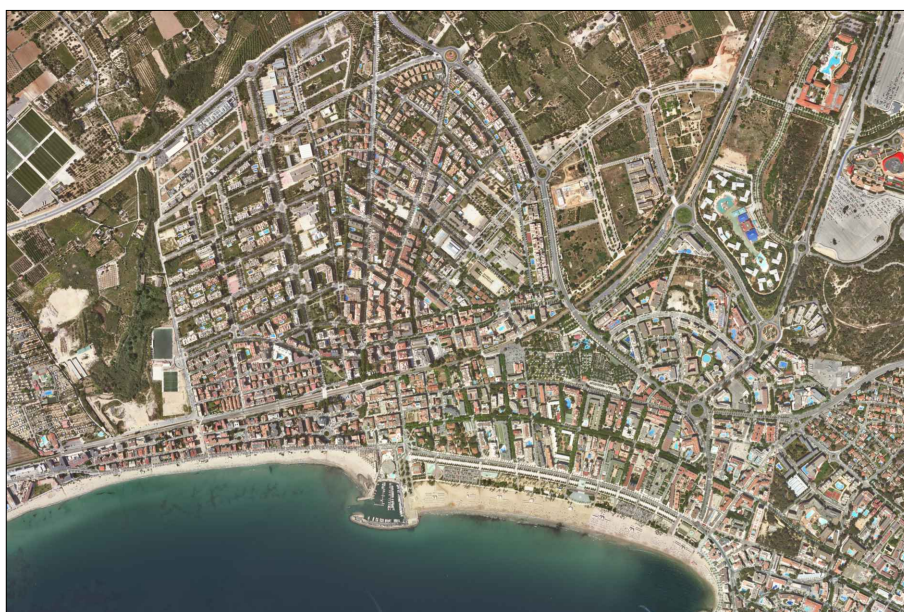


SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS - L·LICÈNCIES - DISCIPLINA - ACTIVITATS

SECCIÓ DE PLANIFICACIÓ I GESTIÓ ESTRATÈGICA DE CIUTAT



AJUNTAMENT DE SALOU



MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL D'EQUIPAMENTS COMERCIALS I ACTIVITATS DE SERVEIS DEL MUNICIPI DE SALOU

MARÇ 2026

NUM EXP ARXIU STM E2618
Codi Ajunt 2632/2026

El present document de Pla Especial Urbanístic de Comerç 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 (TRLR), el vigent Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU) i, anivell de planejament, segons el que especifica el Pla Director Urbanístic del Centre Recreatiu i Turístic, aprovat definitivament el 29 de desembre de 2016 i publicat al DOGC núm. 7277, de 30 de desembre de 2016 (PDU CRT) i 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.

D'acord amb el que estableix l'Article 94 RLU, els Plans Especials urbanístics estan integrats per la documentació escrita i gràfica adequada a llur naturalesa i finalitat. En qualsevol cas, hauran de contenir una memòria descriptiva i justificativa de la necessitat i conveniència del pla i de l'ordenació que aquest preveu i els plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin.

Per tant, els documents que integra el present Pla Especial Urbanístic (PEU) són els següents:

A. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓ
2. OBJECTE DEL PLA ESPECIAL
3. ÀMBIT
4. MARC LEGAL
5. SITUACIÓ URBANÍSTICA ACTUAL
6. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT I CONVENIÈNCIA DE LA PROPOSTA
 - 6.1. ANÀLISI COMERCIAL
 - 6.1.1. Diversitat territorial del municipi
 - 6.1.2. Equilibri geogràfic dels comerços
 - 6.1.3. Incidència del turisme estacional en el comerç de Salou
 - 6.2. DIAGNÒSI
 - 6.2.1. DAFO del Comerç de Salou
 - 6.2.2. Conclusió de la diagnosi
7. PROPOSTA DE L'ORDENACIÓ
 - 7.1. Estructura de l'oferta comercial
 - 7.2. Simulació de l'impacte de la implantació de distàncies entre comerços no especialistes

7.3. Finalitats de l'ordenació

7.4. Criteris de regulació

8. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

C. PLÀNOLS

No s'incorporen per modificar-se únicament normativa.

D. ANNEXOS

Annex I. Estudi d'impacte comercial

Annex II. Memòria social i perspectiva de gènere

A. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1. Introducció

El comerç és un element fonamental en el desenvolupament econòmic i social de tots els municipis. En el cas de Salou, una ciutat amb una forta activitat turística, el sector comercial té un paper important tant en la dinamització de l'economia com en la imatge que es projecta als visitants.

L'elevada estacionalitat, la concentració d'establiments en determinades zones, i la presència d'oferta orientada principalment al visitant, junt amb l'actualitat marcada pels canvis constants, fan necessari establir un marc actualitzat de regulació específica.

És per això que a l'any 2011 l'ajuntament de Salou va aprovar el "Pla Especial d'equipaments comercials i activitats de serveis del municipi de Salou" (en endavant, PEECAS), el qual va ser modificat, posteriorment a l'any 2015, quan certes activitats, com els locutoris, basars i oficines bancàries, donaren problemes de saturació, imatge i convivència. Aquesta primera modificació es va publicar i va entrar en vigor en data 7 d'abril de 2015 (DOGC 6845).

Des d'aquell 2015 s'ha mantingut la mateixa regulació donat que, tot i que el comerç i les activitats de servei han anat evolucionant, l'aplicació d'aquest Pla Especial no havia suposat cap impediment per l'emprenedoria ni pel funcionament de les activitats i serveis existents, deixant la revisió d'aquest Pla Especial a la revisió del POUM, l'inici de la qual es va acordar en data 27 d'octubre de 2021, per tal de fer un tractament conjunt de les diferents estratègies de la ciutat.

Actualment i després de 10 anys de la seva última modificació, es fa palès que, si bé no cal una revisió del Pla Especial, la qual es farà conjuntament amb la del POUM, sí es fa necessari actualitzar novament el PEECAS, tenint en compte que la normativa vigent es centra en activitats en desús, com ara els locutoris telefònics i d'accés a internet i que la regulació, adreçada a evitar la concentració de determinades activitats que no garanteixen una convivència equilibrada dels usos, s'ha d'adaptar a les problemàtiques actuals.

Darrerament s'ha comprovat un increment en la intensitat dels usos dedicats als comerços alimentaris no especialitzats, que barregen la venda de productes d'alimentació amb molts altres de diferents categories, així com dels establiments d'articles de record i dels locals tipus "bazar", que deterioren el paisatge de la ciutat i l'entorn urbà, pel què, seguint amb l'objectiu de protegir el comerç de proximitat i avançar cap a una ciutat que afavoreixi la qualitat de vida i el comerç local, es considera necessari tramitar una segona modificació de les determinacions del vigent Pla Especial d'equipaments comercials i activitats de serveis.

També és objectiu d'aquesta segona modificació, unificar en un sol text normatiu, l'articulat del PEECAS 2011 amb les modificacions introduïdes l'any 2015 i les que s'incorporin a l'entrada en vigor de la present tramitació, per tal que la normativa reguladora sigui més entenedora, tant pels ciutadans, com pels professionals que han d'aplicar-la i donar-li compliment.

2. Objecte del Pla Especial

Aquesta modificació del Pla Especial Urbanístic té per objecte:

1.-Regular la implantació de les activitats de comerç alimentari no especialitzat, les de comerç d'articles de record i els basars, entre d'altres, amb una superfície de venda igual o inferior a 800m² (petits establiments comercials, segons definició del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials) dins l'àmbit del municipi de Salou, amb la finalitat de garantir l'equilibri entre activitat econòmica, cohesió social i qualitat urbana.

2.- Unificar en un únic text la normativa del primer PEECAS (2011) amb les de les modificacions que s'han anat introduint (2015), inclosa la del present document a tràmit, tot actualitzant les referències a la legislació vigent. La finalitat és que la seva aplicació sigui més senzilla, en ares a una bona regulació.

Finalment, es canvia la numeració de tot l'articulat per tal de refondre la normativa en un sol text.

3. Àmbit

La present Modificació del Pla especial s'aplica a tot el terme municipal de Salou, excepte l'àmbit del Centre Recreatiu i Turístic (CRT), que té la seva pròpia regulació determinada en la legislació pròpia de l'àmbit, en el PDU del CRT i el seu planejament derivat.

Pel que fa a l'àmbit portuari, li serà d'aplicació el present PEECAS mentre no s'aprovi el Pla Director Urbanístic del Port de Salou, per part del departament competent de la Generalitat de Catalunya.

4. Marc legal

L'habilitació legal de l'Ajuntament de Salou per regular i ordenar, mitjançant la figura d'una modificació del Pla Especial Urbanístic, la ubicació d'activitats es recolza en l'article 67.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC) que determina que aquesta figura de planejament pot desenvolupar les previsions del planejament urbanístic general sense alterar la classificació del sòl, i establir les limitacions d'ús necessàries per assolir la seva finalitat d'ordenació:

"Els plans especials urbanístics de desenvolupament no previstos expressament en el planejament territorial o en el planejament urbanístic general no poden substituir en cap cas el pla d'ordenació urbanística municipal en la seva funció d'ordenació integral del

territori, per la qual cosa no poden alterar la classificació del sòl ni poden modificar els elements fonamentals de l'estructura general definits per aquest planejament; en canvi poden alterar altres determinacions del planejament urbanístic general i establir les limitacions d'ús que siguin necessàries per a assolir la finalitat que els justifica."

En concret, els plans especials d'usos tenen com a objectiu ordenar la incidència i els efectes urbanístics, mediambientals i sobre el patrimoni urbà que les activitats produeixen en el territori, mitjançant la regulació de la seva intensitat i les condicions físiques del seu desenvolupament en funció de les distàncies, el tipus de via urbana i les circumstàncies anàlogues.

La utilització d'aquesta figura de planejament derivat per establir limitacions està plenament justificada per la incidència de les activitats sobre el territori.

La justificació de la present proposta de modificació del Pla Especial d'Equipaments comercials i activitats de servei del municipi de Salou rau en la necessitat d'ordenar de forma coherent, i d'acord amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible, la implantació d'activitats de comerç alimentari no especialitzat, les de comerç d'articles de record i els basars, entre d'altres. L'objecte i abast d'aquest pla s'ajusta a les finalitats definides a l'Article 67 del TRLUC, i a les previsions de l'article 92 i 93.6 del RLU.

La modificació del PEECAS està prevista a l'article 5.4 del mateix, en la seva versió del 2011, segons el qual:

"S'entén per modificació del Pla Especial l'alteració del contingut d'alguna de les determinacions del pla especial, sense que afecti el seu conjunt. Seran causes de modificació, entre altres:

- a) La desaparició o el trasllat del focus d'una polaritat comercial en funcionament.*
- b) Les alteracions substancials de la trama urbana.*
- c) Les alteracions en un nombre reduït de tipologies d'establiments comercials.*

Les modificacions del Pla Especial s'hauran de subjectar a allò que disposi en cada moment la legislació urbanística, havent de tenir en qualsevol cas el mateix grau de precisió que el present pla especial."

L'article 96 del TRLUC, preveu que "la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació", sense que es donin cap de les excepcions previstes en aquest precepte.

La modificació del Pla especial urbanístic conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades, d'acord amb el que preveu l'article 69.1 del TRLUC i 118 RLUC en els següents documents: memòria i normes. La present modificació no inclou cap plànol, ja que només té incidència sobre la normativa. Finalment, a un nivell global, cal indicar que aquest document ha estat redactat d'acord amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística.

La Directiva de Serveis i el planejament urbanístic

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

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

L'article 9.8 del TRLUC, recull aquest criteri determinant que el planejament urbanístic no pot establir condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o l'exercici de les activitats econòmiques que vulnerin els principis i requisits establerts per la Directiva.

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

L'article 15 de la Directiva 2006/123/CE exigeix als estats membres una autoavaluació del compliment d'aquests requisits. Aconseguir un desenvolupament equilibrat i sostenible, mitjançant la protecció de l'entorn urbà i del medi ambient –objectiu d'aquest Pla– és un dels principis orientadors del dret ambiental i, de l'actuació urbanística en particular, tal com queda recollit a l'article 3 del TRLUC al definir el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible com *"la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures"*.

Aquest desenvolupament sostenible ha de procurar tant un model d'ocupació del sòl que afavoreixi la cohesió social, com permetre assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics (Article 9.1 del TRLUC). En el mateix sentit, el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, determina com una de les condicions bàsiques que s'han de respectar, el desenvolupament sostenible del medi urbà per a assegurar als ciutadans una adequada qualitat de vida i l'efectivitat del seu dret a gaudir d'un

habitatge digne i adequat i, fomentant la integració en el teixit urbà quants usos siguin compatibles amb la funció residencial, afavorint la diversitat d'usos, l'aproximació dels serveis, les dotacions i els equipaments a la comunitat resident, així com la cohesió i la integració social. (Article 3.3 g.)

Per tal d'evitar les distorsions contràries a l'interès públic, en ordre a la protecció de l'entorn urbà i del medi ambient, aquest Pla ordena els efectes urbanístics, ambientals i sobre teixit i el patrimoni urbà que produeixen les activitats en el territori, mitjançant la fixació d'un paràmetre de distància mínima entre establiments, però no regula ni la seva autorització administrativa, ni el règim de funcionament ordinari de les activitats a desenvolupar.

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

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

Normativa sectorial

Atès que l'objecte de la modificació del Pla Especial és regular la relació entre l'establiment i el seu emplaçament des de la perspectiva urbanística mitjançant paràmetres o condicions urbanístiques -com és la distància mínima entre establiments-, les determinacions d'aquest planejament derivat s'han de referir en la seva aplicació i interpretació a la normativa aplicable a les activitats contemplades, tant les de rang estatal, autonòmic, com local.

Legislació específica

- Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
- Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.
- Llei 18/2017, de l'1 d'agost, de comerç, serveis i fires.
- Decret 99/2025, de 13 de maig, pel qual s'aprova la Classificació catalana d'activitats econòmiques 2025 (CCAE-2025)

5. Situació urbanística actual

A nivell municipal, els usos i establiments comercials, venen regulats per:

- Ordenances urbanístiques del POUM (DOGC 4034, de 19/12/2003). Concretament,
 - L'article 62, que regula els usos, essent un d'ells, l'ús comercial, que inclou, entre d'altres, l'ús de comerç per referir-se als equipaments comercials i activitats de serveis, objecte de la present Modificació Puntual.
 - El capítol Cap. IV regulació de locals i activitats POUM – arts. 355-362 bis del Títol VIII (Regulacions específiques) de les ordenances urbanístiques del POUM, pel que fa als establiments.
 - Clau 15. Zona d'usos comercials, capítol V del Títol IV (Regulació del sòl urbà)
- La Modificació puntual MP 112, aprovada definitivament el 17/12/2021 (DOGC 8619, de 4/03/2022), que fa referència a diverses ordenances urbanístiques que precisen actualització.
- La Modificació puntual MP 117, (DOGC 9483, 21/8/2025) pel que fa a l'ús de comerç que s'inclou com a ús complementari dels equipaments comunitaris
- I específicament pel Pla especial dels equipaments comercials i d'activitats de serveis de Salou aprovat el 2011 (DOGC 5967, de 20/09/2011), que tenia per objecte *"la definició, precisió i limitació dels usos comercial i de les activitats de serveis, i l'ordenació urbanística i la regulació dels establiments comercials, d'oficines i de serveis personals al terme municipal de Salou, i de forma particular, als eixos principals"* i modificat parcialment l'any 2015 (DOGC 6845, 7/4/2015.)

I també s'ha de tenir en compte les següents regulacions:

- Ordenança de zones de reculada vinculades a un local comercial (BOPT 8/8/2023), modificada per acord de Ple de l'1/10/2015 (BOPT 4/11/2025).
- Ordenança de sorolls i vibracions (BOPT núm. 266, de 17/11/2015)
- Ordenança de civisme i convivència ciutadana (BOPT 141, 20 de juliol de 2018).
- Ordenança general de desenvolupament d'activitats a la via pública, (BOPT 170, 23-7-2015).
- Catàleg de béns protegits
- Trama urbana consolidada del municipi de Salou (DOGC 6394, 11/6/2013)

6. Justificació de la necessitat i conveniència de la proposta

6.1. Anàlisi comercial

6.1.1. Diversitat territorial del municipi.

Existeixen barris molt diferents amb variacions marcades en la morfologia del traçat urbà, la parcel·lació i els usos predominants.

La trama del casc antic, la de Carles Buïgas, la del Passeig Jaume I i Miramar, Barri de la Salut, conviuen amb àrees de desenvolupament més recent, com Barenys i Emprius i altres encara per transformar.

Aquestes diferents trames fan que els usos regulats tinguin una repercussió diferent en les condicions d'habitabilitat, en funció de les característiques del teixit urbà, els usos residencials o productius, la densitat de població i el nombre i tipologia d'establiments existents.

Entre els seus objectius principals, destaca l'atenció als **problemes de convivència** associats als establiments d'aquests tipus, que van molt lligats al turisme i a les activitats d'oci nocturn.

L'elevada estacionalitat, l'especialització d'algunes zones del municipi en una oferta d'oci i restauració, especialment enfocada al turisme i la franja nocturna, i la proliferació dels comerços alimentaris, que donen suport a l'activitat de festa a l'espai públic, han desembocat en molèsties, com ara, soroll dels locals, concentració de persones al carrer durant l'horari nocturn, que poden deteriorar greument la salut i la qualitat de vida del veïnat.

En aquest sentit, la present modificació puntual es fa necessària per tal de **protegir la qualitat ambiental i la salut de les persones**, assegurant la compatibilitat de l'activitat econòmica amb l'habitatge i garantint un entorn saludable a través de la limitació de les activitats que afecten la convivència o la qualitat de vida dels habitants.

D'altra banda, el pla especial reconeix el rol imprescindible que juguen les activitats en planta baixa a l'hora de **garantir el correcte proveïment de la població**, especialment en un teixit en constant transformació en què existeixen àmbits pendents de desenvolupament i regeneració urbanística.

El creixent dinamisme del municipi requereix una visió de futur que asseguri la disponibilitat dels serveis essencials i l'adequació de les infraestructures per satisfer les necessitats emergents de la creixent població resident.

Per tant, es fa necessari regular en benefici de l'habitabilitat, garantint l'equilibri entre les necessitats dels residents en un **entorn de proximitat, un comerç identitari**, i el manteniment de l'activitat comercial.

En aquest sentit, es fa necessari tenir en compte els potencials del teixit urbà permetent, d'una banda, la implantació d'activitats quan el teixit urbà encara ho admeti i de l'altra,

restringint activitats quan la concentració d'aquestes desfavoreixi la mixtura dels diferents usos comercials.

