
Pla especial urbanístic d'ordenació de les activitats del centre de Castelldefels

Document per a l'aprovació definitiva

Juny 2025

**Pla especial urbanístic d'ordenació de les activitats del centre de Castelldefels.
Juny 2025**

Redacció

Trescientosmilkilómetrosporsegundo S.L.
Mar Santamaria i Varas, Arquitecta
Pablo Martínez Díez, Arquitecte
Ana Badenas Izquierdo, Arquitecta

Assessoria jurídica:
Graciela Chaia Santiago, Lletrada
Sònia Berlanga Font, Lletrada

AJUNTAMENT DE CASTELLDEFELS

Departaments de Planejament i d'Activitats

Pla especial urbanístic d'ordenació de les activitats del centre de Castelldefels

Contingut

Document A. Memòria
Document B. Normativa
Document C. Plànols d'informació i d'ordenació
Document D. Llistat d'activitats

Pla especial urbanístic d'ordenació de les activitats del centre de Castelldefels

Document A. Memòria

Juny 2025

ÍNDEX

0. PRÒLEG	2	7. PROPOSTA	29
1. INTRODUCCIÓ	3	7.1 Objectius i justificació de la proposta	29
2. OBJECTE	3	7.2 Criteris de regulació	29
3. ÀMBIT DEL PLA D'USOS	4	7.2.1 Zones de regulació	29
4. CONTEXT	4	7.2.2 Tipus d'establiments	30
4.1 Antecedents de planejament urbanístic	4	7.2.3 Activitats múltiples	30
4.1.1 El Pla General Metropolità	4	7.2.4 Paràmetres urbanístics	30
4.1.2. La regulació de les activitats	5	7.3 Gestió del Pla d'usos	31
4.1.2.1 Pla Especial d'Usos de Castelldefels (2012)	5	7.3.1 Sostenibilitat econòmica	31
4.1.2.1 Instruments de regulació	7	7.3.2 Informe de sostenibilitat ambiental	32
4.1.3 Suspensió de llicències	7	7.3.3 Informe de mobilitat generada	32
5. MARC LEGAL	9	7.3.4 Avaluació d'impacte de gènere	32
5.1 Habilitació legal i justificació de la figura de planejament	9	7.3.4.1 Marc normatiu	32
5.2 La Directiva de Serveis i el planejament urbanístic	9	7.3.4.3 Anàlisi d'aspectes formals i metodològics	33
6. DIAGNOSI	11	7.3.4.4 Diagnosi	33
6.1 Característiques demogràfiques de l'àmbit	11	7.4 Documents que integren el Pla especial urbanístic	33
6.2 La forma urbana i altres valors de l'àmbit	12		
Comerços emblemàtics	13		
6.3 Context de l'activitat comercial a Castelldefels	14		
6.3.1 El comerç	15		
6.3.2 Els serveis	16		
6.3.3 Altres establiments	17		
6.4 Anàlisi de les llicències d'activitat al centre de Castelldefels	18		
6.4.1 Estat actual de les llicències d'activitat	18		
6.4.1.1 Activitats de pública concurrència	18		
6.4.1.2 Activitats de comerç al detall	19		
6.4.1.3 Altres serveis	21		
6.4.2 Diagnosi de la saturació d'activitats	22		
6.4.2.1 Nivells de saturació per epígraf	22		
6.4.2.2 La saturació com a suma d'impactes	25		
6.4.3 Evolució de les activitats regulades per l'anterior	26		
6.4.4 Activitats lligades a conflictes de soroll i d'ocupació de l'espai públic	27		
6.5 Conclusions de la diagnosi	28		

0. PRÒLEG

Durant el període d'exposició pública del document aprovat inicialment no s'han rebut al·legacions. Respecte els informes sectorials, s'ha rebut informe de la Direcció General de Protecció Civil. En les conclusions de dit informe, es consideren com a elements vulnerables els usos de pública concurrència i d'oci regulats en els articles 2 i 4 de la normativa del Pla. Alhora s'estableixen unes mesures estructurals que garanteixin l'autoprotecció en funció de la cota d'inundació, que l'informe no aclareix quina cota és.

Per part de l'Ajuntament s'han demanat aclariments al Cap del Servei Territorial de Protecció Civil a Barcelona del Departament del Departament d'Interior i Seguretat Pública respecte els següents aspectes:

- Consideració dels usos regulats pel Pla com a elements vulnerables, donat que el Pla no preveu la implantació de nous usos respecte el Planejament vigent.
- Inexistència de cotes d'inundació en l'àmbit del Pla La resposta per part del Cap del Servei Territorial de Protecció Civil a Barcelona ha estat que, un cop consultat amb l'ACA i al cap de Servei de Planificació, s'ha comprovat que, efectivament, no hi ha cotes d'inundació per l'àmbit del Pla. Per tant, es determina que una bona aproximació seria considerar la cota d'inundació com cota de carrer per aplicar les limitacions. També conclou que els informes de Protecció Civil

són d'aplicació per a nous planejaments o ampliació d'existents. Si no es canvien els usos i els edificis ja estan construïts, no és necessari canviar-los per adaptar-los als seus requeriments.

Per tant, ja que el Pla no preveu la implantació de nous edificis o activitats, sinó que el que fa és regular la ubicació dels usos ja previstos pel planejament en un teixit urbà consolidat, es considera que les limitacions indicades en l'informe de Protecció Civil no tenen afectació sobre aquest Pla i no cal incorporar mesures d'autoprotecció.

1. INTRODUCCIÓ

Tretze anys després de l'aprovació del Pla Especial Urbanístic (AD 27/01/2011), la realitat urbana del centre de Castelldefels ha canviat de manera significativa, fent necessària una revisió exhaustiva de l'equilibri de les seves activitats. Per això, aquest nou pla parteix d'un diagnòstic detallat que té com a objectiu comprendre en profunditat la situació actual de la zona per tal d'actualitzar i ajustar les normatives vigents en matèria d'usos de pública concurrència, establiments comercials i de serveis i usos industrials.

Per contextualitzar aquesta revisió, es vol analitzar com ha evolucionat el teixit comercial des del 2011 fins al present, identificant canvis en les tipologies d'usos i detectant possibles desajustos que no van ser prevists en el pla anterior. També es pretén explorar noves tendències i intensificacions d'usos emergents, especialment aquells que afecten la convivència amb els residents.

El pla del 2011 va ser motivat per la preocupació davant del creixement desmesurat d'alguns tipus d'establiments, com oficines immobiliàries, bancàries i comerços de telecomunicacions, que posaven en risc la diversitat comercial i contribuïen al deteriorament de l'entorn urbà. Tot i que el pla va aconseguir frenar aquesta dinàmica, en els darrers anys s'ha detectat altres potencials desajustos en l'equilibri comercial i de serveis (algunes tipologies d'establiments alimentaris), sobretot pel que fa a les activitats musicals i de restauració que tenen un impacte negatiu en la qualitat ambiental i de vida dels habitants.

Aquesta nova tendència, que també s'observa en altres municipis propers, fa imprescindible analitzar la distribució dels usos dins l'àmbit amb l'objectiu d'identificar zones amb una possible saturació d'usos que podrien derivar en conflictes amb els veïns i desequilibris en l'estructura urbana. És per això que a inicis de 2024, va començar el procés d'estudi d'aquest pla amb la suspensió de llicències d'activitat vinculades (22/02/2024), que ha continuat amb l'elaboració d'un llistat actualitzat dels establiments a regular i l'anàlisi de la situació actual.

Fruit d'aquesta anàlisi, es proposa regular en clau d'habitabilitat, ambiental i de la salut tenint en compte les especificitats d'aquest teixit urbà i amb visió posada amb el model urbà de ciutat.

2. OBJECTE

L'objecte d'aquest pla especial és regular la implantació les activitats de concurrència pública i altres establiments comercials, de serveis i industrials. La seva finalitat és establir les condicions d'implantació i integració urbana de les activitats a fi i efecte de preservar i millorar la qualitat ambiental del centre de Castelldefels i reduir els impactes i molèsties que aquestes generen en determinats entorns.

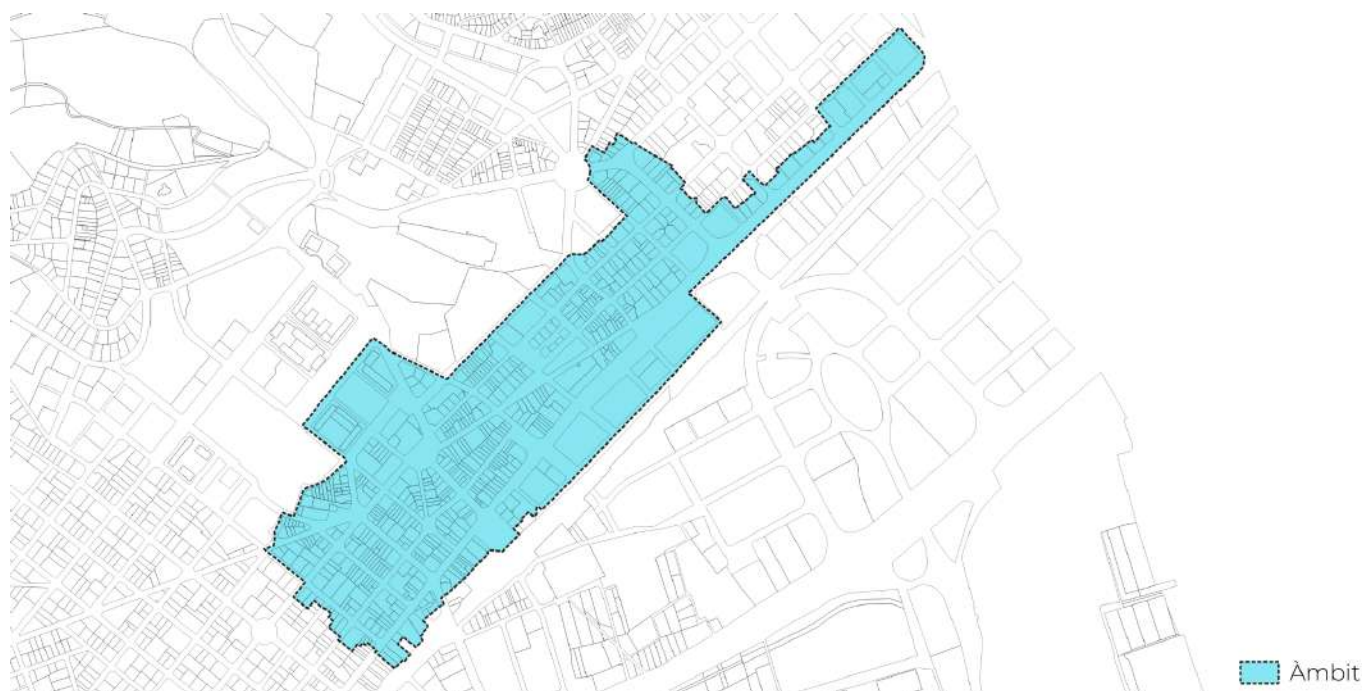
El nou pla, que substituirà el pla anterior (AD 27/01/2011), pretén dotar d'una major precisió en l'ordenació dels usos admesos pel planejament vigent, a més de regular activitats no contemplades en l'anterior figura de planejament. L'activitat a regular correspon a la definida en sota els següents conceptes i epígrafs:

- 1.1. Activitats musicals
- 1.2. Establiments públics amb reservats annexos
- 1.3. Restaurants i establiments de menjars
- 2.1. Activitats de comerç al detall. Establiments no especialitzats
- 2.2. Activitats de comerç al detall de productes alimentaris, begudes i tabac en establiments especialitzats
- 3.1. Activitats immobiliàries
- 3.2. Mediació financera, excepte assegurances i fons de pensions
- 4.1 Usos industrials

3. ÀMBIT DEL PLA D'USOS

L'àmbit del present Pla (amb una superfície de 33,89 Ha) comprèn principalment el barri del centre i part del barri de la Muntanyeta i del Castell-Poble Vell.

Àmbit del pla especial. Font: Elaboració pròpia.



4. CONTEXT

4.1 Antecedents de planejament urbanístic

4.1.1 El Pla General Metropolità

El present Pla Especial té com a objectiu regular les condicions d'implantació de les activitats de pública concurrència i les altres activitats definides en l'apartat 2 d'aquesta memòria, als entorns del centre de Castelldefels, en el marc dels usos definits per les normes urbanístiques de Pla General Metropolità (en endavant PGM).

Quasi la totalitat de l'àmbit del Pla d'usos correspon a la qualificació de Subzona de la zona de densificació urbana semiintensiva (13), exceptuant algunes zones subjectes a ordenació volumètrica específica (18) en les dues illes de l'avinguda de la Constitució entre el carrer Pau Casals i la Plaça Esperanto i en les illes situades entre el carrer Doctor Trueta, el carrer de Santiago Rusiñol, Rambla Josep Tarradellas i Avinguda primer de Maig.

La zona 13 es defineix com una subzona de la Zona de densificació urbana semiintensiva (clau 13) i comprèn els eixamples semiintensius, urbans, suburbans i d'extensió urbana, amb ús d'habitatge prioritàriament, necessitats de millora urbana per a corregir la densificació congestiva i augmentar els nivells de dotacions, serveis i espais verds locals. La qualificació del sòl té un caràcter genèric i no estableix un ús principal. A tots els efectes, això significa que dins de l'àmbit del Pla d'usos són compatibles els següents usos:

1r. Habitatge. L'ús d'habitatge s'admet a la zona 13 en la categoria plurifamiliar, quan el solar no es pugui aprofitar per a l'habitatge plurifamiliar ja sigui perquè la disposició o superfície del solar impossibiliti complir les condicions de façana mínima, profunditat edificable, patis de ventilació i celoberts; en aquest cas, s'admetrà l'habitatge unifamiliar. En el cas de la qualificació 18, s'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar i quan en virtut del planejament anterior, l'habitatge hagi de ser unifamiliar, només es podrà admetre aquest ús d'habitatge.

2n. Residencial. S'admet en les zones 13 i 18.

3r. Comercial. S'admet en la qualificació 13 i 18.

4t. Sanitari. S'admet a les zones 13 i 18

5è. Recreatiu. S'admet sense limitacions en les zones 13 i 18.

6è. Esportiu. S'admet a les zones 13 i 18.

7è. Religió i cultural. S'admet sense limitacions en les zones 13 i 18.

8è. Oficines. S'admet sense limitacions en les zones 13 i 18.

9è. Industrial. S'admet en zona 13 en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-b. En zona 18 s'admeten els usos industrials de la primera i segona categoria, i el de categoria tercera en edificacions separades d'habitatges i situades a sectors industrials precisats a l'anterior planejament.

Qualificacions urbanístiques d'acord al Pla General Metropolità. Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Àrea Metropolitana de Barcelona



4.1.2. La regulació de les activitats

En els darrers trenta anys, l'Ajuntament de Castelldefels ha desenvolupat només un pla d'usos de caràcter general (Pla Especial Urbanístic per a la regulació dels usos comercials i de serveis del centre de Castelldefels, AD 27/01/2011-DOGC 3/2/2012) i un altre de caràcter sectorial per a la regulació de l'ús d'habitatge turístic (executiu des del 04/08/2020).

L'actual document preveu la revisió i actualització del pla de 2012 per adequar-lo a la realitat actual del centre del municipi, de manera que el present Pla Especial substituirà al vigent que quedarà derogat.

4.1.2.1 Pla Especial d'Usos de Castelldefels (2012)

El pla actualment vigent estableix una regulació detallada dels usos en l'àmbit del centre de Castelldefels amb unes restriccions d'aquests usos en funció de la situació, condició comercial i característiques dels vials.

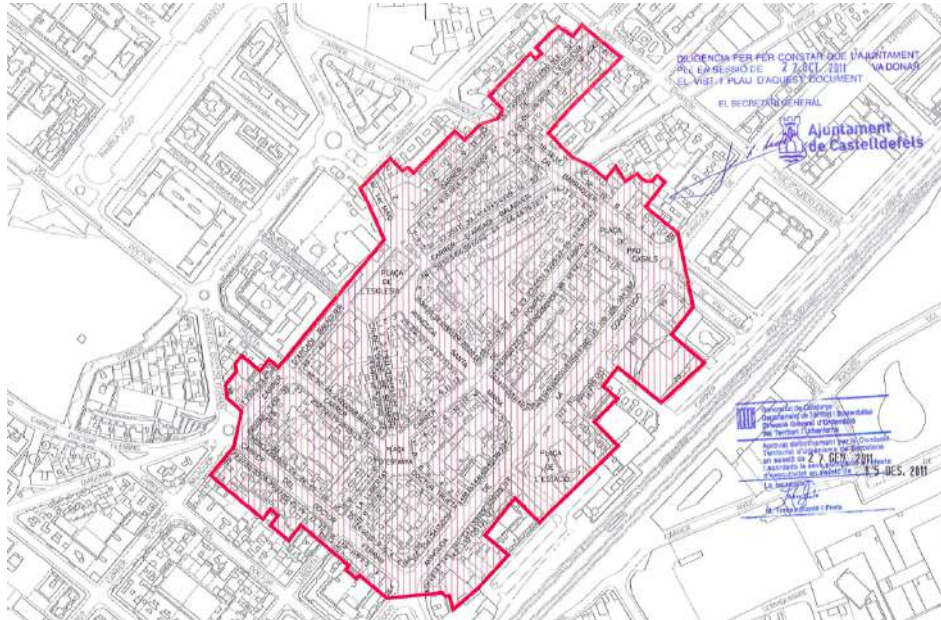
Aquest pla va néixer per corregir les desigualtats observades en el desenvolupament comercial i de serveis a l'àrea central de Castelldefels. En concret, tenia com a objectiu principal contrarestar l'increment excessiu d'oficines immobiliàries, bancs i serveis de telecomunicacions, que minvaven la diversitat i atractiu del centre urbà, afectant la seva funció com a motor comercial i el desenvolupament general de la zona.

L'àmbit inclou el centre de Castelldefels, delimitat pels carrers Doctor Ferran, Arcadi Balaguer, Església i Doctor Barraquer, així com per l'Avinguda de la Constitució, sense incloure les façanes dels edificis situats en aquests carrers.

Dins aquest àmbit s'estableixen **dues zones de restricció** amb diferents nivells segons la tipologia del carrer: les vies amb una major activitat comercial (Zones de restricció de grau 1) i els eixos comercials que complementen l'oferta de comerç i serveis (Zones de restricció de grau 2), amb limitacions específiques per a determinats usos.

El Pla especial d'usos de Castelldefels estableix **limitacions específiques per a activitats comercials, serveis personals, oficines, usos recreatius, religiosos, culturals i industrials**. En el comerç al detall, es permeten establiments de menys de 800 m², excepte basars i comerços d'alimentació de més de 300 m², que només s'admeten en carrers amb més de 16 metres d'amplada. Els serveis personals s'admeten sense restriccions, excepte telecomunicacions i establiments polivalents amb connexió a internet, que no es permeten en cap zona de restricció.

Àmbit del Pla especial d'usos de Castelldefels (DOGC 3/02/2012) . Font: Ajuntament de Castelldefels



Pel que fa a oficines i administració, s'admeten sense límits els serveis públics, subministraments bàsics i entitats sense ànim de lucre. No obstant això, els serveis professionals (immobiliaris, despatxos d'advocats, arquitectes i metges) només es permeten en plantes pis, d'acord amb els codis K, L, M i N de la CCAE 2009. Les entitats bancàries, en la zona de grau 2, només s'admeten en planta baixa si ocupen més del 80% de la superfície i mantenen una distància mínima de 25 metres entre elles.

Activitats com l'artesania, la restauració, i l'ús sanitari i esportiu són admeses sense restriccions, mentre que les activitats religioses no estan permeses en cap cas. En l'ús recreatiu, es limiten els jocs i atraccions de la tipologia C1 (sense màquines recreatives o amb màquines recreatives sense premi en metàl·lic) en grau 1 i s'admeten en tots els casos en les zones de restricció de grau 2, i en l'industrial, no es permeten magatzems industrials ni túnels de rentat. Els magatzems no industrials només s'admeten si coexisteixen amb comerços especialitzats de menys de 400 m².

El Pla també prohibeix establiments de menys de 10 m² i limita l'exposició de productes a l'interior del local, evitant ocupar façanes o espais privats. Es manté l'ús disconforme sempre que no canviï la titularitat.

A més, exigeix que els establiments comercials individuals, els basars amb més de 400 m², els centres de negocis de més de 2.500 m² i tots els establiments comercials col·lectius disposin de places d'aparcament.

Taula resum del Pla Especial Urbanístic per a la regulació dels usos comercials i de serveis del centre de Castelldefels (DOGC 3/02/2012) . Font: elaboració pròpia

	Restricció d'usos de grau 1	Restricció d'usos de grau 2
Ús específic de comerç	S'admeten amb excepcions	S'admeten amb excepcions
Comerç al detall	S'admeten amb excepcions	S'admeten amb excepcions
Basars	No admesos	No admesos
Establiments d'alimentació (>300m² de sup de venda)	amplada vial > 16m	amplada vial > 16m
Establiments comercials < 800m²	Admesos	Admesos
Comerç a l'engròs	S'admet	S'admet
Ús específic de serveis personals	S'admeten amb excepcions	S'admeten amb excepcions
Serveis de telecomunicacions	No admesos	No admesos
Establiments polivalents amb connexió a internet	No admesos	No admesos
Ús específic d'artesania	S'admet	S'admet
Ús específic d'oficines i administració	S'admeten amb excepcions	S'admeten amb excepcions
C/D	S'admeten	S'admeten
A/B (excepte financeres)	S'admeten en les plantes pis	S'admeten en les plantes pis
Entitats financeres	S'admeten en les plantes pis	S'admeten en PB, sempre que suposin >80% de la superfície construïda i a una distància >25m del mateix ús específic
Ús específic de restauració	S'admet	S'admet
Ús específic recreatiu	S'admeten amb excepcions	S'admet
C.1. Activitats recreatives de joc i atraccions com ara jocs d'atzar, jocs recreatius, salons recreatius, casinos, tómbols i similars, sense màquines recreatives o amb màquines recreatives sense premi en metàl·lic.	S'admet	S'admet
Resta	No s'admet	S'admet
Ús sanitari	S'admet	S'admet
Ús esportiu	S'admet	S'admet
Ús religiós i cultural	S'admeten amb excepcions	S'admeten amb excepcions
Activitats religioses	No admeses	No admeses
Ús industrial	S'admeten amb excepcions	S'admeten amb excepcions
Activitats de magatzem no industrial i de segona categoria	S'admeten sempre que coexisteixin amb l'ús de comerç al detall en establiments especialistes <400m² de superfície de venda	S'admeten sempre que coexisteixin amb l'ús de comerç al detall en establiments especialistes <400m² de superfície de venda
Magatzems industrials i túnels de rentat	No admeses	No admeses

4.1.2.1 Instruments de regulació

Per a modular la intensitat dels usos es poden utilitzar diversos paràmetres urbanístics, des d'aspectes relatius a la situació amb relació a l'espai públic, raons de convivència d'usos en un mateix espai públic, o fins i tot, la coexistència entre els mateixos usos, usos similars o usos diferents en relació a l'habitatge o a determinats usos d'equipament.

D'acord a altres plans d'usos existents a municipis veïns de l'àrea metropolitana de Barcelona, les condicions de regulació més usuals són, en primer lloc, la restricció per amplada de carrer que limita la implantació de determinats establiments segons l'aforament, les condicions d'evacuació, la superfície màxima de l'establiment o la capacitat (nombre habitacions).

En segon lloc, la condició de distància lineal evita la proximitat d'usos no desitjats a altres usos protegits i la concentració d'activitats quan aquesta distància lineal s'aplica als establiments.

En tercer lloc, la condició de densitat vol controlar el nombre o superfície màxima dels locals dins d'un cercle de radi determinat (es pot considerar inclús dobles radis per a tenir en compte activitats de tipus i impactes diferents). Per últim, la superfície ja sigui màxima o mínima en les seves diferents modalitats (superfície útil, d'ús públic o aforament) permet adaptar la mida dels establiments a les especificitats dimensionals dels diversos teixits urbans.

Alguns d'aquests instruments ja es van aplicar en el pla d'usos anterior del centre de Castelldefels. Un exemple és la restricció dels establiments comercials alimentaris de més de 300 m² a carrers amb una amplada mínima establerta. També destaca la limitació de la distància lineal entre entitats financeres en zones de grau 2, així com la regulació de la superfície màxima de venda per a activitats de magatzem.

4.1.3 Suspensió de llicències

Amb motiu de la redacció d'aquest Pla Especial Urbanístic d'ordenació, s'ha acordat la suspensió de llicències de diferents àmbits del districte de conformitat amb l'article 73.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, i d'acord amb les determinacions de l'informe redactat per l'Ajuntament de Castelldefels.

S'ha definit un únic àmbit de suspensió que coincideix amb l'àmbit del present pla d'usos. S'ha suspès l'atorgament de llicències i/o comunicats i altres autoritzacions municipals connexes establerts per la legislació sectorial, per a la instal·lació o l'ampliació de les activitats regulades en els epígrafs següents:

- Bars
- Restaurants
- Bars-restaurant
- Cafeteries
- Forns de pa amb degustació
- Gelateries i orxateries (excepte les que només comercialitzen el producte)
- Bar musical
- Restaurant musical
- Discoteca
- Sala de ball
- Sala de festes amb espectacle
- Sala de concert
- Karaoke
- Cafè teatre i cafè concert
- Venda al detall amb màquines expenedores (vending)

Plànol de suspensió de llicències. Font: Ajuntament de Castelldefels.



Àmbit suspensió llicències d'activitats a la zona centre de Castelldefels data febrer 2024 e 1:5.000

5. MARC LEGAL

5.1 Habilitació legal i justificació de la figura de planejament

L'article 68 del DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme estableix que:

1. Es poden aprovar plans especials urbanístics autònoms per a implantar en el territori infraestructures no previstes en el planejament territorial o urbanístic relatives als sistemes urbanístics de comunicacions o d'equipament comunitari, de caràcter general o local, llevat que la legislació sectorial aplicable a aquestes infraestructures reguli instruments específics per a executar-les vinculants per al planejament urbanístic.

2. Els plans especials urbanístics autònoms, a més de les facultats que l'article 67.3 determina per als plans especials urbanístics de desenvolupament no previstos expressament en el planejament territorial o urbanístic, poden qualificar el sòl necessari per a la implantació de la infraestructura com a sistema urbanístic, de caràcter general o local, sense possibilitat, però, d'alterar la qualificació del sòl reservat per aquest planejament per a sistemes urbanístics generals. En concret, els plans especials d'usos tenen com a objectiu ordenar la incidència i els efectes urbanístics, mediambientals i sobre el patrimoni urbà que les activitats produeixen en el territori, mitjançant la regulació de la seva intensitat i les condicions físiques del seu desenvolupament en funció de les distàncies, el tipus de via urbana i les circumstàncies anàlogues.

La justificació de la present proposta rau en la necessitat d'ordenar de forma coherent, i d'acord amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible, la implantació d'activitats associades a la pública concurrència, els comerços alimentaris i altres activitats. L'objecte i abast d'aquest pla s'ajusta a les finalitats definides a l'art. 67 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i a les previsions de l'article 92 i 93.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme. A l'empara d'aquests articles, i en desplegament de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità, la utilització d'aquesta figura de planejament derivat per establir limitacions està plenament justificada per la incidència de les activitats sobre el territori.

Aquest nou Pla especial substitueix el vigent. En allò no previst en aquest pla especial són aplicables les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità (en endavant NUPGM), les modificacions puntuals d'aquest o el planejament derivat quan correspongui, les ordenances metropolitanas d'edificació i les altres normatives concurrents en matèria d'edificació, habitatge, estètica i medi ambient.

5.2 La Directiva de Serveis i el planejament urbanístic

El considerant 9 de la Directiva Europea 2006/123/CE estableix que aquesta norma no s'aplica als requisits determinats pel planejament urbanístic: *"La presente Directiva sólo se aplica a los requisitos que afecten al acceso a una actividad de servicios o a su ejercicio. Así, no se aplica a requisitos tales como normas de tráfico rodado, normas relativas a la ordenación del territorio, urbanismo y ordenación rural, normas de construcción, ni a las sanciones administrativas impuestas por no cumplir dichas normas, que no regulan específicamente o no afectan específicamente a la actividad del servicio pero que tienen que ser respetadas por los prestadores en el ejercicio de su actividad económica al igual que por los particulares en su capacidad privada."*

D'acord amb allò, la Directiva europea únicament s'aplica als requisits que afecten l'accés a una activitat o al seu exercici i no als requisits derivats de les normes relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme que han de ser respectades pels prestadors en l'exercici de la seva activitat econòmica de la mateixa manera que pels particulars en la seva capacitat privada.

L'article 9.8 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, endavant TRLUC, recull aquest criteri determinant que el planejament urbanístic no pot establir condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o l'exercici de les activitats econòmiques que vulnerin els principis i requisits establerts per la Directiva.

Des d'aquesta interpretació, el present Pla Especial - atès que és un instrument d'ordenació urbanística que regula la implantació dels establiments-, resta fora de l'àmbit d'aplicació de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de desembre de 2006 del Parlament Europeu i del Consell.

Per altra banda des d'un interpretació més àmplia, la Directiva regula la possibilitat de modular el règim general de llibertat de serveis, en determinades situacions (considerants 9, 40, 56, 66) si reuneixen les següents condicions: que no siguin discriminatòries, necessàries, en tant que existeix una raó imperiosa d'interès general (entre les que cal indicar la protecció del medi ambient i de l'entorn urbà, inclosa la planificació urbana i rural, els objectius de política social i cultural, la salut pública, la protecció del patrimoni, entre altres), i proporcionats atès que l'objectiu perseguit no es pugui aconseguir mitjançant una mesura menys restrictiva, en concret, perquè un control a posteriori es produiria massa tard per ser realment eficaç (art. 9). L'article 15 de la Directiva 2006/123(CE exigeix als estats membres una autoavaluació del compliment d'aquests requisits.

