

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL RELATIVA A LES  
CONDICIONS DE PROTECCIÓ DE LES EDIFICACIONS DE LA ZONA DEL  
CENTRE HISTÒRIC, I DE L'ÚS D'HABITATGE .**

AJUNTAMENT DE CAMPRODON

---

2006

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL RELATIVA A LES  
CONDICIONS DE PROTECCIÓ DE LES EDIFICACIONS DE LA ZONA DEL  
CENTRE HISTÒRIC, I DE L'ÚS D'HABITATGE .

ÍNDEX

**MEMÒRIA**

1. Objectius de la Modificació
2. Descripció i justificació de les modificacions

**DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

**Plànols d'Informació:**

- I.1 Pla General vigent. Centre Històric.
- I.2 Catàleg vigent. Centre Històric.
- I.3 Nom dels carrers del Centre Històric.

**Plànols Normatius:**

- N.1 P.G. Modificat. Centre Històric
- N.2-1.06 P.G. Modificat. Sòl urbà i urbanitzable.
- N.3-1.09 P.G. Modificat. Sòl urbà i urbanitzable.

**Làmines d'imatges de les façanes dels edificis del Centre Històric.  
Classificació dels immobles.**

# MEMÒRIA

## 1. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

### **Promoció de la modificació.**

Aquest document és promogut per l'Ajuntament de Camprodon, consisteix en la modificació del vigent pla General d'Ordenació de Camprodon, aprovat definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona, que fou publicat al DOG el dia 2.02.00, en aquells punts que es determinen en aquesta Memòria per tal d'assolir els objectius que es persegueixen.

### **Situació actual.**

Els darrers anys, després de l'aprovació del vigent pla general, diversos factors com: l'augment de la demanda d'habitatges plurifamiliars, principalment de segona residència; l'encariment del preu del sòl edificable, i del preu de venda dels habitatges; i la seva progressiva menor dimensió, han derivat en una forta pressió sobre les edificacions antigues del Centre Històric de Camprodon, i en general sobre aquelles zones del sòl urbà on es permeten els habitatges plurifamiliars sense limitacions de densitat.

La pressió sobre les edificacions del Centre Històric no catalogades individualment n'està comportant l'enderroc sistemàtic, per tal de convertir-les de fet en solars que proporcionen més possibilitats d'allotjar un nombre major d'habitatges nous que no pas el que resultaria de la rehabilitació de les velles estructures.

La desaparició continuada de les edificacions antigues i el pes que adquireixen les noves construccions que les substitueixen en la percepció del paisatge urbà, està comportant una pèrdua accelerada d'aquells valors ambientals d'ordre arquitectònic, històric, o tradicional que donen caràcter al nucli antic de Camprodon

Les intervencions de substitució de les edificacions no sempre va acompanyada de millores de les condicions d'habitabilitat col·lectiva: en les noves promocions d'habitatges més que es duplica la densitat d'habitatges existent en la parcel·la, pel fet de que la superfície de la major part dels nous habitatges és la mínima establerta pel pla general, i també perquè, en un cert nombre de casos, es preveuen nous habitatges a la planta baixa.

L'augment de la densitat d'habitatges en relació a la que presentava l'estat anteriorment existent fa augmentar la necessitat de places d'aparcament, necessitat que no es fàcil d'atendre, doncs no es poden preveure, en general a l'interior dels immobles, ateses les reduïdes dimensions de les parcel·les i en consideració al caràcter peatonal i de reduïda amplada de molts carrers. Aquestes circumstàncies generen una major ocupació de la vialitat pública per l'aparcament de vehicles privats.

Per altra banda els habitatges en planta baixa confrontant amb determinats carrers del centre de Camprodon no poden gaudir de la necessària privacitat, i impedeixen la futura instal·lació de serveis o comerços que dotin de més atractius al centre de la vila.

Les determinacions del vigent Pla General de Camprodon no són suficients per a afrontar la problemàtica anteriorment descrita, sorgida els darrers anys; i per tal de que no es continuï produint, és necessari establir les mesures normatives que siguin més adients.

