



## **AJUNTAMENT DE BANYOLES**

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present  
ha estat aprovat  
en sessió plenària celebrada en data

**19 DES. 2016**

per **INICIALMENT**

EL / LA SECRETARIA,

### **MODIFICACIÓ PUNTUAL**

**DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE BANYOLES  
EN EL ÀMBIT DE LA REGULACIÓ GENERAL D'USOS A LA ZONA CENTRE  
COMERCIAL**

NOVEMBRE 2016

## **ÍNDEX**

### **Memòria**

1. Introducció i antecedents
2. Objectius de la modificació
3. El marc urbanístic i legal
4. Promoció i tramitació
5. Àmbit de la modificació
6. Conveniència i oportunitat
7. Modificació que es proposa

### **Normes urbanístiques**

#### **Planejament vigent:**

APARTAT III: ZONA CENTRE COMERCIAL – PARTICULARITATS EN LA REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS

#### **Planejament proposat:**

APARTAT III: ZONA CENTRE COMERCIAL – PARTICULARITATS EN LA REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS

**MEMÒRIA**

## 1. Introducció i antecedents

En sessió de data de 18 de gener de 1984, la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona, va aprovar definitivament el **Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles (PGOU)**. Amb l'objectiu de reunir en un sol document totes les figures d'execució i desenvolupament del PGOU, aprovades durant la seva vigència, es va redactar el **Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles (TRPGOU)**, el qual va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data de 18/12/2001. (DOGC 3603 de 26/03/2002)

Amb la finalitat d'esmenar o concretar aspectes diversos del contingut normatiu i regulador dels usos en el municipi, es tramita la **modificació puntual del Text refós del Pla general d'ordenació urbana de Banyoles per a la regulació general d'usos**, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data de 18/06/2008 (DOGC 5198 de 20/08/2008).

Entre d'altres, un dels aspectes bàsics de l'esmentada modificació, **és el de establir la definició d'una zona centre on cal establir determinades especialitzacions o restriccions en els usos, per tal de potenciar o reconduir tendències de forma coherent amb el tipus de lloc o àrea**. En aquest sentit, es crea la **zona Centre Comercial** per potenciar determinades especificitats de sectors consolidats, mitjançant la concreció i accentuació de determinats usos i serveis.

La zona Centre Comercial queda delimitada per una àrea, al voltant de la Plaça Major i carrers adjacents, que forma part del Nucli Antic de Banyoles, subjecte a la redacció d'un pla especial. El **Pla especial del nucli antic de Banyoles (PENAB)**, s'aprova definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data de 15/07/2009 (DOGC 5483 de 14/10/2009).

En la memòria del PENAB es proposen els següents criteris i objectius: **Potenciar el nucli antic com a centre comercial i d'habitatges amb una alta dotació d'equipaments i com a àrea de vianants; recuperar la centralitat des d'un punt de vista d'activitats i relacions socials de la ciutat; recuperar els recs; ordenar aquells entorns residuals o descontextualitzats; establir mecanismes per garantir la conservació, rehabilitació i recuperació del patrimoni amb valor històric, cultural i arquitectònic i la recuperació dels patis d'illa com espais d'esponjament col·lectiu que millora la qualitat i el nivell d'habitabilitat dels habitatges**.

Pel que als usos, l'article 64 de les normes urbanístiques del PENAB estableix que: **De manera particular i per a la "Zona Comercial" s'estarà al que determina la modificació puntual del Text refós del Pla general d'ordenació urbana de Banyoles per a la regulació general d'usos, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data de 18/06/2008**.

La zona Centre Comercial forma part de l'àmbit del Pla especial nucli antic de Banyoles (PENAB), i per tant és ordenat urbanísticament per aquesta figura de planejament derivat, excepte pel que fa als usos, que es regulen per la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles per a la regulació general d'usos (A.D. 18/06/2008).

## **2. Objectiu de la modificació**

La present modificació puntual del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles en el àmbit de la regulació general d'usos a la zona Centre Comercial, te com a objectiu modificar les condicions que regulen l'ús sanitari en la Zona Centre Comercial, per que els centres de dia per a gent gran, que actualment només es poden desenvolupar en planta pis i amb una superfície màxima de 125 m2, també es puguin desenvolupar en un edifici destinat exclusivament a aquest ús, i sense límit de superfície.

## **3. El marc urbanístic i legal**

La present Modificació del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles es troba en els supòsits especificats a l'article 4 de les normes urbanístiques del TR PGOU. D'acord amb això, correspon la tramitació d'una modificació de planejament com l'instrument més adequat per establir els objectius que es proposen.

