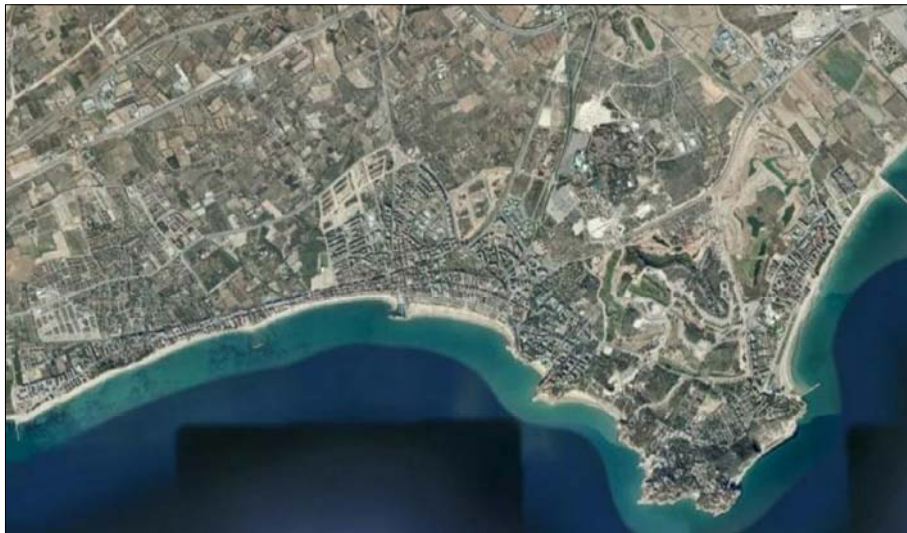


PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M.

MP - 112

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A DIVERSOS ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANISTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIO.**



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.A. PLANEJAMENT

JUNY - 2021

F:\PLANEJAMENT\MP POUM\MP-103  
EXPEDIENT 8067/2020

## **PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ**

El present document de Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou es redacta en base al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRURJ), el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU), i segons el que especifica el mateix Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou (POUM), aprovat definitivament en data 1 de d'octubre de 2003 per la Comissió Territorial d'Urbanisme i Publicat al DOGC el 19 de desembre de 2003. Pel que fa a la documentació que ha de contenir, l'art. 96 del TRLU estableix el següent: *"La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació"*. La proposta, tanmateix, raonarà i justificarà la necessitat de la iniciativa, així com l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents, segons el que preveu l'art. 97 del citat Text Refós.

Per tant, i d'acord amb el que estableix l'art. 59 del TRLU, els documents que integren els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, així com la present proposta de Modificació Puntual del POUM, són els següents:

### **A- MEMÒRIA**

- 1- Àmbit d'aplicació
- 2- Antecedents
- 3- Objecte de la Modificació
- 4- Justificació de la proposta
- 5.- Organismes públics que haurien d'emetre informe preceptiu.
- 6.- Procedència d'acordar la suspensió potestativa de llicències.

### **B- PLÀNOLS**

No s'incorporen ja que únicament es modifiquen les ordenances urbanístiques.

# **PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ**

## **C- NORMES URBANÍSTIQUES**

- 1- Normativa POUM vigent
- 2- Proposta normativa POUM modificat

## **D- CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS**

## **E- AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA**

## **F- DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL**

## **G- PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL, SI ESCAU.**

## **H- MEMÒRIA SOCIAL**

### **ANNEXES.**

Annex 1. Decret del Regidor delegat de Gestió del Territori de data 19 d'octubre de 2020.

El present document de Modificació Puntual, no té incidència en cap determinació de la documentació especificada en els apartats D, E, F, i G, H, i per tant, cal entendre reproduïda en aquest document tota la documentació continguda en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent i que la present Modificació Puntual no altera.

# PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ

## A- MEMÒRIA

### 1. Àmbit d'aplicació

La present modificació puntual fa referència a les Ordenances Urbanístiques del POUM, volum C1 i als Annexos a les Ordenances Urbanístiques, volum C2.

### 2. Antecedents

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Salou es va aprovar definitivament en data 1 d'octubre de 2003, i es va publicar en data 19 de desembre del mateix any. El POUM de Salou està redactat d'acord amb la Llei 2/2002 d'Urbanisme, de 14 de març de 2002.

A la data actual el POUM de Salou té 17 anys d'antiguitat i ja el 15/06/2017 es va aprovar definitivament la Modificació Puntual MP-93 que actualitzava varis aspectes de les ordenances. Ara bé en aquests anys ha quedat palès que continua requerint millores i correccions degudes a problemes d'aplicació, interpretació, obsolescència o incoherència amb altres normatives.

La normativa Sectorial en aquest temps continua evolucionant. Des de la vessant tècnica la interpretació de les normes es fa des de la legislació sectorial i especifica vigent en cada moment, no obstant es poden produir incoherències i contradiccions entre el planejament municipal i la normativa sectorial.

Pel que fa a aspectes funcionals l'experiència ha acabat confirmant la dificultat de posar en pràctica algunes determinacions de les ordenances. Finalment, hi ha aspectes que no han complert les previsions amb les quals s' havien formulat.

En resum, pel que s'exposa, sorgeix la necessitat de l'adaptació de les ordenances urbanístiques del POUM.

A tal efecte en data 19 d'octubre de 2020 el Regidor delegat de gestió del Territori dicta un Decret en el qual resol iniciar l'expedient de Modificació Puntual del POUM i encarregar als STM d'Arquitectura – Planejament la seva redacció (annex 1).

L'Ajuntament Ple en data 27/01/2021 aprova inicialment la Modificació puntual del POUM referent a diversos aspectes de les ordenances urbanístiques que precisen actualització.

Una vegada passat el termini d'informació pública i emissió d'informes per part dels organismes afectats per llurs competències sectorials al document de modificació s'ha d'incorporar:

## **PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ**

1er) Modificació de l'art. 131.4.

S'han d'incorporar les prescripcions indicades a l'informe d'Edistribució redes digitales SLU de 17/03/2021 següents:

- La modificació de l'art. 131.4 ha de ser aplicable a centres de mesura i a centres de transformació.
- Les mesures de minimització de l'impacte visual han de ser validades prèviament per E-distribució per tal que no es limitin les senyalitzacions reglamentàries, ventilacions o funcionalitat de les portes.

2a) Modificació de l'art. 51.7 Referent a l'obligació que els edificis disposin de dipòsit d'aigua potable.

S'ha eliminat la modificació d'aquest article per tal de no contravenir l'art. 21 del Reglament d'abastament domiciliari d'aigua potable dels municipis de Salou i Vila-seca (BOPT núm. 68 de 23/03/2009).

### **3. Objecte de la Modificació**

La present Modificació del Pla d'Ordenació té per objecte l'adequació de varis articles continguts a les Ordenances urbanístiques del POUM, en coherència amb el que es deriva de l'aplicació de les diverses legislacions sectorials, i amb els requeriments actualitzats.

Els articles objecte de modificació puntual són els següents:

1. Art. 40.1. Edificis disconformes.
2. Art. 51.7. Referent a l'obligació que els edificis disposin de dipòsit d'aigua potable.(Anul·lat)
3. Art. 53.3. Elements sortints.
4. Art. 58.2. Regulació de les tanques provisionals d'obra.
5. Modificacions d'articles relatius a l'ús d'aparcament :
  - 5.1. Art. 77.3.b i Art. 77.3.c. Places d'aparcament en els usos comercials.
  - 5.2. Art. 76.2. Previsió de places d'aparcament en els canvis d'ús.
  - 5.3. Art. 79.2. Referent als trasters dels pàrquings.
  - 5.4. Art. 80. Característiques constructives, instal·lacions i acabats dels garatges i Art. 81. Garatges per a l'ús públic o sota espais públics i especials.
6. Art. 131.4. Directrius d'ubicació de les estacions transformadores en sòl privat.
7. Art. 153. Sòl no ocupat per l'edificació.
8. Modificacions del Títol VIII. Regulacions específiques.
  - 8.1. Art. 332.2. Referent a la regulació dels paràmetres d'enjardinament dels espais privats.
  - 8.2. En relació als requeriments mínims dels edificis d'habitatges plurifamiliars :
    - 8.2.1. Art. 343.4. Relatiu als rentadors.
    - 8.2.2. Art. 343.5. Relatiu a l'evacuació de fums.
  - 8.3. Referent a les sortides de fums:
    - 8.3.1. Art. 347. Referent a la instal·lació de xemeneies.

# PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ

8.3.2. Art. 348.1. Condicions de les xemeneies.

8.3.3. Art. 365.3 Climatització dels edificis existents.

8.4. En relació als locals i activitats. Art. 357.2. Quant a la distribució de la superfície dels locals.

## 4. Justificació de la Proposta

### 1. Art. 40.1. Edificis disconformes.

El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme diu textualment: "4. En les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius d'un nou planejament urbanístic, però que no quedin fora d'ordenació, s'hi han d'autoritzar les obres de consolidació i rehabilitació i els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament."

L'article 40.1 del POUM no concorda amb el que estableix la llei d'urbanisme ja que diu que es permet l'ampliació de sostre edificat, quan es tracta d'un aspecte no avalat per la jurisprudència.

Per això es proposa corregir l'art. 40.1 remetent-lo al que disposa la llei d'urbanisme amb el següent redactat:

"Art. 40.1. Edificacions disconformes.

Es regiran pel que disposa la legislació urbanística vigent a Catalunya."

### 2. Art. 51.7. Referent a l'obligació que els edificis disposin de dipòsit d'aigua potable. (Anul·lat)

### 3. Art. 53.3 Elements sortints.

L'article 53 regula els elements sortints de les façanes (com per exemple, sòcols, ràfecs, marquesines). L'actual redactat ha generat dubtes d'interpretació, en concret respecte el seu apartat tercer que es refereix a rètols, veles o tendals.

El citat article 53.3 diu:

"3. Els elements sortints no permanents com són les veles, els rètols, els tendals, els anuncis o similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquest article, i hauran de ser objecte d'una ordenança municipal específica conforme el que disposa l'art. 69 del la LIU."

Els dubtes interpretatius es refereixen a si per aplicació d'aquest article que remet a una ordenança municipal específica s'exclou l'aplicació del propi POUM a favor únicament de l'ordenança municipal.

Donat que el POUM és d'aplicació a tots els terrenys i edificacions del municipi, la remissió que fa l'actual redactat no suposa, en cap cas que s'exclouï de compliment

## **PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ**

el propi POUM, tot el contrari, es tracta de remetre a una ordenació que el desenvolupa i el complementa.

Per tal d'evitar més controvèrsies es proposa eliminar la referència a l'ordenança de tendals, modificant el redactat:

"3. Els elements sortints no permanents com són les veles, els rètols, els tendals, els anuncis o similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquest article."

#### **4. Art. 58.2. Regulació de les tanques provisionals d'obra.**

L'article 58 regula les tanques provisionals, tant les que tenen per objecte tancar un terreny no edificat com les que s'utilitzen durant l'execució de noves obres. A més, les característiques de les tanques d'obra també estan incorporades com a condició específica a cada una de les llicències atorgades.

Per tal que els tipus de tanques a utilitzar en l'execució d'obra nova es puguin adaptar en cada moment a les obres a executar i es puguin utilitzar materials i solucions més adequades i adaptades a la realitat del moment, es creu que és més eficient que les característiques de les tanques provisionals d'obra es condicionin únicament des de la llicència d'obres, per aquest motiu es proposa suprimir l'art. 58.2.

L'actual redactat és com segueix:

"Art. 58.2. En l'execució d'obres de noves construccions o rehabilitacions d'edificis és obligatòria la instal·lació d'una tanca fixa de protecció de fusta (llisa i pintada), d'obra, o opaca de planxes metàl·liques al límit de la propietat que no podrà impedir el trànsit públic. Aquesta tanca haurà de mantenir-se en perfectes condicions de seguretat i ornat i no podrà realitzar-se amb malla electrosoldada, planxes metàl·liques, lones o similars"

Es proposa anul·lar l'art. 58.2 de manera que el text modificat seria:

"Art. 58.2. SUPRIMIT"

#### **5. Modificacions d'articles relatius a l'ús d'aparcament.**

El capítol IV del Títol II regula l'ús d'aparcament i fixa les condicions dels aparcaments i garatges en el terme municipal de Salou definint el nombre, ubicació, dimensions, característiques constructives i de les instal·lacions. Tant al Codi Tècnic de l'edificació aprovat l'any 2006 i als seus documents de seguretat d'incendis o salubritat, com als documents TINSCI (taula d'interpretació seguretat contra incendis) i resta de normativa sectorial d'aplicació, es determinen les condicions de seguretat de l'ús d'aparcament, sent una normativa de rang superior en constant actualització. Per això es proposen les següents modificacions:

## **PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ**

### 5.1. Art. 77.3.b i 77.3.c. Places d'aparcament en els usos comercials.

Des de l'aprovació del POUM l'any 2003 la varietat d'activitats musicals s'ha anat ampliant de manera que s'han consolidat noves ofertes i tipologies d'establiments, en aquest sentit el D. 112/2010, Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives al seu Annex III.2 defineix com activitats musicals les que es realitzen en locals que disposen d'ambientació musical amb la possibilitat d'oferir música en directe, de realitzar espectacles públics musicals, de ballar o no, i de disposar d'un servei complementari de menjar i beguda i les classifica en onze tipus, com per exemple bar musical, restaurant musical, discoteca, sala de concert i altres.

El POUM, a l'art. 77.3.c diu que les discoteques i locals similars han de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament, ara bé, el concepte de "local similar" és indeterminat i dona lloc a interpretacions contradictòries de la normativa. Per això, en base al catàleg de l'annex III del Decret 112/2010 es vol concretar quins són els "locals similars" que requereixen de dotació específica de places d'aparcament.

Així es considera que els establiments que per característiques de l'activitat que ofereixen precisen d'aparcament propi són: a.3) discoteca, a.5) sala de festes amb espectacle, a.6) sala de concert.

A banda d'això també es vol adequar l'estàndard exigible que ara es fixa en una plaça per cada quatre persones d'aforament per tal d'ajustar-lo al nombre d'ocupants màxims per vehicle que habitualment és de 5.

A més, es volen unificar els apartats 77.3.b i 77.3.c seguint la classificació del catàleg de l'annex III del Decret 112/2010 Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives, definint aquelles activitats que requereixen aparcament propi.

I finalment s'actualitza la referència a la normativa sectorial vigent pel cas de l'ús comerç de l'apartat 77.3.a.

El POUM vigent diu:

"Art. 77.3. Ús comercial.

Amb caràcter general s'haurà de preveure una plaça de garatge per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda. A més, s'haurà de complir:

- a) Comerç. La dotació d'aparcament prevista per als grans establiments comercials s'ajustarà a allò que estableix l'Ordre de 26 de setembre de 1997 sobre tipologia dels equipaments comercials.
- b) Recreatiu. En la modalitat d'espectacles s'haurà de preveure 1 plaça per cada 4 persones d'aforament.
- c) Activitats musicals. Les discoteques i locals similars, hauran de disposar necessàriament d'1 plaça per cada 4 persones d'aforament del local."



## **PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ**

Es proposa el següent text modificat:

“Art. 77.3. Ús comercial.

Amb caràcter general s’haurà de preveure una plaça d’aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda. A més, s’haurà de complir:

- a) Comerç. La dotació d’aparcament prevista per als establiments comercials de superfície superior a 1.300 m<sup>2</sup> es regularà per la normativa sectorial vigent.
- b) Activitats recreatives musicals: a.3) discoteca, a.5) sala de festes amb espectacle, a.6) sala de concert. Hauran de disposar d’1 plaça d’aparcament per cada 5 persones d’aforament.

5.2. Art. 76.2. Previsió de places d’aparcament en els canvis d’ús.

L’art. 76.2 regula la previsió del nombre de places d’aparcament en la reconstrucció i canvi d’ús d’edificis. L’aplicació d’aquest article ha donat lloc a diferents interpretacions en els canvis parcials d’ús, majoritàriament quan es demana el canvi d’ús de local comercial a habitatge. Es tracta d’una petició molt comuna en aquests moments per la davallada de l’activitat comercial vinculada a l’increment comercial online.