Aconseguir un desenvolupament equilibrat i sostenible, mitjançant la protecció de l'entorn urbà i del medi ambient -objectiu que persegueix aquest Pla- és un dels principis orientadors del dret ambiental i, de l'actuació urbanística en particular, tal com queda recollit al TRLUC a l'article 3 al definir el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible com *"la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures"*.

Aquest desenvolupament sostenible ha de procurar tant un model d'ocupació del sòl que afavoreixi la cohesió social, com permetre assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics (Art. 9.1 del TRLUC).

En el mateix sentit, el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, determina com una de les condicions bàsiques que s'han de respectar, el desenvolupament sostenible del medi urbà per a assegurar als ciutadans una adequada qualitat de vida i l'efectivitat del seu dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat i, fomentant la integració en el teixit urbà quants usos siguin compatibles amb la funció residencial, afavorint la diversitat d'usos, l'aproximació dels serveis, les dotacions i els equipaments a la comunitat resident, així com la cohesió i la integració social. (art. 3.3 g.)

Per tal d'evitar les distorsions contràries a l'interès públic, en ordre a la protecció de l'entorn urbà i del medi ambient, aquest Pla ordena els efectes urbanístics, ambientals i sobre teixit i el patrimoni urbà que produeixen les activitats en el territori, mitjançant la fixació de determinats paràmetres o condicions urbanístiques -emplaçament, distàncies, densitats, tipus de via urbana, i altres circumstàncies anàlogues- a la implantació dels establiments, però no regula ni la seva autorització administrativa, ni el règim de funcionament ordinari de les activitats a desenvolupar.

La recent sentència del TJUE de 30/01/2018 ha interpretat que l'objectiu de protecció de l'entorn urbà constitueix una raó imperiosa d'interès general que justifica un límit territorial si es compleixen les condicions abans esmentades de l'article 15.3 de la Directiva.

Les condicions a la implantació dels establiments que regula el present Pla d'usos es fonamenten en el benefici i la protecció de la convivència ciutadana, de l'entorn urbà, l'ús equilibrat dels espais públics, el medi ambient i el paisatge urbà.

Aquestes limitacions compleixen el requisit de no-discriminació, estan justificats en raons imperioses d'interès general i són adequades i proporcionades en ordre a la consecució dels objectius que es persegueixen i conformes amb l'obligació d'un desenvolupament urbanístic sostenible imposat per l'apartat 3 de l'article 3 del Decret Legislatiu 1/2010.

6. DIAGNOSI

6.1 Característiques demogràfiques de l'àmbit

Castelldefels és un municipi en creixement. En els últims deu anys, la seva població ha augmentat gairebé un 7%. Entre el 2015 i el 2020, el centre del municipi va ser especialment atractiu per a nous residents, registrant un increment en gairebé totes les seves seccions censals. Aquest fenomen contrasta amb la resta del municipi, on la majoria de les seccions censals van perdre població durant el mateix període.

El creixement de la població a Castelldefels es deu principalment als moviments migratoris. Segons dades de l'Idescat del 2023, la població de nacionalitat estrangera representa el 22,8% del total de residents, un percentatge superior a la mitjana catalana, que és del 17,23%. Aquesta població estrangera prové principalment de la resta de la Unió Europea (10,58% del total) i d'Amèrica del Sud (4,78%) i es concentra principalment en les zones més properes a la platja; tot i que les seccions censals compreses entre el carrer del Doctor Barraquer i el carrer del Doctor Ferran també presenten concentracions similars.

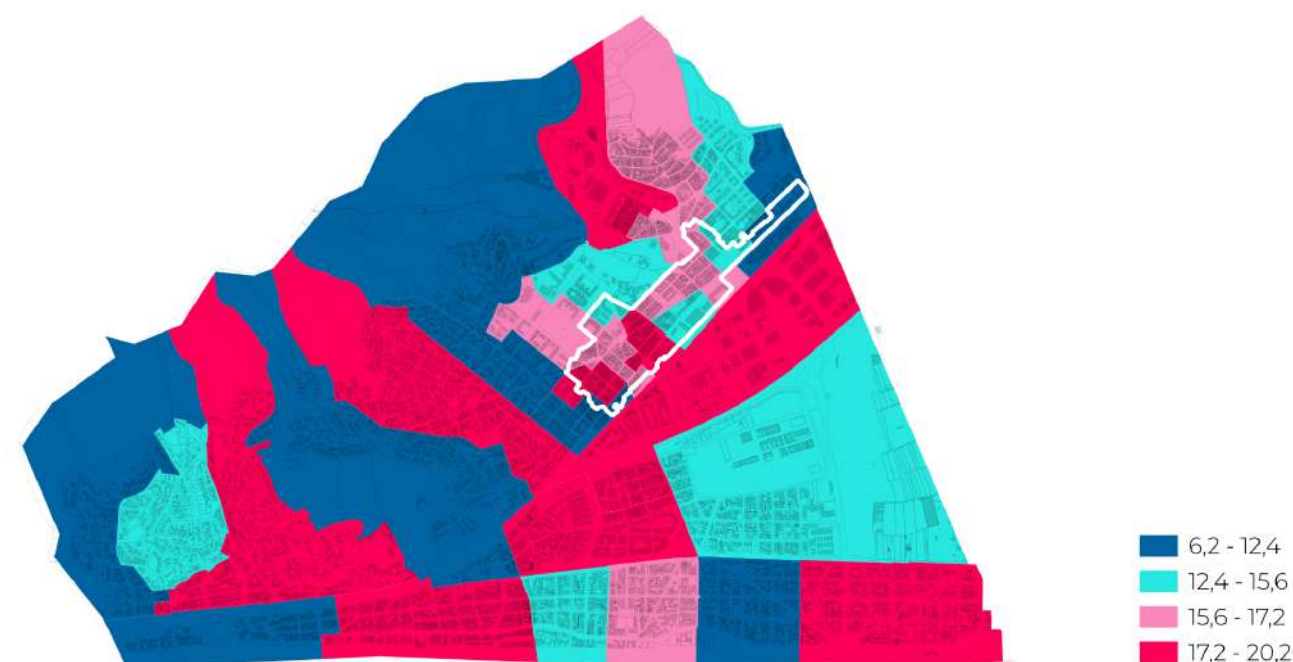
Castelldefels té una densitat de 5.309 habitants per km², que varia considerablement entre barris. Segons dades del padró de 2020, la part oest de l'àmbit és una de les més poblades del municipi. Pel que fa al nombre d'habitatges, dins l'àmbit n'hi ha 8.075, amb una mediana de 8 habitatges per parcel·la (per contra a la resta del municipi la mediana descendeix a 2 habitatges per parcel·la).

Castelldefels es considera un municipi jove en comparació amb el conjunt de la província de Barcelona, ja que les persones majors de 65 anys representen el 15,71% de la població, una xifra inferior al 19,31% de la mitjana provincial. A més, l'índex d'envelliment a Castelldefels és del 104,9%, mentre que a la província aquest índex és del 136,31%.

Tot i això, la població més envellida es concentra a la zona del centre, on gairebé totes les seccions censals superen la mitjana de la ciutat pel que fa a la proporció de persones majors de 65 anys. D'altra banda, gairebé totes les seccions censals que conformen l'àmbit d'estudi presenten rendes mitjanes de la llar per sota de la mediana del municipi, amb valors que oscil·len entre els 29.857 i els 44.827 euros anuals per llar. Aquesta situació destaca les disparitats econòmiques dins del municipi.

En definitiva, el centre de Castelldefels presenta una de les densitats de població més rellevants dins del municipi, fet que constata el seu caràcter d'àmbit habitat.

Envelliment de la població (>65 anys respecte al total). Font: elaboració pròpia a partir de dades del padró del 2020



Renda mitjana per llar. Font: elaboració pròpia a partir de dades del padró del 2020



6.2 La forma urbana i altres valors de l'àmbit

La morfologia urbana del centre de Castelldefels reflecteix una combinació de diferents èpoques de construcció, amb una clara concentració d'edificis construïts entre les dècades de 1960 i 1980, que representen el 51% de les edificacions de l'àmbit. Els edificis més antics es localitzen principalment a la zona central, prop de la plaça de l'Església. Aquests immobles, que daten d'abans de 1960, representen un 13,81% del total i es troben principalment en parcel·les petites i de baixa alçada, amb el 83% ocupant menys de 500m² de superfície construïda.

En els últims vint anys, s'ha experimentat un considerable creixement, amb la construcció de 99 nous edificis, equivalent al 15,37% del total. Aquesta xifra supera la mitjana del municipi, on només el 10,26% dels edificis pertanyen a aquesta època.

Destaca la mixtura d'usos enfront de altres àmbits del municipi. En l'àmbit d'estudi només el 4,5% de les parcel·les es destinen únicament a habitatge, representant en la majoria entre el 60 i el 80% del sòl edificat de la parcel·la. L'ús comercial és present en el 66,67% de les parcel·les, un percentatge que contrasta amb el 13,05% del total del municipi. A més, l'àmbit concentra el 46,84% del sòl comercial del municipi, així com el 26,64% del sòl d'oficines, evidenciant una concentració significativa d'activitats econòmiques i comercials en aquesta zona específica.

Les zones interiors de l'àmbit es distingeixen per tenir voreres estretes, fet que juntament amb la voluntat de reduir la presència del cotxe i els seus impactes al centre, ha motivat el consistori a iniciar un procés de vianització de les principals vies comercials i de serveis del municipi.

Aquesta iniciativa ha portat a la completa peatonalització de carrers com el carrer de l'Església, el d'Arcadi Balaguer, l'Avinguda de Santa Maria, el carrer de l'Onze de Setembre, Pintor Serra Santa o l'Avinguda del Primer de Maig. Això ha millorat significativament la qualitat de vida i la seguretat dels vianants en aquestes àrees.

En conjunt, el centre de Castelldefels s'ha consolidat com un espai central, on la diversitat d'usos i les mesures de pacificació de l'espai públic han impulsat una transformació que combina activitat econòmica i renovació del parc edificat.

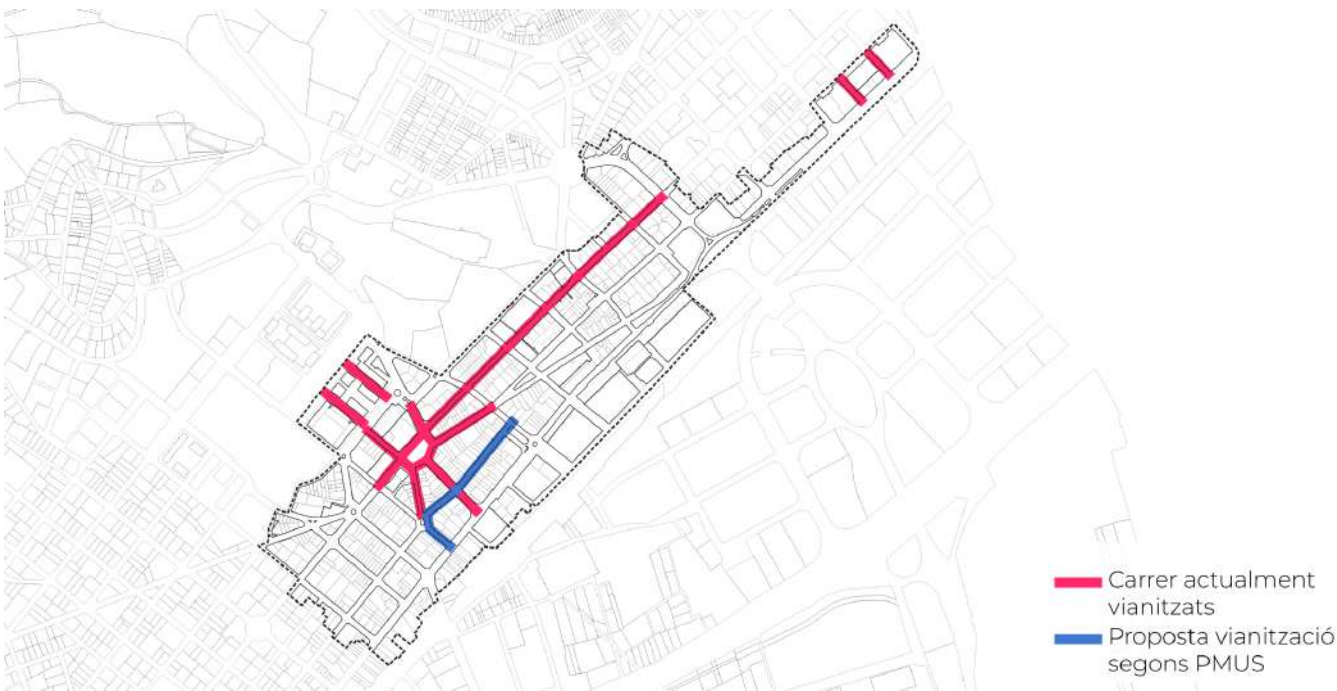
Any de construcció de les edificacions. Font: elaboració pròpia a partir de dades del cadastre



Percentatge de sòl destinat a habitatge respecte al total d'usos per parcel·la. Font: elaboració pròpia a partir de dades del cadastre



Carrers vianalitzats. Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Castelldefels



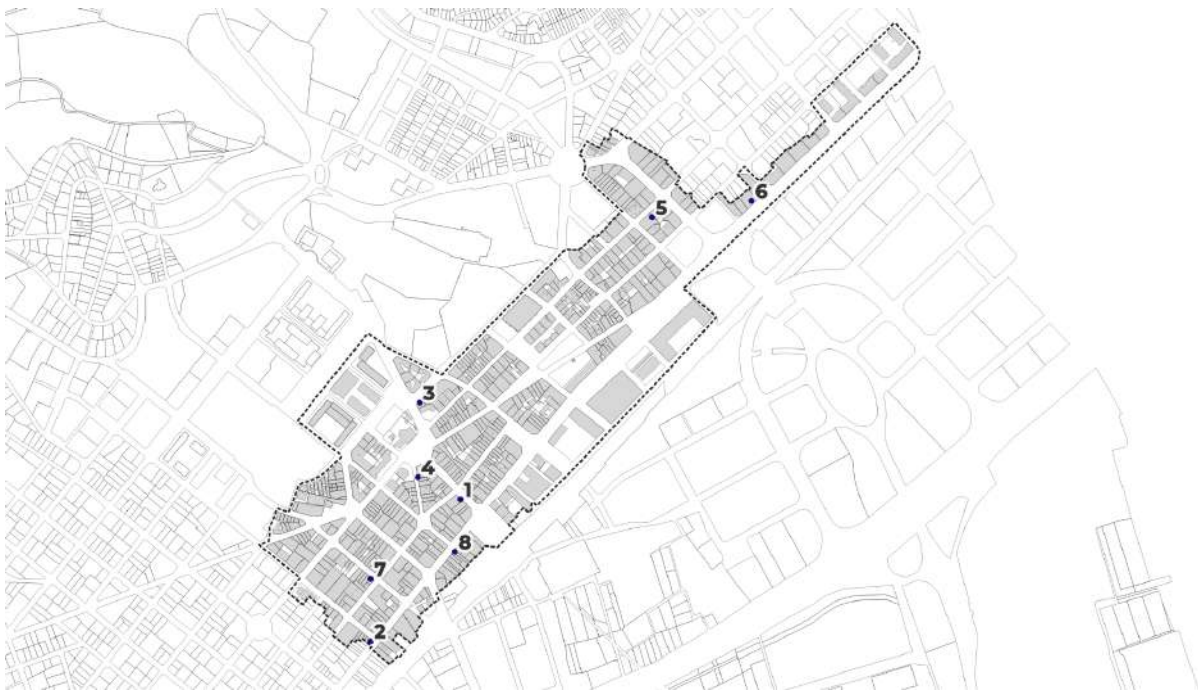
Comerços emblemàtics

Dins l'àmbit d'estudi trobem 8 dels 18 establiments reconeguts pel projecte “Emblemàtics Castelldefels”. L'objectiu d'aquest projecte era reconèixer, fomentar i impulsar els petits establiments comercials de tota la vida, els petits comerços amb història i les botigues arrelades a la ciutat.

Tots els establiments emblemàtics compten amb una placa a la vorera que dona accés al local, començant identificant així els establiments amb més anys de presència a la ciutat, fent-ho visible a la via pública, i generant eines de promoció d'aquests.

Establiments emblemàtics. Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Castelldefels

Id	Nom	Any	Adreça
01	Fotografia Cotán	1955	Av. Santa Maria, 7
02	Bodega Vallés	1948	Av. de la Constitució, 204
03	Autoescola Castellmar	1966	Av. Primer de maig, 4
04	Motos Carbó	1968	C. Pau Casals, 4
05	Ferreteria Fraile	1969	C. de l'Església, 96
06	Talleres Hermanos Codina	1969	Av. de la Constitució, 52
07	Restaurant Bar El Colorado	1959	C. de la Llibertat, 24
08	Can Massís	1940	Av. de la Constitució, 135



¹ Projecte “Emblemàtics Castelldefels” de l'Ajuntament de Castelldefels, a través de les Àrees de Comerç i Turisme. <https://www.castelldefels.org/ca/serveis/comerc-i-fires/novetats/201cemblematics-castelldefels201d-un-projecte-per-protegir-lactivitat-comercial-de-proximitat>

6.3 Context de l'activitat comercial a Castelldefels

El centre de Castelldefels, a més de ser el nucli institucional i cultural de la ciutat, és també un punt central d'activitats i serveis. Actualment, concentra el **45,80% de l'activitat total del municipi**.

Segons dades del cens de comerços realitzat el 2022, en el marc d'un estudi previ per a la posada en marxa d'una planificació estratègica comercial i de serveis a peu de carrer a Castelldefels, al centre del municipi es detecten 970 establiments actius enfront dels 1.943 de la totalitat del municipi.

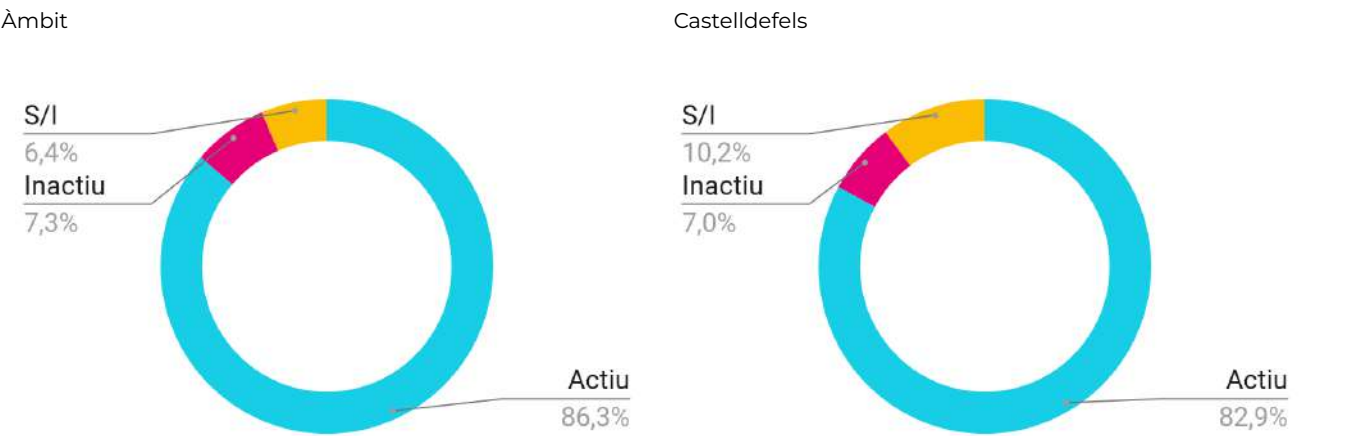
L'àmbit del pla exhibeix un percentatge més elevat de locals actius en comparació amb la mitjana de la ciutat, amb una proporció reduïda de locals sense informació rellevant.

Dins d'aquest àmbit, malgrat la preponderància del sector serveis (60,5%), en consonància amb la tendència general del municipi (62%), destaca la notable presència del comerç, amb 371 establiments.

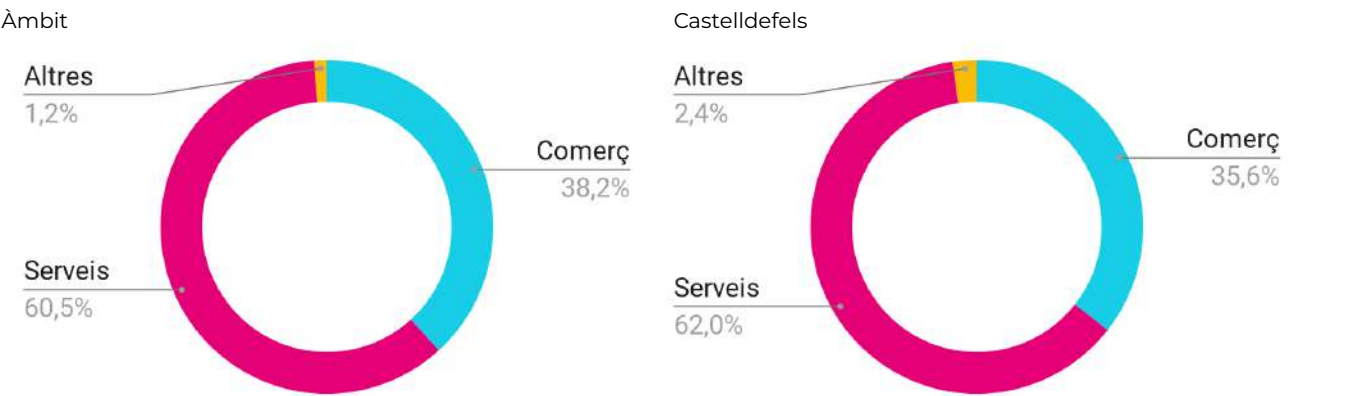
Aquesta preeminència del sector serveis és una característica compartida amb altres municipis de l'àrea comercial del Barcelonès i el Baix Llobregat, on l'hostaleria i els serveis comercials representen prop del 50% dels locals actius². A Castelldefels, aquests serveis, que no abasten la totalitat dels censats en l'estudi previ, suposen el 51,94%, un percentatge notablement superior a la mitjana dels municipis veïns.

Comprendre els equilibris actuals entre les diverses tipologies d'activitat és crucial per garantir la convivència equilibrada entre els diferents usos en aquesta àrea urbana.

Nombre de locals actius respecte al nombre total de locals de l'inventari. Font: elaboració pròpia a partir de dades del cens comercial de l'Ajuntament de Castelldefels



Activitats segons tipus.. Font: elaboració pròpia a partir de dades del cens comercial de l'Ajuntament de Castelldefels



Taula resum i mapa de les activitats segons tipologia. Font: elaboració pròpia a partir de dades del cens comercial de l'Ajuntament de Castelldefels

	Àmbit		Castelldefels	
	Unitats	%	Unitats	%
Comerç al detall	371	38,20%	692	35,60%
Serveis	587	60,50%	1205	62%
Altres	12	1,20%	46	2,40%

² Mapa Comercial de Catalunya 2022. Generalitat de Catalunya, Departament d'Empresa i Treball. https://ccam.gencat.cat/web/content/05_arees_actuacio/comerc/estudis/Mapa-Comercial-de-Catalunya-2022-Resum-Executiu_compressed.pdf

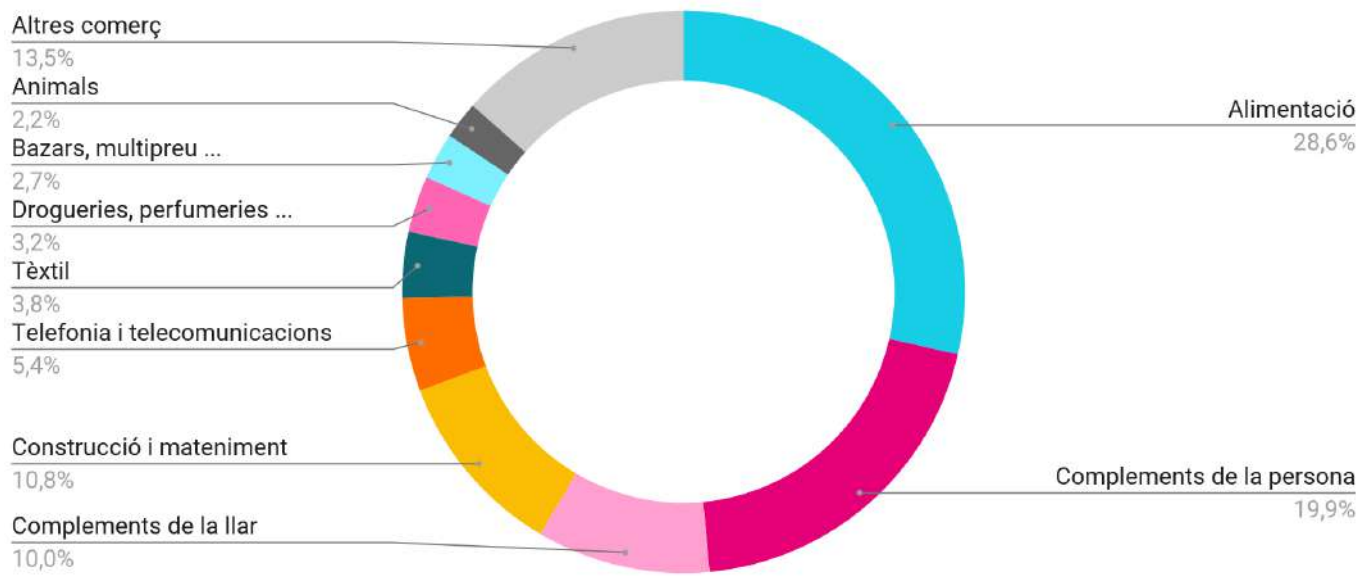
6.3.1 El comerç

L'oferta comercial del centre correspon a una combinació bastant equilibrada de comerç quotidià i comerç ocasional. El comerç alimentari representa el 28,6% dels locals actius dins l'àmbit, un percentatge que s'assimila al de la totalitat del municipi (28,47%) mentre que els comerços ocasionals es mostren més nombrosos que a la resta de Castelldefels.

Dins de l'àmplia oferta de la ciutat, el comerç ocasional té una representativitat important pel que fa a la totalitat de locals amb activitat econòmica. Es tracta, fonamentalment, d'una oferta destinada a cobrir les necessitats d'equipament de la persona i la llar, cultura i lleure. Aquest tipus de comerç serveix a la vegada a residents i visitants, sent un indicador que es pot llegir en clau d'atractivitat del teixit urbà. Es concentra principalment als entorns de la plaça d'Espanya, al carrer de l'Església i al carrer d'Arcadi Balaguer en el seu encreuament amb el carrer del Doctor Barraquer.

D'altra banda, el comerç alimentari es distribueix de forma més uniforme per l'àmbit, amb petites concentracions al carrer de l'Església entre el carrer d'Isaac Peral i l'avinguda Manuel Girona i als voltants de la plaça d'Espanya, la zona amb més activitat comercial de l'àmbit.

Tipus de comerços de l'àmbit. Font: elaboració pròpia a partir de dades del cens comercial de l'Ajuntament de Castelldefels



Taula resum del nombre d'activitats de comerç per tipologia i el percentatge que representen. Font: elaboració pròpia a partir de dades del cens comercial de l'Ajuntament de Castelldefels

Tipologia	Àmbit PEU		Castelldefels	
	unitats	%	unitats	%
Alimentació	106	28,57	197	28,47
Complements de la persona	74	19,95	126	18,21
Complements de la llar	37	9,97	52	7,51
Construcció i manteniment	40	10,78	80	11,56
Telefonia i telecomunicacions	20	5,39	32	4,62
Tèxtil	14	3,77	17	2,46
Drogueries, perfumeries ...	12	3,23	19	2,75
Bazars, multipreu ...	10	2,70	17	2,46
Animals	8	2,16	11	1,59
Altres comerç	50	13,48	141	20,38
Total	371	100,00	692	100,00



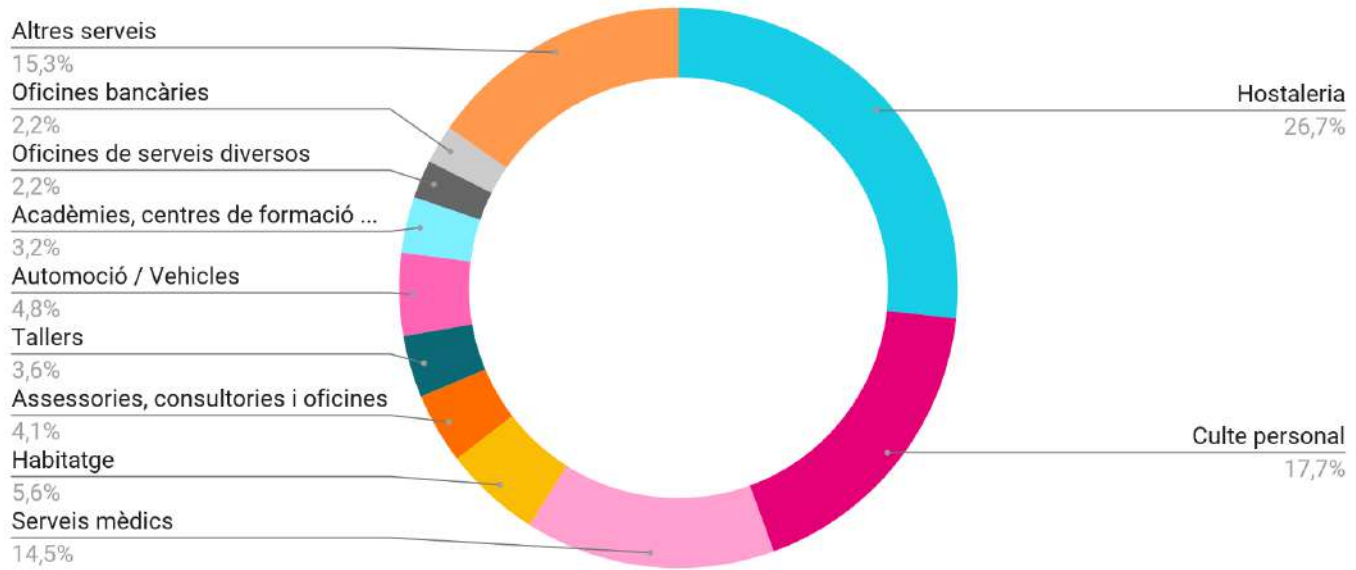
6.3.2 Els serveis

Pel que fa als serveis, predominen els establiments d'hostaleria (restauració i bars) seguits dels establiments de serveis de culte personal (perruqueries i salons de bellesa, estètica i tatuatges, productes cosmètics i serveis personals diversos), que suposen el 17,7% dels establiments de l'àmbit. Aquests últims es mostren en un percentatge superior al de la resta del municipi, mentre que els establiments d'hostaleria es mostren en proporció menor (a causa de la importància de la restauració i hoteleria a la zona de les platges).

