d'habitatge,
- Als allotjaments col·lectius, que han de complir la regulació específica, d'acord amb el punt següent.

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.

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 comercials 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. Hotel·ler: 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:
- Les indústries d'obtenció, transformació i transports
 - 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.
 - Els tallers de reparació.
 - 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.
 - 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.
L'ús sanitari corresponent al tractament o allotjament de malalts comprèn els següents grups:
- Clíniques, hospitals, sanitaris i similars.
 - Dispensaris, consultoris, ambulatoris i similars.
- 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.
- Es consideren d'ús recreatiu els següents establiments:
 - Classe E: bars musicals (BAM), restaurant musical (REM), cafès teatre (CAT), cafès concert (CAC) i karaoke (KAR).

- Classe F: discoteques (DIS), discoteques de joventut (DISj), sales de ball (SAB), sales de festa amb espectacles (SAF), sales de festa amb espectacles i concerts d'infància i joventut (SAFj), establiments de règim especial -afters- (ERE), sales de concert (SAC)
 - Classe G: jocs d'atzar (JOA) i sales de joc (SJO)
 - Classe H: establiments amb ambientació musical i reservats annexos on es realitzen activitats de naturalesa sexual (EMS), establiments amb actuacions i espectacles eròtics amb reservats annexos on es realitzen activitats de naturalesa sexual (EES) 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'infraestructures 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 custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera. Es diferencia l'ús pecuari intensiu i el semi-intensiu:
- 17.a Pecuari intensiu: sistema on el bestiar es troba estabulat, generalment sota condicions de temperatura, llum i humitat creades artificialment, amb l'objectiu d'incrementar la producció en el menor lapsus de temps.
- 17.b Pecuari semiintensiu: sistema d'explotació ramadera en què els animals estan tabulats durant un cert període de l'any -normalment l'hivern o bé durant la nit- on el bestiar s'alimenta d'aprofitaments a dent de les pastures procedents de prats, rostolls, herbei i sotabosc -propis, aliens o comunals- de manera permanent o temporal.

Règim d'usos del pecuari semiintensiu.

- a. Usos pecuaris a permetre:
- a. Pastura
 - b. Instal·lacions ramaderes destinades a la cria semiintensiva i que no sobrepassin les 50 unitats ramaderes procedimentals (URP)*, entenent com a cria semiintensiva aquell sistema en què l'alimentació es realitza fonamentalment a pastura, però els animals es troben estabulats durant un cert període de l'any, normalment a l'hivern o bé durant la nit.
 - c. Instal·lacions ramaderes destinades a la cria intensiva que no sobrepassin les 5 unitats ramaderes procedimentals i, que no precisin de llicència d'activitats de cap tipus.
- b. Autorització d'usos provisionals del sòl i d'obres de caràcter provisional: L'autorització d'ús i la llicència d'obra tindran caràcter provisional, condicionant aquesta darrera al desmantellament de la construcció (o instal·lació) i la restitució del sòl al seu estat originari (segons art. 59.4 RLU)
- c. Limitació del nombre màxim de caps admissibles a l'explotació d'acord amb:
1. Una superfície pasturable que admeti una càrrega ramadera màxima de 0,15 URP/ha i any (*).. Addicionalment, s'exigirà que la superfície declarada a aquest efecte estigui íntegrament compresa en un radi de 7 km. En cas que alguna zona es declari protegida, per la presència d'espècies arbustives o herbàcies singulars, s'hi podrà reduir la càrrega ramadera admesa o fins i tot prohibir-hi la pastura temporalment o permanent.

2. La base territorial requerida per a l'aplicació de les dejeccions ramaderes, d'acord amb els criteris del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya, del qual aquest Ajuntament sol·licitarà informe preceptiu i vinculant.

* URP: Unitat ramadera procedimental. Les equivalències entre places d'animals de cada espècie i URPs són les fixades pel Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya.