Per tal de fomentar l’ocupació dels edificis es vol aclarir que en aquests casos no s’haurà de preveure la reserva d’una nova plaça d’aparcament, amb la dotació existent a l’edifici, la qual ja va ser objecte d’autorització en el moment de la seva construcció, és suficient. Per això es proposa afegir un punt 3 a l’art. 76.

Es proposa afegir al POUM:

“Art. 76.3

Quan es canviï l’ús d’una part o entitat de l’edifici no caldrà acreditar noves places d’aparcament vinculades al nou ús.”

5.3. Art. 79.2. Referent als trasters dels pàrquings.

Donat que els trasters són recintes amb evident risc d’incendi, en la redacció del POUM l’any 2003, es va establir que s’agrupessin en un sector d’incendi independent de l’aparcament. Ara és d’aplicació el Codi Tècnic el qual es va completar amb els requeriments de les TINSCI (Taula d’interpretació de la Normativa de Seguretat d’Incendis), que inclou mesures de prevenció per reduir els riscos que suposen les quantitats i tipus de materials a emmagatzemar en trasters.

Així en aquests moments són vigents els “DT-5 Aparcament amb places tancades”, “DT-7 Trasters”, “DT-8 Trasters en aparcaments” actualitzat el gener de 2017 i el “DT-9 Control de fums en els aparcaments” actualitzat a gener 2020. Existeix, doncs, una normativa general molt més detallada i actualitzada que el POUM, per això es proposa modificar l’art.79.2 remetent-lo a la normativa sectorial.

## **PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ**

L'actual redactat és com segueix:

"Art. 79.2. Els trasters s'hauran d'agrupar en un sector d'incendi independent de l'aparcament."

Es proposa variar l'art. 79.2 de manera que el text modificat seria:

"Art. 79.2. Els trasters compliran el que disposa la normativa vigent en matèria de seguretat d'incendis."

5.4. Art. 80. Característiques constructives, instal·lacions i acabats dels garatges i Art. 81. Garatges per a l'ús públic o sota espais públics i especials.

Els articles 80 i 81 regulen característiques constructives d'instal·lacions i de seguretat que ja estan continguts a la normativa sectorial (CTE i TINSCI), per això es proposa fer referència a la normativa general.

Es proposa la següent modificació:

"Art. 80. Les característiques constructives, instal·lacions i acabats dels garatges compliran les normatives generals sectorials."

"Art. 81. Els garatges per a l'ús públic o sota espais públics i especials compliran les normatives generals sectorials."

6. Art. 131.4. Directrius d'ubicació de les estacions transformadores en sòl privat.

L'art. 131.4 del POUM regula que en el sòl urbà els Centres de Transformació en sòl privat s'han de situar sota l'edifici, i només excepcionalment es poden situar en els espais lliures d'edificació.

La Norma tècnica particular d'instal·lacions d'enllaç de mitja tensió (NTP-IEMT) estableix com a condició que els Centres de Mesura han de tenir accés directe des de la via pública, per la qual cosa degut a que a Salou els edificis estan separats de la via pública la Companyia no accepta que se situïn sota l'edifici, de manera que han d'instal·lar-se a la zona no ocupada per l'edificació. Per la qual cosa es proposa posar en consonància ambdues normes de manera que cal modificar el redactat de l'art. 131.4.a i anul·lar la figura 46 de l'Annex a les Ordenances.

A més, s'ha d'incorporar que les prescripcions són aplicables tant als Centres de Mesura com als Centres de Transformació i que les mesures de minimització han de ser validades prèviament E-Distribución Redes Digitales SL unipersonal.

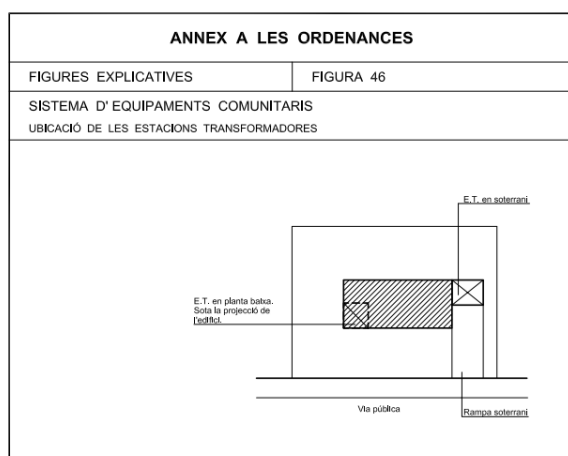
L'actual redactat és com segueix:

"Art.131.4.a.

En sòl urbà s'hauran de situar sota la projecció de l'edifici. Quan justificadament per causes tècniques relatives a la companyia subministradora del servei aquesta ubicació no fos possible, aleshores excepcionalment, es permetrà la seva instal·lació en la zona no ocupada per l'edificació havent de minimitzar l'impacte visual amb mesures correctores."

# PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ

Figura 46



Per tant, es proposa adequar el POUM a la normativa tècnica, modificant l'art. 131.4.a) en sòl urbà de manera que el text modificat seria:

"Art. 131.4.a.

- En sòl urbà quan els Centres de Mesura i/o els Centres de Transformació se situïn en la zona no ocupada per l'edificació hauran de minimitzar l'impacte visual amb mesures correctores. Aquestes mesures de minimització de l'impacte visual han de ser validades prèviament per E-Distribución Redes Digitales SL unipersonal.

"Figura 46, de l'Annex a les Ordenances ANUL·LADA"

## 7. Art. 153 Sòl no ocupat per l'edificació.

La tipologia d'edificació aïllada que predomina a Salou suposa que una part dels solars no estan ocupats pels edificis. L'art. 153 regula de manera generalista l'ús i destí d'aquests espais no edificats entre els quals hi ha les zones de reculada enfront dels establiments oberts al públic.

L'ús i elements permesos en aquests espais genera sovint problemes per la intensificació de l'ús i ocupació, ja que en molts casos es vol traslladar a aquests espais elements essencials de les activitats de planta baixa, això genera problemes amb els habitatges de les plantes superiors.

Les ordenances que desenvolupen el POUM regulen per casos concrets els elements autoritzables en aquests espais. Així per exemple, l'ordenança de tendals (OT-2018) estableix que en locals de pública concurrència únicament s'hi poden posar taules i cadires, és a dir zona de públic, i als locals comercials expositors. Per altra banda l'ordenança cívica determina que no es poden situar objectes que sobresurtin de la façana.

## **PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ**

Aquestes regulacions esdevenen insuficients per regular tota la casuística i es fan necessàries unes directrius genèriques comunes que determinin uns criteris bàsics unitaris. Per això es proposa incorporar un nou apartat a l'art. 153 que ho concreti.

Es proposa incorporar l'apartat 7:

"Art. 153.7

Els espais lliures d'edificació dels establiments oberts al públic únicament es destinaran a espais lliures d'ús del públic i, consegüentment, no s'hi podran ubicar elements fixes o mòbils que no tinguin aquest fi, com per exemple barres de servei (bar), caixes de cobrament, caixers automàtics, food trucks, taules de so, i tots aquells elements propis del funcionament de l'activitat. S'exceptuen les màquines de vending adossades a la façana del local i amb un sortint màxim de 90 cm respecte la façana. Els articles en exposició que se situïn en aquests espais hauran d'estar protegits per tendal."

### **8. Modificacions del Títol VIII Regulacions específiques.**

Al Títol VIII de les Ordenances del POUM es regulen aspectes complementaris dels edificis, com són els espais enjardinats, els requeriments de les instal·lacions, els requeriments dels locals i de les activitats o dels sistemes de climatització, entre altres. El redactat d'alguns aspectes ha donat lloc a interpretació o a dificultat d'aplicació. Per això, es vol clarificar i esmenar.

