

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

MP - 46

MODIFICACIÓ PUNTUAL REFERENT A L'ART. 355 DEL POUM PEL QUE FA A LA REGULACIÓ DELS EQUIPAMENTS COMERCIALS I ACTIVITATS DE SERVEIS.



AJUNTAMENT DE SALOU



S. T. M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

FEBRER -2009

F:\PLANEJAMENT\MP POUM\MP-46

A. INICIAL:

A. PROVISIONAL:

A. DEFINITIVA:

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL REFERENT A L'ART.355 DEL POUM PEL QUE
FA A LA REGULACIÓ DELS EQUIPAMENTS COMERCIALS I ACTIVITATS DE SERVEIS
SALOU**

El present document de Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es redacta en base al TR LU 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, 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 del TR LU 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:

A- MEMÒRIA

- 1- Àmbit d'aplicació
- 2- Antecedents
- 3- Objecte de la Modificació
- 4- Justificació de la proposta

B- PLÀNOLS

No s'incorporen ja que únicament es modifica la normativa.

C- NORMES URBANÍSTIQUES

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

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL REFERENT A L'ART.355 DEL POUM PEL QUE
FA A LA REGULACIÓ DELS EQUIPAMENTS COMERCIALS I ACTIVITATS DE SERVEIS
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 en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent i que la present Modificació Puntual no altera.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL REFERENT A L'ART.355 DEL POUM PEL QUE
FA A LA REGULACIÓ DELS EQUIPAMENTS COMERCIALS I ACTIVITATS DE SERVEIS
SALOU**

A- MEMÒRIA

1- Àmbit d'aplicació

La proposta de modificació abasta a tot el terme municipal de Salou ja que es refereix a la normativa comuna de les Ordenances Urbanístiques del POUM.

2- Antecedents

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 de 2002.

En data de Novembre de 2007, es va promoure, per l'Ajuntament de Salou, l'estudi de l' "*Avaluació de les activitats comercials i de restauració de l'àrea de Llevant, de la ciutat de Salou*", en el que s'assenyalava la reducció continuada de la diversitat de les activitats comercials i de serveis.

Dit estudi fa palès diversos aspectes negatius del comerç de Salou, tant a l'àrea de Llevant, com en la de Ponent, resumint-se en els següents,

“- Més del 33% dels 236 establiments estudiats en l'Avaluació tenen una mateixa tipologia –sota classificacions d'activitats distintes- d'articles de record, multiactivitats i basar.

- Un altre 25% dels establiments corresponen a la classificació de bars i bars-restaurants.

*- Aquests dos grans grups, concentren més del 58% dels establiments, generant un continuo que, enlloc de transmetre una imatge de ciutat de qualitat i de destinació turística amb diversitat de serveis, **produeix una imatge repetitiva, empobrida i indiferent, que no estimula ni la inversió, ni la renovació.***

- La majoria dels 236 establiments té una dimensió inferior als 150 m², tot i la generalitzada ampliació amb tendals. Només 14 locals disposen d'una superfície entre 200 m² i 449 m² i 2, entre 450 m² i 600 m².

El gran nombre d'activitats dedicades a la venda d'articles de record, atenent la capacitat turística de Salou, enlloc de significar una especialització amb una major profunditat de l'oferta, ha derivat en una banalització de nombroses activitats especialistes.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL REFERENT A L'ART.355 DEL POUM PEL QUE
FA A LA REGULACIÓ DELS EQUIPAMENTS COMERCIALS I ACTIVITATS DE SERVEIS
SALOU**

- Les activitats analitzades en l'esmentat estudi, tot i sent descrites per les persones que les han promogut, com a iniciatives, d'establiments esportius, de confecció i calçat, de marroquineria i articles de viatge, o d'establiments de bijuteria, en la realitat no es diferencien substancialment, per l'amplitud de l'oferta presentada, però alhora per la seva poca profunditat dels establiments d'articles de regal, o dels basars.

- També, les noves activitats dels locutoris, o dels locals amb accés a Internet, s'han desenvolupat amb una deficient imatge exterior i, amb unes condicions tan exigües en l'interior dels establiments que han acabat afectant les mateixes vies públiques, transformades en sales d'espera dels establiments a hores intempestives, amb les molèsties i incomoditats per a una pacífica convivència ciutadana.

- La falta d'especialització en les activitats, amb la sobremodulació de l'espai utilitzat i un ús intensiu en els petits locals, genera un volum elevat de residus que no s'interioritzen; produeix dificultats i molèsties en la passejada de les persones en les vies públiques i, malauradament, no afavoreix els comportaments cívics."

En vista d'aquest estudi, davant la problemàtica en la que s'arriba de deterioració del comerç al municipi, i davant la voluntat d'activar el mateix, en data 8 d'abril de 2008 es va fer la Suspensió de l'atorgament de llicències per determinades activitats, amb motiu de l'estudi i formulació d'una nova normativa urbanística, reguladora de les activitats i usos comercials, pel termini d'un any.

Així mateix es proposava a L'Ajuntament desenvolupar una normativa que, des d'un model de ciutat mediterrània amb integració de funcions, contribueixi a la cohesió de la ciutadania, a la convivència i l'acollida dels visitants.