### **Objectius**

Els objectius primordials que aquest document de modificació es proposa assolir són: la protecció del paisatge urbà del nucli històric de Camprodon, el manteniment d'unes densitats d'habitatges adequades a l'estructura urbana i edificatòria existent al centre urbà, i assegurar unes condicions d'habitabilitat dignes als nous habitatges.

### **Mesures que es proposen adoptar**

Les mesures que es proposen adoptar per tal de fer front a la situació creada, i assolir els objectius propugnats són les següents:

**Establir una superfície mitjana mínima pel conjunt dels habitatges en aquelles promocions que comportin creació de nous habitatges plurifamiliars.**

**Regular la implantació de nou ús d'habitatge a les plantes baixes de la zona del Centre Històric i de la Zona d'Eixample.**

**Limitar les intervencions d'enderroc i substitució de les edificacions existents al Centre Històric**

En concordança amb els anteriors objectius de protecció del paisatge urbà i de aquest document contempla altres modificacions: el reajustament de les alineacions posteriors de les alineacions de les edificacions de l'antic carrer major, i de l'edificació existent a la cantonada del carrer comprès entre la Pça. Espanya i el pont sobre el Ter; així com també una major precisió de la normativa sobre **els rètols, i les condicions en que han de reunir els badalots.**

## **2. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES PROPOSTES DE MODIFICACIÓ**

Les mesures propugnades a l'apartat anterior comporten la modificació puntual del Pla General de Camprodon, en concret:

**1. Establir una superfície mitjana mínima pel conjunt dels habitatges en aquelles promocions que comportin creació de nous habitatges plurifamiliars.**

Amb l'establiment d'una superfície mitjana mínima útil en les promocions d'habitatges es pretén regular la densitat sense necessitat de modificar la superfície mínima dels habitatges establerta a l'Art. 2 de les Ordenances del Pla General. Aquesta opció permet obtenir un ventall d'habitatges de diverses dimensions que satisfaci els diferents tipus de demanda; proporciona una major

facilitat d'adaptació dels nous habitatges als diferents constreyniments que les edificacions existents presenten en les actuacions de gran rehabilitació, però ensems, es garanteix que la superfície promig dels habitatges de cada promoció sigui com a mínim de 60 m<sup>2</sup> útils.

### **2 La regulació de la implantació de nou ús d'habitatge a les plantes baixes de la zona del Centre Històric i de la Zona d'Eixample.**

La regulació es pretén fer mantenint l'esperit del pla general: En determinades illes el pla general preveu la possibilitat de construccions en planta baixa, més enllà de la fondària edificable de les plantes pis, responent a la tipologia edificatòria relativament corrent en els eixamples de les poblacions que consistia en la casa d'habitatges a la part de parcel·la que confronta amb el carrer i locals o naus per a tallers, petites indústries o magatzems a la planta baixa que s'estenia per la part posterior de la parcel·la, més enllà de la fondària edificable de les plantes pis.

La major pressió que actualment existeix de demanda d'habitatges en el mercat immobiliari, i que es produeix simultàniament amb una menor sortida dels locals per a altres usos, fa que la tipologia edificatòria tradicional tendeixi a deixar pas a una altra en la qual els habitatges ocupen tot el sostre edificable possible. El vigent pla general no diferencia la situació dels usos admesos dins l'edificació.

La situació dels habitatges a la planta baixa dins al pati interior d'illa no respon als objectius del pla de proporcionar unes condicions d'habitabilitat adequades als nous habitatges.

Es proposa regular l'ús d'habitatge a les plantes baixes de manera que aquest sigui admés, quan no ocupi el pati d'illa, si es donen determinades condicions, segons la zona de que es tracti:

#### **- A la zona del nucli històric:**

a) Quan la planta baixa, a més de confrontar amb la via pública, confronti amb espai lliure públic adscrit als cursos dels rius o la seva protecció, o amb espai lliure d'illa si aquest es troba a igual o inferior cota que la de la planta baixa

b) Totes les peces principals poden ventilar i ser il·luminades directament sobre aquests espais lliures.

c) en cap cas la superfície útil destinada a habitatge serà superior al 50% de la superfície útil d'aquesta planta.

