

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

MP - 34

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA QUALIFICACIÓ D'AREA DE SERVEI, CLAU 32, PER LA FINCA POL.35 PARC.35 SITUADA AL VIAL SALOU - CAMBRILS (CAMÍ DE CAVET)



AJUNTAMENT DE SALOU



S. T. M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

OCTUBRE - 2007

F:\PLANEJAMENT\MP POUM\MP-34

A. INICIAL:

A. PROVISIONAL:

A. DEFINITIVA:

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA QUALIFICACIÓ  
D'ÀREA DE SERVEI, CLAU 32, PER LA FINCA 35 DEL POL. 35, SITUADA AL VIAL  
SALOU-CAMBRILS (CAMÍ DE CAVET)**

**SALOU**

(Document per aprovació provisional)

---

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

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

*" La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació"*

La proposta, tanmateix, raonarà i justificarà la necessitat de la iniciativa, així com l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents, segons el que preveu l'art. 94.5 del citat Text Refós.

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

**A- MEMÒRIA**

- 1- Àmbit d'aplicació
- 2- Antecedents
- 3- Objecte de la Modificació
- 4- Justificació de la proposta
- 5- Afectacions
- 6- Propietaris Afectats
- 7- Justificació del compliment de l'Art.94.1.c del TRLUC, referent a la titularitat de la finca dels cinc darrers anys.

**ANNEXES**

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA QUALIFICACIÓ  
D'ÀREA DE SERVEI, CLAU 32, PER LA FINCA 35 DEL POL. 35, SITUADA AL VIAL  
SALOU-CAMBRILS (CAMÍ DE CAVET)**

**SALOU**

(Document per aprovació provisional)

---

**B- PLÀNOLS**

- 1- Situació
- 2- Emplaçament
- 3- POUM vigent
- 4- Proposta de Modificació
- 5- Plànol de POUM modificat
- 6- Finques afectades

**C- NORMES URBANÍSTIQUES**

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

**D- CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS**

**E- AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA**

**F- DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL**

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

**H- MEMÒRIA SOCIAL**

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

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA QUALIFICACIÓ  
D'ÀREA DE SERVEI, CLAU 32, PER LA FINCA 35 DEL POL. 35, SITUADA AL VIAL  
SALOU-CAMBRILS (CAMÍ DE CAVET)  
SALOU**

(Document per aprovació provisional)

---

**A- MEMÒRIA**

1- Àmbit d'aplicació

La situació del solar objecte de modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, és al vial de Salou a Cambrils, anomenat també Vial de Cavet. Es tracta d'un terreny rectangular d'una superfície aproximada de 7.800 M2.

2- Antecedents

El Pla D'Ordenació Urbanística Municipal de Salou es va aprovar definitivament en data 1 d'octubre de 2003, i no va ésser executiu fins la seva publicació, en data 19 de desembre del mateix any.

El POUM de Salou està redactat d'acord amb la Llei 2/2002 d'Urbanisme, de 14 de març de 2002.

El POUM qualifica l'àmbit objecte de Modificació de SOL NO URBANITZABLE, clau 20, zona agrícola permanent.

Caldria explicar, com precedent , la voluntat municipal d'ubicar l'esmentat ús de àrea de servei, en la zona on es proposa.

En data juny de 2006, es va presentar un estudi, realitzat per DOYMO, justificant la carència existent en el Municipi de Salou, en quan a instal·lacions pel subministrament de carburant, essent únicament "dos" les estacions de servei existents.

Cal dir també, que l'Ajuntament ja havia considerat aquesta mancança i , en la tramitació del POUM, es va considerar la possibilitat de plasmar aquest ús, després d'haver-ho sol·licitat la propietat, i , en el document d'aprovació Provisional, es va qualificar amb la clau 32, d'àrea de Servei, el terreny objecte de la present modificació.

L'esmentada qualificació es va desestimar per part de la Comissió d'Urbanisme, aprovant-se definitivament el terreny com a sol no urbanitzable, si bé cal tenir la clara consideració de que, segons l'art. 47.6 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en sols no urbanitzables s'admeten com a noves construccions les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA QUALIFICACIÓ D'ÀREA DE SERVEI, CLAU 32, PER LA FINCA 35 DEL POL. 35, SITUADA AL VIAL SALOU-CAMBRILS (CAMÍ DE CAVET)**

**SALOU**

(Document per aprovació provisional)