En aquest context, cal tramitar la present modificació del PEECAS, per adaptar-lo a la nova realitat del municipi, **sota la voluntat de garantir una convivència equilibrada dels usos i la millora de la qualitat urbana i de vida dels veïns, avalant una convivència equilibrada dels usos, un comerç d'identitat, la no saturació de determinades categories d'establiments, un equilibri geogràfic del comerç i la desestacionalització.**

6.1.2. Equilibri geogràfic dels comerços

Aquest apartat s'ha d'entendre com exposició de l'estudi d'impacte comercial que s'adjunta com a Annex 1.¹

Per a disposar de dades fiables, en base a les quals realitzar una anàlisi fidel i objectiva en relació a la situació dels establiments no especialitzats que hi ha al municipi s'ha elaborat l'Estudi d'impacte comercial citat i incorporat a l'Annex 1. Tenint en consideració el contingut d'aquest document hem de fer un seguit de valoracions que ens han de permetre tenir les eines precises en base a les quals dotar a Salou d'un marc normatiu ajustat a les necessitats reals que permeti revertir els problemes detectats.

El document analitza les activitats comercials no especialitzats amb CCAE 4711 i 4719 i les compara amb altres tipus d'activitats que predominen al municipi amb l'anàlisi de la seva distribució espacial (grau de concentració) i extraient possibles patrons i divergències territorials. Les activitats estudiades amb les que es compara són la restauració, hotels i càmpings, activitats musicals i habitatges d'ús turístic (HUT's).

El CCAE 4711 correspon a establiments de "Comerç al detall, amb predomini de productes alimentaris, begudes i tabac en establiments no especialitzats".

El CCAE 4719 (en endavant CCAE 4712, segons nova numeració – Decret 99/2025, de 13 de maig, pel qual s'aprova la Classificació catalana d'activitats econòmiques 2025), correspon a "altres tipus de comerç al detall en establiments no especialitzats".

Les dades estan analitzades en base a la densitat per cada 1000 habitants i en base a la densitat territorial per km², primer en referència a tota la ciutat i posteriorment s'extreuen les dades de les seccions censals en què es divideix el municipi. Per tant, el document comença amb una perspectiva general de ciutat i va aprofundint de manera gradual fins a arribar a un nivell de detall més específic de cada secció censal, les dades obtingudes es representen en mapes de calor els quals permeten de forma visual entendre l'emplaçament de les diferents activitats objecte d'estudi.

¹ En el moment de redactar aquest estudi estava vigent el Decret 137/2008, de 8 de juliol, pel qual s'aprova la Classificació catalana d'activitats econòmiques 2009 (CCAIE-2009), el qual ha estat derogat pel Decret 99/2025, de 13 de maig, pel qual s'aprova la Classificació catalana d'activitats econòmiques 2025 (CCAIE-2025), de manera que les referències al CCAIE 4719, s'han d'entendre substituïdes pel CCAIE 4712, d'acord amb la nova numeració.

En relació al municipi, la primera dada a tenir en compte és la densitat de les activitats analitzades, ordenades de més densa a menys tenim:

1. HUT's
2. Restauració
3. Comerç
4. Hotels i càmpings
5. Activitats musicals

Per cada 1000 habitants, la densitat obtinguda dels HUT's és de 176,99, molt per sobre de qualsevol altre activitat, la densitat de l'activitat de restauració és de 14,84, mentre que el comerç representa la meitat de la densitat de la restauració en 7,09. Les altres densitats són molt menors.

D'acord amb l'estudi i concretant per l'activitat de comerç no especialitzat, en total a Salou hi ha uns 227 comerços amb CCAE 4711 i CCAE 4712.

Són interessants les dades de la taula 2, que concreta la densitat per cada secció censal, i és aquí que ja advertim que hi ha tres seccions censals que tenen una densitat molt superior a la resta del municipi, es tracta de :

Secció censal 002, Primer Eixample turístic – C/ Major
Secció censal 004, Passeig Miramar- Nucli Antic
Secció censal 006, Segon Eixample turístic – Carles Buigas

	Nombre de comerços	Densitat cada 1000 hab.	Densitat km2	% nombre comerços respecte el total
Total municipi	227	7,09	14,99	100%
Secció censal 002	78	19,25	76,53	34,36%
Secció censal 004	21	9,85	68,60	9,25%
Secció censal 006	81	20,82	168,75	35,68%
Secció censal 014	6	3,59	12,07	2,64%

S. censal 002+004+006.	180			79,29%
S. censal 002+006	159			70,04%
S. censal 002+006+014	165			72,68%

Per tant, aquestes primeres dades ja ens permeten afirmar que el 79,29% (180) dels establiments comercials no especialistes se situen a les seccions censals 002, 004 i 006 citades, però a més, també podem assegurar que a les seccions censals 002 i 006 (primer eixample i segon eixample) s'hi concentra el 70,04% (159) de tot el comerç no especialitzat de Salou.

A la taula 3 de l'estudi agrupa les seccions censals 002, 006 i 014 i quantifica el nombre de comerços distingint els que tenen epígraf CCAE 4711 i l'epígraf CCAE 4712. En aquest

àmbit tenim el 72,68% del total de comerços no especialitzats dels CCAE estudiats. Si ho distingim per tipologia obtenim:

	Nombre de comerços CCAE 4711	% CCAE 4711 a la secció censal	Nombre de comerços CCAE 4712	% CCAE 4712 a la secció censal
Total municipi	94	100%	135	100%
Secció censal 002, 006, 014	62	65,96%	106	78,52%

Per tant, el 65,96% del total dels comerços del CCAE 4711 i el 78,52% del total dels comerços del CCAE 4712 del municipi se situen en les zones del primer i segon eixample. A més, si observem el mapa de densitat per km² (figura 2) veiem que la zona amb més concentració d'establiments és la situada al voltant de l'Avinguda Carles Buigas. Per tant, es determina que aquesta és la zona on la concentració d'establiments comercials no especialitzats exerceix un major grau de pressió sobre l'entorn urbà.

El document compara les dades anteriors amb les dades de les altres activitats analitzades, el resultat és la coincidència de major densitat a les mateixes seccions censals:

- En relació als HUT's a la figura 14 observem que tenen la més alta concentració a la secció censal 006, al voltant del C/ Vendrell.
- Els hotels, d'acord amb la figura 12 presenten el màxim nivell de concentració a la secció censal 006 al voltant del C/ Montblanc i Valls.
- Les activitats musicals tenen la seva major intensitat d'acord amb la figura 13 al C/ Murillo entre Buigas i Barbastre a la secció censal 006.
- En relació a la restauració la figura 15 indica una forta concentració als primers 500m propers a la platja però observem que, a més de predominar a la secció censal 002 i 006, també té una forta implementació al voltant del carrer Barcelona.

El mapa de calor de la figura 17 de l'Estudi d'impacte comercial (ANNEX 1), representa el compendi de les dades anteriors.

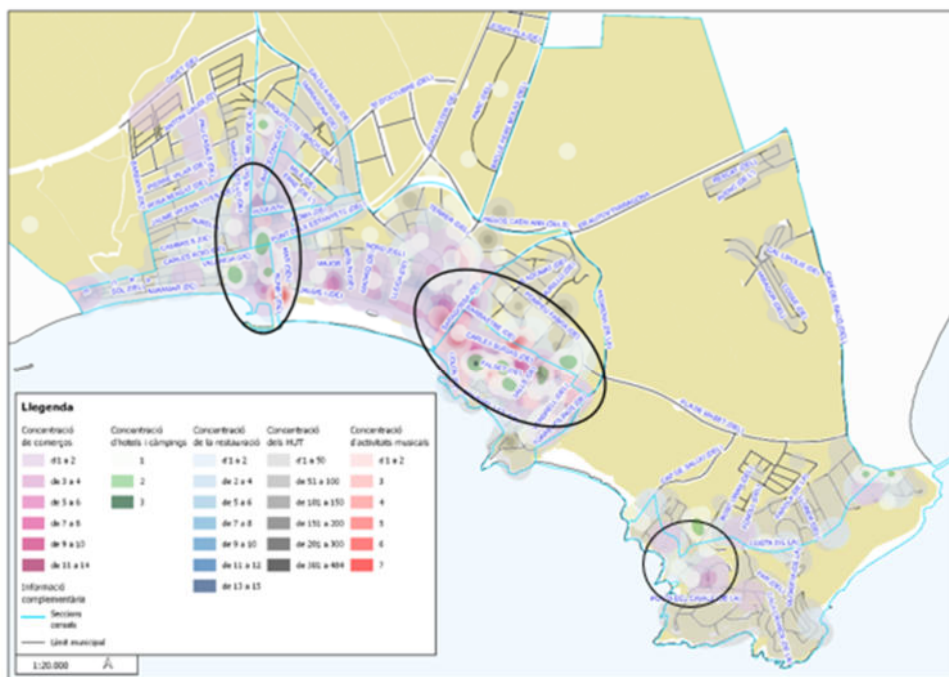
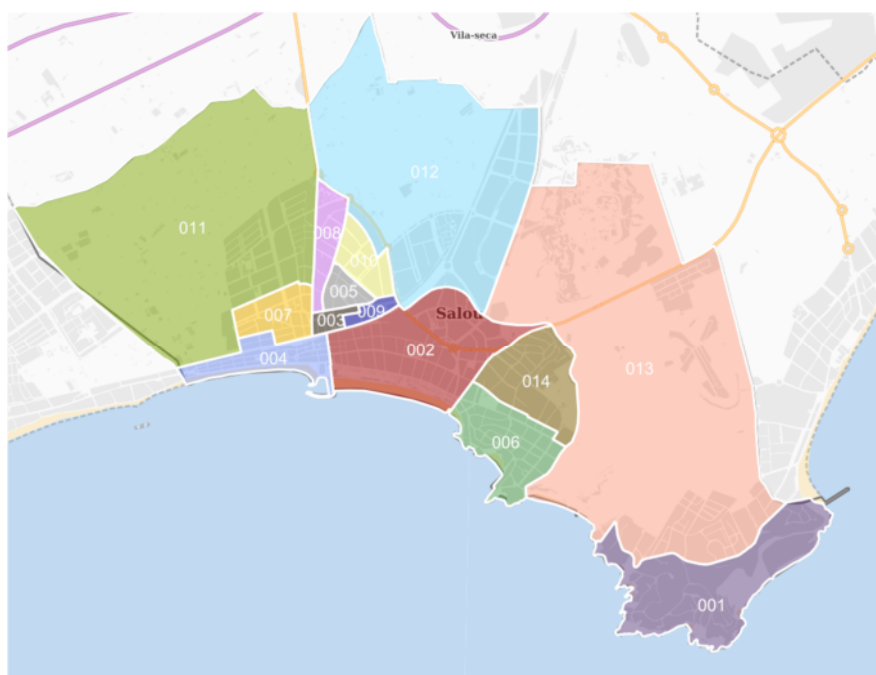


Figura 17: Mapa de calor del total de les activitats, 2025. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou i l'ICGC.

En conseqüència, de l'estudi es conclou que hi ha un patró de concentració territorial de les activitats analitzades majoritàriament en les seccions censals 002, (Primer Eixample turístic - C/ Major) i 006. (Segon Eixample turístic - Carles Buigas).



Seccions Censals de Salou

Comparativa amb la ciutat de Reus

El document també compara la situació de Salou amb la ciutat de Reus, la qual destaca pel seu dinamisme comercial en contraposició a Salou que ha general un model comercial vinculat al turisme.

El nombre de comerços (CCAE 4711 i 4712) a Reus és d'un total de 150 amb una densitat per cada 1000 habitants de 1,36. A Salou, en canvi, hi ha un total de 227 establiments per cada 1000 habitants, amb una densitat de 7,09. Per tant, a Salou hi ha una densitat 5,21 vegades superior que a Reus.

Respecte als comerços amb CCAE 4711 a Reus obtenim una densitat per cada 1000 habitants, d' 1,01 mentre que a Salou la densitat és 2,9 vegades superior.

Si la comparativa la fem amb comerços de CCAE 4712, a Reus tenim una densitat per cada 1000 habitants de 0,35 i a Salou és de 4,25, és a dir, a Salou és 12,14 vegades superior.

Així doncs, respecte una població amb fort arrelament comercial com és Reus, Salou té una densitat de la tipologia d'establiments comercials estudiats molt superior, la raó prové com es dedueix de l'anàlisi de les dades obtingudes, a la vinculació amb l'activitat turística.

La conclusió és que la densitat comercial a Salou és significativament superior a la de Reus, tant si s'analitza pel nombre d'establiments per quilòmetre quadrat com per la ràtio d'establiments per cada 1.000 habitants. Tot i que Reus és un municipi amb una població i una superfície molt més gran, Salou manifesta una implantació comercial molt més intensiva, especialment marcada pel seu caràcter de nucli turístic, a diferència de la morfologia urbana de Reus.

6.1.3. Incidència del turisme estacional en el comerç de Salou

La dependència del turisme estacional que comporta la concentració de l'oferta orientada exclusivament a aquest visitant en el primer i segon Eixample, genera disfuncions estructurals que afecten tant a l'oferta comercial com a la imatge de l'entorn urbà.

Aquestes dificultats impacten en:

- La imatge global del municipi i del seu espai urbà,
- La competitivitat del comerç local,
- La satisfacció i fidelització del resident,
- La incidència en l'ordre públic vinculada a cert tipus de comerços,
- Manca d'una imatge de comerç local de qualitat i de identitat.
- Incidència de la poca qualitat del comerç a l'espai públic,
- La capacitat d'atraure visitants amb major capacitat de despesa.

La principals debilitats de Salou provenen, d'una banda, d'un resident que busca oferta no turística i no la troba, i de l'altra, d'un turista que no identifica Salou com a destinació de compra, sinó com un espai complementari dins de la seva experiència vacacional.

6.2. Diagnòsi

6.2.1. DAFO del Comerç de Salou (CCAE 4711-alimentari i 4712-basars)

DEBILITATS (factors interns negatius)

- Monocultiu comercial en diverses zones (seccions censals 002-primer eixample i 006-segón eixample), amb predomini de petits supermercats, basars i venda de souvenirs.
- Baixa oferta de producte quotidià de qualitat i poca especialització.
- Dependència elevada d'establiments de temporada, amb baixa activitat a l'hivern.
- Imatge comercial poc cohesionada i, en alguns casos, degradada (retolació deficient poc integrada, exposicions desordenades, ocupació excessiva de les terrasses privades dels locals, producte de baixa qualitat).
- Predomini d'establiments de baixa qualitat.
- Manca d'oferta especialitzada en producte no quotidià (moda de qualitat, cultura, equipament personal).
- Fugues de compra habituals cap a Reus i Tarragona.
- Saturació del nucli comercial en temporada alta que expulsa els residents.

FORTALESES (factors interns positius)

- Alta afluència turística durant la temporada alta, assegurant volum de fluxos.
- Existència de sectors comercials i hostalers consolidats en zones estratègiques.
- Presència d'espais urbans atractius amb potencial de revalorització comercial (Passeig Jaume I, Av Carles Buigas per a vianants, Nucli Antic).
- Reconeixement de Salou com a destinació turística madura i amb marca pròpia.
- Teixit divers en restauració i serveis vinculats al lleure i a l'activitat turística.
- Ubicació estratègica i bones connexions amb Tarragona, Reus, Port Aventura World i vies de mobilitat principals.
- Nova implantació del tramvia que connectarà amb els municipis propers.

AMENACES (factors externs negatius)

- Competència comercial directa de Reus i Tarragona, que ofereixen més varietat i botigues especialitzades.
- Patró de consum del turista orientat majoritàriament al "sol i platja" i a l'oci, amb despesa comercial moderada.
- Excursions dels visitants a altres ciutats (Barcelona, Tarragona, Reus), que generen fuga de despesa comercial.
- Dependència estructural del comportament estacional i vulnerabilitat davant fluctuacions del sector turístic.
- Increment dels canals de venda online, que redueixen la necessitat de comerç presencial especialitzat.

OPORTUNITATS (factors externs positius)

- Capacitat per diversificar el model comercial incorporant sectors de qualitat i especialització.
- Impuls de polítiques urbanístiques i comercials que regulin l'ús dels locals i millorin la imatge urbana.
- Potencial de captació de residents de municipis veïns amb un model comercial més equilibrat.

- Possibilitat de desestacionalitzar l'activitat comercial associant-la a esdeveniments esportius, congressuals i a rutes culturals i medioambientals.
- Millora de l'experiència urbana per atraure visitants de perfil més alt i famílies.
- Revalorització de carrers i eixos comercials amb estratègies de renovació urbana i de qualitat com les ja executades a l'Avinguda Carles Buigas.

A mode de resum representem els principals aspectes a destacar:

DEBILITATS Baixa oferta especialitzada Dependència estacional Monocultiu de comerç no especialitzat de baixa qualitat Fuga de compres a municipis propers	FORTALESES Ubicació estratègica Alta afluència turística Sectors comercials consolidats Espais urbans atractius
AMENACES Competència de Reus/Tarragona Fuga de despesa turística Saturació estival	OPORTUNITATS Diversificar l'oferta comercial Millora de la imatge comercial i urbana Desestacionalització

6.2.2. Conclusió de la diagnosi

Moltes de les característiques del comerç actual de Salou deriven directament del pes del sector turístic, especialment concentrat en els mesos d'estiu i territorialment ubicat al primer i segon Eixample. Aquest fet ha condicionat el tipus d'activitat comercial que predomina en les zones amb més afluència de visitants. Això genera importants diferències comercials al llarg de l'any:

- Durant l'hivern, molts carrers i eixos comercials presenten una forta reducció d'activitat, mentre que a l'estiu l'oferta està saturada.
- En temporada estival proliferen establiments de baixa qualitat majoritàriament dedicats a petits supermercats, articles de platja, souvenirs, i en general, comerç orientat al consum immediat del visitant.
- En zones turístiques (primer i segon Eixample majoritàriament) els comerços estacionals presenten una imatge poc cuidada amb amuntegament de productes, saturació de l'espai interior, deficient imatge i retolació.
- El visitant pot satisfer fàcilment totes les necessitats de la seva estada al municipi; en canvi, el resident sovint s'ha de desplaçar a altres municipis.

Com a conseqüència de l'anterior l'oferta comercial és repetitiva, no diversificada, orientada al visitant i concentrada en un àmbit territorial l'entorn urbà del qual es veu afectat per la imatge deficient d'aquest tipus de comerç.

El resultat de la diagnosi mostra un model comercial amb dinamisme però amb forts desequilibris territorials i funcionals. El comerç està majoritàriament enfocat a l'activitat turística el que comporta un alt grau d'estacionalitat i transmet una percepció de poca qualitat i manca d'integració amb l'entorn urbà, la imatge i la personalitat de Salou.