- d. En qualsevol cas, la superfície declarada podrà ser de titularitat pròpia, arrendada o cedida mitjançant un acord escrit per part del propietari.
- e. Sense perjudici del què estableix el punt anterior, no s'exigirà una finca mínima per a construir-hi una edificació lligada a l'explotació ramadera.
- f. La superfície màxima construïda per a les edificacions i coberts ramaders serà la que estableixi la normativa urbanística de cada qualificació (segons el text refós del PGOU vigent). Aquesta superfície inclourà tant l'allotjament del bestiar com els magatzems de maquinària i/o aliments o altres, necessaris per a l'activitat ramadera. Addicionalment, es construiran les instal·lacions necessàries per a l'emmagatzematge de les dejeccions ramaderes, amb una capacitat d'acord amb la càrrega ramadera existent, tenint en compte, únicament, les dejeccions produïdes mentre el ramat està establut. Les edificacions i/o instal·lacions estaran compreses en el mateix radi de 7 km de les àrees pasturables. En tot cas, els materials i colors s'integraran al paisatge de l'entorn, complint l'establert al planejament aplicable en cada cas.
- g. S'admetrà la instal·lació d'abeuradors a les zones de pastura, quan es consideri necessari per manca de disponibilitat d'aigua.

No obstant i, en àrees determinades, es podran establir condicions més ajustades i/o restrictives mitjançant un pla especial d'iniciativa pública.

En tot cas, es complirà l'establert a l'article 10.5 de la Resolució MAH/2339/2006, de 27 de juny, on es fa públic l'Acord de govern de 6 de juny de 2006, pel qual s'aprova definitivament el Pla especial de delimitació definitiva i de protecció del medi natural i del paisatge de les Gavarres.

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. Regulació particular de la densitat d'habitatges en les zones on s'admet l'ús residencial d'habitatge plurifamiliar amb caràcter dominant:

Es modifiquen les condicions d'ús dels articles 200, 201, 202, 203, 209, 210, i 222 de les NNUU del text refós del PGOU, que adopten els següents redactats:

Article 200. Zona de ciutat vella. Clau 1.1.

... / ...

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant
Hab. plurifamiliar:	Compatible (Densitat hab.)
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)

(Densitat habitatges):

La densitat d'habitatges per parcel·la ha de complir el mòdul d'1 habitatge cada 90 m² de superfície construïda destinada a ús residencial.

En les parcel·les amb un front a carrer inferior a 5,20 metres de façana només s'hi admetrà 1 habitatge. L'agrupació de parcel·les no podrà suposar un increment del nombre d'habitatges que correspondrien a les parcel·les inicials per separat.

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 (clínicas, 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.
Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.
- (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'exemple. Clau 1.2.

... / ...

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible
Hab. Plurifamiliar:	Dominant (Densitat hab.)
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 / Religios:	Compatible
Recreatiu:	Compatible (3)
Restauració:	Compatible (4)
Esportiu:	Compatible (5)
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

(Densitat habitatges):

La densitat d'habitatges per parcel·la ha de complir el mòdul d'1 habitatge cada 80 m² de superfície construïda destinada a ús residencial, amb les següents excepcions:

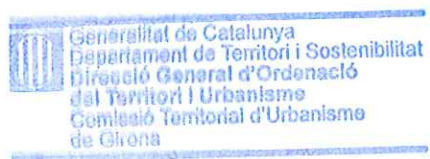
En solars de reduïda dimensió existents en el moment de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació puntual, per a la construcció d'edificis d'obra nova o gran rehabilitació d'edificis, s'admet:

- 1 habitatge per planta encara que no disposi d'un mínim de 80 m² de superfície construïda,
 - 2 habitatges per planta quan disposin conjuntament d'un mínim de 120 m² de superfície construïda;
- condicionat en ambdós casos a que la totalitat de la planta es destini a habitatge.

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. No s'admeten els establiments de classe H. Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.
- (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	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant	Sanitari:	Compatible (5)
Hab. plurifamiliar:	Compatible (1) (Densitat hab.)	Assistencial:	Compatible
Comerç petit (PEC):	Compatible (2)	Cultural / Religiós:	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Incompatible	Recreatiu:	Compatible (6)
Comerç gran: (GEC)	Incompatible	Restauració:	Compatible (7)
Comerç territorial (GECT)	Incompatible	Esportiu:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible (3)	Administratiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible	Serveis tècnics:	Compatible
Industrial:	Compatible (4)	Aparcament:	Compatible
Estació de servei	Incompatible		

(Densitat habitatges):

La densitat d'habitatges per parcel·la ha de complir el mòdul d'1 habitatge cada 80 m² de superfície construïda destinada a ús residencial.

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, G o H.
Condicionat al compliment la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.
- (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 (Densitat hab.)
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

(Densitat habitatges):

La densitat d'habitatges per parcel·la ha de complir el mòdul d'1 habitatge cada 80 m² de superfície construïda destinada a ús residencial.