---

Així, i segons aquest últim punt, esmentar com antecedent que en data Febrer de 2004, es va fer la sol·licitud d'instal·lació, mitjançant el "Projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable relatiu a la instal·lació d'una Estació de Servei al camí de Cavet al terme Municipal de Salou.", en l'àmbit de sol no urbanitzable, a l'empara en aquell moment, de l'art. 47.6 de la LU 2/2002. Al respecte, es va emetre informe, (relatiu a l'autorització prèvia de construcció, no a la llicència d'obra major) amb la conclusió de que "sí" seria possible urbanísticament l'aprovació prèvia per a la realització de l'estació de servei, en el ben entès en compliment amb les prescripcions administratives de l'art.48 de la LIU., si bé es feia la consideració de que la resta de finca de la que es sol·licitava dita instal·lació, s'havia de limitar els usos de la resta de finca que no s'utilitzava, quedant expressament prohibit l'ús d'aparcament en totes les seves versions, emmagatzematge, etc..

Per altra banda es va també informar referent a la vorera del Vial Salou-Cambrils, havent requerit una solució de continuïtat, carril bici, vorera, arbrat i enllumenat en el tram de l'estació de servei, informant-ho favorablement.

Després de totes aquestes consideracions, en data de maig de 2007, arriba l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme, denegant l'aprovació definitiva del projecte d'instal·lació de l'estació de servei entenent que el propi POUM de Salou, no permet l'ús pretès a l'emplaçament proposat, essent que la clau 20 (de sòl agrícola permanent), únicament estableix com usos admesos l'agrícola i l'habitatge familiar.

Així, entenent la voluntat existent des d'un principi, a més amb la consideració de que, com bé diu el propi Acord de 24 de maig de 2007 de la Comissió, és tracta d'un ús admès per la normativa urbanística vigent, i sent el POUM l'únic que l'impedeix, es proposa la present Modificació.

**En data 25 d'octubre de 2007, es va aprovar Inicialment el Document de Modificació Puntual del POUM referent a la qualificació d'Àrea de Servei, clau 32, per la finca núm. 35 del Polígon 35, situada al Vial Salou-Cambrils.**

**En el període d'exposició pública, va ser des del dia 28 de gener de 2008, al 29 de febrer de 2008.**

**En aquest període es va presentar una al·legació interposada pel Sr. Josep Bassedas Ballús, la qual es va estimar segons informe emès pel tècnic municipal, de data 25 de març de 2008, acordant-se, així, la redacció d'un nou document incorporant el sol·licitat segons l'al·legació esmentada.**

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA QUALIFICACIÓ  
D'ÀREA DE SERVEI, CLAU 32, PER LA FINCA 35 DEL POL. 35, SITUADA AL VIAL  
SALOU-CAMBRILS (CAMÍ DE CAVET)  
SALOU**

(Document per aprovació provisional)

---

**Així, es redacta el present document, el qual incorpora respecte l'anterior, els aspectes següents,**

- **Es limita la dimensió de les construccions auxiliars, porxos i rentadors.**
- **Es suprimeixen els punts suspensius que apareixen al final de l'article 107.1 proposat.**

### 3- Objecte de la Modificació

La present Modificació del Pla d'Ordenació té per objecte qualificar amb la clau 32, d'Àrea de Servei la Finca núm. 35 del Polígon 35.

Per tal de portar a terme esmentada proposta, a part del canvi de qualificació a nivell gràfic, que implica la modificació del corresponent plànol d'ordenació, s'han de modificar els següents articles,

- En primer lloc es proposa fer l'aclariment respecte el sostre que determina l'article 107 (Àrees de Servei. Clau 32), ja que estableix 200 m<sup>2</sup> de sostre màxim autoritzable, sense diferenciar els elements computables, si mes no significatius en una instal·lació d'aquests característiques.

Si bé, també, en relació a un dels informes a que es fa referència en l'apartat anterior, també es proposa excloure expressament l'ús d'aparcament.

### 4- Justificació de la Proposta

Com s'ha dit anteriorment, en el Municipi de Salou, existeix una carència respecte instal·lacions d'Estació de Servei.

En relació a aquest aspecte, en data 14 de juny de 2006 entrà a l'Ajuntament un Informe- Dictamen redactat per l'empresa Doymo, i encarregat per LUVIRR SA, que justifica aquesta carència, del que s'adjunta una copia com Annex 1.

Aquest estudi justifica la necessitat, en relació al creixement de població (de la nostra i de poblacions veïnes), produït en els últims anys, vinculant-lo lògicament al creixement del parc mòbil, així com als estudis de mobilitat en els que es demostra l'elevat número de desplaçaments diaris. Tot això a nivell de residència permanent de tot l'any, si bé és clar que aquestes dades es multipliquen en diferents èpoques de l'any en relació al sector turístic.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA QUALIFICACIÓ  
D'ÀREA DE SERVEI, CLAU 32, PER LA FINCA 35 DEL POL. 35, SITUADA AL VIAL  
SALOU-CAMBRILS (CAMÍ DE CAVET)  
SALOU**

(Document per aprovació provisional)

Aquesta necessitat s'incrementa en la zona que es proposa , nord-oest del municipi, on el trànsit que comunica Salou amb Cambrils no disposa de cap Àrea de Servei en tot el Vial.

