



Ajuntament de Vic



Vic,
ciutat a la
mesura humana

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'USOS I ACTIVITATS DE LA CIUTAT DE VIC

DOCUMENT I. MEMÒRIA

Pla Especial Urbanístic d'usos i activitats de la ciutat de Vic

CONTINGUT DEL PLA ESPECIAL

DOCUMENT I.

MEMÒRIA

ANNEXOS

Annex 1: Resum de la participació

Annex 2: Projecte de l'Observatori dels Centres Urbans i Comerç de les ciutats mitjanes

DOCUMENT II.

NORMATIVA

ANNEX A LA NORMATIVA

Annex 1: Quadre de resum

Annex 2: Llistat de carrers de la zona de regulació

Annex 3: Classificació de les activitats

DOCUMENT III.

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

ÍNDEX

1.	INTRODUCCIÓ	4
2.	ANTECEDENTS	4
2.1	El Pla especial com a desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM).....	5
2.2	El Pla d'usos dels eixos comercials, 2010	6
3.	OBJECTE DEL PLA ESPECIAL.....	10
4.	MARC LEGAL.....	11
4.1	Relació amb la Directiva Europea sobre els serveis en el mercat interior. Directiva 2006/123/CE	11
4.2	Legislació urbanística i sectorial	13
4.3	Habilitació legal.....	14
5.	ANÀLISI I DIAGNOSI DE L'ESTAT ACTUAL	15
5.1	Les característiques urbanístiques de l'àmbit de referència. Morfologia urbana.	18
5.2	El planejament urbanístic vigent.....	21
5.3	Anàlisi i diagnosi de les activitats	23
5.4	Conclusions finals.....	32
6.	CRITERIS I OBJECTIUS.....	33
6.1	Objectius del Pla especial.....	33
6.2	Delimitació de l'àmbit d'actuació. Zones de regulació.....	34
6.3	Tractament del Pla especial per a cada tipus d'establiment.....	35
6.4	Tipus d'establiments:	35
6.5	Les condicions d'emplaçament i implantació de determinades activitats	37

1. INTRODUCCIÓ

L'any 2019 l'Ajuntament de Vic va començar a elaborar una proposta de pla d'usos comercials vinculada a l'aprovació del nou POUM, però el març de 2020 la pandèmia de la COVID-19 va aturar completament el procés. Es va considerar que davant de les dificultats i la incertesa de l'activitat comercial i econòmica no es podien establir elements de protecció i restricció, al contrari, s'havien d'incentivar les obertures comercials.

No obstant això, després d'uns anys d'estabilització i d'un context caracteritzat pels nous models de consum i l'eclosió d'un tipus de comerç monocultiu que pot distorsionar el dinamisme comercial de la ciutat, s'ha reiniciat el procés i es proposa l'aprovació d'un nou pla d'usos comercials amb l'objectiu primordial de protegir i impulsar el comerç de proximitat que històricament ha caracteritzat la ciutat i que ha estat un element clau de dinamització i de progrés per Vic i la comarca d'Osona.

L'elaboració d'un pla d'usos comercials constitueix una eina essencial per a la gestió estratègica de l'activitat econòmica en l'àmbit urbà, especialment en ciutats que com Vic tenen la voluntat de preservar el comerç de proximitat i garantir un model comercial equilibrat, sostenible i diversificat.

Aquest instrument de planificació permet ordenar i regular la implantació de nous establiments comercials i de serveis, atenent criteris territorials, socials, econòmics i ambientals, d'acord amb els objectius del model comercial català. Aquest model concep el comerç com un servei de proximitat a la ciutadania i com un element clau del model de ciutat mediterrània, on l'activitat comercial contribueix a generar espais de relació, cohesió social i vitalitat urbana.

D'aquesta manera, es promou una oferta comercial coherent amb el tipus de públic que atrau i amb els horaris en què ho fa, s'afavoreixen aparadors atractius que contribueixin a la qualitat de l'espai públic i es fomenta un desenvolupament

comercial ambientalment sostenible. Alhora, s'evita la concentració de determinats formats comercials que poden generar desequilibris, com ara la substitució progressiva del comerç tradicional per models que fomenten el monocultiu comercial, amb l'objectiu de garantir la retenció de l'activitat econòmica i de la riquesa al municipi, així com la preservació del teixit local i la identitat dels barris.

El comerç de proximitat exerceix un paper fonamental en la cohesió social, la vitalitat urbana i la qualitat de vida de la ciutadania. A més de la seva funció econòmica, contribueix a mantenir la convivència, la seguretat i la sostenibilitat ambiental, fomentant una mobilitat més propera i reduint la dependència del vehicle privat. Per això, fomentar-ne la protecció i promoció és prioritari en les polítiques actuals de desenvolupament urbà de la ciutat.

En aquest context, el pla d'usos comercials esdevé una eina de governança municipal que permet definir criteris i condicions per a la implantació d'activitats econòmiques, assegurar una distribució equilibrada de l'oferta comercial, i promoure un model de ciutat coherent amb els objectius de resiliència, diversitat i sostenibilitat.

La seva aplicació facilita, així mateix, la presa de decisions informades per part de l'Ajuntament, tot afavorint la compatibilitat entre el dinamisme econòmic i la preservació del comerç de proximitat com a elements clau d'una economia urbana inclusiva i d'un espai públic viu i de qualitat.

2. ANTECEDENTS

Aquest Pla especial es presenta com un instrument de l'estratègia urbana i econòmica de la ciutat de Vic pels pròxims anys, per tal de vertebrar en zones amb una densitat mitjana i alta d'ocupació del sòl, una oferta d'activitats econòmiques

sostenibles de qualitat, generadores d'ocupació local i de renda, genuïnes i pioneres en bones pràctiques urbanes.

Per formular la proposta s'ha reactivat una Taula de treball que es va constituir inicialment com a òrgan consultiu de l'Ajuntament de Vic amb una àmplia representació política i de les associacions sectorials implicades, en la qual s'ha presentat la diagnosi, la definició dels objectius i la concreció de les accions a raó de la seva equitat i efectivitat.

La diagnosi compartida ha ajudat a manifestar els efectes de l'ordenació de què s'ha disposat fins ben recentment i a donar sentit a les noves accions i estratègies.

2.1 El Pla especial com a desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)

El POUM preveu la utilització del Pla especial urbanístic com a figura de planejament derivat plenament justificada per establir limitacions de la incidència de les activitats sobre el territori.

Segons el model comercial català, es considera que es produeix una convivència de comerç amb altres serveis quan hi ha una barreja comercial que fa atractiu un espai determinat, no només per la compra comercial, sinó també per al passeig, per a l'adquisició de serveis i per a la restauració, en uns equilibris en què la polivalència té com a fil conductor el comerç. Els diferents itineraris de la ciutadania, amb entrades i sortides per a cada unitat, aporten una significativa presència de persones a l'espai públic. Amb un ambient plural i no confús, la barreja d'usos proporciona el marc adequat, l'escenari idoni per fer de contenidor d'esdeveniments i de celebracions col·lectives. Al vessant privat de l'habitatge, les activitats econòmiques urbanes hi afegixen el vessant públic d'una cultura de la ciutadania de voler gaudir

i de voler aprofitar-se de carrers i places. Espais on hi ha una barreja de funcions, tota mena de persones, arquitectures diverses i imatges abundants.

Vic és un model de ciutat pública, amb àrees de densitat mitjana i alta d'ocupació del sòl urbà, sociable, amb un entorn urbà amb barreja d'usos, on al costat de l'ús bàsic residencial i amb criteris de sostenibilitat ambiental, hi conviuen els usos d'activitats econòmiques i d'equipaments que afavoreixen la trobada i les relacions ciutadanes. Vic disposa, també, de l'experiència de la utilització del pla especial urbanístic per acompanyar la transformació d'àrees de la ciutat en centres integrals de serveis a la ciutadania i a les persones que visiten la ciutat.

Les concentracions de comerços al detall i altres activitats econòmiques urbanes en determinades àrees de les ciutats, no només beneficien les mateixes activitats com a resultat dels beneficis de l'aglomeració, de l'atracció de la ciutadania, sinó que també potencien i renoven l'entorn urbà, com a resultat de les mateixes accions inversores dels agents privats. Està comprovat que entorn d'una concentració d'activitats econòmiques urbanes, des d'una òptica competitiva, els efectes són els següents:

1. Disminueix per a les activitats instal·lades la despesa necessària en publicitat.
2. S'incrementa el potencial d'atracció de clients.
3. Augmenta la seguretat del conjunt.
4. S'hi desenvolupen serveis i activitats complementàries.

Des d'una perspectiva d'atracció, el comerç en una zona pot conviure bé amb activitats que són complementàries (com els serveis personals o la restauració) i, en canvi, pot haver-hi activitats que el perjudiquen. És la lògica de la gestió del mix comercial per atreure clients, amb què els gestors dels centres comercials immobiliaris administren els espais privats. En una ciutat pública, però,

determinades activitats econòmiques, compatibles com a usos generals amb l'ús residencial, poden generar disfuncionalitats o clarament ser perjudicials.

Si la ciutat vol ser pública i garantir la presència de comerç de proximitat i de serveis d'ús quotidià, amb l'objectiu de facilitar que la població pugui satisfer les seves necessitats diàries a peu i d'acord amb els criteris del model de ciutat de 15 minuts, és lògic que estableixi les condicions perquè ho pugui fer amb la figura d'un pla especial urbanístic.

2.2 El Pla d'usos dels eixos comercials, 2010

En el moment de plantejar un Pla especial dels usos dels baixos dels edificis en les zones de continuïtat d'activitats econòmiques urbanes és convenient avaluar els resultats observats de l'aplicació del pla d'usos de l'any 2010.

El Pla especial urbanístic d'usos dels eixos comercials de la ciutat de Vic va ser aprovat provisionalment pel Ple de l'Ajuntament de 9 de setembre de 2009, de forma definitiva per la Comissió d'Urbanisme en data 23 de febrer de 2010, i publicat en el DOGC núm. 5579, de 3/3/2010. De forma prèvia, i per acord del Ple de l'Ajuntament de Vic de 3 de juny de 2009, s'havien suspès les activitats que no s'adaptaven al llistat específic d'autoritzades.

Cal assenyalar en l'anàlisi dels seus efectes que el Pla especial no va ser revisat, malgrat que la disposició final segona preveia que "de manera periòdica, i com a màxim cada 4 anys, caldrà procedir a la revisió d'aquest Pla especial valorant els seus efectes durant el període d'aplicació i introduint les modificacions que siguin pertinents".

L'any 2018, amb dades del Cens d'establiments comercials de la Generalitat de Catalunya, Vic disposava de 868 establiments comercials. Amb una superfície de

venda de 164.811 m². La densitat comercial dels establiments era la més alta de les ciutats catalanes, amb 19,3 establiments per mil habitants, 6 punts per sobre de la mitjana catalana. Només 1,2 punts per sobre, però, de la que havia estat la mitjana catalana l'any 2008.

El Pla especial va introduir una relació d'activitats regulades en dues zones de la ciutat:

- Àrea de restricció total. En aquesta àrea només es permetien les activitats de comerç al detall relacionades, les activitats de restauració i les activitats de serveis personals.
- Àrea de restricció parcial. En aquestes àrees només es permetien, a més de les relacionades per a l'àrea de restricció total, les activitats d'oficines i despatxos, locutoris i basars, d'establiments recreatius sense premi en metàl·lic i concessionaris de venda de vehicles de tota mena i de maquinària industrial.

Hi havia previstes dos tipus de zones de restricció parcial:

- En la zona de restricció I: la distància entre aquests establiments havia de ser d'un mínim de 50 metres i la longitud de façana de l'establiment no podia superar els 12 metres.
- En la zona de restricció II: la distància entre aquests establiments havia de ser d'un mínim de 25 metres, i la longitud de façana de l'establiment no podia superar els 12 metres.



Font: BOPB. Pla d'usos. 2010

Actualment, d'acord amb l'informe de l'àrea d'Activitats s'han avaluat les activitats comercials detallistes, les activitats de serveis personals i de restauració que s'han consolidat en els darrers anys.

L'informe ajuda a concloure que l'àrea de continuïtat real de les activitats, respecte a la previsió del pla d'usos de 201, s'ha reduït, i la restricció generalitzada de determinades activitats va significar una limitació afegida a la rotació dels locals en les activitats comercials urbanes, amb la crisi de consum especialment intensa en el període 2010-2014. En algunes localitzacions, els locals disponibles continuaven tancats perquè les iniciatives de noves activitats estaven limitades pel pla d'usos i les zones de proximitat no eren prou valorades com una alternativa plausible.

Aquest pla especial es va derogar amb l'entrada en vigor del nou planejament, l'any 2019.

2.3 Guia metodològica per a la regulació dels usos dels locals comercials en planta baixa (Diputació de Barcelona)

És una guia que dona tot un conjunt d'indicacions que poden ser útils per acompanyar els treballs amb l'objecte de definir els seu model comercial.

En aquesta guia s'estableix una compatibilitat general del comerç amb altres activitats des d'una perspectiva exclusivament econòmica.

Hi ha activitats que poden conviure amb el comerç i són complementàries, en canvi n'hi ha que generen disfuncionalitats.

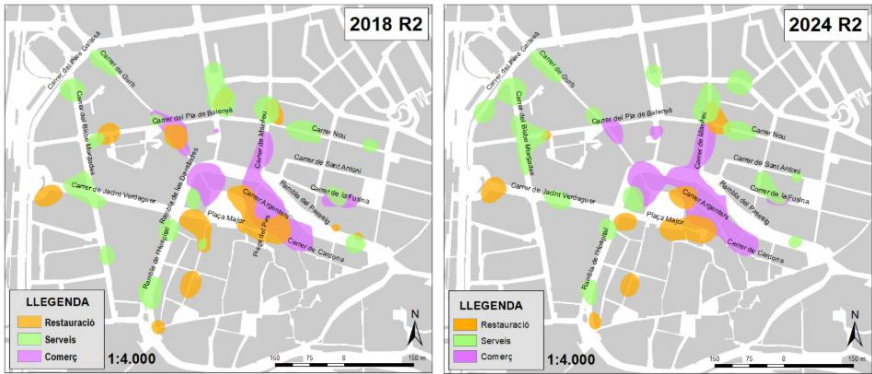
Sector	Subsector	Grau de comptabilitat amb comerç diversitat
Industrial	Manufactura	Incompatibles
	Tallers de reparació	Incompatibles
	Magatzems a l'engros	Incompatibles
Serveis	Personals	Complementaris
	Públics (culturals, sanitaris...)	Complementaris
	Professionals i oficines (incloses les bancàries, assegurances, immobiliàries, ETT...)	Incompatibles si són dominants, sols o amb altres serveis
	Lleure i recreatiu	Compatibles si tenen horaris semblants al comerç
	Restauració	Compatibles
	Locutoris	Incompatibles

Font: Guia metodològica per a la regulació dels usos dels locals comercials en planta baixa.
Actualització- Febrer 2021. Diputació de Barcelona

2.4 Observatori dels Centres Urbans i Comerç de les ciutats mitjanes

És un projecte liderat per la Fundació Comerç Ciutadà amb l'objectiu de conèixer i fer un seguiment dels patrons dels fluxos de persones de les àrees comercials dels centres urbans de Catalunya.

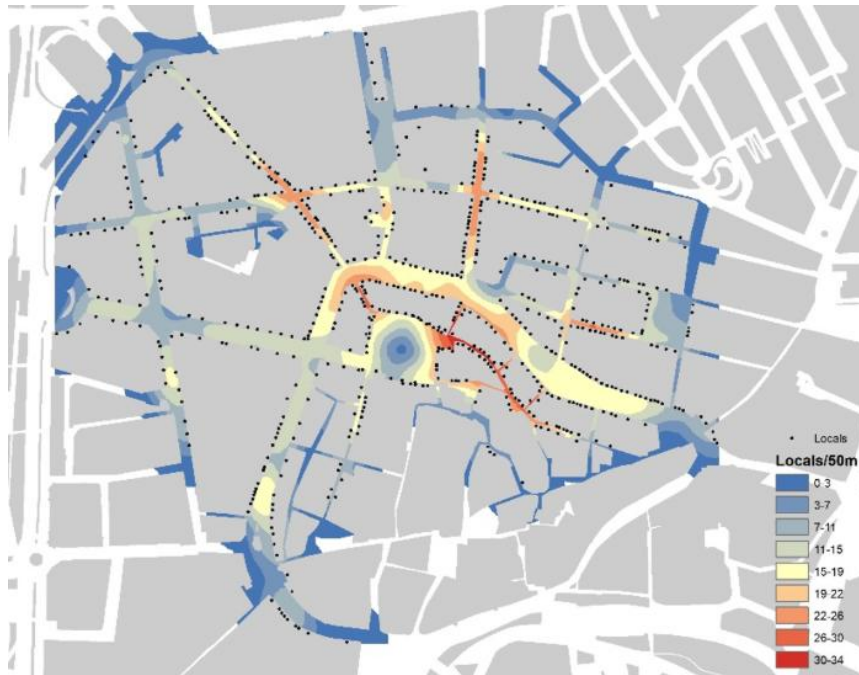
Aquests estudis realitzats al llarg de 7 anys (2018-2024) han permès tenir un coneixement estratègic del funcionament del comerç, comprendre com funciona i s'estructura l'àrea comercial del centre de Vic i de l'Eixample Morató i poder definir i acotar el concepte de què s'entén com a continuïtat comercial.



Font: Observatori dels Centres Urbans. Moviment i concentració comercial (any 2018 i 2024)

En la proposta del Pla especial el concepte de “continuïtat comercial” se centra en l’anàlisi en un entorn urbà i per evitar que sigui un concepte jurídicament indeterminat s’entén que en un entorn urbà existeix “continuïtat comercial” quan hi ha un mínim de 20 activitats d’aparador en una longitud de 100 metres de carrer.

Ens estem referint, en tot moment, a activitats econòmiques urbanes, definides així perquè la seva localització es produeix (majoritàriament) en els baixos dels edificis d’habitatges en carrers i places amb una densitat d’ocupació mitjana i alta del sòl urbà. Un mínim de 20 activitats d’aparador, a banda i banda de les façanes en un tram d’una longitud de 100 metres, però per establir que un carrer efectivament té “continuïtat comercial” cal precisar-ne els criteris de classificació, és a dir, com es classifiquen les activitats d’aparador.



Font: Observatori dels Centres Urbans. Concentració de l'activitat

En una primera aproximació:

- 1) Activitats d'aparador: s'entenen com les activitats econòmiques urbanes (preferentment de comerç al detall i de serveis personals) la localització de les quals contribueix a l'atracció de la ciutadania i dels visitants de la ciutat en determinats carrers i places. A Vic es disposa de la informació de l'afluència a partir de mesurar la intensitat mitjana diària (IMD) de persones al centre de la ciutat d'acord amb les enquestes anuals de la UAB en els anys 2017, 2018 i 2019.

També es disposa de les dades dels carrers/trams en els quals la proporció de les activitats de comerç al detall i de serveis personals és més elevada sobre el nombre total dels establiments en el carrer o la plaça, inclosos els locals disponibles.

Hi ha una elevada correlació entre una afluència més gran de persones i els carrers amb més activitats d'aparador, de manera que aquest indicador (activitats d'aparador) serveix com a mesura, també, de la continuïtat comercial. La continuïtat es reforça, a més, quan la resta d'activitats del carrer/tram són de restauració (bar, bar-restaurant).