També resulta d'aplicació la legislació catalana en matèria urbanística mitjançant el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).

## **4. Promoció i tramitació**

L'Ajuntament de Banyoles promou la present Modificació del Text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles.

Pel que fa referència a la seva tramitació, aquesta queda regulada pel que disposa l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme, el qual estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

## **5. Àmbit de la modificació**

L'àmbit de la present Modificació només afecta a l'apartat que fa referència a l'ús sanitari determinat a l'article 2, de l'Apartat III que regula particularment les activitats en la Zona Centre Comercial, delimitada en la modificació puntual del TRPGOU per a la regulació general dels usos al municipi Banyoles, (aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data de 18/06/2008).

## **6. Conveniència i oportunitat.**

L'article 97.1 del TRLUC estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Com s'ha dit abans, la present modificació del pla general te per finalitat modificar les condicions que regulen l'ús sanitari en la Zona Centre Comercial, per que els centres de dia per a gent gran, que actualment només es poden desenvolupar en planta pis i amb una superfície màxima de 125 m<sup>2</sup>, també es puguin desenvolupar en un edifici destinat exclusivament a aquest ús, i sense límit de superfície.

En relació a l'ús sanitari, la normativa vigent en la zona Centre Comercial només permet desenvolupar establiments tipus consulta mèdica privada i de tipus assistencial sense acolliment, amb la condició que es desenvolupin en planta pis d'edificis destinats a altres usos i amb una superfície màxima de 125 m<sup>2</sup>.

Si bé es considera que una consulta mèdica es pot desenvolupar en una planta pis, no es pot dir el mateix d'un centre de dia per a gent gran. El Decret 182/2003, de 22 de juliol, de regulació dels serveis d'acolliment diürn de centres de dia per a gent gran, requereix per a aquest tipus d'activitats la prestació d'un ampli ventall de serveis als usuaris, que és difícil d'aconseguir en una planta pis i amb el topall de 125 m<sup>2</sup> de superfície.

Com s'ha dit en la introducció d'aquesta memòria, un dels objectius de la zona Centre Comercial, és el de configurar un entorn caracteritzat per les activitats comercials, sens perjudici de la simultaneïtat amb altres usos i serveis per a la població. Es a dir, tot i la proposta d'especialització comercial d'aquest àmbit, no ha de ser en detriment de dotar la població dels serveis necessaris. El mateix objectiu que es fixat el PENAB, el de potenciar el nucli antic com a centre comercial i d'habitatges, amb una alta dotació d'equipaments.

L'allargament de l'esperança de vida de la població que es produeix les últimes dècades, suposa la necessitat d'atendre els requeriments assistencials que poden tenir determinades persones degut a la pèrdua de capacitats per realitzar les seves activitats de la vida diària d'una manera autònoma i independent. Una de les accions orientades a donar atenció a les persones grans dependents són els serveis d'acollida diürn, ja que tenen un important paper com a serveis de proximitat i permeten a la persona gran dependent no haver d'abandonar el seu entorn habitual.

Tot i la pròpia definició de la zona Centre Comercial, que permet la simultaneïtat de l'ús comercial amb altres usos i serveis per a la població, es constata que a més de l'ús comercial, també s'admeten en aquesta zona, sense restricció en edificis d'ús exclusiu, entre altres, els asils i les residències per a gent gran.

Per tant es considera com a convenient i oportuna la possibilitat de permetre l'ús de residència de dia per a gent gran, ja que augmenta el ventall de serveis destinat a aquest col·lectiu, resident al nucli antic de Banyoles.

Altres aspectes que s'han ponderat alhora de valorar la conveniència de permetre els centres de dia en edificis d'ús exclusiu, en la zona Centre Comercial:

- Existència d'un teixit edificatori apte per aquest tipus d'ús:

Segons dades de la memòria del PENAB, en relació a l'estructura de la propietat al nucli antic, un 89% dels edificis existents són d'un sol propietari, enfront un 11%

que correspon a blocs plurifamiliars. Per tant més possibilitat de destinar tot un edifici a un ús lligat amb els serveis. En aquest sentit ja s'ha presentat alguna sol·licitud a l'Ajuntament per destinar edificis existents a aquesta activitat.