#### **8.1. Art. 332.2. Referent a la regulació dels paràmetres d'enjardinament dels espais privats.**

El POUM obliga a que el 30% dels solars es destini a superfície no pavimentada enjardinada i a l'art. 332.2. es regula com es materialitza aquest enjardinament. Durant els anys d'aplicació del POUM s'ha constatat la dificultat d'aplicar l'apartat a) de l'art. 332.2 que estableix que cal plantar un arbre cada 15m<sup>2</sup> de zona enjardinada. La dificultat esdevé de l'alta densitat requerida, la qual cosa comporta que la vegetació normalment no perdura i les comunitats amb el temps l'acaben reduint.

Mantenint la superfície no pavimentada i enjardinada, és a dir mantenint les superfícies de sòl permeable, es proposa reduir la densitat de l'arbrat per tal que d'afavorir que els exemplars plantats puguin mantenir-se.

Un altre dels aspectes controvertits és la tipologia de les tanques de les plantes baixes dels edificis, ja que els habitatges de planta baixa demanen major privacitat i que la tanca pugui ser d'obra en tota la seva longitud en comptes d'únicament en la projecció de l'edifici i cossos sortints. Donat que es tracta d'un aspecte que no afecta als paràmetres bàsics del planejament i que la seva modificació permetrà que des del projecte d'obra de l'edifici es doni una solució conjunta i estèticament unificada es proposa la seva modificació en el sentit d'assimilar-les a les tanques de façana de les parcel·les ja regulades a l'art. 162.

## **PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ**

L'actual redactat és com segueix:

"Art. 332.2.a)

S'haurà de plantar, com a mínim, un arbre per cada 15 m2 de zona enjardinada. No s'acceptaran espècies de perímetre de tronc inferior a 14 cm o d'alçada de tronc inferior a 2m."

"Art. 332.2.f)

Únicament es permetrà la realització de tanques d'obra privatives de les terrasses de planta baixa quan se situïn sota la projecció de l'edificació i dels seus cossos sortints."

Es proposa el següent text modificat:

"Art. 332.2.a)

S'haurà de plantar, com a mínim, un arbre per cada 45 m2 de zona enjardinada. No s'acceptaran espècies de perímetre de tronc inferior a 14 cm o d'alçada de tronc inferior a 2m."

"Art. 332.2.f)

Les tanques d'obra privatives de les terrasses de planta baixa tindran una alçada màxima de dos metres que es podrà fer amb material massís fins a l'alçada d'1,30 m i s'acabarà amb material calat, reixes o vegetació d'arbust."

### 8.2. En relació als requeriments mínims dels edificis d'habitatges plurifamiliars :

El capítol II del Títol VIII es refereix a regulacions estètiques, requisits mínims de les edificacions i instal·lacions. Es tracta d'un seguit de condicions que afecten a les característiques dels habitatges que van des de la unitat formal, superfícies dels espais comuns d'accés, rentadors i evacuació de fums.

El POUM es va aprovar l'ú d'octubre de 2003, en aquell moment també va entrar en vigor el D.59/2003 sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat, el qual va ser substituït pel D. 55/2009 sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges i cèdula d'habitabilitat que va ser derogat pel D. 141/2012 sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges i cèdula d'habitabilitat. L'objectiu d'aquest últim Decret és el de flexibilitzar les exigències de disseny, relaxar determinats requeriments tècnics i possibilitar la rehabilitació.

A nivell de normativa sectorial s'han anat adequant els requeriments mínims dels habitatges a l'evolució dels nous tipus de disseny d'habitatges, per contra el POUM no ha variat en aquest aspecte des de 2003.

#### 8.2.1 Requeriments relatius als rentadors

L'actual article 343.4 regula l'existència de rentadors als habitatges, ara bé es tracta d'un aspecte regulat a l'apartat 3.13 del Decret 141/2012 d'habitabilitat, per la qual cosa es proposa suprimir el citat article per tal d'aplicar la normativa sectorial.

## **PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ**

L'actual redactat és com segueix:

"Art. 343.4. Relatiu als rentadors.

Tots els habitatges hauran de disposar d'un rentador i d'un espai per estendre la roba no visible des de la via pública, el qual no podrà situar-se als cossos sortints (terrasses) o bé proposar solució alternativa. El projecte d'obres caldrà que indiqui expressament la seva ubicació."

Es proposa la següent modificació:

"Art. 343.4. Els rentadors dels habitatges compliran la normativa general sectorial en matèria d'habitatge."

### 8.2.2 Requeriments relatius a les sortides de fums a les cuines

L'article 343.5 (MP-93) regula les sortides de fums de les cuines (equips de cocció), de manera que totes les cuines han de disposar de sortida de fums fins la coberta. Aquest aspecte també el regula el Decret 141/2012 d'habitabilitat el qual, a més, en els diferents Annexos concreta els requeriments per habitatges de nova construcció, preexistents, dotacionals públics i habitatges resultants d'intervencions de rehabilitació i gran rehabilitació. Aquesta distinció no la recull el POUM, pel que es proposa adequar-se a la normativa general, la qual és molt més detallada.

L'actual redactat és com segueix:

"Art. 343.5

Les cuines, a més de qualsevol altra peça en la qual es produeix combustió, gasos o fums, disposaran de conductes independents per a la seva eliminació. Aquests tubs no es podran evacuar ni als celoberts, ni a la façana de l'edifici, ni a altres espais comunitaris, havent de conduir-se verticalment fins la coberta, llevat de la substitució de calderes permetent-se l'evacuació de gasos per façana d'acord amb el que estableix la normativa sectorial vigent."

Es proposa el següent redactat:

"Art. 343.5.

L'extracció de bafs i fums de l'equip de cuina complirà el que disposi la normativa vigent en matèria d'habitabilitat. L'evacuació dels fums i bafs de les calderes dels edificis de nova construcció s'ha de conduir verticalment fins la coberta. En edificis existents quan es substitueixi la caldera es permet l'evacuació de fums per façana d'acord amb el que estableix la normativa sectorial vigent."

### 8.3. Referent a les sortides de fums i sortides d'aire i bafs

#### 8.3.1. Art. 347. Instal·lació de xemeneies.

La creixent demanda de producte acabat de fer ha anat lligada amb l'aparició de noves tecnologies que s'han implementat al mercat de la restauració i alimentació, i que quan es va redactar el POUM no estaven tant esteses. Un dels aparells és el forn

## **PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ**

de cocció que utilitza la tecnologia de condensació de vapors, garantint l'eliminació de qualsevol fum o olor que un forn tradicional podria produir en el procés de cocció. Aquest sistema permet instal·lar el forn en qualsevol lloc o zona de treball sense que sigui necessària sortida de fums, campana extractora o qualsevol altre sistema d'extracció. Davant l'ambigüitat del POUM quant a l'obligatorietat d'instal·lació de sortida de fums, i per tal que no es puguin produir interpretacions de la norma, es vol afegir un apartat 5a l'art. 347.

Amb tot s'ha d'establir un topall de 7 kw de potència elèctrica màxima instal·lada per aquests aparells coincidint amb la capacitat de cocció, el volum de l'aparell i l'escalfor i olor generada pel mateix en el moment de l'extracció del producte un cop cuit i calent en obrir la porta. Per evitar les possibles molèsties als veïns cal establir uns límits de dimensions que, en aquest cas, estant limitats per la potència elèctrica consumida per l'aparell de 7 kw.

Es proposa afegir el punt 5 a l'art. 347.

“ Art. 347.5. Als locals comercials que no disposin de conducte d'extracció de fums amb sortida a la coberta de l'edifici, i que la instal·lació d'un nou conducte d'extracció de fums sigui inviable per motius constructius o normatius degudament justificats, es permetrà l'ús de forn de cocció sense sortida de fums. La potència elèctrica màxima total del forn o forns no pot ser superior a 7kW, i haurà de disposar de recollida de condensats, els quals han d'estar connectats a la xarxa general d'evacuació d'aigües residuals.”

8.3.2. Art. 348. Condicions de les xemeneies.

La tipologia del municipi turístic en el qual ens trobem requereix un elevat nombre d'activitats de lleure, oci i serveis. Aquestes activitats bé siguin establiments hotelers, restaurants, activitats musicals, i altres, en funció de la seva superfície i ubicació, poden necessitar la instal·lació d'equips generadors autònoms de socors per motius normatius orientats a garantir la seguretat i salut dels usuaris dels establiments o activitats. Aquests equips generadors funcionen molt esporàdicament i per espais molt curts de temps, i no permeten la conducció dels fums generats pel motor en longituds superiors als 5 metres. Per això es proposa modificar únicament, per aquests casos, les condicions de les xemeneies.