**- A la zona d'Eixample**, quan donin determinades condicions que assegurin la privacitat del habitatges respecte els espais públics:

a) El paviment de la planta baixa es troba a 60 cm o més per sobre la rasant de la vorera de la via pública.

b) Quan l'alineació de l'edificació estigui separada de l'alineació de la vialitat per un espai lliure privat de com a mínim dos metres.

c) En les parts de la planta baixa que tot i no reunir alguna de les condicions anteriors, la seva façana posterior confronta amb espai lliure públic adscrit als cursos dels rius o la seva protecció, o amb espai lliure d'illa si aquest es troba a igual o inferior cota que la planta baixa; en aquests casos, es permet l'ús d'habitatge si totes les peces principals poden ventilar i

ser il·luminades directament sobre aquests espais lliures; en cap cas la superfície útil serà superior al 50% de la part de planta que es troba en aquesta situació.

### **3. Limitar les intervencions d'enderroc i substitució de les edificacions existents al Centre Històric**

Dins la zona del nucli històric, es preten introduir una regulació de les diverses intervencions sobre les edificacions: rehabilitació, conservació, reconstrucció, enderroc i nova planta. La regulació es fa a partir d'una classificació de les edificacions en diferents grups, segons el valor arquitectònic, històric, o tradicional, dels elements que calgui preservar en cadascun d'ells, tot desenvolupant el Catàleg de Béns protegits del vigent Pla General de Camprodon dins d'aquella zona.

El Catàleg estableix dos grans àmbits de protecció: el de Béns amb protecció específica, que comprèn els immobles i elements singulars; i el dels conjunts edificats.

L'àmbit dels Conjunts edificats, que es grafien sobre els plànols del Catàleg, comprèn les façanes que delimiten els espais urbans més representatius del nucli urbà de Camprodon, i són: C-1 : Carrer València; C-2 : Plaça del Dr. Robert; C-3, Plaça d'Espanya; C-4 façanes sobre el Ritort; C-5: façanes sobre la Plaça de Santa Maria.

El Catàleg no regula directament les actuacions admeses sobre els béns catalogats, sinó que el pla general estableix en les seves disposicions transitòries, que la regulació es farà a través d'un pla especial de protecció.

Els grups que s'estableixen són els següents:

El grup A, l'integren aquells edificis compresos dins el Catàleg com a béns específics per als que és imperativa el manteniment de les seves característiques volumètriques, tipològiques i compositives, a més dels elements que es determinen en el propi catàleg.

El grup B l'integren aquells edificis amb façanes amb valor arquitectònic o ambiental.

El grup C, està formada per aquells edificis amb elements d'interès històric, artístic o popular.

La resta d'edificis integren el grup D

4. Relacionades amb la problemàtica descrita anteriorment, en aquesta modificació del pla General es proposa desplegar la normativa vigent que regula **els rètols, i ajustar determinades condicions dels badalots.**

Camprodon, Abril de 2006

L'Arquitecte,

ARTICLES OBJECTE DE MODIFICACIÓ  
DE LES

**NORMES DEL PLA GENERAL**

En **negreta** el text nou, en *cursiva* el text a eliminar,  
en lletra normal el text actual que romandrà.

SECCIÓ SEGONA. NORMES GENERALS PER A L'EDIFICACIÓ ENTRE-  
MITGERES.

Art. 108. Elements constructius que sobresurten de la façana.

Cornises. Les cornises només es permetran situades pel damunt de 2,20m sobre la rasant en el punt que siguin més baixes, i no podran sobresortir més de 15 cm. del pla de la façana.

Els elements verticals de façana com baixants d'aigües plujanes o altres elements arquitectònics no sobresurtiran més de 15 cm. del pla de façana.

Els sòcols es permeten en tota la longitud de la façana i no podran sobresortir més de 10 cm. i no tindran una alçada superior a un metre en el punt més alt sobre la vorera.