- La reforma dels carrers del nucli antic:

Les obres que esta portant a terme l'Ajuntament de Banyoles, comprenen, entre altres, la millora de l'accessibilitat i els serveis en els carrers del barri. Aquest es un factor determinant per que la gent gran es mantingui en el nucli antic, si compta amb els serveis necessaris per atendre els requeriments assistencials que pugui necessitar.

- La propera construcció d'un edifici destinat a allotjaments col·lectius protegits per a persones majors de 65 anys, en règim de lloguer, en l'àmbit del nucli antic a la zona del Monestir, que poden requerir aquest tipus de serveis.

## **7. Modificació que es proposa**

Es proposa modificar les condicions que regulen l'ús sanitari en la Zona Centre Comercial, amb l'objecte que els centres de dia per a gent gran, es puguin desenvolupar en un edifici destinat exclusivament a aquest ús.

Alhora, es corregeix l'errada que es detecta en el mateix apartat. En la normativa actual es fa referència *al paràgraf segon i tercer de l'apartat I.2.B.2*, que no existeixen, per tant s'elimina aquesta referència.

D'acord amb aquest objectiu, es proposa modificar el redactat de l'apartat corresponent a l'ús sanitari, determinat a l'article 2, de l'Apartat III que regula particularment les activitats en la Zona Centre Comercial, d'acord amb el següent:

Regulació actual:

### **Ús Sanitari.**

*S'admeten només en planta pis tots aquells establiments menors descrits en el paràgraf segon i tercer de l'apartat I.2.B.2 d'aquest document de tipus consulta mèdica privada i els de tipus assistencial sense acolliment, situats en edificis per a altres usos. En conseqüència i d'acord amb la descripció de l'apartat I, no poden superar els 125 m2 de superfície i queden excloses les clíniques veterinàries.*

Proposta de nou redactat:

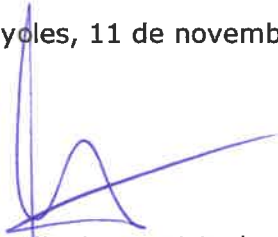
### **Ús Sanitari.**

*S'admeten només en planta pis tots aquells establiments menors, descrits en l'apartat I.2.B.2 d'aquest document, de tipus consulta mèdica privada i els de tipus assistencial sense acolliment, situats en edificis per a altres usos amb una superfície màxima de 125 m2, excepte els centres de dia per a gent gran, que es*

*podran desenvolupar en edificis d'ús exclusiu. Queden excloses les clíniques veterinàries.*

La present modificació només afecta al redactat de la normativa urbanística del planejament general vigent. No comporta increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial, la intensitat o la transformació dels usos en el seu àmbit, per tant no és d'aplicació l'article 99 del text refós de la Llei d'urbanisme.

Banyoles, 11 de novembre de 2016

  
L'arquitecte municipal  
Dolors Casanovas i Voltà

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present  
ha estat aprovat  
en sessió plenària celebrada en data

**19 DES. 2016**

per **INICIALMENT**

EL LA SECRETARIA,





**PLANEJAMENT VIGENT**

**APARTAT III: ZONA CENTRE COMERCIAL – PARTICULARITATS EN LA  
REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS**



241

### **APARTAT III: ZONA CENTRE COMERCIAL – PARTICULARITATS EN LA REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS**

L'objecte del present apartat respon a la necessitat d'establir a la ciutat de Banyoles determinats perfils d'idoneïtat o àrees d'identitat específica, mitjançant la prioritjació de determinades activitats i l'establiment de restriccions en els usos admesos.

Es tracta de caracteritzar una zona concreta focalitzant espacialment el desenvolupament de l'activitat, bé sigui secundària o terciària i en totes o algunes de les vessants productiva, comercial i/o de lleure i serveis, que han estat descrites en els apartats anteriors.

#### **Zona CENTRE COMERCIAL**

Als efectes d'una adequada projecció a la ciutat de la distribució d'activitats com elements identitaris, es defineix aquesta zona com el lloc on canalitzar o prioritzar l'accentuació d'uns usos comercials específics, que malgrat no ser excloents d'altres, han de poder actuar com a elements de caracterització espacial.

La descripció espacial de l'àmbit es concreta en el plànol adjunt, on a partir d'un sistema de carrers i/o recorreguts, es perfila una zona d'especificitat.

La caracterització d'aquesta zona s'estableix, com s'ha dit, mitjançant unes pautes específiques en l'activitat econòmica, i en la prioritjació de determinats usos.