L'actual redactat de l'art. 348.1 és com segueix (MP93):

Art. 348.1. Es prohibeix llençar els fums a l'exterior de les façanes i els patis de tota mena (llevat de l'establert a l'art. 343.5) si no són portats per conductes apropiats fins una certa alçada, la qual estarà determinada per la classe de llar, l'elevació de les construccions pròximes i la distància entre elles que es fixen als següents punts.

Es proposa afegir una excepció per a casos excepcionals d'emergència:

Art. 348.1. Es prohibeix llençar els fums a l'exterior de les façanes i els patis de tota mena (llevat de l'establert a l'art. 343.5) si no són portats per conductes apropiats

## **PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ**

fins una certa alçada, la qual estarà determinada per la classe de llar, l'elevació de les construccions pròximes i la distància entre elles que es fixen als següents punts. A excepció de les activitats que requereixen la instal·lació d'un equip generador autònom de socors per la seguretat i salut dels usuaris de l'establiment, i el seu funcionament únicament ha de ser per a casos excepcionals d'emergència. En aquest cas es permetrà conduir els fums de combustió a zones suficientment ventilades i separades de qualsevol obertura de l'edifici. Caldrà justificar el compliment dels aspectes normatius que li són d'aplicació per la seva instal·lació i funcionament.

### **8.3.3. Art. 365.3. Climatització d'edificis existents.**

El POUM no prohibeix la sortida de bafs per façana, únicament limita que aquesta sortida s'ha de situar a una cota mínima de 2m. El problema sorgeix quan la potència de la maquinària que extreu aire calent és gran, ja que aleshores ocasiona molèsties per escalfor als veïns i vianants amb les conseqüents denúncies i difícil correcció. Per això es proposa limitar la sortida de bafs per façana.

L'actual redactat és :

#### **Art. 365.3**

Les sortides d'aire de les unitats condensadores hauran de situar-se a una cota mínima de 2 m referida al pla de la vorera. Els buits que s'obrin pel llançament del baf hauran de quedar ocults i protegits per elements durables (reixes deflactores) i de concordança amb la resta de façana.

Es proposa la següent modificació:

#### **Art. 365.3**

Les sortides d'aire i bafs de les unitats condensadores i de les màquines frigorífiques podran sortir per façana quan la potència nominal sigui igual o inferior a 16.000 frig/h i hauran de situar-se a una cota mínima de 2 m referida al pla de la vorera. Els buits que s'obrin pel llançament de l'aire i del baf hauran de quedar ocults i protegits per elements durables (reixes deflactores) i de concordança amb la resta de façana.

### **8.4. En relació als locals i activitats**

El capítol IV del Títol VIII regula condicions dels locals i les activitats establint dimensions mínimes amb la finalitat que els locals tinguin uns mínims qualitatius. La regulació de la superfície mínima va ser objecte de la modificació MP-93 aprovada definitivament, que posava en consonància POUM i Pla especial de comerç.

L'evolució constant de l'activitat comercial també s'ha traduït en l'evolució de la normativa sectorial per adaptar el marc jurídic a les noves iniciatives econòmiques en l'àmbit comercial i de serveis com són, per exemple, la venda o oferiment a domicili o la incorporació de zones de degustació a comerços. El POUM de Salou, no obstant, conté la limitació en la distribució dels locals que cal destinar al públic un mínim del 50%, que si bé tenia sentit en la data en la qual es va redactar, en la data actual limiten les noves iniciatives i models.



## **PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ**

A més, arrel de la crisi sanitària ocasionada per la Covid-19 als comerços serà prioritari que adequin els seus espais a garantir la distància entre clients mentre als establiments d'hostaleria i restauració prenen més rellevància les terrasses a l'aire lliure, les quals són pròpies del tipus d'ordenació en edificació aïllada que predomina a Salou. Per la qual cosa, i a fi i efecte de poder adequar-se en tot moment a les directrius generals que poden anar sorgint és adient evitar una excessiva limitació i adoptar criteris generals. Per això, es proposa la modificació de l'art. 357.2.

A més de l'anterior, en els darrers anys es detecta que als principals eixos comercials, tot i complint amb les superfícies mínimes, els locals es divideixen amb amplades que poden arribar a 1,50 m la qual cosa repercuteix en un comerç de baixa qualitat. Per aquest motiu es vol introduir el paràmetre d'amplada mínima de local de 2,5 m a l'art. 357.2.

L'actual redactat del POUM (MP-93) és com segueix:

"Art. 357.2. Condicions mínimes.

La superfície útil mínima dels locals es fixa en 20 m<sup>2</sup>. Quan l'ús del local sigui de bar, restauració amb degustació al local o d'activitats musicals, aleshores la superfície mínima del local s'estableix en 40 m<sup>2</sup>. Haurà de destinar-se un mínim del 50% de la superfície a zona de públic (no inclou cambra higiènica). En quant als mínims exigibles només seran computables les zones de l'establiment situades sota la projecció de l'edifici, en conseqüència, a efectes de la superfície mínima no es podran considerar les zones exteriors."

Es proposa la següent modificació:

"Art. 357.2. Condicions mínimes.

La superfície útil mínima dels locals es fixa en 20 m<sup>2</sup>. Quan l'ús del local sigui de bar, restauració amb degustació al local o d'activitats musicals, aleshores la superfície mínima del local s'estableix en 40 m<sup>2</sup>. L'amplada lliure mínima dels locals es fixa en 2,5 m."

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS  
ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN  
ACTUALITZACIÓ**

**5. Organismes públics que haurien d'emetre informe preceptiu.**

El present document, donat el seu caràcter específic d'aplicació hauria de ser informat per:

- Direcció General d'Habitatge
- Departament d'Interior (Bombers)

I las resta d'organismes que la Secció de Planejament i Gestió Estratègica de Ciutat determini.

**6. Procedència d'acordar la suspensió potestativa de llicències.**

Donat que la present modificació no pot produir situacions que dificultin el futur desenvolupament urbanístic del POUM, es proposa NO procedir a la suspensió potestativa de llicències.

**B- PLÀNOLS**

No s'incorporen ja que únicament es modifica la normativa

# PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ

## C- NORMES URBANÍSTIQUES

### 1- Normativa POUM vigent.

Els articles objecte de modificació puntual són els següents:

1. Art. 40.1. Edificis disconformes.

Quan els edificis i les instal·lacions preexistents resultin disconformes amb aspectes o prescripcions del planejament s'autoritzaran obres de consolidació, de rehabilitació i d'ampliació de sostre edificat, i a més, els canvis d'ús que estiguin d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament.

2. Art. 51.7. Referent a l'obligació de que els edificis disposin de dipòsit d'aigua potable.  
Anul·lada

3. Art. 53.3 Elements sortints

"3. Els elements sortints no permanents com són les veles, els rètols, els tendals, els anuncis o similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquest article, i hauran de ser objecte d'una ordenança municipal específica conforme el que disposa l'art. 69 del la LIU."

4. Art. 58.2. Regulació de les tanques provisionals d'obra.

"Art. 58.2. En l'execució d'obres de noves construccions o rehabilitacions d'edificis és obligatòria la instal·lació d'una tanca fixa de protecció de fusta (llisa i pintada), d'obra, o opaca de planxes metàl·liques al límit de la propietat que no podrà impedir el trànsit públic. Aquesta tanca haurà de mantenir-se en perfectes condicions de seguretat i ornat i no podrà realitzar-se amb malla electrosoldada, planxes metàl·liques, lones o similars"

5. Modificacions d'articles relatius a l'ús d'aparcament :

5.1. Art. 77.3.b i Art. 77.3.c. Places d'aparcament en els usos comercials.

"Art. 77.3. Ús comercial.