Es justifica amb els antecedents exposats, que la voluntat municipal ha sigut sempre la mateixa, en el sentit d'acceptat aquest ús com necessari pel municipi, entenent que segons l'Acord de denegació de la instal·lació, es fa referència a que si bé la normativa urbanística considera conforme esmentada instal·lació, és la normativa municipal, (el propi POUM) el que la limita, i per tant es proposa treure aquesta limitació.

### 5- Afectacions

Com es veu al Plànol de POUM vigent, així com el POUM modificat, existeix sobre l'àrea objecte de modificació una delimitació d'àrea de clau 30b2/22, regulada segons l'art. 238 de les ordenances del POUM, el qual adjuntem,

*Art. 238 Subzona 30b, Protecció de les restes arqueològiques*

*La situació dels jaciments arqueològics relacionats als informes del Departament de cultura de 30 de juliol de 2001 i 3 d'octubre de 2002 es recullen en els plànols d'ordenació, subdividint-se en dos subzones anomenades 30 b<sub>1</sub> i 30b<sub>2</sub>.*

Núm. Identif.	Nom	Època	Tipus	Subzona	Plànol
1	El Bosc d'Escariola	Leptolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	16
2	Càmping Salou	Paleolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	22
3	Mas de l'Escarrer	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	17
4	Mas del Baló	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	28
5	Jaciment de la parcel·la 327	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	17
6*	Jaciment núm. 12	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	--
7	Jaciment núm. 11	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	17
8	Jaciment núm. 9 / camí de	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	17
9	Jaciment núm. 14	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	17
10	Jaciment núm. 8	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	22
11	Jaciment núm. 7	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	22
12	Jaciment núm. 6 / les	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	17
13	Camí dels Castellots	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	7
14	El Pla de Maset	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	27
15*	Jaciment núm. 10	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	--
16	Jaciment de la parcel·la 618	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	27
17	Jaciment de la parcel·la 496	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	22
18	Jaciment de la parcel·la 654	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	17
19	Jaciment de la parcel·la 559	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	27 / 26 / 23
20	Jaciment de la parcel·la 626	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	30
21	Punta del Cavall	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	32
22	Les Parellades	Neolític	Fons de cabana	30b <sub>2</sub>	12
23	Jaciment de la parcel·la 123	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	17
24	Jaciment de la parcel·la 347	Neolític	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	16
25	Poblat Ibèric de Barenys	Ferro-Ibèric	Lloc habitació	30b <sub>1</sub>	7
26	Hotel Torçat	Ferro-Ibèric	Lloc habitació	30b <sub>2</sub>	30
27	La Sella / La Torre Alta	Ferro-Ibèric	Lloc habitació	30b <sub>1</sub>	31
28	Jaciment de la parcel·la	Ferro-Ibèric	Lloc habitació	30b <sub>2</sub>	27 / 23
29	Vèrtex geodèsic	Ferro-Ibèric	Taller de sílex	30b <sub>2</sub>	32
30	Conducció de la Cadeneta	Romà	Aqüeducte	30b <sub>2</sub>	27

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA QUALIFICACIÓ  
D'ÀREA DE SERVEI, CLAU 32, PER LA FINCA 35 DEL POL. 35, SITUADA AL VIAL  
SALOU-CAMBRILS (CAMÍ DE CAVET)**

**SALOU**

(Document per aprovació provisional)

