

**MANUAL OPERATIU DEL PLA  
ESPECIAL D'ESTABLIMENTS DE  
CONCURRENCIA PÚBLICA,  
HOTELERIA I ALTRES  
ACTIVITATS A CIUTAT VELLA**

# ÍNDEX

<b>1. INTRODUCCIÓ</b> .....	3
<b>2. TRAMITACIÓ D'ACTIVITATS</b>	
<b>2.1 Aspectes generals</b> .....	4
<b>2.2 Aplicació de la condició de renúncia de llicència         o títol habilitant d'activitats</b> .....	5
<b>2.3 Aplicació de la condició de densitat o distància.         Informe urbanístic previ</b> .....	5
<b>3. TRAMITACIÓ DE L'ACTIVITAT D'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC</b>	
<b>3.1 Aspectes generals</b> .....	9
<b>3.2 Llicència urbanística edifici per habitatge d'ús turístic i altres usos         compatibles</b>	
A) Règim de tramitació .....	11
B) Qui la pot sol·licitar .....	11
C) Documentació a aportar .....	11
D) Òrgan competent per atorgar-la .....	11
E) Contingut.....	11
<b>3.3 Llicència d'activitats d'habitatge d'ús turístic</b>	
A) Règim de tramitació.....	12
B) Qui la pot sol·licitar .....	12
C) Documentació a aportar .....	12
D) Òrgan competent per atorgar-la.....	13
E) Constància de la renúncia en l'expedient de l'anterior llicència.....	13
<b>4. CRITERIS INTERPRETATIUS</b>	
<i>Art. 5, classificació dels establiments comercials, epígraf EC3.3.2</i> .....	14
<i>Art. 7, activitats complementàries i activitats múltiples</i> .....	14
<i>Art. 14, condicions d'implantació</i> .....	15
<i>Art. 20, condicions que s'hauran de complir per a la nova implantació         i/o modificació dels establiments dels epígrafs H i P</i> .....	16
<i>Cens d'activitats, actualització</i> .....	18

## INTRODUCCIÓ

El Pla especial d'establiments de concurrència pública, hoteleria i altres activitats a Ciutat Vella aprovat en data 23 de juliol de 2010 (en endavant Pla d'usos) preveu la nova implantació d'activitats, regulant-les amb un conjunt de condicions tendents a equilibrar el territori, algunes de les quals, com les de densitat o les de distància, són variables en el temps, i van habitualment acompanyades de la necessitat de donar de baixa altres activitats.

La disposició final primera del Pla d'usos estableix que s'elaborarà un manual operatiu que recollirà la documentació i procediments necessaris per tal de facilitar la seva aplicació.

Aquest manual operatiu incorpora les especialitats en matèria de procediment per aquells tipus d'activitats que, d'acord amb les disposicions del Pla d'usos, estan sotmeses a condicions de densitat o distància o que requereixen, per la seva autorització l'acreditació, de la renúncia a la llicència o altre títol habilitant d'una altra activitat del mateix tipus.

Així mateix, recull les especialitats de la intervenció municipal en els habitatges d'ús turístic.

La resta d'activitats regulades pel Pla d'usos i no incloses en aquest manual operatiu estan sotmeses al règim general de tramitació, sense les especialitats que s'especifiquen en aquest manual.

Per últim s'incorpora un apartat que aclareix conceptes i articles del present Pla per tal d'homogeneïtzar la seva interpretació i per una millor transparència en la seva aplicació.

## 2. TRAMITACIÓ D'ACTIVITATS

### 2.1 Aspectes generals

La Llei 20/2009 de 4 de desembre de prevenció i control de les activitats, i la Llei 11/2009 de 6 de juliol de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives i el seu reglament 112/2010, de 31 d'agost, de recent entrada en vigor, preveuen que la majoria de les activitats esmentades restin sotmeses al règim de comunicació que cal realitzar un cop efectuades les obres. Això pot comportar als interessats en alguns casos inseguretat, en la mesura que podrien realitzar obres i instal·lacions sense tenir la certesa de què l'activitat està admesa i compleix les condicions establertes en el Pla d'usos.

Es tracta de garantir als interessats la viabilitat de l'obertura d'un nou establiment, una vegada efectuats els tràmits establerts en la normativa vigent, per a les diverses autoritzacions relatives a les activitats i/o a les obres que puguin ser necessàries, amb total compliment del Pla d'Usos.