- 2) Densitat d'aparador (Indicador d'Establiments Comercials, IEC): L'indicador (IEC) ens permet assenyalar els trams de carrers i de places pel rang de les activitats d'atracció. El rang 75-80% es dona quan les activitats de comerç al detall especialitzades en equipament de la persona i equipament de la llar són clara majoria, incloent-hi els locals tancats, sobre els locals del carrer/tram.

Les correlacions més altes entre atracció de persones i continuïtat comercial ajuden a formular l'índex de la densitat de les activitats d'aparador. En canvi, l'afluència disminueix amb la menor continuïtat, és a dir, amb una proporció alta (superior al 9%) de locals tancats o amb una proporció alta d'activitats no considerades d'aparador.

El concepte de "no aparador" s'aplica en negatiu: són aquelles activitats que, en la seva localització en un eix comercial, des de l'òptica de l'atractivitat de la ciutadania i de les persones visitants, són parasitàries perquè no afavoreixen la continuïtat comercial.

En una aproximació més acurada, s'utilitza la classificació actualitzada l'any 2021 pels serveis tècnics de comerç de la Diputació de Barcelona, en la *Guia metodològica per a la regulació dels usos dels locals comercials en planta baixa*. El que s'ha convingut a anomenar "activitats econòmiques d'aparador" respondria als usos

urbanístics compatibles (i recomanats) per als locals en planta baixa per a ajudar a configurar eixos comercials.

Així, amb la voluntat d'afinar l'ordenació als usos urbanístics i a les classificacions internacionals de les activitats econòmiques¹, es proposa introduir com a base de la regulació el concepte "d'activitats econòmiques d'aparador" perquè s'entén que ajuda a l'autoritat municipal a gestionar la relació dels establiments amb les decisions adoptades sobre les vies públiques. Carrers i places que han estat transformats amb inversions públiques es reforcen si l'establiment hi vol interactuar, en canvi, si l'aparador de l'establiment és quasi una paret més, sembla un contrasentit haver-hi esmerçat les inversions públiques en la preferència d'ús per part de la ciutadania.

En definitiva, doncs, les activitats sense aparador no contribueixen a la continuïtat comercial i, per tant, en carrers i places en què es busca potenciar el comerç és important que aquestes activitats estiguin regulades per evitar el trencament de la continuïtat comercial.

3. OBJECTE DEL PLA ESPECIAL

Els objectius del Pla especial urbanístic d'usos i activitats per a la ciutat de Vic han de ser:

- **Preservar i potenciar el comerç de proximitat i de qualitat que ja existeix.** Consolidar el model de ciutat existent basat en un teixit comercial divers, equilibrat i arrelat al territori. Un model més sostenible basat en el model de ciutat mediterrània en què l'ús comercial es concentra bàsicament a les plantes baixes dels edificis residencials als centres urbans i propicia que la ciutadania pugui anar a comprar a peu des de casa seva.
- **Regular i ordenar els usos i les activitats per evitar distorsions del model de ciutat existent que es vol mantenir i preservar.** Evitar la concentració excessiva de determinats usos que generin un monocultiu i degradin la diversitat urbana.
- **Garantir la seguretat i la convivència ciutadana.** Regular els usos que puguin generar problemàtiques de seguretat, soroll, incivisme. És important que els usos puguin anar més enllà de la relació pròpiament comercial i ajudin a afavorir la creació d'espais de relació social.

¹ NACE <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/3859598/5902521/KS-RA-07-015-EN.PDF>

4. MARC LEGAL

Aquest Pla especial de caràcter urbanístic s'emmarca en un complex i complet marc legal que acull des de la normativa comunitària de serveis fins a la normativa sectorial sobre cadascuna de les activitats que regula.

4.1 Relació amb la Directiva Europea sobre els serveis en el mercat interior. Directiva 2006/123/CE

La consideració prèvia novena de la Directiva 2006/ 123/ CE de serveis estableix que aquesta norma no s'aplica als requisits determinats pel planejament urbanístic:

“Aquesta Directiva només s'aplica als requisits que afectin l'accés a una activitat de serveis o al seu exercici. Així doncs, no s'aplica a requisits com normes de trànsit rodar, normes relatives a l'ordenació del territori, urbanisme i ordenació rural, normes de construcció, ni a sancions administratives imposades per no complir aquestes normes; no regulen específicament o no afecten específicament l'activitat del servei però han de ser respectades pels prestadors en l'exercici de la seva activitat econòmica igual que per part dels particulars en la seva capacitat privada.”

Així, la Directiva 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 DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, d'ara endavant TRLUC, recull aquest criteri en establir que el planejament urbanístic no pot establir condicionants en els usos del sòl que

comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques que vulnerin els principis i requisits establerts per la Directiva de serveis.

La jurisprudència, en diverses sentències-entre elles la STSJ de 05/ 11/ 2014 que resol un recurs contenciós administratiu contra el Pla Especial d'establiments de concurrència pública, hotelera i altres activitats a Ciutat Vella, aprovat definitivament pel Plenari del Consell Municipal de l'Ajuntament de Barcelona, en data 28 de juny de 2010, així ho ha reconegut en entendre que

“el plan especial ordena ciertos establecimientos que está capacitado para regular y en cuya regulación puede afectar a servicios o actividades comprendidos dentro del ámbito de la directiva, pero la regulación que se contiene en el plan especial se hace más intensa y patente desde el ámbito del urbanismo (excluido de la aplicación de la directiva), que desde el ámbito del uso o servicio considerado en su estricto sentido, pues no regula el ordinario funcionamiento de estos ni su autorización administrativa, sino ciertas condiciones previas o colaterales a su establecimiento urbanístico, tratando de evitar su excesiva y urbanísticamente nociva proliferación, del mismo modo que el planeamiento regula otros elementos por la vía de la fijación de estándares u otros procedimientos”.

D'acord amb aquesta interpretació, aquest Pla especial-atès que és un instrument d'ordenació que regula la implantació urbanística dels establiments-, queda fora de l'àmbit d'aplicació de la Directiva 2006/ 123/ CE, de 12 de desembre de 2006 del Parlament Europeu i del Consell.

Altrament, en cas que es fes una interpretació extensiva de l'aplicabilitat de la Directiva, també considera la protecció del medi ambient i de l'entorn urbà, inclosa la planificació urbana i rural (considerants 40 i 56), “raons imperioses d'interès general” que justifiquen l'aplicació de règims d'autorització i altres restriccions a la llibertat d'establiment, sempre que siguin proporcionats, no discriminatoris i objectius.

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".

El 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 Real Decret Legislatiu 7/ 2015, de 30 d'octubre, pel qual 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 assegurar als ciutadans una adequada qualitat de vida i l'efectivitat del seu dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat.

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, 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.

Aquest Pla introdueix restriccions específiques a la implantació de determinats usos comercials en determinats carrers i trams de viari urbà per tal de preservar la qualitat de vida del veïnat, protegir la diversitat i l'equitat del teixit comercial local, i

evitar la saturació d'activitats amb impactes negatius a la convivència urbana. La concentració excessiva de certs tipus d'establiments —com botigues especialitzades en productes no quotidians (per exemple, souvenirs, carcasses de mòbils), salons de manicura/pedicura, supermercats 24 hores o activitats amb efectes de congestió i molèsties (soroll, escombraries, ús intensiu de l'espai públic— ha generat desequilibri en els usos tradicionals, circumstància que afecta negativament la funció social dels barris i la permanència de la població local.

Com a conclusió:

Aquest Pla especial s'elabora en coherència amb el marc normatiu europeu i estatal en matèria de llibertat d'establiment i lliure prestació de serveis, en particular amb la Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, relativa als serveis en el mercat interior, així com amb la seva transposició a l'ordenament jurídic estatal mitjançant la Llei 17/2009 sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici, i la Llei 20/2013 de garantia de la unitat de mercat.

D'acord amb aquest marc normatiu, el Pla no estableix restriccions a l'accés a l'activitat econòmica ni condiciona l'exercici dels serveis mitjançant règims d'autorització, requisits econòmics, límits quantitatius o altres mesures prohibides per la Directiva de Serveis. Tampoc regula el funcionament ordinari de les activitats ni introdueix criteris selectius basats en la naturalesa de l'operador, la seva dimensió o el seu origen territorial.

Les determinacions del Pla es limiten exclusivament a l'ordenació urbanística dels efectes territorials, ambientals i urbans associats a la implantació de les activitats, mitjançant l'establiment de paràmetres objectius, transparents i no discriminatoris relatius a l'emplaçament, les distàncies mínimes entre usos, les densitats màximes admissibles i altres condicions anàlogues vinculades a la capacitat del territori i a la protecció del teixit urbà existent.

En aquest sentit, les mesures adoptades troben cobertura en les excepcions previstes a la mateixa Directiva 2006/123/CE i a la normativa estatal de transposició que permeten l'establiment de limitacions justificades per raons imperioses d'interès general, com ara la protecció del medi ambient, la preservació del patrimoni històric i cultural, la salvaguarda de l'entorn urbà, la garantia de la convivència ciutadana i l'ordenació racional del territori.

Així mateix, el Pla respecta els principis de necessitat i proporcionalitat, atès que les limitacions urbanístiques que estableix són adequades per assolir els objectius d'interès general perseguits, imprescindibles per evitar impactes negatius sobre el medi urbà i no van més enllà del que resulta estrictament necessari. En cap cas aquestes determinacions suposen una prohibició generalitzada d'activitats, sinó una regulació de la seva implantació territorial amb la finalitat d'assegurar un desenvolupament equilibrat, sostenible i compatible amb el model de ciutat.

En conseqüència, el Pla especial s'inscriu dins l'àmbit de les competències urbanístiques municipals i resulta plenament compatible amb la normativa europea i estatal en matèria de serveis, garantint l'equilibri entre la llibertat d'establiment i la protecció efectiva de l'interès general.

4.2 Legislació urbanística i sectorial

El marc legal que regula les determinacions, el contingut i la tramitació d'aquest Pla especial està format per la legislació urbanística de caràcter general següent:

ÀMBIT ESTATAL

- Llei 12/2012, de 26 de desembre, de mesures urgents de liberalització del comerç i de determinats serveis.

- Llei 14/2013, de 27 de setembre, de suport a emprenedors i la seva internacionalització.
- Llei 20/2013, de 9 de desembre, de garantia de la unitat de mercat.
- Real Decret Llei 8/2014, de 4 de juliol, d'aprovació de mesures urgents per al creixement, la competitivitat i l'eficiència.
- Reial Decret 127/2015, de 27 de febrer, pel qual s'integren els centres de finestra única empresarial i finestra única de la Directiva de Serveis en els Punts d'Atenció a l'Emprenedor.

ÀMBIT CATALÀ

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLUC), i modificacions de la Llei 3/2012.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en endavant RLU.
- Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació del equipaments comercials.
- Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
- Llei 11/2009, del 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives.
- Llei 3/2010, del 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis.
- Llei 18/2020, de 28 de desembre, de facilitació de l'activitat econòmica.
- Llei 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'Espectacles públics i activitats recreatives.
- Llei 16/2009, de 22 de juliol, dels centres de culte.

- Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic.
- Llei 3/2015, d'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives.
- Llei 5/2017, de 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radio tòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni.
- Decret 99/2025, de 13 de maig, pel qual s'aprova la Classificació catalana d'activitats econòmiques 2025 (CCAE-2025).
- Decret 240/2004, de 30 de març, d'aprovació del catàleg de jocs i apostes autoritzats a Catalunya i de criteris aplicables a la seva planificació, modificat per darrer cop pel Decret 116/2020, de 6 d'octubre.
- Decret 37/2010, de 16 de març, d'aprovació del Reglament de salons recreatius i de joc.
- Decret 86/2012, de 31 de juliol, d'aprovació del Reglament dels jocs de bingo.
- Decret 204/2001, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de casinos de joc.
- Decret 131/2022, de 5 de juliol, del Reglament de la Llei de facilitació de l'activitat econòmica.

4.3 Habilitació legal

L'habilitació legal de l'Ajuntament de Vic per regular i ordenar, mitjançant la figura d'un Pla especial urbanístic, la ubicació dels establiments de comerç al detall, de pública concurrència i altres activitats, es fonamenta en l'article 67.2 TRLUC que determina que aquesta figura de planejament ha d'ajustar-se a les determinacions del pla que desenvolupen.

“Els plans especials urbanístics de desenvolupament previstos expressament en el planejament territorial o en el planejament urbanístic general han d'ajustar llurs determinacions a les del pla que desenvolupen”.

La utilització del Pla especial com a figura de planejament derivat per establir limitacions està plenament justificada per la incidència de les activitats sobre el territori, i es contempla en les normes urbanístiques del POUM de la ciutat de Vic, que preveu expressament la seva regulació a l'article 18:

“ 1. A més dels plans especials urbanístics previstos per aquest POUM, es podran aprovar plans especials urbanístics per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en els articles 67 del TRLU i 92 i 93 del RLU, sempre que no modifiquin l'estructura fonamental d'aquest POUM i que no contradiguin les seves normes bàsiques.

(...)

4. Els plans especials urbanístics es redactaran d'acord amb les determinacions i continguts establerts als articles 93 i 94 del RLU i altres normes concordants.

5. La formulació i tramitació d'aquests plans és preceptiva quan la infraestructura afecta diversos municipis o diferents classes de sòl.”

En l'article 388.7 i 392.5 del POUM es preveu la redacció d'un Pla especial per restringir la localització i les característiques dels usos admesos.

“ Article 388.7. A través del planejament especial i/o ordenança municipal es podrà restringir la localització i les característiques dels usos admesos.”

“ Article 392.5. Mitjançant un Pla especial podran definir-se agrupacions d'activitats dins d'aquest ús comercial, per raó de llur funcionalitat i en atenció a la concreta finalitat del planejament derivat que correspongui així com del seu àmbit territorial d'aplicació.”

Els articles del 92 al 94 del RLU estableixen les determinacions i documentació d'un pla especial: memòria descriptiva i justificativa de la necessitat o conveniència del pla i de l'ordenació que aquest preveu i els plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin.

La seva tramitació requereix l'aprovació inicial i provisional per part de l'Ajuntament, amb el tràmit d'informació pública pel termini d'un mes i posteriorment es trametrà a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, que és l'òrgan a qui correspon resoldre l'aprovació definitiva del Pla especial. Amb l'aprovació inicial, l'Ajuntament acordarà, d'acord amb l'article 73 del TRLUC, la suspensió de la tramitació de llicències urbanístiques que contradiguin les seves disposicions en els àmbits que afecta aquest Pla especial.

5. ANÀLISI I DIAGNOSI DE L'ESTAT ACTUAL

Al llarg de la darrera dècada el comerç local a Vic ha viscut canvis profunds i reptes importants, marcats tant per tendències estructurals prèvies com per l'impacte de la pandèmia de la Covid-19 i les transformacions posteriors.

Abans de l'arribada de la pandèmia, el comerç tradicional de proximitat ja afrontava pressions per adaptar-se als nous hàbits de consum, incloent-hi una competència creixent del comerç electrònic, la necessitat d'innovació i la fidelització de clients. Un exemple de resposta a aquests reptes és la celebració dels 10 anys de la Targeta Urbana de Vic, un sistema de fidelització que ha contribuït a reforçar la connexió amb la clientela local i incentiva el consum als establiments adherits de la ciutat i rodalies.

L'impacte de la Covid-19 (2020) va suposar un punt d'inflexió clau. Com en la resta de Catalunya i Espanya, la pandèmia va provocar restriccions de mobilitat, tancaments temporals i una caiguda important del consum presencial que van afectar negativament les vendes dels comerços urbans. En l'àmbit català, es van registrar caigudes notables en les vendes i l'activitat comercial durant els mesos de 2020 per causa de l'efecte de les mesures sanitàries i el confinament.

Durant els anys següents, mentre els patrons de consum evolucionaven —amb una acceleració de les compres en línia i nous models híbrids de venda— molts comerços de Vic i l'entorn van haver de replantejar estratègies de digitalització, servei i experiència de compra per mantenir-se viables.

Un fenomen més recent, que també s'ha observat a tot Catalunya, és la reducció del nombre d'establiments comercials al llarg de la dècada, amb un descens generalitzat del teixit comercial tradicional que ha impactat zones urbanes i barris. Aquest context ha posat de manifest la importància de mesures de suport i dinamització del comerç de proximitat, així com la necessitat de superar obstacles com la manca de relleu generacional i els elevats costos d'operació.

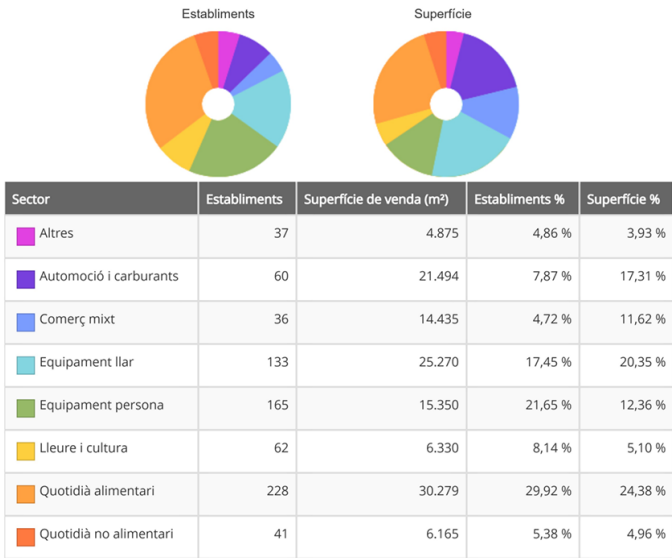
A Vic, aquest escenari ha anat acompanyat també d'iniciatives de dinamització i revalorització del comerç urbà, d'espais de debat amb comerciants i de polítiques orientades a integrar tant l'oferta física com les oportunitats digitals.

Aquest tipus d'accions reflecteixen la voluntat d'adaptar-se a nous models de consum i de preservar el comerç com a eix vital de cohesió social i econòmica dins de la ciutat.

Any estudi	Població	Núm. establiments	Sup. de venda (m²)	Densitat comercial (est/1.000 hab)	Densitat comercial (m²/1.000 hab)	Sup. Mitjana per establiment (m²)	% d'establiments dintre la TUC	% de superfície de venda dintre la TUC
2023	47.545	762	124.198	16,03	2.612,00	163,00	83,73%	58,34%
2021	47.319	757	113.188	16,00	2.392,00	150,00	86,45%	63,06%
2019	46.214	822	121.738	17,79	2.634,00	148,00	85,21%	61,22%
2018	45.040	868	164.811	19,27	3.659,00	190,00	85,33%	62,46%
2017	43.964	879	165.546	19,99	3.765,00	188,00	84,87%	62,84%

Font. Cens d'establiments comercials. Generalitat de Catalunya

Un cop analitzada l'evolució dels últims anys del cens dels comerços a la ciutat de Vic, es pot observar la incidència clara de l'impacte de la Covid-19, amb un descens clar del nombre d'establiments. La superfície de venda, en canvi, s'ha recuperat i s'ha incrementat. Això vol dir que els establiments són més grans i s'han creat noves superfícies en la zona de la TUC, en especial dins la zona dels polígons d'activitat econòmica.



