

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

MP - 53

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'ART. 67, USOS
COMPATIBLES AMB L'ÚS D'HABITATGE A LES PLANTES PRIMERES
ANNEXES A LA PLANTA BAIXA.



AJUNTAMENT DE SALOU



S. T. M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

SETEMBRE - 2010

F:\PLANEJAMENT\MP POUM\MP-53

A. INICIAL:

26 de maig de 2010

A. PROVISIONAL:

A. DEFINITIVA:

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE L'ART. 67 DEL POUM REFERENT ALS USOS
COMPATIBLES AMB L'ÚS D'HABITATGE A LES PLANTES PRIMERES ANNEXES A LA
PLANTA BAIXA
SALOU**

El present document de Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es redacta en base a la LUC 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, concretament respecte al que preveu l'Art. 93.4, al Decret 305/2006 Reglament de la Llei d'urbanisme, al Decret Llei LMU 1/2007 de Mesures Urgents en Matèria Urbanística i segons el que especifica l'Art. 6 del propi POUM, aprovat en data 1 d'octubre de 2003, i publicat el 19 de desembre del mateix any.

Pel que fa a la documentació que ha de contenir, segons l'Art. 94.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2005:

" 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. 94.5 del citat Text Refós.

Per tant, i d'acord amb el que estableix l'Art. 59 de la LUC 1/2005, els documents que integren els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, així com la present proposta de Modificació Puntual del POUM, són els següents:

INTRODUCCIÓ

A- MEMÒRIA

- 1- Àmbit d'aplicació
- 2- Antecedents i justificació
- 3- Objecte de la Proposta de Modificació

B- PLÀNOLS

No s'incorporen ja que únicament es modifica la normativa

C- NORMES URBANÍSTIQUES

- 1- Normativa POUM vigent (Segons MP-15 DOGC 23-11-2009)
- 2- Proposta normativa POUM modificat

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE L'ART. 67 DEL POUM REFERENT ALS USOS
COMPATIBLES AMB L'ÚS D'HABITATGE A LES PLANTES PRIMERES ANNEXES A LA
PLANTA BAIXA
SALOU**

D- CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

E- AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

F- DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL

G- PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL, SI ESCAU

H- MEMÒRIA SOCIAL

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 al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent i que la present Modificació Puntual no altera.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE L'ART. 67 DEL POUM REFERENT ALS USOS
COMPATIBLES AMB L'ÚS D'HABITATGE A LES PLANTES PRIMERES ANNEXES A LA
PLANTA BAIXA
SALOU**

INTRODUCCIÓ

En data 26 de maig de 2010 es va aprovar inicialment el document de proposta de modificació puntual de l'art. 67 del POUM referent als usos compatibles amb l'ús d'habitatge a les plantes primeres annexes a la planta baixa. En el tràmit d'exposició pública, es va sol·licitar informe als organismes que poguessin resultar afectats per llurs competències sectorials

Essent un dels organismes, la Direcció General de Comerç, en data 1 d'agost de 2010, entrà a aquest Ajuntament informe FAVORABLE , amb les prescripcions següents:

Es recomana que s'afegeixi les referències a la legislació vigent, el DL 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, segons el qual l'ús comercial a la planta primera tindrà la mateixa consideració d'ubicació que la implantació d'establiments comercials, amb les consideracions següents:

- Que d'acord amb l'Art. 6 i 9 del DL 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials, els petits establiments comercials (PEC) es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui el dominant, sempre que no configurin un gran establiment comercial (GEC) col·lectiu o un gran establiment comercial territorial (GECT).
- Que els mitjans i grans establiments comercials es poden implantar en la trama urbana consolidada de Salou, de conformitat amb els Art. 6 i 9 del DL 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials.
- Que els establiments comercials Singulares (ECS), es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent ho prevegi.

Per tant, es redacta el següent document de proposta, que recull les esmentades prescripcions.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE L'ART. 67 DEL POUM REFERENT ALS USOS
COMPATIBLES AMB L'ÚS D'HABITATGE A LES PLANTES PRIMERES ANNEXES A LA
PLANTA BAIXA
SALOU**

A- MEMÒRIA

1- Àmbit d'aplicació

La present Modificació Puntual no fa referència a cap solar en concret sinó a les ordenances urbanístiques relatives als locals comercials i als establiments de pública concurrència.

2- Antecedents i justificació

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou es va aprovar definitivament en data 1 d'octubre de 2003, i no va ésser executiu fins la seva publicació, 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.