Per això, d'acord amb el que preveu la Llei 20/2009, es regula l'informe urbanístic previ per a les activitats que estan limitades per raons de densitat o distància pel Pla d'usos.

Aquest informe s'ha de demanar amb caràcter previ a la presentació del comunicat per a l'activitat i també abans de les sol·licituds de llicències, siguin d'activitats/ambientals o d'obres, amb activitat determinada. Únicament **la seva sol·licitud amb la documentació completa determina l'ordre de preferència per a la implantació de l'activitat**, ateses les limitacions que estableix el Pla d'usos en matèria de densitat o distància.

En tot cas, en les sol·licituds de llicències d'obres majors i menors i, en el seu cas, comunicats diferits, cal que l'interessat faci constar expressament l'activitat que pretén desenvolupar en el local on es preveuen les obres, quan aquestes es destinin a activitats que el Pla d'usos regula, sotmeses a limitacions per raó de densitat o distància. En cas contrari, no es tindran en consideració als efectes de la prolongació dels terminis previstos a la lletra E de l'apartat 2.3.

En el cas que l'informe urbanístic previ no hagi estat sol·licitat prèviament a la llicència d'obres majors o menors o a la llicència ambiental, si aquesta és preceptiva, s'haurà d'incorporar a l'expedient de llicència la documentació que es preveu a la lletra F de l'apartat 2.3, per tal que els serveis municipals emetin aquell informe. La data de lliurament de la documentació completa, tal i com es preveu a la lletra C de l'apartat 2.3, determina l'ordre de preferència.

## **2.2 Aplicació de la condició de renúncia de llicència o títol habilitant d'activitats**

Aquesta condició consta a l'article 14 de Pla d'usos i afecta a les activitats següents:

- a. activitats musicals, de restauració, culturals i socials, audiovisuals i comerç alimentari amb degustació:
  - apartat 3: baixa de llicència en pròpia zona o en les zones 4,7 i 8
  - apartat 4: baixa de llicència en tot el districte
- b. establiments hotelers:
  - apartat 7: baixa de llicència en pròpia zona equivalent en nombre de places
  - apartat 8: baixa de llicència en tot el districte equivalent en nombre de places

En les activitats sotmeses a règim de llicència el sol·licitant ha d'incorporar en la sol·licitud la documentació que acrediti que és el titular o que se li transmet la llicència o títol habilitant corresponent a l'activitat a donar de baixa i la renúncia simultània a aquest, que serà efectiva en el moment de l'atorgament de la llicència.

En les activitats sotmeses a règim de comunicació, la persona que efectua aquesta ha d'incorporar la mateixa documentació que serà efectiva quan la comunicació sigui eficaç.

## **2.3. Aplicació de la condició de densitat o distància. Informe urbanístic previ**

L'article 14 a l'apartat 1 defineix la condició de distància com la separació mínima entre els establiments i a l'apartat 2 defineix la condició de densitat en dues zones: l'àrea de densitat limitada (ADLA) i l'àmbit de densitat limitada (ADLB). L'article 15 estableix per cada zona del districte i per cada epígraf d'activitat les limitacions a les quals estan sotmesos, entre les quals es troben les condicions de densitat o distància.

En aquests casos es requereix la sol·licitud i l'emissió de l'informe urbanístic previ, la tramitació del qual s'especifica a continuació.

- A) L'informe ha de concretar el compliment o no de les condicions de densitat o distància. Pot tenir caràcter:
- Favorable, si s'acompleixen. Ha d'assignar el número d'ordre de preferència.
  - Desfavorable, si no s'acompleixen. Ha de concretar el motiu del incompliment i, en el cas que aquest es produeixi per estar cobert l'ordre de preferència, s'ha d'indicar quines son les activitats i els seu emplaçament que ocupen aquest ordre.