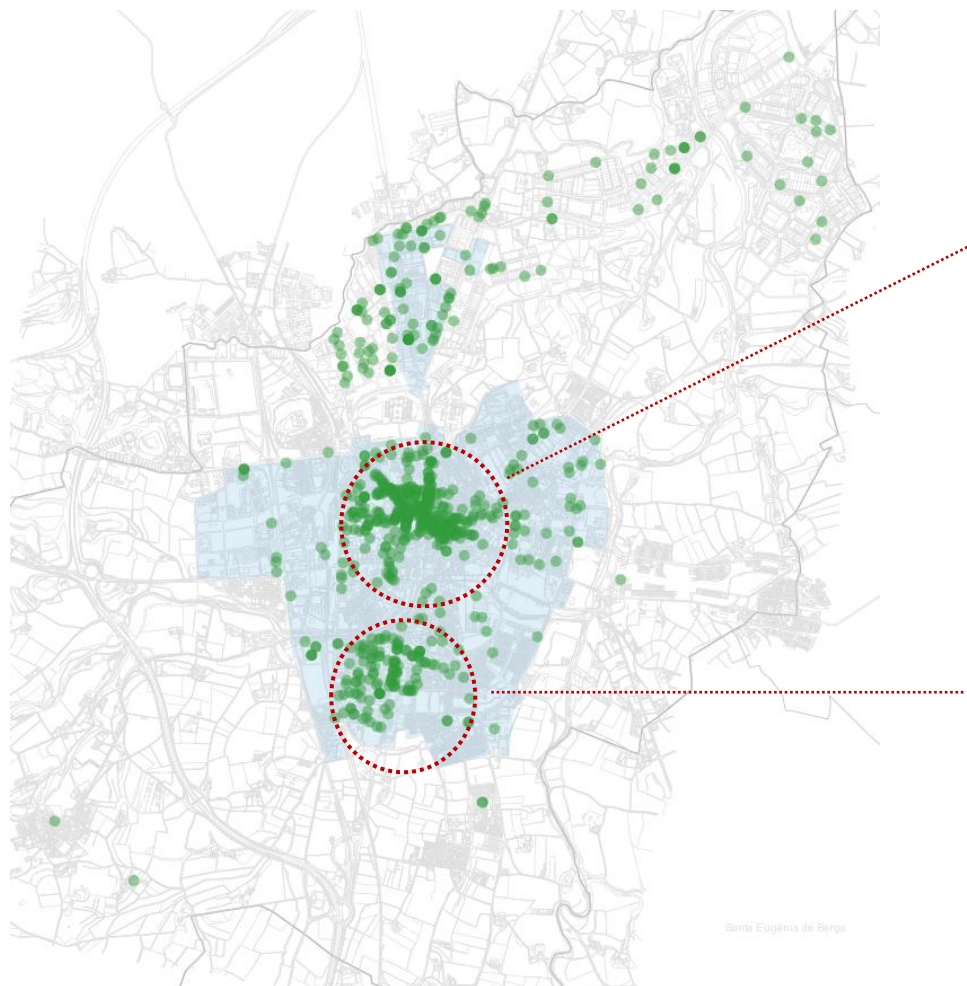
Font. Cens d'establiments comercials. Generalitat de Catalunya

Segons les dades del Cens d'establiments comercials de Vic l'any 2023, els establiments de comerç alimentari són els que tenen major incidència en la ciutat, tant a nivell de nombre d'establiments (228), com en superfície de venda, (30.279m²), i representen el 29,92% dels establiments de la ciutat. L'altra activitat representativa és l'equipament de la persona, que representa uns 165 establiments i una superfície de venda de 15.350 m², és a dir, un 21,65% dels establiments de la ciutat.

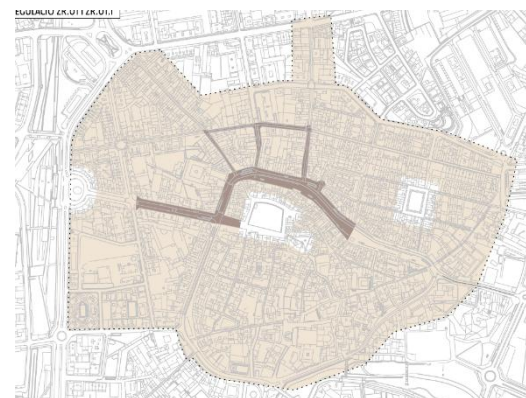
Si comparem les dades amb altres poblacions catalanes amb una forquilla de població de 40.000 a 80.000 habitants, Vic se situa en segona posició, després de Figueres, segons dades de l'any 2023. La dotació a Vic de 16,03% d'establiments per 1.000 habitants, la situen per sobre de la mitjana catalana en tots els seus àmbits. Per exemple, les Comarques Centrals se situen en un 11,21% d'establiments per 1.000 habitants o les Comarques Gironines en un 12,23%.

Municipi	Població	Establiments	Sup. Venda (m2)	establ./1.000 hab.	m2/1.000 hab.	Sup. Mitjana (m2)
Figueres	47088	757	127380	16,08	2705	168
Vic	47545	762	124198	16,03	2612	163
Igualada	40767	609	98711	14,94	2421	162
Vilafranca del Penedès	40056	598	107761	14,93	2690	180
Granollers	61983	895	141264	14,44	2279	158
Manresa	77452	1030	176519	13,3	2279	171
Blanes	40579	485	75806	11,95	1868	156
Prat de Llobregat, el	65030	742	99775	11,41	1534	134
Vilanova i la Geltrú	68152	760	117354	11,15	1722	154
Mollet del Vallès	51294	555	68077	10,82	1327	123
Cerdanyola del Vallès	57291	583	58786	10,18	1026	101
Gavà	46974	474	83934	10,09	1787	177
Esplugues de Llobregat	46414	467	69997	10,06	1508	150
Viladecans	66720	625	94886	9,37	1422	152
Castelldefels	67307	618	80218	9,18	1192	130
Sant Feliu de Llobregat	45642	415	48462	9,09	1062	117
Rubí	79007	703	141010	8,9	1785	201

Font. Cens d'establiments comercials a diferents ciutats. Any 2023. Generalitat de Catalunya



A partir del Gestor d'Informació d'Activitats (GIA) del municipi, es pot observar que la concentració de l'activitat comercial se situa amb més densitat en dos punts, a la zona del centre i a la zona del passeig de la Generalitat. És en aquests dos àmbits on s'estudien amb més detall el comerç i les seves afectacions. *Font. GIA- Ajuntament de Vic*



Zona de regulació del Pla especial

Les zones de regulació del Pla especial se centren en els dos àmbits de la ciutat on actualment es concentra més activitat comercial. Es tracta d'espais que cal preservar i reforçar per tal de garantir la continuïtat del teixit comercial existent i assegurar que el comerç continuï desenvolupant no només funcions econòmiques, sinó també socials i urbanes.

Aquests àmbits contribueixen de manera significativa a la configuració d'un model de ciutat mediterrània, caracteritzat per la presència de comerç de proximitat a les plantes baixes dels edificis residencials, que afavoreix la vitalitat urbana, la cohesió social i l'ús quotidià de l'espai públic.

Aquest és el model que el Pla especial vol protegir, evitant-ne la degradació, la pèrdua de diversitat comercial i el tancament d'establiments, factors que podrien derivar en processos de desertització comercial i de pèrdua d'activitat urbana en aquestes zones.

5.1 Les característiques urbanístiques de l'àmbit de referència. Morfologia urbana.

La zona del centre de Vic engloba els diferents creixements històrics de la ciutat, concretament el centre històric i algunes zones de la Ciutat antiga (l'Eixample Morató, els creixements itinerants i les Rambles). Posteriorment, el teixit urbà s'amplia cap als nous eixamples de finals del segle XIX i inicis del segle XX, un procés afavorit per l'arribada del ferrocarril, l'obertura del carrer de Jacint Verdaguer i el desenvolupament de nous barris de creixement.

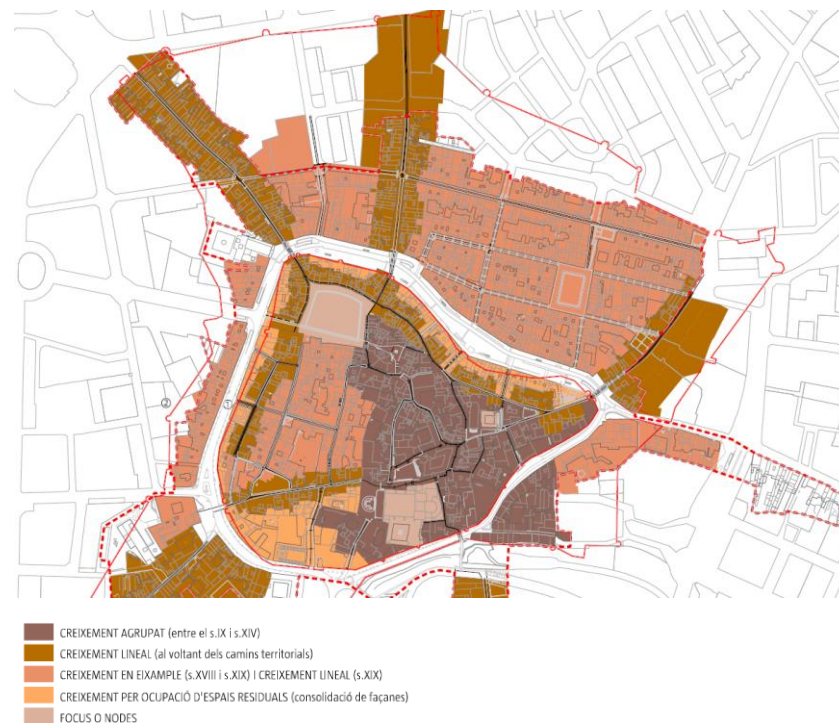
El Centre històric es caracteritza per una trama urbana d'origen medieval, formada per carrers estrets que encadenen places i espais públics de manera orgànica. En la gran majoria dels casos, l'amplada dels carrers és inferior als 4 metres.

En les zones de Ciutat antiga incloses dins l'àmbit de regulació, la traça viària presenta un caràcter més ortogonal, propi dels primers eixamples. En aquest context també s'hi localitzen els anomenats creixements itinerants, com els carrers de Gurb i de Manlleu, que segueixen antics camins d'accés a la ciutat.

A l'Eixample, els carrers adopten una configuració més lineal, amb amplades aproximades de 5 metres.

En els creixements més moderns d'aquest àmbit —com els carrers de Jacint Verdaguer, del Bisbe Morgades o de l'Arquebisbe Alemany— les seccions viàries són notablement més amples, amb amplades superiors als 10 metres.

Finalment, la zona del Passeig de la Generalitat correspon a creixements urbans del segle XX, amb una trama clarament ortogonal i carrers amb amplades que se situen al voltant dels 14–15 metres.

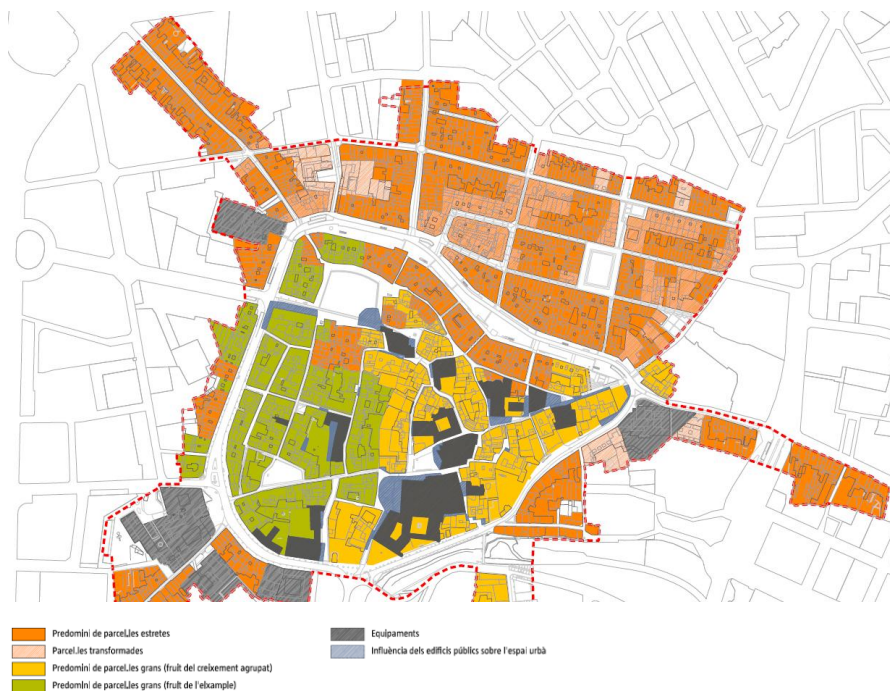


Font. POUM- Ajuntament de Vic

Pel que fa a l'estructura del parcel·lari, l'àmbit del centre de la ciutat es caracteritza per la presència de parcel·les de dimensions reduïdes, especialment si es comparen amb les del barri del Remei, on el parcel·lari i les edificacions associades presenten superfícies i volums sensiblement superiors.

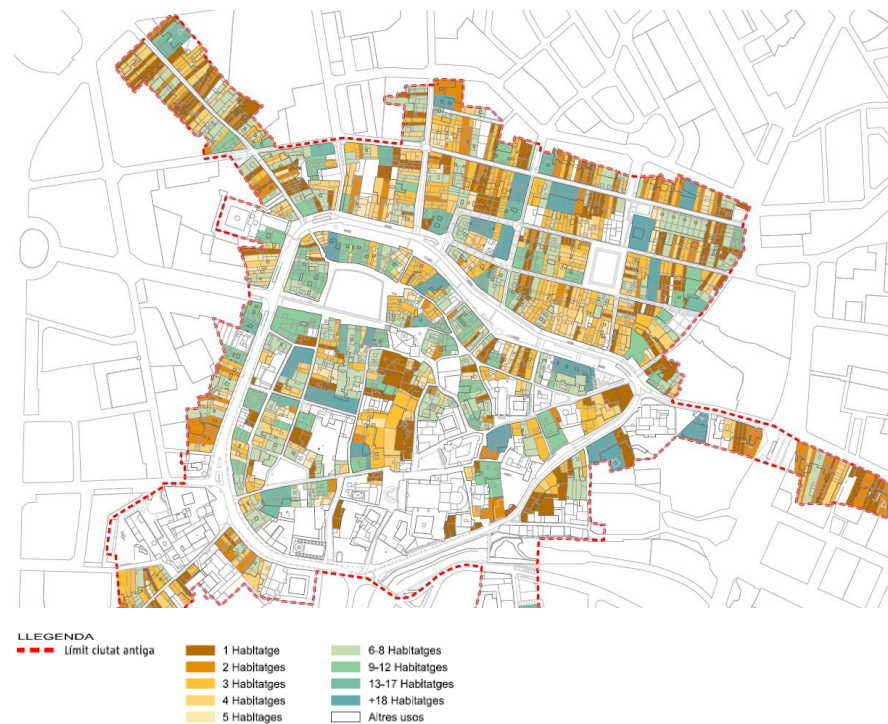
Dins del centre històric, la franja sud concentra les parcel·les de dimensió més alta, vinculades principalment a la presència de grans equipaments urbans com la catedral, centres educatius i museus, així com a edificacions singulars situades sobre l'antiga muralla o al llarg del carrer de l'Escola. Aquestes edificacions corresponen

majoritàriament a grans cases històriques, que disposen d'un nivell elevat de protecció dins del catàleg de patrimoni arquitectònic.



Font. POUM- Ajuntament de Vic

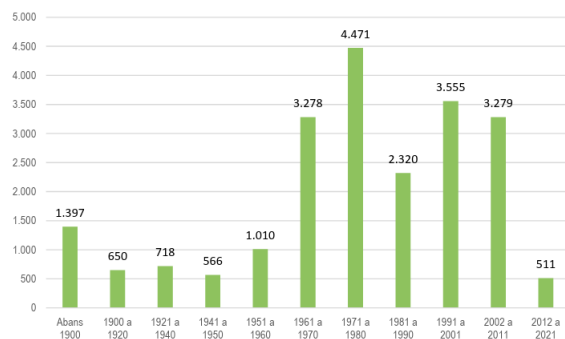
Des del punt de vista funcional, les àrees amb una presència més elevada de cases senyorials i equipaments presenten una activitat comercial més reduïda, fet que es relaciona amb una menor densitat residencial i, en conseqüència, amb una menor presència de població permanent. Aquesta configuració incideix directament en la intensitat i la tipologia del comerç, que tendeix a concentrar-se en aquells sectors amb parcel·les més petites, major continuïtat edificada i una densitat d'habitatges més elevada.



Font. POUM- Ajuntament de Vic

Aquesta relació entre parcel·lari, tipologia edificatòria i densitat residencial resulta clau per entendre la distribució de l'activitat comercial dins l'àmbit del Pla especial i per definir criteris de regulació adaptats a les diferents realitats urbanes del centre de Vic i del barri del Remei.

Pel que fa a l'antiguitat dels edificis de la ciutat de Vic, en el Pla Local d'Habitatge de l'any 2023 es va fer un estudi en el qual es determinava l'antiguitat del parc a partir de les dades del cadastre.

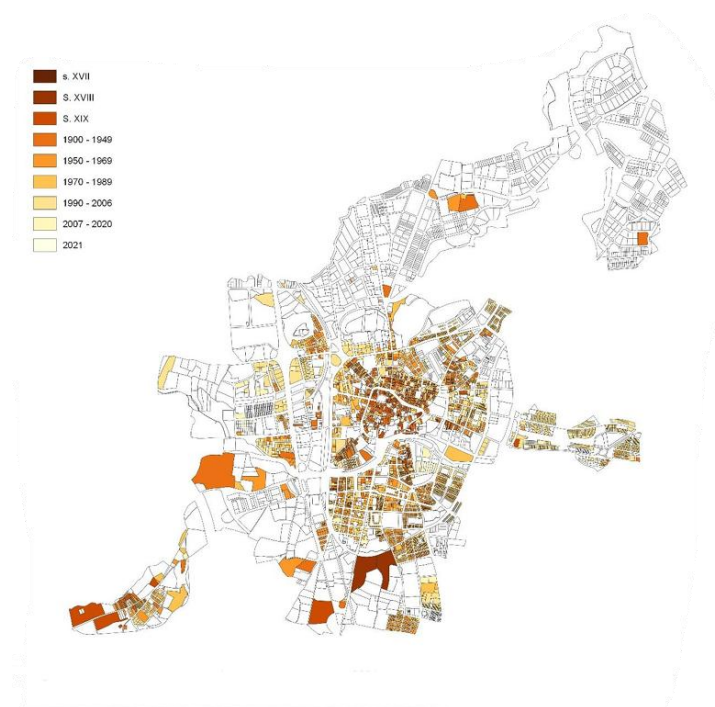


Font. Pla Local d'Habitatge- Ajuntament de Vic

Les conclusions de l'anàlisi mostren que un **15,6% dels habitatges de la ciutat són anteriors a 1950**, evidenciant la presència significativa de teixit històric dins del parc residencial. Entre els anys **1961 i 1980 es va construir el 35,6% dels habitatges**, reflectint el fort creixement urbà associat als primers eixamples i a l'expansió industrial i residencial a mitjan del segle XX. Finalment, entre **1991 i 2021 es va edificar el 33,8% dels habitatges**, la qual cosa mostra la continuïtat de l'activitat constructiva i l'adaptació de la ciutat a les necessitats contemporànies de població i serveis.