Es tracta en concret d'establir criteris que potenciïn les activitats comercials i dotar aquest sector de la compacitat necessària que requereix un centre comercial a cel obert, refermant sempre la "qualitat" com a eix vertebrador de la seva identitat.

Als efectes d'una adequada projecció a la ciutat de la distribució d'activitats com elements identitaris, es defineix aquesta zona com el lloc on canalitzar o prioritzar l'accentuació dels usos comercials com a elements de caracterització espacial.

La descripció espacial de l'àmbit es concreta en el plànol adjunt, on a partir d'un sistema de carrers i/o recorreguts, es perfila una zona d'especificitat.

La caracterització d'aquesta zona s'estableix, com s'ha dit, mitjançant unes pautes específiques en l'activitat econòmica, i en la prioritització de determinats usos.

Cal que l'àmbit mantingui unes pautes d'unitat i coherència, no tant sols en els establiments sinó en el tractament dels espais comuns; en aquest sentit s'estableix com objectiu identitari "crear marca" pròpia. Així mateix, aquesta regulació d'usos pretén incidir no només en les activitats de tipus comercial, sinó en el conjunt d'activitats possibles de desenvolupar-s'hi que puguin exercir un paper de competència per l'espai comercial en planta baixa.

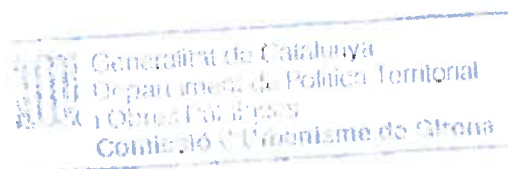
Es tracta de configurar un entorn caracteritzat bàsicament per l'activitat comercial, prioritzant la ocupació de les plantes baixes per aquesta finalitat, circumstància que obliga a proposar determinades restriccions en la resta d'usos.

Així mateix, s'ha propiciat afavorir aquelles altres activitats que per la seva naturalesa contribueixen a la creació de sinèrgies amb l'activitat comercial, per la seva atractivitat o capacitat de generar fluxos de persones cap al centre de la ciutat.

La delimitació física d'aquesta "Zona Centre Comercial", continguda en el plànol adjunt, ha de permetre la concreció física d'un espai on harmonitzar de forma adequada la quotidianitat amb els requeriments d'especificitat que el document vol atorgar, i a l'hora amb el caràcter més generalista de les zones immediates fora de l'àmbit estricte.

**Art 1.- Regulació de les activitats**

S'anomena **Zona Centre Comercial** l'àrea que es configura partint de la Plaça dels Turers, inclosa, incorporant part del Nucli Antic, Plaça Major i carrer adjacents peatonalitzats a l'est de l'eix Llibertat-Turers-Països Catalans, carrer de La Canal, carrer dels Valls fins l'esglèsia de Santa Maria, carrer de Santa Maria, façana est de la Plaça Estudis, carrer Mercadal, carrer Major, Plaça de la Font, Porta dels Turers, Passatge Abeurador, Plaça Major, carrer del Born, carrer Àngel Guimerà, carrer Girona fins carrer Muralla, carrer Muralla entre carrer Girona i Pia



Almoina, façana oest del carrer Pia Almoina, Placeta de Sant Pere, carrer Sant Pere, carrer Especiatus i carrer Hospital; i a l'oest de l'eix Llibertat-Turers-Països Catalans, la Plaça dels Turers, el tram del carrer Jacint Verdaguer fins el passatge Verdaguer, cara est del Passatge i de la Plaça de les Rodes i el carrer Rambla; també s'incorpora el mateix eix des del Passeig de la Indústria fins el carrer Servites. S'estableix l'admissió de locals destinats en planta baixa destinats a l'ús d'oficines en la Plaça dels Turers que tenen façana sobre l'eix Llibertat-Turers-Països Catalans.

Es tracta d'una zona on per pròpia dinàmica ciutadana i econòmica es concentren determinats tipus d'usos i activitats, molt relacionats amb les condicions d'accessibilitat de l'espai i de percepció de l'ambient urbà, on sovint les pautes de mobilitat i ús es relacionen més amb el lleure i el gaudi de la qualitat de l'entorn, que no en l'exercici de l'activitat en si mateixa.

Aquest fet va íntimament lligat amb una cura específica de l'entorn urbà i a un tractament diferenciat dels elements de l'espai públic, a l'objecte d'assolir un caràcter unitari i atractiu.