Amb caràcter general s'haurà de preveure una plaça de garatge per cada 100 m2 o fracció de superfície construïda. A més, s'haurà de complir:

- a) Comerç. La dotació d'aparcament prevista per als grans establiments comercials s'ajustarà a allò que estableix l'Ordre de 26 de setembre de 1997 sobre tipologia dels equipaments comercials.
- b) Recreatiu. En la modalitat d'espectacles s'haurà de preveure 1 plaça per cada 4 persones d'aforament.
- c) Activitats musicals. Les discoteques i locals similars, hauran de disposar necessàriament d'1 plaça per cada 4 persones d'aforament del local."

5.2. Art. 76.2. Previsió de places d'aparcament en els canvis d'ús.

"1. El que s'ha disposat en l'apartat anterior sobre previsions mínimes de places de garatge és aplicable també als edificis que siguin objecte d'ampliació de volum

## **PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ**

edificat. La previsió serà la corresponent a l'ampliació que es podrà justificar en el mateix edifici o en les proximitats.

2. Si la reconstrucció d'un edifici comporta un canvi d'ús, s'aplicarà la previsió de places de garatge al nou ús. El resultat del nombre de places de garatge no podrà ser inferior a les existents a l'ús anterior."

5.3. Art. 79.2. Referent als trasters dels pàrquings.

"Art. 79.2. Els trasters s'hauran d'agrupar en un sector d'incendi independent de l'aparcament."

5.4. Art. 80. Característiques constructives, instal·lacions i acabats dels garatges i Art. 81. Garatges per a l'ús públic o sota espais públics i especials.

"Art. 80. Característiques constructives, instal·lacions i acabats dels garatges

Els locals i establiments per a l'ús de garatge han de complir les condicions següents:

1. S'utilitzaran materials incombustibles i resistent al foc i únicament es permetrà l'ús de ferro per a les estructures si es trobarà protegit per una capa de formigó o un altre aïllant d'equivalent eficàcia de 3 cm de gruix, com a mínim, en qualsevol cas els materials s'hauran de regir pel que dicti la NBE-CPI-96, d'obligat compliment o altre de grau superior.

2. El paviment serà impermeable, anti-esllevisant i continu o bé amb les juntes perfectament unides.

3. No podrà tenir comunicació amb d'altres dedicats a ús diferent, llevat del relatiu a tallers per a la reparació de vehicles sempre i quan l'ordenació de la zona admetés aquest ús.

4. No podrà tenir obertures a patis de parcel·la que estiguin oberts a caixes d'escapes.

5. Quan comuniquin amb caixes d'escala, hauran de fer-ho mitjançant vestíbuls d'independència, amb portes resistent al foc.

6. La instal·lació elèctrica es realitzarà d'acord amb el vigent Reglament Electrotècnic per a Baixa Tensió i instruccions complementàries MI BT.

El nivell mínim d'il·luminació serà de quinze (15) lux entre la plaça de garatge i les zones comunes de circulació de l'edifici i de cinquanta (50) lux a l'entrada.

7. El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà amb l'amplitud suficient per a impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació mitjançant les obertures serà, com a mínim, d'un 5% de la del

## **PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ**

local, quan aquestes es trobin en façanes oposades que assegurin l'escombrat de l'aire del seu interior. Si totes les obertures es troben a la mateixa façana, aquesta ventilació haurà d'ésser al menys d'un 8%.

Quan la ventilació sigui forçada o es realitzi mitjançant patis caldrà assegurar una renovació mínima d'aire de 6 renovacions d'aire per hora.

8. Les torres de ventilació dels garatges s'hauran de conduir, sempre que sigui possible, fins la coberta de l'edifici, i en cap cas podran interrompre's a nivell de planta baixa ni ventilar a través dels espais no ocupats per l'edificació (terrasses de planta baixa, jardins, etc.). (fig.52)

9. El sostre dels garatges, la planta superior dels quals estigui ocupada per habitatges o locals freqüentats, tindrà una resistència mínima de 500 kg. per m<sup>2</sup> de sobrecàrrega i estarà protegit per un material antifoc. Quan no es compleixin aquests requisits caldrà que hi hagi una cambra d'aire, en comunicació amb l'exterior, situada entre el sostre del local i el cel ras, que es construirà de material incombustible i aïllat tèrmic, suportat per materials d'ídèntiques característiques.

El sòl format tindrà la mateixa característica.

10. Caldrà presentar projecte tècnic amb les especificacions pertinents de l'esmentat en aquest article."

"Art. 81 Garatges per a l'ús públic o sota espais públics i especials

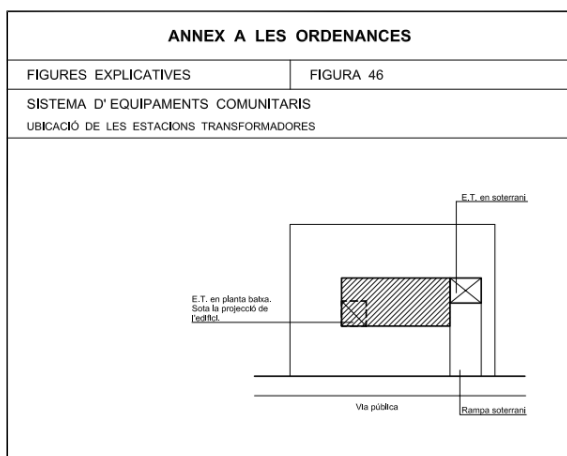
Els garatges comercials d'ús públic compliran el que s'estableix en aquestes normes i, a més a més, el següent:

- L'accés de persones als garatges públics s'efectuarà a través d'espais exclusius i destinats únicament a aquest serveis.
- Els garatges amb tres o més plantes o més de 9 metres de recorregut vertical, per sota o per sobre de la rasant, hauran de disposar d'un ascensor amb capacitat per a 5 persones per cada 3.000 m<sup>2</sup> de superfície útil o fracció.
- A la primera planta s'instal·laran serveis sanitaris per a homes i dones, dotats d'un inodor i un lavabo, tant per a homes com per a dones, i afegint un urinari al d'homes. Les dimensions seran tals que permetin fer-ne ús als minusvàlids.
- Tant el terra com les parets dels serveis sanitaris seran impermeables i fàcilment netejables, fins i tot amb projecció d'aigua a pressió.
- Per als conductors amb minusvalies es disposaran a la planta baixa, o a la 1<sup>a</sup> en soterrani, i en llocs propers a l'accés, tantes places com resultin de la proporció d'una cada cent o fracció. Tindran una amplada mínima lliure de 3,50 metres.

## PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ

- Els garatges per a l'ús públic no podran renovar l'aire interior a través de les portes d'accés.
  - El nivell mitjà d'il·luminació serà com a mínim de 25 lx i de 50 lx a tot el recorregut i amplada previst per als vehicles i s'ha de justificar analíticament.
  - Es disposarà d'un sistema de detecció i extinció automàtica d'incendis.
  - Es requerirà la instal·lació de telèfon connectat a la xarxa local i en funcionament.
  - S'instal·larà un sistema de megafonia interior.
  - Serà obligatori assegurar l'alimentació elèctrica de tots els elements de seguretat, ventilació i la meitat de l'enllumenat general, si falla el subministrament de companyia, amb un segon subministrament, que entrarà en funcionament de forma automàtica.
  - En els garatges públics s'admetrà com a ús complementari el de rentador de vehicles."
6. Art. 131.4. Directrius d'ubicació de les estacions transformadores en sòl privat.  
"Art.131.4.a.  
En sòl urbà s'hauran de situar sota la projecció de l'edifici. Quan justificadament per causes tècniques relatives a la companyia subministradora del servei aquesta ubicació no fos possible, aleshores excepcionalment, es permetrà la seva instal·lació en la zona no ocupada per l'edificació havent de minimitzar l'impacta visual amb mesures correctores."

Figura 46



7. Art. 153. Sòl no ocupat per l'edificació.  
Es vol incorporar un nou apartat 7 a l'art. 153.

## **PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ**

### 8. Modificacions del Títol VIII. Regulacions específiques.

#### 8.1. Art. 332.2. Referent a la regulació dels paràmetres d'enjardinament dels espais privats.

"Art. 332.2.a)

S'haurà de plantar, com a mínim, un arbre per cada 15 m2 de zona enjardinada. No s'acceptaran espècies de perímetre de tronc inferior a 14 cm o d'alçada de tronc inferior a 2m."