- B) L'informe té efectes exclusivament respecte a la situació del local on es vol ubicar l'activitat, i a l'epígraf o sub-epígraf de l'activitat corresponent del Pla d'usos (per exemple 2.3.4 o 2.3.4.1). A aquests efectes l'epígraf o sub-epígraf, es podran fer extensius a qualsevol altre activitat que trobant-se dins de la mateixa classificació (per exemple les activitats de restauració 2.3) tingui equivalents o menors limitacions de les previstes a l'art. 15 del pla.
- C) L'ordre d'emissió de l'informe i per tant de preferència, s'estableix d'acord amb l'entrada de la sol·licitud amb la documentació completa.
- D) L'informe s'ha d'emetre en el termini màxim d'un mes.
- E) Atès que les condicions de densitat i distància són dinàmiques en el temps i depenen de les incidències que afectin a les sol·licituds presentades, l'informe urbanístic previ favorable és l'única manera de determinar l'ordre de preferència per a la implantació de les activitats. A aquests efectes s'apliquen els següents criteris:
- S'ha de donar d'alta provisionalment l'activitat sol·licitada a l'aplicatiu informàtic municipal d'activitats, als efectes de comptabilitzar-la en l'estudi de les condicions de distància i densitat, mentre sigui vigent el seu ordre de preferència.
  - L'informe urbanístic previ ha de concretar que la seva eficàcia i per tant l'ordre de preferència serà vigent durant el termini de 6 mesos a comptar des del dia següent a la data d'emissió i en tot cas:
    - a) Durant els terminis de tramitació de les llicències d'obres majors, menors, comunicats d'obres diferits, en el seu cas, o llicències d'activitats/ambientals, sempre que es correspongui amb l'activitat objecte de l'informe i així s'expressi a l'expedient administratiu corresponent.
    - b) Durant el termini d'execució de les obres i instal·lacions, amb les pròrrogues corresponents.
    - c) Durant el termini de 3 mesos més en els casos que calgui presentar control inicial o comunicació amb certificació prèvia. Aquest termini es computa des del dia següent a la finalització de les obres o instal·lacions o en el seu cas a partir dels terminis atorgats en les llicències i pròrrogues corresponents d'obres majors i menors i comunicats diferits, en el seu cas.
- F) Als efectes de l'emissió de l'informe urbanístic previ cal aportar la documentació següent, acumulativa en funció de les diverses condicions concretades per a l'activitat:
- a. Per a totes les activitats amb condicions de distància (1) o densitat (2) del Pla d'usos :

- i. Concreció de l'epígraf o sub-epígraf segons el Pla d'usos, de l'activitat que es vol instal·lar.
  - ii. Memòria i plànols explicatius de l'activitat a desenvolupar, especificant la situació de la porta d'accés i ubicant el punt de medició de distàncies i densitats segons l'art.13 del Pla d'usos.
  - iii. Coordenades UTM del punt de medició de distàncies i densitats, de la porta d'accés segons l'art.13 del Pla d'usos.
  - iv. Justificació gràfica indicant les activitats de l'entorn respecte al compliment de les condicions de distància (1) o densitat (2a i 2b) del Pla d'usos, o alternativament declaració conforme s'ha realitzat la consulta a l'aplicatiu del web municipal amb el resultat favorable. També segons l'art.13 del Pla d'usos.
- b. Per a les activitats amb condicions de baixa de llicència en pròpia zona (3) o/i en tot el districte (4) del Pla d'usos :
- i. Concreció de l'epígraf o sub-epígraf (per exemple bar musical 2.2.1) segons el Pla d'usos, de l'activitat a donar de baixa.
  - ii. Especificació de la llicència o permís a donar de baixa, amb el número de referència, la situació de carrer/s i número/s de policia actuals.
  - iii. Declaració formalitzada en compareixença davant funcionari lletrat del Districte de Ciutat Vella, o altres formes previstes en dret:
    1. del titular de l'activitat a donar de baixa que manifesti el compromís de transmetre la seva llicència o títol habilitant al titular de la nova activitat objecte de l'informe urbanístic previ; haurà de concretar que la seva eficàcia serà efectiva simultàniament a l'admissió de la comunicació de l'activitat o a la concessió de llicència d'activitats/ambiental per a la nova activitat objecte de l'informe;
    2. del titular de la nova activitat que manifesti la renúncia a la activitat especificada en l'apartat 1 que li ha estat transmesa amb condicions; haurà de concretar que la seva eficàcia també serà efectiva simultàniament a l'admissió de la comunicació o a la concessió de llicència d'activitats/ambiental per a la nova activitat objecte de l'informe.
  - iv. Superfície útil destinada al públic de l'activitat a donar de baixa.
  - v. Bonificació o equivalència en superfície útil a aplicar, en funció de les zones de les activitats que es donen d'alta i baixa. Art. 14 del Pla d'usos.
  - vi. Superfície útil màxima destinada al públic de l'activitat a donar d'alta.
- c. Per a les activitats amb condicions de baixa de llicència actual equivalent en nombre de places hoteleres (7 i 8) del Pla d'usos:

- i. Concreció de l'epígraf, segons el Pla d'usos, de l'activitat a donar de baixa.
- ii. Especificació de la llicència o permís a donar de baixa, amb el número de referència, la situació de carrer/s i número/s de policia actuals.
- iii. Declaració formalitzada en compareixença davant funcionari lletrat del Districte de Ciutat Vella o altres formes previstes en dret:
  1. del titular de l'activitat a donar de baixa que manifesti el compromís de transmetre la seva llicència o títol habilitant al titular de la nova activitat objecte de l'informe urbanístic previ, haurà de concretar que la seva eficàcia serà efectiva simultàniament a l'admissió de la comunicació o a la concessió de llicència d'activitats/ambiental per a la nova activitat objecte de l'informe;
  2. del titular de la nova activitat que manifesti la renúncia a la activitat especificada en l'apartat 1 que li ha estat transmesa amb condicions, haurà de concretar que la seva eficàcia també serà efectiva simultàniament a l'admissió de la comunicació o a la concessió de llicència d'activitats/ambiental per a la nova activitat objecte de l'informe.
- iv. Nombre de places de l'activitat a donar de baixa.
- v. Nombre de places de l'activitat a donar d'alta.

G) L'emissió de l'informe urbanístic previ de llicència d'activitat genera la taxa recollida a l'ordenança fiscal num 3.3 Taxes per serveis Urbanístics (epígraf 2.9).

### 3. TRAMITACIÓ DE L'ACTIVITAT D'HABITATGE D'US TURÍSTIC

#### 3.1 Aspectes generals

El Pla d'usos, en relació als habitatges d'ús turístic, persegueix la supressió progressiva d'aquesta activitat en els edificis on hi hagi també habitatges destinats a residència principal o secundària, i per aconseguir-ho només n'autoritza la implantació en edificis en els quals tots els habitatges es destinin a un ús turístic o altres usos compatibles i s'aporti la renúncia en altres emplaçaments.

Per tal de garantir que l'edifici es destinarà a habitatges d'ús turístic i que les entitats compleixen els requisits urbanístics recollits al Pla d'usos s'ha de sol·licitar i obtenir una llicència urbanística prèvia al inici de l'activitat que concreti l'ús urbanístic d l'edifici com d'habitatge d'ús turístic i altres usos compatibles.

Un cop obtinguda aquesta llicència urbanística s'haurà de sol·licitar i obtenir la corresponent llicència d'activitat per cadascuna de les entitats de l'edifici.

El marc normatiu és el següent:

1. **La Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.** En l'article 3.l) defineix "l'habitatge d'ús turístic" com <<l'habitatge l'ús del qual els propietaris, amb l'autorització de l'administració competent, cedeixen a tercers en condicions d'immediata disponibilitat per a una estada de temporada, en règim de lloguer o sota qualsevol altra forma que impliqui contraprestació econòmica>>. I en l'article 19 sotmet a llicència municipal l'exercici de l'activitat.
2. **El Decret 164/2010, de 9 de novembre, de regulació dels habitatges d'ús turístic** desenvolupa les previsions recollides a la llei de l'habitatge i estableix que el règim d'habilitació municipal és la llicència i indica la documentació necessària que s'haurà de presentar.
3. **L'article 187 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010** obliga a sotmetre a llicència urbanística prèvia els actes d'utilització d'edificacions i construccions, entre altres supòsits. L'apartat 2 detalla les actuacions concretes que resten subjectes a llicència urbanística, tancant l'enumeració afegint "totes les altres actuacions en què ho exigeixin el planejament urbanístic o les ordenances municipals".
4. **El Pla especial d'establiments de concurrència pública, hoteleria i altres activitats del Districte de Ciutat Vella** (Pla d'usos 2010) regula els habitatges d'ús turístic en l'article 21 i imposa una sèrie de condicions restrictives per al seu emplaçament.

Concretament l'article 21 el Pla d'usos autoritza els habitatges d'ús turístic amb les següents condicions:

- a) en edifici lliure de veïns residents;
- b) en edifici on tots els seus habitatges es destinin a ús turístic;
- c) que s'aporti el cessament en un número igual d'autoritzacions existents a l'empara de l'anterior Pla d'usos de 2005;
- d) que les entitats que es destinin a habitatge d'ús turístic compleixin amb la normativa d'habitatge i disposin de la cèdula d'habitabilitat amb expressió del número d'ocupants;
- e) que els habitatges de l'edifici estiguin legalment desocupats.