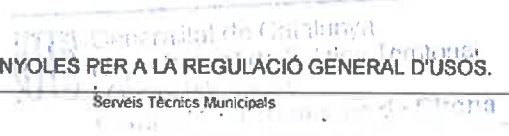
Previ a la relació detallada de les activitats en aquesta Zona Centre Comercial cal fer explícites les pautes de prioritjació d'activitats i els criteris que han de permetre accentuar la seva caracterització i identitat.

Així doncs es tracta de configurar un entorn caracteritzat per les activitats comercials, sense perjudici de la simultaneïtat amb altres usos i serveis per a la població. En aquest sentit de forma generalitzada es pot admetre la utilització diversa de les plantes baixes, compatibilitzant els establiments comercials amb la presència d'habitatges nous o existents, i activitats de serveis, a l'hora que es mantindran les possibilitats d'oferta d'establiments culturals i determinats establiments per al lleure.

**Art 2.- Usos admesos**

Amb caràcter general els usos i activitats admeses en la zona Centre Comercial ho seran en funció de la seva qualificació urbanística i situació relativa definides en aquest document, amb tot d'acord amb la descripció realitzada en l'apartat I de Classificació d'Usos segons l'Activitat, la regulació per a la zona centre mantindrà els següents caràcters específics:

M.P.T.R. PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE BANYOLES PER A LA REGULACIÓ GENERAL D'USOS.



740

- **Residencial-habitatge**

S'admet en qualsevol de les seves versions, però en cas de nova implantació o gran rehabilitació d'edificacions plurifamiliars, no s'admet l'ús d'habitatge en planta baixa.

No s'admet en aquesta zona els pàrquings privats en planta baixa.

- **Residencial-hoteler**

S'admet per tot tipus d'establiments d'allotjament col·lectiu temporal i els destinats a residència permanent com apartaments residencials, asils, residències per a gent gran.

S'ha de preveure la reserva de les places d'aparcament obligades que es vincularan amb altres edificis fora de la zona sens perjudici de que aquests compleixin amb la ratio de places establertes en aquest document com a edificis de nova construcció.

- **Sanitari**

S'admeten només en planta pis tots aquells establiments menors descrits en el paràgraf segon i tercer de l'apartat I.2.B.2 d'aquest document de tipus consulta mèdica privada i els de tipus assistencial sense acolliment, situats en edificis per a altres usos. En conseqüència i d'acord amb la descripció de l'apartat I, no poden superar els 125 m<sup>2</sup> de superfície i queden excloses les clíniques veterinàries.

- **Socio-cultural**

És admès.

- **Socio-cultural-religiós**

No és admès.

- **Funerari**

No és admès

- **Docent**

S'admet només en establiments situats en planta pis d'edificis destinats altres usos, amb els requisits de la norma general de l'apartat I, incloses les escoles de música i dansa en edificis exclusius.

- **Esportiu**

No és admès en planta baixa.

S'admeten només en planta plis tots aquells establiments menors descrits en el paràgraf segon de l'apartat I.2.B.7 d'aquest document. En conseqüència i d'acord amb la descripció de l'apartat I, no poden superar els 125 m2 de superfície i queden excloses les clíniques veterinàries.

▪ **Comercial**

S'admet qualsevol ús comercial en planta baixa i planta primera vinculada a la planta baix de les edificacions destinades a altres usos, o en tot l'edifici com a ús exclusiu.

Amb caràcter general, tots els establiments comercials que d'acord amb el PTSEC poden ser considerats mitjà o gran establiment, hauran de fer reserva de places d'aparcament vinculades, a raó d'una unitat per cada 100 m2 construïts, i així mateix garantiran l'espai suficient per a realitzar les operacions de càrrega i descàrrega sense interrupció del tràfec quotidià. Aquesta previsió només serà d'aplicació en noves obertures d'establiments sorgits de noves edificacions o grans rehabilitacions, sens perjudici de que aquests compleixin amb la ratio de places establertes en aquest document.

Aquells establiments que d'acord amb el PTSEC poden ser considerats gran establiment, el promotor haurà d'executar la instal·lació de soterrament dels contenidors de deixalles, d'acord amb les directrius municipals, en zona immediata a la promoció i fàcilment accessible.