En conclusió, s'identifiquen desequilibris comercials, saturació de determinats tipus d'activitat, amb incidència amb la mobilitat, convivència i paisatge urbà.

7. Proposta d'ordenació.

7.1. Estructura de l'oferta comercial

Salou és un municipi amb una marcada orientació turística, i una població resident d'aproximadament unes 32.000 persones, que rep centenars de milers de visitants durant la temporada alta. Aquest increment estacional, vinculat al pes del sector serveis i de l'hostaleria en l'economia local, condiona fortament l'estructura comercial del municipi.

El comerç representa un dels principals sectors econòmics locals. No obstant això s'observa la pèrdua progressiva de comerç tradicional i l'augment notable del comerç estacional, amb forta dependència del període turístic.

L'activitat comercial es distribueix principalment entre:

- Comerç al detall orientat al turisme, vinculat a la venda de records i souvenirs, equipament de la persona i articles de platja.
- Supermercats i comerços d'alimentació, alguns d'ells operatius tot l'any i d'altres clarament estacionals.

Els serveis i la restauració, són altres sectors especialment reforçats per la demanda turística, que és el motor econòmic principal del municipi.

L'oferta comercial de Salou destaca per un volum significatiu d'establiments orientats al visitant temporal: basars, botigues d'articles de records i souvenirs, tèxtil econòmic, complements, articles de platja, productes d'impuls i alimentació ràpida. Aquest patró és l'habitual en municipis turístics de costa, on l'estructura comercial fluctua clarament entre els mesos de temporada alta i la resta de l'any.

En relació als establiments de CCAE 4711 "Comerç al detall, amb predomini de productes alimentaris, begudes i tabac en establiments no especialitzats" l'estructura d'alimentació presenta una doble realitat:

- Supermercats i comerços de proximitat que obren tot l'any, orientats a la població resident i amb marques establertes situats a les seccions censals 003, 005 i 008.
- Supermercats i botigues estacionals, especialment situats en zones turístiques, que adapten l'assortiment a les necessitats immediates del visitant situats a les seccions censals 002, 006 i 014. En aquests establiments de caràcter estacional és freqüent la presència d'exposicions prominents de begudes alcohòliques i refrescos en l'aparador, la qual cosa contribueix a reforçar-ne la funció turística i l'orientació cap al consum d'impuls.

Pel que fa als establiments de CCAE 4712 "Comerç al detall en establiments no especialitzats" com els basars multiproducte constitueixen una part rellevant de l'oferta comercial de Salou, com ja hem vist en les dades analitzades. Alguns d'aquests establiments s'assemblen funcionalment als supermercats estacionals ja que:

- Inclouen una àmplia varietat d'articles: llar, bricolatge menut, papereria, tecnologia elemental, moda econòmica, articles de platja, ulleres de sol, entre d'altres..

- Producte d'impuls orientat al visitant.
- Gran densitat i diversitat d'oferta.

Tot i que no han estat objecte d'anàlisi en l'estudi també s'ha de destacar la notable presència d'establiments d'articles de record i souvenirs de CCAE 4778 "Comerç al detall d'altres tipus d'articles nous en establiments especialitzats" que, com en la majoria de destinacions turístiques, presenten les següents característiques:

- Aparadors oberts i molt carregats,
- Disposició de productes sense un criteri estètic uniforme,
- Maximització de l'espai interior amb gran densitat d'articles,
- Assortiment heterogeni que combina souvenirs, equipament de la persona, petites joguines, inflables, begudes o articles de platja.

Salou, per la seva trajectòria i realitat econòmica, va desenvolupar un model basat en el turisme de sol, platja i oci, aquest model s'ha anat transformant en els darrers anys cap a un turisme familiar relacionat, en part, amb el parc temàtic Port Aventura World.

Des de fa uns anys l'ajuntament està impulsant polítiques de desestacionalització amb la incorporació de rutes que permeten conèixer el patrimoni històric, rutes d'interès paisatgístic i accions estratègiques adreçades a consolidar el municipi com a destinació especialitzada en turisme esportiu, a fi i efecte de reforçar el posicionament i la qualitat de l'experiència turística a més de polítiques encaminades a promoure el sentiment de pertinença dels salouencs.

En aquest context, l'Ajuntament de Salou ha impulsat diverses actuacions per regular aspectes concrets de la convivència i de la qualitat urbana, tant en l'àmbit social com en el territorial. Tot i això, pel que fa als usos comercials, no s'ha aprofundit prou en la regulació específica.

Per l'anterior l'Ajuntament de Salou promou aquest Pla Especial amb l'objectiu de gestionar de manera equilibrada i sostenible el model comercial del municipi en concordança amb els estàndards que s'estan emprant en els espais públics.

La resposta a llarg termini passa per avançar cap a un model turístic de major qualitat i per impulsar un comerç més equilibrat, diversificat i integrador. Aquest model ha d'estar vinculat a un entorn urbà de qualitat que preservi el paisatge urbà i reforci la identitat

7.2. Simulació de l'impacte de la implantació de distàncies entre comerços no especialistes

A l'última part de l'estudi de l'impacte comercial (Annex 1) s'analitzen com afectarien les regulacions de distància als comerços. L'aplicació de futures regulacions de distància mínima tindria un impacte directe en la capacitat del municipi per allotjar nous establiments, i a mitjà i llarg termini suposaria la reducció progressiva del nombre total dels comerços no especialistes analitzats.

Segons les simulacions realitzades, els efectes generals sobre el teixit comercial (CCAIE 4711 i 4712) serien els següents:

- Amb una restricció de 25 metres, el model prediu un total de 136 establiments al municipi. Si la distància mínima pugés a 30 metres, la xifra baixaria lleugerament fins als 129.
- Amb una separació de 50 metres, el nombre de comerços disminuiria fins als 102. En el cas de 100 metres de separació, la xifra es reduiria fins a 64 establiments.

L'afectació variaria en funció del tipus de comerç de manera:

- El comerç d'alimentació, begudes i tabac (CCAE 4711): Partint dels 94 establiments actuals, una regulació de 30 metres en permetria 76, mentre que una de 100 metres en permetria 51.
- Altres tipus de comerç al detall (CCAE 4712): Aquest grup hauria de passar dels 136 locals actuals, a 80 amb una restricció de 30 metres, i a 43 en l'escenari de separació 100 metres.

Les zones amb intensitat d'impacte superior són les àrees que actualment presenten una major concentració comercial, específicament les seccions censals 002 i 006 (corresponents als Eixamples Turístics), aquestes serien les més sensibles a la implementació de restriccions.

Incorporant les dades de la simulació i obtenint la densitat per cada 1000 habitants obtenim:

Distància	Núm. Comerços	Densitat 1000hab.
Actual	227	7,09
25	136	4,25
30	129	4,03
40	117	3,65
50	112	3,50
100	64	2,00

Veiem que la densitat de comerços no especialistes es reduiria dels 7,09 actuals a tot el municipi a xifres que oscil·len entre els 4,25 i 2,00. Amb qualsevol d'aquests supòsits obtenim un densitat menys restrictiva que a altres municipis, per exemple a Reus amb una densitat de 1,36.

En conseqüència, la densitat que considerem òptima és aquella que té en compte tant la població resident com la turística i que és unitària per a tot el municipi per tal de no provocar nous desequilibris. En aquest sentit, la distància de 100 m satisfà els requeriments establerts.

Finalment, cal destacar que aquesta regulació no tindria caràcter retroactiu. Per tant, **la disminució dels establiments comercials destinats a les activitats estudiades no seria immediata, sinó que l'evolució real dependria de la dinàmica econòmica i les variables del municipi durant els pròxims anys. Sí s'evitarà, però, l'obertura de nous establiments d'aquests tipus en les proximitats dels existents, amb el que s'impedirà que augmenti la densitat d'aquest tipus d'activitats, minorant les amenaces que comporten.**

7.3. Finalitats de l'ordenació

Sintetitzant el que s'ha descrit fins ara, i havent analitzat les mancances del comerç de Salou, podem concloure que l'ordenació proposada pel present Pla Especial ha de tenir les següents finalitats concretes:

- Garantir la convivència entre habitatge i comerç.
- Afavorir el comerç d'identitat i protegir el comerç de proximitat.
- Evitar la saturació de determinades activitats de comerç i fomentar la diversificació.
- Equilibrar la distribució territorial del comerç de Salou
- Afavorir la desestacionalització de Salou.
- Afavorir el sentiment de pertinença.

I, per tant, es crea una nova regulació que estableix noves distàncies, entre els comerços tipus comerç alimentari no especialitzat, comerç d'articles de record i els basars, entre d'altres.

7.4.- Criteris de regulació

El present refós, modifica el paràmetre de localització.

Pel que fa als establiments d'articles de record (CCAIE 4778) s'admeten les activitats dels establiments d'articles de record (CCAIE 4778), amb la condició que les façanes de dos establiments d'articles de record, o d'articles de record i basar, estiguin separades com a mínim 30 m.

En quant al Basars (CCAIE 4712), de la següent manera:

- a) les façanes de dos establiments d'algun d'aquests tipus han d'estar separades com a mínim 100 m.
- b) les façanes entre aquest tipus d'establiment i un establiment d'articles de record o regal estiguin separades com a mínim 30 m.

Pel que fa als establiments alimentaris no especialitzats (CCAIE 4711) ,els establiments comercials alimentaris de venda personalitzada o en règim d'autoservei, sempre que la superfície de venda no superi els 400 m² que tinguin una oferta orientada essencialment a productes de compra quotidiana d'alimentació hauran de seguir les següents disposicions

S'admeten aquestes activitats amb la condició que les façanes de dos establiments d'aquests tipus estiguin separades com a mínim 100 m.

8. Suspensió de llicències.

Per acord de la Junta de Govern Local de 13 de març de 2025 (BOPT 24-03-2025) i de conformitat amb el que disposa l'article 73.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, que determina que amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma dels instruments de planejament urbanístic pot l'administració competent acordar la suspensió de llicències en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic, es va acordar:

"1. SUSPENDRE en tot el terme municipal de Salou, de conformitat amb l'article 73.1 TRLUC l'atorgament de llicències i/o comunicats d'activitats i altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial per a la instal·lació o l'ampliació, als establiments amb una superfície de venda igual o inferior als 800 m², de les activitats regulades en els següents epígrafs CCAE-2009:

- Grup 471 de "Comerç al detall en establiments no especialitzats" i que comprèn els grups d'especialitat següents:

- 4711 "comerç al detall, amb predomini de productes alimentaris, begudes i tabac en establiments no especialitzats"*
- 4719 "altres tipus de comerç al detall en establiments no especialitzats."*

- Els establiments de comerç al detall en establiment especialitzat que destinin més d'un 20% de la superfície de venda a CCAE de diferents grup d'especialitat.

2. SUSPENDRE l'atorgament de llicències d'obres i l'admissió de les comunicacions prèvies d'obres destinades a la instal·lació d'aquestes activitats, ampliació o reforma de local, amb una superfície de venda igual o inferior als 800m².

3. EXCLOURE de la suspensió:

a. Les sol·licituds d'atorgament de llicències o comunicacions prèvies a l'exercici d'activitats presentades abans de l'executivitat de l'acord de suspensió.

b. Les sol·licituds d'atorgament de llicències per a l'obertura, la instal·lació o l'ampliació d'activitats i la comunicació prèvia a l'exercici de les activitats, vinculades a obres amb llicència concedida o comunicat admès amb anterioritat a l'executivitat del present acord, així com les obres que es sol·licitin amb posterioritat a aquesta data respecte d'activitats ja autoritzades o excloses de suspensió.

4. DETERMINAR el termini de suspensió que serà com a màxim d'un any, a comptar des de la publicació al BOPT del present acord.

5. DETERMINAR que l'àmbit de suspensió és tot el terme municipal de Salou, tal i com consta delimitat i grafiat en el plànol de suspensió, que es publica al peu de l'anunci."

Amb l'acord d'aprovació inicial de la modificació d'aquest Pla Especial d'Equipaments comercials i activitats de serveis, de conformitat amb el que disposa l'article 73.2 TRLUC, l'administració competent ha d'acordar, obligatòriament, la suspensió de llicències en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic vigent. S'haurà d'acordar, doncs, la pròrroga, durant el termini màxim d'un any, de la suspensió potestativa de llicències i comunicats, tant d'obres, com d'activitat, acordada la Junta de Govern Local, en sessió de data 13 de març de 2025 (BOPT 24-03-2025)

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

NORMATIVA

CAP. I DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte del Pla Especial

És objecte del Pla Especial d'equipaments comercials i activitats de serveis (PEECAS) l'ordenació urbanística i la regulació dels petits establiments comercials, amb una superfície igual o inferior a 800m², al terme municipal de Salou.

Concretament, es regula les noves implantacions d'algunes especialitats comercials regulant la separació mínima entre establiments amb l'objectiu de garantir la mixtura de l'oferta comercial, afavorint la millora de l'entorn urbà i impulsant la coexistència i l'equilibri entre els usos residencials i de comerç.

En aquest document les activitats faran referència a la Classificació catalana d'activitats econòmiques 2025, regulada al Decret 99/2025, de 13 de maig.

Article 2. Àmbit d'aplicació

La present Modificació del Pla especial s'aplica a tot el terme municipal de Salou, excepte l'àmbit del Centre Recreatiu i Turístic (CRT), que té la seva pròpia regulació determinada en la legislació pròpia de l'àmbit, en el PDU del CRT i el seu planejament derivat.

Pel que fa a l'àmbit portuari, li serà d'aplicació el present PEECAS mentre no s'aprovi el Pla Director Urbanístic del Port de Salou, per part del departament competent de la Generalitat de Catalunya.

Article 3. Documentació del Pla Especial

La documentació del Pla Especial, d'acord amb la normativa urbanística vigent, està formada per la memòria justificativa d'ordenació i la present normativa urbanística. No s'inclouen plànols d'ordenació, en modificar-se únicament la normativa.

Article 4. Determinacions del Pla Especial

El Pla Especial regula:

- a) La implantació dels usos de comerç i de prestació de serveis privats, definits en les Normes Urbanístiques del POUM, article 62, amb algunes especialitats per a determinats tipus d'activitats l'establiment de les quals es vol limitar.
- b) La relació entre les diferents categories d'establiments i les condicions urbanístiques del seu emplaçament.
- c) S'estableixen paràmetres reguladors de les activitats objecte de regulació.

d) La definició de les distàncies entre activitats i condicions d'emplaçament concret en cadascuna de les àrees/carrers.

e) La present regulació refon les regulacions establertes pel Pla especial de l'Equipament comercial i de l'activitat de serveis de Salou, (PEECAS) (DOGC 5967, de 20/09/2011) i la seva modificació (DOGC 6845, 7/4/2015.), i introdueix una nova regulació per a les activitats de comerç alimentari no especialitzat, comerç d'articles de record i els basars, entre d'altres.

Article 5. Legislació aplicable

1. El Pla Especial de l'equipament comercial i de l'activitat de serveis de Salou es fonamenta en el que disposen els articles 67.3 i 69 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i en allò que sigui d'aplicació:

- a) Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
- b) Llei 18/2017, d'1 d'agost, de comerç, fires i serveis.
- c) Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou de desembre de 2003.
- d) Decret 99/2025, de 13 de maig, pel qual s'aprova la Classificació catalana d'activitats econòmiques 2025 (CCAIE 2025).

2. El Pla Especial de l'equipament comercial i de l'activitat de serveis de Salou desenvolupa i especifica els usos comercials del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament l'1 d'octubre de 2003 i publicat el 19 de desembre.

Article 6. Execució del Pla Especial

Article 6.1. Vigència del Pla especial.

El Pla Especial té vigència indefinida, des de la seva entrada en vigor i fins que no es decideixi la seva revisió o modificació.

Article 6.2. Aplicació del Pla Especial.

El Pla Especial és aplicable en la concessió de les autoritzacions i llicències, d'acord amb la legislació vigent. Pel règim de comunicació o declaració responsable, l'interessat caldrà que adjunti amb la documentació que determini la normativa municipal vigent, la manifestació expressa conforme dita activitat compleix aquest Pla Especial.

Article 6.3. Revisió del Pla Especial.

S'entén per revisió del contingut del Pla Especial una alteració substancial de les seves determinacions de tal manera que alteri la xarxa de comerç de la ciutat. Així, justifiquen la revisió del Pla Especial

Aparició de distorsions en l'equipament comercial que es produeixin i manifestin amb motiu de la pròpia aplicació del pla especial.

Article 6.4. Modificació del Pla Especial.

S'entén per modificació del Pla Especial l'alteració del contingut d'alguna de les determinacions del pla especial, sense que afecti el seu conjunt. Seran causes de modificació, entre altres:

- a) La desaparició o el trasllat del focus d'una polaritat comercial en funcionament.
- b) Les alteracions substancials de la trama urbana.
- c) Les alteracions en un nombre reduït de tipologies d'establiments comercials.

Les modificacions del Pla Especial s'hauran de subjectar a allò que disposi en cada moment la legislació urbanística, havent de tenir en qualsevol cas el mateix grau de precisió que el present pla especial.

Article 6.5. Vinculació del Pla Especial.

Les determinacions del Pla Especial vincularan a les administracions públiques i als particulars. Seran nul·les de ple dret les reserves de dispensa que es puguin concedir al marge de les determinacions del pla especial.

Article 6.6. Interpretació de les disposicions

Les determinacions del Pla Especial s'interpretaran segons el seu contingut. Els dubtes en la interpretació del Pla Especial es resoldran de conformitat amb allò establert a l'article 10 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i les normes del POUM.

En el cas de dubte d'interpretació prevaldrà la norma escrita sobre el plànol, i el criteri general sobre el particular.

CAP. II DEFINICIÓ D'USOS I TIPOLOGIA D'ESTABLIMENTS COMERCIALS

Secció 1. Definicions

Article 7. Definició d'usos

Article 7.1. Ús de comerç

L'ús de comerç és el que correspon als establiments oberts al públic destinats al comerç al detall de caràcter individual i de caràcter col·lectiu. Correspon majoritàriament a les activitats referenciades amb la Divisió CCAE 47 "comerç al detall", excepte el comerç de vehicles de motor i motocicletes i el de combustible per l'automoció.

Article 7.2. Ús de prestació de serveis privats

L'ús de prestació de serveis privats correspon als establiments oberts al públic destinats a la realització d'activitats professionals o empresarials que no comporta el lliurament o adquisició de béns i compren serveis personals, professionals i de comunicació. A títol d'exemple, s'inclouen les agències de viatges, perruqueria i estètica, tatuatges i piercings, entitats financeres i immobiliàries o locutoris, entre d'altres.