En data 01 de setembre de 2005 es va aprovar inicialment, i per tant es va iniciar la tramitació del Document de "Proposta de Modificació puntual referent a les ordenances urbanístiques en relació a la regulació dels locals i activitats"

En aquest document, s'establia entre altres consideracions, la proposta de modificació de l'art.67 del POUM, referent als usos compatibles amb l'ús d'habitatge.

Dit article del POUM, establia amb caràcter general per a totes les claus de zona que l'ús comercial es localitzés a la planta baixa de l'edifici, en edifici exclusiu comercial i de forma excepcional l'Art. 67.2 admetia l'ús comercial a la planta primera sempre que fos adjacent al local de la planta inferior, **si bé amb la condició que tota l'esmentada planta primera de l'edifici tingués també el mateix ús comercial.**

El document esmentat de Modificació Puntual del POUM, proposava la modificació d'aquest últim paràgraf, justificant-se en les disfuncions en les preexistències que originava dita restricció de que la planta primera es destinés en la seva totalitat a ús comercial

Per tant, es proposava tornar a la situació dels planejaments anteriors i admetre l'ús comercial a les plantes primeres vinculades a la planta baixa amb el ben entès que aquesta planta primera es podria destinar parcialment a usos comercials, si bé amb la limitació que l'establiment o establiments resultants, estiguessin vinculats als locals de planta baixa, havent de pertànyer a un únic titular i constituir una unitat d'explotació, activitat i llicència d'obertura.

Aquesta proposta, en el Document d'aprovació Inicial i Provisional, **exceptuava únicament les activitats musicals.**

Aprovada l'esmentada proposta Provisionalment en data 26 de gener de 2006, es va remetre a la CTUT, per a procedir a l'aprovació definitiva.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE L'ART. 67 DEL POUM REFERENT ALS USOS
COMPATIBLES AMB L'ÚS D'HABITATGE A LES PLANTES PRIMERES ANNEXES A LA
PLANTA BAIXA
SALOU**

En sessió de data 7 de setembre de 2006, es va aprovar definitivament per la CTUT, si bé en va suspendre la resolució definitiva fins que no es recaptessin els informes favorables de la Direcció de Jocs i Espectacles del

Departament de Governació i del Departament de Medi Ambient i Habitatge, i s'incorporessin si s'esqueies, les seves proscripcions.

A tal efecte, es va redactar, en data febrer de 2009, un nou document de Text Refós, que incorporava dites proscripcions, i a més, donada la circumstància de que l'Ajuntament estava redactant, en aquells moments un "Pla Especial de l'equipament comercial", per tal d'evitar duplicitats, es va creure adient excloure del Document de Modificació aquells temes vinculats a l'ús de comercial objecte de regulació en el pla especial mencionat.

Així que es va redactar un document de Text refós que incloïa les proscripcions dels informes sol·licitats dels diferents organismes i a part **diferia, amb l'anterior en diversos punts.**

Un dels quals, era l'art. 67 objecte de la present proposta de Modificació. En aquest punt, com abans s'havia mencionat es proposava admetre l'ús comercial a les plantes primeres vinculades a la planta baixa amb el benentès que aquesta planta primera es podria destinar parcialment a usos comercials, si bé amb la limitació que l'establiment o establiments resultants, estiguessin vinculats als locals de planta baixa, havent de pertànyer a un únic titular i constituir una unitat d'explotació, activitat i llicència d'obertura. **I si bé, com s'ha dit en el primer document exceptuava les activitats musicals, el Text Refós posterior, exceptuava a part de les activitats musicals, també els bars i els restaurants.**

Aquest és el punt objecte de la present Modificació puntual del POUM. Esmentada restricció segueix originant disfuncions en les preexistències.

Es proposa amb el present document, mantenint la premissa bàsica de **la preexistència de "en plantes primeres unides amb les plantes baixes"** no exceptuar **als bars i restaurants** pel que fa a la redacció de l'art. 67, a la vegada d'establir una sèrie de condicionants de prevenció de sorolls i limitacions en les plantes primeres quan es sol·licitin aquests usos.

Per tant es proposa una nova redacció del punt 2.1 de l'art.67.