Viseres. Es permeten les viseres en tota la longitud de façana de la planta baixa excepte els quaranta centímetres més propers al pla de cada mitgera, amb un vol màxim de 40 cm., sempre que en projecció vertical sobre el carrer, es separin com a mínim 40 cm. de l'aresta de la vorada, o del límit amb la franja de pas de la circulació rodada. L'alçada mínima sobre la rasant del carrer és de 2,50 m. i no es situaran més amunt del nivell del sostre de la planta baixa. Seran de material lleuger, no transitables, i amb un gruix màxim de 10 cm.

*Rètols sortints. Són rètols sortints els que tenen un gruix superior als deu centímetres. Els rètols sortints només es permeten a partir d'una alçada mínima de 2,20 m sobre la voravia i fins el nivell del forjat de la planta baixa, adosats a la façana, i sense que sobresurtin més de 15 cms. del pla de façana. No es permeten els rètols per sobre el ràfec de coberta ni tampoc els rètols sortints subjectats als cossos i elements volats.*

Tendals. Els tendals es permeten en tota la longitud de la façana excepte els 40 cm. més propers al pla de cada paret mitgera. Una vegada estesos, en projecció vertical sobre el carrer, es separaran com a mínim 40 cm. de l'aresta de la vorada, o del límit amb la franja de circulació rodada, i estaran a una alçada mínima de 2,00 sobre la voravia.

Ràfecs. Es permetran els ràfecs de coberta a les façanes principal i posterior dels edificis entre mitgeres de volada màxima 0,80 m. i en tota la longitud de la façana.

3. Remats decoratius de coberta.

**Art. 108 (2) Rètols**

**1. Els rètols només s'admetran per a les activitats comercials o de serveis autoritzades, en l'immoble que ocupin, i exclusivament en les parts en que són admeses d'acord amb el punt següent. El rètols i s'hauran de desmuntar quan aquestes activitats cessin.**

**2. Els rètols subjectats a les edificacions poden ser sortints o adossats**  
**Rètols sortints. Són rètols sortints els que sobresurten més de 15 cm. del pla de façana. Només es podran permetre sobre carrers de més de 4 m. d'amplada, a partir d'una alçada mínima de 2,20 m sobre la voravia i fins el nivell del forjat de la planta baixa,**

**La superfície no serà superior a 0,50 m<sup>2</sup>**  
**No sobresurtirà més de 0,60 m del pla de façana.**  
**El gruix i característiques del rètol s'establirà a cada zona però no excedirà de 12 cm.**

**Rètols adossats: són els que sobre-surten menys de 15 cm del pla de façana, tenen un gruix inferior a 10 cm. Es podran permetre a partir d'una alçada mínima d'1,20 m sobre la vorera i fins el nivell de sota el forjat de la planta baixa.**

**Art. 110. Cobertes i golfes.**

1. Les edificacions es cobriran amb teulada inclinada tret de les zones i situacions en que s'autoritzi la coberta plana.

2. La teulada de l'edifici tindrà un pendent no superior al 40% de manera que arranqui de línies horitzontals paral·leles als paraments de façana.  
La línia d'arrancada de la teulada estarà situada a una cota no superior a un metre del forjat de la planta golfes.

3. Sobre la coberta inclinada només s'hi permetrà:

1. Els elements tècnics de les instal·lacions de l'edifici que no comportin volum edificat.

2. Badalots, els quals es separaran un metre com a mínim del pla de cada paret mitgera, i dos metres entre badalots successius. La longitud de cada badalot no serà superior a 1,5 metres i la suma de les longituds dels badalots per cada faceta de teulat no serà superior a la tercera part de la seva longitud amidada en el pla de l'obertura del badalot.

**L'alçada, mesurada des del paviment de la planta golfes fins la part exterior del carener del badalot no ultrapassarà els 2,10 m.**

**Quan es construeixi al mateix pla de façana el badalot no interromprà la continuïtat del ràfec de remat de la teulada de l'edifici, i la teulada del badalot no podrà sobre-sortir del pla de façana.**

**El pendent màxim de la teulada dels badalots no ultrapassarà els 45°**

Els badalots respectaran a més, les condicions particulars de cada zona.