L'ús d'oficina previst en l'article 62.1.b) del POUM, quan es realitzi amb caràcter privat, queda inclòs dins d'aquest ús, excepte en els casos que es desenvolupi en despatxos professionals domèstics

Article 8. Definició d'establiment comercial

És el local, la construcció, la instal·lació o l'espai, coberts o descoberts, on es desenvolupen activitats comercials o de prestació de serveis, tant si aquestes activitats es fan d'una manera continuada com si ho fan d'una manera periòdica, ocasional o efímera, i independentment que es duguin a terme amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics.

Queden exclosos d'aquesta consideració els espais situats a la via pública en què es duguin a terme mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats per l'ajuntament corresponent.

Els establiments comercials poden ésser individuals o col·lectius i es poden classificar tenint en compte la superfície, el règim de venda, l'assortiment i la relació amb altres establiments

Secció 2. Tipologia d'establiments comercials

Article 9. Establiments individuals

Són els locals, construccions, instal·lacions o espais coberts o sense cobrir on es desenvolupen activitats comercials de manera independent sense compartir espais comuns, serveis o aparcaments amb altres establiments dins un mateix espai comercial.

Article 9.1. Establiments individuals especialitzats

(Segons Llei 18/17) És l'establiment dedicat essencialment a la venda d'un producte o gamma de productes o a la prestació d'un servei o gamma de serveis que destina, com a mínim, el vuitanta per cent de la seva superfície de venda a una determinada activitat, amb un únic codi CCAE.

A efectes d'aquest PEECAS, no es consideraran establiments individuals especialitzats, els destinats als següents codi CCAE:

- 4711 - Comerç al detall en establiments no especialitzat amb predomini de productes alimentaris, begudes i tabac.
- 4712 - Altres tipus de comerç al detall en establiments no especialitzats (basars).
- 4778 - Comerç al detall d'altres tipus d'articles nous en establiments no especialitzats (articles de record).

Article 9.2. Establiments individuals no especialitzats

És l'establiment dedicat a la venda de productes o gamma de productes o a la prestació de serveis o gamma de serveis, que destina més del 20 per cent de la superfície de venda a diverses activitats, que es corresponen amb més d'un codi CCAE.

Als efectes d'aquest PEECAS, tot i tenir un únic codi CCAE, es consideraran establiments individuals no especialitzats:

- Establiments amb diversos codis CCAE en més d'un 20% de la superfície de venda.
- Establiment amb codi CCAE 4711 — Comerç al detall, amb predomini de productes alimentaris, begudes i tabac en establiments no especialitzats, en un 20% o més de la superfície de venda (Supermercats de menys de 800 m²).
- Establiment amb codi 4712 — Altres tipus de comerç al detall en establiments no especialitzats, en un 20% o més de la superfície de venda (basars).
- Establiment amb codi 4778 — Comerç al detall d'altres tipus d'articles nous en establiments especialitzats, en un 20% o més de la superfície de venda (articles de record).

Article10. Establiments comercials col·lectius

Són establiments comercials de caràcter col·lectiu els integrats per un conjunt d'establiments situats en un o en diversos edificis en un mateix espai comercial, en els quals es duen a terme diferents activitats comercials. En tot cas, es consideren com a tals els centres comercials, les galeries comercials, els mercats municipals i els recintes comercials, de conformitat amb les definicions previstes a l'article 5 del Decret Llei 1/2009.

CAP. III CONDICIONS GENERALS

Article 11. Superfície de venda

S'entén per superfície de venda dels establiments els espais en els quals s'exposen les mercaderies, inclosos els espais interns pels quals pot transitar el públic, els espais en els quals s'efectua el cobrament dels articles i/o servei, i la superfície destinada a prestar serveis complementaris relacionats amb els productes adquirits i a la qual pot accedir el públic.

També s'ha de considerar superfície de venda l'ocupada per les caixes, la superfície destinada a prestar serveis relatius a informació, al pagament, així com els espais dedicats a l'atenció al públic, i a serveis de reparació o manipulació, en general, els productes adquirits.

Els establiments comercials que disposen de seccions de venda personalitzada, es considera superfície de venda la zona ocupada pels venedors darrere el taulell, a la qual no té accés el públic.

Article12. Còmput de superfícies

La superfície de venda que ocupa un codi CCAE inclou tant la superfície que ocupa el mobiliari d'exposició del producte com l'espai de trànsit accessible pels clients al seu voltant.

Article 13. Superfícies mínimes

En el conjunt del terme municipal de Salou, no podran instal·lar-se establiments individuals o locals en establiments col·lectius per sota els 20 m² de superfície de venda. Podran autoritzar-se però, de forma singular, els establiments especialitzats que motivadament justifiquin la necessitat d'una superfície inferior a 20 m², però en tot cas,

superior a 12 m2 de superfície de venda en locals existents amb superfície disconforme al POUM.

Article 14. Separació entre establiments

La separació mínima exigible entre establiments regulats entre sí, s'obtindrà segons el criteri següent:

Es traçarà un cercle des del punt mig de cada una de les façanes dels establiments, i com a radi la distància establerta de 100m o 30m segons correspongui d'acord amb el que determina l'Article 20.

Article 15. Mercaderies en façana

Com a protecció de l'entorn urbà resta prohibit en el conjunt del terme municipal de Salou els actes i aprofitaments de mercaderies en la façana de local, tendal o tancament que afronti via pública o espai públic.

Així mateix, com a protecció de l'entorn urbà i l'ornat no és permès col·locar les prestatgeries dels establiments comercials a les façanes dels locals (aparadors), als paraments frontals de tendals i dels tancaments. S'entenen com a paraments frontals els situats paral·lels a la línia que delimita la finca amb la via pública o espai públic.

Article 16. Aparcament

La determinació de les places d'aparcament per a l'ús comercial, serà la regulada en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i en la legislació sectorial vigent en matèria de comerç.

CAP. IV. LOCALITZACIÓ DE L'ÚS DE COMERÇ I CONDICIONS PARTICULARS DELS ESTABLIMENTS COMERCIALS.

Article 18. Trama urbana consolidada

El Pla Especial considera prioritària la continuïtat de la implantació en l'àrea de la trama urbana consolidada. La implantació d'establiments comercials fora de la trama urbana consolidada de Salou, està limitada a les disposicions que, en matèria d'equipaments comercials, disposi la legislació vigent.

Article 19. Condicions dels establiments individuals especialitzats

Article 19.1. Localització

Podran localitzar-se en tot el municipi en les plantes baixes i en les plantes primeres que estiguin unides amb les plantes baixes per desenvolupar usos comercials, sempre que reuneixin les condicions establertes en el Decret Llei 1/2009 i en el POUM.

Article 19.2 Condicions de la superfície de venda no destinada a l'activitat principal.

- La superfície d'ocupació dels codis CCAE que no corresponen a l'especialitat ha de ser menor del 20% de la superfície de venda.

- Els productes o serveis han de situar-se a l'interior del local, no poden col·locar-se ni a les terrasses ni a les zones de reculada, disposin o no de tendal o altre tipus de tancament.
- El còmput de la superfície ha d'incloure tant l'espai que ocupa el mobiliari d'exposició com l'espai de trànsit accessible pels clients al seu voltant. Aquest còmput de superfície (especificant l'espai destinat a cada codi CCAE) s'ha de concretar en els projectes o plànols que acompanyin el certificat tècnic de l'activitat.
- La retolació de l'establiment únicament pot correspondre a l'especialitat.

Aquesta superfície de venda inferior al 20% no podrà destinar-se a les següents activitats:

- 4711 - Comerç al detall, amb predomini de productes alimentaris, begudes i tabac en establiments no especialitzats.
- 4712 - Altres tipus de comerç al detall en establiments no especialitzats (basar)

Article 19.3. Particularitats dels establiments de productes alimentaris (CCAE 472)

a) Establiments inferiors a 150m² de superfície de venda

Els establiments, en règim d'autoservei, han de respectar una amplada mínima dels passadissos per a la circulació dels clients d'1,20 m i, d'1,40 m .

De forma addicional a l'alçada lliure dels locals establerta pel POUM, han de respectar per a les prestatgeries no fixades en les parets del local, una alçada màxima d'1,70 m des del sòl al darrer prestatge.

Així mateix, la zona mínima de recepció i de cobrament al públic s'estableix, com a mínim, en 3 m² per a establiments amb una superfície de venda menor o igual a 60 m² i de 6m² per establiments amb una superfície de venda major a 60 m² i menor o igual a 150 m².

b) Establiments entre 150 i 400 m² de superfície de venda

Els establiments, en règim d'autoservei, han de respectar una amplada mínima dels passadissos per a la circulació dels clients d'1,20 m, i d'1,40 m .

De forma addicional a l'alçada lliure dels locals establerta pel POUM, han de respectar per a les prestatgeries no fixades en les parets del local, una alçada màxima d'1,70 m des del sòl al darrer prestatge.

Així mateix, la zona mínima de recepció i de cobrament al públic s'estableix com a mínim en el 5% de la superfície de venda.

Article 19.4. Particularitats dels locutoris i accés a internet (CCAE 6190).

Podran localitzar-se en tot el municipi, sempre que reuneixin les condicions establertes en el POUM i amb les següents restriccions:

- a) les façanes de dos establiments de locutoris han d'estar separades per una distància mínima de 100 m.
- b) les façanes de dos establiments d'especialistes d'accés a Internet han d'estar separades per una distància mínima de 100 m.

En la resta de vies públiques del municipi podran instal·lar-se, mantenint una distància mínima entre dos d'aquests establiments de 50 m.

Amb caràcter general, i en tot el municipi, s'estableixen les següents condicions dels locutoris:

La seva superfície útil mínima serà de 100 m², no podrà incloure cap secció d'alimentació ni de màquines expenedores d'alimentació i begudes. Els establiments hauran de complir:

- a) com a màxim la proporció 1/10 entre la superfície destinada a cabines telefòniques i la superfície de venda.
- b) com a màxim la proporció 2/10 entre la superfície destinada a Internet i la superfície de venda.
- c) com a mínim 1 m² per a cada lloc d'accés a Internet.

Amb caràcter general i en tot el municipi, s'estableixen les següents condicions dels establiments especialistes d'Internet:

La seva superfície útil mínima serà de 100 m² no podrà incloure cap secció d'alimentació, ni de màquines expenedores d'alimentació i begudes. Els establiments hauran de complir:

- a) Hauran de destinar, com a mínim, 1 m² per a cada lloc d'accés.
- b) Hauran de guardar, com a màxim, la proporció 3/10 entre la superfície destinada a Internet i la superfície de venda.
- c) No podrà incloure cap secció d'alimentació, ni de màquines expenedores d'alimentació i begudes.

Altres condicions

- a) El servei de cabines telefòniques col·lectives només podrà instal·lar-se en un locutori.
- b) Els establiments no especialitzats que incloguin accés a Internet hauran de destinar, com a mínim 1 m² per a cada lloc d'accés.
- c) Finalment, en tots els casos en els quals es prestin els serveis de telefonia o d'accés a Internet, es reservarà un espai lliure mínim del 20% de la superfície de venda a zona de recepció i cobrament.

Article 20. Condicions dels establiments individuals no especialitzats

Article 20.1. Localització

Sempre que s'adeqüin a les determinacions establertes pel Decret Llei 1/2009 i pel POUM, es permetrà la seva implantació en la totalitat del terme municipal, amb l'excepció dels edificis catalogats i els que tinguin clau urbanística de protecció total o parcial.

Article 20.2. Condicions generals

Els establiments han de respectar les següents amplades mínimes dels passadissos per a la circulació dels clients:

- a) Si la superfície de venda no supera els 400 m², és de règim d'autoservei, d'1,20 m i, d' 1,40 m.
- b) Si la superfície de venda supera els 400 m², és de règim d'autoservei, d'1,40 m i d'1,80 m.

Així mateix, de forma addicional a l'alçada lliure dels locals establerta pel POUM, han de respectar per a les prestatgeries no fixades en les parets del local, una alçada màxima d'1,70 m des del sòl al darrer prestatge.

Per altra banda, la zona mínima de recepció i de cobrament al públic s'estableix en el 5% de superfície de venda.

La zona mínima de recepció i de cobrament al públic s'estableix, com a mínim, de 3 m² per a establiments amb una superfície de venda menor o igual a 60 m² i de 6 m² en establiments amb una superfície de venda major a 60 m² i menor o igual a 150 m².

Article 20.3. Establiments d'articles de record (CCAIE 4778)

Pel que fa a la seva localització, s'admeten les activitats dels establiments d'articles de record (CCAIE 4778), amb la condició que les façanes de dos establiments d'articles de record, o d'articles de record i basar, estiguin separades com a mínim 30 m.

Quan es desenvolupi en un establiment individual especialitzat, com a com a activitat complementària a la principal, ocupant menys del 20% de superfície de venda, aleshores no s'aplicarà aquesta separació mínima.

Pel que fa a les condicions, amb caràcter general, i en tot el municipi, atenent la millora de la qualitat dels establiments, els establiments amb règim d'autoservei han de respectar una amplada mínima dels passadissos per a la circulació dels clients d'1,20 m i d'1,40 m.

De forma addicional a l'alçada lliure dels locals establerta pel POUM, han de respectar per a les prestatgeries no fixades en les parets del local una alçada màxima d'1,70 m des del sòl al darrer prestatge.

Article.20.4. Basars (CCAIE 4712)

Pel que fa a la localització,

- a) les façanes de dos establiments d'algun d'aquests tipus han d'estar separades com a mínim 100 m.
- b) les façanes entre aquest tipus d'establiment i un establiment d'articles de record o regal estiguin separades com a mínim 30 m.

Article 20.5. Establiments alimentaris no especialitzats (CCAIE 4711)

Pel que fa a la localització, els establiments comercials alimentaris de venda personalitzada o en règim d'autoservei, sempre que la superfície de venda no superi els 400 m² que tinguin una oferta orientada essencialment a productes de compra quotidiana d'alimentació hauran de seguir les següents disposicions:

S'admeten aquestes activitats amb la condició que les façanes de dos establiments d'aquests tipus estiguin separades com a mínim 100 m.

CAP. V. DISPOSICIONS ADDICIONALS, TRANSITÒRIES I FINALS

Disposicions addicionals

Primera. Compatibilitat amb la protecció del patrimoni i del paisatge urbà.

Les disposicions d'aquest pla s'entenen sens perjudici de la normativa reguladora del catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic, històric i artístic del municipi, que tindrà prevalença sobre la d'aquest PEECAS.

Disposicions transitòries

Primera. Activitats existents degudament legalitzades i disconformes amb les determinacions de les presents Normes.

1. Són activitats disconformes amb el present pla especial urbanístic aquelles activitats preexistents i degudament autoritzades que no compleixen amb les seves determinacions.
2. Les activitats que esdevinguin disconformes, però que es troben emparades per llicències o comunicacions preexistents a l'entrada en vigor d'aquestes Normes, podran mantenir l'activitat fins al seu cessament.
3. Per a les activitats disconformes, s'admeten les obres permeses d'acord amb el règim de disconformitat previst a l'article 108 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i a l'article 119 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme o normativa que els substitueixi.
4. Els establiments existents, degudament autoritzats i en situació de disconformitat podran augmentar la seva superfície exclusivament per adaptar-se a la normativa vigent (d'accessibilitat, de seguretat, higièniques o mediambientals) sempre i quan no impliquin un augment d'aforament públic.

Segona. Activitats en edificis en fora d'ordenació.

En les activitats preexistents i degudament legalitzades i les de nova implantació ubicades en edificis en situació de fora d'ordenació els serà d'aplicació el que disposa l'article 108 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost (modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer), o normativa que el substitueixi.

Disposicions finals

Primera. Eines i òrgans de seguiment

Es podran desenvolupar les eines necessàries per a realitzar el seguiment, la interpretació i l'aplicabilitat del pla especial. Es mantindrà un sistema d'inspecció i control.

Segona. Entrada en vigor i vigència

El present pla entra en vigor el mateix dia de la seva publicació.

Disposició derogatòria.

Queden derogades totes les normes del mateix rang o d'un rang inferior en allò que contradiguin o s'oposin al que disposa el present pla especial, llevat dels plans especials de concreció d'usos que determinin les condicions pels establiments situats als equipaments.

C. ANNEXOS

Índex

<i>La densitat de l'activitat comercial per seccions censals.....</i>	<i>2</i>
<i>Mapes de calor, concentració d'establiments</i>	<i>15</i>
<i>Comparació amb Reus</i>	<i>20</i>
<i>Proximitat amb la platja</i>	<i>22</i>
<i>Previsió de futur segons la regulació.....</i>	<i>23</i>

La densitat de l'activitat comercial per seccions censals

Aquest apartat analitza comparativament la densitat per seccions censals de les activitats comercials (CCAIE 4711 i 4719) respecte a la resta d'activitats econòmiques del municipi de Salou. L'objectiu és doble:

1. Determinar si existeixen diferències significatives en la densitat entre els diversos tipus d'activitat, identificant aquelles que presenten valors destacables.
2. Analitzar la distribució espacial de les zones amb major concentració per a cada activitat, establint possibles patrons o divergències territorials.

L'etiqueta "comerç" serveix per referir-se aquelles activitats comercials amb codi 4711 i 4719 segons la classificació catalana d'activitats econòmiques (CCAIE-2009). També hi ha les activitats relacionades amb la "restauració", "Hotels i càmpings", "Musicals", i "HUT" els habitatges d'ús turístic.

	Nombre	Densitat cada 1000 habitants	Densitat (km²)
<i>Comerç</i>	227	7,09	14,99
<i>Restauració</i>	475	14,83	31,38
<i>Hotels i càmpings</i>	91	2,84	6,01
<i>Musicals</i>	43	1,34	2,84
<i>HUT</i>	5670	176,99	374,53

Taula 1: Densitat per habitants i superfície de les activitats de Salou (2025).

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou, l'ICGC.

La *taula 1* indica el nombre d'establiments pel total del municipi, la densitat per habitants; concretament el nombre d'establiments per cada 1000 habitants, i la densitat per superfície; el nombre d'establiments per km². Les dades de població s'han adquirit per seccions censals de l'Ajuntament de Salou a dia 9 de maig de 2025.

Hi ha un total de 227 comerços (CCAIE 4711 i 4719), amb una densitat de 7,09 establiments cada 1000 habitants, i 14,99 per km². En el cas de la restauració tenim un total de 475 establiments, això són 14,83 cada 1000 habitants i 31,38 per km². En el cas dels hotels i càmpings en tenim 91, això en suposa 2,84 cada 1000 habitants i 6,01 per km². Per a les activitats comercials hi ha 43 establiments, 1,34 cada 1000 habitants i 2,84 per km². Els habitatges d'ús turístic, en trobem un total de 5670, en són 176,99 per habitant i 374,53 per km².