3- Objecte de la Modificació

La present Modificació del Pla d'Ordenació té per objecte la variació del punt 2.1 de l'Art 67, aprovat segons la MP-15, amb la redacció següent:

Punt 2.1 de l'Art. 67 Usos compatibles amb l'ús d'habitatge (MP 15 publicada al DOGC 23-11-2009)

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE L'ART. 67 DEL POUM REFERENT ALS USOS
COMPATIBLES AMB L'ÚS D'HABITATGE A LES PLANTES PRIMERES ANNEXES A LA
PLANTA BAIXA
SALOU**

2.1. A les plantes primeres que estiguin unides amb plantes baixes a les quals es poden portar a terme usos comercials, s'hi permetrà desenvolupar totalment o parcialment l'ús comercial que la clau de zona permeti, (a excepció d'activitats musicals, bars i restaurants) sempre que formin part de la mateixa activitat, autoritzada al mateix titular, com una unitat d'explotació, havent-se de justificar i complir les normatives sectorials d'aplicació.

Es proposa la seva substitució pel que es redacta a continuació:

PROPOSTA. Punt 2.1 de l' Art. 67 Usos compatibles amb l'ús d'habitatge

Punt 21.

2.1. A les plantes primeres que estiguin unides amb plantes baixes, per a desenvolupar usos comercials, pels quals disposin de llicència municipal que els habiliti per a desenvolupar llur activitat actual en planta baixa i planta primera, amb les obres i/o instal·lacions d'unió amb el local en planta baixa, executades d'acord amb un projecte degudament aprovat per l'Ajuntament, s'hi permetrà desenvolupar totalment o parcialment tots els usos comercials que la clau de zona permeti, (a excepció d'activitats musicals) sempre que formin part de la mateixa activitat, autoritzada al mateix titular, com una unitat d'explotació.

Per la obtenció de noves llicències i/o comunicacions de noves activitats, caldrà que justifiquin i compleixin tota la normativa general i sectorial d'aplicació, i en particular caldrà que certifiquin que s'han fixat les mesures tècniques adequades de prevenció i reducció de la contaminació acústica, protecció d'incendis, seguretat i qualitat de l'establiment, que permetin una convivència pacífica i respecte als drets dels residents amb els habitatges confrontants. Amb aquesta finalitat es fixaran a les llicències i/o comunicacions que es tramitin, els valors límit d'emissió i les condicions de seguretat i es consideraran, les millors tècniques disponibles a cada moment. Si les mesures correctores no es poguessin aplicar, no es podrà desenvolupar l'activitat.

B- PLÀNOLS

No s'incorporen ja que únicament es modifica la normativa

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE L'ART. 67 DEL POUM REFERENT ALS USOS
COMPATIBLES AMB L'ÚS D'HABITATGE A LES PLANTES PRIMERES ANNEXES A LA
PLANTA BAIXA
SALOU**

C- NORMES URBANÍSTIQUES

1- Normativa POUM vigent (segons MP 15 DOGC 23-11-2009)

Art. 67 Usos compatibles amb l'ús d'habitatge

1. En les edificacions unifamiliars ja siguin aïllades o agrupades i en els edificis d'habitatges plurifamiliars amb ús exclusiu d'habitatge, únicament s'admetrà l'ús d'aparcament vinculat a l'habitatge i els despatxos professionals no mercantils, llevat que la clau de la zona indiqui el contrari.

2. En les edificacions destinades a habitatge plurifamiliar la planta baixa de les quals es destini a usos comercials es permetran, a més dels usos fixats per la subzona, els següents usos compatibles:

2.1. A les plantes primeres que estiguin unides amb plantes baixes a les quals es poden portar a terme usos comercials, s'hi permetrà desenvolupar totalment o parcialment l'ús comercial que la clau de zona permeti, (a excepció d'activitats musicals, bars i restaurants) sempre que formin part de la mateixa activitat, autoritzada al mateix titular, com una unitat d'explotació, havent-se de justificar i complir les normatives sectorials d'aplicació.

2.2. A les plantes pis, únicament s'admetran: despatxos professionals no mercantils; consultes mèdiques, clíniques dentals etc., a excepció de consultes i clíniques veterinàries; comerç en la modalitat de perruqueria (no canina) o saló de bellesa; l'ús educatiu en la modalitat d'acadèmies (a excepció de les musicals); i l'ús d'oficines sense atenció al públic. Resta prohibit a les plantes pis el desenvolupament de l'activitat regulada al Decret 217/2002 d'1 d'agost, pel qual es regulen els locals de pública concurrència on s'exerceix la prostitució.

Aquestes activitats no podran, en cap cas, produir molèsties, sorolls, fums, vibracions, gasos, etc., i se'ls podrà exigir les mesures correctores adients. Si les mesures exigides no es poguessin aplicar, aleshores l'activitat no es podria desenvolupar.