"Art. 332.2.f)

Únicament es permetrà la realització de tanques d'obra privatives de les terrasses de planta baixa quan se situïn sota la projecció de l'edificació i dels seus cossos sortints."

#### 8.2. En relació als requeriments mínims dels edificis d'habitatges plurifamiliars :

##### 8.2.1. Art. 343.4. Relatiu als rentadors.

"Art. 343.4. Relatiu als rentadors.

Tots els habitatges hauran de disposar d'un rentador i d'un espai per estendre la roba no visible des de la via pública, el qual no podrà situar-se als cossos sortints (terrasses) o bé proposar solució alternativa. El projecte d'obres caldrà que indiqui expressament la seva ubicació."

##### 8.2.2. Art. 343.5. Relatiu a l'evacuació de fums.

"Art. 343.5

Les cuines, a més de qualsevol altra peça en la qual es produeix combustió, gasos o fums, disposaran de conductes independents per a la seva eliminació. Aquests tubs no es podran evacuar ni als celoberts, ni a la façana de l'edifici, ni a altres espais comunitaris, havent de conduir-se verticalment fins la coberta, llevat de la substitució de calderes permetent-se l'evacuació de gasos per façana d'acord amb el que estableix la normativa sectorial vigent."

#### 8.3. Referent a les sortides de fums:

##### 8.3.1. Art. 347. Referent a la instal·lació de xemeneies. (MP43)

"Art. 347 Instal·lació de xemeneies

1. Tot local comercial ha de disposar d'una conducció de fums independent fins la coberta de l'edifici. Per la qual cosa tota unitat de local o fracció de 60 m2 ha de tenir la previsió d'un conducte de diàmetre no inferior a 40 cm mitjançant tub aïllat per tal de poder connectar qualsevol dels locals de l'immoble. Queda totalment prohibida la connexió d'aquests conductes amb les conduccions de ventilació pròpies dels habitatges (shunts).

2. No s'admetrà la instal·lació de xemeneies ni cap mena de conducte que discorri per qualsevol de les façanes de l'edifici.

## **PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ**

3. Aquells locals existents, que per raons de l'activitat que desenvolupen a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, precisin sortida de fums i aquesta no pot col·locar-se a l'interior de l'edificació, es permetrà situar-la en façana sempre i quan es compleixin els següents requisits:

- Haurà de discórrer per una façana que no sigui la principal.
- Caldrà que es folri amb obra per tal de dotar-la amb un acabat idèntic al de la façana de l'edifici.
- Per a l'obtenció de la llicència haurà de justificar l'autorització que l'activitat es trobava en funcionament a l'entrada en vigor del Pla d'ordenació urbanística municipal.
- Si en el mateix edifici hi ha varis locals amb iguals condicions caldrà preveure una solució unitària per tal de centralitzar l'indret de recorregut de les xemeneies.
- No es permetrà la instal·lació de noves xemeneies en façana per a nous usos.
- Per a l'obtenció de la llicència d'obres caldrà portar croquis delineat a escala adient de la solució emprada, i estat final de la façana per la qual discorre.
- Si discorren per celobert o pati de ventilació hauran de ser d'acer inoxidable polit o folrades amb obra.

3.bis Aquells locals existents realitzats amb una normativa anterior al POUM que per raons de l'activitat que desenvolupen a l'entrada en vigor del POUM no disposen de sortida de fums es permetrà la seva segregació, d'acord amb les condicions mínimes establertes a l'art. 357, si bé únicament seran admissibles aquells usos inclosos a la clau de zona en què es trobi el local que no precisin sortida de fums.

4. Els fums i bafs produïts per les barbacoes o llars de foc dels habitatges hauran de disposar de conducció fins a la coberta."

8.3.2. Art. 348.1. Condicions de les xemeneies.

"Art. 348.1. Es prohibeix llençar els fums a l'exterior de les façanes i els patis de tota mena (llevat de l'establert a l'art. 343.5) si no són portats per conductes apropiats fins una certa alçada, la qual estarà determinada per la classe de llar, l'elevació de les construccions pròximes i la distància entre elles que es fixen als següents punts."

8.3.3. Art. 365.3. Climatització d'edificis existents.

"Les sortides d'aire de les unitats condensadores hauran de situar-se a una cota mínima de 2 m referida al pla de la vorera. Els buits que s'obrin pel llançament del baf hauran de quedar ocults i protegits per elements durables (reixes deflactores) i de concordança amb la resta de façana."



**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ**

8.4. En relació als locals i activitats. Art. 357.2. Quant a la distribució de la superfície dels locals.

“Art. 357.2. Condicions mínimes.

La superfície útil mínima dels locals es fixa en 20 m<sup>2</sup>. Quant l'ús del local sigui de bar, restauració amb degustació al local o d'activitats musicals, aleshores la superfície mínima del local s'estableix en 40 m<sup>2</sup>. Haurà de destinar-se un mínim del 50% de la superfície a zona de públic (no inclou cambra higiènica). En quant als mínims exigibles només seran computables les zones de l'establiment situades sota la projecció de l'edifici, en conseqüència, a efectes de la superfície mínima no es podran considerar les zones exteriors.”

# PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ

## 2- Proposta normativa POUM modificat

Els articles modificats que es proposen tenen el següent redactat:

1. Art. 40.1. Edificis disconformes.  
"Art. 40.1. Edificacions disconformes.  
Es regiran pel que disposa la legislació urbanística vigent a Catalunya."
2. Art. 51.7. Referent a l'obligació de que els edificis disposin de dipòsit d'aigua potable.  
Anul·lat
3. Art. 53.3. Elements sortints  
"Art. 53.3. Els elements sortints no permanents com són les veles, els rètols, els tendals, els anuncis o similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquest article."
4. Art. 58.2. Regulació de les tanques provisionals d'obra.  
Art. 58.2. SUPRIMIT
5. Modificacions d'articles relatius a l'ús d'aparcament :
  - 5.1. Art. 77.3.b i Art. 77.3.c. Places d'aparcament en els usos comercials.  
"Art. 77.3. Ús comercial.  
Amb caràcter general s'haurà de preveure una plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda. A més, s'haurà de complir:
    - a) Comerç. La dotació d'aparcament prevista per als establiments comercials de superfície superior a 1.300 m<sup>2</sup> es regularà per la normativa sectorial vigent
    - b) Activitats recreatives musicals: a.3) discoteca, a.5) sala de festes amb espectacle, a.6) sala de concert. Hauran de disposar d'1 plaça d'aparcament per cada 5 persones d'aforament."
  - 5.2. Art. 76.3. Previsió de places d'aparcament en els canvis d'ús.  
"Art. 76.3. Quan es canviï l'ús d'una part o entitat de l'edifici no caldrà acreditar noves places d'aparcament vinculades al nou ús."
  - 5.3. Art. 79.2. Referent als trasters dels pàrquings.  
"Art. 79.2. Els trasters compliran el que disposa la normativa vigent en matèria de seguretat d'incendis."
  - 5.4. Art. 80. Característiques constructives, instal·lacions i acabats dels garatges i Art. 81. Garatges per a l'ús públic o sota espais públics i especials.  
"Art. 80. Les característiques constructives, instal·lacions i acabats dels garatges compliran les normatives generals sectorials."

## **PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ**

"Art. 81. Els garatges per a l'ús públic o sota espais públics i especials compliran les normatives generals sectorials."

### 6. Art. 131.4. Directrius d'ubicació de les estacions transformadores en sòl privat.

"Art. 131.4.a.

En sòl urbà quan els Centres de Mesura i/o els Centres de Transformació se situïn en la zona no ocupada per l'edificació hauran de minimitzar l'impacte visual amb mesures correctores. Aquestes mesures de minimització de l'impacte visual han de ser validades prèviament per E-Distribución Redes Digitales SL unipersonal.

Figura 46, de l'Annex a les Ordenances. ANUL·LADA"

### 7. Art. 153.7. Sòl no ocupat per l'edificació

"Art. 153.7.