Secció censal **Comerços (CCAE 4711 i 4719)** **Densitat cada 1000 hab.** **Densitat (km²)** **D.M. Observada (m)**

001	9	5,61	8,87	184,89
002	78	19,25	76,53	24,06
003	7	4,79	123,67	34,49
004	21	9,85	68,60	40,66
005	7	5,24	70,62	54,56
006	81	20,82	168,75	18,67
007	2	0,63	8,45	112,82
008	6	2,93	32,62	83,91
009	2	1,52	34,67	69,27
010		0,00	0,00	-
011	7	2,33	2,06	149,71
012		0,00	0,00	-
013	1	0,41	0,20	-
014	6	3,59	12,07	8,54
TOTAL	227	7,09	14,99	71,05

Taula 2: Densitat per habitants i superfície dels comerços (CCAE 4711 i 4719) de Salou (2025). **Font:** Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou i l'ICGC.

** La distància mitjana observada correspon al càlcul de la distància mitjana entre cada establiment i el seu veí més proper. Aquest valor representa una mitjana estadística, de manera que les distàncies reals entre establiments individuals poden variar, situant-se per sota o per sobre d'aquesta mitjana.*

La *taula 2* mostra les dades dels comerços (grups 4711 i 4719) per a cada secció censal del municipi. S'hi analitzen el nombre d'establiments, la densitat (tant per 1.000 habitants com per km²) i la distància mitjana observada, que correspon a la distància mitjana entre un establiment i el més proper.

Entre totes les seccions, destaquen especialment les 002, 006 i 014. Les dues primeres són les que concentren més establiments (78 i 81, respectivament), amb densitats significativament altes (19,25 i 20,82 per 1.000 habitants). A més, presenten distàncies mitjanes molt reduïdes (24,06 m i 18,67 m), cosa que indica una forta densitat comercial. La secció 014, en canvi, tot i comptar amb només 6 establiments, es caracteritza per una concentració molt elevada, amb la distància mitjana més baixa de totes (8,54 m).

Altres seccions amb proximitat rellevant són la 003 (34,49 m), la 004 (40,66 m) i la 005 (54,56 m). D'altra banda, les seccions 009 (69,27 m) i 008 (83,91 m) es troben properes a la mitjana municipal (71,05 m), mentre que les seccions 007 (112,82 m), 011 (149,71 m) i 001 (184,89 m) superen clarament aquest valor.

Secció censal	Comerços (CCAE 4711)	Densitat cada 1000 hab.	Densitat (km²)	D.M. Observada (m)
001, 013	7	1,73	1,18	264,58
002, 006, 014	62	6,45	31,05	49,09
003, 004, 005,008, 009, 011	25	2,21	6,08	118,73
TOTAL	94	3,77	7,82	144,13

Taula 3: Densitat per habitants i superfície dels comerços (CCAE 4711) de Salou (2025).

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou i l'ICGC.

Secció censal	Comerços (CCAE 4719)	Densitat cada 1000 hab.	Densitat (km²)	D.M. Observada (m)
001	3	0,74	0,51	27,94
002, 006, 014	106	11,03	53,09	27,01
003, 004, 005,008, 009	26	2,30	6,33	53,48
TOTAL	135	5,41	11,23	

Taula 4: Densitat per habitants i superfície dels comerços (CCAE 4719) de Salou (2025).

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou i l'ICGC.

** La distància mitjana observada correspon al càlcul de la distància mitjana entre cada establiment i el seu veí més proper. Aquest valor representa una mitjana estadística, de manera que les distàncies reals entre establiments individuals poden variar, situant-se per sota o per sobre d'aquesta mitjana.*

Les *taules 3 i 4* recullen les dades dels comerços CCAE 4711 (comerç al detall d'alimentació, begudes i tabac en establiments no especialitzats) i 4719 (altres tipus de comerç al detall no especialitzat). Per a una anàlisi més funcional, s'han agrupat diverses seccions censals segons la seva proximitat: les seccions 001 i 013 de Cap Salou i el CRT; les 002, 006 i 014 dels barris del Primer i Segon Eixample Turístic; i les 003, 004, 005, 008, 009 i 011 dels barris de la Salut, Nucli Antic i Centre.

Les seccions 002, 006 i 014, amb 62 establiments, presenten la densitat més elevada: 6,45 establiments per 1000 habitants i 31,05 per km², amb una distància mitjana entre comerços de 49,09 metres. Per la seva banda, les seccions 003, 004, 005, 008, 009 i 011, amb 25 establiments,

mostren valors una mica més: 2,21 establiments per 1000 habitants i 6,08 per km², i una distància mitjana de 118,73 metres entre establiments.

Els comerços classificats sota l'epígraf CCAE 4719 (altres tipus de comerç al detall no especialitzat) presenten una distribució notablement desigual al llarg del territori. Els 135 establiments registrats es concentren principalment a les seccions 002, 006 i 014, que agrupen 106 establiments (gairebé el 80% del total). Aquesta zona mostra una densitat comercial elevada, amb 11,03 establiments per cada 1000 habitants i 53,09 per km², i una distància mitjana entre locals de només 27,01 metres, indicant una forta agrupació espacial.

En contrast, la secció 001 (Cap Salou) només compta amb tres establiments d'aquesta tipologia, tot i que aquests presenten una notable proximitat entre ells, amb una distància mitjana de 27,94 metres.

Les seccions 003, 004, 005, 008 i 009, amb 26 establiments en conjunt, mostren valors significativament més baixos: 2,3 establiments per 1000 habitants i 6,33 per km². La distància mitjana entre comerços en aquesta àrea és de 53,48 metres.

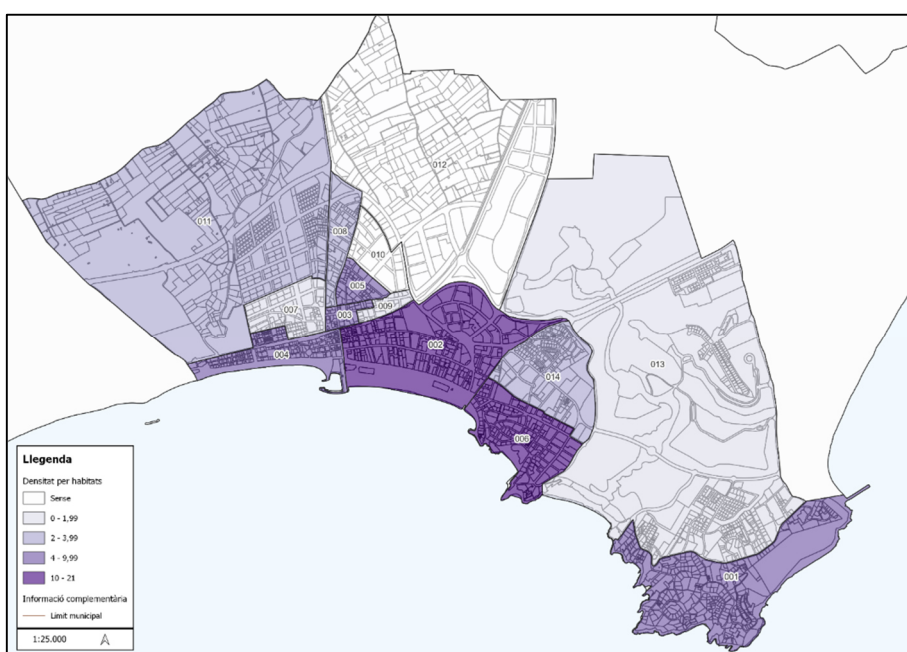


Figura 1: Densitat dels comerços per habitants (cada 1000) CCAE 4711 i 4719 per seccions censals.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou i l'ICGC.

La *figura 1* mostra la densitat d'establiments comercials per cada 1000 habitants distribuïda per seccions censals. Les zones amb major densitat són les seccions 002 i 006, que corresponen als barris del Primer Eixample, així com a parts del Segon Eixample, Terrer i el Nucli Antic, amb una mitjana de 10 a 21 comerços per cada 1000 habitants. En un segon nivell es troben les seccions

001, 003, 004 i 005, que inclouen àrees del barri de la Salut, el Nucli Antic, el Centre i la zona costanera del Cap Salou, amb densitats entre 4 i 9 establiments per 1000 habitants.

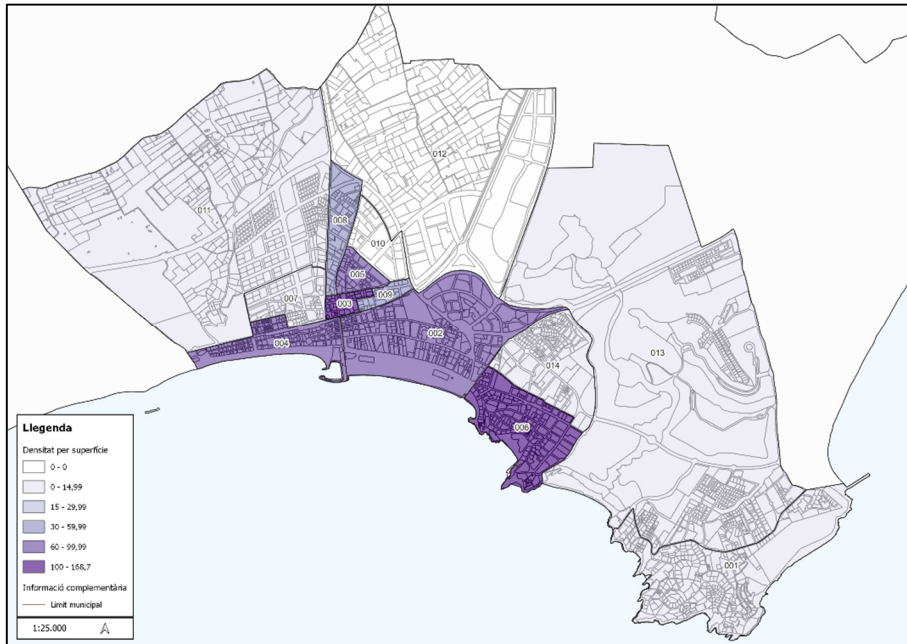


Figura 2: Densitat dels comerços per superfície (km²) CCAE 4711 i 4719 per seccions censals.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou i l'ICGC.

La *figura 2* mostra la densitat d'establiments comercials a cada secció censal per superfície, és a dir; quants establiments hi ha per cada km² de la secció.

Les seccions més denses coincideixen amb les del mapa anterior, però en les seccions amb més superfície baixa la densitat, fet que també es dona en la densitat de les altres activitats.

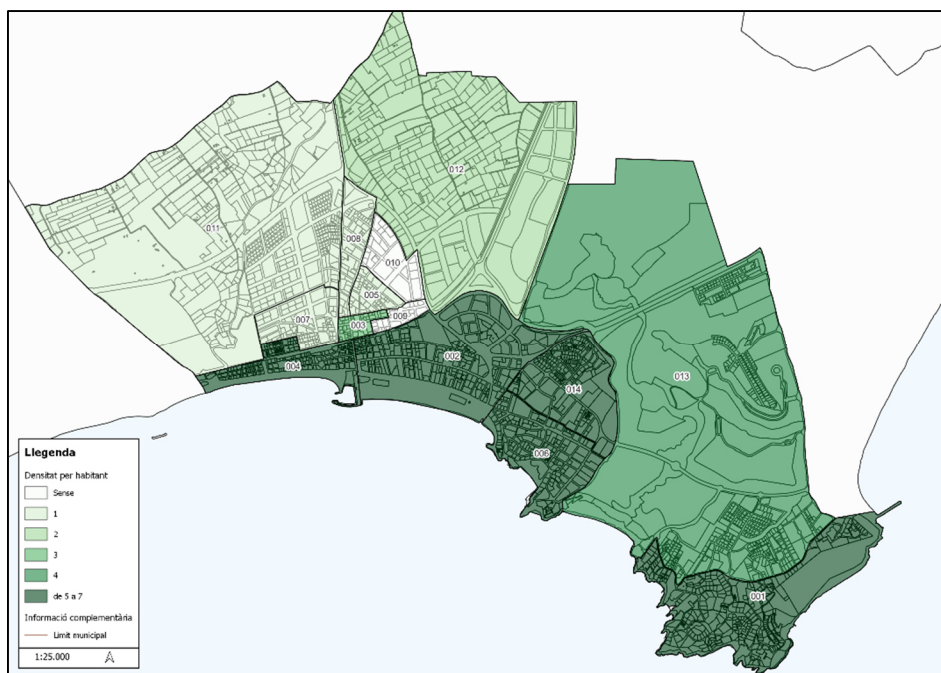


Figura 3: Densitat dels hotels i càmpings per habitant (cada 1000) per seccions censals.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou i l'ICGC.

La *figura 3* mostra que la major densitat d'establiments hotelers i de càmping (per cada 1000 habitants) es concentra en les seccions censals costaneres: 004, 002, 006, 014 i 001, amb valors que oscil·len entre 4 i 7 establiments per 1000 habitants. Aquesta tendència es reflecteix de manera similar a la *figura 4*, on les mateixes seccions presenten una densitat elevada en relació amb la superfície (establiments/km²).

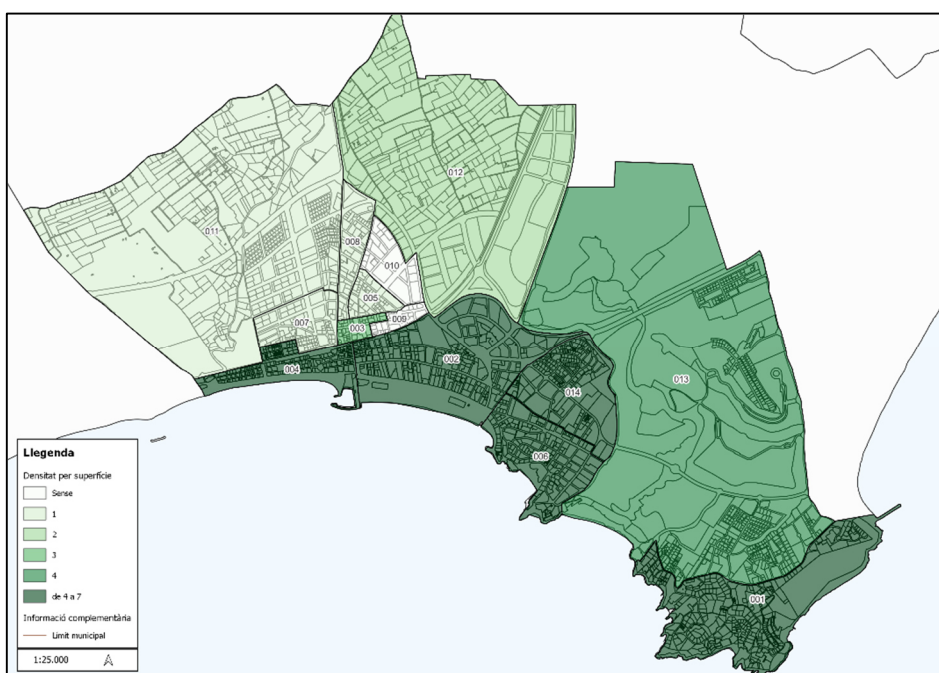


Figura 4: Densitat dels hotels i càmpings per superfície (km²) per seccions censals.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou i l'ICGC.

En comparar aquests resultats amb els mapes de densitat de comerços (CCA 4711 i 4719), s'observa una clara coincidència en les zones amb major activitat comercial i turística. Les seccions 002 i 006 destaquen especialment, seguides, en menor mesura, per les 001, 004 i 014.

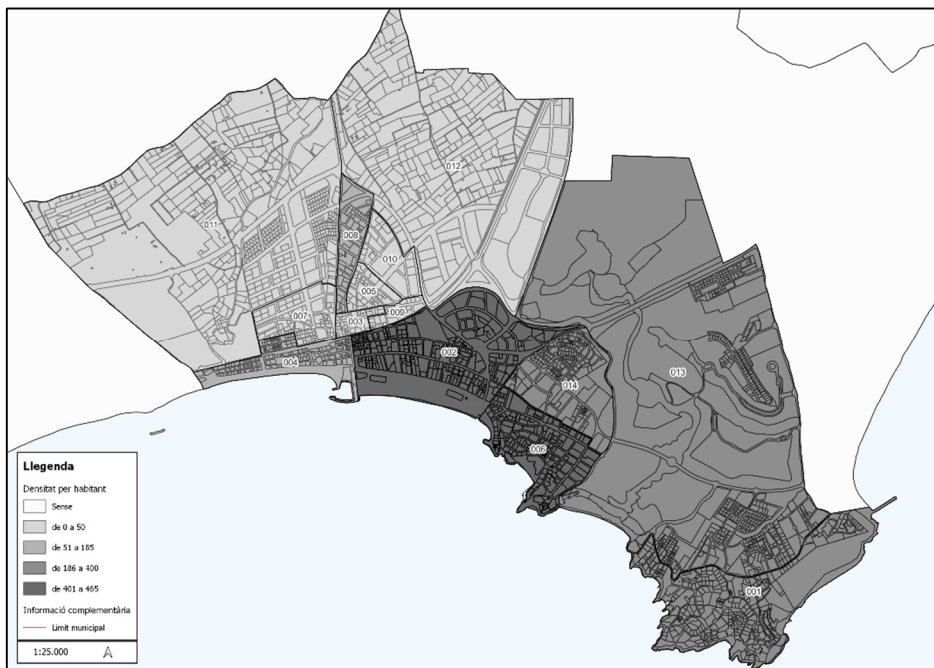


Figura 5: Densitat dels habitatges d'ús turístic per habitants (cada 1000) per seccions censals.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou i l'ICGC.



Figura 6: Densitat dels habitatges d'ús turístic per superfície (km²) per seccions censals.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou i l'ICGC.

La *figura 5* mostra la densitat d'habitatges d'ús turístic (HUT) per cada 1000 habitants per seccions censals, mentre que la *figura 6* en presenta la densitat per superfície (km²). Amb un total de 5.670 HUT registrats al municipi, s'observa que les seccions amb major densitat són la 002 i 006, tant en relació amb la població com amb l'extensió territorial. En un segon nivell de densitat es troben les seccions 001 i 013.

Aquesta distribució coincideix amb el patró observat en els comerços (CCAE 4711 i 4719), on les seccions 002 i 006 destaquen clarament, seguides en menor mesura per les 001, 003, 004 i 008. La correlació entre ambdós mapes evidencia una concentració espacial similar entre l'oferta d'allotjament turístic i els establiments comercials.