Com a conclusió, l'article 21.c.6 estableix que la totalitat d'entitats amb accés per l'escala de veïns hauran de sol·licitar la corresponent autorització d'ús per destinar-les a habitatges d'ús turístic o bé per a qualsevol altre compatible amb aquest. Aquesta autorització exclou la utilització de qualsevol entitat com a habitatge principal o secundari.

Això suposa la necessitat que:

1. La totalitat de propietaris de les entitats que tinguin el seu accés per l'escala de veïns demanin i obtinguin la llicència urbanística d'edifici per habitatges d'ús turístic i d'altres usos compatibles, d'acord amb el Pla d'usos.
2. El propietari de cada entitat de les esmentades anteriorment presenti la llicència d'activitats per exercir d'habitatge d'ús turístic. En el cas de desenvolupar altres usos compatibles, el titular de l'activitat ha de presentar el comunicat o sol·licitar la llicència corresponent.

Amb el lliurament de la llicència urbanística l'Ajuntament constata que es compleixen les condicions urbanístiques que recull el Pla d'usos per exercir l'activitat d'habitatge d'ús turístic i altres usos compatibles a l'edifici sol·licitat i aquest resta afectat a aquest destí restant exclòs l'ús d'habitatge convencional principal o secundari.

Amb la presentació i obtenció de la llicència d'activitats el propietari de cada entitat podrà exercir l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

En el supòsit que es vulgui transformar una entitat de l'edifici que no sigui habitatge en habitatge d'ús turístic s'haurà d'obtenir prèviament la corresponent llicència de canvi d'ús. Aquest habitatge no es podrà destinar a habitatge principal o secundari.

Per últim, tant la *Llei 18/2007 del dret a l'habitatge* com l'article 21.b) del Pla d'usos estableixen que l'ús turístic de l'habitatge el desenvolupa el propietari, i per tant ell serà el titular de l'habilitació municipal per exercir l'activitat.

### **3.2 Llicència urbanística d'edifici per habitatge d'ús turístic i altres usos compatibles**

#### *A) Règim de tramitació*

La llicència urbanística d'edifici per habitatge d'ús turístic es tramita per la Direcció de Serveis de Llicències i Espai Públic segons el procediment establert en aquest manual.

#### *B) Qui la pot sol·licitar*

Els propietaris de les entitats que tinguin el seu accés per l'escala de veïns.

#### *C) Documentació a aportar*

1. DNI o NIF de cadascun dels propietaris de les entitats.
2. Còpia del DNI o NIF del representant i poders de representació.
3. Indicació de l'emplaçament de l'edifici, de totes les entitats que el formen, l'ús urbanístic que té cadascun i l'activitat que s'hi desenvolupa.
4. Declaració responsable de tots els propietaris de les entitats que tenen el seu accés per l'escala de veïns que accepten, sota la seva responsabilitat, la impossibilitat de destinar en endavant aquestes entitats a habitatge principal o secundari a utilitzar per qualsevol persona i sota qualsevol títol d'ocupació, mentre la llicència urbanística d'edifici per habitatges d'ús turístic i altres usos compatibles i la llicència d'activitats d'habitatge d'ús turístic siguin vigents. Així mateix que els habitatges de la seva propietat es troben desocupats i que el procediment de desocupació s'ha ajustat a la legalitat vigent i manifesten que es troben en disposició d'acreditar la desocupació de l'habitatge en qualsevol moment de la vigència de la llicència a requeriment municipal i que l'activitat no està prohibida pels estatuts de la Comunitat de propietaris.
5. Certificació del Registre de la Propietat per acreditar la propietat de cada entitat.
6. Resguard acreditatiu d'haver efectuat l'ingrés de la quota de la taxa per tramitació de l'expedient.

#### *D) Òrgan competent per atorgar-la*

L'Alcaldia, regidor/a o càrrec en què delegui.

#### *E) Contingut*

La llicència concreta l'ús de l'edifici com d'habitatges d'ús turístic i altres activitats compatibles i exclou l'ús d'habitatge principal o secundari, d'acord amb el Pla d'usos.

Aquesta llicència s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat com a condició d'eficàcia.

L'Ajuntament lliurarà un certificat de la llicència per a la seva presentació al Registre de la Propietat.