Aquesta normativa implicaria l'adaptació d'una nova ordenança d'activitats i, si s'escau, d'una normativa d'usos comercials en els eixos comercials de Salou.

Així doncs i atenent als aspectes esmentats, la voluntat de l'Ajuntament de Salou és estimular la renovació de les activitats comercials i de restauració, amb les garanties de llarg recorregut, que permetin als emprenedors l'adaptació continuada als canvis de l'entorn.

També es pretén reforçar els aspectes qualitius que permetin que el conjunt d'activitats comercials i de restauració siguin atractives en el seu conjunt, respectant la iniciativa individual de cada emprenedor.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL REFERENT A L'ART.355 DEL POUM PEL QUE
FA A LA REGULACIÓ DELS EQUIPAMENTS COMERCIALS I ACTIVITATS DE SERVEIS
SALOU**

Es per això que es redacta **EL PLA ESPECIAL DE L'EQUIPAMENT COMERCIAL I DE L'ACTIVITAT DE SERVEIS DE SALOU.**

Aquest document té la finalitat d'ordenar els usos comercials específics de comerç i oficines en el conjunt del municipi.

La voluntat del Pla Especial és la d'afavorir el desenvolupament i la diversitat del comerç i dels serveis en el conjunt del municipi i, de forma especial, en els principals eixos de Salou mitjançant l'establiment de dos tipus de restricció d'usos (total i parcial) en la planta baixa d'edificis. Així com, de la reserva d'espai per a les concentracions comercials del conjunt del municipi que facilitin el proveïment.

Amb l'aprovació del *Pla Especial* l'Ajuntament de Salou vol impulsar la coexistència i equilibri dels usos residencial d'habitatge, residencials d'allotjament comunitari i els usos comercials, adequant la normativa urbanística al model de ciutat acollidora i de qualitat en el paisatge urbà.

Amb aquesta finalitat, es projecta restringir la implantació d'activitats diferents de les activitats de comerç al detall i de serveis privats al públic a les plantes baixes d'aquells carrers que constitueixen els eixos de connexió de Salou, entre les àrees de Ponent i Llevant. Es tracta principalment de carrers que es configuren com el principal espai de passeig i lleure de la ciutadania.

Dit document però, ha de tenir el suport legal en el Planejament General del Municipi, el POUM, i és per això que es redacta la present Modificació del POUM.

3- Objecte de la Modificació

L'objecte d'aquesta modificació és l'ampliació de l'article 355 del les Ordenances del POUM, a l'efecte de donar cobertura legal des del Planejament de rang superior, el POUM, al Planejament derivat referit al Pla Especial de l'equipament comercial i de l'activitat de serveis de Salou, redactat pel propi Ajuntament.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL REFERENT A L'ART.355 DEL POUM PEL QUE
FA A LA REGULACIÓ DELS EQUIPAMENTS COMERCIALS I ACTIVITATS DE SERVEIS
SALOU**

4- Justificació de la Proposta

La tramitació de l'esmentada Modificació respon a la voluntat d'aplicació del Pla Especial redactat pel propi Ajuntament, el qual es realitza en base a les justificacions que provenen de l'estudi realitzat referent a l "*Avaluació de les activitats comercials i de restauració de l'àrea de Llevant, de la ciutat de Salou*".

La justificació és la pròpia necessitat de reestructuració de l'activitat comercial de Salou, i per tant, la voluntat de tramitar un Pla Especial que permeti la millora dels aspectes negatius existents.

Així que, per tal de poder donar compliment a l'esmentat planejament derivat, es redacta la present Modificació Puntual, a l'efecte d'establir un article a les Ordenances de POUM, que determini que pel que fa a l'ordenació urbanística i la regulació dels establiments comercials i de serveis al terme municipal de Salou, s'estarà al disposat al Pla Especial de l'equipament comercial i de l'activitat de serveis de Salou, redactat pel propi Ajuntament, sense perjudici de la normativa sectorial de general aplicació.

B- NORMES URBANÍSTIQUES

1- Normativa POUM vigent

L'Article 355 del POUM actualment vigent diu:

Art. 355 Objecte

Aquesta regulació té per objecte establir els requisits mínims que han de complir tots els locals comercials i els establiments de pública concurrència.

Pel que fa als equipaments comercials s'estarà al que disposa la llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials i el Pla Territorial Sectorial d'equipaments PTSEC, 2001-2004.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL REFERENT A L'ART.355 DEL POUM PEL QUE
FA A LA REGULACIÓ DELS EQUIPAMENTS COMERCIALS I ACTIVITATS DE SERVEIS
SALOU**

2- Proposta normativa POUM modificat

Es proposa l'ampliació del mateix, següent,

Art. 355 Objecte

Aquesta regulació té per objecte establir els requisits mínims que han de complir tots els locals comercials i els establiments de pública concurrència.

Pel que fa a l'ordenació urbanística i la regulació dels establiments comercials al terme municipal de Salou, s'estarà al disposat al Pla Especial de l'equipament comercial i de l'activitat de serveis de Salou, sense perjudici de la normativa sectorial de general aplicació".

Salou, febrer de 2009

Lluís M. Serra i Solé
Arquitecte Municipal
Cap S.T.M. - Planejament