Els entorns de la plaça de l'Església, especialment l'avinguda de Santa Maria entre la plaça de l'Església i l'avinguda de la Constitució i el carrer de l'Església abans d'arribar al carrer del Doctor Barraquer, són els principals eixos d'oci i restauració al centre on es concentren diversos establiments d'hostaleria consecutius.

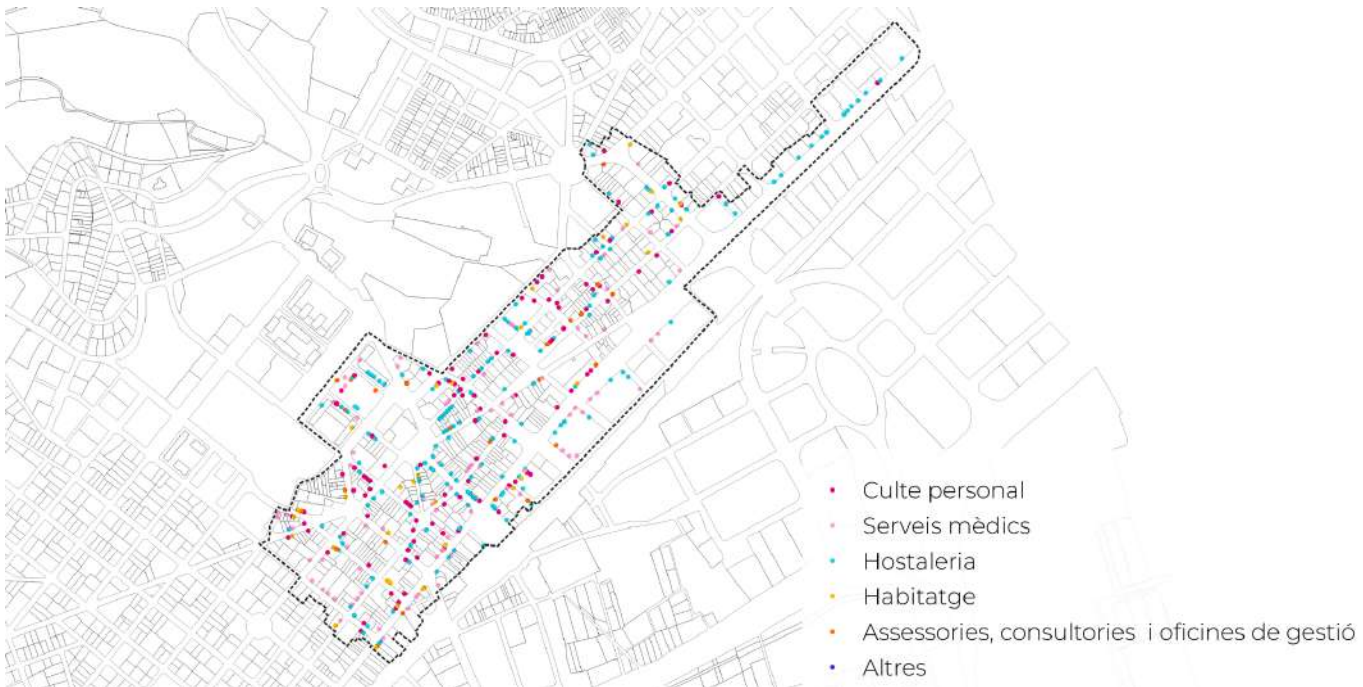
També destaca el nombre d'oficines bancàries, un dels usos detectats en el Pla d'Usos del Centre de Castelldefels del 2011.El 86,6% dels establiments d'aquest tipus del municipi se situen dins de l'àmbit d'aquest pla especial.

Tipus de serveis de l'àmbit. Font: elaboració pròpia a partir de dades del cens comercial de l'Ajuntament de Castelldefels



Taula resum del nombre d'activitats de serveis per tipologia i el percentatge que representen. Font: elaboració pròpia a partir de dades del cens comercial de l'Ajuntament de Castelldefels

	Àmbit PEU		Castelldefels	
	unitats	%	unitats	%
Hostaleria	157	26,75	389	32,28
Culte personal	104	17,72	153	12,70
Serveis mèdics	85	14,48	137	11,37
Habitatge	33	5,62	61	5,06
Assessories, consultories i oficines de gestió	24	4,09	42	3,49
Tallers	21	3,58	44	3,65
Automoció / Vehicles	28	4,77	53	4,40
Acadèmies, centres de formació ...	19	3,24	44	3,65
Oficines de serveis diversos	13	2,21	24	1,99
Oficines bancàries	13	2,21	15	1,24
Altres serveis	90	15,33	200	16,60
Total	587	100,00	1205	100,00

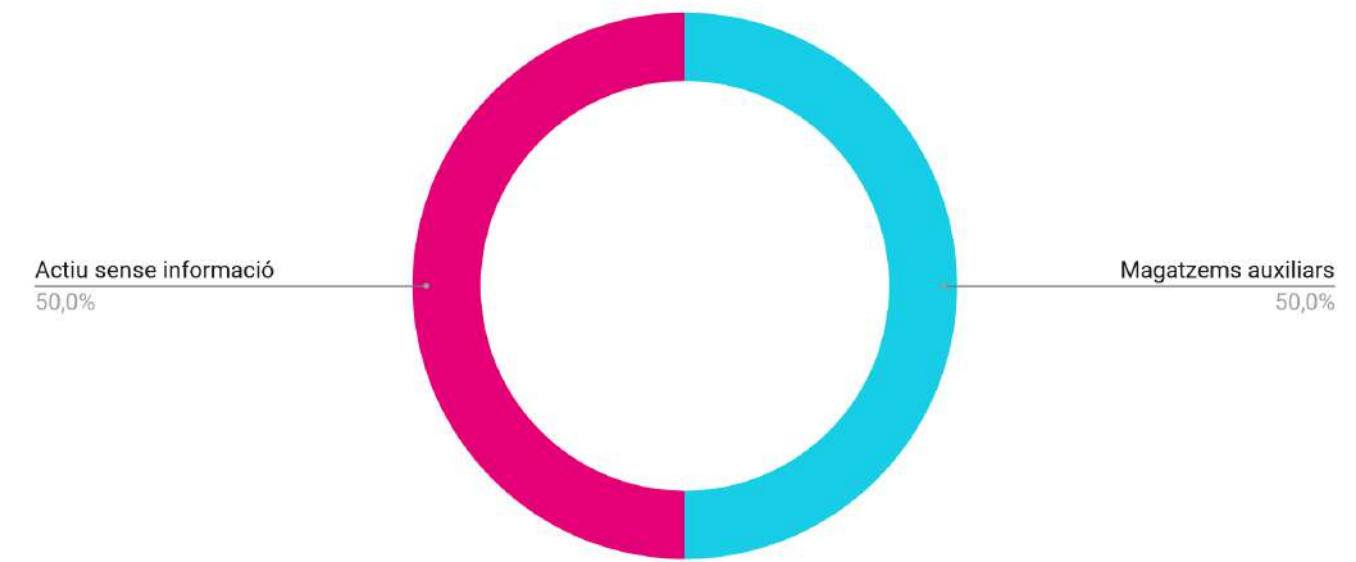


6.3.3 Altres establiments

El grup més minoritari és el d'altres establiments, que comprenen els magatzems i aquells locals sense informació o amb la persiana tancada en el moment de la inspecció visual. Aquestes activitats tenen poca interacció amb la ciutadania i suposen una discontinuïtat en la vida comercial de l'àmbit.

Per això, és positiu que representin únicament l'1,2% de les activitats, un percentatge inferior al de la totalitat del municipi (2,4%). A més, el fet que es trobin disperses, sense concentracions remarcables en cap zona redueix l'efecte negatiu sobre el paisatge urbà generat per la manca d'activitat econòmica.

Tipus d'altres establiments de de l'àmbit. Font: elaboració pròpia a partir de dades del cens comercial de l'Ajuntament de Castelldefels.



Taula resum del nombre d'activitats de serveis per tipologia i el percentatge que representen. Font: elaboració pròpia.

	àmbit		Castelldefels	
	unitats	%	unitats	%
Actiu sense informació	6	50,00	20	43,48
Magatzem auxiliar- traster - aparcament	6	50,00	26	56,52
Total	12	100,00	46	100,00

Mapa del nombre d'altres activitats per tipologia i el percentatge que representen. Font: elaboració pròpia a partir de dades del cens comercial de l'Ajuntament de Castelldefels

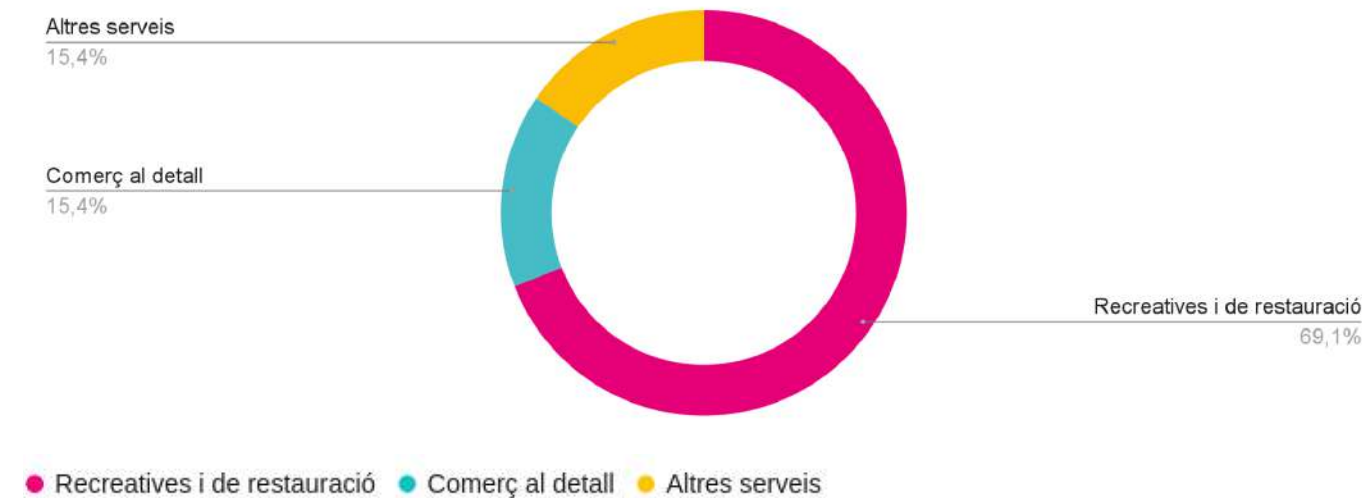


6.4 Anàlisi de les llicències d'activitat al centre de Castelldefels

Per tal de tenir una imatge el més actualitzada possible de la realitat comercial del centre de Castelldefels en relació a les activitats objecte de la regulació, s'ha realitzat un estudi de la base de dades municipal de llicències -depurada a partir d'un cens de les activitats en planta baixa mitjançant inspecció ocular al llarg del mes de Març de 2024 (incloent establiments buits o en transformació).

El resultat d'aquest procés ha estat una base de dades actualitzada, que ofereix un punt de partida precís de les activitats implantades a planta baixa en el centre de Castelldefels, facilitant així la presa de decisions en el marc de la modificació del Pla d'Usos.

Actualment, existeixen **946 llicències actives** dins de l'àmbit del pla especial, de les quals **259 d'elles (27,38%) corresponen a activitats objecte de regulació**. Entre aquestes activitats a regular, hi predominen les activitats recreatives i de restauració que representen gairebé el 70% del total.



Taula de llicències d'activitat d'activitats segons sector. Font: elaboració pròpia.

	Unitats	%
Activitats recreatives i de restauració	179	69,11%
Comerç al detall	40	15,44%
Altres serveis	40	15,44%
Total activitats regulades	259	100,00%
Total activitats censades actives, tant regulades com no regulades	946	-

6.4.1 Estat actual de les llicències d'activitat

6.4.1.1 Activitats de pública concurrència

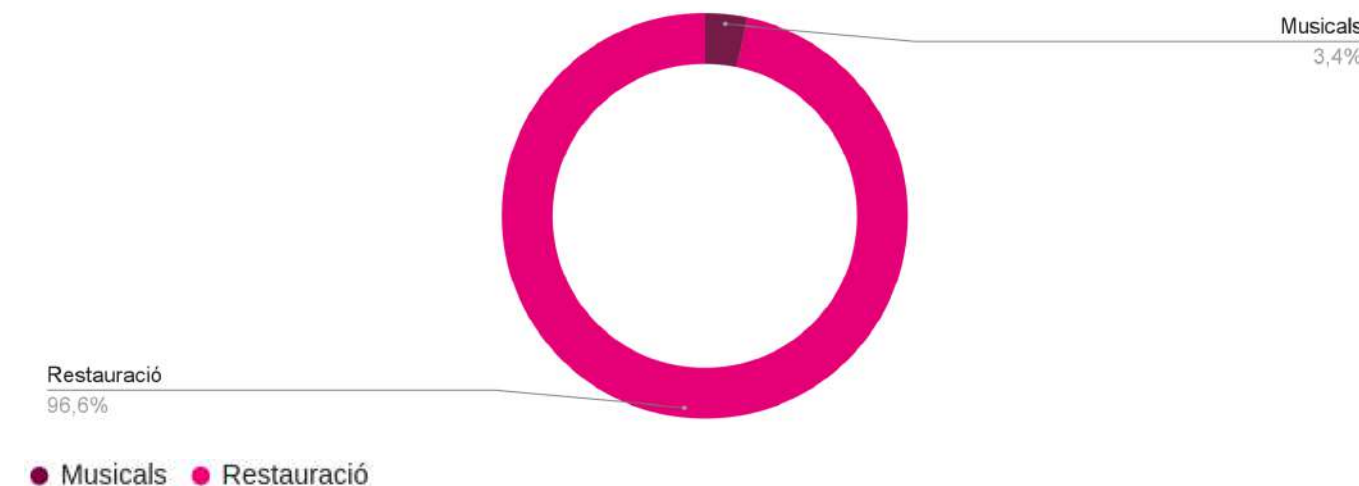
La centralitat de l'àmbit, pròxim als principals equipaments de ciutat així com als nodes de transport rellevants, consolida un model comercial basat en les activitats de pública concurrència i, especialment, en la restauració.

Dins l'àmbit hi ha 173 llicències de restauració, que representen gairebé el 96,65% de les activitats de pública concurrència i el 66,80% de les activitats regulades. Aquestes es concentren principalment a l'eix entre la plaça de l'església i l'estació de Renfe així com al carrer d'Arcadi Balaguer i el carrer de l'Església.

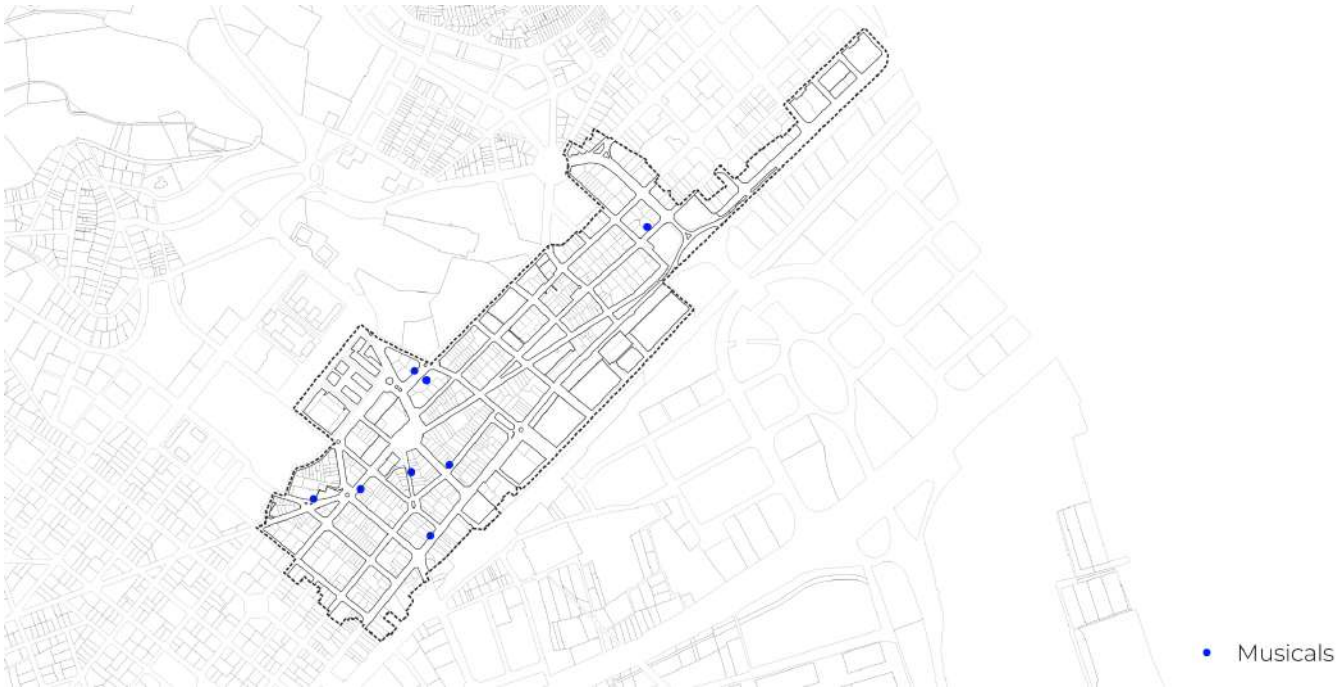
Tot i aquesta concentració a l'eix central de l'àmbit, gairebé totes les illes de l'àmbit tenen un establiment o més de restauració. Pel que fa a la resta d'activitats de pública concurrència dins de l'àmbit del pla d'usos, hi ha sis llicències musicals, concentrades en la banda oest del municipi, i cap llicència d'establiments públics amb reservats annexos.

Nombre i percentatge d'activitats recreatives i de restauració. Font: elaboració pròpia.

	Vigents	% Total regulades grup	% Total regulades àmbit
Nombre d'activitats recreatives i de restauració	un	%	%
1.1. Activitats musicals	6	3,35%	2,32%
1.2. Establiments públics amb reservats annexos	0	0,00%	0,00%
1.3. Restaurants i establiments de menjars	173	96,65%	66,80%
Total	179	100,00%	69,11%



Activitats musicals (1.1). Font: elaboració pròpia a partir de dades de llicències de l'Ajuntament de Castelldefels



Restaurants i establiments de menjar (1.3). Font: elaboració pròpia a partir de dades de llicències de l'Ajuntament de Castelldefels



6.4.1.2 Activitats de comerç al detall

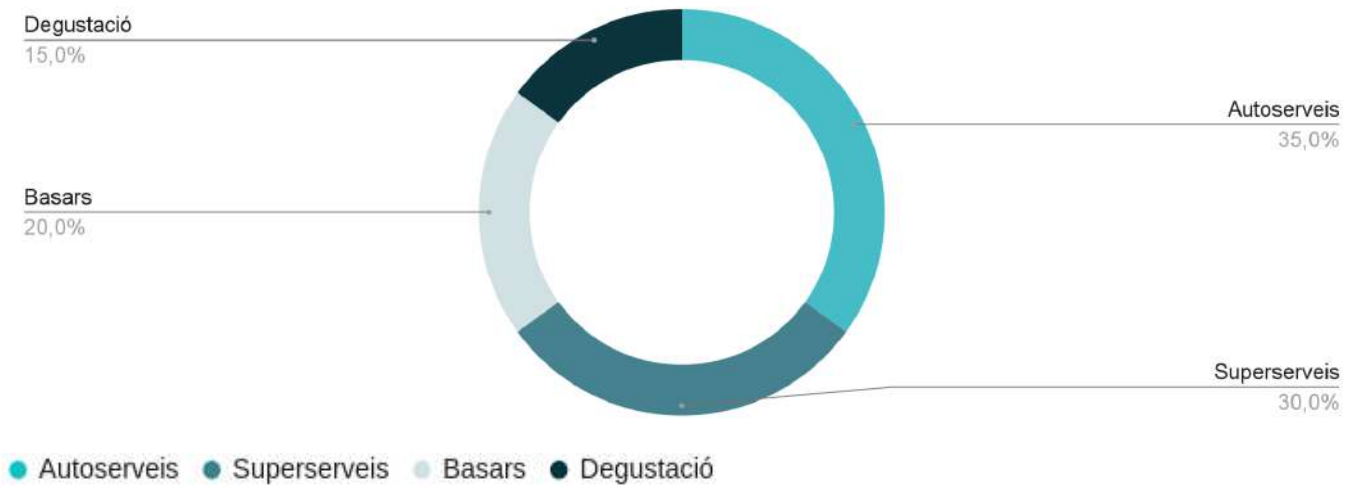
Els establiments de comerç al detall constitueixen el 15,44% de les activitats regulades pel pla. D'entre les 40 activitats identificades en aquesta categoria, destaca que el 65% corresponen a comerços d'autoservei i superservei. Aquest tipus d'establiments es troben distribuïts de manera homogènia en tot l'àmbit, amb l'excepció de l'Avinguda Manuel Girona, on es concentren tres activitats en un mateix tram, generant una lleugera acumulació.

Una situació similar es dona amb els basars, dels quals se n'han comptabilitzat vuit. Tot i que, en general, també es distribueixen de manera uniforme, l'Avinguda Manuel Girona torna a ser una excepció, amb tres establiments d'aquest tipus ubicats en una mateixa zona.

Pel que fa als establiments comercials amb zona de degustació, s'han identificat sis. Aquestes activitats mantenen una presència més dispersa i no presenten cap concentració significativa dins de l'àmbit analitzat.

Nombre i percentatge d'activitats de comerç al detall. Font: elaboració pròpia.

	Vigents	% Total regulades grup	% Total regulades àmbit
2.1. Comerç al detall en establiments no especialitzats	34	85,00%	13,13%
2.1.1 Autoserveis	14	35,00%	5,41%
2.1.2. Superserveis	12	30,00%	4,63%
2.1.3. Basars	8	20,00%	3,09%
2.2. Comerç al detall de productes alimentaris, begudes i tabac en establiments especialitzats	6	15,00%	2,32%
2.2.1. Establiment comercial amb zona de degustació	6	15,00%	2,32%
Total Activitats de comerç al detall	40	100,00%	15,44%



Autoserveis (2.1.1). Font: elaboració pròpia a partir de dades de llicències de l'Ajuntament de Castelldefels.



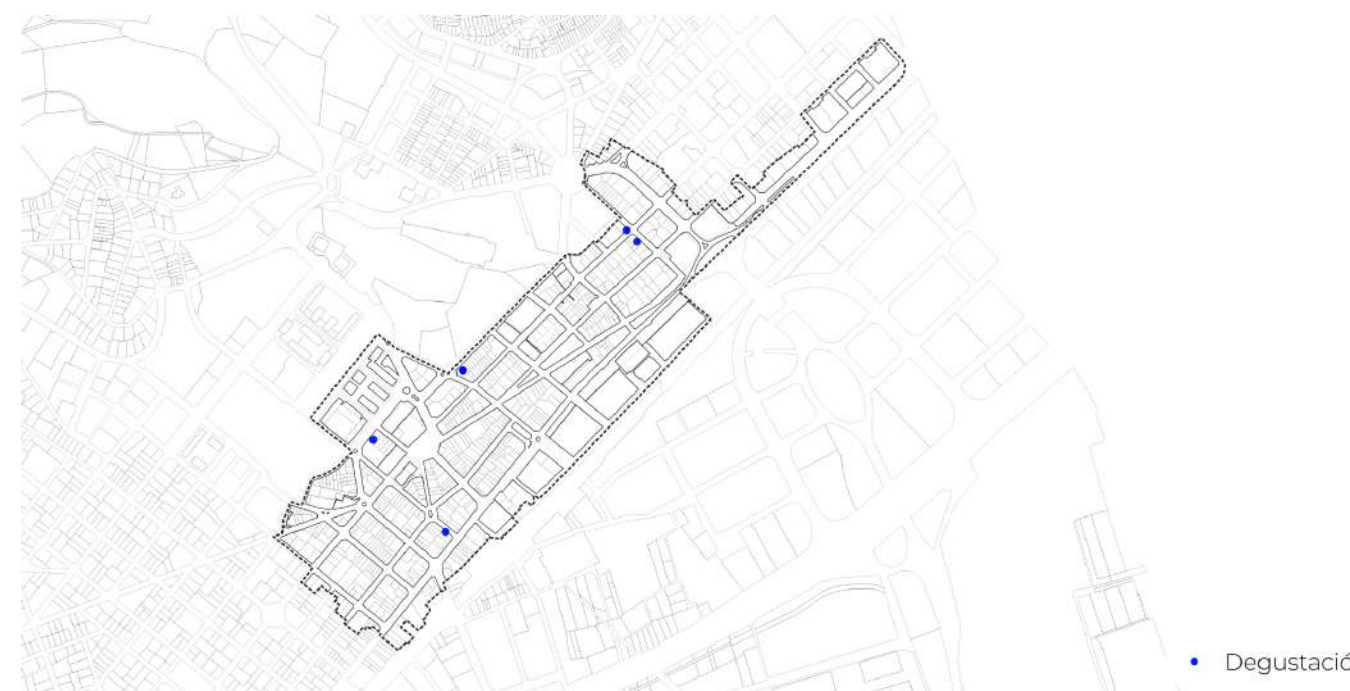
Superserveis (2.1.2). Font: elaboració pròpia a partir de dades de llicències de l'Ajuntament de Castelldefels.



Basars (2.1.3). Font: elaboració pròpia a partir de dades de llicències de l'Ajuntament de Castelldefels.



Establiment comercial amb zona de degustació (2.2.1). Font: elaboració pròpia a partir de dades de llicències de l'Ajuntament de Castelldefels.



6.4.1.3 Altres serveis

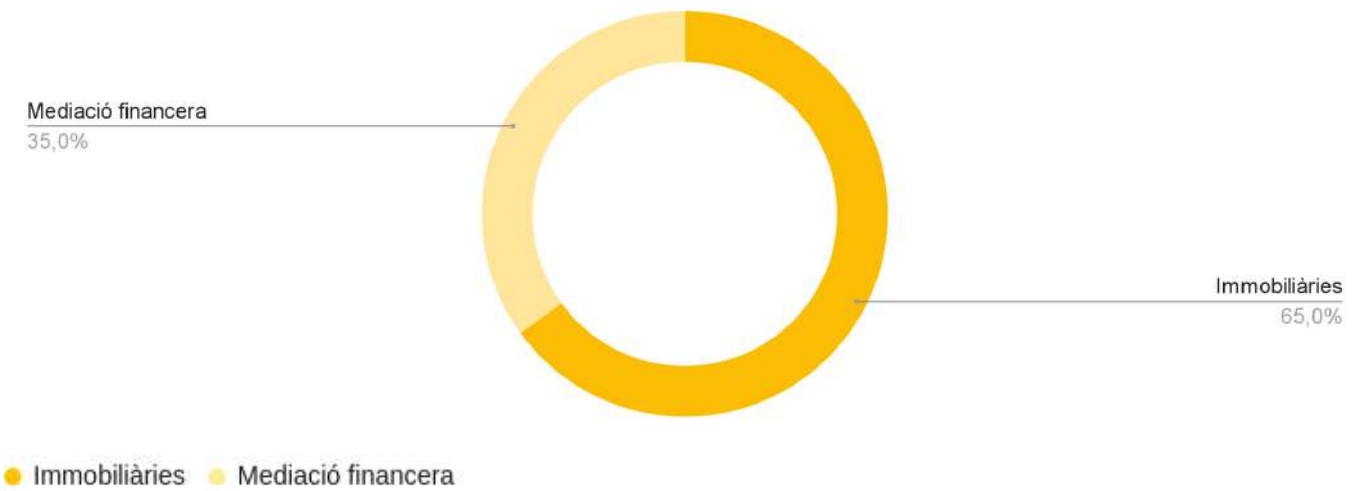
Dins el grup d'altres serveis, trobem dues de les principals activitats regulades pel pla anterior: activitats immobiliàries i les de mediació financera, excepte assegurances i fons de pensions. Aquest conjunt d'activitats representa actualment un 10,81% del total a regular segons el nou document.

Les activitats immobiliàries són les més freqüents dins d'aquest grup, amb un total de 26 establiments en funcionament. Tot i que es distribueixen de manera relativament homogènia, més de la meitat es concentren al sector sud-est de l'àmbit, especialment entre l'eix Església - Estació i l'Avinguda 300, evidenciant una lleugera acumulació en aquesta zona.

Pel que fa a les activitats de mediació financera, es detecta una concentració significativa en la part central de l'àmbit. En canvi, a la resta del territori, aquestes activitats són gairebé inexistents, amb l'única excepció d'un petit focus a l'Avinguda Manuel Girona.

Nombre i percentatge d'activitats d'altres serveis. Font: elaboració pròpia.