Si ens fixem en les àrees afectades pel Pla especial, es poden distingir **dues realitats diferenciades**. D'una banda, la **zona del centre** concentra els edificis més antics de la ciutat, corresponents a la trama històrica, amb un teixit dens i compacte que reflecteix l'evolució urbana medieval i moderna. Aquesta àrea és especialment rellevant per a la preservació patrimonial i per a l'activitat comercial de proximitat, ja que els habitatges i els edificis tradicionals configuren un espai urbà amb gran vitalitat i usos mixtos.

D'altra banda, la **zona del barri del Remei** es caracteritza per edificacions més modernes, construïdes principalment a mitjan del segle XX, amb parcel·les i volums més amplis. Aquest teixit urbà més regular i espaiós contrasta amb la compactació del centre històric i ofereix oportunitats per a usos residencials amb més superfície, així com per a establiments comercials de més dimensió o serveis complementaris.



Font. Pla Local d'Habitatge- Ajuntament de Vic

L'estudi sobre l'estat de conservació del parc d'habitatges dins del Pla Local d'Habitatge va constatar que el parc es trobava majoritàriament en un bon estat de conservació.

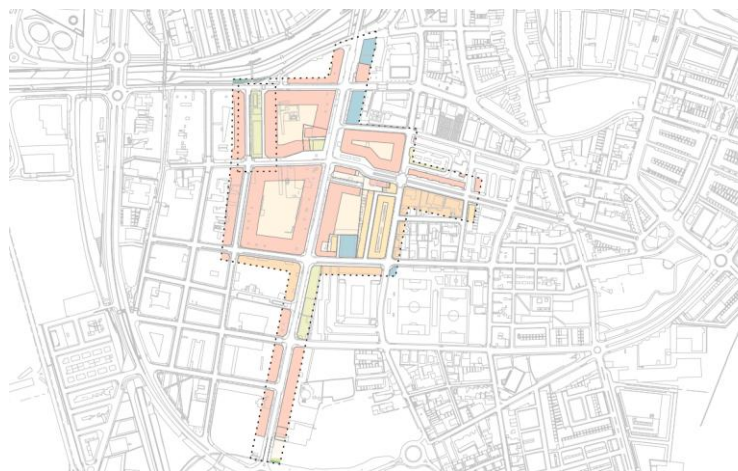
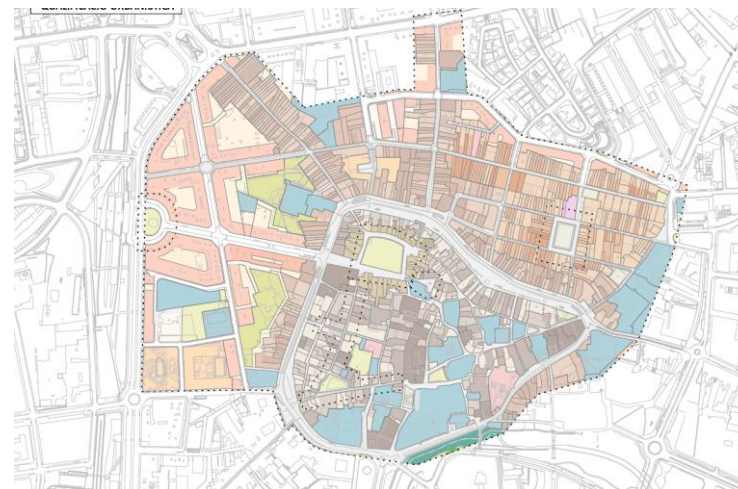
Any	Immables	%
Abans de 1900	600	34,0%
De 1900 a 1920	221	12,5%
De 1921 a 1940	185	10,5%
De 1941 a 1950	130	7,4%
De 1951 a 1960	282	16,0%
De 1961 a 1970	202	11,5%
De 1971 a 1980	22	1,2%
De 1981 a 1990	31	1,8%
De 1991 a 2001	78	4,4%
De 2002 a 2011	12	0,7%
Total	1.763	100,0%

Font. Pla Local d'Habitatge- Ajuntament de Vic (Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE. 2011)

Entendre les singularitats de la trama urbana, de les tipologies edificatòries i de les centralitats comercials ajudarà que el Pla especial actuï d'una manera més acurada sobre aquest entorn urbà.

5.2 El planejament urbanístic vigent

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vic, aprovat definitivament en data 5 d'abril de 2019 i verificat el text refós en data 15 de maig de 2019 d'acord amb les prescripcions de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central (DOGC núm. 7909 de data 03/07/2019), classifica l'àmbit del Pla especial bàsicament en tres zones principals, **la Zona del Centre històric (clau R1), la Zona de teixits antics (clau R2) i la Zona d'ordenació d'illa tancada (clau R3)**. Trobem unes illes aïllades que són Zona d'illa oberta (clau R4) i Zona de cases agrupades (clau R5), però són l'excepció.



Plànol de qualificació urbanística de les zones de regulació del PE

En la zona del centre històric (clau R1) s'inclouen els teixits urbans de la ciutat emmurallada del segle XII. Per la seva singularitat i valor arquitectònic s'han

delimitat dos conjunts en aquesta zona. El conjunt del Centre històric, BCIL com a conjunt històric arquitectònic i el conjunt de la Plaça Major, també BCIL com a conjunt històric arquitectònic.

En aquesta zona la majoria de les finques tenen un grau de protecció patrimonial que va des de la protecció monumental a l'ambiental.

En la zona dels Teixits antics (clau R2) s'inclouen els creixements històrics més enllà de les muralles. En l'àmbit del Pla especial trobem el conjunt dels creixements itinerants amb el carrer de Gurb i Manlleu, BCIL com a conjunt històric urbanístic, el conjunt de l'Eixample Morató, BCIL com a conjunt històric urbanístic i el conjunt de les Rambles exteriors i eixamples del segle XIX, BCIL com a conjunt històric arquitectònic.

En aquesta zona la majoria de les finques tenen un grau de protecció patrimonial que és o protecció arquitectònica o ambiental.



Plànol de patrimoni, on es pot observar els diferents graus de protecció de les finques en els conjunts catalogats

En aquestes claus, el POUM regula els usos de la manera següent:

	R1		R2							R3				
	R1a	R1b	R2c	R2d	R2e	R2f	R2g	R2h	R2i	R3a	R3b	R3c	R3d	R3e
Habitatge familiar												1		
Habitatge plurifamiliar	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	1		
Residència Col·lectiva	5	5	5	5	5	5	5	5						
Comerç														
Serveis														
Oficines i administratiu														
Hoteler/Apartament turístic														
Restauració														
Recreatiu	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6		6
Artesania i tallers														
Magatzem			5	5	5	5	5	5			5			
Aparcament														
Docent														
Sanitari-assistencial														
Esportiu	4	4	4	4	4	4	4	4						
Sòcio-cultural														
Religiós			-											
Serveis tècnics i ambientals														
Indústria	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7		

Quadre usos del POUM.

(4) admès només en planta baixa

(5) excepte en els carrers dibuixats en el plànol adjunt on no s'admet l'ús a la planta baixa a façana de carrer

(6) admès amb excepció de les discoteques, sales de festa, sales de ball i activitats de joc i apostes. Les activitats recreatives musicals s'admeten únicament en carrers amb amplada igual o superior a 6m o bé quan el mateix local pugui garantir una zona de sortida amb una amplada similar.

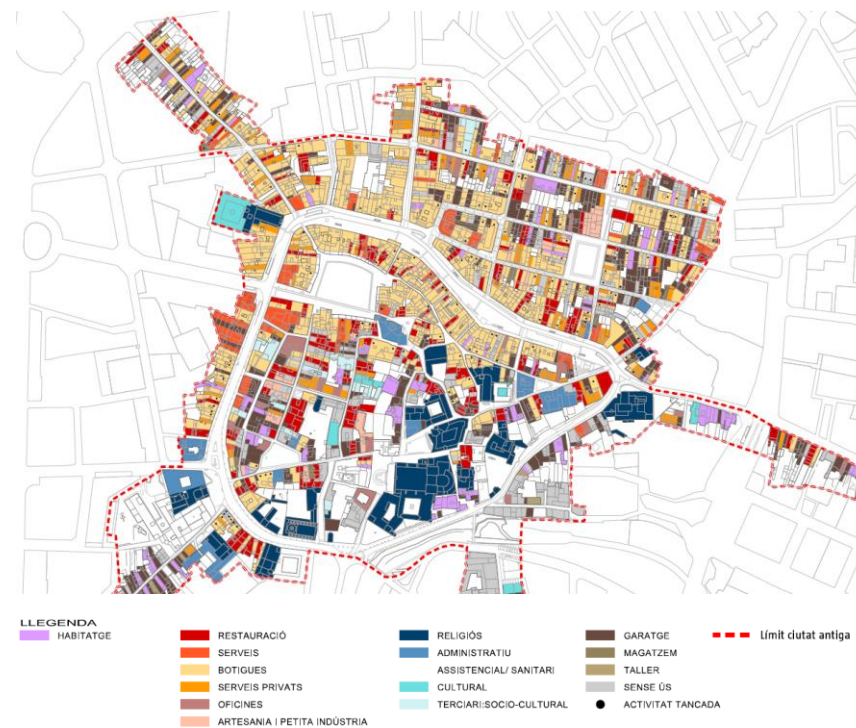
(7) només s'admet indústria del tipus "A"



Plànol dels carrers a que fa referència la condició d'admissibilitat 5 del quadre d'usos - POUM

5.3 Anàlisi i diagnosi de les activitats

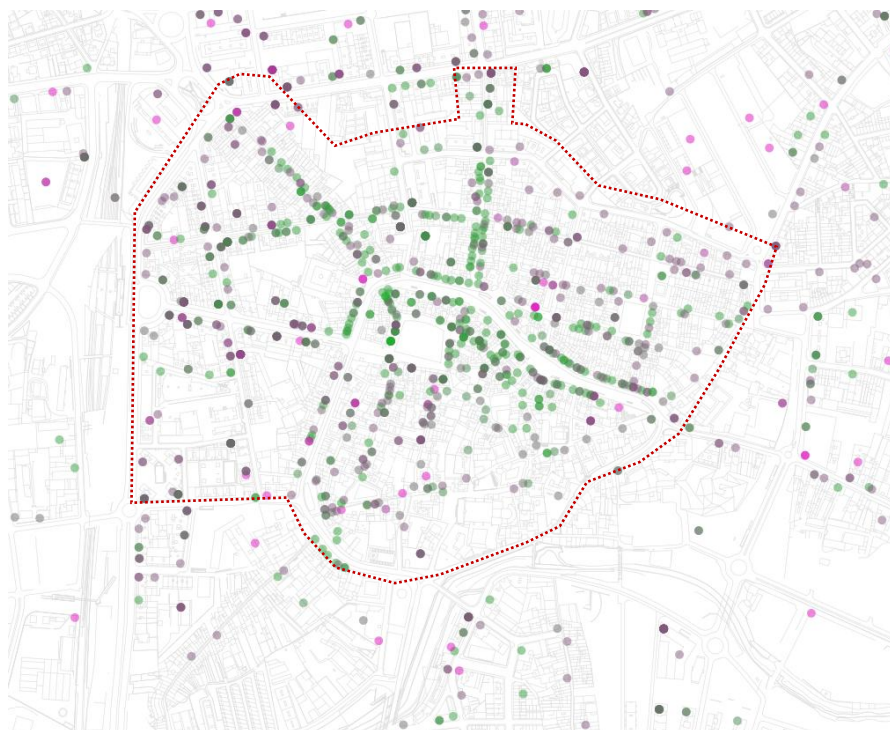
Per l'anàlisi i la diagnosi de la situació actual s'han utilitzat les dades existents en les bases de dades de l'Ajuntament de Vic. El Gestor d'Informació d'Activitats es troba actualitzat. Anteriorment, en el moment de la redacció del Planejament, es va fer un estudi in situ de totes les activitats en la zona de la Ciutat antiga, on es podien comprovar els usos en planta baixa en aquell moment. S'han analitzat també les dades de l'Observatori dels Centres Urbans i Comerç de les ciutats mitjanes catalanes.



Font. POUM- Ajuntament de Vic

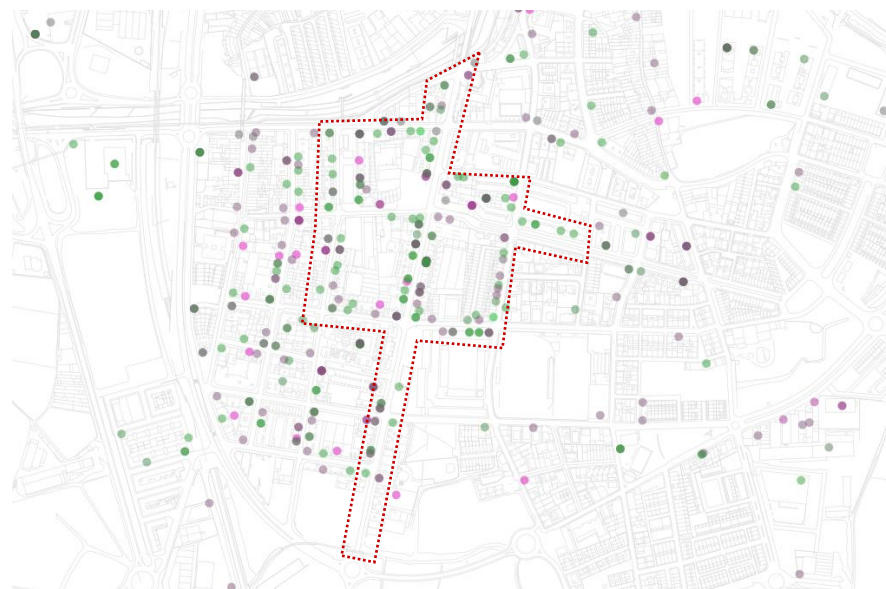
La classificació de les activitats en el GIA ens permet conèixer les activitats segons el seu estat legal, segons la classificació general i segons les activitats. Aquesta última classificació és la que ha servit de base per analitzar les activitats de la ciutat i concretament en aquest àmbit.

SUMATORI DE TOTES LES ACTIVITATS



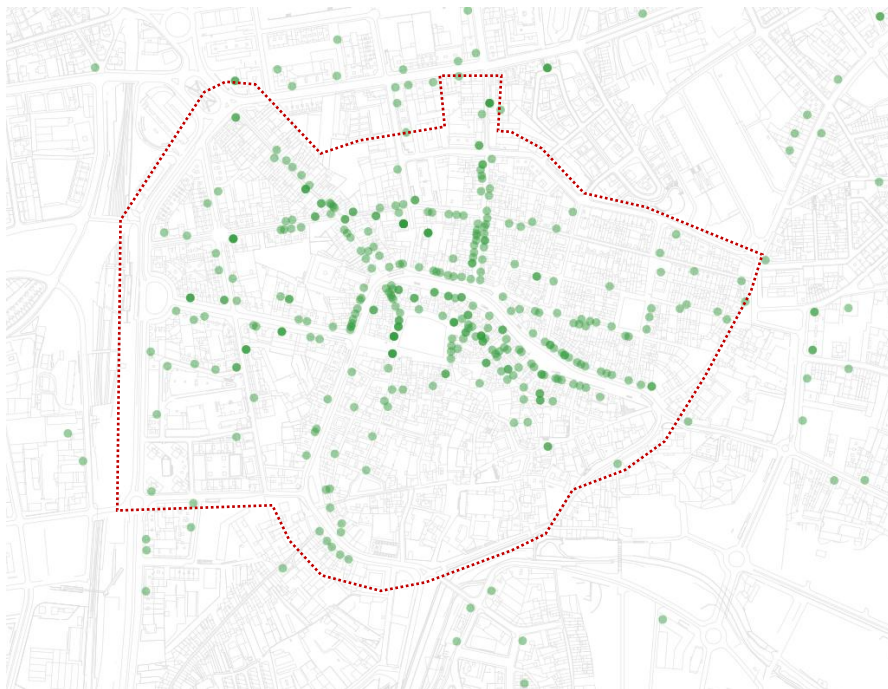
Font. GIA- Ajuntament de Vic

La classificació de les activitats segons el GIA i que es detallen a continuació són: Activitat comercial, d'hostaleria o restauració, de serveis, d'indústria i finalment altres activitats.



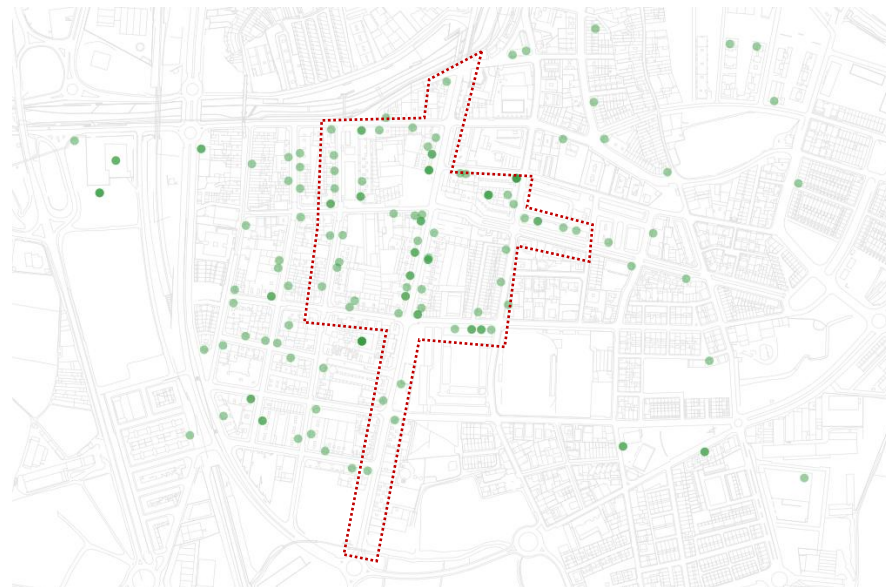
Font. GIA- Ajuntament de Vic

ACTIVITAT COMERCIAL



Font. GIA- Ajuntament de Vic

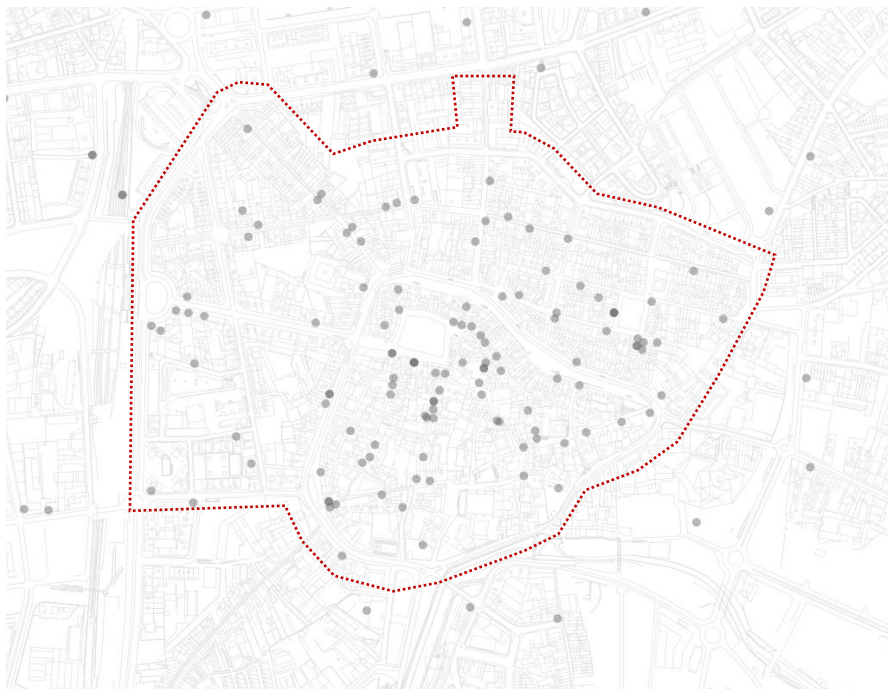
L'activitat comercial es concentra a la zona nord del centre històric entre la plaça Major, el carrer dels Argenters, les rambles (Passeig, Carme i Davallades), carrer de Manlleu, carrer de Gurb, Portal de la Rambla i el carrer del Pla de Balenyà.