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 (clínicas, 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. (clínicas 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. No s'admeten els establiments de classe H. Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.
- (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 209. 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 (Densitat hab.)	Assistencial:	Compatible
Comerç petit (PEC):	Compatible	Cultural / Religios:	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Compatible (5)	Recreatiu:	Compatible (3)
Comerç gran: (GEC)	Compatible (5)	Restauració:	Compatible
Comerç territorial (GECT)	Compatible (5)	Esportiu:	Compatible (4)
Oficines i serveis:	Compatible (1)	Administratiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible	Serveis tècnics:	Compatible
Industrial:	Compatible (2)	Aparcament:	Compatible
Estació de servei	Compatible		

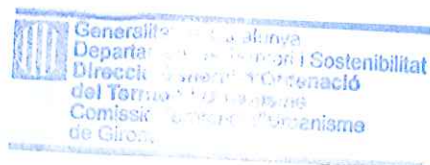
(Densitat habitatges):

La densitat d'habitatges per parcel·la ha de complir el mòdul d'1 habitatge cada 80 m² de superfície construïda destinada a ús residencial.

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 i condicionat segons el sector i l'àmbit d'afectació a la zona i al medi. Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants. No s'admeten els establiments de classe H. Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.
- (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) (Densitat hab.)
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

(Densitat habitatges):

La densitat d'habitatges per parcel·la ha de complir el mòdul d'1 habitatge cada 80 m² de superfície construïda destinada a ús residencial.

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 222. Zona de protecció. Clau 7.

... / ...

4. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)	Sanitari	Compatible (6)
Hab. Plurifamiliar:	Dominant (Densitat hab.)	Assistencial:	Compatible
Comerç petit (PEC):	Compatible (2)	Cultural / Religiós:	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Compatible (3)	Recreatiu:	Compatible (7)
Comerç gran: (GEC)	Compatible (3)	Restauració:	Compatible (8)
Comerç territorial (GECT)	Incompatible	Esportiu:	Compatible (9)
Oficines i serveis:	Compatible (4)	Administratiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible	Serveis tècnics:	Compatible
Industrial:	Incompatible (5)	Aparcament:	Compatible
Estació de servei	Incompatible		

(Densitat habitatges):

La densitat d'habitatges per parcel·la ha de complir el mòdul d'1 habitatge cada 60 m² de superfície útil destinada a ús residencial, considerant en nombre enter resultant sense aproximacions, amb les següents excepcions:

- S'admet 1 habitatge per planta en parcel·les de petites dimensions encara que no disposi d'un mínim de 60 m² de superfície útil; en cas de rehabilitació integral, s'admeten 2 habitatges per planta quan disposin conjuntament d'un mínim de 90 m² de superfície útil.

La ubicació en un edifici d'un nombre determinat d'habitatges ha de ser sempre compatible amb les condicions de protecció establertes en el Pla Especial de protecció i reforma interior del Barri Vell o planejament que el modifiqui.

En el cas dels edificis d'habitatges plurifamiliars del Pla Especial Grup Sant Narcís, el nombre d'habitatges permesos seran els existents.

OBSERVACIONS:

- (1) Serà obligatori en el grup d'habitatges unifamiliars de Sant Narcís.
- (2) S'admet a 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. Clínicas, 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'admeten els establiments de classe F (discoteques, sales de ball, sales de festa amb espectacle) ni H (establiments públics amb reservats annexos).
 Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.
- (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, sens perjudici del que disposi la legislació sectorial vigent en determinats períodes de vacances i per a específiques festivitats. 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.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

1. Usos disconformes.

Els edificis destinats a l'ús residencial d'habitatges plurifamiliars, disconformes amb les determinacions de la present modificació, són aquells que inclouen l'ús residencial d'habitatge que no compleix el paràmetre regulador en relació a la densitat d'habitatges per parcel·la establert en la normativa d'aquesta modificació puntual.

2. Autoritzacions del nombre d'habitatges en edificis amb volums disconformes o amb espais amb disconformitat de l'ús residencial d'habitatge plurifamiliar:

- a. En els edificis amb volums disconformes s'autoritzarà un nombre d'habitatges màxim al que correspondria respecte al sostre màxim destinat a habitatge permès a la parcel·la.
- b. En els espais dels edificis no destinats a ús residencial, s'admet la transformació o canvi d'ús a residencial plurifamiliar, sempre que aquests espais compleixin el mòdul establert per a cada zona, sense que sigui possible l'aproximació per sobre del nombre enter resultant d'aquest mòdul.
- c. Es possible la subdivisió d'habitatges existents en edificis, sempre que es compleixi el paràmetre de densitat d'habitatges en de forma global per a cada parcel·la.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

1. 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.