	Vigents	% Total regulades grup	% Total regulades àmbit
3.1. Activitats immobiliàries			
3.1.1. Agents de la propietat immobiliària	26	65,00%	10,04%
3.2. Mediació financera, excepte assegurances i fons de pensions			
3.2.1. Altres tipus de mediació monetària	14	35,00%	5,41%
Total Altres serveis	40	100,00%	15,44%



Activitats immobiliàries (3.1). Font: elaboració pròpia a partir de dades de llicències de l'Ajuntament de Castelldefels.



Mediació financera, excepte assegurances i fons de pensions (3.2). Font: elaboració pròpia a partir de dades de llicències de l'Ajuntament de Castelldefels.



6.4.2 Diagnosi de la saturació d'activitats

Per a completar l'anàlisi del balanç d'activitats i els patrons espacials de les diferents tipologies d'establiments, un dels punts claus de la diagnosi és valorar el potencial del teixit urbà per a acceptar els diversos usos evitant concentracions que puguin generar impactes negatius sobre l'espai públic o comportar molèsties al veïnat que afectin a la convivència ciutadana.

És per això que s'ha realitzat un càlcul de saturació que ha consistit en comptabilitzar el nombre total d'establiments que repercuteixen a cadascuna de les direccions postals de l'àmbit en un radi de 50 metres, obtenint com a resultat aquelles àrees on existeix actualment més concentració de cada tipologia d'activitat avaluada.

6.4.2.1 Nivells de saturació per epígraf

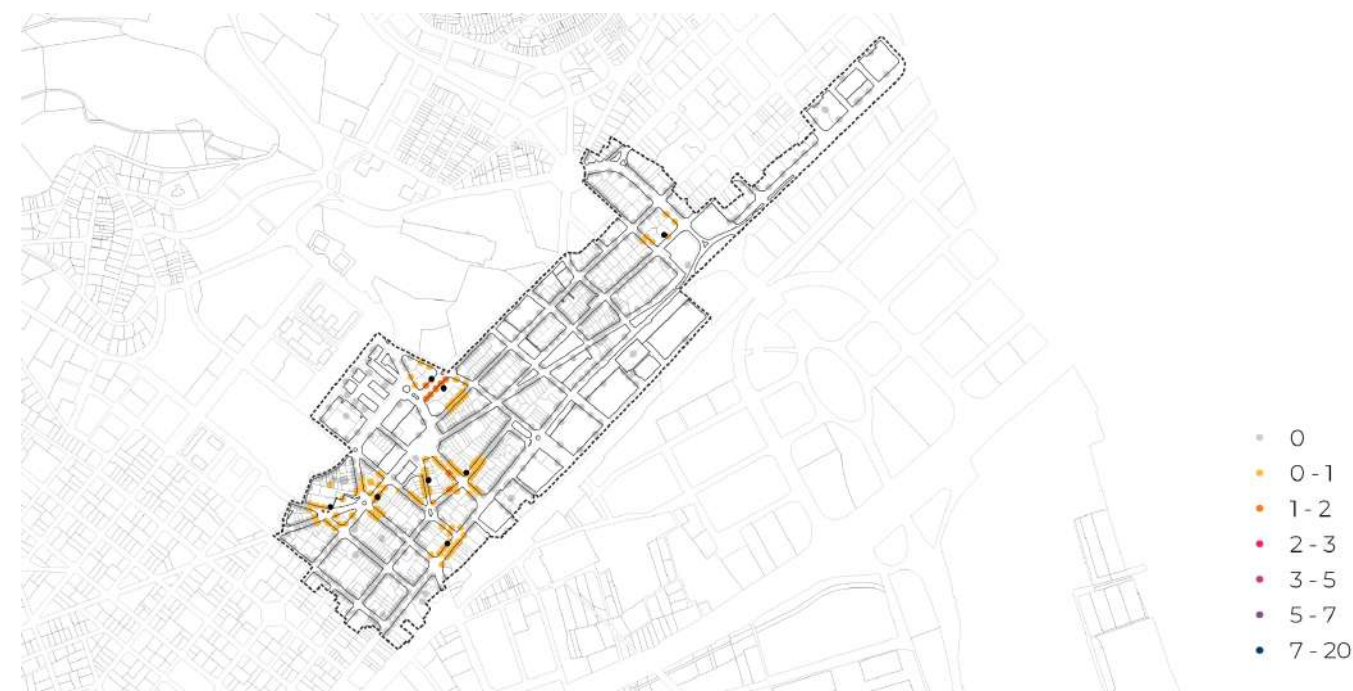
En termes generals, es pot considerar que **la majoria d'activitats regulades pel pla presenten nivells baixos o moderats de saturació**, oscil·lant entre 1 i 3 llicències en un radi de 50 metres. Aquest patró es manté per a gairebé totes les tipologies d'activitats, a excepció de la restauració, que mostra una presència destacada i concentrada dins del teixit urbà.

Pel que fa a les activitats de restauració, s'observa una saturació elevada en algunes zones, amb una **mediana que supera les 3 activitats en un radi de 50 metres**. Es detecten zones on aquesta concentració és encara més elevada, arribant fins a 15 activitats en punts concrets, com ara l'eix de l'Avinguda Santamaría o els voltants de la Plaça de l'Església.

En relació al comerç al detall, s'identifiquen **àrees puntuals amb més de 2 activitats en un radi de 50 metres**. En el cas dels autoserveis, es concentren especialment a la zona de la plaça de l'Estació. De manera similar, els superserveis o els basars també presenten concentracions que excedeixen el llindar de dues activitats en 50 metres, ambdues en punts concrets com l'Avinguda Manuel Girona.

Finalment, en el cas de les activitats de serveis estudiades, **les activitats immobiliàries presenten saturacions moderades en alguns punts de l'àmbit**, com al carrer del Doctor Fleming o l'Avinguda Manuel Girona, on es concentren tres activitats en un radi de 50 metres. En un grau inferior, les activitats monetàries, tot i concentrar-se en la part central de l'àmbit ho fan amb una saturació baixa, d'entre 1 i 2 activitats en un radi de 50 metres en els zones amb major concentració, a excepció del carrer d'Arcadi Balaguer a tocar de la Plaça de l'Església, on puntualment trobem tres activitats en un radi de 50 metres.

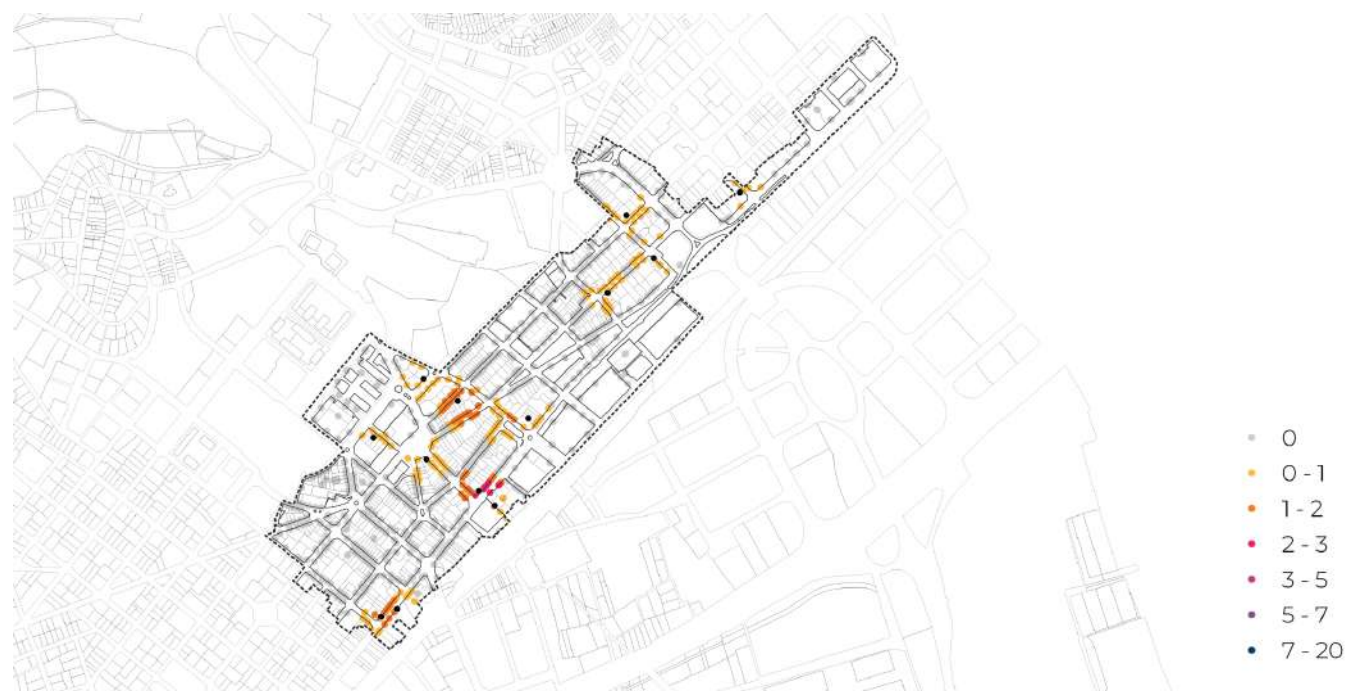
1.1. Activitats musicals. Font: elaboració pròpia a partir de dades de llicències de l'Ajuntament de Castelldefels



1.3. Restaurants i establiments de menjar. Font: elaboració pròpia a partir de dades de llicències de l'Ajt. de Castelldefels



2.1.1. Autoserveis. Font: elaboració pròpia a partir de dades de llicències de l'Ajuntament de Castelldefels.



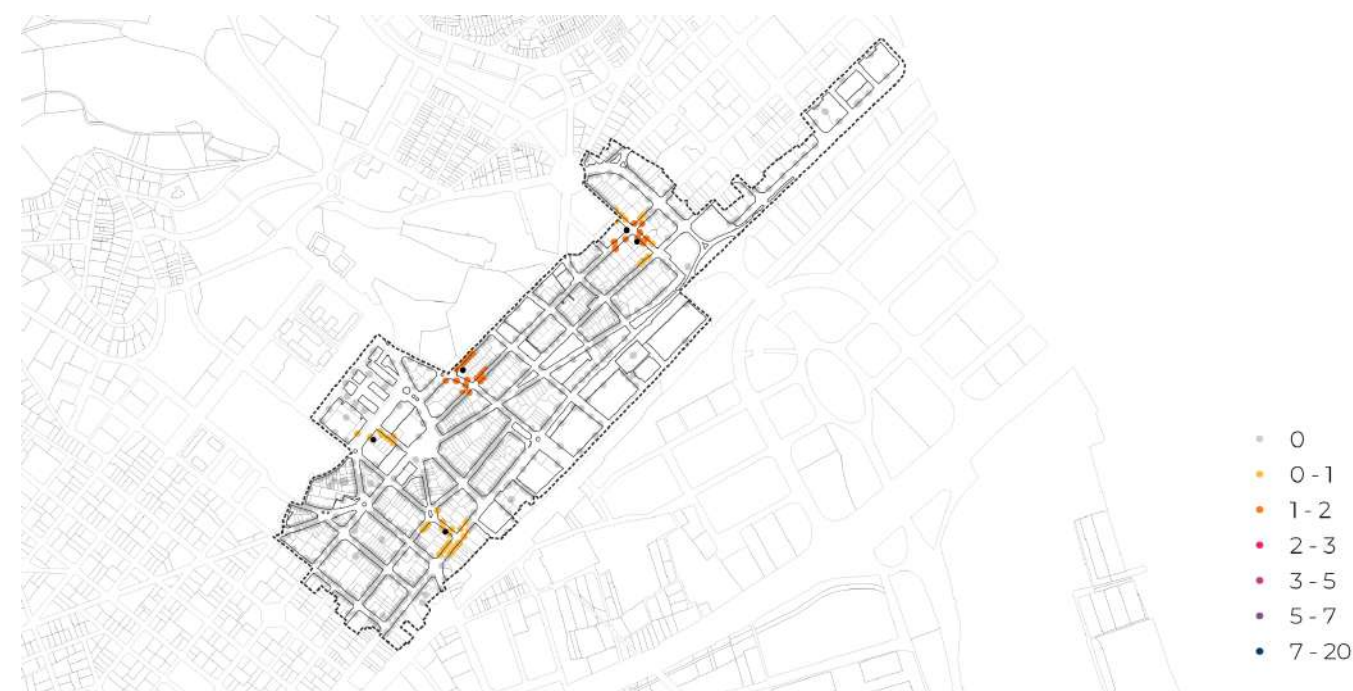
2.1.3. Basars. Font: elaboració pròpia a partir de dades de llicències de l'Ajuntament de Castelldefels.



2.1.2. Superserveis. Font: elaboració pròpia a partir de dades de llicències de l'Ajuntament de Castelldefels.



2.2.1. Establiment comercial amb zona de degustació. Font: elaboració pròpia a partir de dades de llicències de l'Ajuntament de Castelldefels.



3.1. Activitats immobiliàries. Font: elaboració pròpia a partir de dades de llicències de l'Ajuntament de Castelldefels.



3.2. Mediació financera, excepte assegurances i fons de pensions. Font: elaboració pròpia a partir de dades de llicències de l'Ajuntament de Castelldefels.



6.4.2.2 La saturació com a suma d'impactes

Per tal de completar l'anàlisi de les saturacions de les diverses tipologies d'activitat individualment, també s'ha calculat el nombre d'establiments del mateix epígraf o d'epígrafs assimilables en un radi de 50 metres al voltant de cada adreça postal.

En aquest sentit, en el radi de càlcul de la saturació, s'han inclòs aquelles activitats que poden tenir una major incidència en la qualitat ambiental i la convivència amb el veïnat (potencial impacte nocturn) o contribuir a saturar l'espai públic com a extensió d'alguns usos de les pròpies activitats i de la pròpia concentració de persones al carrer.

La saturació conjunta dels epígrafs de Musicals (1.1), Restauració (1.3) i Comerç alimentari amb degustació (2.2.1) supera les tres activitats en un radi de 50 metres en diversos punts clau. Les zones amb major incidència es concentren als entorns de la Plaça de l'Església i al llarg de l'eix format per l'Avinguda Santamaria fins a la Plaça de l'Estació. Aquest àmbit també abasta altres carrers importants, com el carrer Onze de Setembre, el carrer Pompeu Fabra, l'Avinguda de la Constitució, el carrer d'Arcadi Balaguer i el carrer de l'Església, on es detecta una concentració destacada d'activitats fins a l'enllaç amb l'Avinguda Manuel Girona.

A més, s'ha identificat una altra zona amb saturacions especialment elevades, superiors a cinc establiments en un radi de 50 metres, a l'entorn de l'Avinguda de la Constitució en la seva intersecció amb l'Avinguda 300, així com als voltants de la Plaça Colom.

Cal tenir en compte que les activitats de restauració tenen un pes molt important en el còmput total del pla i, per tant, les zones amb major concentració d'activitats de restauració determinen la saturació global de l'entorn immediat.

La saturació conjunta dels epígrafs de comerç al detall en establiments no especialitzats (2.1.1. Autoserveis, 2.1.2. Superserveis i 2.1.3. Basars) és moderada. Les concentracions que superen les tres activitats en un radi de 50 metres són escasses i es localitzen en punts específics: a l'encreuament del carrer del Doctor Trueta amb el carrer Onze de Setembre, i a l'Avinguda de Manuel Girona, entre el carrer General Palafox i el carrer de l'Església, amb entre tres i cinc establiments d'aquest tipus. Aquestes zones puntuals d'acumulació no representen una situació generalitzada dins l'àmbit analitzat, si bé són un indicador de monocultiu en alguns punts.

Per tant, es pot afirmar que si bé existeixen àmbits on encara hi ha potencial per a implantar noves activitats, **la saturació és alta en algunes zones fins al punt que existeix una pressió excessiva d'aquestes activitats de major impacte en la convivència i la qualitat ambiental sobre la resta d'establiments.**

1.1. Activitats musicals, 1.3. Restaurants i establiments de menjar i 2.2.1. Establiment comercial amb zona de degustació en radi 50. Font: elaboració pròpia a partir de dades de llicències de l'Ajuntament de Castelldefels.



2.1.1. Autoserveis., 2.1.2. Superserveis i 2.1.3 Basars en radi 50. Font: elaboració pròpia a partir de dades de llicències de l'Ajuntament de Castelldefels.



6.4.3 Evolució de les activitats regulades per l'anterior

El Pla Especial Urbanístic per a la regulació dels usos comercials i de serveis del centre de Castelldefels del 2011, constata i regulava les següents activitats:

- **Entitats financeres:** L'estudi del 2008 per a la redacció del pla detectava que aquesta activitat, amb gran capacitat econòmica, acaparava els locals amb millor atractivitat comercial del centre de Castelldefels i que degut al seu horari, la majoria de les tardes i els dissabtes eren fronts comercials inactius.

Actualment, el nucli de Castelldefels concentra la majoria de les entitats financeres de la ciutat, situant-se en locals estratègics dels principals carrers comercials del centre, i en alguns casos ocupant llocs privilegiats com cantonades i places principals. Tot i això, en els últims anys no s'observa un augment de les sucursals bancàries de l'àmbit. En un escenari de tendència a la reducció d'oficines bancàries per part dels principals bancs que operen en el territori, no es preveu en els propers anys una proliferació de sucursals bancàries.

- **Immobiliàries i altres oficines:** El pla d'usos del centre constata que els serveis immobiliaris i les oficines en planta baixa produïen també una discontinuïtat en els aparadors donats els horaris, similars als de les entitats financeres. A més, l'estudi detectava concentracions provocades per la voluntat de situar-se a poca distància entre elles. Si bé les concentracions d'activitats immobiliàries no superen els dos establiments per tram de carrer, l'activitat segueix sent nombrosa i en alguns casos trobem concentracions superiors a dos activitats d'aquest tipus en un mateix tram de carrer.

- **Basars:** Aquesta tipologia d'activitat presentava, segons l'estudi del 2008, les mateixes problemàtiques que l'anterior. Actualment, dins l'àmbit trobem únicament vuit activitats d'aquest tipus, concentrades en els entorns del creuament del carrer de l'Església i l'Avinguda de Manuel Girona, així com en el carrer del Doctor Ferran.

- **Locutoris en planta baixa:** De manera similar a les dues anteriors tipologies, preocupaven les concentracions provocades per la voluntat de situar-se a poca distància entre activitats similars. A dia d'avui, aquesta preocupació no sembla rellevant ja que dins l'àmbit del pla trobem únicament dues activitats d'aquest tipus i es troben molt separades entre elles.

- **Industrials:** Amb l'objectiu de promoure una planta baixa activa i evitar activitats que afectessin la qualitat de l'entorn urbà o reduïssin el potencial del centre de Castelldefels com a motor de l'activitat comercial, el pla anterior limitava les activitats industrials, permetent únicament les activitats de magatzem no industrial relacionades amb l'ús comercial. Fruit de les recents transformacions en l'espai públic del centre del municipi, es proposa limitar els usos industrials als carrers vianalitzats.

6.4.4 Activitats lligades a conflictes de soroll i d'ocupació de l'espai públic

El consistori de Castelldefels expressa una creixent preocupació per la proliferació d'activitats de restauració al centre de la ciutat, les quals estan provocant un augment dels conflictes relacionats amb el soroll i l'ocupació de l'espai públic, especialment amb la instal·lació de terrasses i altres elements al carrer. Aquesta saturació d'establiments, incloent bars, restaurants i cafeteries, és especialment notòria a l'Avinguda de Santa Maria, el carrer de l'Església, el carrer d'Arcadi Balaguer i el Passatge de Mercè Rodoreda, on diversos locals d'hostaleria es distribueixen de manera consecutiva. Pel que fa als establiments d'alt impacte nocturn, com els bars musicals, només es registren quatre locals a les proximitats de la Plaça de l'Església, però aquests ja estan contribuint a la creació de conflictes de convivència.

La concentració d'activitats de restauració i bars musicals a la zona, sumada a la recent millora de l'espai públic i la vianalització de certs eixos, ha provocat una ocupació significativa de l'espai públic per part de les terrasses, creant tensions amb els veïns i visitants. Això és especialment visible a l'Avinguda de Santa Maria, on les terrasses ocupen gran part de la via pública i generen molèsties als residents.

Segons les dades de la Policia Municipal de Castelldefels, entre 2022 i 2023 es van registrar 132 actuacions relacionades amb els establiments entre les 21:00 h i les 6:00 h, destacant l'Avinguda de Santa Maria com l'eix amb més queixes de soroll, amb un total de 40 denúncies. Els entorns de la Plaça de Can Baixeres i el carrer d'Arcadi Balaguer també presenten una alta concentració de queixes, mentre que les zones amb menys denúncies es localitzen a l'Avinguda de la Constitució, tant en els entorns de la Plaça de l'Estació com en els de la Plaça de Pau Casals, amb cinc i dos denúncies respectivament.

L'exposició contínua al soroll per sobre dels llindars establerts per l'Organització Mundial de la Salut (OMS) pot tenir greus conseqüències per a la salut pública. Estudis realitzats en altres àrees urbanes amb alta concentració d'establiments d'oci nocturn, com els de Ciutat Vella a Barcelona, han evidenciat l'impacte negatiu del soroll, associant-lo amb trastorns cardiovasculars, psiquiàtrics i altres afeccions a la salut.

Aquestes evidències científiques justifiquen la necessitat de limitar la proliferació d'activitats d'oci nocturn i restauració, especialment en zones amb una forta pressió d'usos de pública concurrència, per tal de protegir la salut i la qualitat de vida dels veïns i visitants de Castelldefels.

6.5 Conclusions de la diagnosi

En conclusió, l'anàlisi de l'estat actual del teixit urbà i les activitats del centre de Castelldefels revela una dinàmica comercial i de serveis complexa que ha evolucionat des del pla del 2011. Des de la seva implementació, el pla del 2011 ha contribuït a mitigar desequilibris preexistents, especialment en relació amb l'increment excessiu d'establiments immobiliaris i bancaris oberts al públic, que afectaven negativament l'activitat comercial i la qualitat urbana.

Malgrat això, s'observen noves tendències emergents, sobretot en el sector dels serveis, que requereixen una regulació detallada per tal d'anticipar i mitigar possibles conflictes amb la convivència dels residents.

- **Un centre urbà mixt i amb gran concentració d'activitats comercials i econòmiques**
L'anàlisi de l'àmbit d'estudi posa en evidència una notable mixtura d'usos, amb una concentració significativa d'activitats comercials i econòmiques en comparació amb altres zones del municipi. El 66,67% de les parcel·les incorporen ús comercial, representant el 46,84% del sòl comercial del municipi. Aquesta alta concentració d'activitats econòmiques dona suport a l'abastiment dels residents a la vegada que, fruit del caràcter turístic del municipi, també dona servei als visitants.
- **El centre de Castelldefels, una zona densament poblada.** El centre té un caràcter primordialment residencial (atès el major nombre d'habitatges per parcel·la respecte de la resta del municipi) i l'elevada densitat de població.
- **El centre de Castelldefels, un pol comercial i de serveis.** Segons les dades del cens de comerç, dins l'àmbit destaca la rellevant presència del sector comercial, que compta amb 371 establiments. Tot i així, el sector serveis ocupa una posició predominant amb un 60,5% dels establiments, seguint la tendència general del municipi (62%).
- **La pública concurrència té un paper rellevant en la configuració de la planta baixa.** Es detecta una pressió forta de les activitats de pública concurrència en àmbits centrals, principalment de les activitats de restauració que, en alguns casos, superen les tres activitats en un radi de 50 metres.
- **Impacte de les activitats amb incidència nocturna en la qualitat de vida.** La saturació de les activitats de restauració i altres establiments amb potencial impacte nocturn genera preocupacions pel soroll i les molèsties associades a aquestes activitats. Aquestes poden afectar la qualitat de vida dels residents, especialment pel que fa a l'impacte del soroll nocturn. L'evidència científica recolza la necessitat d'abordar aquest problema amb mesures adequades.

- **Les problemàtiques identificades pel pla del 2011 s'han estabilitzat generalment.** Les entitats financeres, tot i ocupar llocs estratègics en els principals carrers comercials, han deixat de ser un element de saturació, amb una tendència a la reducció de sucursals bancàries. Així mateix, les activitats immobiliàries i els basars, presenten saturacions de baixes a moderades amb algunes zones puntuals de concentració.
- **Existeix un potencial de transformació dels usos.** Juntament amb la disponibilitat de locals i els propis processos de recanvi dels establiments pot suposar variacions en la distribució de l'activitat econòmica actual. Cal actuar en previsió i vetllar per l'equilibri d'aquestes activitats i per la qualitat ambiental i habitabilitat d'aquest entorn urbà, incloent tant les tipologies d'activitat existent com aquelles que es poden implantar en un futur ja sigui de pública concurrència, comerç alimentari o altres.
- **Un àmbit del centre ampliat.** En la present regulació s'ha ampliat l'àmbit del pla respecte al definit al Pla d'Usos comercials i de serveis del centre de Castelldefels del 2012 (AD 27/01/2011-DOGC 3/2/2012). Aquesta ampliació es justifica per la proliferació d'activitats en els carrers propers a l'àmbit anterior així com la continuïtat dels nous eixos vianalitzats que amplien l'activitat comercial i de serveis del centre més enllà dels carrers del Doctor Ferran i del Doctor Barraquer.

7. PROPOSTA

7.1 Objectius i justificació de la proposta

L'objectiu principal del present Pla d'usos és el d'equilibrar els usos urbans del centre de Castelldefels per mitjà de la regulació de la implantació de les activitats de pública concurrència i altres, tenint sempre en compte les repercussions d'aquestes activitats en el teixit residencial. Es persegueix el manteniment de l'habitabilitat de l'àmbit i la qualitat de vida de les persones veïnes.

D'acord amb aquests objectius, el Pla hauria de permetre:

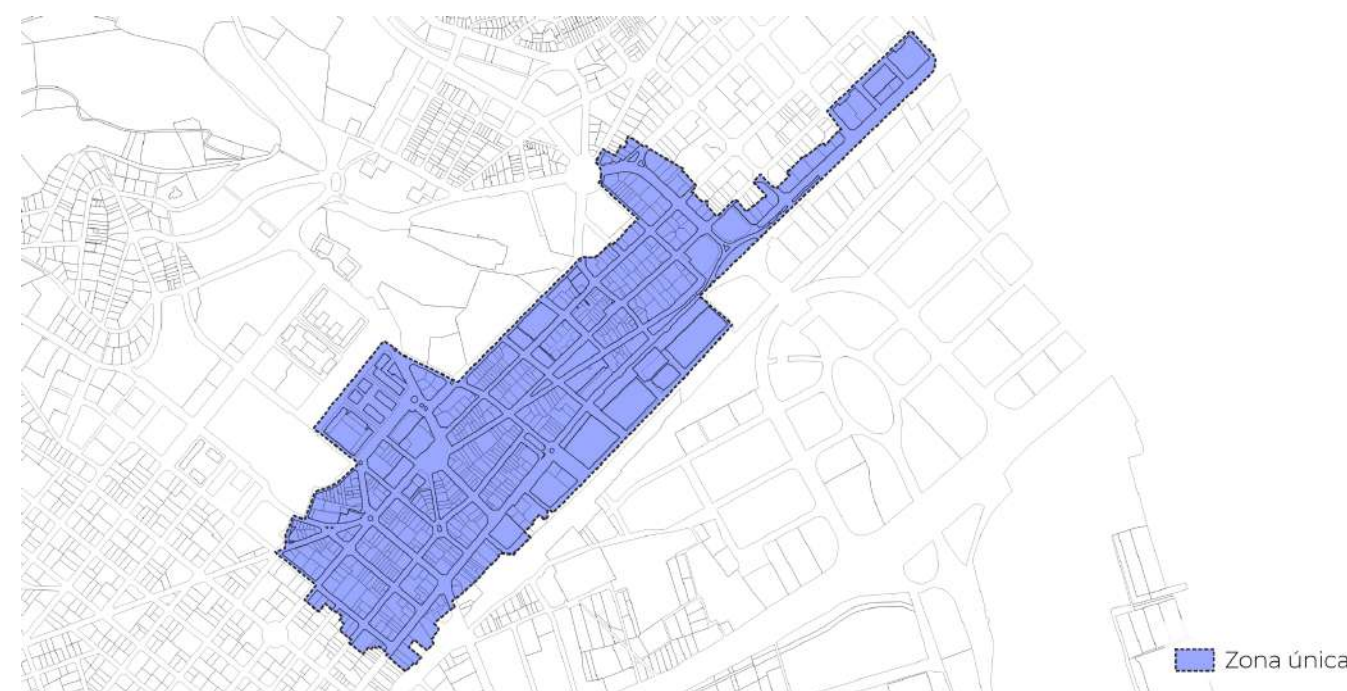
- **Regular en clau d'habitabilitat**, garantint l'equilibri entre les necessitats dels residents en un entorn de proximitat i el manteniment de l'activitat comercial.
- **Regular en clau ambiental i de salut**, assegurant la compatibilitat de l'activitat econòmica amb l'habitatge i garantint un entorn saludable a través de la limitació de les activitats que afecten la convivència o la qualitat de vida dels habitants.
- **Regular en clau dels potencials del teixit urbà** permetent, d'una banda, la implantació d'activitats quan el teixit urbà encara ho admeti i de l'altra, restringint activitats quan la concentració d'aquestes desfavoreixi la mixtura o bé limitant-ne la superfície quan l'activitat pugui entrar en conflicte amb els valors urbans i patrimonials d'un teixit urbà de gran singularitat.
- **Assolir major precisió en la regulació dels establiments** i facilitar els mecanismes de gestió de cara a l'administració i a la ciutadania.

7.2 Criteris de regulació

7.2.1 Zones de regulació

Arran de la diagnosi realitzada, atenent a les condicions del teixit urbà de Castelldefels i a l'estat actual de les activitats, **s'estableix una zona única de regulació (ZU)** que coincideix amb l'àmbit del pla d'usos. Per a l'aplicació de les condicions de regulació es tindran en compte els establiments situats a l'àmbit i fora de l'àmbit.

Delimitació de la Zona Única. Font: elaboració pròpia.



7.2.2 Tipus d'establiments

Les activitats i els seus epígrafs corresponents es divideixen en tres grans grups d'acord amb els resultats de la diagnosi tècnica realitzada.