Les *figures 7 i 8* mostren la densitat d'establiments d'activitats musicals per seccions censals, analitzada des de dues perspectives diferents: la *figura 7* presenta la densitat per cada 1000 habitants, mentre que la *figura 8* mostra la densitat per superfície (km²).

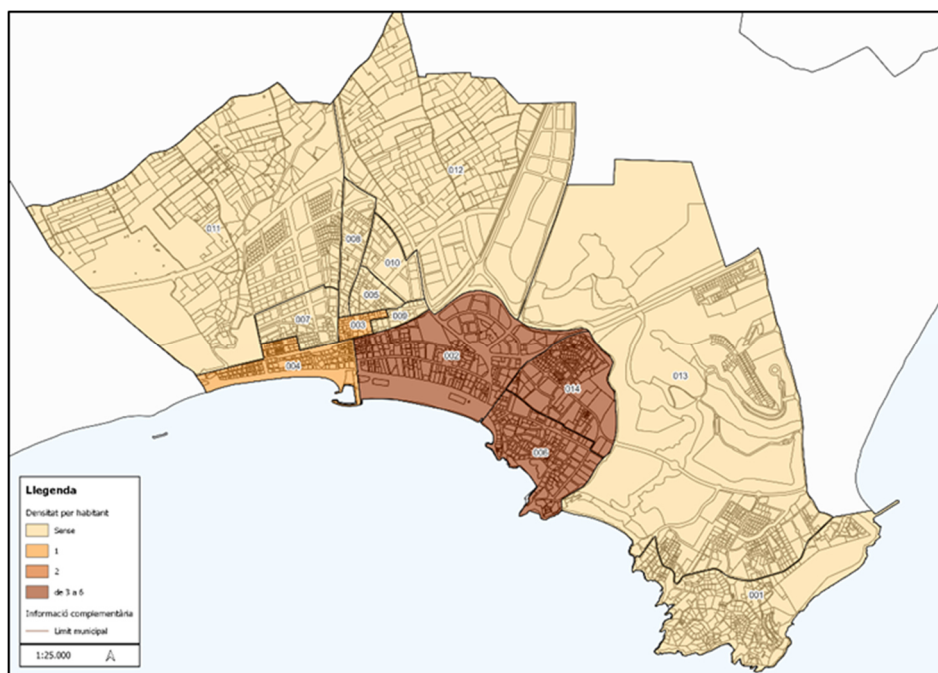


Figura 7: Densitat d'activitats musicals per habitants (cada 1000) per seccions censals.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou i l'ICGC.

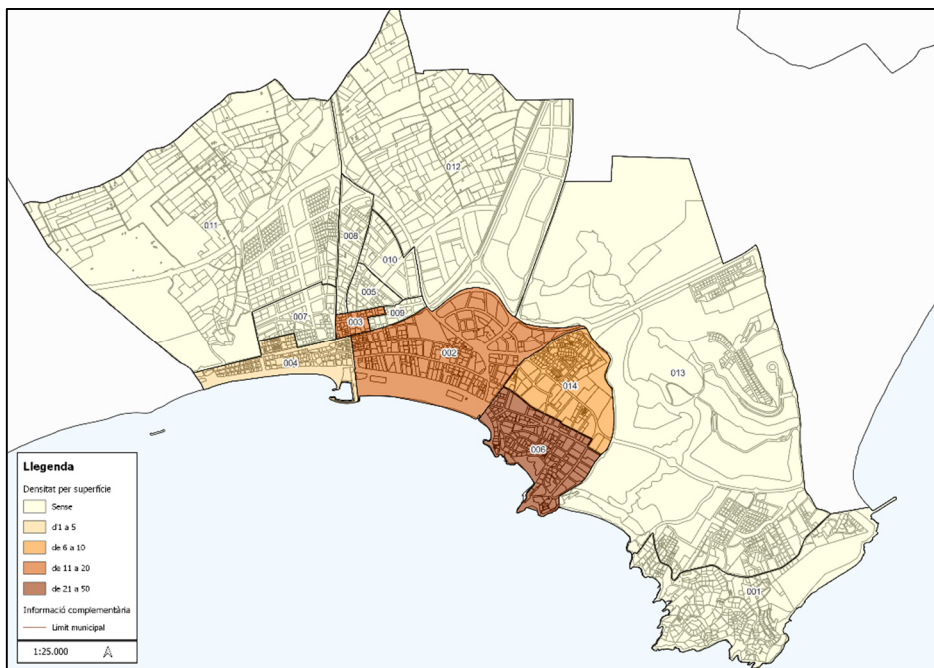


Figura 8: Densitat d'activitats musicals per superfície (km²) per seccions censals.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou i l'ICGC.

En la *figura 7* s'observa una alta concentració d'aquestes activitats a les seccions 002, 006 i 014, amb una presència menor però significativa a les seccions 003 i 004. Aquest patró es repeteix a la *figura 8*, on les mateixes seccions presenten valors molt elevats de densitat. Aquest fenomen s'explica per la petita superfície d'aquestes àrees (inferior a 1 km² en alguns casos), que en calcular la densitat produeix valors artificialment alts. Per exemple, la secció 003, amb un sol establiment musical en una àrea de 0,056 km², presenta una densitat de 17,66 establiments/km². Aquesta distorsió es redueix en les seccions amb major extensió territorial.

En comparar aquests resultats amb la distribució dels comerços (CCAE 4711 i 4719), es constata una coincidència parcial: mentre les seccions 002 i 006 són nuclis destacats en ambdós casos, les activitats musicals mostren una major presència a la secció 014, a diferència dels comerços, que tenen més implantació a la secció 001. Aquesta diferència suggereix patrons espacials diferenciats entre els dos tipus d'activitat econòmica.

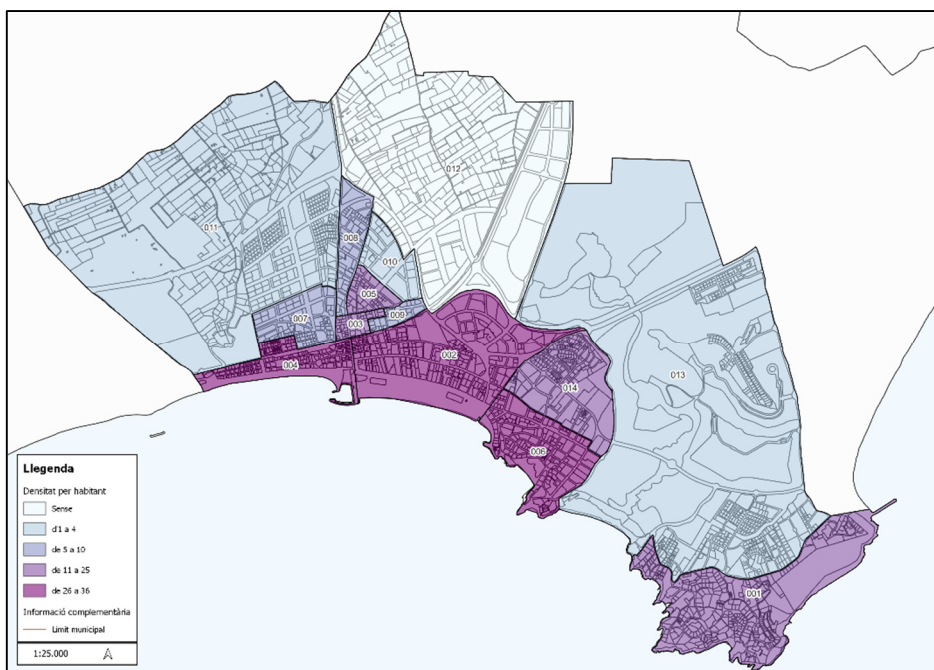


Figura 9: Densitat d'activitats de la restauració per habitants (cada 1000) per seccions censals.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou i l'ICGC.

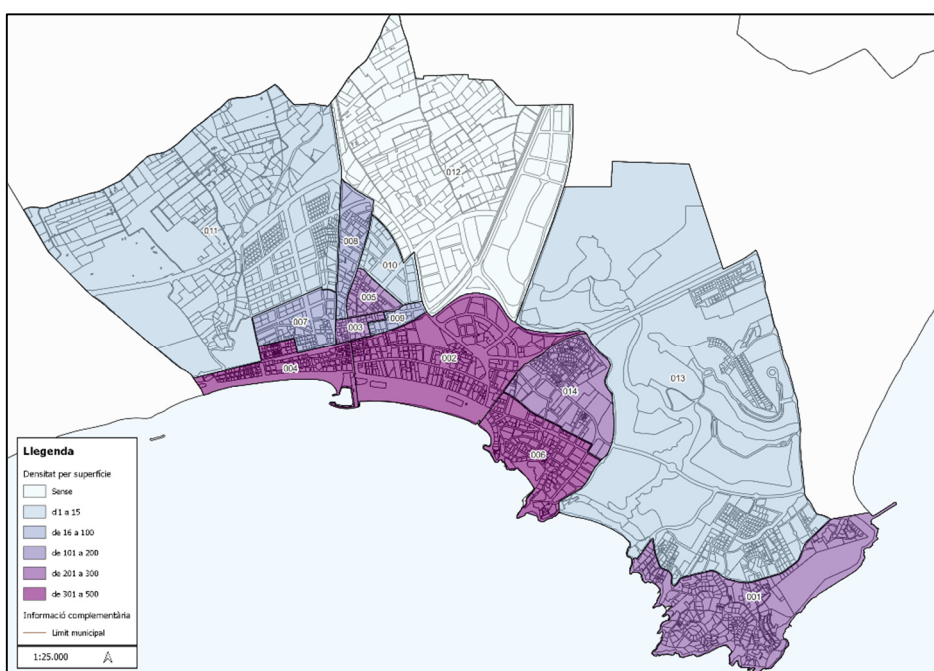


Figura 10: Densitat de la restauració per superfície (km²) per seccions censals.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou i l'ICGC.

La *figura 9* mostra la densitat de les activitats de restauració per habitants (per cada 1000 hab.). I la *figura 10* mostra la densitat per superfície (per km²). Les seccions censals amb densitat per habitants més altes són la 004, 002 i 006, les quals tenen entre 26 a 36 establiments d'activitat de la restauració per a cada 1000 habitants. En menor mesura, el 003, 005, 014 i 001, que tenen una densitat d'entre 11 i 25 establiments cada 1000 habitants.

De la mateixa forma les densitats més altes per superfície són les seccions 004, 002 i 006, les quals tenen una densitat de 301 a 500 establiments de l'activitat de la restauració per km². En menor mesura hi ha les seccions 003, 005, i 001, amb densitat de 201 a 300 establiments per km².

Si ho comparem amb els mapes de densitat dels comerços (CCAIE 4711 i 4719), veiem que són molt semblants. De fet, coincideixen les seccions censals amb més densitat per habitants, les 004, 002, i 006. El mateix per superfície, tot i que els establiments de restauració tenen una densitat més alta.

Els resultats evidencien notables diferències en la densitat d'activitats econòmiques a escala municipal, tant en relació amb la població com amb la superfície:

1. Habitatges d'ús turístic (HUT) destaquen clarament amb una densitat de 176,99 per cada 1000 habitants, xifra que supera amplament la resta d'activitats analitzades.
2. Sector de restauració ocupa la segona posició amb 14,83 establiments per 1000 habitants, xifra que representa aproximadament el doble que els comerços d'alimentació (CCAIE 4711 i 4719).
3. Comerços d'alimentació (objecte principal d'aquest estudi) presenten una densitat mitjana de 7,09 per 1000 habitants.
4. Sector hotelier i de càmpings mostra una densitat considerablement menor (2,84/1000 hab.), situant-se en quarta posició.

Activitat musical registra la densitat més baixa (1,34/1000 hab.), completant l'escala d'activitats analitzades.

L'anàlisi de la distribució espacial revela un clar patró de concentració territorial. Les seccions censals 002 i 006, que corresponen als barris del Primer Eixample Turístic, Segon Eixample Turístic, Terror i part del Nucli Antic, presenten les densitats més elevades per a totes les activitats analitzades, coincidint especialment amb la localització dels comerços (CCAIE 4711 i 4719).

Aquest patró, encara que amb valors menors, es repeteix a les seccions 001, 003, 005 i 014, on s'observa una presència significativa però no tan intensa de les diferents activitats econòmiques. Aquesta distribució evidencia una clara correlació geogràfica entre els diversos sectors analitzats.

Mapes de calor, concentració d'establiments

En aquest apartat permet identificar més el detall la localització i concentració de les activitats. I comparar com és la distribució al llarg del municipi, quines coincidències o disparitats hi ha entre activitats, en especial en comparació amb les activitats comercials (CCAEE 4711 i 4719).

Els mapes de calor mostren la quantitat d'establiments concentrats en un radi de 100 m, la intensitat del color indica les zones amb més nombre d'establiments. En el cas dels comerços (CCAEE 4711 i 4719), representats a la *figura 11*, el rosa més clar indica que hi ha un o dos comerços, però a mesura que s'enfosqueix arriba a representar fins a 14 establiments.

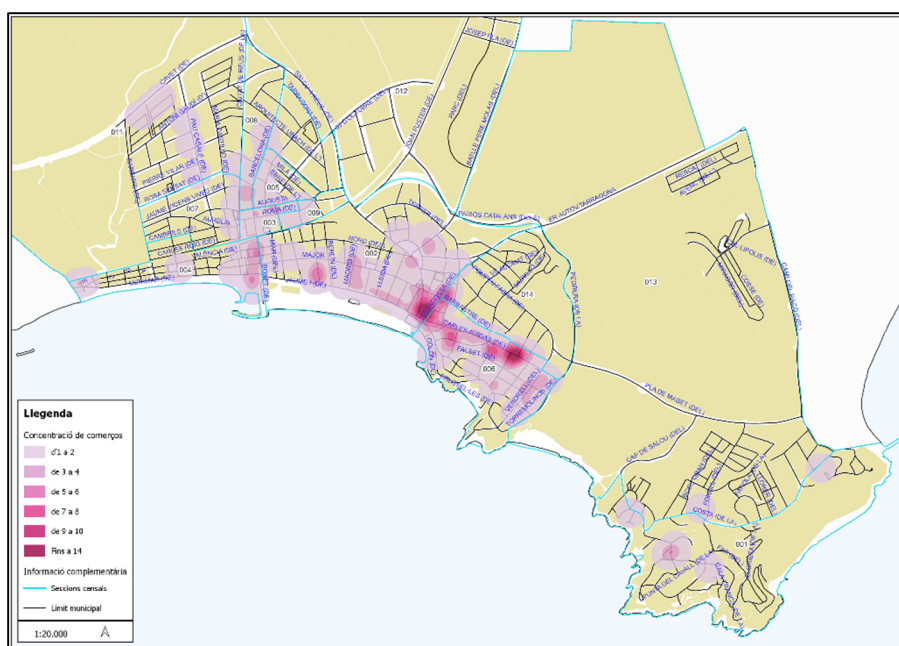
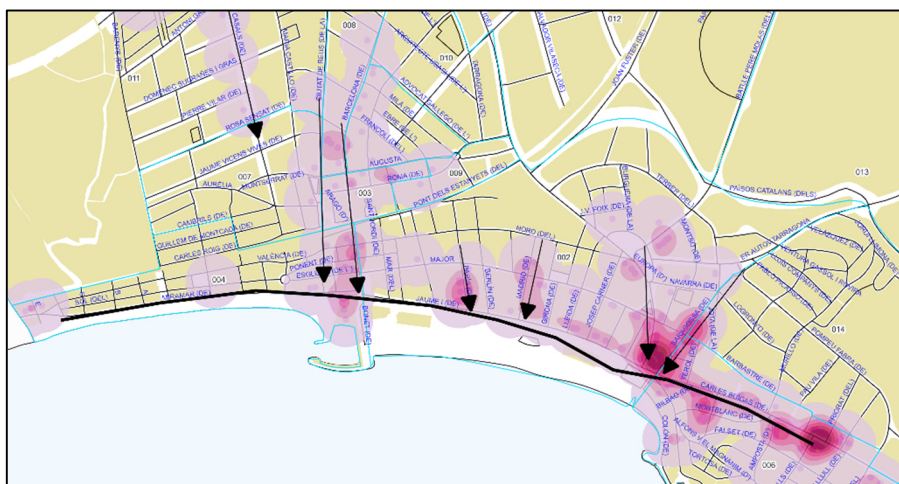


Figura 11: Mapa de calor dels comerços (CCAEE 4711 i 4719), 2025.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou i l'ICGC.



L'anàlisi revela dos patrons principals en la distribució dels establiments:

1. Eix costaner: S'observa una forta concentració d'establiments al llarg de tot el front marítim, des del barri de la Salut a l'oest fins al Cap de Salou a l'est. Aquesta disposició lineal paral·lela a la platja respon clarament a l'atracció turística del litoral.
2. Eixos perpendiculars: Els carrers que connecten la zona interior amb la costa presenten igualment una alta densitat d'establiments, formant una xarxa de distribució en angle recte respecte al litoral. Aquests eixos funcionen com a connectors entre l'activitat costanera i la resta del municipi.

Les zones amb més densitat d'aquests establiments es troben al voltant de l'avinguda Carles Buïgas i el carrer Saragossa. Especialment davant de la Font Luminosa, a l'encreuament amb el passeig de Jaume I i l'avinguda Principat d'Andorra. També hi ha una concentració notable al llarg del carrer de Carles Buïgas, i en l'encreuament amb el carrer Vendrell. Altres carrers amb alta concentració són, el carrer Barcelona, Ciutat de Reus, via de Roma, i el passeig de Miramar.

Veient el conjunt de mapes (figures 12, 13, 14, 15, 16 i 17), podem veure que hi ha tres zones on coincideix una alta concentració d'activitats que coincideixen amb els comerços (CCAE 4711 i 4719).

La primera es concentra de forma al voltant del port, i de forma perpendicular els carrers Barcelona i Ciutat de Reus.

La segona es paral·lela i perpendicular a la Font Luminosa. Perpendicular hi ha una alta concentració els carrers Barbastre, Carles Buïgas. I paral·lelament, els carrers amb més concentració són el Saragossa i el Vendrell.

La tercera zona està situada al Cap Salou, tot i que amb menys intensitat, trobem concentració d'activitats al voltant del carrer de la Punta del Cavall.