▪ **Oficines**

S'admeten en planta baixa, llevat de l'àmbit grafiat de la Plaça Major, carrer Mercadal, carrer Angel Guimerà, carrer Born i Porta Turers

▪ **Serveis privats**

S'admeten en planta baixa, llevat de l'àmbit grafiat de la Plaça Major, carrer Mercadal, carrer Angel Guimerà, carrer Born i Porta Turers, en el qual només s'admet les agències de viatge (amb una distància mínima entre establiments 70m.), lloguer de pel·lícules de vídeo o DVD (per a establiments amb atenció al públic personalitzada en horari comercial), serveis de perruqueria, salons i instituts de bellesa, serveis fotogràfics (per a establiments amb atenció al públic personalitzada en horari comercial) i serveis de còpies de documents amb màquines fotocopiadores.

Generalitat de Catalunya  
Departament d'Urbanisme i Territorial

246

- **Restauració**

S'admet en qualsevol forma. Pel que fa a aquelles activitats de restauració amb servei a domicili que requereixen d'un espai per aparcament de vehicles hauran de preveure un local tancat fora de la Zona Centre Comercial per a l'aparcament de la flota. Queda totalment prohibit aparcar els vehicles al carrer llevat de les zones de càrrega i descàrrega exclusives per a l'activitat.

- **Recreatiu**

No s'admet.

- **Magatzem**

No s'admet la implantació d'aquestes activitats, llevat dels vinculats a una activitat admesa amb una superfície inferior a 2/3 de la del local on es situa l'activitat admesa i que no ocupin façana.

- **Garatge - aparcament**

No s'admet la nova implantació d'aquestes activitats.

- **Taller**

No s'admet la implantació d'aquestes activitats.

- **Taller-artesanal**

S'admeten exclusivament aquells que preveuen la venda del producte manufacturat.

- **Industrial**

No s'admet la implantació d'aquestes activitats.

### **Art. 3.- Habitatges unifamiliars existents**

En cas d'**habitatges unifamiliars existents** s'admet en planta baixa qualsevol dels usos permesos en clau urbanística de zona per a activitats desenvolupades com a negoci familiar dels inquilins de les plantes superiors.



**PLANEJAMENT PROPOSAT**

**APARTAT III: ZONA CENTRE COMERCIAL – PARTICULARITATS EN LA  
REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS**



### **APARTAT III: ZONA CENTRE COMERCIAL – PARTICULARITATS EN LA REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS**

L'objecte del present apartat respon a la necessitat d'establir a la ciutat de Banyoles determinats perfils d'identitat o àrees d'identitat específica, mitjançant la prioritjació de determinades activitats i l'establiment de restriccions en els usos admesos.

Es tracta de caracteritzar una zona concreta focalitzant espacialment el desenvolupament de l'activitat, bé sigui secundària o terciària i en totes o algunes de les vessants productiva, comercial i/o de lleure i serveis, que han estat descrites en els apartats anteriors.

#### **Zona CENTRE COMERCIAL**

Als efectes d'una adequada projecció a la ciutat de la distribució d'activitats com elements identitaris, es defineix aquesta zona com el lloc on canalitzar o prioritzar l'accentuació d'uns usos comercials específics, que malgrat no ser excloents d'altres, han de poder actuar com a elements de caracterització espacial.

La descripció espacial de l'àmbit es concreta en el plànol adjunt, on a partir d'un sistema de carrers i/o recorreguts, es perfila una zona d'especificitat.

La caracterització d'aquesta zona s'estableix, com s'ha dit, mitjançant unes pautes específiques en l'activitat econòmica, i en la prioritjació de determinats usos.

Es tracta en concret d'establir criteris que potenciïn les activitats comercials i dotar aquest sector de la compacitat necessària que requereix un centre comercial a cel obert, refermant sempre la "qualitat" com a eix vertebrador de la seva identitat.

Als efectes d'una adequada projecció a la ciutat de la distribució d'activitats com elements identitaris, es defineix aquesta zona com el lloc on canalitzar o prioritzar l'accentuació dels usos comercials com a elements de caracterització espacial.



La descripció espacial de l'àmbit es concreta en el plànol adjunt, on a partir d'un sistema de carrers i/o recorreguts, es perfila una zona d'especificitat.

La caracterització d'aquesta zona s'estableix, com s'ha dit, mitjançant unes pautes específiques en l'activitat econòmica, i en la prioritització de determinats usos.

Cal que l'àmbit mantingui unes pautes d'unitat i coherència, no tant sols en els establiments sinó en el tractament dels espais comuns; en aquest sentit s'estableix com objectiu identitari "crear marca" pròpia. Així mateix, aquesta regulació d'usos pretén incidir no només en les activitats de tipus comercial, sinó en el conjunt d'activitats possibles de desenvolupar-s'hi que puguin exercir un paper de competència per l'espai comercial en planta baixa.