Els principals criteris adoptats per a cada grups són:

- **Activitats recreatives i de restauració:** aquestes activitats atesa la potencial incidència negativa en el confort urbà i la qualitat ambiental de l'espai públic, queden admeses amb condicions en el cas dels epígrafs **Activitats musicals (1.1) i Restaurants i establiments de menjars (1.3)**. Els establiments de l'epígraf **Establiments públics amb reservats annexos (1.2)** no s'admeten atès el seu potencial impacte negatiu.
- **Comerç al detall:** es classifiquen en comerç al detall en **establiments no especialitzats (2.1) i Comerç al detall de productes alimentaris, begudes i tabac en establiments especialitzats (2.2)**. Dins d'aquesta classificació, les condicions de regulació varien en funció de les activitats, entenent fruit de l'anàlisi tècnica que hi ha establiments de divers format.

D'una banda, els epígrafs **Autoserveis (2.1.1) , Superserveis (2.1.2), Basars (2.1.3) i Botigues de conveniència (2.1.4)** queden admeses amb condicions, considerant-se com un grup d'activitats amb característiques similars. De l'altra, els **establiments comercials amb zona de degustació (2.2.1)**³ es consideren assimilables a una activitat de restauració (1.3) i, per tant, queden admesos amb les mateixes condicions que aquestes. Finalment, l'activitat de màquines expenedores d'aliments només s'admeten com a complementària d'una activitat principal.

- **Altres serveis:** aquestes activitats s'admeten sense condicions en el cas dels establiments de **mediació financera excepte assegurances i fons de pensions (3.2)**. Les activitats **immobiliàries (3.1)** queden admeses amb condicions d'acord a la seva incidència en el territori d'acord a l'anàlisi realitzada.
- **Altres usos:** dins l'epígraf 4.1 s'inclouen els usos industrials de Categoria 1 i 2, tal com queden definits en el PGM. No s'admetran usos industrials en carrers vianalitzats o previst vianalitzar segons el plànol I-20. En la resta de l'àmbit sí que estaran admesos.

7.2.3. Activitats múltiples

El present Pla d'Usos també regula les activitats múltiples, enteses com aquelles activitats que es desenvolupin de forma conjunta en un mateix establiment, autoritzades en el mateix títol habilitant. L'establiment ha de complir amb els requisits i les condicions exigides a cadascuna de les activitats.

7.2.4 Paràmetres urbanístics

Els paràmetres urbanístics en els quals es basa aquest Pla especial són els següents:

A. Per situació relativa

Situació en relació amb altres establiments. El pla proposa aplicar una condició de densitat que fa referència a la suma del nombre d'establiments de la mateixa classificació o assimilables en un radi de 50 metres (condició 1) per a modular la implantació d'uns establiments respecte dels altres.

La condició de densitat màxima -un llinar màxim d'establiments per tal d'evitar una saturació excessiva que podria comportar impactes negatius-, és una limitació relativa a la ubicació física dels establiments que evita la concentració d'usos, tenint sempre en compte les repercussions d'aquests en el teixit residencial i en l'entorn urbà.

L'àrea es calcula traçant un cercle amb un radi que parteix del punt mitjà de la façana contínua del local que coincideix amb la via pública. En el cas de locals que donen a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà s'opera amb el conjunt de les façanes desenrotllades com si es tractés d'una sola façana. Si té diverses façanes, es traça un cercle amb un radi que parteix del punt mitjà per a cadascuna d'elles.

En cas que l'establiment tingui accés directe des d'un espai d'ús públic diferent d'una via pública, es traça un radi que parteix del centre de la paret de tancament on s'ubiqui qualsevol accés en contacte amb la via pública. Es prendrà com a referència, en ambdós casos, el cercle que tingui una major densitat.

Quant al radi (condició 1), s'ha considerat que 50 metres és una dimensió que permet controlar la concentració i possible monocultiu d'establiments en un entorn urbà immediat per a totes les activitats que hi estan sotmeses. Aquest radi, que comptabilitza el nombre total d'activitats de diversos epígrafs (assimilables o agrupats en funció dels seus possibles impactes), és un bon instrument per a controlar la densitat i evitar la concentració d'establiments del mateix tipus.

³ Dins de l'activitat comercial es pot demanar llicència de degustació sense que això comporti modificar l'epígraf que la regula. i sempre i quan estiguin dins dels límits que regula l'article 11 de la llei 18/2017.

Els lindars límit del radi s'ha obtingut a partir de l'estudi de les saturacions promig per a cada un dels epígrafs o grups d'epígrafs regulats en relació amb el nombre d'activitats existents dins d'aquest radi. En conseqüència, els valor de lindar permetran la implantació de nova activitat. Com s'ha argumentat anteriorment, existeix encara marge per a un cert creixement, a l'hora que garanteixen el compliment dels objectius generals i específics del pla d'usos -és a dir, sense alterar la convivència, el model urbà, l'equilibri d'usos i la qualitat ambiental-.

S'estableix un **grup d'epígrafs anomenat G1** que, a efectes de la densitat, computen de manera conjunta d'acord a la realitat observada en què els impactes d'aquestes activitats es consideren assimilables. Els epígrafs inclosos en el grup G1 són: **Musicals (1.1), Restauració (1.3) i Comerç alimentari amb degustació (2.2)**.

S'estableix un altre **grup d'epígrafs anomenat G2** que inclou els **Autoserveis (2.1.1), Superserveis (2.1.2), Basars (2.1.4) i Botigues de conveniència (2.1.5)**. Ambdues tipologies presenten impactes assimilables.

Condició 1:

- S'estableix un densitat màxima de **3 establiments del grup G1 en un radi de 50 metres** per a les activitats dels epígrafs **Activitats musicals (1.1), Restaurants i establiments de menjars (1.3) i Establiments comercials amb zona de degustació (2.2.1) dins de la Zona Única**. Aquesta limitació té com a objectiu evitar l'acumulació de locals que poden tenir repercussions en la qualitat ambiental de l'espai públic, si bé es permet el creixement en àmbits no saturats.
- S'estableix un densitat màxima de **3 establiments del grup G2 en un radi de 50 metres** per a les activitats dels epígrafs **Autoserveis (2.1.1), Superserveis (2.1.2), Basars (2.1.4) i Botigues de conveniència (2.1.5) dins de la Zona Única**. Aquesta limitació té com a objectiu evitar l'acumulació de locals que poden tenir repercussions en la qualitat ambiental de l'espai públic, si bé es permet el creixement en àmbits no saturats.

Condició 2:

En segon lloc, la **condició de distància lineal (Condició 2)** és una estratègia que assegura la distribució homogènia dels locals dins de la trama urbana i permet evitar acumulacions d'activitats que poden tenir una afectació en l'espai públic. Dins de l'àmbit del pla, aquesta condició s'aplica als següents epígrafs:

- **Activitats immobiliàries (3.1) i Mediació financera, excepte assegurances i fons de pensions (3.2)** que han de situar-se a una distància lineal de **200 metres** entre establiments del mateix epígraf.

7.3 Gestió del Pla d'usos

La gestió del Pla d'usos d'acord amb les noves regulacions establertes i la necessitat de controlar la informació de les llicències dels diferents establiments comportarà un seguit d'actuacions que en garanteixin l'èxit.

Es proposa implementar les següents eines de seguiment i gestió quan tècnicament sigui possible:

- **Llistat d'activitats:** l'Ajuntament mantindrà permanentment actualitzat el llistat d'establiments dels epígrafs dins el cens d'activitats. Aquest llistat inclou el nombre d'establiments existents per a cada tipologia i la seva superfície útil. En el llistat s'incorporen tots els establiments autoritzats per a cada tipologia, així com les altes, baixes i modificacions que es produeixen a fi de tenir regularment actualitzat el nombre d'establiments i la seva superfície útil. A efectes de garantir la publicitat, aquest cens i les seves modificacions es difondran per mitjans informàtics a través del web corporatiu municipal.
- **Eina de gestió:** es desenvoluparà una eina interna de gestió per facilitar la implantació i el seguiment del pla usos.

7.3.1 Sostenibilitat econòmica

La capacitat tècnica i econòmica de l'Ajuntament resulta suficient per a fer front a les despeses derivades de la implementació i seguiment d'aquest pla d'usos.

El resum de les despeses previstes respon al següent esquema:

- Manteniment, actualització i publicació del cens
- Tractament de dades cartogràfic
- Desenvolupament d'eina de gestió
- Tasques d'inspecció i control

7.3.2 Informe de sostenibilitat ambiental

L'avaluació ambiental de Plans i Programes ve regulada pel DL 1/2010; modificat per la Llei 3/2012, el Reglament (D 305/2006, de 18 de juliol), en desenvolupament de la Directiva europea 2001/42/CE, sobre avaluació ambiental de plans i programes que la Llei 21/2013 de 9 de desembre, d'avaluació ambiental transposa en l'ordenament jurídic de l'Estat espanyol, i la DA 8na de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica que determina les regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013.

D'acord amb aquesta normativa es considera que el present Pla Especial no està sotmès a tràmit d'avaluació ambiental, en tractar-se d'un planejament derivat de caràcter sectorial que té per objectiu la regulació de diferents usos admesos pel planejament general en sòl urbà. La regulació d'aquest Pla Especial té com a objectiu millorar la qualitat ambiental del medi ambient urbà on actua afavorint l'equilibri i la convivència entre els diferents usos a la ciutat.

7.3.3 Informe de mobilitat generada

El present Pla Especial no suposa increment d'edificabilitat, modificació dels usos o cap altre canvi substancial respecte del planejament vigent que afecti la mobilitat generada.

7.3.4 Avaluació d'impacte de gènere

Aquest apartat analitza les necessitats pràctiques de les persones contemplant l'impacte de gènere, les obligacions relacionades amb la vida quotidiana, les diferents situacions de partida i els potencials efectes diferencials que es poden derivar de l'aplicació de les propostes d'ordenació.

7.3.4.1 Marc normatiu

El pla és coherent amb la consecució dels objectius de l'article 53.1 de la Llei 17/2015, amb vista a aconseguir la igualtat efectiva de dones i homes en el disseny i la configuració de l'espai públic, en les necessitats i prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic, i de la cura de persones, així com per eliminar les desigualtats existents, atès que l'objectiu últim d'aquest pla és garantir l'habitabilitat del teixit residencial, fomentar la mixtura d'usos, i evitar les molèsties que les activitats regulades en aquest pla causen tant en la qualitat de vida dels seus residents com en la salut, compatibilitzant l'ús residencial amb els serveis necessaris per als seus residents.

Normativa de referència

- L'Estatut d'autonomia de Catalunya de 2006, que assenyala que els poders públics han de garantir el compliment del principi d'igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com la transversalitat en la incorporació de la perspectiva de gènere en totes les polítiques públiques.
- La Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes, que especifica que les entitats locals han d'integrar el dret d'igualtat en l'exercici de les seves competències.
- La Llei 7/1985, reguladora de les bases de règim local, estableix que els municipis poden dur a terme activitats complementàries en el marc de les polítiques de "promoció de les dones".
- La Llei 5/2008, del dret de les dones a eradicar la violència masclista, que estableix les competències dels municipis en provisió de serveis de la Xarxa d'Atenció i Recuperació Integral de les violències masclistes.
- La Llei 11/2014, de 10 d'octubre, per a garantir els drets de lesbianes, gais, bisexuals, transgènere i intersexuals i per a eradicar l'homofòbia, la bifòbia i la transfòbia, que també obliga els ens locals a garantir el dret a la igualtat i a la no-discriminació per raó d'orientació sexual, d'identitat de gènere o d'expressió de gènere, en els àmbits tant públics com privats sobre els quals els ens locals tenen competències.
- La Llei 17/2015, de 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, que en el seu article 6 determina les funcions dels ens locals en l'exercici de les seves competències en matèria de polítiques d'igualtat de gènere i especifica que han de dissenyar, aprovar, executar i avaluar plans d'igualtat
- La Llei 17/2020, de 22 de desembre, de modificació de la Llei 5/2008 del dret de les dones a eradicar la violència masclista, per la qual, entre d'altres, s'inclouen nous col·lectius, s'incorporen noves formes de violència i nous àmbits on aquesta es produeix i s'estableix que les administracions públiques han d'elaborar un model d'atenció que tingui com a finalitat establir el marc de llur actuació per garantir que no es duu a terme la victimització secundària de les dones.

7.3.4.3 Anàlisi d'aspectes formals i metodològics

L'ús del llenguatge és un reflex de les construccions socials i la seva projecció de futur. És fonamental, sobretot en textos de l'administració pública, no perpetuar l'exclusió i invisibilització ja sigui per motius de religió, origen, diversitat o la capacitat física o intel·lectual, condició sexual.

Per arribar a una societat igualitària en desfer aquestes jerarquies que situen unes condicions per sobre d'altres, i la comunicació és una peça fonamental en aquesta deconstrucció, sobretot si aquest llenguatge construeix les normes que regulen la societat.

Hi ha directrius que són comunes en diferents guies i decàlegs sobre un ús no sexista i inclou el llenguatge com evitar el masculí genèric, utilitzar formes no personals o fer ús de perífrasis per no concretar el subjecte són alguns exemples.

7.3.4.4 Diagnosi

Tal com queda recollit a la diagnosi, el centre de Castelldefels és un territori habitat i dens. Aquesta densitat de població alta li atorga un caràcter fonamentalment residencial (fet que recolza que el seu ús del sòl majoritari sigui el d'habitatge).

D'acord amb les dades de demografia de l'any 2023 (Idescat), el percentatge de població femenina de Castelldefels és superior a la masculina, representant gairebé el 51,2%. Més enllà de la divisió de la població per gènere, existeixen altres situacions a tenir en compte com l'existència de població en situació de vulnerabilitat per qüestions d'edat o de renda (tal com queda recollit a la memòria).

En aquest sentit, el Pla d'usos haurà de garantir la convivència entre els diversos usos urbans, salvaguardant la correcta proporció d'activitats de proximitat i assegurant que la concentració d'establiments de pública concurrència no provoqui desplaçament d'altres activitats que donen servei a la massa residencial.

Per això, en vistes de l'anàlisi i evolució dels establiments així com de la tendència i el potencial d'implantació de noves activitats, s'han establert diversos criteris de regulació. D'una banda, aquests criteris s'encaminen a garantir l'habitabilitat del teixit residencial, fomentar la mixtura d'usos, i evitar les molèsties que les activitats regulades en aquest pla generen tant en la qualitat de vida dels seus residents com en la salut.

Així, es compatibilitza l'ús residencial amb els serveis necessaris per als seus residents, assegurant als ciutadans una adequada qualitat de vida, afavorint la diversitat d'usos, l'aproximació dels serveis a la comunitat resident, i en aquest sentit, el pla atén les necessitats i

prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic, facilitant la incorporació de la dona al mercat de treball i la conciliació de la vida familiar i laboral. Per altra banda, el Pla d'Usos pretén garantir la seguretat a l'espai públic a través d'un instrument enfocat a mantenir l'equilibri i la mixtura d'usos al districte i a establir limitacions en aquelles activitats amb una incidència negativa pel que fa a l'ocupació o la qualitat ambiental de l'entorn urbà. Aquests aspectes redunden en benefici del desenvolupament de les activitats dedicades a les cures (tradicionalment associades a les dones) i en la percepció de seguretat i confort urbà, fomentant l'autonomia de tots els habitants per igual.

Per tant, aquest pla especial és coherent amb la consecució dels objectius de la normativa vigent, amb vista a aconseguir la igualtat efectiva de dones i homes en el disseny i la configuració de l'espai públic, i en els de fer, des d'una perspectiva feminista i interseccional, uns barris i espais urbans que posin la vida quotidiana al centre, la facin més confortable i siguin més justos, igualitaris, segurs i sostenibles.

7.4 Documents que integren el Pla especial urbanístic

El Pla especial urbanístic s'integra pels documents següents:

- A. Memòria.
- B. Normativa.
- C. Plànols d'informació i d'ordenació.
- D. Llistat d'activitats

Castelldefels, desembre de 2024.

Pla especial urbanístic d'ordenació de les activitats del centre de Castelldefels

Document B. Normativa.

Juny 2025

ÍNDEX

Article 1. Àmbit d'aplicació territorial	2
Article 2. Objecte del Pla Especial	2
Article 3. Marc Legal	2
Article 4. Classificació dels establiments objecte de regulació.	2
Article 5. Usos no afectats per aquest Pla Especial	6
Article 6. Definició de conceptes	6
Article 7. Activitats múltiples	6
Article 8. Definició de les condicions d'emplaçament	6
Article 9. Regulació de les condicions d'emplaçament	7
Article 10. Mecanismes d'informació prèvia	7
Article 11. Control de les obres	7
Disposició addicional primera. Compatibilitat amb la protecció del patrimoni i del paisatge urbà	8
Disposició transitòria primera. Llicències i habilitacions en tràmit.	8
Disposició transitòria segona. Activitats preexistents disconformes	8
Disposició transitòria tercera. Activitats en situació de fora d'ordenació	8
Disposició derogatòria única	8
Disposició final primera. Eines i òrgans de seguiment	8
Disposició final segona. Llistat d'activitats	9
Disposició final tercera. Entrada en vigor i vigència	9

NORMATIVA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ORDENACIÓ DE LES ACTIVITATS DEL CENTRE DE CASTELLDEFELS

Article 1. Àmbit d'aplicació territorial

1. L'àmbit del present pla abasta la zona indicada en el plànol d'ordenació adjunt.

Article 2. Objecte del Pla Especial

1. El present pla té per objecte regular els usos del sòl i establir les condicions d'implantació i urbanístiques que han de complir els establiments dedicats a les activitats següents:

a) Activitats de pública concurrència, espectacles públics i activitats recreatives regulades en la Llei 11/2009, del 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives, i el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives aprovat pel Decret 112/2010, de 31 d'agost, o normativa que les substitueixi.

b) Activitats de comerç alimentari i basars definides el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials i la Llei 18/2017, de l'1 d'agost, de comerç, serveis i fires, o normativa que les substitueixi.

c) Activitats industrials definides a l'article 287 de les Normes Urbanístiques del PGM.

d) I aquelles altres activitats que, tot i no estar incloses en els apartats anteriors, es relacionen en l'article 4 d'aquestes normes.

2. Dites activitats es classifiquen en l'article 4 d'aquestes normes i es regulen als articles 9 i següents d'aquesta normativa.

3. El present pla especial és d'aplicació als equipaments comunitaris (clau 7) en allò que no estigui previst en la pròpia figura de planejament que reguli de manera específica els seus usos. En concret, no seran d'aplicació les disposicions relatives a les condicions d'emplaçament si existeix contradicció.

4. El present pla especial substitueix l'anterior Pla Especial per a la regulació dels usos comercials i de serveis del centre de Castelldefels aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 27 de gener de 2011, que queda derogat de conformitat amb la Disposició Derogatòria de la present normativa un cop aquesta sigui executiva.

Article 3. Marc Legal

1. El present Pla Especial es redacta d'acord amb el que disposa l'article 67 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i l'article 93 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

2. El present Pla Especial també es fonamenta i té en consideració, el Pla General Metropolità de Barcelona de 19 de juliol de 1976, i les seves modificacions posteriors, la Directiva Europea 2006/123/CE, i la legislació sectorial d'aplicació per raó de la matèria.

Article 4. Classificació dels establiments objecte de regulació.

1. ACTIVITATS RECREATIVES I DE RESTAURACIÓ

1.1. Activitats musicals

Les activitats musicals són les que es realitzen en locals que disposen d'ambientació musical, amb la possibilitat d'oferir música en directe, de realitzar espectacles públics musicals, de ballar o no, i de disposar d'un servei complementari de menjar i beguda. Sense perjudici de la seva denominació comercial, les activitats musicals es classifiquen en (Apartat III de l'Annex I . DECRET 112/2010):

1.1.1. Bar musical: activitat que es realitza en un local que disposa de servei de bar, amb ambientació musical reproduïda o produïda en directe, amb els límits que determini la normativa específica sobre contaminació acústica, i no disposa de pista de ball o espai assimilable.

1.1.2. Restaurant musical: activitat que es realitza en un local que ofereix servei de restaurant, amb ambientació musical, reproduïda o produïda en directe, amb els límits que determini la normativa específica sobre contaminació acústica.

1.1.3. Discoteca: activitat que es realitza en un local que té per objecte oferir al públic un lloc idoni per ballar, mitjançant ambientació musical, i disposa d'una o més pistes per ballar i de servei de bar.

1.1.4. Sala de ball: activitat que es realitza en un local que té per objecte oferir al públic un lloc idoni per ballar amb música en directe i, complementàriament, amb ambientació musical. La sala de ball ha de disposar d'un escenari per a l'orquestra, d'una o més pistes de ball, de vestidor per als actants i de servei de bar.

1.1.5. Sala de festes amb espectacle: aquesta activitat es realitza en un local que té com a objecte oferir actuacions musicals, teatrals o música per ballar, ja sigui en directe o amb ambientació musical. La sala de festes ha de disposar d'escenari, d'una o més pistes de ball, de vestidor per als actants, de servei de restaurant bar, restaurant o bar i d'un espai idoni per al públic espectador.

1.1.6. Sala de concert: activitat que es realitza en un local, que pot disposar de servei de bar i que té per objecte oferir al públic actuacions de música en directe, i altres activitats culturals. La sala de concerts ha de disposar d'un escenari o espai habilitat i destinat a l'ofertament de concerts i d'equipament tècnic adequat per a la realització d'aquests, i pot disposar també de vestidor per als actants.

1.1.7. Discoteques de joventut: consisteixen en l'activitat de discoteca destinada a un públic comprès entre els 14 i els 17 anys, amb horari especial. Aquesta activitat està condicionada a la prohibició expressa de venda, consum i exposició de begudes alcohòliques i tabac, i resta prohibida l'entrada als majors de 18 anys durant el seu desenvolupament.

1.1.8. Karaoke: activitat que té per objecte oferir al públic la possibilitat d'interpretar cançons en directe mitjançant un equip de música apropiat. Es pot realitzar tant en locals d'activitats recreatives musicals com de restauració, sempre que no superi el nombre de decibels previstos en la normativa de contaminació acústica.

1.1.9. Sales de festes amb espectacle i concerts d'infància i joventut: consisteix en l'activitat de sala de festes amb espectacle o de sala de concerts destinades al públic menor d'edat, el qual fins als 14 anys ha d'anar acompanyat d'una persona major d'edat. Aquestes activitats estan condicionades a la prohibició expressa de venda, consum i exposició de begudes alcohòliques i tabac als menors.

1.1.10. Cafè teatre i cafè concert: aquestes activitats tenen com a objecte únic oferir en directe actuacions musicals, teatrals o de varietats, sense pista de ball o espai assimilable. Els establiments on es realitzin aquestes activitats han de disposar de servei de bar, d'escenari, de camerinos per als i a les artistes actants i de cadires i taules per al públic espectador.

1.1.11. Establiments de règim especial: són aquells establiments d'activitats musicals que estan subjectes a un horari especial, que es caracteritzen pel fet de poder romandre oberts al llarg del dia, tenint en compte les dues hores de tancament obligatori de cada 24 hores, previstes en aquest Reglament, per tal de realitzar les tasques de neteja i ventilació.

1.2. Establiments públics amb reservats annexos

Són aquells on s'hi realitzen activitats de naturalesa sexual i que són exercides de manera lliure i independent pel prestador o la prestadora del servei amb altres persones, a canvi d'una contraprestació econòmica, i sota la seva pròpia responsabilitat, sense que hi hagi cap vincle de subordinació pel que respecta a l'elecció de l'activitat. Es classifiquen en:

1.2.1. Local amb reservats annexos, que pot disposar de servei de bar, amb ambientació musical per mitjans mecànics, sense pista de ball o espai assimilable,

1.2.2. Local amb reservats annexos que ofereix actuacions i espectacles eròtics, i disposa d'escenari, amb pista de ball o sense, de vestuari per a les persones actants, de cadires i taules per a les persones espectadores i de servei de bar.

1.3. Restaurants i establiments de menjars

Les activitats de restauració són aquelles que es realitzen en locals que tenen per objecte oferir menjars i begudes al públic assistent per ser consumits en el mateix establiment. Sense perjudici de la seva denominació comercial, les activitats de restauració es classifiquen en (Apartat IV de l'Annex I . DECRET 112/2010):

1.3.1. Restaurant: activitat que es realitza en un local que disposa de servei de menjador i cuina per tal d'oferir àpats al públic consistents bàsicament en dinars i sopars, mitjançant preu, per ser consumits en el mateix local.

1.3.2. Bar: activitat que es realitza en un local que disposa de barra i que també pot disposar de servei de taula, si s'escau, per proporcionar al públic, mitjançant preu, begudes acompanyades o no de tapes, i entrepans.

1.3.3. Restaurant bar: activitat que es realitza en un local que ofereix, mitjançant preu, els serveis de restaurant i de bar previstos en els dos apartats anteriors.

1.3.4. Saló de banquets: aquella activitat realitzada en restaurants o establiments exclusivament especialitzats per a aquesta activitat, que disposen de sales habilitades amb aquesta finalitat, destinades a servir menjars i begudes per a tot tipus de realitzacions d'actes socials en data i hora predeterminats.

1.3.5 Establiments de venda de pa amb degustació. Les activitats comercials com fleques, pastisseries o forns de pa, amb zona de degustació i no incloses a la Llei 18/2017 seran tramitades com a bars o restaurants

2. ACTIVITATS DE COMERÇ AL DETALL

La venda sense transformació de productes nous i usats al públic, en general, per a consum o ús personal o domèstic en botigues, grans magatzems, parades, magatzems que reben encàrrecs per correu, venedors a domicili, venedors ambulants, cooperatives de consum, empreses de subhastes, etc. (47 - CCAE 2019). Els establiments de menjar preparat per emportar seran considerades activitats comercials, i no queden regulades per aquest pla.

2.1. Comerç al detall. Establiments no especialitzats

Aquest grup comprèn el comerç al detall de diverses línies de productes en la mateixa unitat, com ara supermercats i grans magatzems. (471 - CCAE 2009)

Establiments dedicats a la venda de productes de consum quotidià, bàsicament alimentació i drogueria, dels quals el client es proveeix directament; també poden incloure seccions ateses amb el sistema de venda personalitzada. S'inclouen en aquesta categoria, segons les seves dimensions, els establiments següents (Decret Llei 1/2009):

2.1.1. Autoserveis: establiments que tenen una superfície de venda inferior a 150 m².

2.1.2. Superserveis: establiments que tenen una superfície de venda d'entre 150 m² i 399 m².

2.1.3. Basars. S'entén per basar l'establiment individual polivalent amb productes de distints sectors d'oferta, excepte alimentació, amb una superfície de venda de més de 10m² i, fins al límit de superfície de venda de l'establiment mitjà (1.300 m²), establerta per la legislació d'equipaments comercials.

2.1.4. Botigues de conveniència: S'entén per botiga de conveniència l'establiment comercial la superfície de venda del qual no supera els 500 m² i que distribueix l'oferta de manera similar entre tots i cadascun dels grups d'articles següents: llibres, diaris i revistes; productes d'alimentació; discos i vídeos; joguines, regals i articles diversos. Aquests establiments han de romandre oberts al públic, com a mínim, divuit hores al dia durant tot l'any.

2.1.5. Màquines expenedores d'aliments. Comerç al detall mitjançant màquines expenedores.

2.1.6 Establiments de venda de pa sense degustació. Les fleques o establiments de venda de pa sense zona de degustació no tindran cap limitació en quant a la seva implantació.

2.2. Comerç al detall de productes alimentaris, begudes i tabac en establiments especialitzats

(472 - CCAE 2009)

2.2.1. Establiment comercial amb zona de degustació (Article 11 de la Llei 18/2017):

l'establiment dedicat essencialment a la comercialització de productes alimentaris que disposa d'una àrea dedicada a la degustació dels productes que elabora i comercialitza, d'acord amb els límits que estableix l'article 11 de la Llei 18/2017, de 1 d'agost, de comerç, serveis i fires, o la norma que la substitueixi i que, a tots els efectes, es considera que forma part de l'activitat comercial.

1. Són zones de degustació els espais que, dins els establiments destinats essencialment a la venda de productes d'alimentació, ofereixen productes propis per a tastar.

2. Les zones de degustació són activitat comercial a tots els efectes si no superen el 33% de la superfície de venda de l'establiment ni els 30 m². Els ajuntaments, per mitjà d'ordenances municipals, poden incrementar o reduir aquests límits fins a un 20%. Si l'establiment disposa de terrasses, la superfície d'aquestes, a l'efecte del còmput, també es considera zona de degustació.

3. Els establiments que per llur activitat estan sotmesos a la regulació específica relativa a la producció artesanal, a més dels requisits establerts pels apartats 1 i 2, poden comptar amb zones de degustació si el titular té el carnet d'artesà alimentari o mestre artesà, o bé si comercialitzen productes produïts per una empresa artesanal alimentària. En ambdós casos, els titulars han de tenir l'acreditació emesa per la Generalitat.

4. En les zones de degustació no és permès servir ni consumir begudes alcohòliques d'alta graduació.

5. No es consideren activitat comercial les zones de degustació que superen els paràmetres establerts per aquest article, les quals s'han d'ajustar a les condicions establertes per la normativa corresponent aplicable a bars, cafeteries, restaurants i la que pertorqui en cada cas, inclosa la normativa municipal.

3. ALTRES SERVEIS

3.1. Activitats immobiliàries

3.1.1. Agents de la propietat immobiliària (6831 - CCAE 2009): Aquesta classe comprèn la realització d'activitats immobiliàries per agents de la propietat immobiliària: La intermediació en la compravenda i el lloguer de béns immobles per compte d'altri; Les activitats d'assessorament i els serveis de valoració d'immobles en relació amb la compravenda i el lloguer de béns immobles per compte d'altri i les activitats d'agents immobiliaris neutrals que garanteixen el compliment de totes les condicions d'una transacció immobiliària.