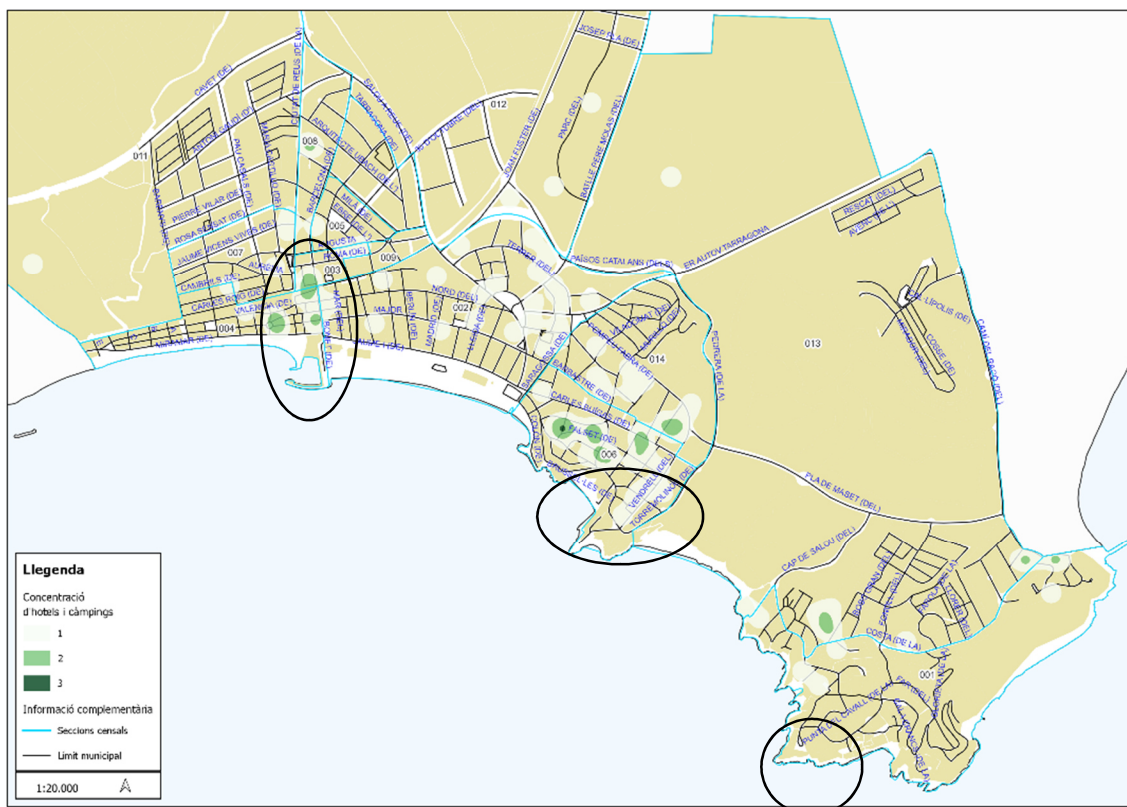


Figura 12: Mapa de calor dels hotels i càmpings, 2025. **Font:** Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou i l'ICGC.

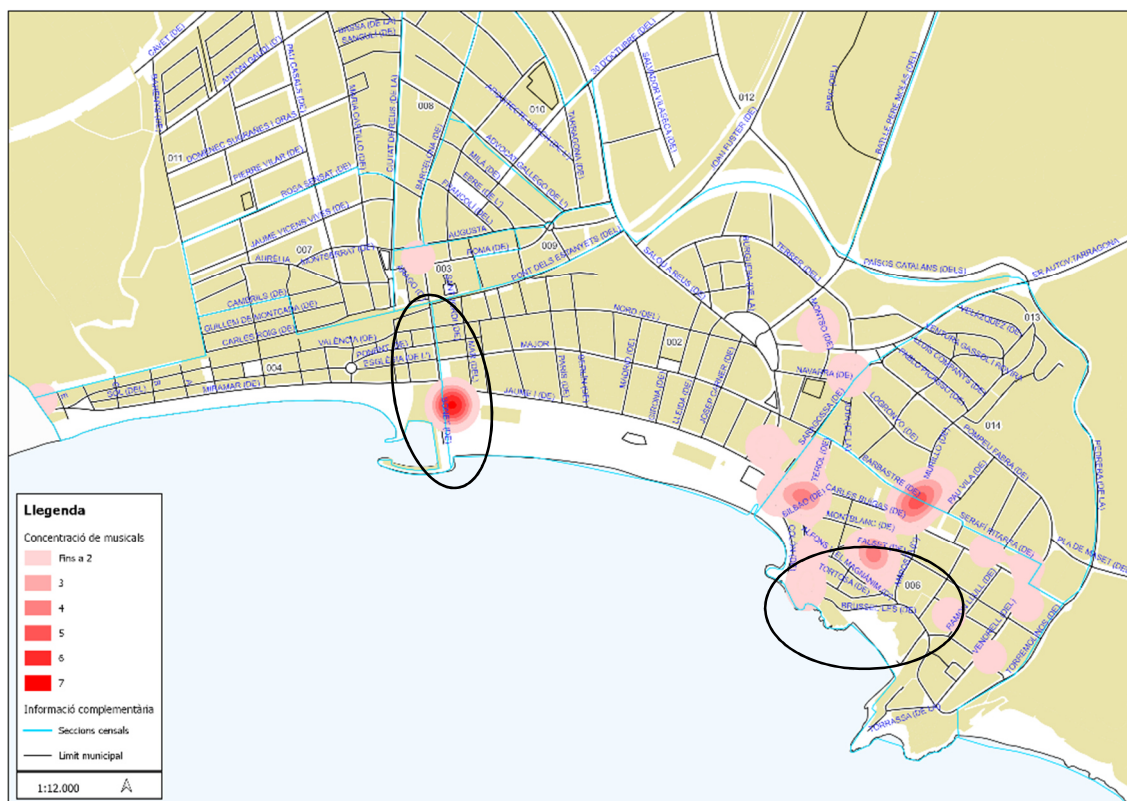


Figura 13: Mapa de calor d'activitats musicals, 2025. **Font:** Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou i l'ICGC.

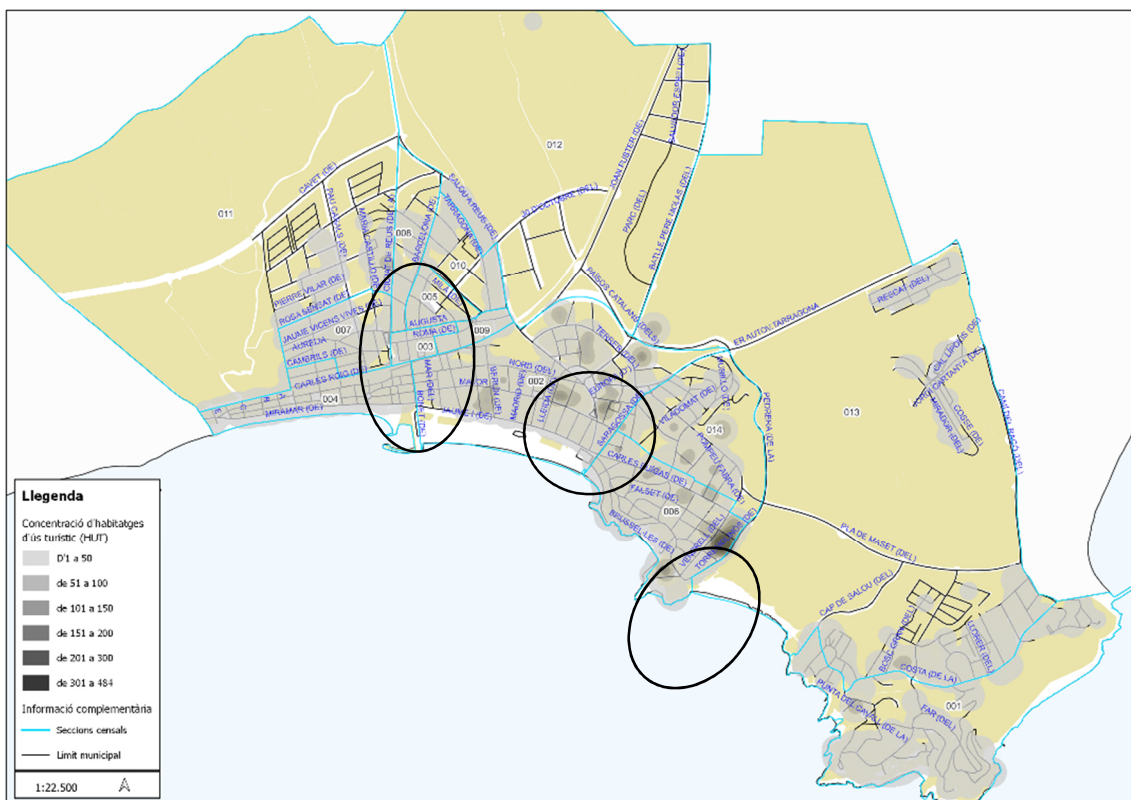


Figura 14: Mapa de calor dels habitatges d'ús turístic (HUT), 2025. **Font:** Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou i l'ICGC.

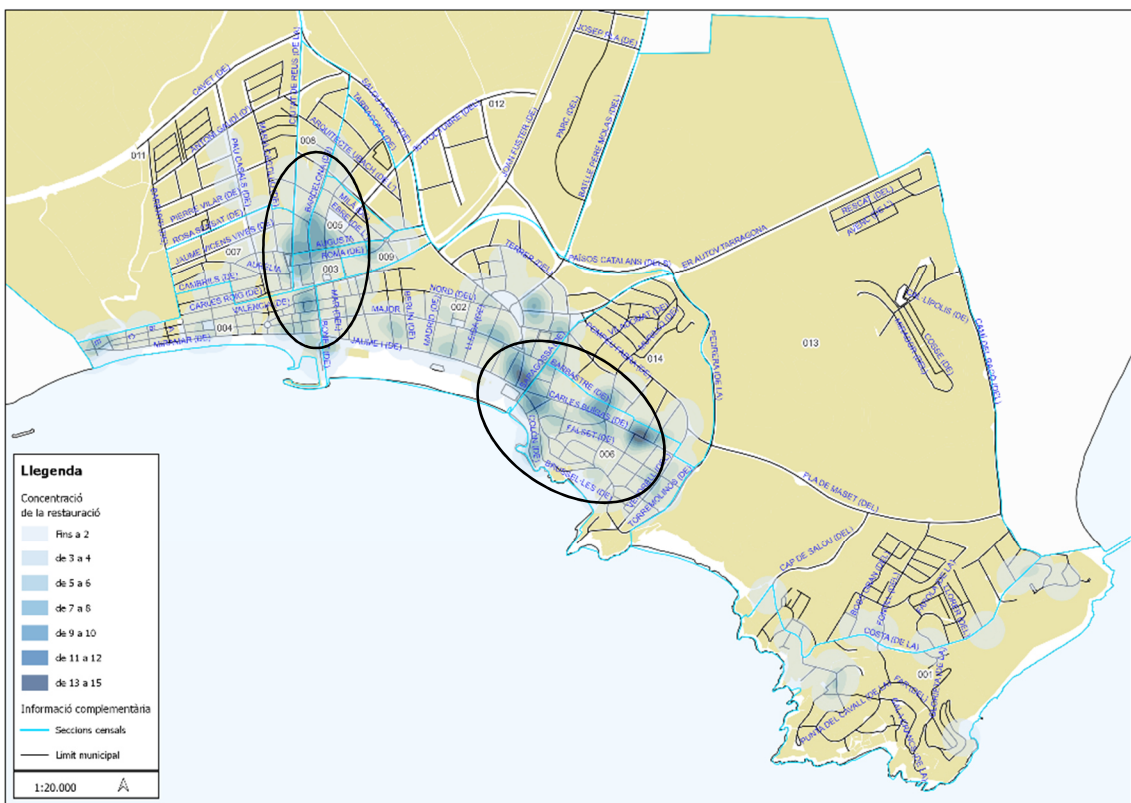


Figura 15: Mapa de calor de la restauració, 2025. **Font:** Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou i l'ICGC.



Figura 16: Mapa de calor dels comerços (CCAIE 4711 i 4719), 2025. **Font:** Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou i l'ICGC.

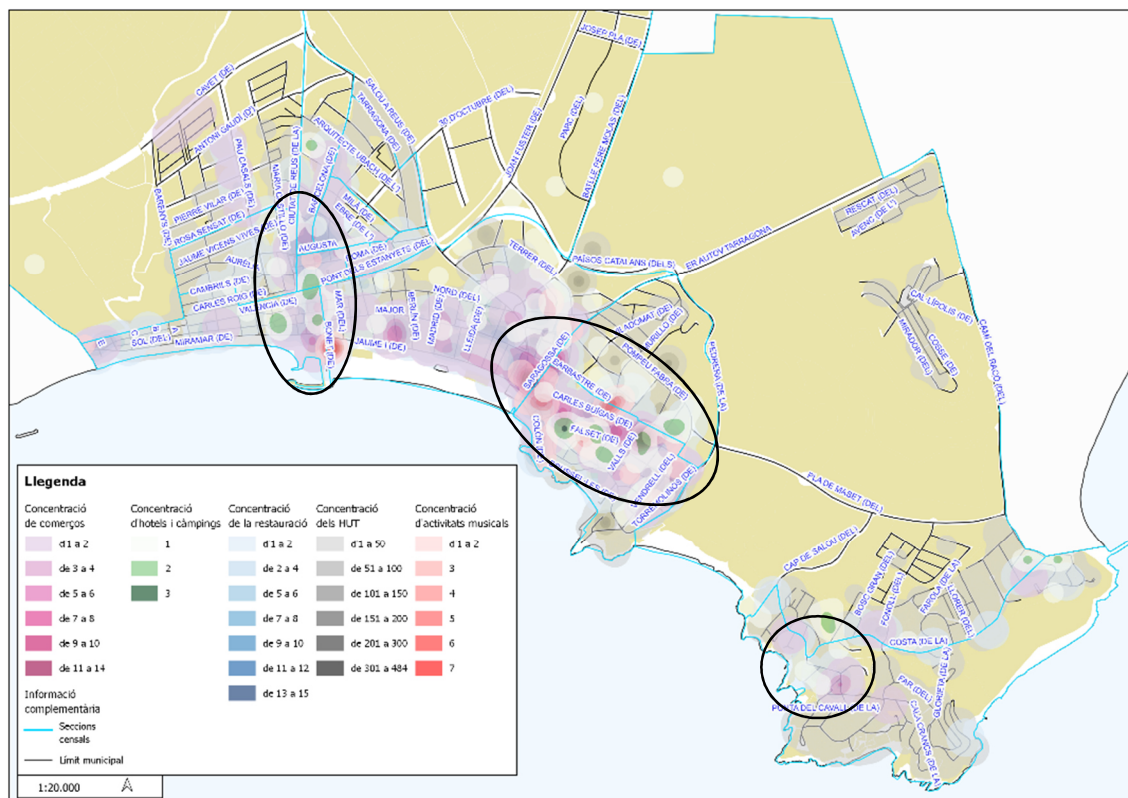


Figura 17: Mapa de calor del total de les activitats, 2025. **Font:** Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou i l'ICGC.

Comparació amb Reus

L'estudi ha comparat les dades dels comerços (CCAE 4711 i 4719) dels municipis de Reus i Salou amb l'objectiu d'analitzar les diferències entre dos nuclis urbans propers però morfològicament diferents.

Reus amb una població de 109.961 habitants i una extensió de 52,82 km², presenta una escala urbana notablement superior a la de Salou (32.035 habitants i 15,14 km²). Aquesta diferència en grandària s'acompanya d'un desenvolupament urbà dispar: mentre Reus, situat a l'interior, ha desenvolupat una estructura comercial pròpia d'un nucli de serveis regional, Salou, com a població costanera, ha generat un model comercial clarament orientat al turisme.

Municipi	Núm. Comerços (CCAE 4711 i 4719)	Hab.	Sup. Km²	Densitat (hab/km²)	Densitat (cada 1000 hab.)
<i>Salou</i>	227	32035	15,14	14,99	7,09
<i>Reus</i>	150	109961	52,82	2,84	1,36

Taula 5: Comparativa de comerços CCAE 4711 i 4719, entre Reus i Salou (2025).

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou, l'Ajuntament de Reus, i l'IDESCAT.

Els resultats reflectits a *la taula 5* revelen notables diferències en la densitat comercial entre ambdós municipis. Salou presenta una concentració significativament superior, amb 14,99 comerços (CCAE 4711 i 4719) per km², xifra que contrasta amb els 2,85 establiments per km² registrats a Reus.

Aquesta disparitat es manté en analitzar la relació per habitant: mentre a Salou hi ha 7,09 comerços per cada 1.000 residents, a Reus aquesta xifra baixa fins a 1,36. La comparativa posa de manifest una diferència substancial en la implantació comercial, sent Salou el municipi amb una presència més intensiva d'aquest tipus d'establiments.

Si mirem les dades de les activitats comercials separant els establiments 4711 i 4719 (*taula 6 i taula 7*), trobem unes lleugeres diferències.

Municipi	Núm. Comerços (CCAE 4711)	Hab.	Sup. Km2	Densitat (hab/km2)	Densitat (cada 1000 hab.)
<i>Salou</i>	94	32035	15,14	6,21	2,93
<i>Reus</i>	111	109961	52,82	2,10	1,01

Taula 6: Comparativa de comerços CCAE 4711, entre Reus i Salou (2025).

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou, l'Ajuntament de Reus, i l'IDESCAT.

Els establiments comercials d'alimentació (CCAE 4711) presenten una distribució diferenciada entre els dos municipis. Salou, amb 94 establiments, mostra una densitat notablement superior a la de Reus, que en té 111. La diferència és especialment evident en la densitat per superfície, on Salou registra 6,21 establiments per km², gairebé el triple que els 2,10 de Reus. Quant a la densitat per habitant, Salou manté una presència més accentuada amb 2,93 establiments per cada 1000 habitants, xifra que contrasta amb l'1,01 de Reus.

La comparativa de la *taula 7* entre els municipis revela diferències substancials quant a la presència d'establiments comercials del tipus 4719. Salou, amb 136 establiments d'aquesta categoria, mostra una implantació notablement superior a la de Reus, que només en compta 36. Aquesta divergència es fa encara més evident en analitzar les densitats respectives. El municipi costaner presenta una densitat territorial gairebé dotze vegades superior a la de la ciutat de l'interior (8,98 establiments/km² a Salou enfront dels 0,74 a Reus), mentre que en termes de densitat poblacional la diferència també es important, amb Salou registrant 4,25 establiments per cada 1.000 habitants, contra només 0,35 a Reus.

Municipi	Núm. Comerços (CCAE 4719)	Hab.	Sup. Km2	Densitat (hab/km2)	Densitat (cada 1000 hab.)
<i>Salou</i>	136	32035	15,14	8,98	4,25
<i>Reus</i>	39	109961	52,82	0,74	0,35

Taula 7: Comparativa de comerços CCAE 4719, entre Reus i Salou (2025).