Font. GIA- Ajuntament de Vic

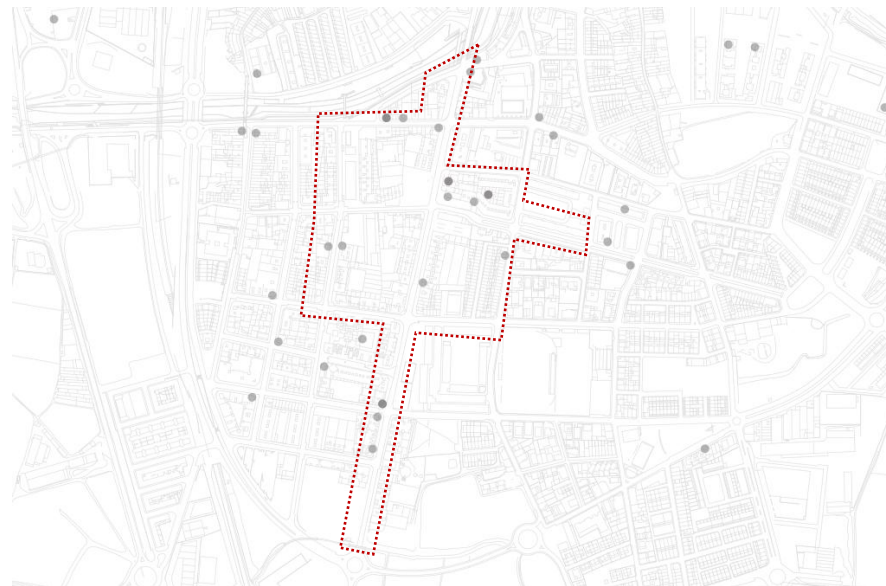
L'activitat comercial d'aquesta zona es concentra principalment al llarg del Passeig de la Generalitat, la rambla de Josep Tarradellas i el carrer de Bisbe Strauch.

ACTIVITAT D'HOSTALERIA O RESTAURACIÓ



Font. GIA- Ajuntament de Vic

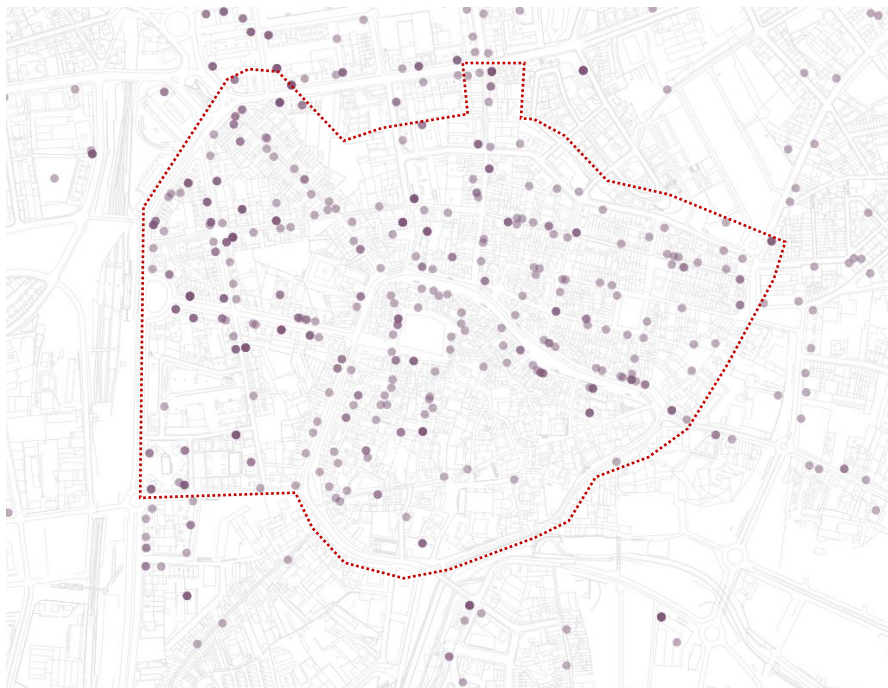
Una de les principals dificultats per al desenvolupament de l'activitat de restauració dins del centre urbà està relacionada amb **les limitacions derivades de l'edificació consolidada**. En edificis antics o protegits, la implantació de determinades instal·lacions imprescindibles per a l'operativa del negoci —com xemeneies, extractors, sistemes de ventilació, conduccions de gas o altres equipaments tècnics— pot resultar complexa o fins i tot incompatible amb la normativa de conservació patrimonial.



Font. GIA- Ajuntament de Vic

Aquesta situació es veu accentuada en aquells immobles que formen part dels **conjunts històrics o catalogats** de la ciutat, on qualsevol intervenció sobre la façana, la coberta o els espais comuns està subjecta a restriccions estrictes per garantir la preservació de l'entorn arquitectònic i urbà.

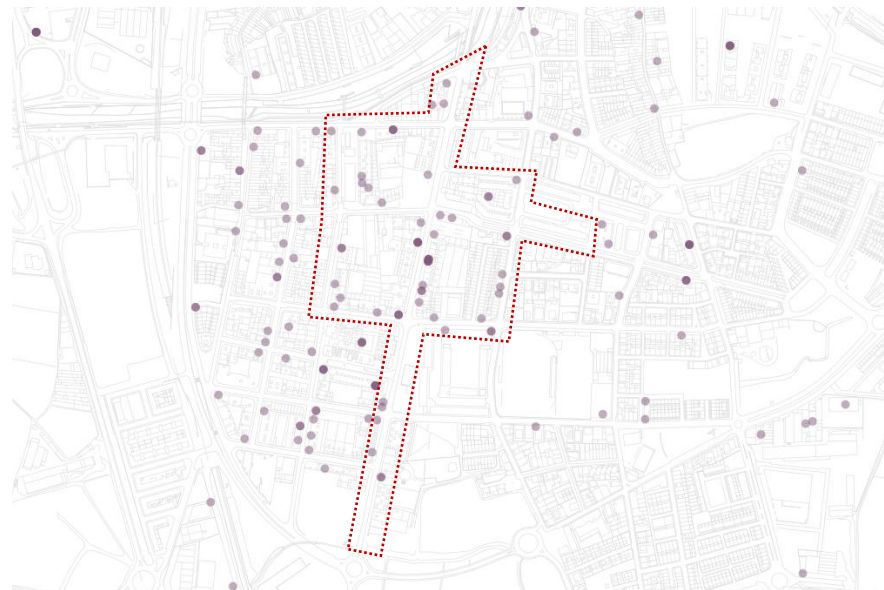
ACTIVITATS DE SERVEIS



Font. GIA- Ajuntament de Vic

És important diferenciar clarament les activitats de serveis directes a les persones amb una clara vocació d'atenció al públic en general (perruqueries, agències de viatges...) que els de serveis professionals (despatxos, oficines bancàries, agències immobiliàries...).

La raó principal és que aquestes categories presenten **dinàmiques i requisits urbans molt diferents**. Les activitats de serveis a la venda tenen una vocació clara d'atenció continuada al públic i generen fluxos constants de persones, vitalitat al carrer i una interacció més elevada amb l'espai públic.

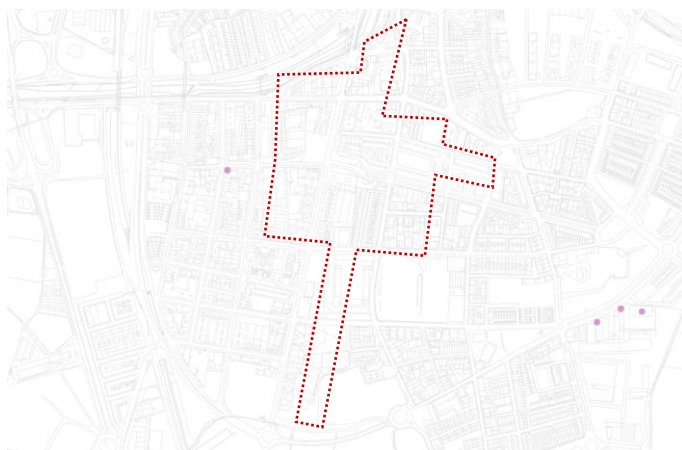
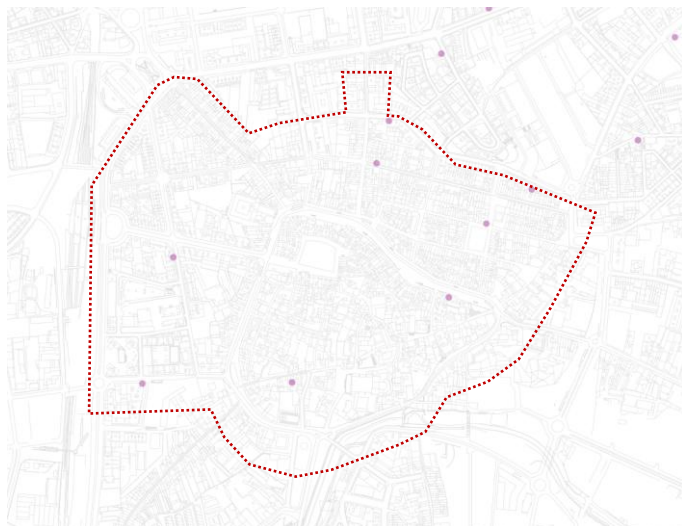


Font. GIA- Ajuntament de Vic

En canvi, els serveis professionals, tot i estar oberts al públic, acostumen a oferir una **atenció més puntual i dirigida**, amb presència reduïda de clients i amb un impacte menor sobre la vida urbana i la continuïtat del comerç.

Aquesta diferenciació és clau per al Pla especial, ja que permet **classificar correctament els usos i establir criteris de regulació adaptats a cada tipus d'activitat**, assegurant que les zones amb més concentració d'usos comercials i de proximitat mantinguin la vitalitat urbana, mentre que les àrees amb usos professionals no fragmentin la continuïtat de l'activitat comercial ni la relació amb l'espai públic.

ACTIVITAT INDUSTRIAL



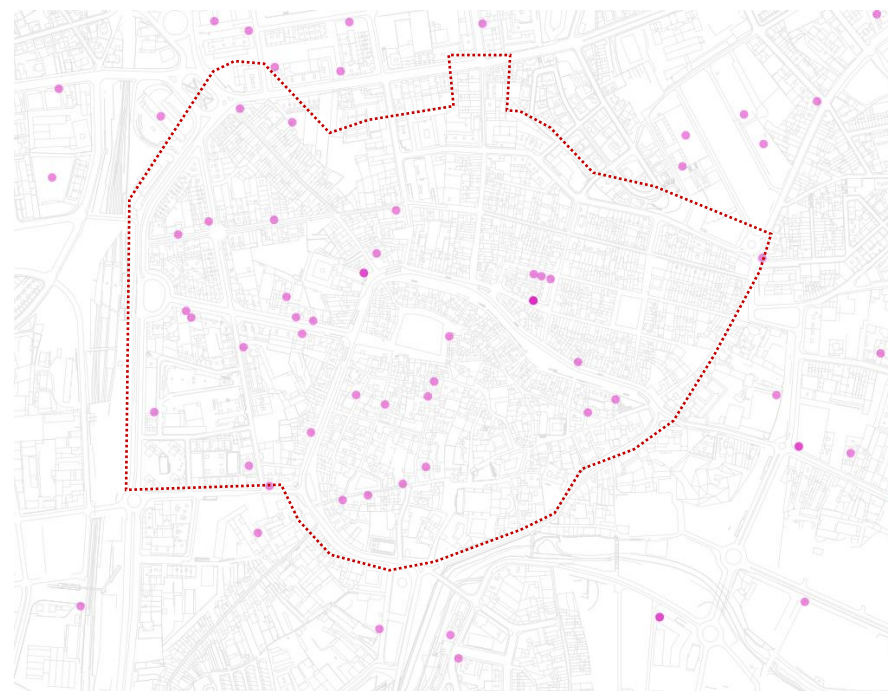
Font. GIA- Ajuntament de Vic

Les activitats que es troben en aquesta classificació són les activitats següents:

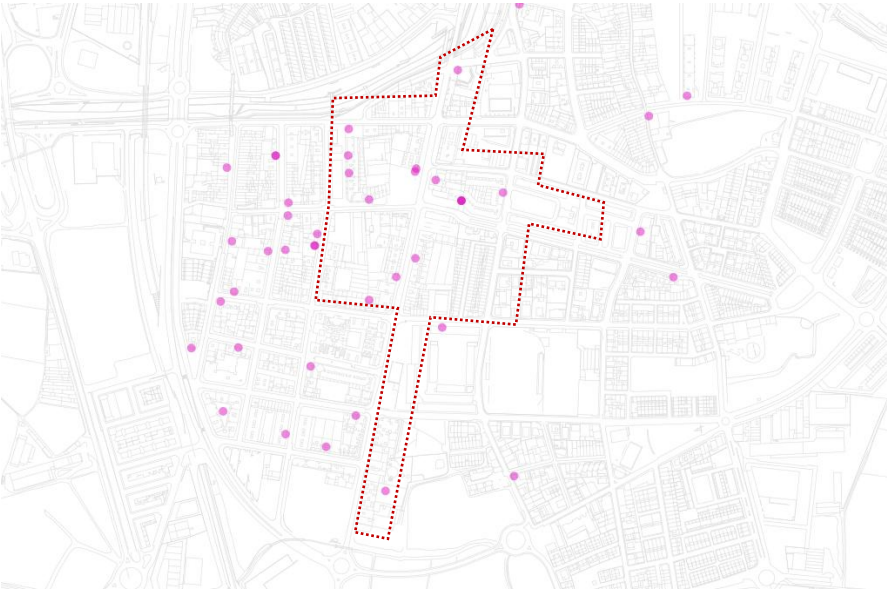
SYNLAB (Laboratori); Fusteria Garriga; Laboratori Fargas; XIXOVIC; KYKEON ANALYTICS; DUIBUQUI, SL (Fabricació de productes d'alimentació d'animals de granja) i CASA RIERA ORDEIX (Fàbrica de llonganisses).

A l'àmbit sud no hi consta cap activitat classificada com a industrial.

ALTRES ACTIVITATS



Font. GIA- Ajuntament de Vic



Font. GIA- Ajuntament de Vic

En aquest cas, dins de la classificació d'aquestes activitats, trobem sobretot aparcaments de comunitats de propietaris.

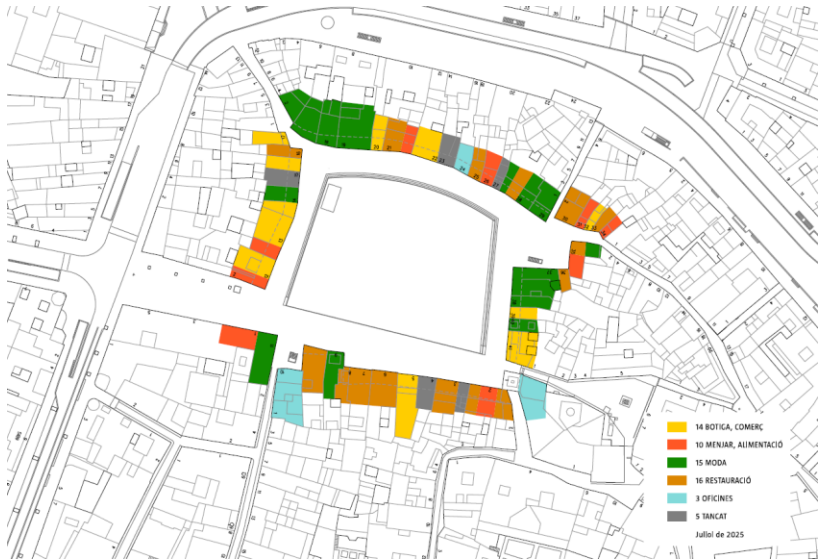
ANÀLISI DETALLADA DE LES PLACES:

En aquesta anàlisi s'ha realitzat un estudi detallat de les places per conèixer-ne la realitat.