3.2. Mediació financera, excepte assegurances i fons de pensions

3.2.1. Altres tipus de mediació monetària (6419 - CCAE 2009): Aquesta classe comprèn la recepció de dipòsits i operacions similars i l'expedició de crèdits i préstecs. La concessió d'un crèdit pot adoptar diverses formes: préstecs, hipoteques, targetes de crèdit i similars. Aquestes activitats són realitzades per institucions monetàries diferents dels bancs centrals, com ara bancs, caixes d'estalvis i cooperatives de crèdit. Aquesta classe comprèn també les activitats de les caixes postals d'estalvi i els girs postals; les activitats de les institucions especialitzades en la concessió de crèdits per a l'adquisició d'habitatges que també reben dipòsits, i les activitats de transferència de diners. Aquesta classe no comprèn les activitats de les institucions especialitzades en la concessió de crèdits per a l'adquisició d'habitatges que no reben dipòsits ni les activitats de tramitació i liquidació d'operacions de targetes de crèdit.

4. ALTRES USOS

4.1 Usos industrials

En el marc d'aquest Pla Especial, els usos industrials comprenen la Categoria 1 i 2 tal com es defineixen en les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità o la normativa que el substitueixi.

Article 5. Usos no afectats per aquest Pla Especial

Tots aquells usos i activitats que no es regulen de manera específica en el present Pla Especial s'admeten de conformitat amb el que disposen les normes urbanístiques del Pla General metropolità de Barcelona i les seves modificacions que afectin l'àmbit del present Pla Especial, i d'acord amb la normativa sectorial vigent i d'aplicació..

Article 6. Definició de conceptes

Per a facilitar l'aplicació del pla, es defineixen els següents conceptes:

1. S'entén per *àrea de densitat limitada* als efectes del present pla especial, l'àrea situada al voltant d'un establiment en la que s'estableix un nombre màxim d'establiments que es pot destinar a determinades activitats.

L'àrea es calcula traçant un cercle amb un radi que parteix del centre de la façana del local, en el costat que confronta la via pública, tal com es definirà en el programari municipal.

Si en té diverses, es traça un cercle amb un radi que parteix del centre per a cadascuna d'elles. Es pren com a referència el cercle amb la major densitat.

En cas que l'establiment tingui accés directe des d'un espai d'ús públic diferent d'una via pública, es traça un radi que parteix del centre de la façana on s'ubiqui aquest accés. Es pren com a referència el cercle amb la major densitat.

Un establiment es troba inclòs en l'àrea de densitat quan qualsevol de les seves façanes a la via pública es troba totalment o parcial a l'interior del seu cercle.

Per al càlcul de la densitat es pren la suma del nombre d'establiments que s'incloguin dins del cercle. En el cas de les activitats múltiples es tindrà en compte el nombre total d'aquestes.

Per al càlcul de la densitat es tindran en compte els establiments situats a l'àmbit que disposin d'habilitació, tant si han iniciat l'activitat com si no ho han fet, tant si s'ubiquen en finques privades com en finques públiques, amb excepció dels equipaments comunitaris de titularitat pública (clau 7).

No computen aquelles activitats quan s'hagi constatat que han quedat substituïdes per una altra activitat en el mateix emplaçament, o quan s'hagi declarat la pèrdua de l'eficàcia del seu títol habilitant mitjançant resolució administrativa de conformitat amb la Llei 18/2020, del 28 de desembre, de facilitació de l'activitat econòmica, o norma que la substitueixi.

Article 7. Activitats múltiples

Les activitats definides en aquest pla especial que es desenvolupin de forma conjunta en un mateix establiment han d'estar autoritzades en el mateix títol habilitant. La tramitació del títol habilitant s'ha de subjectar al procediment que correspongui a l'activitat amb un control administratiu més exigent. L'establiment ha de complir amb els requisits i les condicions exigides a cadascuna de les activitats.

Article 8. Definició de les condicions d'emplaçament

La implantació de les activitats objecte del present pla especial, es pot subjectar a les següents condicions:

1. Condició de densitat màxima permesa d'activitats (condició 1): només es permet la implantació de l'activitat quan no se supera la densitat màxima permesa d'establiments destinada a determinades activitats en l'àrea de densitat limitada. Les activitats que computen per al càlcul de la densitat màxima permesa i el radi de l'àrea de densitat limitada s'estableixen a l'article 9.

2. Condició de distància lineal (condició 2): es defineix com la separació mínima entre establiments mesurada en línia recta, calculada des del centre de la façana del local, no pot ser inferior a la indicada a l'article 9. A aquests efectes, es tindran en consideració i computaran igualment els establiments i els usos ubicats dins de l'àmbit o fora, que siguin del mateix epígraf o epígrafs concrets de la normativa.

Article 9. Regulació de les condicions d'emplaçament

1. Es defineixen les següents condicions d'emplaçament:

1. ACTIVITATS RECREATIVES I DE RESTAURACIÓ

1.1. Activitats musicals. Admesos amb condicions:

- Condició 1: màxim 3 establiments dels epígrafs 1.1, 1.3 i 2.2 en un radi de 50 metres.

1.2. Establiments públics amb reservats annexos. No admesos.

1.3. Restaurants i establiments de menjars. Admesos amb condicions:

- Condició 1: màxim 3 establiments dels epígrafs 1.1, 1.3 i 2.2 en un radi de 50 metres.

2. COMERÇ AL DETALL

2.1. Comerç detall establiments no especialitzats. Admesos amb condicions:

- Condició 1: màxim 3 establiments del l'epígraf 2.1 en un radi de 50 metres.

Els establiments de l'epígraf 2.1.5 Màquines expenedores d'aliments només d'admeten com a activitat complementària a una activitat principal.

2.2. Comerç al detall de productes alimentaris, begudes i tabac en establiments especialitzats.

Admesos amb condicions:

- Condició 1: màxim 3 establiments dels epígrafs 1.1, 1.3 i 2.2 en un radi de 50 metres.

3. ALTRES SERVEIS

3.1. Activitats immobiliàries. Admesos amb condicions:

- Condició 2: la distància mínima entre establiments del mateix epígraf ha de ser 200 metres lineals.

3.2. Mediació financera, excepte assegurances i fons de pensions. Admès.

4. ALTRES USOS

4. Usos industrials.

No s'admeten els usos industrials en els carrers vianalitzats dins de l'àmbit del Pla, excepte magatzems o obradors vinculats a activitats comercials, com a activitat complementària a una activitat principal o en un local contigu. VEURE PLÀNOL I-20.

Article 10. Mecanismes d'informació prèvia

Tothom pot demanar un certificat referit a la compatibilitat d'un establiment amb les condicions del present pla especial per a l'exercici d'una determinada activitat. Si el certificat és favorable garanteix que l'emplaçament no es pot veure afectat per l'obertura de nous establiments que suposin l'esgotament de la densitat màxima permesa en la seva àrea de densitat limitada durant un termini de sis mesos comptadors des de la data de notificació del certificat de compatibilitat.

La sol·licitud del certificat de compatibilitat ha d'anar acompanyada dels plànols i altra documentació suficient que acrediti el compliment del present pla especial. El termini màxim per a emetre i notificar el certificat serà d'un mes des de la data de la seva sol·licitud.

Article 11. Control de les obres

Si per al condicionament de l'establiment per exercir una activitat regulada en el present pla s'han d'executar obres i instal·lacions subjectes a comunicació prèvia, s'haurà d'acreditar la compatibilitat del projecte amb el present pla mitjançant una de les dues opcions següents:

- a) En la comunicació per habilitar les obres o instal·lacions s'ha d'acreditar que el projecte compleix amb els requisits exigits per poder iniciar l'activitat, de conformitat amb el règim de control que li correspongui.
- b) Mitjançant l'obtenció prèvia del certificat descrit en l'article anterior.

Disposició addicional primera. Compatibilitat amb la protecció del patrimoni i del paisatge urbà

Per a l'acondicionament de locals situats en l'àmbit d'aquest pla especial, caldrà tenir en compte:

- a) Les obertures hauran de ser coherents amb la composició de la façana de l'edifici i amb els materials d'acabat existents.
- b) No s'admetran aplacats ceràmics, revestiments o elements que no estiguin integrats en quant a textures i tonalitats amb la resta de la façana.
- c) No s'admetran grafismes, logos o dibuixos en tancaments, fusteries, vidres o persianes, etc. Únicament el nom de l'establiment a l'espai reservat pel rètol.

Disposició transitòria primera. Llicències i habilitacions en tràmit.

1. Els procediments administratius per a l'obtenció d'un habilitació municipal urbanística exclosos dels acords de suspensió aprovats per a l'elaboració del present pla especial, i que s'hagin iniciat abans de l'entrada en vigor d'aquest es regiran per la normativa anterior.
2. Els establiments que disposen d'una habilitació per executar les obres de condicionament de l'establiment per exercir alguna activitat regulada en el present pla especial, que s'hagi obtingut abans de l'entrada en vigor d'aquest, podran iniciar l'activitat complint la normativa anterior durant el període de sis mesos des de la finalització de les obres. Si en aquest període no han obtingut el títol habilitant en cas que aquest sigui necessari, l'inici de l'activitat s'haurà d'adaptar a les previsions del present pla.

Disposició transitòria segona. Activitats preexistents disconformes

1. Són activitats disconformes amb el present pla especial aquelles que no compleixen amb les seves determinacions.

2. Les activitats que esdevinguin disconformes amb el règim d'usos i amb els paràmetres imperatius del nou planejament, però que es troben emparades per llicències o autoritzacions atorgades a l'entrada en vigor del Pla especial podran mantenir l'activitat fins al seu cessament. Les noves activitats que s'implantin s'hauran d'adaptar a les disposicions del Pla especial.

3. El règim urbanístic de les activitats disconformes ve determinat pel que disposa l'article 108 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost (modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer), o normativa que el substitueixi.

Disposició transitòria tercera. Activitats en situació de fora d'ordenació

1. Són activitats en situació de fora d'ordenació aquelles activitats que esdevinguin incompatibles amb el nou planejament i estiguin subjectes a cessament de forma expressa.
2. En les activitats preexistents i degudament legalitzades i les de nova implantació que esdevinguin en situació de fora d'ordenació els serà d'aplicació el que disposa l'article 108 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost (modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer), o normativa que el substitueixi.

Disposició derogatòria única

1. Queda derogat expressament el Pla especial urbanístic per a la regulació dels usos comercials i de serveis del centre de Castelldefels, aprovat definitivament el 27 de Gener de 2011.
2. Queden derogades totes les normes del mateix rang o d'un rang inferior en allò que contradiguin o s'oposin al que disposa el present pla especial, llevat dels plans especials de concreció d'usos que determinin les condicions pels establiments situats als equipaments.

Disposició final primera. Eines i òrgans de seguiment

Es desenvoluparan les eines necessàries per a realitzar el seguiment, la interpretació i l'aplicabilitat del pla especial.

Disposició final segona. Llistat d'activitats

1. Per tal d'aplicar les determinacions d'aquestes normes, l'Ajuntament mantindrà permanentment actualitzat el llistat d'establiments. Aquest llistat inclou el nombre d'establiments existents per a cada tipologia i la seva superfície útil.

En el llistat s'incorporen tots els establiments autoritzats per a cada tipologia, així com les altes, baixes i modificacions que es produeixen a fi de tenir regularment actualitzat el nombre d'establiments i la seva superfície útil.

A efectes de garantir la publicitat, aquest cens i les seves modificacions es difondran per mitjans informàtics a través del web corporatiu municipal.

2. L'Ajuntament ha de tenir operatiu el cens d'activitats en el termini de 3 mesos des de l'entrada en vigor del present PEU.

3. A efectes informatius i per a l'emissió de certificats urbanístics i autorització d'activitats, es disposarà d'una eina gràfica que definirà els punts considerats com a centres de façana de cada local, des dels quals es determinaran les distàncies i les densitats d'aplicació establerts per aquest Pla.

Disposició final tercera. Entrada en vigor i vigència

El present pla entra en vigor el dia de la seva publicació i té una vigència indefinida.

ANNEXOS

Annex 1. Quadre resum d'aplicació del Pla

PLA D'USOS DE CASTELLDEFELS
Proposta inicial d'activitats a regular

Zona Única

1. ACTIVITATS RECREATIVES I DE RESTAURACIÓ

Condició 1a

Radi 1
màx. **50 m**

Condició 2

Distància
lineal

1.1	Activitats musicals
1.1.1.	Bar musical
1.1.2.	Restaurant musical
1.1.3.	Discoteca
1.1.4.	Sala de ball
1.1.5.	Sala de festes amb espectacle
1.1.6.	Sala de concert
1.1.7.	Discoteques de joventut
1.1.8.	Karaoke
1.1.9.	Sales de festes amb espectacle i concerts d'infància i joventut
1.1.10.	Cafè teatre i cafè concert
1.1.11	Establiments de règim especial
1.2	Establiments públics amb reservats annexos
1.2.1.	Local amb reservats annexos, que pot disposar de servei de bar, amb ambientació musical per mitjans mecànics, sense pista de ball o espai assimilable,
1.2.2	Local amb reservats annexos que ofereix actuacions i espectacles eròtics, i disposa d'escenari, amb pista de ball o sense, de vestuari per a les persones actuant, de cadires i taules per a les persones espectadores i de servei de bar.
1.3	Restaurants i establiments de menjars
1.3.1.	Restaurant
1.3.2.	Bar
1.3.3.	Restaurant bar
1.3.4	Sala de banquets

3 establiments
Grup G1

3 establiments
Grup G1

			Zona Única	
			Condició 1a	Condició 2
			Radi 1 màx. 50 m	Distància lineal
2.	ACTIVITATS DE COMERÇ AL DETALL			
2.1.	Comerç al detall en establiments no especialitzats			
2.1.1.	Autoserveis			
2.1.2.	Superserveis			
2.1.3.	Basars			
2.1.4.	Botigues de conveniència			
2.1.5.	Màquines expenedores d'aliments			
2.2.	Comerç al detall de productes alimentaris, begudes i tabac en establiments especialitzats			
2.2.1.	Establiment comercial amb zona de degustació			
3.	ALTRES SERVEIS			
3.1.	Activitats immobiliàries			
3.1.1.	Agents de la propietat immobiliària			
3.2.	Mediació financera, excepte assegurances i fons de pensions			
3.2.1.	Altres tipus de mediació monetària			
4.	ALTRES USOS			
4.1	Usos industrials			

LLEGENDA

	Admes
	Admes amb condicions
	No admes

GRUP G1. RESTAURACIÓ, MUSICALS I DEGUSTACIÓ: Epígrafs 1.1+1.3+2.2

GRUP G2. COMERÇ AL DETALL: Epígrafs 2.1

Pla especial urbanístic d'ordenació de les activitats del centre de Castelldefels

Document C. Plànols d'informació i d'ordenació

Juny 2025

ÍNDEX

Plànols d'informació

Introducció

I-01 Àmbit del pla especial

Llicències

I-02 Activitats recreatives i de restauració. Activitats musicals (1.1)
I-03 Activitats recreatives i de restauració. Restaurants i establiments de menjars (1.3)
I-04 Activitats de comerç al detall. Autoserveis (2.1.1)
I-05 Activitats de comerç al detall. Superserveis (2.1.2)
I-06 Activitats de comerç al detall. Basars (2.1.3)
I-07 Activitats de comerç al detall. Establiment comercial amb zona de degustació (2.2.1)
I-08 Altres serveis. Activitats immobiliàries (3.1)
I-09 Altres serveis. Mediació financera, excepte assegurances i fons de pensions (3.2)

Saturacions

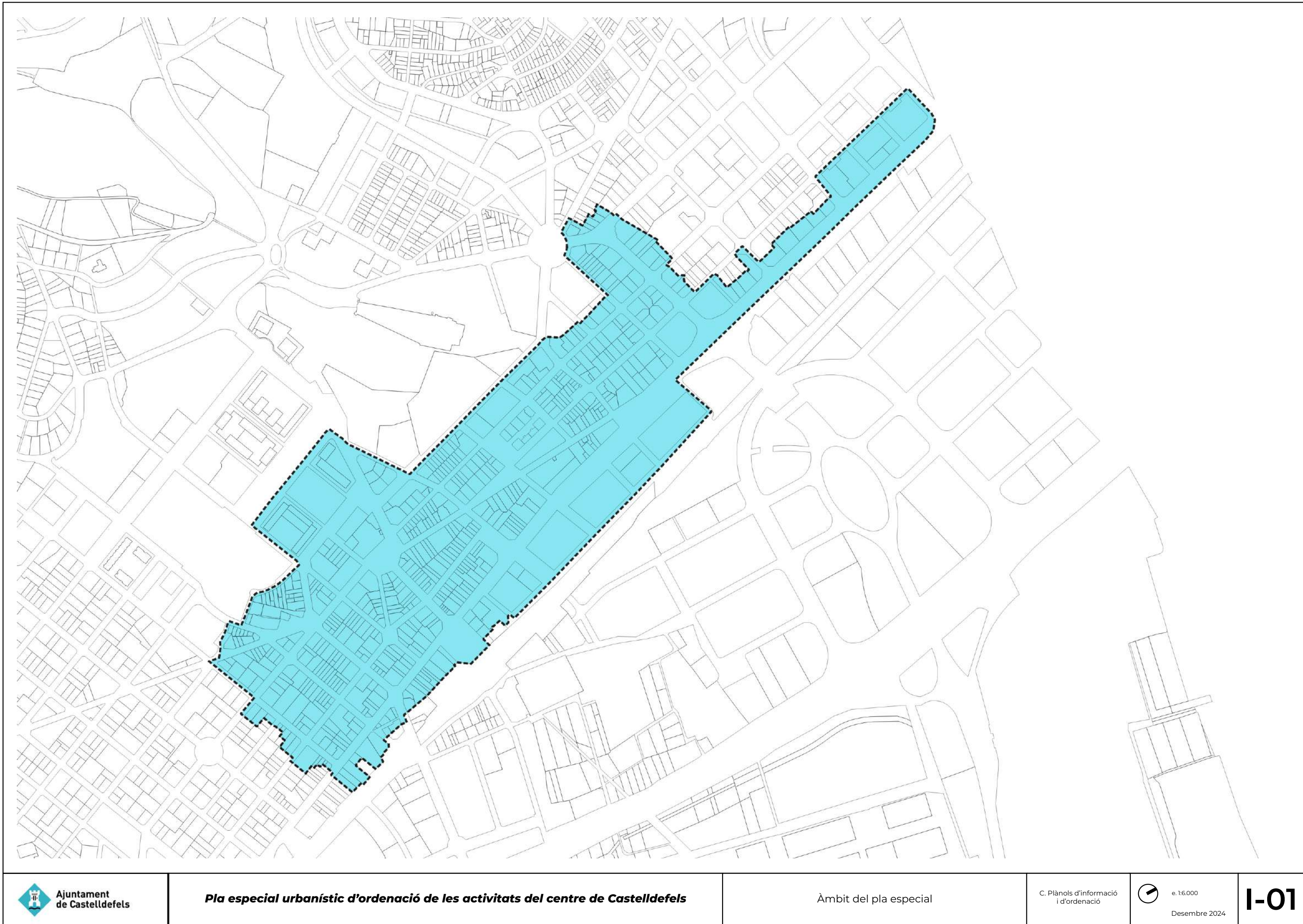
I-10 Saturació en r50: Activitats musicals (1.1)
I-11 Saturació en r50: Restaurants i establiments de menjars (1.3)
I-12 Saturació en r50: Autoserveis (2.1.1)
I-13 Saturació en r50: Superserveis (2.1.2)
I-14 Saturació en r50: Basars (2.1.3)
I-15 Saturació en r50: Establiment comercial amb zona de degustació (2.2.1)
I-16 Altres serveis. Activitats immobiliàries (3.1)
I-17 Saturació en r50: Mediació financera, excepte assegurances i fons de pensions (3.2)
I-18 Saturació d'activitats amb potencial impacte en r50 (G1): Activitats musicals (1.1), Restaurants i establiments de menjars (1.2), Establiment comercial amb zona de degustació (2.2.1).
I-19 Saturació d'activitats comercials (G2): Autoserveis (2.1.1), Superserveis (2.1.2), Basars (2.1.3).

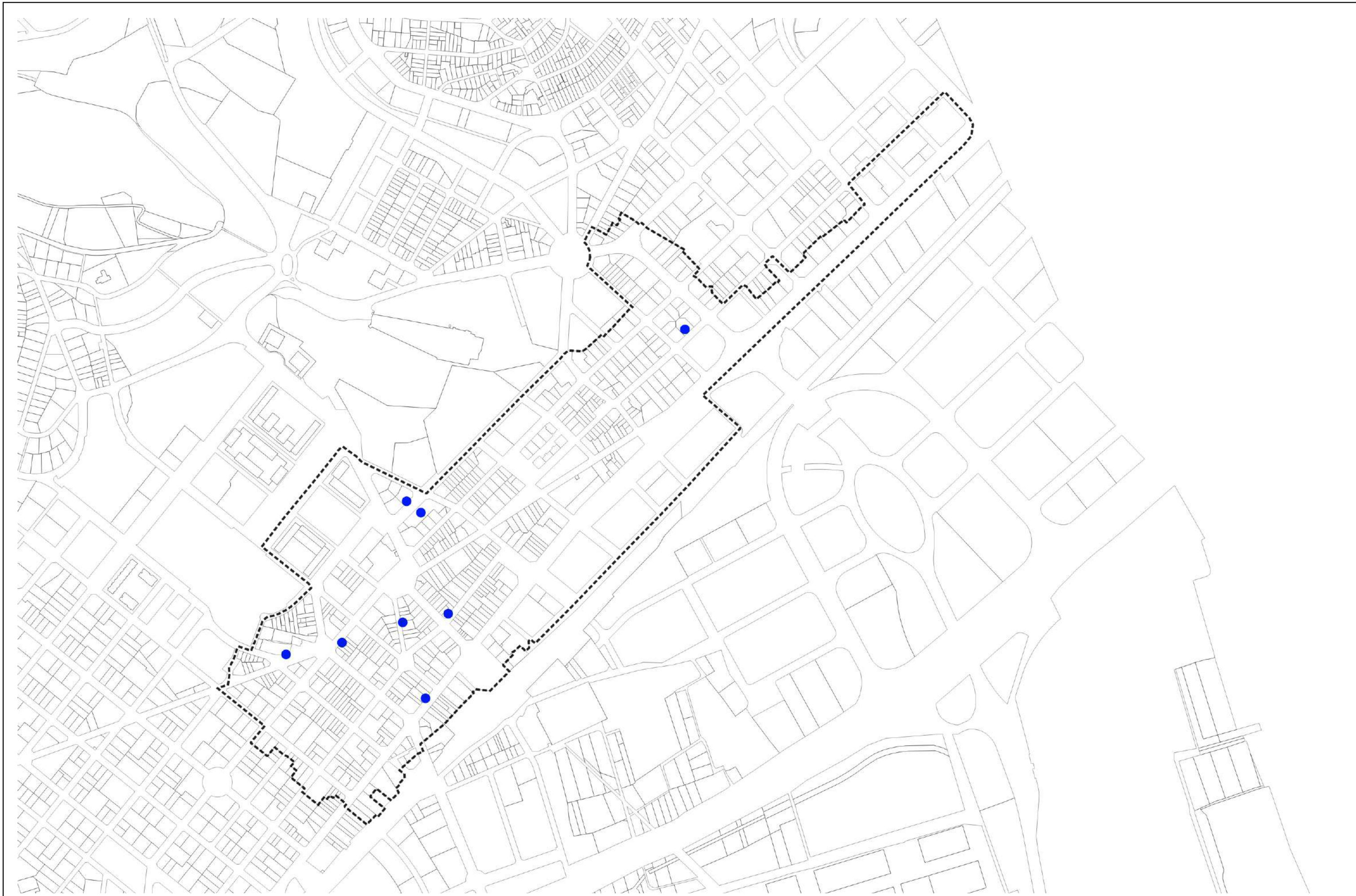
Forma urbana

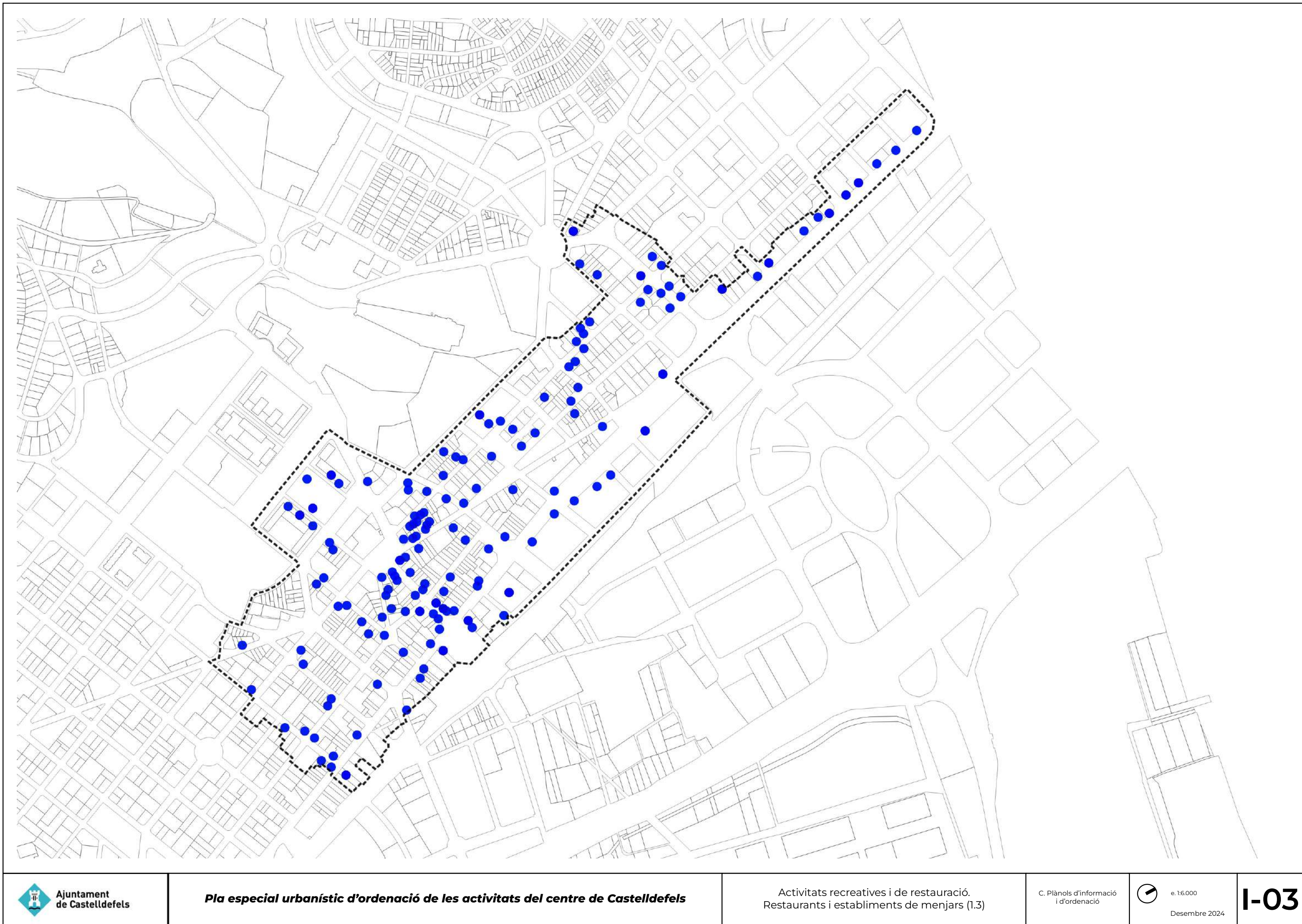
I-20 Carrers vianalitzats i per vianalitzar