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou, l'Ajuntament de Reus, i l'IDESCAT.

Proximitat amb la platja

L'anàlisi espacial revela una clara correlació entre la platja i la distribució de les activitats econòmiques al municipi de Salou.

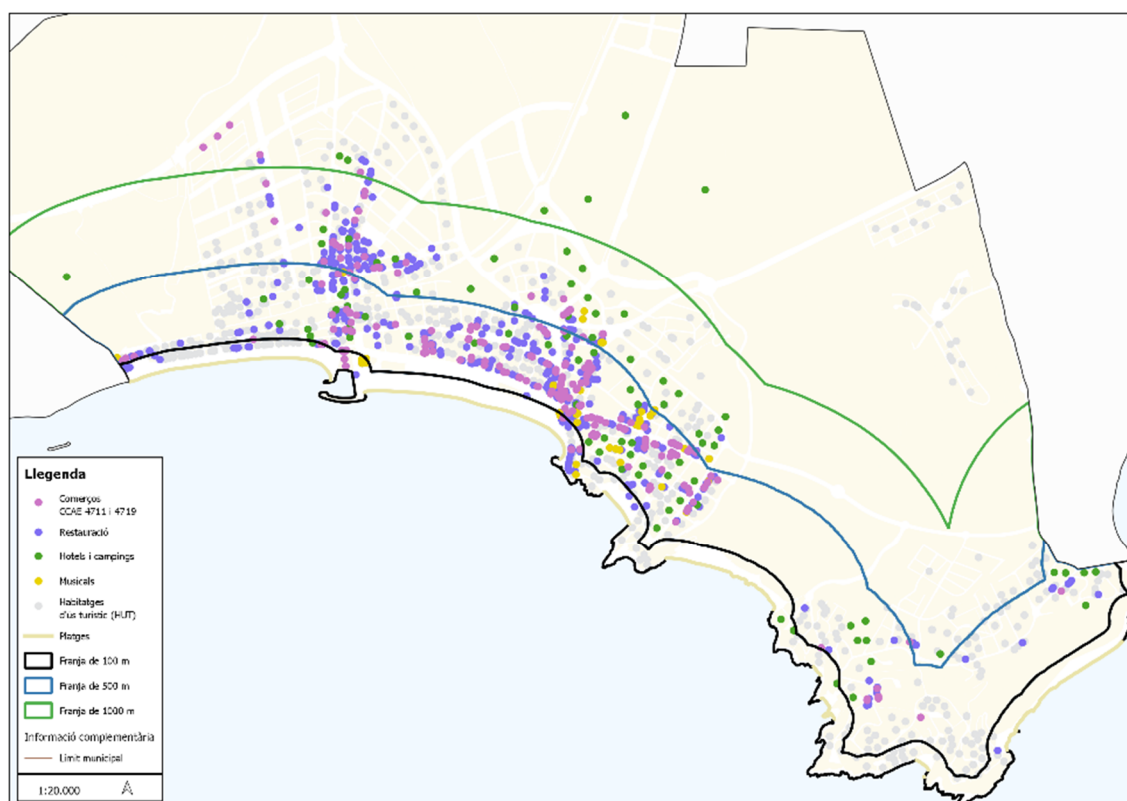


Figura 18: Distància dels comerços respecte a la platja, 2025. **Font:** Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou i l'ICGC.

Els habitatges d'ús turístic (HUT) presenten una presència significativa en l'entorn immediat de la platja, amb un 8% dels establiments situats als 100 metres més propers. No obstant això, la seva distribució és notablement homogeni a tot el territori municipal, arribant a cobrir un 98% dins del radi d'un quilòmetre. Aquest comportament indica que, tot i la preferència per ubicacions costaneres, els HUT han experimentat una expansió cap a zones interiors.

El sector de la restauració mostra una vinculació especialment forta amb el front litoral. Un 8% dels establiments es concentra als 100 metres més propers a la platja, xifra que s'eleva fins al 73% dins dels 500 metres.

Els hotels i càmpings, tot i no presentar concentracions tan elevades com altres sectors, mostren un patró espacial característic. Només un 3% es localitza als 100 metres més propers al mar, però la presència s'intensifica notablement dins dels 500 metres, on es troba el 62% dels establiments. Aquesta distribució suggereix que aquest tipus d'allotjaments busca un equilibri entre l'accessibilitat a la platja i la disponibilitat d'espai per a instal·lacions més extenses.

Les activitats musicals, encara que quantitativament menys rellevants, destaquen per la seva forta vinculació amb l'entorn immediat de la platja. Un 9% dels establiments es troba als 100 metres més propers, i la concentració arriba al 86% dins dels 500 metres.

Els comerços (CCAE 4711 i 4719) mostren un comportament intermedi, amb una presència inicial moderada als 100 metres (3%) que augmenta significativament dins dels 500 metres (83%).

L'anàlisi global permet observar com els 500 metres constitueixen una distància crítica en la influència de la platja sobre la distribució d'activitats. Aquesta zona intermèdia entre el front litoral i l'interior urbà concentra la major part de les activitats, configurant-se com l'àrea d'activitat econòmica més dinàmica del municipi.

	100 m	%	500 m	% (500 m)	1000 m	%	Total
	(100 m)		(DPMT)		(1000 m)		
<i>Comerç</i>	6	3%	190	83%	222	97%	228
<i>Restauració</i>	40	8%	351	73%	470	98%	480
<i>Hotels i càmpings</i>	3	3%	56	62%	85	93%	91
<i>Musicals</i>	4	9%	37	86%	43	100%	43
<i>HUT</i>	432	8%	3948	69%	5560	98%	5681

Taula 8: Distància dels comerços respecte a la platja, 2025. **Font:** Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou i l'ICGC.

Previsió de futur segons la regulació

Els resultats (*taula 9*) presentats mostren una projecció de com podria afectar l'aplicació de diferents distàncies mínimes entre comerços actuals a la seva distribució futura al municipi. La taula reflecteix una simulació que relaciona directament la separació exigida entre establiments amb el nombre total que podria mantenir-se:

En el cas més permissiu, amb una restricció superior de 25 metres entre comerços, amb la distribució actual el model prediu que es podrien mantenir fins a 136 establiments. En aquest escenari, la distància mitjana real observada entre locals seria d'uns 70,73 metres.

Quan augmentem la restricció a 30 metres, la predicció indica una lleugera disminució fins a 129 comerços. La distància mitjana passaria a 74,58 metres.

En escenaris més restrictius (40 i 50 metres), el nombre d'establiments disminueix significativament (117 i 102 respectivament), amb distàncies mitjanes que superarien els 80 i 90 metres.

El cas més extrem, amb 100 metres de separació mínima, reduiria el nombre de comerços a només 64, amb una distància mitjana superior als 160 metres entre ells.

Cal tenir present que la regulació no tindria caràcter retroactiu, per tant, aquests canvis no seran immediats, i potser no s'arriba mai els resultats dels casos plantejats en aquesta previsió de futur. L'evolució de la distribució dels comerços estarà lligada a la dinàmica del municipi (de diferents variables) durant els pròxims anys.

Cas (m)	Comerços	D.M. Observada (m)
25	136	70,73
30	129	74,58
40	117	83,96
50	102	95,34
100	64	161,04

Taula 9: Comerços segons la distància de regulació, 2025.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou i l'ICGC.

La segmentació per tipologies comercials permet obtenir prediccions més precises sobre l'evolució del teixit comercial. Les projeccions específiques per als establiments 4711 (*taula 10*) revelen una disminució progressiva del nombre de comerços (actualment de 94 establiments) a mesura que s'apliquen restriccions més severes.

Amb una distància mínima de 30 metres entre establiments, el model prediu la permanència de 76 comerços, amb una separació mitjana observada de 113,92 metres. L'augment de la restricció a 50 metres reduiria el nombre d'establiments a 68, incrementant la distància mitjana fins als 130,14 metres. L'escenari més restrictiu, amb 100 metres de separació mínima, suposaria la reducció a només 51 establiments, situats a una distància mitjana de 184,40 metres entre ells.

Cas (m)	Comerços (CCAE 4711)	D.M. Observada (m)
30	76,00	113,92
50	68,00	130,14
100	51,00	184,40

Taula 10: Previsió de futur, segons la regulació de distància dels comerços CCAE 4711 (2025).

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou i l'ICGC.

Secció censal	Cas (m)	Núm. Comerços	D.M. Observada (m)
----------------------	----------------	----------------------	---------------------------

002	30	25	78,73
002	50	22	92,07
002	100	16	126,08
006	30	23	67,52
006	50	18	93,71
006	100	13	140,91

Taula 11: Previsió de futur, segons la regulació de distància dels comerços CCAE 4711, per secció censal, 2025.
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou i l'ICGC.

L'anàlisi prospectiva centrada en les seccions censals 002 i 006 (*taula 11*) revela l'impacte diferenciat que tindrien les possibles restriccions de distància en els nuclis comercials més densos. A la secció 002, que actualment compta amb 28 establiments a una distància mitjana de 63,62 metres, l'aplicació d'una restricció de 30 metres reduiria el nombre de comerços a 25, augmentant la separació mitjana a 78,73 metres. Un escenari de 50 metres comportaria una nova disminució fins a 22 establiments, amb una distància mitjana de 92,07 metres, mentre que la restricció més severa (100 metres) deixaria només 16 establiments separats per 126,08 metres de mitjana.

La secció 006, actualment amb una densitat encara més elevada (33 establiments a 38,26 metres de distància mitjana), mostraria una evolució encara més accentuada. Les restriccions de 30, 50 i 100 metres reduirien progressivament el nombre d'establiments a 23, 18 i 13 respectivament, amb un increment paral·lel de les distàncies mitjanes fins a 67,52, 93,71 i 140,91 metres. Aquesta anàlisi evidencia com les àrees actualment més densament comercialitzades serien especialment sensibles a l'aplicació de qualsevol tipus de restricció distància.

L'estudi prospectiu aplicat als establiments comercials 4719 (*taula 12*) parteix d'una situació actual amb 136 locals i una distància mitjana de X metres entre ells. La simulació de diferents escenaris restrictius mostra una disminució progressiva del nombre d'establiments a mesura que s'augmenten les exigències de distància mínima.

Amb una restricció de 30 metres, el nombre de comerços es reduiria a 80, amb una distància mitjana que augmentaria fins als 64,07 metres. Un escenari més restrictiu de 50 metres comportaria la permanència de 66 establiments, separats per una mitjana de 79,59 metres. La situació més extrema, amb 100 metres de separació mínima, suposaria la reducció a només 43 locals, situats a una distància mitjana de 181,07 metres entre ells.

Cas (m)	Comerços (CCAE 4719)	D.M. Observada (m)	Secció censal	Cas (m)	Núm. Comerços. 4711	D.M. Observada (m)
30	80	64,07	002	30	30	78,25
50	66	79,59	002	50	24	91,42
100	43	181,07	002	100	16	147,43
			006	30	25	54,31
			006	50	20	69,28
			006	100	12	129,33

Taula 12: Previsió de futur, segons la regulació de distància dels comerços CCAE 4719 (2025). **Font:** Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou i l'ICGC.

Taula 13: Previsió de futur, segons la regulació de distància dels comerços CCAE 4719, per secció censal, 2025. **Font:** Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Salou i l'ICGC.

Les dades recollides a la *taula 13* revelen l'efecte que tindrien diferents nivells de restricció en les dues seccions censals amb major concentració comercial. La secció 002, que actualment compta amb 47 establiments separats per una mitjana de 41,94 metres, experimentaria una reducció progressiva segons l'escenari aplicat. Una restricció moderada de 30 metres disminuiria el nombre de comerços a 30, augmentant la distància mitjana a 78,25 metres. Amb distàncies més estrictes de 50 metres, només es mantindrien 24 establiments a una separació mitjana de 91,42 metres, mentre que l'escenari més restrictiu de 100 metres deixaria únicament 16 locals separats per 147,43 metres.

La secció 006, amb una densitat inicial encara més accentuada (53 establiments a només 18,26 metres de distància mitjana), mostraria una transformació encara més significativa. L'aplicació d'una restricció de 30 metres reduiria gairebé a la meitat el nombre de comerços (25), amb una distància mitjana que passaria a 54,31 metres. En augmentar la restricció a 50 metres, el nombre d'establiments baixaria a 20, separats ara per 69,28 metres de mitjana. Finalment, la imposició d'una separació mínima de 100 metres suposaria la permanència de només 12 establiments, amb una distància mitjana gairebé set vegades superior a l'actual (129,33 metres).

Annex II. Memòria social i perspectiva de gènere.

INDEX

- 1- INTRODUCCIÓ
- 2- CONTEXT SOCIAL I COMERCIAL DE SALOU
- 3- OBJECTIUS SOCIALS DEL PEU
- 4- INTEGRACIÓ DE LA PERSPECTIVA DE GÈNERE
- 5- CONCLUSIONS

MEMÒRIA

1. Introducció

El present document incorpora la Memòria Social i la integració de la perspectiva de gènere en el marc del Pla Especial Urbanístic de Comerç del municipi de Salou, d'acord amb la normativa vigent en matèria d'urbanisme, igualtat i drets socials, així com pels principis de desenvolupament urbà sostenible.

L'objectiu és garantir que la planificació contribueixi a la cohesió social, igualtat d'oportunitats, accessibilitat, seguretat, i qualitat de vida.

2.- Context social i comercial de Salou

Salou és un municipi amb una forta especialització turística i elevada estacionalitat poblacional, fet que incideix directament en l'estructura comercial, l'ús de l'espai públic i la configuració dels serveis.

Com s'ha dit, l'activitat comercial es concentra en gran part en els eixos vinculats al turisme, i existeixen diferències d'intensitat comercial entre aquestes zones i les àrees residencials.

Des del punt de vista social, cal considerar la coexistència de població permanent i flotant, l'envelliment progressiu de la població resident; la presència de noves llars, monomarentals i persones cuidadores, majoritàriament dones; i per tant, la necessitat de garantir serveis de proximitat accessibles tot l'any.

El Present Pla especial ha fet un anàlisi exhaustiu del comerç de Salou, i s'ha arribat a les següents conclusions:

Moltes de les característiques del comerç actual de Salou deriven directament del pes del sector turístic, especialment concentrat en els mesos d'estiu i territorialment ubicat al primer i segon Eixample. Aquest fet ha condicionat el tipus d'activitat comercial que predomina en les zones amb més afluència de visitants. Això genera importants diferències comercials al llarg de l'any:

- Durant l'hivern, molts carrers i eixos comercials presenten una forta reducció d'activitat, mentre que a l'estiu l'oferta està saturada.

Annex II Memòria social i perspectiva de gènere

- En temporada estival proliferen establiments de baixa qualitat majoritàriament dedicats a petits supermercats, articles de platja, souvenirs, i en general, comerç orientat al consum immediat del visitant.
- En zones turístiques (primer i segon Eixample majoritàriament) els comerços estacionals presenten una imatge poc cuidada amb amuntegament de productes, saturació de l'espai interior, deficient imatge i retolació.
- El visitant pot satisfer fàcilment totes les necessitats de la seva estada al municipi; en canvi, el resident sovint s'ha de desplaçar a altres municipis.

Com a conseqüència de l'anterior l'oferta comercial és repetitiva, no diversificada, orientada al visitant i concentrada en un àmbit territorial l'entorn urbà del qual es veu afectat per la imatge deficient d'aquest tipus de comerç.

El resultat de la diagnosi mostra un model comercial amb dinamisme però amb forts desequilibris territorials i funcionals. El comerç està majoritàriament enfocat a l'activitat turística el que comporta un alt grau d'estacionalitat i transmet una percepció de poca qualitat i manca d'integració amb l'entorn urbà, la imatge i la personalitat de Salou.

En conclusió, s'identifiquen desequilibris comercials, saturació de determinats tipus d'activitat, amb incidència amb la mobilitat, convivència i paisatge urbà.

És per tant una necessitat regular el serveis per tal d'oferir l'equilibri de donar servei, tant a la població lligada al turisme, com a la població permanent vinculada a les llars, objectiu principal des de la perspectiva social.

És per això voluntat d'aquest Pla Especial fomentar el comerç de proximitat, com element cau de cohesió social i de dinamització urbana, amb l'objectiu també d'afavorir l'activitat econòmica estable, i no exclusivament estacional, fet que afavoreix la vulnerabilitat laboral lligada al sector serveis turístic-estacional.

3.- Objectius socials del Pla

El Pla Especial de Comerç incorpora el següents objectius socials:

- . Garantir l'equilibri territorial del comerç
- . Garantir la convivència entre habitatge i comerç
- . Fomentar el comerç de proximitat i identitari, evitar la saturació de determinades activitats de comerç i fomentar la diversificació.
- . Millora l'accessibilitat, com principi bàsic i transversal
- . Promoure espais públics segurs, inclusivament i il·luminats
- . Afavorir l'activitat econòmica estable lligada a la població permanent.
- . Afavorir la desestacionalització de Salou
- . Afavorir el sentiment de pertinença

Annex II Memòria social i perspectiva de gènere

La implantació del Pla Especial de Comerç de Salou pot afavorir al major equilibri entre zones turístiques i residencials, a l'increment de la cohesió social mitjançant el comerç de proximitat, i en resum la millora de la qualitat de vida de les persones cuidadores i de les llars amb càrregues familiars.

El comerç de proximitat facilita la conciliació de la vida laboral, personal i familiar, reduint els desplaçaments i temps dedicat a les tasques quotidianes, el present Pla, prioritza la implantació i manteniment d'establiments de primera necessitat en zones residencials, afavoreix la mixtura d'usos.

El Pla promou la seguretat i la percepció de l'espai.

També pot contribuir a millorar la seguretat i la percepció de l'espai, l'accessibilitat i les condicions laborals i igualtat.

4.- Integració de la perspectiva de gènere

La perspectiva de gènere s'integra de manera transversal en el Pla, entenent que l'espai urbà comercial no és neutre i que els usos, horaris, necessitats difereixen segons els rols socials i les tasques de cura que recauen majoritàriament a les dones

5.- Conclusions

El Pla especial Urbanístic de Comerç de Salou integra la dimensió social i la perspectiva de gènere com a elements estructurals de la planificació comercial, transversalment a la visió econòmica del sector. La planificació comercial, és una eina que ha de garantir:

- . Estructura del municipi de forma equilibrada
- . Donar resposta a les necessitats quotidianes de la població permanent
- . Garantia d'igualtat
- . Construcció d'un model comercial sostenible, inclúsiu i cohesionador.