PLAÇA MAJOR:

núm	Nom activitat	Tipus activitat	Total Façana	Total aparador
1	AJUNTAMENT DE VIC	OFICINA AT. CIUTADANA	27,2	6,5
2	LA CRÉPERIA	RESTAURACIÓ	8,4	1,7
2	SANT PONÇ HERBOLARI	HERBORISTERIA	7,6	5
2	LA NOUR	RESTAURACIÓ	4,8	2,5
3	NOMAD	RESTAURACIÓ	12	4,5
4	LOCAL TANCAT		6,5	
5	GAES	BOTIGA	7,5	4,5
6	VIENA	HOSTELERIA	9,5	5,8
7	SUSHI MORE	HOSTELERIA	4,2	2,9
8	EL RACÓ	HOSTELERIA	6,2	4,1
9	UISSOS	BOTIGA DE ROBA	16,8	6,3
10	VIATGES ALEMANY (A)	ÀGENCIA TURISME JUVENIL	25,5	4,2
10	365 (B)	RESTAURACIÓ	25,5	7,8
11	SYSTEM ACTION	BOTIGA DE ROBA	13	3,7
12	FORN DE ST. MIQUEL (A)	FLECA	16	3,1
12	IMPREMTA ANGLADA (B)	LLIBRERIA	16	3,7
12	CIC SOL (C)	ULLERES DE SOL	16	1,8
12	COQUES PERAFITA (D)	ALIMENTACIÓ	16	5,3
13	ÓPTICA UNIVERSITÀRIA (A)	ÓPTICA	11	5,2
13	RELLOTGERIA PRAT (B)	JOIERIA	11	2,2
14	INSIGNIA (A)	BOTIGA ROBA	10,5	2,8
14	NOGUÉ (B)	JOIERIA	10,5	2,4
15	ÓPTICA ESTRADA (A)	ÓPTICA	10	3,5
15	LOCAL TANCAT (B)		10	3,2
16	APOLO'S LOUNGE	RESTAURACIÓ	4,3	2,8
17	FARMÀCIA	SERVEIS DE SALUT	8,6	2,9
18	BENETTON	BOTIGA DE ROBA	24,8	17
19	SETÍ	BOTIGA ROBA INTERIOR	3,8	2,5
19	CASAS	SABATERIA	6,5	3,5
20	MANICURA DE MODA	UNGLES	4,7	2,3
21	RACÓ DE L'IBÈRIC	RESTAURACIÓ	12,4	4,5
22	M. BOOTS (A)	SABATERIA	9,8	2
22	ENRIC COSTA (B)	JOIERIA	9,8	3,9
23	LOCAL TANCAT (A)		6,4	
23	NOU BAR "LOCAL TANCAT"		6,4	
24	LA CAIXA	ENTITAT BANCÀRIA	9,4	
25	PETIT BISTRO	RESTAURACIÓ	5	2
26	XIXO VIC	GELATERIA	4,8	3
27	LOCAL TANCAT		3,7	

28	BIJOU BRIGITTE	BOTIGA BISUTERIA	6,2	3,9
29	VESTA HOME (A)	BOTIGA ROBA	13,6	4,5
29	BIBA (B)	BOTIGA BOSSES	13,6	2,5
29	L'SNACK (C)	RESTAURACIÓ	13,6	1,9
30	LA PLAÇA	RESTAURACIÓ	8,3	2,6
31	CAN SOLÀ	ALIMENTACIÓ	3,6	2,6
32	MONTE CASH	COMPREM OR	2,8	1
33	LE PETIT BAR	RESTAURACIÓ	2,8	1,5
34	CAN VILADA	ALIMENTACIÓ	3,3	2,1
35	NOIR BLANC (A)	VENDA TOFONES	16,1	1,7
35	POLLASTRE DEL MONTSENY	ALIMENTACIÓ	16,1	1,9
35	VACANAL	GELATERIA	4,9	
36	VACANAL	HAMBURGUESERIA	4	1,8
37	MS MODE	BOTIGA ROBA	23,2	9,5
38	ITTIVIC	BOTIGA ROBA	4,3	2,1
39	VISUAL OPTI-3	ÓPTICA	4,4	2,4
40	MIMA'L	CENTRE ESTÈTICA CANINA	4,1	3,3
41	ALE-HOP	BOTIGA DE REGALS	11,6	5,1+7,6=12,7



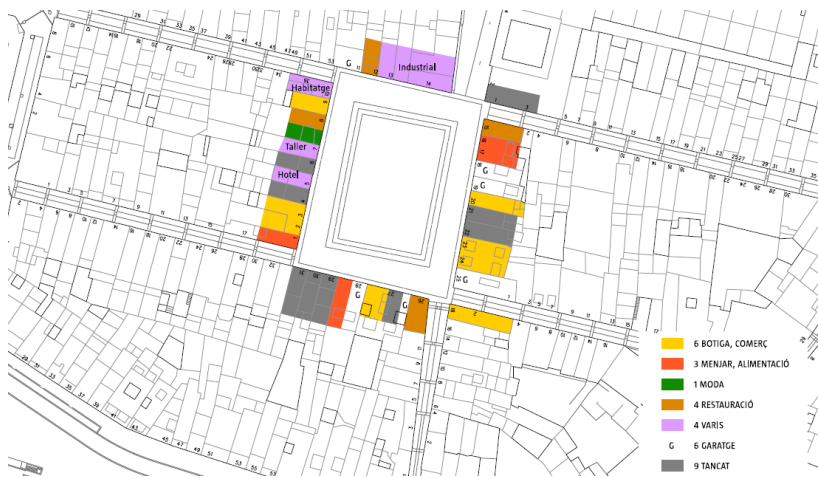
PLAÇA DEL PES

número	Nom activitat	Tipus activitat	Total Façana	Total aparador
2	ROMAN PREMIUM PIZZA	HOSTELERIA	6,4	3,8
3	LOCAL TANCAT		3,7	2
4	MR. COFFEE	HOSTELERIA	4,2	2,3+0,8=3,1
5	LA GRUTA (A)	HOSTELERIA	26	2,4+2,4=4,8
5	CA L'ESTEVE (B)	HOSTELERIA	26	2,4
5	ÀNIMA (C)	RECORDS DE VIC BOTIGA	26	2,4
5	CAN PAU (D)	QUEVIURES	26	2,5
5	MERCERIA POUS €	MERCERIA	26	2,4
6	VICGOTIS (A)	BARBERIA	13,8	2,2
6	LA TRATTORIA (B)	PIZZERIA	13,8	0,8+2=2,8
6	CAN MARIANO (C)	CARNISSERIA	13,8	2,1
7	LA TAVERNA D'EN NORTON	HOSTELERIA	22,8	5,6
7	COLLFRED (B)	CARN I EMBOTIT	22,8	9,7
S/N	OFICINA TURISME	AJUNTAMENT DE VIC	45,2	2,9

PLAÇA DELS SANTS MÀRTIRS

número	Nom activitat	Tipus activitat	Total Façana	Total aparador
1	CARNISSERIA NORDINE (A)	ALIMENTACIÓ	14,6	2,3
1	ELLES (B)	FLORISTERIA	14,6	3,5
4	LOCAL TANCAT		5	
5	STANCES	APARTAMENTS		
6	LOCAL TANCAT	TURÍSTICS	4,5	1,4
7	VERNIS	VIVENDA	4,8	
8	EL FIL	ESPAI TALLER ESTUDI	4,7	2
8	DISTRICTE 08500	ROBA SEGONA MÀ	4,8	2,8
9	TATUATGE ARTÍSTIC	FLECA	5	2,5
10	LOCAL TANCAT	CENTRE DE TATUATGES	5,4	2,9
12	BAR XURRERIA		5	
14	CASA RIERA ORDEIX	RESTAURACIÓ	5,3	2
15	BAR NOU IDEAL	EMBOTITS (OFICINA)	16	
17	SALVANS	RESTAURACIÓ	5	1,9
20	PANADÈS	CARNISSERIA	8,2	3,7
21	LOCAL TANCAT	INTERIORISME	4,7	1,9
22	LOCAL TANCAT	PUIG PERRUQUER	5,2	
23	EL RACÓ DELS ENCANTS	PALPA CALMA	4,9	
26		BOTIGA D'ANTIGUITATS	10	4,7
27	LOCAL TANCAT (A)	RESTAURACIÓ	5	1,8
		SUPERMERCAT PLAÇA	14	
		BOTIGA DE PRODUCTES		
27	AURA COMERCIAL (B)	DE BELLESA	14	4
28	AMBLÀS	PASTISSERIA	9,5	3,2
29	LOCAL TANCAT		5,1	
30	LOCAL TANCAT		4,5	

31 LOCAL TANCAT FORN DE LA PLACETA 5



RAMBLA DE JOSEP TARRADELLAS

número	Nom activitat	Tipus activitat	Total Façana	Total aparador
1	ASSECA / PLANXA (A)	BUGADERIA	20	9,5
1	CHAPLIN	RESTAURACIÓ	20	6,8
2		BOTIGA DE MOBLES DE SEGONA MÀ	26	15
3	VIDEO SERVICE	BOTIGA D'INFORMÀTICA	15	6
4	LOCAL TANCAT		20,5	
	SUPERMERCAT			
7	"SENSE NOM"	ALIMENTACIÓ	12,5	4,5
8	LOS HERMANOS	ALIMENTACIÓ	14	5
9	LOCAL TANCAT (A)		12	
9	LOCAL TANCAT (B)		12	
10	SERVEI OFICIAL	REPARACIÓ TV-VIDEO-AUDIO	14	3
11	PSC OSONA (A)	PARTIT POLÍTIC	12	3
	BAR CAFETERIA LISA			
11	(B)	RESTAURACIÓ	12	4,7
12	EGA VIC (A)	SERVEIS D'ENGINYERIA	14	5+5=10
12	BOMBOLLETRES (B)	XOCOLATERS	14	3(VIDRE OPAC)
	COMUNALITAT VIC			
13	(A)		12	2,6
13	EL PONT (B)	ESPAI VEÏNAL DEL REMEI	12	5

	5	TALLER DE REPARACIÓ DE TELÈFONS		
14	STARMOBILESENER	MÒBILS	26	4
15	LES LLANES (A)	BOTIGA DE LLANES	21	2,8
15	COP DE TISORA (B)	PERRUQUERIA	21	5
15	LOCAL TANCAT (C)		21	

PLAÇA DE L'ESTACIÓ

número	Nom activitat	Tipus activitat	Total Façana	Total aparador
1	BASAR	COMERÇ AL DETALL	6	6
1	CELLER D'EN MIQUEL	RESTAURACIÓ	10,5	10
2	CROAKS	RESTAURACIÓ	16	10
3	CITY DÖNER KEBAB	RESTAURACIÓ	8,5	4
5	ASEPEYO	SANITARI	37	30
8	SQ Bar	RESTAURACIÓ	5	4,5
8	L'HABITATGE	IMMOBILIARIA	9	8

L'anàlisi específica de les places ha permès determinar **quin és el percentatge màxim d'activitats de restauració que aquests espais poden absorbir** sense perdre el seu equilibri funcional. L'objectiu principal és evitar que esdevinguin espais especialitzats gairebé exclusivament en bars i restaurants, situació que sovint comporta problemàtiques veïnals associades al soroll, a la intensificació de l'ús nocturn i a la pèrdua de qualitat de vida dels residents.

Les places constitueixen **elements clau de centralitat urbana**, tant a escala de barri com de ciutat. Són espais de trobada, relació social i convivència, i exerceixen un paper fonamental en la cohesió urbana i en la dinamització del teixit comercial de proximitat. Per aquest motiu, és essencial preservar-ne el caràcter de **mixtura d'usos**, afavorint la coexistència equilibrada entre comerç quotidià, serveis a la venda, restauració i altres activitats compatibles amb l'ús residencial.

La concentració excessiva d'un únic tipus d'activitat, especialment la restauració, comporta el risc de generar un **monocultiu funcional** que empobreix la diversitat comercial, debilita el model de comerç mediterrani i pot derivar en processos de

substitució d'usos i de pèrdua de comerç de proximitat. Aquesta dinàmica ja s'ha produït en altres municipis, on places i espais centrals han acabat convertint-se en zones gairebé exclusives de restauració, amb una activitat intensiva i poc diversificada, tot afavorint processos de gentrificació i de substitució de les dinàmiques locals.

En aquest context, el Pla especial estableix criteris per **regular la presència de la restauració en aquests espais**, amb la voluntat de garantir un equilibri entre activitat econòmica, qualitat de vida veïnal i vitalitat urbana, assegurant que les places continuïn sent espais inclusius, diversos i representatius del model de ciutat compacta i mediterrània.

SINGULARITAT DEL PUNT D'INTERÈS ARTESANAL DEL CARRER DE LA RIERA

En l'àmbit de regulació ens trobem un Punt d'Interès Artesanal que va ser declarat Punt d'Interès Artesanal de Catalunya el dia 6 de novembre de 2018 pel Consorci de Comerç, Artesania i Moda de Catalunya i publicat al DOGC Núm. 7752, el 21 de novembre de 2018.

Està situat al barri del Seminari Vell, al cor de la ciutat de Vic, en ple centre històric. Els seus edificis, les seves places, la seva història i el comerç singular de petits emprenedors, artesans, artistes i creatius el converteixen en un carrer únic i diferent.

Al llarg del carrer es disposen botigues i tallers situats en espais amb identitat pròpia que ofereixen productes personalitzats i artesanals i configuren el Punt d'Interès Artesanal, on s'hi poden trobar tallers de ceràmica, de restauració, de treballs de cuir, de serigrafia, de gravat, de joieria, de forja... i altres negocis singulars com llibreries, barberia, pastisseria creativa, tallers d'artistes i restaurants.

El llistat d'artesans del carrer:

	Activitat
La Vitrina	Restauració d'antiguitats
Claror Disseny	Estudi de disseny
Kiwe Studio	Estudi de disseny
Mava Joies	Disseny i creació de joies
Nquart Leather	Artesania amb cuir
Àngel Garriga	Fusteria
Sama Genís Orriols	Gresos i porcellana
Carme Solà (AABisell)	Pintura i gravat
Sol Roca Coma (AABisell)	Ceràmica
Antoni Garcia Serrat (AABisell)	Pintura i gravat
Ferran Machado (AABisell)	Ceràmica
Taller botiga de Sant Tomàs	Artesania amb valor social
L'estrangera	Pedagogia artística i altres
La quitxalla	Taller d'artesanía
Espai Flum	Multidisciplinar
El Taller de Jacque	Costura
Sant Cacao	Xocolater artesà

5.4 Conclusions finals

Segons l'anàlisi i la diagnosi portades a terme entorn de les activitats existents a la ciutat de Vic, a grans trets, podem concloure el següent:

- El comerç de la ciutat de Vic es concentra principalment en dos nuclis: el centre de la ciutat i l'àmbit del Passeig de la Generalitat amb el barri del Remei i l'Estadi. Aquesta estructura del teixit comercial posa de manifest la importància estratègica d'aquests dos àmbits dins del funcionament econòmic i urbà de la ciutat.

Aquest fet reforça la necessitat que el Pla especial estableixi mesures orientades a **mantenir i consolidar l'activitat comercial existent**, així com a evitar tant la degradació derivada del tancament de locals i la consegüent desertització comercial, com els processos de substitució d'usos que comportin una concentració excessiva d'activitats d'una mateixa categoria.

La proliferació d'un únic tipus d'activitat pot generar situacions de **monocultiu comercial**, amb la pèrdua de diversitat funcional i l'afebliment del model comercial propi de la ciutat. Per aquest motiu, el Pla especial esdevé una eina clau per garantir l'equilibri entre usos, preservar la diversitat comercial i assegurar la continuïtat d'un model de comerç de proximitat integrat en el teixit urbà i social de Vic.

- S'ha observat que dins d'aquests dos nuclis hi ha una concentració comercial molt clara en determinats carrers del centre de la ciutat que actuen com a eixos comercials estructurants. Tenen una continuïtat de façanes comercials i creen una centralitat urbana amb una elevada accessibilitat i afluència de vianants. Aquesta realitat és un element clau a tenir en compte en el Pla especial, que ha de contribuir a **preservar i reforçar aquesta estructura comercial existent**, evitar-ne la fragmentació i assegurar la continuïtat dels eixos comercials com a espais de referència per al comerç de proximitat i la vida urbana.
- Les places, tal com s'ha exposat detalladament en apartats anteriors, han estat analitzades de manera individualitzada amb l'objectiu d'estudiar la tipologia d'activitats que s'hi implanten i quin és el seu impacte. Aquesta anàlisi específica permet establir criteris ajustats a les característiques de cada espai i regular de manera adequada la presència de les activitats de restauració en aquests àmbits, garantint l'equilibri entre activitat econòmica, ús ciutadà i qualitat de vida veïnal.
- La singularitat del Punt d'Interès Artesanal ubicat al voltant del carrer de la Riera s'ha de potenciar i reforçar. El Pla especial ha de regular les activitats d'aquest punt per potenciar i incrementar les activitats artesanals.
- Evitar el monocultiu de determinades activitats. Quan determinades activitats comercials de la mateixa especialitat es concentren en una zona concreta

provoquen el reemplaçament del comerç existent i provoquen la pèrdua de diversitat comercial imprescindible per garantir l'equilibri.

6. CRITERIS I OBJECTIUS

6.1 Objectius del Pla especial

OBJECTIUS ESTRATÈGICS

L'objectiu fonamental del Pla especial és el **d'equilibrar els usos urbans** de la ciutat de Vic per mitjà de la regulació de les activitats comercials, les oficines, els serveis, la restauració, els tallers d'artesanía i altres usos.

Com s'ha comentat en l'objecte del Pla, els objectius estratègics són els següents:

- **Preservar i potenciar el comerç de proximitat i de qualitat existent.**
- **Regular i ordenar els usos i les activitats per evitar distorsions del model de ciutat existent que es vol mantenir i preservar.**
- **Garantir la seguretat i la convivència ciutadana.**

OBJECTIUS ESPECÍFICS

Els objectius específics del Pla especial de la ciutat de Vic són:

- La regulació normativa en coherència amb les determinacions del POUM.
- Impulsar la coexistència i l'equilibri entre els usos residencials d'habitatge i els usos comercials, de serveis i de lleure.

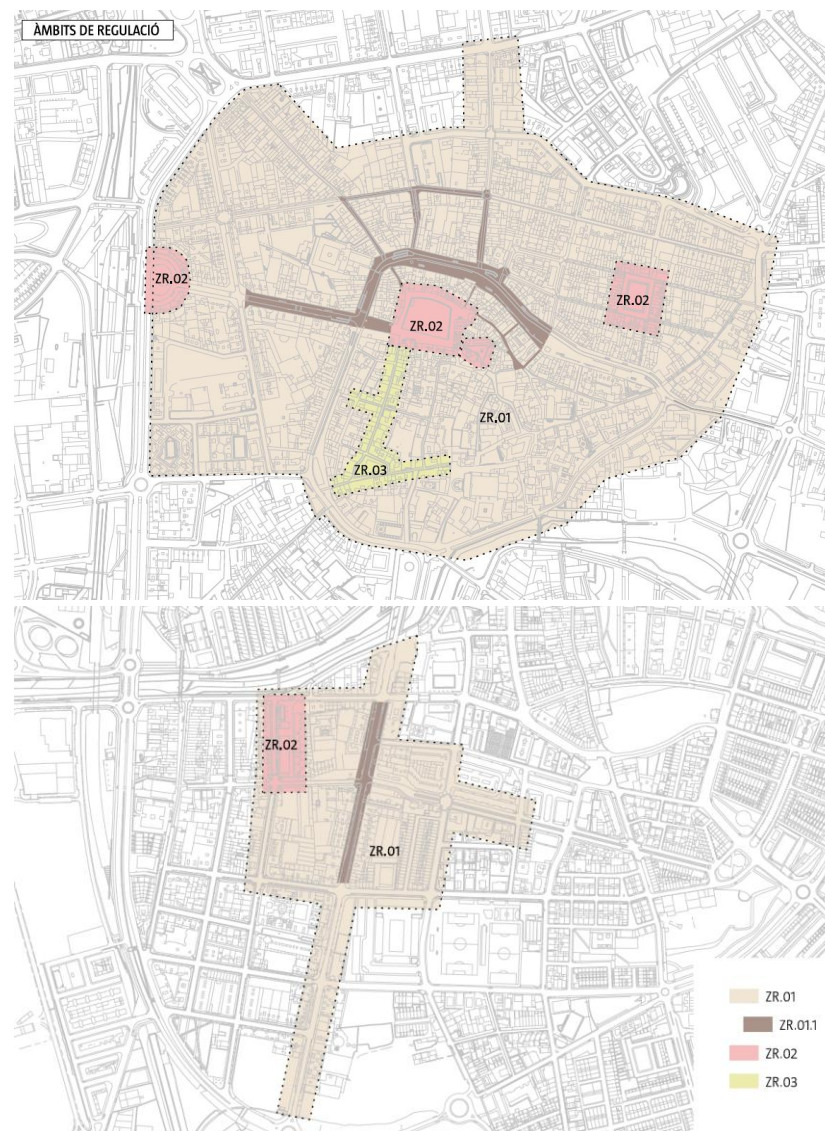
- Millorar i potenciar l'equilibri del comerç del model de ciutat mediterrània, fomentant la continuïtat comercial, les activitats econòmiques d'aparador i els eixos comercials.
- Assolir major precisió en la regulació dels establiments, edifici a edifici.
- Permetre, d'una banda, la implantació d'activitats quan el teixit urbà encara ho admeti i, de l'altra, la restricció d'activitats quan la concentració no n'afavoreixi la mixtura.
- Assegurar la comprensió dels instruments normatius per part de tots els agents implicats.

6.2 Delimitació de l'àmbit d'actuació. Zones de regulació

A partir de l'anàlisi i la diagnosi es delimiten tres zones de regulació (ZR) i s'estableixen unes regulacions genèriques per a la resta de la ciutat residencial.