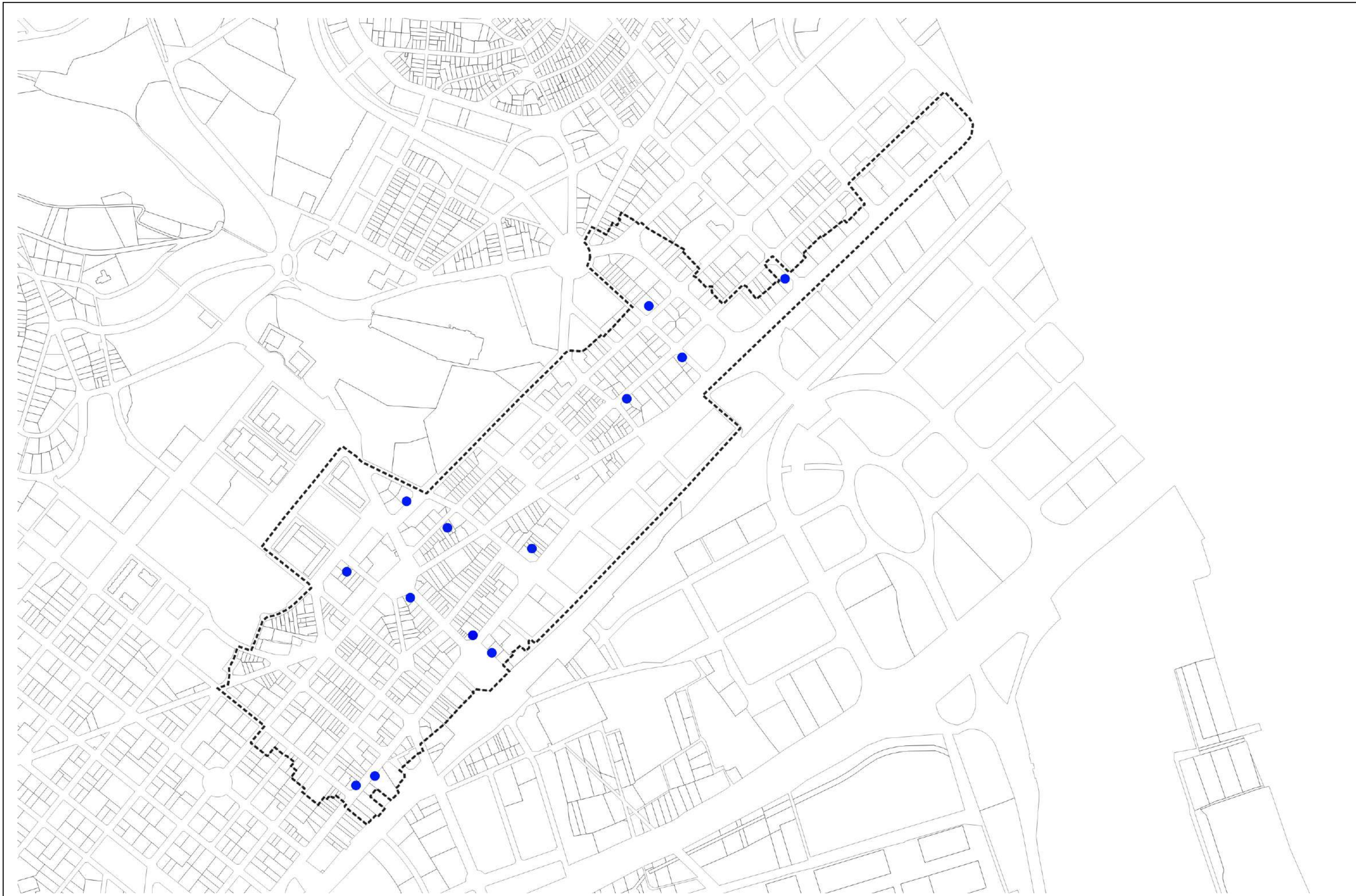
Plànols d'ordenació

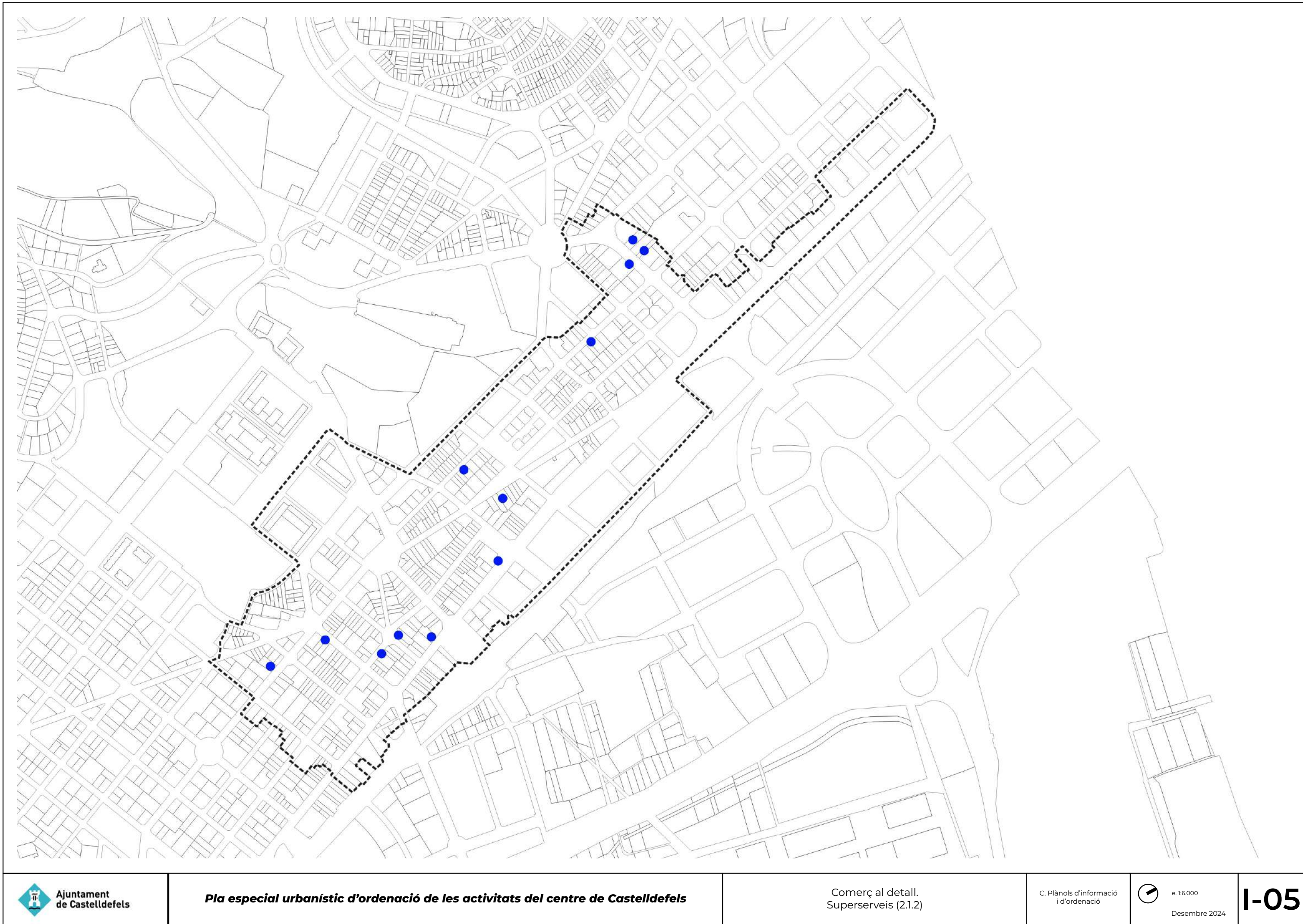
O-1 Plànol general d'ordenació

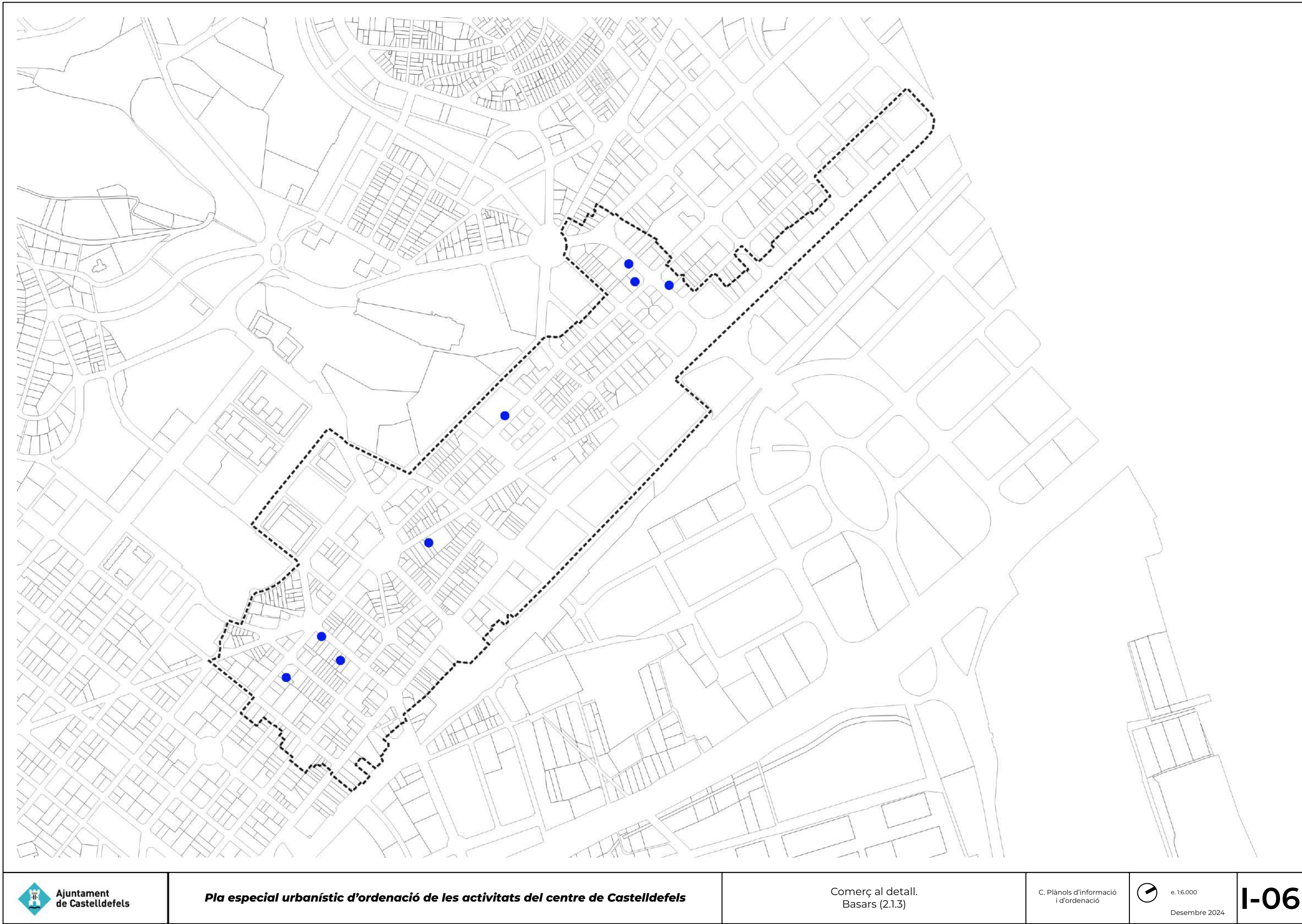


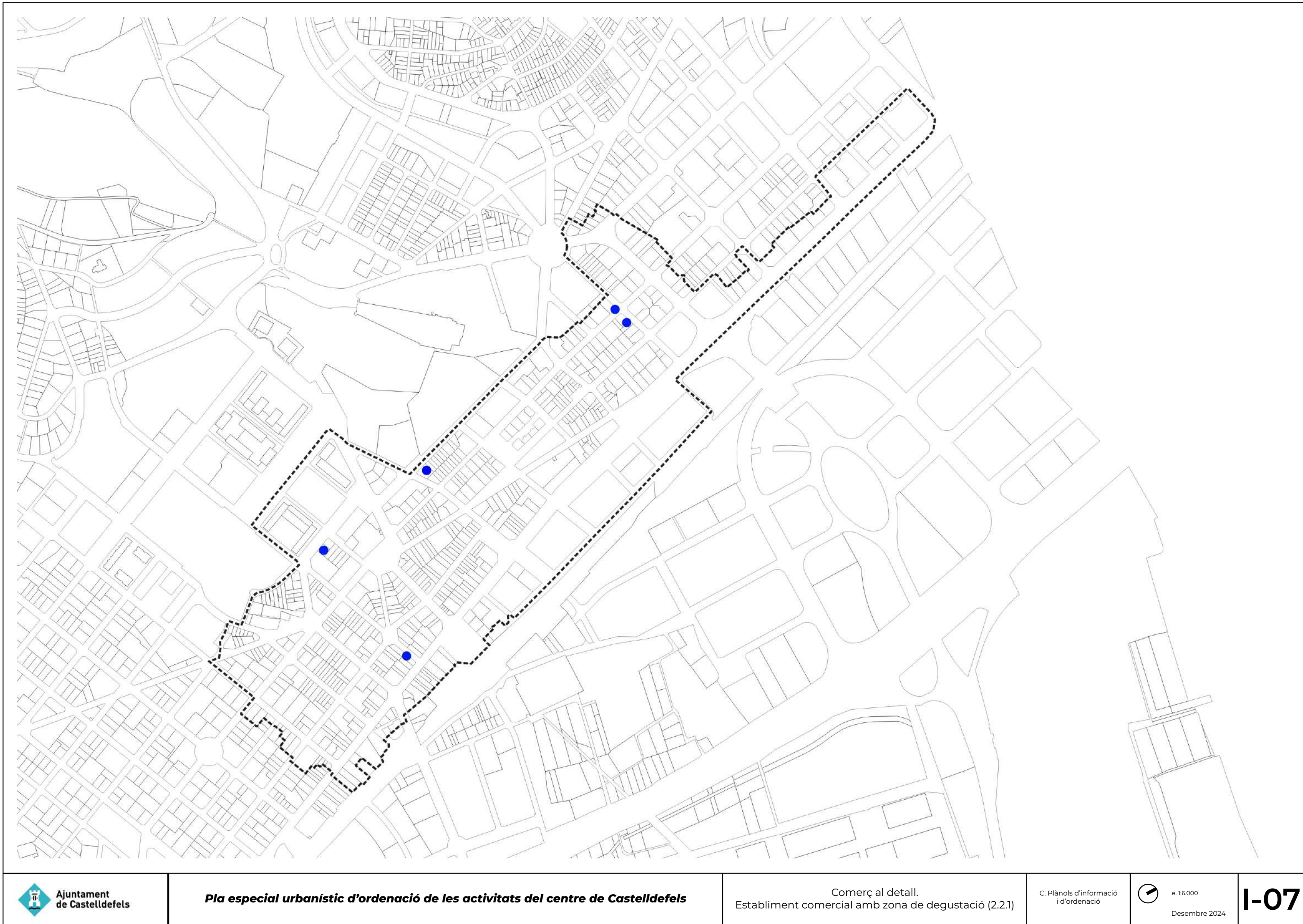


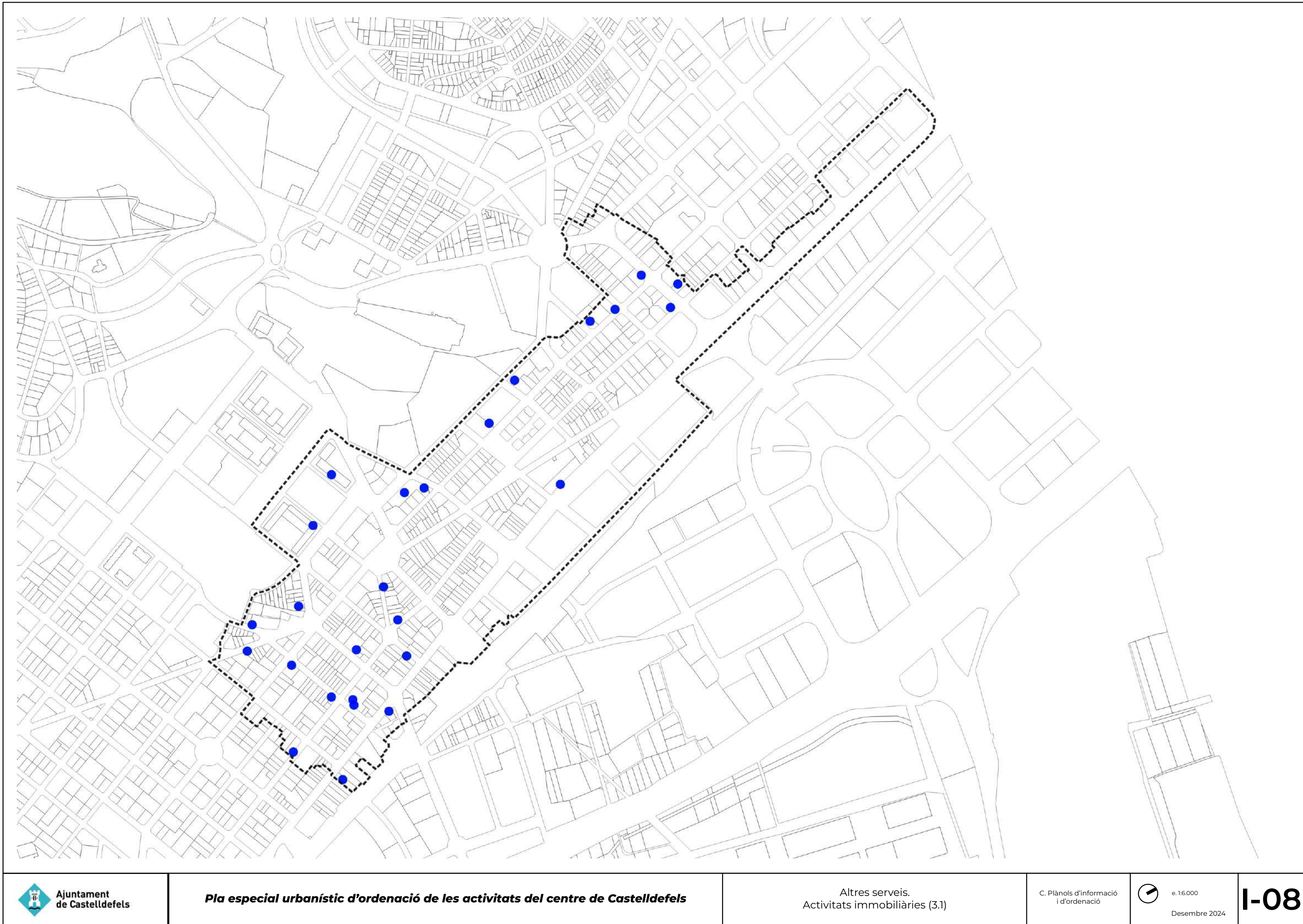


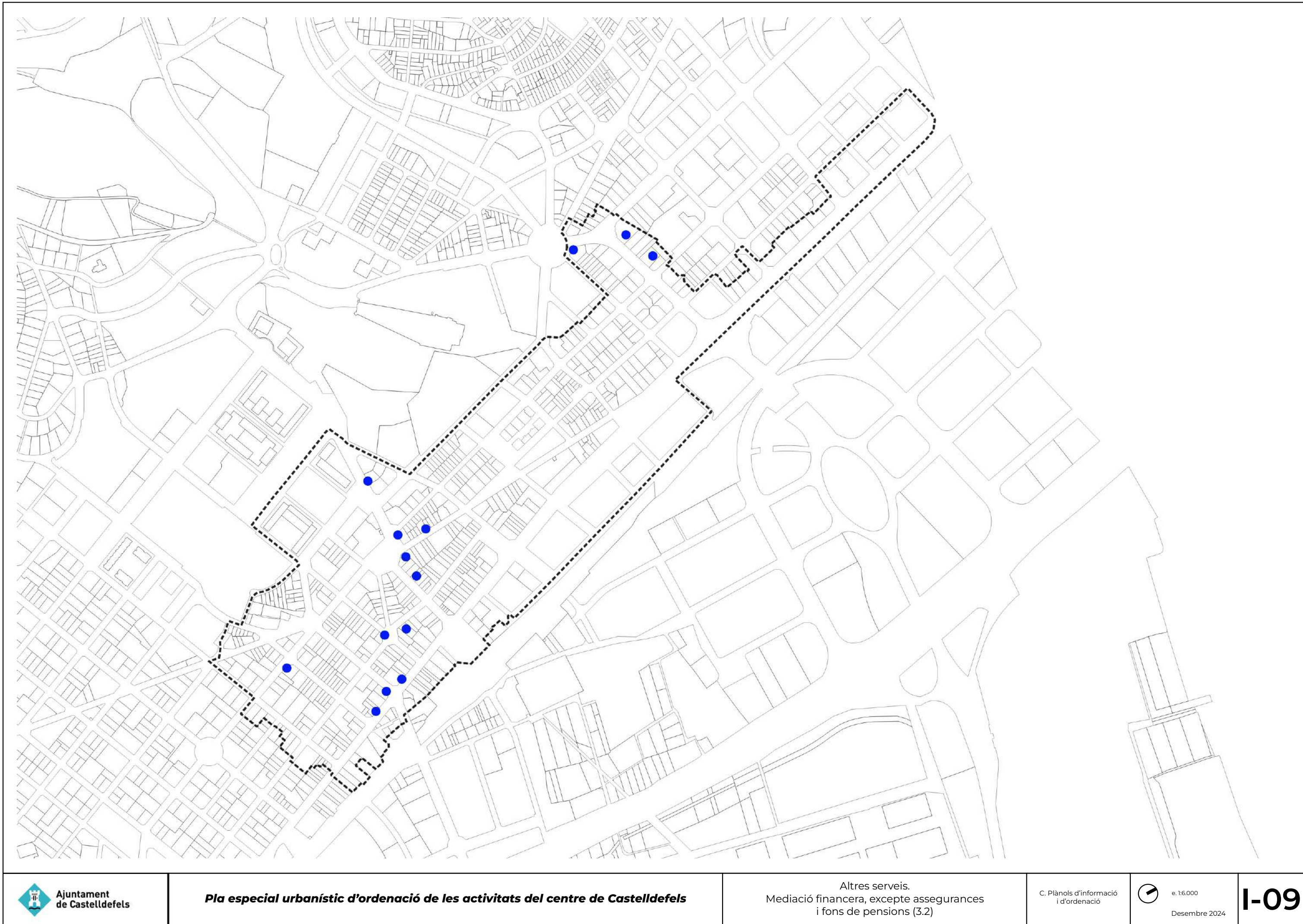






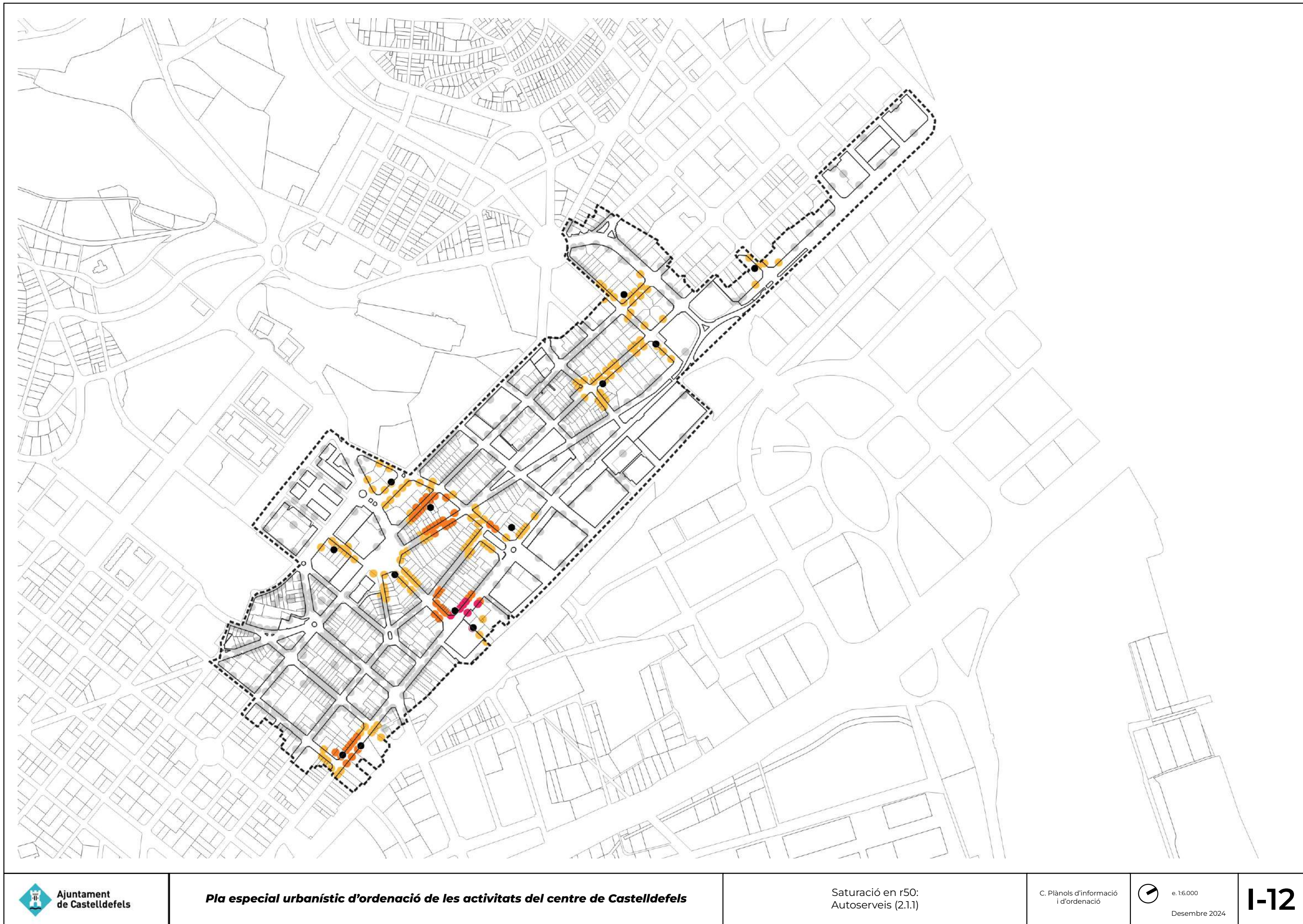












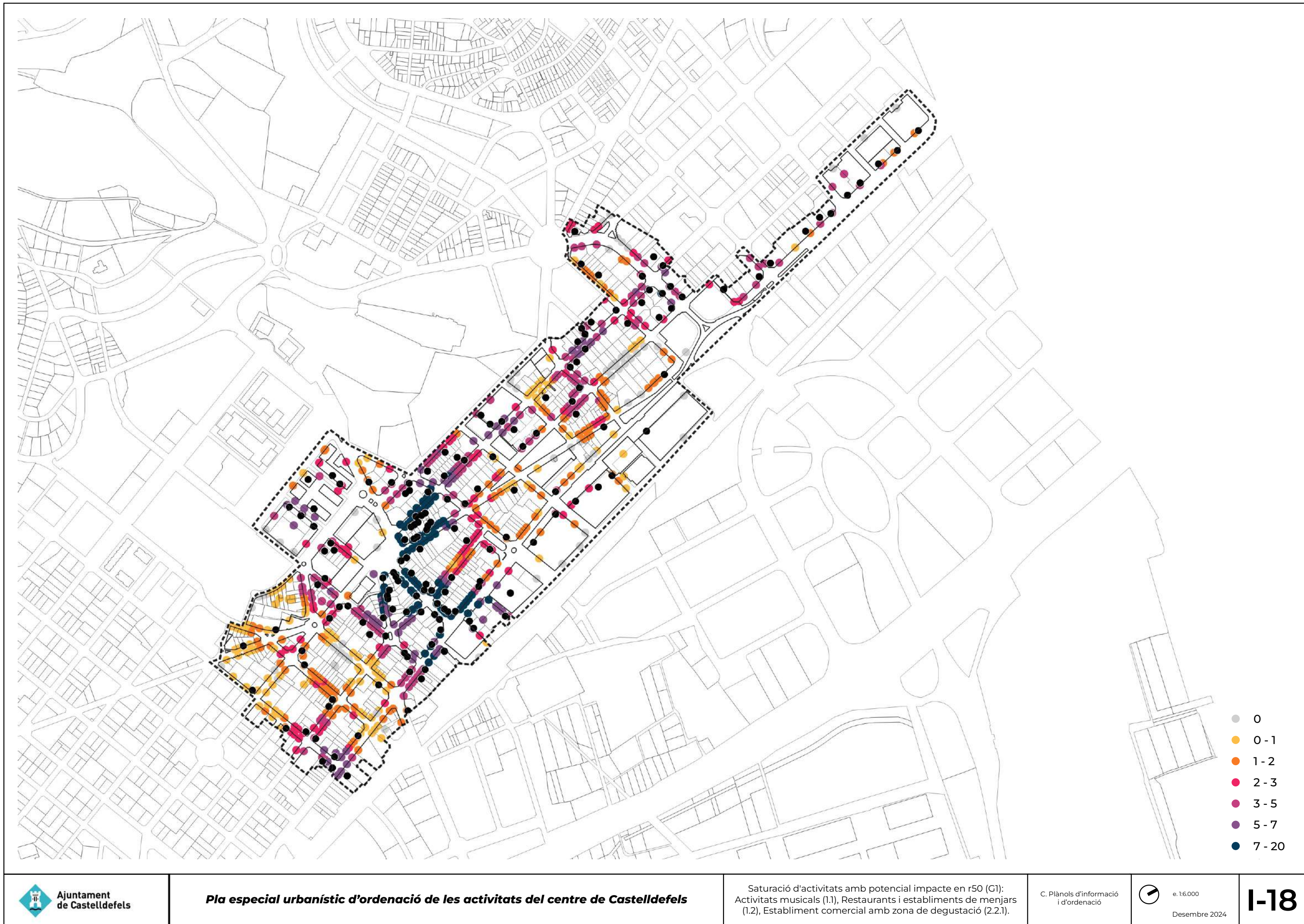


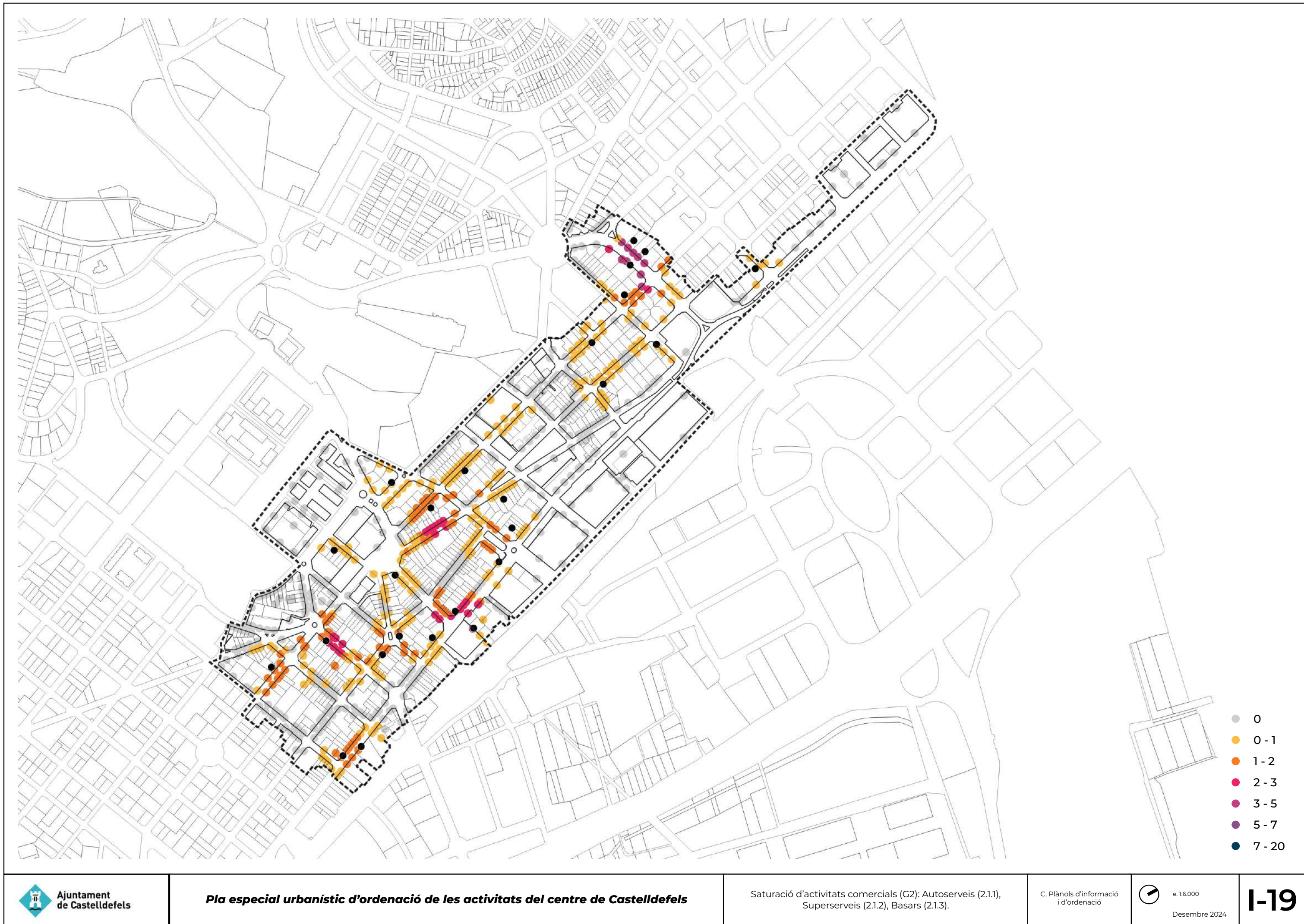


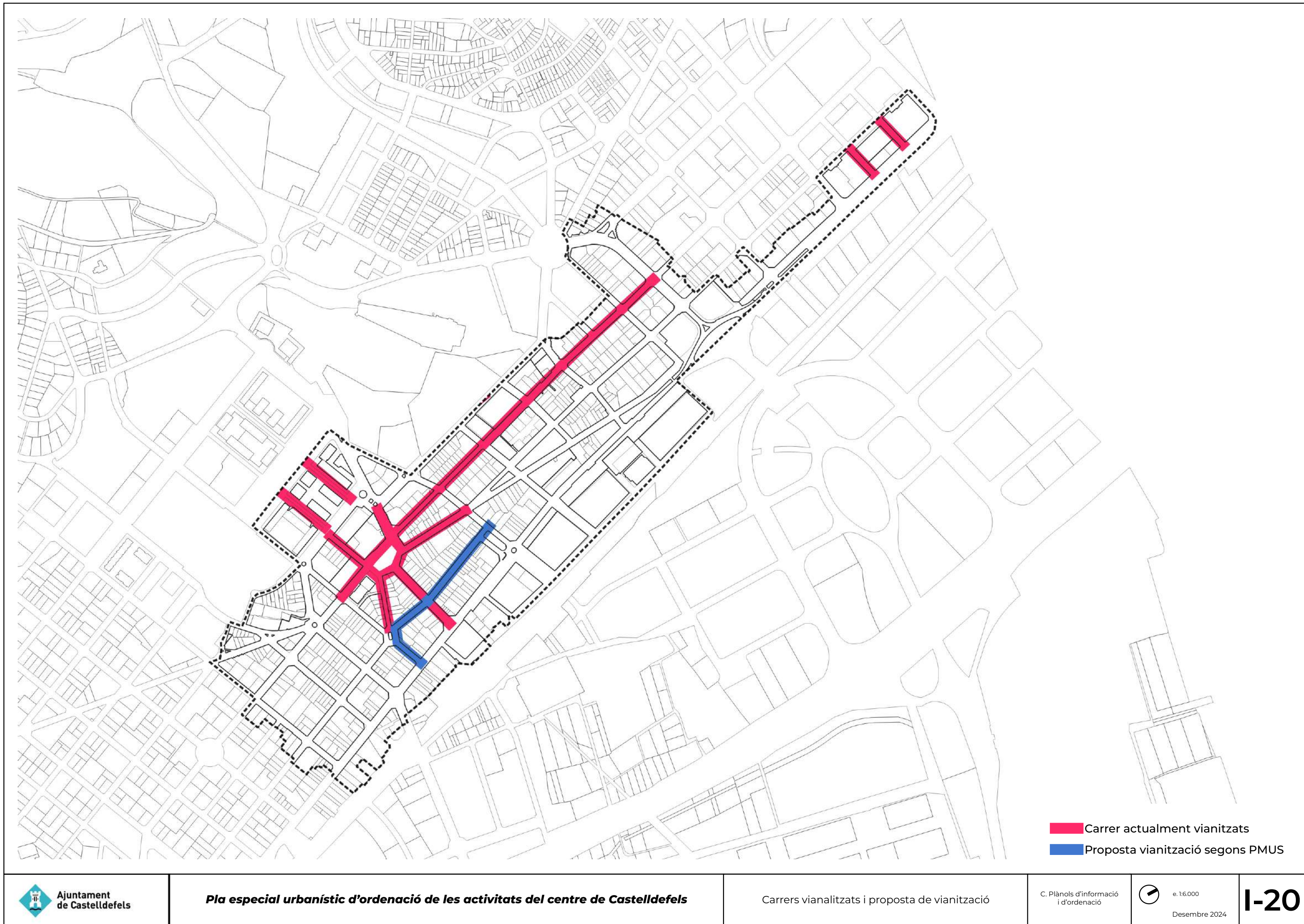


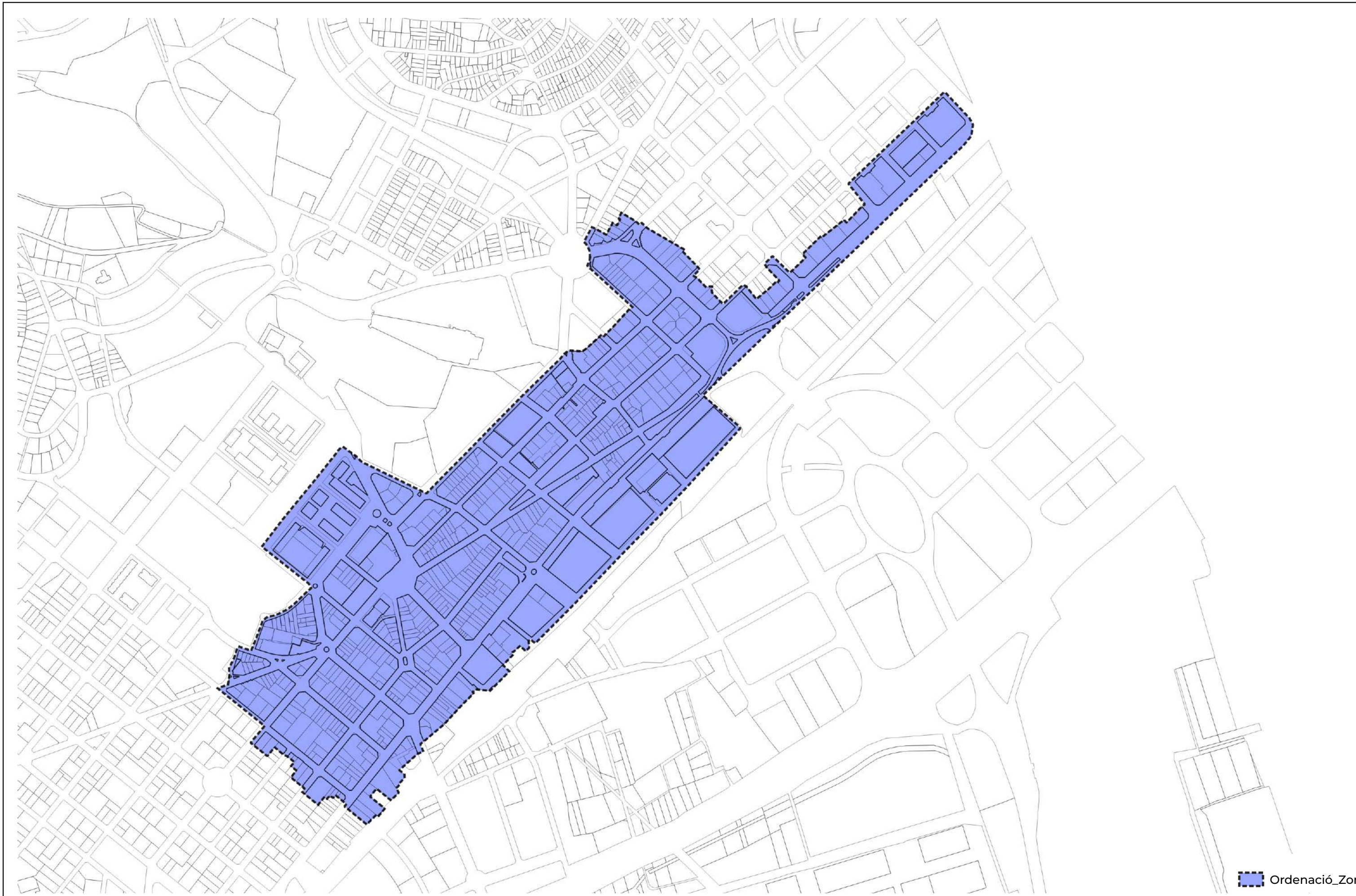












Ordenació_Zona ú

Pla especial urbanístic d'ordenació de les activitats del centre de Castelldefels

Document D. Llistat d'activitats

Juny 2025

Les dades del llistat provenen de la base de dades municipal de llicències - depurada a partir d'un cens de les activitats en planta baixa mitjançant inspecció ocular al llarg del mes de Març de 2024

1.1. Activitats musicals

EXPEDIENT	ADREÇA	EPÍGRAF
2003/0738	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 154 BX	1.1
2020/6662	C D'ARCADI BALAGUER, 32 BX 01	1.1
2005/0185	C DE L'ONZE DE SETEMBRE, 15-17 BX 01	1.1
2021/2064	C DE POMPEU FABRA, 15-17 BX A	1.1
2009/2400	C DEL BISBE URQUINAONA, 3 BX 05	1.1
2021/16010	C DEL BISBE URQUINAONA, 6 Esc B BX 06	1.1
2022/16312	C DEL DOCTOR FLEMING, 48 Esc A BX L1	1.1
2016/0485	C MAJOR, 67 BX 01	1.1

1.3. Restaurants i establiments de menjars

EXPEDIENT	ADREÇA	EPÍGRAF
2018/2892	AV 300, 3 BX 02	1.3
2016/3882	AV 300, 4-6 BX 01	1.3
2006/2578	AV 300, 19 BX	1.3
2012/2569	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 26 BX 02	1.3
2018/723	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 28 BX L2	1.3
2014/7504	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 30-32 BX 01	1.3
2021/14272	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 36 BX 02	1.3
2019/9204	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 36 BX L2	1.3
2015/1510	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 36 BX L2	1.3
2017/6736	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 38 BX L3	1.3
2016/1737	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 38 BX L4A	1.3
2017/1140	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 40 BX 01	1.3
2021/16421	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 40 BX 03	1.3
2005/2356	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 42 BX 02	1.3
2005/2355	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 44	1.3
2023/11889	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 50 BX 06	1.3
2020/9413	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 82 LC11	1.3
2022/13365	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 89 BX L6	1.3
2013/7706	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 89 BX L8	1.3
2019/4725	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 93 BX 05	1.3
2023/15103	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 95A BX 07	1.3
2015/2346	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 97B BX 2R	1.3
2021/11896	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 97C BX 13	1.3
2021/16777	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 101 BX 05	1.3
2018/9655	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 101 BX 09	1.3
2016/3032	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 101 BX 10	1.3
2022/3119	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 110 BX 01	1.3
2016/0507	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 112 BX 02	1.3
2022/22164	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 117 BJ 02	1.3
2017/10246	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 117 BJ 02	1.3
2023/1794	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 117 BX	1.3
2013/5448	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 124-126 BX 01	1.3
2022/16900	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 134 BX 02	1.3
2016/6634	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 135 BX	1.3
2009/2434	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 141 BX	1.3
2013/1958	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 142-144 BX C	1.3
2016/0845	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 179 BX 01	1.3
2006/5808	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 179 BX 01	1.3
2018/13870	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 186 BX 01	1.3
2014/5646	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 202 BX	1.3
2022/4186	AV DE LA PINEDA, 100 BX 01	1.3
2016/1101	AV DE MANUEL GIRONA, 12 BX 01	1.3

1.3. Restaurants i establiments de menjars

EXPEDIENT	ADREÇA	EPÍGRAF
2019/15903	AV DE MANUEL GIRONA, 13 BX 04	1.3
2015/7715	AV DE MANUEL GIRONA, 16 Esc A BX 02	1.3
2019/7484	AV DE MANUEL GIRONA, 17 BX IZ	1.3
2013/0265	AV DE MANUEL GIRONA, 24 BX 01	1.3
2013/3025	AV DE MANUEL GIRONA, 25 Esc 2 BX 01	1.3
2023/2002	AV DE MANUEL GIRONA, 25 Esc 2 BX 08	1.3
2021/3636	AV DE SANTA MARIA, 3 BX	1.3
2022/1083	AV DE SANTA MARIA, 4	1.3
2023/19187	AV DE SANTA MARIA, 5	1.3
2015/4484	AV DE SANTA MARIA, 8	1.3
4484/2015	AV DE SANTA MARIA, 8	1.3
2019/8588	AV DE SANTA MARIA, 13 LC	1.3
2023/5703	AV DE SANTA MARIA, 14 BX DR	1.3
2018/1177	AV DE SANTA MARIA, 14 BX IZ	1.3
2019/6685	AV DE SANTA MARIA, 20 BX	1.3
2022/12771	AV DE SANTA MARIA, 22 BX 01	1.3
2016/5918	AV DE SANTA MARIA, 23 BX 01	1.3
2304/2015	AV DE SANTA MARIA, 27	1.3
2016/3207	AV DE SANTA MARIA, 30 BX A	1.3
2017/1802	AV DE SANTA MARIA, 32-34 BX 01	1.3
2016/4669	AV DEL PRIMER DE MAIG, 8 Esc C BX 01	1.3
2012/4106	AV DIAGONAL, 18 BX 01	1.3
2023/11395	C D'ALBERT EINSTEIN, 10 LC 08A	1.3
2021/8118	C D'ALBERT EINSTEIN, 14 BX L5	1.3
2014/1229	C D'ALBERT EINSTEIN, 14 Esc 1 BX L4	1.3
2023/13444	C D'ALBERT EINSTEIN, 17 BX 01	1.3
2021/14513	C D'ANTONIO MACHADO, 2 BX 03	1.3
2018/6562	C D'ANTONIO MACHADO, 2 LC 03	1.3
2023/19770	C D'ANTONIO MACHADO, 2 local 1	1.3
33/98	C D'ARCADI BALAGUER, 1	1.3
2020/10452	C D'ARCADI BALAGUER, 18 BX 02	1.3
2018/13796	C D'ARCADI BALAGUER, 33 BX	1.3
2012/5292	C D'ARCADI BALAGUER, 35 BX 01	1.3
2023/19506	C D'ARCADI BALAGUER, 36	1.3
2018/3758	C D'ARCADI BALAGUER, 36 BX 01	1.3
2022/2180	C D'ARCADI BALAGUER, 39	1.3
2023/20402	C D'ARCADI BALAGUER, 41 BX 01	1.3
2019/5316	C D'ARCADI BALAGUER, 43 BX	1.3
2017/1843	C D'ARCADI BALAGUER, 48 BX LC	1.3
2022/2215	C D'ARCADI BALAGUER, 54-56 BX LC	1.3
2002/0417	C D'ARCADI BALAGUER, 70 BX 01	1.3
2010/5295	C D'ARCADI BALAGUER, 92 BX 01	1.3

1.3. Restaurants i establiments de menjars

EXPEDIENT	ADREÇA	EPÍGRAF
2023/6709	C D'ARCADI BALAGUER, 93 BX 01	1.3
2015/4419	C D'ARCADI BALAGUER, 93 BX 02	1.3
2022/13898	C D'ARCADI BALAGUER, 120 BX 02	1.3
2008/6915	C DE GUILLERMO MARCONI, 1 BX 01	1.3
2015/8627	C DE GUILLERMO MARCONI, 2 BX 04	1.3
2023/2841	C DE GUILLERMO MARCONI, 7 BX 04	1.3
2017/4809	C DE JUAN DE LA CIERVA, 40 BX 01	1.3
2022/18856	C DE JUAN DE LA CIERVA, 50 BX 01	1.3
2018/4484	C DE L'ESGLÉSIA, 6 BX	1.3
2009/2464	C DE L'ESGLÉSIA, 8 BX 01	1.3
2022/2281	C DE L'ESGLÉSIA, 10 BX 01	1.3
2014/0331	C DE L'ESGLÉSIA, 11 BX 01	1.3
2016/5868	C DE L'ESGLÉSIA, 12 BX 01	1.3
2024/2441	C DE L'ESGLÉSIA, 14 BX	1.3
2016/3688	C DE L'ESGLÉSIA, 16 BX 01	1.3
2013/4019	C DE L'ESGLÉSIA, 19 BX 01	1.3
2021/14008	C DE L'ESGLÉSIA, 31 BX	1.3
2005/3354	C DE L'ESGLÉSIA, 31B BX 01	1.3
2010/4500	C DE L'ESGLÉSIA, 35 BX L9	1.3
2023/4498	C DE L'ESGLÉSIA, 44 Esc B BX 01	1.3