Es tracta de configurar un entorn caracteritzat bàsicament per l'activitat comercial, prioritzant la ocupació de les plantes baixes per aquesta finalitat, circumstància que obliga a proposar determinades restriccions en la resta d'usos.

Així mateix, s'ha propiciat afavorir aquelles altres activitats que per la seva naturalesa contribueixen a la creació de sinèrgies amb l'activitat comercial, per la seva atractivitat o capacitat de generar fluxos de persones cap al centre de la ciutat.

La delimitació física d'aquesta "**Zona Centre Comercial**", continguda en el plànol adjunt, ha de permetre la concreció física d'un espai on harmonitzar de forma adequada la quotidianitat amb els requeriments d'especificitat que el document vol atorgar, i a l'hora amb el caràcter més generalista de les zones immediates fora de l'àmbit estricte.

### **Art 1.- Regulació de les activitats**

S'anomena **Zona Centre Comercial** l'àrea que es configura partint de la Plaça dels Turers, inclosa, incorporant part del Nucli Antic, Plaça Major i carrer adjacents peatonalitzats a l'est de l'eix Llibertat-Turers-Països Catalans, carrer de La Canal, carrer dels Valls fins l'església de Santa Maria, carrer de Santa Maria, façana est de la Plaça Estudis, carrer Mercadal, carrer Major, Plaça de la Font, Porta dels Turers,

Passatge Abeurador, Plaça Major, carrer del Born, carrer Àngel Guimerà, carrer Girona fins carrer Muralla, carrer Muralla entre carrer Girona i Pia

Almoïna, façana oest del carrer Pia Almoïna, Placeta de Sant Pere, carrer Sant Pere, carrer Especiatus i carrer Hospital; i a l'oest de l'eix Llibertat-Turers-Països Catalans, la Plaça dels Turers, el tram del carrer Jacint Verdaguer fins el passatge Verdaguer, cara est del Passatge i de la Plaça de les Rodes i el carrer Rambla; també s'incorpora el mateix eix des del Passeig de la Indústria fins el carrer Servites. S'estableix l'admissió de locals destinats en planta baixa destinats a l'ús d'oficines en la Plaça dels Turers que tenen façana sobre l'eix Llibertat-Turers-Països Catalans.

Es tracta d'una zona on per pròpia dinàmica ciutadana i econòmica es concentren determinats tipus d'usos i activitats, molt relacionats amb les condicions d'accessibilitat de l'espai i de percepció de l'ambient urbà, on sovint les pautes de mobilitat i ús es relacionen més amb el lleure i el gaudi de la qualitat de l'entorn, que no en l'exercici de l'activitat en si mateixa.

Aquest fet va íntimament lligat amb una cura específica de l'entorn urbà i a un tractament diferenciat dels elements de l'espai públic, a l'objecte d'assolir un caràcter unitari i atractiu.

Previ a la relació detallada de les activitats en aquesta Zona Centre Comercial cal fer explícites les pautes de prioritització d'activitats i els criteris que han de permetre accentuar la seva caracterització i identitat.

Així doncs es tracta de configurar un entorn caracteritzat per les activitats comercials, sense perjudici de la simultaneïtat amb altres usos i serveis per a la població. En aquest sentit de forma generalitzada es pot admetre la utilització diversa de les plantes baixes, compatibilitzant els establiments comercials amb la presència d'habitatges nous o existents, i activitats de serveis, a l'hora que es

mantindran les possibilitats d'oferta d'establiments culturals i determinats establiments per al lleure.

## **Art 2.- Usos admesos**

Amb caràcter general els usos i activitats admeses en la zona Centre Comercial ho seran en funció de la seva qualificació urbanística i situació relativa definides en aquest document, amb tot d'acord amb la descripció realitzada en l'apartat I de Classificació d'Usos segons l'Activitat, la regulació per a la zona centre mantindrà els següents caràcters específics:

### **▪ Residencial-habitatge**

S'admet en qualsevol de les seves versions, però en cas de nova implantació o gran rehabilitació d'edificacions plurifamiliars, no s'admet l'ús d'habitatge en planta baixa.

No s'admet en aquesta zona els pàrquings privats en planta baixa.

### **▪ Residencial-hoteler**

S'admet per tot tipus d'establiments d'allotjament col·lectiu temporal i els destinats a residència permanent com apartaments residencials, asils, residències per a gent gran.