- **[ZR 01]** Centre de Vic – Passeig de la Generalitat- Remei
- **[ZR 02]** Places (Major, Sants Màrtirs, Pes, Rambla Tarradellas i Estació)
- **[ZR 03]** Punt d'Interès Artesanal entorn del carrer de la Riera

A la zona de regulació 01. Centre de Vic – Passeig de la Generalitat – Remei, es delimita una subzona la **[ZR 01.1]** per potenciar els eixos comercials que s'han especificat en l'anàlisi i que és on hi ha més concentració d'activitat comercial.



6.3 Tractament del Pla especial per a cada tipus d'establiment

Les principals característiques de la regulació del Pla especial es poden resumir en els següents punts:

- Es delimiten tres zones de regulació (ZR) per tal que reflecteixin les especificitats dels diferents àmbits del teixit urbà.
- Es classifiquen les diferents activitats regulades pel Pla especial a partir de la CCAE – 2025 i relacionat amb les activitats regulades en el POUM.
- El Pla especial regula les condicions d'emplaçament d'aquestes activitats d'acord amb els objectius del Pla.

6.4 Tipus d'establiments

Els establiments que regula al Pla especial es defineixen d'acord amb el POUM de Vic i d'acord amb la CCAE-2025:

[1] COMERÇ: D'acord amb el POUM l'ús de comerç comprèn les activitats de venda de productes de tota naturalesa, a l'engròs o al detall, sigui en establiments comercials individuals o col·lectius.

L'ús comercial al detall és el que té per objecte la venda al detall i seguint la Classificació catalana d'activitats econòmiques (CCA-2025) es classifiquen en:

[1.1.] ALIMENTACIÓ. Comerç alimentari que té per objecte la venda al detall de fruites i hortalisses, carn i productes carnis, peix i marisc, pa i productes de fleca, begudes i alimentació en establiment especialitzat, celler i vinoteca, productes de tabac i derivats, vènding i supermercat. D'acord amb la CCAE – 2025: *Secció G – Divisions 47 – Grups 472 (Comerç al detall de productes alimentaris, begudes i tabac) i Grups 471 (Comerç al detall no especialitzat).*

S'inclou en aquest grup qualsevol altre tipus d'establiment assimilable a la seva definició.

[1.2.] EQUIPAMENTS PER A LA LLAR. Comerç al detall de productes per a la llar, tèxtils, ferreteria, pintures i vidre, catifes, moquetes i revestiments, electrodomèstics, mobles i altres articles d'ús domèstic, flors, plantes i aliments per a animals, basars. D'acord amb la CCAE – 2025: *Secció G – Divisions 47 – Grups 475 (Comerç al detall d'altres productes d'ús domèstic) i Grups 477 (Comerç al detall d'altres articles).* S'inclou en aquest grup qualsevol altre tipus d'establiment assimilable a la seva definició.

[1.3.] EQUIPAMENTS PER A LA PERSONA. Comerç al detall de productes per a la persona, peces de vestir, calçat i articles de cuir, articles mèdics i ortopèdics, productes cosmètics i higiènics, rellotgeria i joieria. D'acord amb la CCAE – 2025: *Secció G – Divisions 47 – Grups 477 (Comerç al detall d'altres articles).* S'inclou en aquest grup qualsevol altre tipus d'establiment assimilable a la seva definició.

[1.4.] LLEURE I CULTURA. Comerç al detall de productes de caràcter cultural i de lleure, llibres, periòdics i articles de papereria, articles d'esport, jocs i joguines, vehicles de motor i recanvis. D'acord amb la CCAE – 2025: *Secció G – Divisions 47 – Grups 476 (Comerç al detall d'articles culturals i recreatius) i Grups 478 (Comerç al detall de vehicles de motor i recanvis).* S'inclou en aquest grup qualsevol altre tipus d'establiment assimilable a la seva definició.

[1.5.] ALTRES. Comerç al detall d'altres subcategories tals com farmàcia, estanc, equips per a les TIC, venda i compra d'or. D'acord amb la CCAE – 2025: *Secció G – Divisions 47 – Grups 476 (Comerç al detall d'articles culturals i recreatius) i Grups 478 (Comerç al detall de vehicles de motor i recanvis).* S'inclou en aquest grup qualsevol altre tipus d'establiment assimilable a la seva definició.

[2] OFICINES I ADMINISTRATIU: D'acord amb el POUM l'ús d'oficines i administratiu comprèn les activitats administratives, de gestió i burocràtiques, de caràcter públic o privat, que no tenen una vocació d'atenció al públic general. S'inclouen els despatxos de professionals liberals (advocats, notaris, gestors, arquitectes, etc.), les oficines d'empreses, les oficines de les administracions públiques i d'altres similars.

D'acord amb la CCAE – 2025: *Secció K (Telecomunicacions, serveis informàtics i d'informació) – Divisions 61/62/63; Secció N (Activitats professionals, científiques i tècniques) – Divisions 69/70/71/72/73/74/75; Secció O (Activitats administratives i serveis auxiliars) – Divisions 77/78/79/80/81/82; Secció P (Administració pública, defensa i seguretat social) – Divisions 84; Secció T (Altres serveis) – Divisió 94.* S'inclou en aquest grup qualsevol altre tipus d'establiment assimilable a la seva definició.

[3] SERVEIS: D'acord amb el POUM l'ús de serveis comprèn les activitats de serveis directes a les persones, de caràcter públic o privat, amb accessibilitat pública i amb una clara vocació d'atenció al públic en general. S'inclouen les perruqueries, centres d'estètica, bugaderies domèstiques, agència de viatges, oficines d'entitats financeres, consultes veterinàries (sense pernoctació i sense servei 24 hores), immobiliàries, administracions de loteries, oficines postals i de correus, oficines d'atenció al ciutadà de les administracions públiques, i d'altres similars.

D'acord amb la CCAE – 2025: *Secció L (Activitats financeres i d'assegurances) – Divisions 64/65/66; Secció M (Activitats Immobiliàries) – Divisions 68; Secció T – Divisions 96 – Grups 961 (Rentatge i neteja de peces tèxtils i de pell), Grups 962 (Perruqueria i altres tractaments de bellesa), Grup 963 (Pompes fúnebres i activitats relacionades), Grup 969 (Altres activitats de serveis personals).* S'inclou en aquest grup qualsevol altre tipus d'establiment assimilable a la seva definició.

[4] RESTAURACIÓ: D'acord amb el POUM, l'ús de restauració és el que s'exerceix en els establiments que tenen com a objecte oferir menjars i begudes al públic assistent, mitjançant preu, per tal que siguin consumides en el mateix establiment (restaurant, bars, restaurants-bar, establiments de menjars preparats amb degustació i similars).

D'acord amb la CCAE – 2025: *Secció I – Divisions 56 – Grups 561 (Restaurants i serveis de menjars), Grups 562 (Serveis de càterin i altres serveis de menjars) i Grup 563 (Serveis de begudes).* S'inclou en aquest grup qualsevol altre tipus d'establiment assimilable a la seva definició.

[5] ARTESANIA I TALLERS: D'acord amb el POUM, l'ús d'artesanía i tallers comprèn les activitats de transformació, reparació, manteniment o reutilització de productes, a petita escala, pròpies de la vida urbana, no susceptibles de causar molèsties a l'entorn i compatibles amb l'habitatge, amb un límit de superfície de fins a 300 m². Seran activitats que per les seves característiques no molestin per emanació de gasos, pols, olors, o donin lloc a sorolls i vibracions que puguin ser causa de molèsties pels habitatges veïns. Inclou els tallers i les petites indústries artesanals, obradors d'alimentació, tallers d'artistes, tallers de reparació d'electrodomèstics, tallers de reparació de vehicles, i similars.

S'inclou el repertori de famílies d'oficis artesans i el d'oficis d'artesanía alimentària, i les següents activitats d'acord amb la CCAE – 2025: *Secció T – Divisions 95 (Reparació d'ordinadors, efectes domèstics i vehicles de motor) – Grups 951-954.* S'inclou en aquest grup qualsevol altre tipus d'establiment assimilable a la seva definició.

[6] ALTRES USOS: En aquesta classificació s'engloben diferents usos:

- **Esportiu:** En aquest Pla especial només es regulen les activitats de l'esportiu urbà, que d'acord amb el POUM, comprèn les activitats esportives que es desenvolupen en locals, edificis i/o instal·lacions condicionades per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esport, en especial aquelles activitats que es desenvolupen majoritàriament en interiors d'edificis o són pròpies de l'entorn urbà, així com les seves instal·lacions complementàries.
D'acord amb la CCAE – 2025: Secció S – Divisió 93 (Activitats esportives, recreatives i d'entreteniment).
S'inclou en aquest grup qualsevol altre tipus d'establiment assimilable a la seva definició.
- **Sanitari-Assistencial:** D'acord amb el POUM, l'ús sanitari-assistencial comprèn les activitats relacionades amb el tractament i/o allotjament de persones amb algun tipus de malaltia. Inclou els centres, serveis i establiments sanitaris reconeguts per la legislació vigent, com ara els hospitals, consultes mèdiques o consultes d'altres professionals sanitaris, clíniques, centres d'assistència primària, i similars, així com altres centres socio-sanitaris, com les residències assistides per a gent gran, els centres de dia, els centres per discapacitats, etc.
D'acord amb la CCAE – 2025: Secció R – Divisions 86 (Activitats sanitàries).
S'inclou en aquest grup qualsevol altre tipus d'establiment assimilable a la seva definició.
- **Religiós:** D'acord amb el POUM, l'ús religiós comprèn les activitats pròpies del culte religiós en qualsevol de les seves manifestacions col·lectives.

6.5 Les condicions d'emplaçament i implantació de determinades activitats

El Pla especial estableix fins a sis condicions d'emplaçament que determinen si les activitats regulades són admeses, no admeses o admeses amb condicions, segons la seva implantació i el seu impacte sobre el teixit urbà.

En primer lloc, totes les activitats han de ser urbanísticament compatibles amb el planejament vigent. El Pla especial complementa aquesta regulació general incorporant condicionants específics per a determinades activitats que, per la seva naturalesa o intensitat, poden generar desequilibris o provocar un trencament del model de ciutat, especialment pel que fa a la diversitat d'usos, la convivència veïnal i la preservació del comerç de proximitat.

Les condicions són de distància, densitat, ubicació, especialització i urbanística.



Ajuntament de Vic



Vic,
ciutat a la
mesura humana

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'USOS I ACTIVITATS DE LA CIUTAT DE VIC

ANNEXOS

Aprovació inicial_ Pla Especial Urbanístic d'usos i activitats de la Ciutat de Vic

Annex 1: Resum de la participació

Annex 2: Projecte de l'Observatori dels Centres Urbans i Comerç de les ciutats mitjanes

RESUM DE LA PARTICIPACIÓ EN EL DESENVOLUPAMENT DEL PLA ESPECIAL

Com ja s'ha explicat a la memòria, hi va haver una primera fase de revisió d'aquest Pla especial, l'any 2019, que havia de donar continuïtat al Pla especial d'eixos comercials que s'havia derogat amb la publicació del nou planejament.

En la sessió del 3 de desembre de 2018, el Ple de l'Ajuntament de Vic va adoptar l'acord següent: *Crear la Taula de debat per la redacció del nou Pla d'usos comercials de l'Ajuntament de Vic, amb les persones, les funcions i el règim de funcionament que s'estableixen en l'annex d'aquest acord.*

Els objectius de la Taula eren:

Debatre entre el sector del comerç i el Consistori tractant tots els temes relacionats amb els usos comercials, especialment sobre la problemàtica que va generar l'antic Pla d'usos, la que podria generar l'obertura d'usos del nou POUM, la necessitat de restricció o regulació d'usos per mitjà del nou Pla Especial, encarats a protegir els interessos públics, bàsicament relacionats amb seguretat pública i amb la preservació del comerç de proximitat per assolir l'objectiu del POUM de Vic.

En concret:

1. Assolir el màxim consens possible
2. Assolir el millor equilibri entre els interessos públics a preservar
3. Estudiar tècnicament les alternatives possibles

Les funcions de la taula eren:

1. Debatre sobre les alternatives proposades pels redactors del nou Pla d'Usos comercials de la ciutat de Vic.
2. Vetllar pel compliment dels objectius de la taula.

3. Emetre informe no vinculant sobre els assumptes que li siguin demanats per l'Ajuntament.
4. Assessorar l'Ajuntament en temes relacionats amb el comerç.
5. Realitzar propostes al govern municipal.
6. Fer el seguiment de la redacció del nou Pla d'usos comercials fins a la seva aprovació.

La composició de la taula:

1. El/La regidor/a de Comerç i Consum
2. El/La regidor/a d'Urbanisme i Activitats
3. Un representant de cada grup polític a l'oposició, a proposta de cada grup polític.
4. Un tècnic municipal de Comerç
5. Un tècnic municipal d'Urbanisme
6. Tres representants de l'entitat "Vic Comerç" a proposta de la mateixa entitat.
7. Un representant del gremi d'Hosteleria, a proposta del mateix.
8. Un expert en la matèria escollit per l'equip de govern.

Durant l'any 2019 es van dur a terme diverses reunions de treball amb la Taula sectorial corresponent i amb l'equip redactor del Pla, la consultoria Angerri Consultors, amb l'objectiu d'analitzar la situació existent i definir els criteris inicials per a l'ordenació dels usos en planta baixa en determinats àmbits del municipi.

Aquest primer procés de treball va quedar interromput com a conseqüència de la crisi sanitària derivada de la COVID-19, fet que va impedir la continuïtat dels treballs i la seva tramitació administrativa. Malgrat això, fruit d'aquest període es va elaborar un document de caràcter propositiu, sota el títol "Proposta per a l'ordenació dels usos dels baixos dels edificis en zones de continuïtat d'activitats econòmiques urbanes", que, tot i no arribar a tramitar-se com a instrument de planejament, ha constituït una base tècnica rellevant.

L'any 2025 es va reprendre l'activitat de la Taula amb nous membres, tant des del punt de vista dels electes com des de les entitats col·laboradores, amb la voluntat de redactar un nou Pla Especial, prenent com a punt de partida el document elaborat l'any 2019. Aquest document s'ha revisat i actualitzat per tal d'incorporar l'evolució del context urbà, les dades socioeconòmiques més recents i les noves necessitats detectades, adaptant-lo als criteris actuals de planificació urbana, sostenibilitat i ordenació dels usos.

En el marc d'aquesta reactivació, es va considerar oportú ampliar la participació incorporant, en qualitat de convidats, representants del Gremi d'Estètica i Bellesa de Catalunya i de l'Associació de Perruquers d'Osona, amb l'objectiu d'enriquir el debat amb la visió dels sectors directament afectats per la regulació dels usos en planta baixa.

La Taula ha desenvolupat un total de tres sessions de treball, celebrades els dies 14 de juliol de 2025, 22 de setembre de 2025 i 10 de novembre de 2025. Al llarg d'aquestes sessions s'han analitzat diferents alternatives d'ordenació, a partir de diverses propostes formulades, i s'han debatut els criteris i condicionants a aplicar, fet que ha permès definir de manera consensuada els objectius del Pla especial i orientar la seva redacció final.

Observatori dels CENTRES URBANS I COMERC de les ciutats mitjanes catalanes

Els carrers de l'àrea d'estudi dins dels límits del centre urbà de Vic sumen una longitud de 5.445m (mitjana 8.662m).

S'instal·len 19 comptadors distribuïts en 14 punts de comptatge dos cops l'any, concretament el 2024 la primera ronda va ser del 16 de gener al 4 de febrer i la segona ronda del 17 de setembre al 6 d'octubre.

L'estudi de Vic ha permès identificar dues subàrees amb identitats i característiques diferenciades: la Zona Comercial i la Zona Nord-Est. Aquestes subàrees responen al màx comercial particular de la ciutat i tenen dinàmiques pròpies de flux i afluència.

Durant el període de comptatge es demanen a 31 comerços, el nombre de tiquets/operacions que s'han realitzat coincidint en el període de comptatge de flux.

Introducció

Informació, dades i fons

Observatori dels CENTRES URBANS I COMERÇ de les ciutats mitjanes catalanes

Espai Urbà

Evolució dels atributs de pas i estada 2018-2024



Amb suport: Generalitat de Catalunya

Amb la col·laboració: UAB Universitat Autònoma de Barcelona Departament de Geografia

COMERC I UTADÀ

Download icon

Observatori dels CENTRES URBANS I COMERÇ de les ciutats mitjanes catalanes

Cens local

Locals Oberts/Tancats

El cens a l'àrea d'estudi de Vic és 787 establiments. L'Observatori censa 5.334 amb una mitjana de 762 entre tots els centres urbans analitzats. Els censos es fan semestralment a peu de carrer.

Vic tendeix a ser similar a la mitjana dels altres centres urbans, i per tant podem parlar d'un comportament típic.

Tot i així, cal assenyalar que Vic ha mantingut històricament un percentatge de locals oberts lleugerament inferior a la mitjana de l'Observatori, amb una diferència del voltant del 4%. A partir de la primera ronda de 2021, aquesta distància va créixer fins a un 6% aproximadament per sota de la mitjana..

En aquesta primera ronda de 2024, mentre que l'Observatori ha registrat un augment del 0,41% en l'obertura de locals respecte a la ronda anterior, Vic ha experimentat una disminució de l'1,02%, indicant una evolució diferent respecte a la mitjana general.