2.3. Els usos admesos a les plantes baixes es definiran en funció de la clau de zona on se situï l'edifici.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE L'ART. 67 DEL POUM REFERENT ALS USOS
COMPATIBLES AMB L'ÚS D'HABITATGE A LES PLANTES PRIMERES ANNEXES A LA
PLANTA BAIXA
SALOU**

2- Proposta normativa POUM Modificat

Art. 67 Usos compatibles amb l'ús d'habitatge. Modificat

1. En les edificacions unifamiliars ja siguin aïllades o agrupades i en els edificis d'habitatges plurifamiliars amb ús exclusiu d'habitatge, únicament s'admetrà l'ús d'aparcament vinculat a l'habitatge i els despatxos professionals no mercantils, llevat que la clau de la zona indiqui el contrari.

2. En les edificacions destinades a habitatge plurifamiliar la planta baixa de les quals es destini a usos comercials es permetran, a més dels usos fixats per la subzona, els següents usos compatibles:

2.1. **A les plantes primeres que estiguin unides amb plantes baixes**, per a desenvolupar usos comercials, pels quals disposin de llicència municipal que els habiliti per a desenvolupar llur activitat actual en planta baixa i planta primera, amb les obres i/o instal·lacions d'unió amb el local en planta baixa, executades d'acord amb un projecte degudament aprovat per l'Ajuntament, s'hi permetrà desenvolupar totalment o parcialment tots els usos comercials que la clau de zona permeti, **(a excepció d'activitats musicals)** sempre que formin part de la mateixa activitat, autoritzada al mateix titular, com una unitat d'explotació.

Per la obtenció de noves llicències i/o comunicacions de noves activitats, caldrà que justifiquin i compleixin tota la normativa general i sectorial d'aplicació, i en particular caldrà que certifiquin que s'han fixat les mesures tècniques adequades de prevenció i reducció de la contaminació acústica, protecció d'incendis, seguretat i qualitat de l'establiment, que permetin una convivència pacífica i respecte als drets dels residents amb els habitatges confrontants. Amb aquesta finalitat es fixaran a les llicències i/o comunicacions que es tramitin, els valors límit d'emissió i les condicions de seguretat i es consideraran, les millors tècniques disponibles a cada moment. Si les mesures correctores no es poguessin aplicar, no es podrà desenvolupar l'activitat.

2.2. A les plantes pis, únicament s'admetran: despatxos professionals no mercantils; consultes mèdiques, clíniques dentals etc., a excepció de consultes i clíniques veterinàries; comerç en la modalitat de perruqueria (no canina) o saló de bellesa; l'ús educatiu en la modalitat d'acadèmies (a excepció de les musicals); i l'ús d'oficines sense atenció al públic. Resta prohibit a les plantes pis el desenvolupament de l'activitat regulada al Decret 217/2002 d'1 d'agost, pel qual es regulen els locals de pública concurrència on s'exerceix la prostitució.

Aquestes activitats no podran, en cap cas, produir molèsties, sorolls, fums, vibracions, gasos, etc., i se'ls podrà exigir les mesures correctores adients. Si les mesures exigides no es poguessin aplicar, aleshores l'activitat no es podria desenvolupar.

2.3. Els usos admesos a les plantes baixes es definiran en funció de la clau de zona on se situa l'edifici.

2.4. S'haurà de donar compliment al DL 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, segons el qual l'ús comercial a la planta primera tindrà la mateixa consideració d'ubicació que la implantació d'establiments comercials, amb les consideracions següents:

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE L'ART. 67 DEL POUM REFERENT ALS USOS
COMPATIBLES AMB L'ÚS D'HABITATGE A LES PLANTES PRIMERES ANNEXES A LA
PLANTA BAIXA
SALOU**

- *Que d'acord amb l'Art. 6 i 9 del DL 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials, els petits establiments comercials (PEC) es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui el dominant, sempre que no configurin un gran establiment comercial (GEC) col·lectiu o un gran establiment comercial territorial (GECT).*
- *Que els mitjans i grans establiments comercials es poden implantar en la trama urbana consolidada de Salou, de conformitat amb els Art. 6 i 9 del DL 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials.*
- *Que els establiments comercials Singulars (ECS), es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent ho prevegi.*

Salou, setembre de 2010

Lluís M. Serra i Solé

Arquitecte Municipal

Cap S.T.M. - Planejament