2016/4842	C DE L'ESGLÉSIA, 59 BX 01	1.3
2022/19487	C DE L'ESGLÉSIA, 70 BX	1.3
2021/19514	C DE L'ESGLÉSIA, 72 BX 01	1.3
6027/2009	C DE L'ESGLÉSIA, 74 Bx02	1.3
2014/8501	C DE L'ESGLÉSIA, 83 BX 02	1.3
2019/8967	C DE L'ESGLÉSIA, 96 Esc A BX IZ	1.3
2016/7991	C DE L'ESGLÉSIA, 100 BX 02	1.3
2020/8208	C DE L'ONZE DE SETEMBRE, 1 BX	1.3
2019/12669	C DE L'ONZE DE SETEMBRE, 7 BX	1.3
2020/15846	C DE L'ONZE DE SETEMBRE, 11	1.3
2008/4254	C DE L'ONZE DE SETEMBRE, 19 BX 01	1.3
2019/5115	C DE L'ONZE DE SETEMBRE, 20 BX 02	1.3
2011/8050	C DE LA LLIBERTAT, 24 BX	1.3
2021/6502	C DE LA LLIBERTAT, 26 BX 01	1.3
2013/4213	C DE LA LLIBERTAT, 33 BX	1.3
2022/16637	C DE LA LLIBERTAT, 36 BX	1.3
2015/1789	C DE NARCÍS MONTURIOL, 2 BX 09	1.3
2007/0922	C DE NARCÍS MONTURIOL, 2 BX 09	1.3
2023/12252	C DE POMPEU FABRA, 7 BX 01	1.3
2020/12769	C DE POMPEU FABRA, 12 Esc B BX 03	1.3
2022/19742	C DE POMPEU FABRA, 12 Esc B BX 04	1.3
2022/20885	C DE POMPEU FABRA, 20 BX 01	1.3

1.3. Restaurants i establiments de menjars

EXPEDIENT	ADREÇA	EPÍGRAF
2022/18754	C DE POMPEU FABRA, 26-28 BX A	1.3
2023/18538	C DE POMPEU FABRA, 39 BX 01	1.3
2022/8819	C DE TOMÀS EDISON, 12 BX DR	1.3
2021/4399	C DEL BISBE URQUINAONA, 8 Esc C BX 10	1.3
2015/5299	C DEL BISBE URQUINAONA, 10 Esc D BX 12	1.3
2016/3689	C DEL BISBE URQUINAONA, 24 BX 01	1.3
2021/1861	C DEL DOCTOR BARRAQUER, 19 Esc A BX 02	1.3
717/2001	C DEL DOCTOR BARRAQUER, 12 Bx5	1.3
2013/6137	C DEL DOCTOR FERRAN, 5-9 BX A	1.3
2022/15128	C DEL DOCTOR FLEMING, 36 BX 01	1.3
2012/2033	C DEL DOCTOR TRUETA, 5 BX 05	1.3
2007/2698	C DEL DOCTOR TRUETA, 13 BX IZ	1.3
2020/8410	C DEL DOCTOR TRUETA, 19 BX	1.3
2019/14165	C DEL DOCTOR TRUETA, 36 BX H	1.3
2009/4084	C DEL DOCTOR TRUETA, 39 BX	1.3
2021/12512	C MAJOR, 5 BX 01	1.3
2009/3441	C MAJOR, 16	1.3
2004/0469	C MAJOR, 19 BX 02	1.3
2021/11012	C MAJOR, 23 BX DR	1.3
2014/4675	C MAJOR, 35 BX	1.3
2011/3455	C MAJOR, 43 BX 01	1.3
2012/7646	C PINTOR SERRA SANTA, 9 BX 02	1.3
2016/7918	C PINTOR SERRA SANTA, 10 BX 04	1.3
2018/6991	C PINTOR SERRA SANTA, 10 BX 06	1.3
2015/1570	C PINTOR SERRA SANTA, 11 BX 01	1.3
2016/5892	C PINTOR SERRA SANTA, 13 Esc 3 LC 02	1.3
2021/20518	C PINTOR SERRA SANTA, 15B 01 D7	1.3
2023/7892	C PINTOR SERRA SANTA, 15B BX 04	1.3
2020/2196	C PINTOR SERRA SANTA, 17 Esc 3 BX 01	1.3
2020/3344	PL D'ESPANYA, 9 BX IZ	1.3
2022/7369	PL DE COLOM, 1 BX 01	1.3
2017/7	PL DE COLOM, 1 BX 02	1.3
2023/6794	PL DE COLOM, 1 BX 1A	1.3
2019/14073	PL DE L'ESGLÉSIA, 4 BX DR	1.3
2022/9373	PL DE L'ESGLÉSIA, 4 BX IZ	1.3
2023/2426	PL DE L'ESGLÉSIA, 6 BX 01	1.3
2020/5632	PL DE L'ESTACIÓ, 1 BX 02	1.3
2015/7013	PL DE L'ESTACIÓ, 1 BX 03	1.3
2009/2317	PL DE L'ESTACIÓ, 2 BI 3 BX 01	1.3
2015/8620	PL DE PAU CASALS, 2 Esc 1 BX 02	1.3
61/92	PL DE PAU CASALS, 5	1.3
2016/0880	PL ESPERANTO, 1 BX 04	1.3

1.3. Restaurants i establiments de menjars

EXPEDIENT	ADREÇA	EPÍGRAF
2012/1941	PT DE MERCÈ RODOREDA, 2 Esc A BX 01	1.3
2012/3952	PT DE MERCÈ RODOREDA, 6 Esc B BX 02	1.3
2013/5914	PT DE MERCÈ RODOREDA, 6 Esc B BX 04	1.3
2018/12005	PT INDUSTRIA, 7 BX 06	1.3
2017/8560	RB DE JOSEP TARRADELLAS, 5 BX 11	1.3

2.1.1. Autoserveis

EXPEDIENT	ADREÇA	EPÍGRAF
2016/4846	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 98 BX 01	2.1.1
2021/20396	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 124-126 BX 02	2.1.1
2022/9777	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 124-126 LC 03	2.1.1
2020/1029	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 171 LC 01	2.1.1
-	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 198 BX 02	2.1.1
30/96	AV DE SANTA MARIA, 27	2.1.1
2020/6507	C D'ISAAC PERAL, 8 BX 01	2.1.1
2022/4329	C DE JUAN DE LA CIERVA, 7 BX 01	2.1.1
2020/6340	C DE L'ESGLÉSIA, 20 BX 01	2.1.1
2012/5323	C DE L'ESGLÉSIA, 75 BX 03	2.1.1
2008/4257	C DE NARCÍS MONTURIOL, 1 BX 03B	2.1.1
-	C DEL BISBE URQUINAONA, 3	2.1.1
2013/7777	C PINTOR SERRA SANTA, 9 BX 01	2.1.1
2020/5987	PL DE L'ESTACIÓ, 2 BX 01	2.1.1

2.1.2. Superserveis

EXPEDIENT	ADREÇA	EPÍGRAF
2008/6780	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 102 Esc 1 BX IZ	2.1.2
2011/5331	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 138 BX 01	2.1.2
2016/2799	AV DE MANUEL GIRONA, 26 BX 01	2.1.2
2020/3984	AV DE MANUEL GIRONA, 30 BX DR	2.1.2
2020/4445	AV DE MANUEL GIRONA, 31 BX 01	2.1.2
2020/4388	C D'ARCADI BALAGUER, 7 BX 01	2.1.2
2017/6217	C D'ARCADI BALAGUER, 88 BX 01	2.1.2
2024/1897	C DE L'ESGLÉSIA, 34 Bx 1	2.1.2
2022/20656	C DE L'ESGLÉSIA, 78 BX 01	2.1.2
2019/8172	C DE LA LLIBERTAT, 5 BX 01	2.1.2
2015/6958	C DEL DOCTOR FERRAN, 35 BX 01	2.1.2
-	PL D'ESPANYA, 2	2.1.2

2.1.3. Basars

EXPEDIENT	ADREÇA	EPÍGRAF
2011/2379	AV DE MANUEL GIRONA, 16 BX 01	2.1.3
2013/8177	AV DE MANUEL GIRONA, 31 BX 02	2.1.3
2003/3759	C D'ARCADI BALAGUER, 10 BX 01	2.1.3
2013/6269	C D'ARCADI BALAGUER, 60 BX 01	2.1.3
2014/5257	C DE L'ESGLÉSIA, 37 BX L10D	2.1.3
2006/7174	C DE L'ESGLÉSIA, 79 BX 01	2.1.3
2015/4208	C DEL DOCTOR FERRAN, 21 BX	2.1.3
2022/3687	C DEL DOCTOR FERRAN, 37 BX 01	2.1.3

2.2.1 Establiment comercial amb zona de degustació

EXPEDIENT	ADREÇA	EPÍGRAF
2021/4577	C DE JUAN DE LA CIERVA, 13 BX 01	2.2.1
2021/21401	C DE L'ESGLÉSIA, 71 BX 04	2.2.1
2016/2843	C DE SANTIAGO RUSIÑOL, 11 BX DR	2.2.1
2023/16579	C DEL BISBE URQUINAONA, 12 LOCAL 1	2.2.1
2021/5810	C DEL BISBE URQUINAONA, 12 local 2	2.2.1
2022/2798	C DEL DOCTOR TRUETA, 1 BX 03	2.2.1

3.1. Activitats immobiliàries

EXPEDIENT	ADREÇA	EPÍGRAF
2020/3099	AV 305, 2 BX 03	3.1.
2010/4770	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 80 LC 10	3.1.
2017/4003	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 153-155 BX L1	3.1.
2013/7644	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 181 BX 01	3.1.
-	AV DE MANUEL GIRONA, 13	3.1.
2004/0324	AV DE MANUEL GIRONA, 14 BX IZ	3.1.
2004/1171	AV DE MANUEL GIRONA, 25 BX 07	3.1.
2002/0259	AV DIAGONAL, 15 BX	3.1.
2020/2798	C D'ALBERT EINSTEIN, 10 LC 08B	3.1.
-	C D'ARCADI BALAGUER, 12-14	3.1.
2020/5672	C DE GUILLERMO MARCONI, 2 BX 02	3.1.
2023/3240	C DE L'ESGLÉSIA, 71 BX 1A	3.1.
66/91	C DE L'ONZE DE SETEMBRE, 5	3.1.
2016/3209	C DE POMPEU FABRA, 1 BX 01	3.1.
2020/2975	C DE TOMÀS EDISON, 22 Esc C BX	3.1.
-	C DEL BISBE URQUINAONA, 6	3.1.
2021/20737	C DEL DOCTOR BARRAQUER, 25 Esc E BX 14	3.1.
-	C DEL DOCTOR FERRAN, 20	3.1.
2023/1085	C DEL DOCTOR FERRAN, 43	3.1.
-	C DEL DOCTOR FLEMING, 6	3.1.
2016/2850	C DEL DOCTOR FLEMING, 8 BX DR	3.1.
2023/7616	C DEL DOCTOR FLEMING, 15 BX 01	3.1.
2006/9281	C DEL DOCTOR FLEMING, 54 Esc D BX L4	3.1.
2014/5531	C DEL DOCTOR TRUETA, 1 BX 01	3.1.
2003/3941	C PINTOR SERRA SANTA, 13 LC 01	3.1.
2024/1454	PT DE MERCÈ RODOREDA, 6 LC B2	3.1.

3.2. Mediació financera, excepte assegurances i fons de pensions

EXPEDIENT	ADREÇA	EPÍGRAF
92/99	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 158	3.2
2017/2132	AV DE LA CONSTITUCIÓ, 176 BX 01	3.2
126/96	AV DE MANUEL GIRONA, 24	3.2
2021/9154	AV DE MANUEL GIRONA, 32 BX 06	3.2
2004/2499	AV DE MANUEL GIRONA, 55 Esc B BX 03	3.2
2014/5556	AV DE SANTA MARIA, 26 BX	3.2
2021/5030	AV DEL PRIMER DE MAIG, 8 Esc C BX 03	3.2
2015/0772	C D'ARCADI BALAGUER, 12-14 BX L2	3.2
2005/4045	C D'ARCADI BALAGUER, 39 BX 02	3.2
2006/2791	C D'ARCADI BALAGUER, 50 BX	3.2
2021/14390	C DE POMPEU FABRA, 4 BX 01	3.2
2021/17951	C DEL DOCTOR FERRAN, 1-3 BX DR	3.2
2008/0860	PL D'ESPANYA, 9 BX IZ	3.2
2012/5907	PL DE L'ESGLÉSIA, 7 BX 03	3.2