*Cal destacar que, en aquesta diapositiva, les subàrees situades per sota de la desviació negativa s'exclouen del càlcul tant pel centre urbà de Vic com per a la mitjana de la ciutat de l'Observatori. Aquestes subàrees no es consideren representatives del comportament

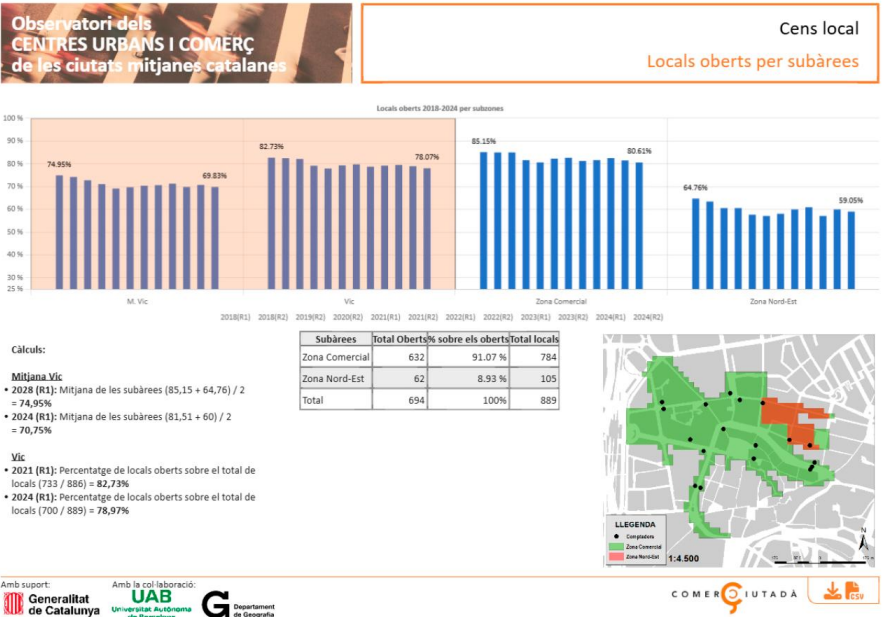
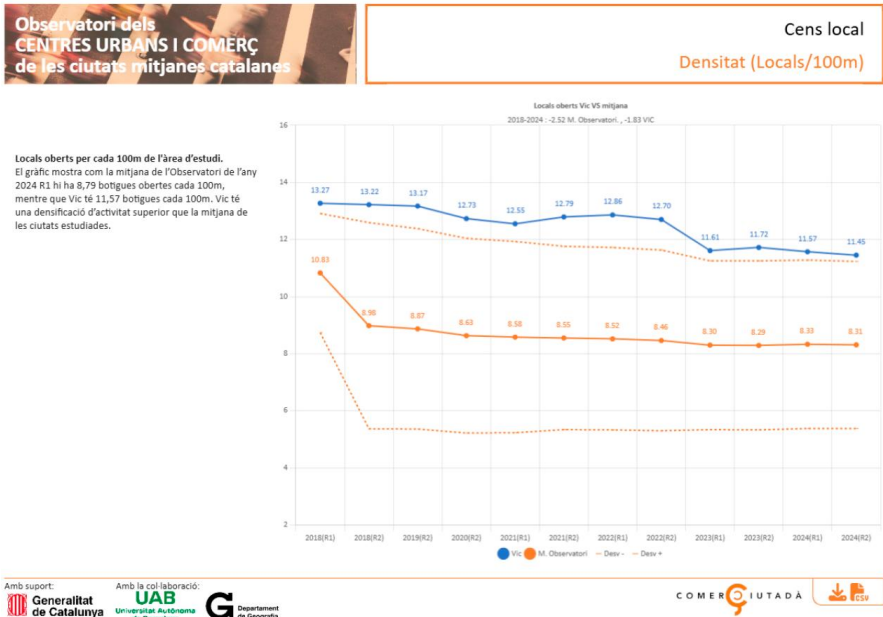


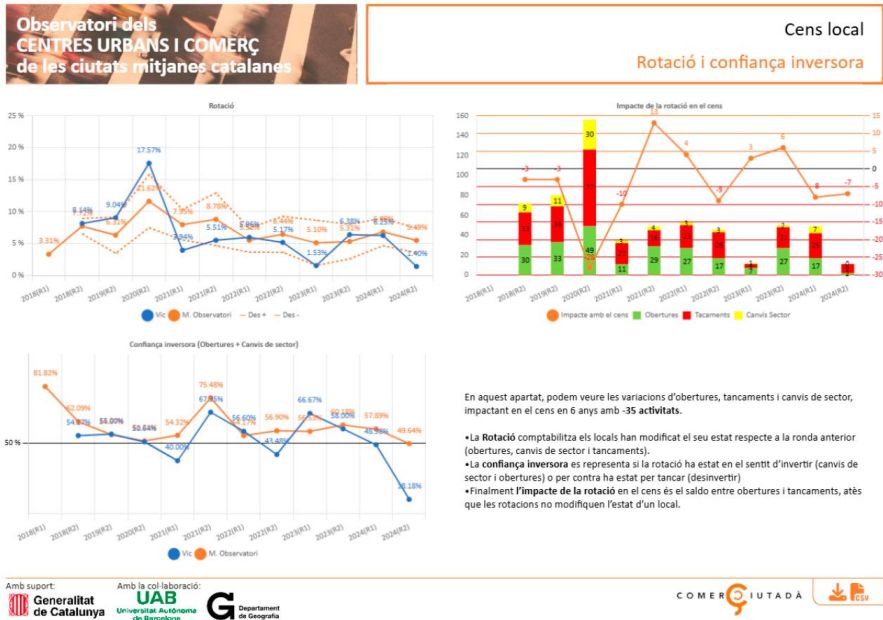
Amb suport: Generalitat de Catalunya

Amb la col·laboració: UAB Universitat Autònoma de Barcelona Departament de Geografia

COMERC I UTADÀ

Download icon





En aquest apartat, podem veure les variacions d'obertures, tancaments i canvis de sector, impactant en el cens en 6 anys amb -35 activitats.

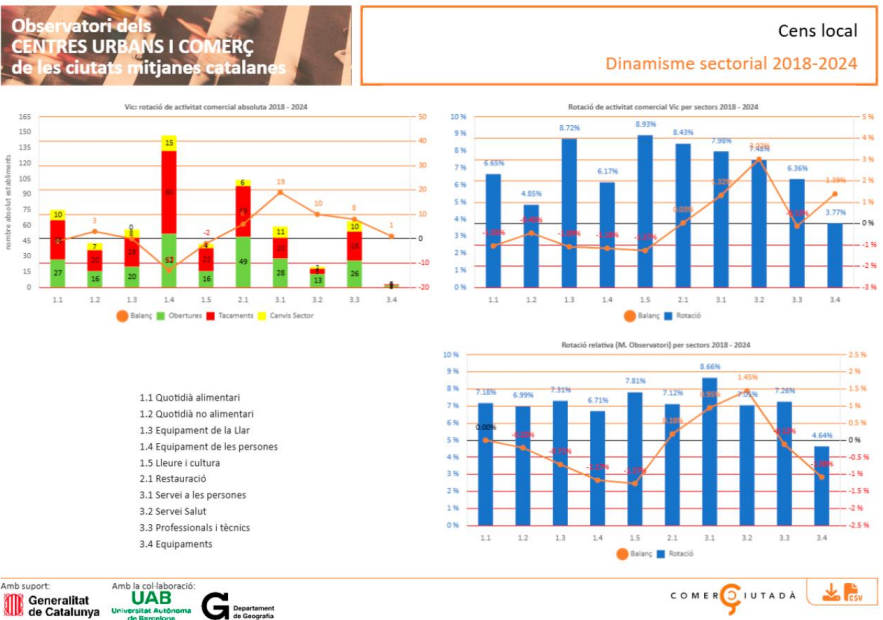
- La **Rotació** comptabilitza els locals han modificat el seu estat respecte a la ronda anterior (obertures, canvis de sector i tancaments).
- La **confiança inversora** es representa si la rotació ha estat en el sentit d'invertir (canvis de sector i obertures) o per contra ha estat per tancar (desinvertir).
- Finalment l'**impacte de la rotació** en el cens és el saldo entre obertures i tancaments, atès que les rotacions no modifiquen l'estat d'un local.

Amb suport: Generalitat de Catalunya

Amb la col·laboració: UAB Universitat Autònoma de Barcelona

COMERC IUTADA

Departament de Geografia

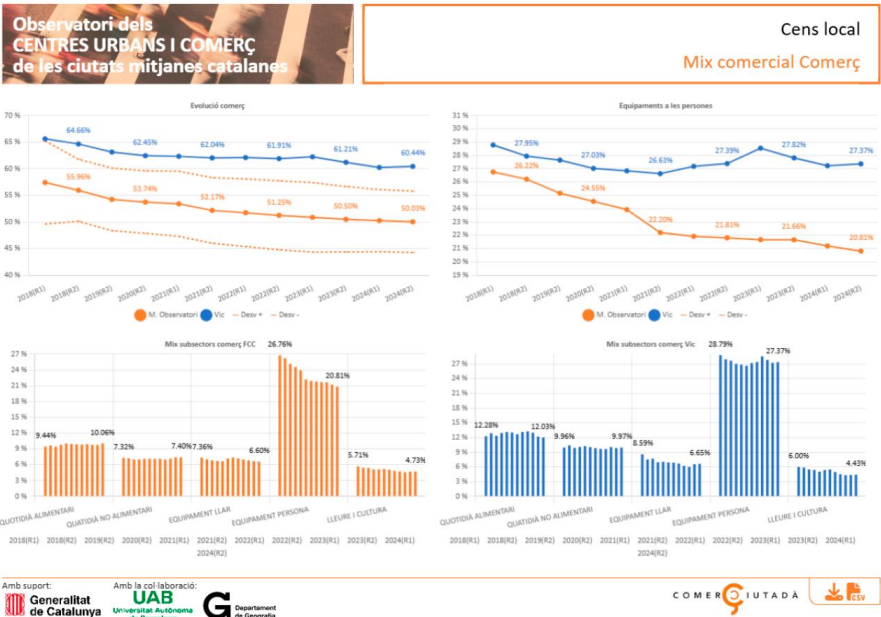
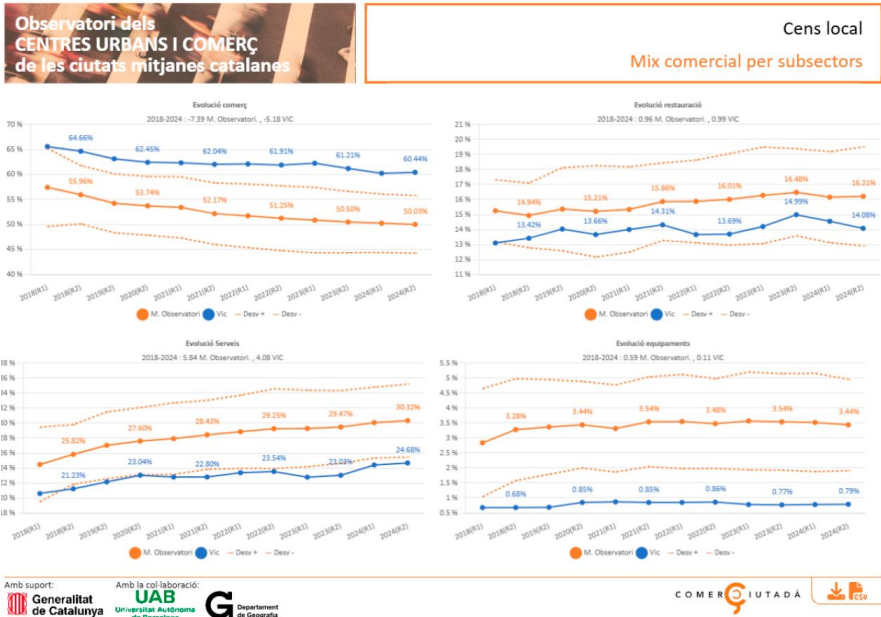


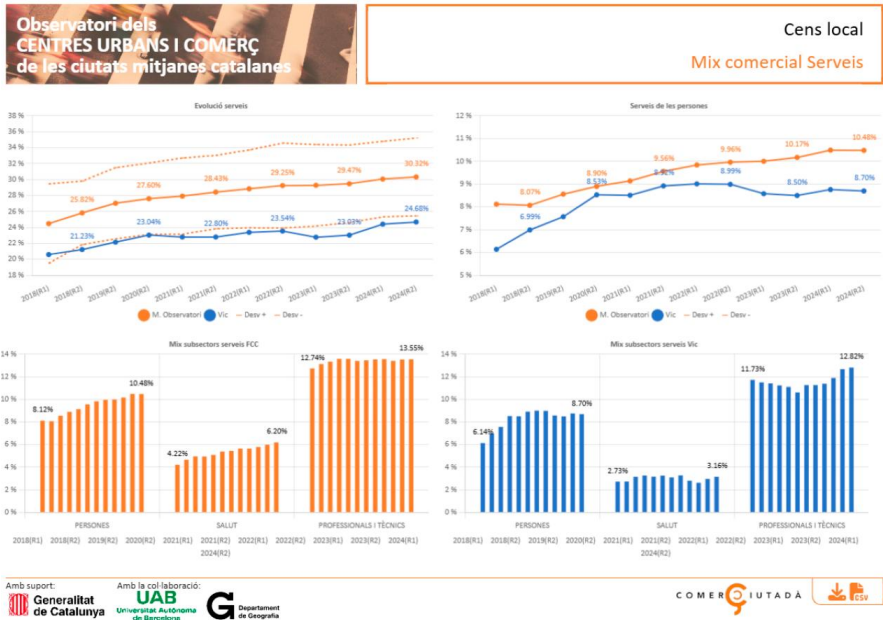
Amb suport: Generalitat de Catalunya

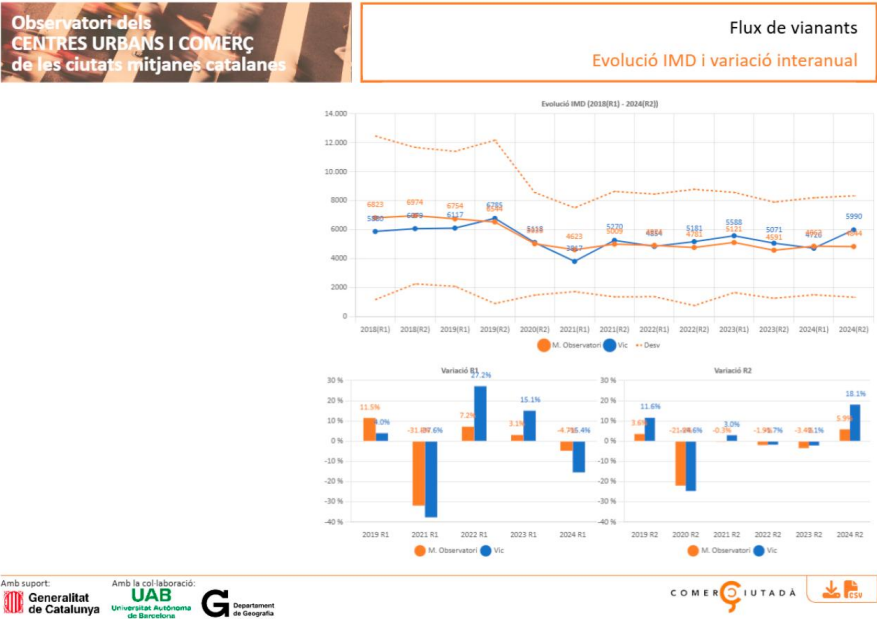
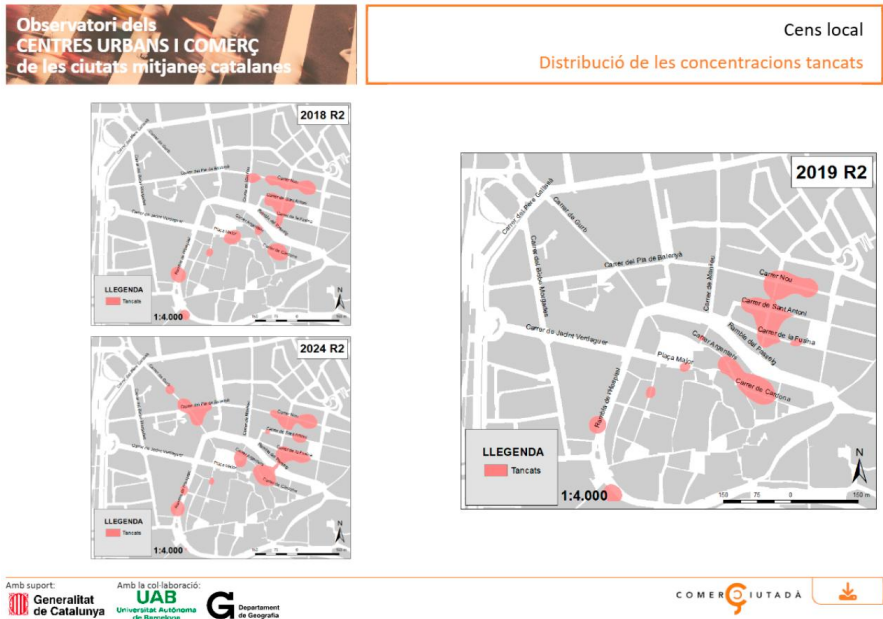
Amb la col·laboració: UAB Universitat Autònoma de Barcelona

COMERC IUTADA

Departament de Geografia





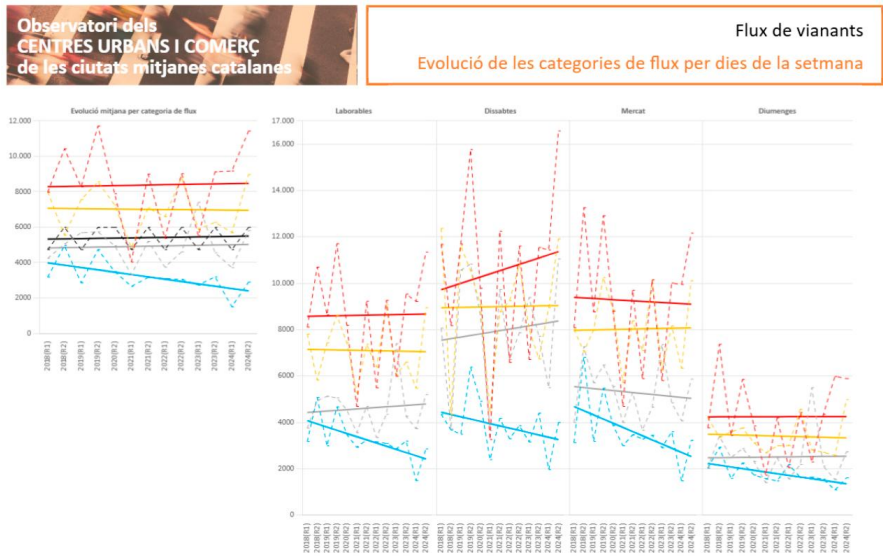


Evolució laborables

Evolució dia de mercat







Observatori dels CENTRES URBANS I COMERÇ de les ciutats mitjanes catalanes

Flux de vianants

Sèrie històrica d'afluència per franges horàries

General

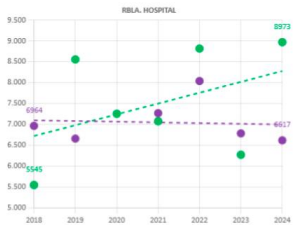
	2018(R1)	2018(R2)	2019(R1)	2019(R2)	2020(R2)	2021(R1)	2021(R2)	2022(R1)	2022(R2)	2023(R1)	2023(R2)	2024(R1)	2024(R2)
1	34	377	30	35	37	3	31	13	27	26	29	20	60
2	18	291	15	17	15	2	20	5	10	10	12	8	26
3	11	271	10	9	9	2	11	3	6	6	6	5	11
4	7	286	7	8	7	2	10	3	5	6	5	4	8
5	11	284	11	11	9	8	16	9	10	14	8	7	11
6	16	256	15	17	10	9	17	9	12	15	15	10	14
7	34	284	32	38	27	21	35	27	29	37	33	24	32
8	93	268	86	114	64	62	91	71	83	98	87	57	76
9	198	256	181	239	154	139	178	143	178	197	181	128	178
10	315	245	301	388	315	213	272	226	280	283	283	226	281
11	452	234	433	533	469	296	390	344	399	387	396	340	409
12	615	233	635	796	598	410	541	513	541	557	555	501	593
13	641	256	646	688	543	422	537	546	541	563	543	521	620
14	496	225	513	513	376	329	402	414	413	457	396	437	508
15	271	245	278	309	170	199	258	267	261	305	247	256	301
16	226	240	228	251	151	169	201	223	207	248	192	212	253
17	321	248	340	343	230	244	276	320	275	332	246	256	278
18	480	241	376	532	337	338	424	458	413	499	378	410	412
19	578	215	648	635	478	405	513	507	507	571	478	478	535
20	510	237	551	641	476	303	481	376	461	481	440	400	535
21	297	236	322	405	315	149	297	201	284	287	282	239	394
22	137	227	138	179	165	52	133	85	129	126	132	103	215
23	70	234	71	92	98	15	73	40	65	65	75	49	126
24	46	240	46	59	64	7	52	25	45	40	51	34	108



Observatori dels CENTRES URBANS I COMERÇ de les ciutats mitjanes catalanes

Flux de vianants
Gràfic detall per carrers

Tipus 2



Observatori dels CENTRES URBANS I COMERÇ de les ciutats mitjanes catalanes

Flux de vianants
Gràfic detall per carrers

Tipus 3