### **3.3. Llicència d'activitats d'habitatge d'ús turístic**

#### *A) Règim de tramitació*

Per exercir l'activitat d'habitatge d'ús turístic en cada entitat de l'edifici s'ha de sol·licitar i obtenir la corresponent llicència d'activitats, l'atorgament de la qual resta condicionat a la prèvia obtenció de la llicència urbanística a la què s'ha fet esment anteriorment i la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

Es tracta d'una autorització sectorial que no se sotmet al règim de les llicències urbanístiques ni ambientals, i per tant s'ha de tramitar a de conformitat amb el *Decret 179/1995 pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals* (ROAS) en els articles 96 i següents.

Aquest expedient es tramitarà per la Direcció de Serveis d'Espai Públic i Inspecció.

#### *B) Qui la pot sol·licitar*

El propietari de cada entitat.

#### *C) Documentació a aportar*

1. DNI o NIF del sol·licitant.
2. Còpia del DNI o NIF del representant i poders de representació.
3. Compareixença conforme el propietari de la entitat renuncia al títol habilitant concedit segons l'anterior Pla d'usos 2005, indicant l'habitatge i el número de llicència. En el cas d'existir empresa autoritzada per l'explotació aquesta haurà de manifestar el seu consentiment a la renúncia efectuada. La renúncia serà eficaç una vegada s'hagi concedit la llicència pel nou habitatge d'ús turístic conforme al nou Pla d'usos. S'admetran altres formes previstes en dret que acreditin fefaentment aquesta renúncia.
4. Les dades de la persona intermediària en la comercialització (persona o empresa explotadora), si n'hi ha.
5. Número de telèfon d'atenció 24 hores i correu electrònic del propietari o intermediari.
6. Identificació de l'empresa d'assistència i manteniment.
7. Declaració responsable conforme disposa de la cèdula d'habitabilitat indicant el número de cèdula i quants ocupants reconeix. Així mateix s'ha de declarar que disposa de la llicència de primera ocupació, si s'escau, i que està al corrent de les obligacions tributàries amb el municipi.

8. Resguard acreditatiu d'haver efectuat l'ingrés de la quota de la taxa per tramitació de l'expedient.

9. Referència cadastral.

*D) Òrgan competent per atorgar-la*

L'Alcaldia, regidor/a o càrrec en què delegui.

*E) Constància de la renúncia en l'expedient de l'anterior llicència*

Una vegada concedida la llicència per al nou emplaçament, caldrà fer constar la renúncia de la llicència concedida segons l'anterior Pla d'usos 2005 en l'expedient tramitat per a la seva concessió. En aquest cas, s'emetrà resolució declarant la renúncia en el dret.

#### **4. CRITERIS INTERPRETATIUS**

Des de l'aprovació definitiva del Pla d'usos s'ha detectat la necessitat de fer algunes puntualitzacions o aclariments de diversos apartats del pla, per tal d'afavorir la correcta interpretació i per tant una millor transparència en la seva aplicació.

##### **Art. 5, classificació dels establiments comercials, epígraf EC3.3.2:**

La condició 12 de l'art. 14, diu que 'no s'admet la venda de tots aquells productes alimentaris expressament preparats per al consum immediat a la via pública i en especial els entrepans freds o calents, kebabs, i similars'.

Al respecte cal recordar que l'Ordenança d'Establiments i Centres de Comerç Alimentari estableix que:

- La comercialització de productes elaborats en el propi establiment implica la necessitat de disposar d'obrador de 10 m<sup>2</sup> on fer la manipulació (art. 54).
- Els productes elaborats hauran de vendre's envasats amb indicació de: el nom i domicili de l'elaborador, la data de preparació i la data de caducitat.

##### **Art. 7, activitats complementàries i activitats múltiples:**

###### **Art. 7.1, superfície màxima per a les activitats complementàries en relació amb la de l'establiment:**

En la redacció de l'apartat 1 de l'article 7, no es concreta la superfície màxima que pot assolir el conjunt d'activitats complementàries d'un establiment, això dificulta determinar les diferències entre aquestes i les activitats múltiples que es regulen en l'apartat 2 del mateix article.

Per determinar aquestes diferències cal aplicar el percentatge de superfície establert a l'apartat 3 del mateix article. En els establiments hotelers (epígrafs H i P), la superfície útil de referència per a l'aplicació del percentatge serà la total destinada a habitacions i a usos i serveis comuns.