Els espais lliures d'edificació dels establiments oberts al públic únicament es destinaran a espais lliures d'ús del públic i, consegüentment, no s'hi podran ubicar elements fixes o mòbils que no tinguin aquest fi, com per exemple barres de servei (bar), caixes de cobrament, caixers automàtics, food trucks, taules de so, i tots aquells elements propis del funcionament de l'activitat. S'exceptuen les màquines de vending adossades a la façana del local i amb un sortint màxim de 90 cm respecte la façana. Els articles en exposició que se situïn en aquests espais hauran d'estar protegits per tendal."

### 8. Modificacions del Títol VIII. Regulacions específiques.

#### 8.1. Art. 332.2. Referent a la regulació dels paràmetres d'enjardinament dels espais privats.

"Art. 332.2.a)

S'haurà de plantar, com a mínim, un arbre per cada 45 m<sup>2</sup> de zona enjardinada. No s'acceptaran espècies de perímetre de tronc inferior a 14 cm o d'alçada de tronc inferior a 2m."

Art. 332.2.f)

Les tanques d'obra privatives de les terrasses de planta baixa tindran una alçada màxima de dos metres que es podrà fer amb material massís fins a l'alçada d'1,30 m i s'acabarà amb material calat, reixes o vegetació d'arbust."

#### 8.2. En relació als requeriments mínims dels edificis d'habitatges plurifamiliars :

##### 8.2.1. Art. 343.4. Relatiu als rentadors.

"Art. 343.4. Els rentadors dels habitatges compliran la normativa general sectorial en matèria d'habitatge."

## **PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ**

8.2.2. Art. 343.5. Relatiu a l'evacuació de fums.

“Art. 343.5. Relatiu a l'evacuació de fums

L'extracció de bafs i fums de l'equip de cuina complirà el que disposi la normativa vigent en matèria d'habitabilitat. L'evacuació dels fums i bafs de les calderes dels edificis de nova construcció s'ha de conduir verticalment fins la coberta. En edificis existents quan es substitueixi la caldera es permet l'evacuació de fums per façana d'acord amb el que estableix la normativa sectorial vigent.”

8.3. Referent a les sortides de fums:

8.3.1. Art. 347. Referent a la instal·lació de xemeneies.

Es proposa afegir el punt 5 a l'art. 347.

“ Art. 347.5. Als locals comercials que no disposin de conducte d'extracció de fums amb sortida a la coberta de l'edifici, i que la instal·lació d'un nou conducte d'extracció de fums sigui inviable per motius constructius o normatius degudament justificats, es permetrà l'ús de forn de cocció sense sortida de fums. La potència elèctrica màxima total del forn o forns no pot ser superior a 7kW, i haurà de disposar de recollida de condensats, els quals han d'estar connectats a la xarxa general d'evacuació d'aigües residuals.”

8.3.2. Art. 348.1. Condicions de les xemeneies.

“Art. 348.1. Es prohibeix llençar els fums a l'exterior de les façanes i els patis de tota mena (llevat de l'establert a l'art. 343.5) si no són portats per conductes apropiats fins una certa alçada, la qual estarà determinada per la classe de llar, l'elevació de les construccions pròximes i la distància entre elles que es fixen als següents punts. A excepció de les activitats que requereixin la instal·lació d'un equip generador autònom de socors per la seguretat i salut dels usuaris de l'establiment, i el seu funcionament únicament ha de ser per a casos excepcionals d'emergència. En aquest cas es permetrà conduir els fums de combustió a zones suficientment ventilades i separades de qualsevol obertura de l'edifici. Caldrà justificar el compliment dels aspectes normatius que li són d'aplicació per la seva instal·lació i funcionament.”

8.3.3 Art. 365.3. Climatització d'edificis existents.

“Art. 365.3

Les sortides d'aire i bafs de les unitats condensadores i de les màquines frigorífiques podran sortir per façana quan la potència nominal sigui igual o inferior a 16.000 frig/h i hauran de situar-se a una cota mínima de 2 m referida al pla de la vorera. Els buits que s'obrin pel llançament de l'aire i del baf hauran de quedar ocults i protegits per elements durables (reixes deflactores) i de concordança amb la resta de façana.”

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS  
ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN  
ACTUALITZACIÓ**

8.4. En relació als locals i activitats. Art. 357.2. Quant a la distribució de la superfície dels locals.

“Art. 357.2. Condicions mínimes.

La superfície útil mínima dels locals es fixa en 20 m2. Quan l'ús del local sigui de bar, restauració amb degustació al local o d'activitats musicals, aleshores la superfície mínima del local s'estableix en 40 m2. L'amplada lliure mínima dels locals es fixa en 2,5 m.”

**Salou , juny de 2021**

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A DIVERSOS  
ASPECTES DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN  
ACTUALITZACIÓ**

ANNEX 1

-Decret del Regidor delegat de gestió del territori de data 19 d'octubre de 2020.



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament Unitat Planejament I Gestió JFEGR		
Codi de verificació  1D3R4U41250Z6M2003IW		
Codi de document PLA14I0070	Núm. d'expedient 8067/2020	19-10-20 13:04

Interessat de l'expedient  
AJUNTAMENT DE SALOU

Localització de l'activitat

Assumpte  
PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL  
POUM REFERENT A DIVERSOS ASPECTES DE  
LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE  
PRECIESEN ACTUALITZACIÓ. (MP-112)

## DECRET

### Identificació de l'expedient

Expedient administratiu núm. 8067/2020 de Modificació Puntual del POUM referent a diversos aspectes de les Ordenances Urbanístiques que precisen actualització. (MP-112).

Tràmit: Decret d'inici

### Fets

1. El municipi de Salou compta amb un Pla d'ordenació urbanística municipal (en endavant POUM) que va ser definitivament aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en data 1 d'octubre de 2003 i publicat al DOGC núm. 4034, de data 19-12-2003.
2. A data actual el POUM de Salou té 17 anys d'antiguitat i ja en data 15-06-2017 es va aprovar definitivament la modificació puntual del POUM núm. 93 que actualitzava diversos aspectes de les ordenances. Ara bé, en aquests anys ha quedat palès que continua requerint millores i correccions degudes a problemes d'aplicació, interpretació, obsolescència o incoherència amb altres normatives.

La normativa sectorial en aquest temps continua evolucionant. Des de la vessant tècnica la interpretació de les normes es fa des de la legislació sectorial i específica vigent en cada moment, no obstant es poden produir incoherències i contradiccions entre el planejament municipal i la normativa sectorial.

Des de l'aprovació del POUM s'han plantejat algunes problemàtiques que demanen una actuació municipal de modificació del planejament vigent per a la seva resolució, pel que fa a diversos aspectes de les Ordenances Urbanístiques que precisen actualització.



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament Unitat Planejament I Gestió JFEGR		
Codi de verificació  1D3R4U41250Z6M2003IW		
Codi de document PLA14I0070	Núm. d'expedient 8067/2020	19-10-20 13:04

3. Atès l'exposat, sorgeix la necessitat d'encarregar als Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura la redacció d'una modificació puntual del POUM, referent a diversos aspectes de les Ordenances Urbanístiques que precisen actualització.

### Fonaments de dret

1. Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC), que regulen el procediment per tramitar l'aprovació d'aquesta modificació puntual.
2. Atès l'art. 172 del Real decret 2568/1986, de 28 de novembre, d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic Local.
3. Atesos els arts. 179.1 b) i 114.3 k) del decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i Règim Local de Catalunya.
4. Article 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, la competència correspon a l'alcalde, si bé actualment està delegada segons Decret núm. 193/2020, de data 13 de gener de 2020.

### Resolc

1. Iniciar l'expedient de la Modificació Puntual del POUM, en els paràmetres mantinguts a la part expositiva d'aquesta resolució.
2. Encarregar als Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura l'elaboració i redacció de la Modificació Puntual citada, indicant a la mateixa els organismes públics que hagin d'emetre el preceptiu informe, segons la normativa sectorial d'aplicació.
3. Sol·licitar informe jurídic a la Cap de Secció de Planejament i Gestió Estratègica de Ciutat sobre la legislació aplicable i la tramitació a seguir.
4. Sol·licitar informe al Secretari General de la Corporació.