4. La planta golfes estarà vinculada funcionalment a la planta immediatament inferior. Quan es destini a ús d'habitatge no podrà contenir les dependències de sala i cuina.

5. La coberta plana en les zones i situacions on s'hi autoritzi, no tindrà una alçada superior a 40 cm., inclòs el forjat. S'autoritza la coberta plana, amb caràcter general, en les edificacions o part d'edificació que d'acord amb el pla només siguin edificables en planta baixa.

6.-Sobre la coberta plana només s'hi permetrà:

1. Les baranes en paraments de les façanes a carrer o a patis que no sobrepassin 1,00 m. d'alçada. A les partions entre terrasses es permetran les baranes fins a 1,80 si són transparents o reixats a partir d'un metre.

2. Els elements tècnics de les instal·lacions de l'edifici. Les caixes d'ascensors i d'escala regularan com a mínim una distància igual a l'alçada que ultrapassin de la barana.

3. Remats decoratius de coberta.

## CENTRE HISTÒRIC

### Art. 131. Regulació de l'ús

#### 1. Els usos permesos en aquesta zona són:

- a) habitatge familiar o plurifamiliar. A la planta golfes només es permetrà l'ús d'habitatge quan sigui una extensió dels habitatges de la planta inferior.
- b) residencial
- c) comercial en planta baixa
- d) oficines
- e) recreatiu i d'espectacles
- f) cultural i religiós
- g) esportiu
- h) sanitari
- i) industrial en situació de combinat amb la vivenda a la planta baixa
- j) serveis

2. L'ús d'habitatge s'admet a les plantes pis; en planta baixa, només es pot admetre l'ús nou d'habitatge en la part compresa dins la projecció vertical de les plantes pis, quan es donin simultàniament les condicions i situacions següents:

a) Quan la planta baixa, a més de confrontar amb la via pública, confronti amb espai lliure públic adscrit als cursos dels rius o la seva protecció, o amb espai lliure d'illa si aquest es troba a igual o inferior cota que la de la planta baixa

b) Totes les peces principals poden ventilar i ser il·luminades directament sobre aquests espais lliures.

c) en cap cas la superfície útil destinada a habitatge serà superior al 50% de la superfície útil d'aquesta planta.

### Art. 131 (2). Classificació de les edificacions segons el nivell de protecció.

1. Les edificacions del Centre Històric, en funció del diferent nivell de protecció que el pla els atorga es classifiquen en els següents grups:

- A) Edificis inclosos al Catàleg de Béns del pla general com a edificis amb protecció específica.
- C) Edificis amb façanes amb valor arquitectònic o ambiental.
- B) Edificis amb elements d'interès històric, artístic o popular.
- D) Altres immobles

2. L'atribució de cada edifici del centre històric al grup al qual pertany, s'efectua en els fulls de les imatges de les façanes que consten en aquest pla, amb la indicació de la lletra identificadora del grup, situada al peu de la seva imatge.

3. Les actuacions de conservació, rehabilitació, ampliació, enderroc, substitució o restitució dels edificis del centre històric, que són admissibles o imperatives per a cadascun d'ells, vénen determinades pel pla a partir de la seva classificació en algun dels grups establerts al punt anterior.

### Art. 131. (3) Regulació de les actuacions en els edificis del grup A.

1.- Els edificis d'aquest grup estan compresos dins el Catàleg de Béns del Pla General, i són aquells que cal protegir per llurs valors de caràcter arquitectònic, històric, i que contribueixen a qualificar i identificar el centre històric de Camprodon.

El pla propugna la seva conservació i rehabilitació.

2.- Tret de les de simple conservació, les actuacions en aquests immobles hauran de ser informades per la Comissió del Patrimoni del Departament de Cultura, i la seva resolució serà vinculant.

3. No s'hi admeten les obres d'augment de volum sobre o sota rasant, ni es podrà enderrocar cap part de l'edificació o element si aquestes actuacions comporten la pèrdua dels valors protegits que motiven la catalogació.