###### **Art. 7.1.c, activitats complementàries en recintes hotelers (epígrafs H i P):**

En els establiments hotelers, on per la seva pròpia naturalesa s'hi desenvolupen habitualment algunes activitats de característiques similars a les complementàries de restauració o ambientació musical definides en el primer paràgraf de l'apartat 1, s'entén que formen part de la pròpia activitat hotelera, aquelles destinades al servei dels clients allotjats en l'establiment com les previstes en la normativa vigent pròpia de l'activitat -en especial l'Ordre TIC/313/2003-, i són complementàries aquelles destinades també al públic en general.

Pel que fa a les activitats de restauració, s'entén que formen part del programa funcional i arquitectònic de la pròpia activitat hotelera quan no superin el nombre d'espais següents i siguin proporcionals a les places de l'establiment:

- a) sales de desdijuni i menjador: una de cada tipus,
- b) restaurant o bar-restaurant: un, en el cas que no hi hagi cap dels espais de l'apartat a),
- c) bar: un.

En altre cas, les zones descrites o altres similars, es consideren activitats complementàries dins el recinte hotelier, els hi és d'aplicació l'article 7 en el seu apartat 1.c, i han d'aportar per tant la renúncia d'altre activitat.

#### **Art. 14, condicions d'implantació:**

##### **Arts. 14.1 i 14.2, condicions de distància i densitat:**

L'activitat preexistent ubicada en l'establiment on es vol donar d'alta una de nova, no es tindrà en compte als efectes del còmput de densitat o distància, sempre i quan es doni de baixa i no es mantingui amb la categoria de múltiple prevista a l'art. 7.2 del Pla d'usos.

##### **Arts. 14.3, 4, 7 i 8, condicions d'implantació, renúncia de llicències:**

Aquests apartats fan referència a les condicions relatives a la necessitat de renunciar a llicències i en el cas dels epígrafs hotelers H o P amb nombre de places no inferior al de les ampliadures o executades de nou.

Cal tenir en compte també que els establiments amb qualificació urbanística d'equipament (clau 7), han de tenir assignat el seu destí mitjançant l'aprovació d'un pla especial, motiu pel qual la disposició final sisena concreta que no s'han d'ajustar a les condicions del Pla d'usos.

En aquest sentit, cal concretar que no s'admet la baixa d'activitats complementàries ni de places que formin part d'un equipament o establiment cultural segons l'art. 7, atès que la seva implantació no està sotmesa a les condicions d'emplaçament.

Pel que fa als recintes hotelers, sí que s'admetrà com a torna d'altre nova activitat, la renúncia de les activitats complementàries, ja que estan sotmeses a la condició d'emplaçament de renúncia segons es concreta a l'article 7.1.c. del pla.

**Art. 20, condicions que s'hauran de complir per a la nova implantació i/o modificació dels establiments dels epígrafs H i P:**

**Art. 20.a, condicionants per a la renovació d'establiments existents sense augment de places hoteleres ni superfície útil:**

**Art. 20.a.3, caldrà renovar i/o millorar les condicions sanitàries, de seguretat i acústiques de l'establiment existent d'acord amb els requeriments tècnics vigents:**

Es fa necessari detallar aquest apartat i alhora concretar quina ha de ser la seva aplicació:

La renovació total o parcial d'un establiment haurà de prioritzar aquells aspectes que ja hagin produït o siguin més susceptibles de produir molèsties, tenint també en compte l'art. 16 del Pla d'usos. No es podrà realitzar si no es justifica la implementació d'alguna de les millores objectives més avall esmentades i s'aporta un programa d'actuacions, que asseguri que la resta es vagin atenent successivament en les diverses intervencions que es vagin efectuant en el temps.

Aquestes millores són :

- a) Instal·lació o millora de l'aïllament acústic respecte a entitats veïnes, prioritzant aquelles zones de l'establiment que més contaminen acústicament (cuines, ambientacions musicals, ...) i contigües a usos especialment sensibles (habitatges, residències, hospitals, ...) i en la maquinària susceptible de causar molèsties per soroll, en especial la climatització i ventilació.
- b) Instal·lació d'elements de protecció contra incendis addicionals i millora dels recorreguts d'evacuació, per tal d'assolir els requeriments de la normativa de protecció contra incendis vigent.
- c) Implantació de cambra de residus i magatzem, en els casos en que l'establiment no en disposi així com adequació dels tancaments de l'establiment prioritzant els calats i evitant les parts opaques, segons el previst en l'article 16.3.c del Pla d'usos.