2. La regulació establerta en relació a la densitat d'habitatges per parcel·la per als sectors de planejament derivat en els plans parcials o pla de millora urbana amb planejament vigent o que siguin desenvolupats, es regiran per les determinacions d'aquests. En el cas que el planejament derivat no reguli la densitat d'habitatges per parcel·la es complirà l'establert en aquesta modificació puntual del Pla General.

DISPOSICIONS DEROGATÒRIES

1. Es deroguen els articles 93, 94 i 197 del Text refós i modificació de l'Ordenança d'edificació, relatius a la regulació de la classificació dels habitatges i la proporcionalitat de tipus d'habitatges en edificis plurifamiliars i subdivisió d'habitatges existents.

2. Es deroga l'article 74bis del la Modificació Puntual del Pla Especial de protecció i reforma interior del Barri Vell, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió del 23 de desembre de 2004, relatiu a la regulació de la superfície mínima dels habitatges.

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

3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

3.1. Agenda

La present modificació del text refós del PGOU serà de vigència immediata a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i la normativa íntegra.

3.2. Avaluació econòmica i financera

La present modificació puntual del text refós del PGOU afecta únicament la normativa i no té repercussió a efectes financers.

**DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 08/07/2013.
LA SECRETÀRIA GENERAL,**



Equip redactor:

Servei de Planejament i Llicències / Àrea d'Urbanisme i Activitats

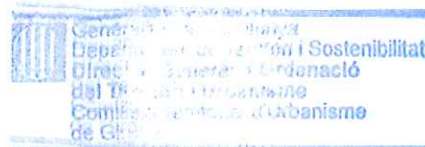
Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte
Cap de servei de planejament i llicències

Daniel Planella Oriol, arquitecte

Joana Mendieta Bosch, advocada
Cap dels serveis jurídics d'urbanisme

Girona, abril 2013

Modificat Juliol 2013



ANNEX. DOCUMENT DE SÍNTESI

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

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM 49 PER A LA REGULACIÓ DE LA DENSITAT D'HABITATGES PER PARCEL·LA EN ZONES D'ÚS RESIDENCIAL D'HABITATGE PLURIFAMILIAR

SITUACIÓ I ÀMBIT:

L'àmbit d'aquesta modificació puntual afecta les zones urbanístiques del sòl urbà on és admès l'ús residencial d'habitatge plurifamiliar: Zona de ciutat vella (clau 1.1), Zona d'Eixample (clau 1.2), Zona d'edificació en filera (clau 1.3.a), Zona d'edificació oberta (clau 1.4), Zona amb volumetria vinculant (clau 2.4), Zona amb volumetria flexible (clau 2.5) i Zona de protecció (clau 7).

ÀMBIT DE LA SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES:

Àmbit de la modificació puntual del text refós del PGOU número 49.

ABAST DE LA SUSPENSIÓ:

Se suspèn l'atorgament de llicències urbanístiques d'edificació, reforma o rehabilitació i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte les llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat. Aquest termini serà d'un any, comptat des de la publicació de l'acord d'aprovació inicial i de suspensió.

ÀBAST DE LA MODIFICACIÓ:

L'objecte de la modificació és:

- Aconseguir un marc normatiu a nivell de planejament general actualitzat, coherent i coordinat en el que s'estableixi la regulació de la intensitat de l'ús residencial com a part integrant del concepte d'aprofitament urbanístic establert en la legislació urbanística.
- Disposar d'una regulació simplificada i ajustada a les condicions de cada zona urbanística de la densitat d'habitatges per parcel·la que millori i faciliti la seva aplicació en la redacció de projectes i en l'autorització de les corresponents llicències urbanístiques.
- Establir la regulació de la densitat d'habitatges de forma integrada en les Normes Urbanístiques, que permeti excloure la regulació vigent en relació al nombre d'habitatges de l'Ordenança d'Edificació. D'aquesta manera es possibilita l'actualització d'aquesta ordenança, la qual és necessari revisar per una millor adaptació i coherència amb la legislació sectorial vigent en matèria d'edificació i habitatge.

TRAMITACIÓ:

Aprovació inicial

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