### Art. 131 (4) Regulació de les actuacions en els edificis del grup B.

1.- Aquest grup comprèn aquells edificis les façanes dels quals tenen una especial significació en la composició dels espais urbans de la vila, per la seva antiguitat i permanència en el transcurs del temps; per llurs característiques formals, d'uniformitat i coherència, i per ésser exponents de l'arquitectura tradicional de Camprodon d'èpoques anteriors.

Quan determinades parts o elements dels edificis d'aquest grup són també objecte de protecció pel Catàleg de Béns del pla general, s'indica aquesta circumstància amb un (\*) al peu de la imatge de l'edifici.

2.- L'objectiu del Pla és afavorir la rehabilitació de les edificacions compreses en aquest grup, sense prohibir l'enderroc i la substitució d'aquells edificis o parts d'edificis en els que la rehabilitació no sigui possible tècnicament. En aquests casos la façana de l'edifici haurà de ser restituïda en la nova edificació.

També es permetrà l'enderroc parcial de la façana que correspongui a aquelles plantes en que l'alçada lliure de les peces habitables no compleixin les condicions mínimes exigibles per aquest pla.

En qualsevol cas s'admet la restitució dels elements originals que hagin estat mutilats o alterats en la seva configuració.

3.- Quan l'alçada edificable de l'edificació existent sigui inferior a la que es defineix com a màxima en els plànols d'ordenació, podrà ser objecte d'obres d'ampliació. Aquestes obres es projectaran d'acord amb les característiques compositives i constructives de l'edifici



que s'amplia i es subjectaran a les condicions i paràmetres previstos per a les intervencions d'obra nova.

4. Les obres de gran rehabilitació que afectin la darrera planta edificada d'immobles amb un nombre superior de plantes al permès pel pla, hauran de comportar l'enderroc d'aquelles plantes o cossos impropis afegits a l'edificació.

#### Art. 131 (5) Regulació de les actuacions en els edificis del grup C

1. Comprèn aquells edificis, que sense reunir les característiques del grup B, presenten determinades parts o elements d'ofici d'interès artístic o històric, sigui a la façana o a l'interior. En aquests casos, s'indica expressament, al peu de les imatges de la fotografia de la façana, aquells elements que es protegeixen.

2. En determinats casos alguns d'aquests elements estan compresos dins el Catàleg de Béns del pla general. Aquesta circumstància s'indica amb un (\*) al peu de la imatge de l'edifici.

3. En aquests edificis és imperativa la conservació dels elements protegits. Només es permetrà l'enderroc de la part d'edificació que no afecti els elements protegits. L'enderroc total de l'edifici només es permetrà quan els elements protegits siguin de tal índole que puguin ser fàcilment desmuntables i integrables en la nova edificació, sense que pateixin desperfectes o desvirtuació dels valors protegits; i es garanteixi la seva reposició.

#### Art. 131 (6) Altres immobles. Regulació de les actuacions.

1. Són els immobles en els que no és imperativa la seva conservació o rehabilitació. Les condicions d'edificació són les establertes a l'article 132 de les normes del pla.

2. Quan la nova construcció es produeixi simultàniament en dues parcel·les, la nova edificació haurà de presentar una composició arquitectònica independent pel tram de façana que correspongui a cadascuna de les anteriors parcel·les.

#### Art. 131. (7) Àmbit d'aplicació de les condicions d'edificació.

1. Les condicions d'edificació establertes a l'article 132 són les aplicables als immobles de nova construcció o gran rehabilitació, i també a aquells que estan compresos en el grup A de Béns protegits del Catàleg del pla general, i al grup B d'edificis de valor ambiental o tradicional, en aquells casos en que siguin compatibles amb la conservació dels valors que es protegeixen.

2. Aquells edificis compresos dins els grups A o B en els que la façana que ha de ser objecte de protecció presenti una planta més del nombre que es determina com a màxim en els plànols del pla, podran ser objecte de rehabilitació o reconstrucció d'aquella planta existent en les mateixes condicions d'ús que les plantes pis inferiors. En aquests casos, pel damunt d'aquella planta no s'admetrà la rehabilitació o construcció de planta golfes habitable.