S'ha de preveure la reserva de les places d'aparcament obligades que es vincularan amb altres edificis fora de la zona sens perjudici de que aquests compleixin amb la ratio de places establertes en aquest document com a edificis de nova construcció.

### **▪ Sanitari**

S'admeten només en planta pis tots aquells establiments menors descrits en l'apartat I.2.B.2 d'aquest document, de tipus consulta mèdica privada i els de tipus assistencial sense acolliment, situats en edificis per a altres usos amb una superfície màxima de 125 m<sup>2</sup>, excepte els centres de dia per a gent gran, que es podran desenvolupar en edificis d'ús exclusiu. Queden excloses les clíniques veterinàries.

### **▪ Socio-cultural**

És admès.

- **Socio-cultural-religiós**

No és admès.

- **Funerari**

No és admès

- **Docent**

S'admet només en establiments situats en planta pis d'edificis destinats altres usos, amb els requisits de la norma general de l'apartat I, incloses les escoles de música i dansa en edificis exclusius.

- **Esportiu**

No és admès en planta baixa.

S'admeten només en planta pis tots aquells establiments menors descrits en el paràgraf segon de l'apartat I.2.B.7 d'aquest document. En conseqüència i d'acord amb la descripció de l'apartat I, no poden superar els 125 m<sup>2</sup> de superfície i queden excloses les clíniques veterinàries.

- **Comercial**

S'admet qualsevol ús comercial en planta baixa i planta primera vinculada a la planta baix de les edificacions destinades a altres usos, o en tot l'edifici com a ús exclusiu.

Amb caràcter general, tots els establiments comercials que d'acord amb el PTSEC poden ser considerats mitjà o gran establiment, hauran de fer reserva de places d'aparcament vinculades, a raó d'una unitat per cada 100 m<sup>2</sup> construïts, i així mateix garantiran l'espai suficient per a realitzar les operacions de càrrega i descàrrega sense interrupció del tràfec quotidià. Aquesta previsió només serà d'aplicació en noves obertures d'establiments sorgits de noves edificacions o grans rehabilitacions, sens perjudici de que aquests compleixin amb la ratio de places establertes en aquest document.

Aquells establiments que d'acord amb el PTSEC poden ser considerats gran establiment, el promotor haurà d'executar la instal·lació de soterrament dels



contenedors de deixalles, d'acord amb les directrius municipals, en zona immediata a la promoció i fàcilment accessible.

- **Oficines**

S'admeten en planta baixa, llevat de l'àmbit grafiat de la Plaça Major, carrer Mercadal, carrer Angel Guimerà, carrer Born i Porta Turers.

- **Serveis privats**

No s'admeten en planta baixa, llevat de l'àmbit grafiat de la Plaça Major, carrer Mercadal, carrer Angel Guimerà, carrer Born i Porta Turers, en el qual només s'admet les agències de viatge (amb una distància mínima entre establiments 70m.), lloguer de pel·lícules de vídeo o DVD (per a establiments amb atenció al públic personalitzada en horari comercial), serveis de perruqueria, salons i instituts de bellesa, serveis fotogràfics (per a establiments amb atenció al públic personalitzada en horari comercial) i serveis de còpies de documents amb màquines fotocopiadores.

- **Restauració**

S'admet en qualsevol forma. Pel que fa a aquelles activitats de restauració amb servei a domicili que requereixen d'un espai per aparcament de vehicles hauran de preveure un local tancat fora de la Zona Centre Comercial per a l'aparcament de la flota. Queda totalment prohibit aparcar els vehicles al carrer llevat de les zones de càrrega i descàrrega exclusives per a l'activitat.

- **Recreatiu**

No s'admet.

- **Magatzem**

No s'admet la implantació d'aquestes activitats, llevat dels vinculats a una activitat admesa amb una superfície inferior a 2/3 de la del local on es situa l'activitat admesa i que no ocupin façana.

- **Garatge - aparcament**

No s'admet la nova implantació d'aquestes activitats:

- **Taller**

No s'admet la implantació d'aquestes activitats.

- **Taller-artesanal**

S'admeten exclusivament aquells que preveuen la venda del producte manufacturat.

- **Industrial**

No s'admet la implantació d'aquestes activitats.

### **Art. 3.- Habitatges unifamiliars existents**

En cas **d'habitatges unifamiliars existents** s'admet en planta baixa qualsevol dels usos permesos en clau urbanística de zona per a activitats desenvolupades com a negoci familiar dels inquilins de les plantes superiors.