**Art. 20.b, condicionants per a la renovació amb augment de places hoteleres i/o superfície útil, condicionat a la supressió d'activitats preexistents:**

**Art. 20.b.3, caldrà renovar i/o millorar les condicions sanitàries, de seguretat i acústiques de l'establiment existent d'acord amb els requeriments tècnics vigents:**

També aquí, com a l'apartat 20.a.3 anterior es fa necessari el detallar i alhora concretar quina ha de ser la seva aplicació:

La renovació amb ampliació de places o superfície de l'establiment haurà de prioritzar aquells aspectes que ja hagin produït o siguin més susceptibles de produir molèsties, tenint també en compte l'art. 16 del Pla d'usos. No es podrà realitzar si no es justifica la implementació de la totalitat de les millores objectives més avall esmentades.

Aquestes millores són:

- a) Instal·lació o millora de l'aïllament acústic respecte a entitats veïnes, prioritzant aquelles zones de l'establiment que més contaminen acústicament (cuines, ambientacions musicals, ...) i contigües a usos especialment sensibles (habitatges, residències, hospitals, ...) i en la maquinària susceptible de causar molèsties per soroll, en especial la climatització i ventilació.
- b) Instal·lació d'elements de protecció contra incendis addicionals i millora dels recorreguts d'evacuació, per tal d'assolir els requeriments de la normativa de protecció contra incendis vigent.
- c) Implantació de cambra de residus i magatzem, en els casos en que l'establiment no en disposi així com adequació dels tancaments de l'establiment prioritzant els calats i evitant les parts opaques, segons el previst en l'article 16.3.c del Pla d'usos.

**Art. 20.b.4, 5 i 7, per al cas de renovació amb augment de superfície útil i no de places:**

En els casos d'ampliació de superfície útil sense increment de places, s'ha detectat una manca de concreció produïda per l'alternativa 'i/o' entre l'augment de places hoteleres i l'augment de la superfície útil que aquell comporta.

En l'apartat 8 de l'art. 14 es concreta la necessitat de renúncia de llicència amb nombre de places equivalents sols per al cas que la remodelació i l'ampliació de l'establiment existent suposi un increment de places hoteleres.

L'art. 20 al seu apartat b, no té per objecte introduir una nova condició d'implantació com podria ser la voluntat d'exigir renúncia d'altre llicència quan l'ampliació de superfície útil no va lligada a l'increment de places, sinó concretar i detallar la regulació de la condició 8 esmentada. Per això incorpora altres condicions com la proporció de superfície destinada a serveis comuns/habitacions, el percentatge màxim d'ampliació respecte a la superfície inicial, el màxim nombre de places, etc.

En altre cas, caldria haver regulat específicament una nova condició concretant la relació de superfícies entre les activitats nova i renunciada a banda d'altres extrems.

Per això, cal concretar els punts 4, 5 i 7 de l'apartat b de l'art. 20:

- punt 4: que la limitació del 55% de superfície útil d'habitacions especificada, sols és d'aplicació en el cas d'increment de places hoteleres o de superfície útil de les habitacions, i no per al cas d'increment de la superfície útil de la resta d'espais o serveis comuns;
- punt 5: es pot incrementar la superfície útil sense efectuar renúncia d'altre activitat mantenint, però el màxim del 25% de la superfície útil total de l'establiment preexistent;
- punt 7: el màxim de 200 places, sols és d'aplicació quan es produeix increment de places.

### **Disposició final segona. Actualització del cens d'activitats.**

En cas que algun establiment de concurrència pública que disposi de títol habilitant per exercir l'activitat no consti a l'aprovació definitiva del cens d'activitats, s'admetrà la vigència de la llicència, en cas que el Districte no pugui confirmar-ho d'ofici, si s'acredita que l'establiment ha estat obert en els últims 2 anys, segons allò establert a l'article 37.3 de la Llei 11/2009, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives.

S'admetrà com acreditació dels fets anteriorment exposats el document de concessió de la llicència en tot cas i la presentació dels següents documents referits als 2 últims anys:

- a) pagament de l'impost de residus,
- b) rebuts de les companyies de serveis (aigua, llum, gas),
- c) altes de l'IAE o autònoms,
- d) llibres de comptes, i
- e) factures de proveïdors.