#### Art. 131. (8) Façanes dels cossos de planta baixa que confrontent directament amb el Ter i el Ritort.

Les façanes dels cossos de planta baixa permesos pel pla confrontant directament amb la llera del Ter, en el tram comprès entre el junyent amb el Ritort i l'antic escorxador, s'acabaran amb maçoneria de pedra de de riu trencada, des del nivell de la llera fins al nivell de l'ampit sobre el forjat de coberta d'aquella planta.

Les obertures de la façana de planta baixa seguint les proporcions establertes per a les obertures de les façanes a les condicions d'edificació. En la composició predominarà el ple sobre el buit.

Les obertures de la planta inferior a la planta baixa, en cas de que siguin necessàries, tindran unes dimensions menors

## ZONA D'EIXAMPLE

### Art. 141. Regulació de l'ús

Els usos permesos en aquesta zona són:

- a) habitatge plurifamiliar i unifamiliar.  
L'ús d'habitatge comportarà la previsió d'una plaça d'aparcament per cada unitat d'habitatge, a les parcel·les amb més de deu metres de façana i 200 m<sup>2</sup> de superfície.
- b) hoteler
- c) comercial
- d) oficines
- e) recreatiu i espectacles
- f) cultural i religiós
- g) esportiu
- h) sanitari
- i) industrial limitat a les categories i situacions següents:
  - Categoria 3<sup>o</sup> en situació de Combinada, Contigua o Aïllada.
  - Categoria 2<sup>a</sup> en situació de Contigua o Aïllada
- j) serveis

**2. L'ús d'habitatge s'admet a les plantes pis; en planta baixa, només es pot admetre en la part compresa dins la projecció vertical de les alineacions de les plantes pis, que compleixi alguna de les condicions següents:**

**a) El paviment de la planta baixa es troba a 60 cm o més per sobre la rasant de la vorera de la via pública.**

**b) Quan l'alineació de l'edificació estigui separada de l'alineació de la vialitat per un espai lliure privat de com a mínim dos metres.**

**c) En les parts de la planta baixa que tot i no reunir alguna de les condicions anteriors, la seva façana posterior confronta amb espai lliure públic adscrit als cursos dels rius o la seva protecció, o amb espai lliure d'illa si aquest es troba a igual o inferior cota que la planta baixa; en aquests casos, es permet l'ús d'habitatge si totes les peces principals poden ventilar i ser il·luminades directament sobre aquests espais lliures; en cap cas la superfície útil serà superior al 50% de la part de planta que es troba en aquesta situació.**

ARTICLES OBJECTE DE MODIFICACIÓ  
DE LES

ORDENANCES D'APLICACIÓ A TOT EL TERME  
MUNICIPAL

En **negreta** el text nou, en *cursiva* el text a eliminar,  
en lletra normal el text actual que romandrà.

CAPÍTOL I. CONDICIONS D'HABITABILITAT

Art. 1. Superfície útil

Es defineix com a "superfície útil" o habitable, la superfície de sòl dins del perímetre definit per la cara de dins dels tancaments de cada espai.

Art. 2. Programa funcional mínim i **superfícies mínimes dels habitatges.**

Els nous habitatges tindran com a mínim una superfície útil o habitable de 36 m<sup>2</sup>, i seran complets.

Els habitatges reduïts només s'admetran a aquelles zones on explícitament es determini pel PGM o pel planejament especial o parcial.

**En les actuacions de nova construcció, ampliació, reforma, rehabilitació d'edificis d'habitatges que comportin la creació de nous habitatges, la superfície útil mitjana dels habitatges existents i de nova creació compresos dins la parcel·la serà igual o superior a 60 m<sup>2</sup> sens perjudici del límit superior establert en les normes de determinades zones.**

**Als efectes de l'acompliment de les superfícies mínimes dels habitatges no s'inclouen les dels trasters, locals sense ús específic, ni els garatges.**