31	Jaciment de la parcel·la 573	Romà	Lloc habitació	30b <sub>2</sub>	27 / 26
32	La Burguera	Romà	Vil·la	30c/B-06	15
33	Barenys	Romà	Vil·la	30b <sub>2</sub>	13
34	Carrers Barcelona / València	Romà	Vil·la	30b <sub>2</sub>	20
35	Torre del Telègraf	Romà	Lloc habitació	30b <sub>2</sub>	23 / 22
36	Bosc del Qüec	Romà	Vil·la	30b <sub>2</sub>	30
37	Jaciment de la parcel·la 391	Romà	Lloc habitació	30b <sub>2</sub>	16
38	Vil·la del mas Paella	Romà	Vil·la	30b <sub>2</sub>	28
39	Pla de les Pomeres	Romà	Lloc habitació	30b <sub>2</sub>	3 / 8
40	Vil·la de la Cadeneta	Romà	Vil·la	30b <sub>2</sub>	27
41	Vil·la de la Platja Llarga	Romà	Vil·la	30b <sub>2</sub>	29
42	Corral del Baló	Romà	Vil·la	30b <sub>2</sub>	24
43	Jaciment de la parcel·la 590	Romà	Lloc habitació	30b <sub>2</sub>	27
44	La Font de la Donzella	Romà	Lloc habitació	30b <sub>2</sub>	2
45*	Camí dels Castellots	Romà	Lloc habitació	30b <sub>2</sub>	--
46	Vil·la urbanització Mirador	Romà	Vil·la	30b <sub>2</sub>	24 / 23
47	Torre Vells	Medieval	Torre	30c/E-01	20
48	Sitges del Mas de l'Escarrer	Medieval	Sitges	30b <sub>2</sub>	17
49	Camí del Terrer	Romà	Lloc habitació	30b <sub>2</sub>	9

\* El Departament de Cultura de la Generalitat no ha finalitzat la ubicació concreta d'aquests jaciments, per la qual cosa no venen grafats als plànols d'ordenació.

1. Subzona 30b<sub>1</sub>

Aquesta zona comprèn les àrees en les quals hi ha constància documental de restes arqueològiques.

1. Restes arqueològiques de la Punta de la Cella (núm. Identificació 27)

La Punta de la Cella està situada al Racó de Salou. És una petita plataforma que té una alçada de 22 m, i ubicada a uns 400 m a l'est de la Torre Alta que en tenia 71. Aquest lloc ha estat fortament afectat per una pedrera que es va utilitzar per construir el dic de llevant del port de Tarragona.

Dels treballs de delimitació arqueològica duts a terme l'any 2001 s'han documentat un seguit d'estructures muràries realitzades amb pedres irregulars i terra. En total 17 estructures situades entre cinc i quinze centímetres per sota la sedimentació de terra vegetal del terreny. Pràcticament totes presenten les mateixes característiques constructives es conserven únicament a nivell de fonamentació variant l'alçada entre una i quatre filades de pedres.

S'ha localitzat la presència de material ceràmic de l'època ibèrica, majoritàriament fragments d'àmfora i ceràmica comuna. A priori es tracta de restes de la primera meitat del S. II aC. és per tant, el primer vestigi d'assentament de població de Salou.

La zona corresponent a l'àrea protegida haurà de coincidir amb un espai públic. Caldrà fer l'excavació en extensió a tota l'àrea i, depenent de les característiques del conjunt excavat es plantejarà la possibilitat de consolidar-lo. Si les característiques no fessin aconsellable la seva musealització es podran tapar i enjardinar a sobre.

2. Restes arqueològiques de Barenys (núm. Identificació 25)

La vil·la de Barenys és un assentament rural de l'època tardo-republicana i alt-imperial. Es tracta d'una unitat autosuficient, comparable a les masies, en la qual hi havia una zona destinada a residència i d'altres a estables, magatzems, graners, etc.

Les estructures documentades consisteixen en un mur de carreus, una conducció, la base de dues dòlia. Els materials arqueològics associats a aquestes estructures no permeten una atribució cronològica precisa, amb tot sembla que puguin datar de cap a la meitat del s. II d. C.

En tota la superfície de la finca (pol. 33 parc. 37) es troben els materials arqueològics i les estructures, no obstant, l'àmbit objecte de catalogació és la delimitada dins un quadrat i que s'assenyala als plànol d'ordenació.

La zona corresponent a l'àrea protegida haurà de coincidir amb un espai lliure públic. Aleshores abans d'urbanitzar caldrà realitzar una excavació en extensió de l'àrea i, depenent de les característiques del conjunt arqueològic excavat es plantejarà la possibilitat de consolidar-lo. Si les característiques de les restes excavades no fessin aconsellable la seva musealització es podran tapar i enjardinar a sobre.



**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA QUALIFICACIÓ  
D'ÀREA DE SERVEI, CLAU 32, PER LA FINCA 35 DEL POL. 35, SITUADA AL VIAL  
SALOU-CAMBRILS (CAMÍ DE CAVET)**

**SALOU**

(Document per aprovació provisional)

---

2. Subzona 30b<sub>2</sub>

*Aquesta zona compren els àmbits sobre els quals es disposen d'indicis de jaciments arqueològics però que no han estat objecte de delimitació i, per tant, es desconeix la superfície real que abasten. Conseqüentment cal realitzar intervencions arqueològiques prèvies abans d'efectuar qualsevol tipus d'obra o remoció de terrenys que els poguessin afectar.*

*En aquestes zones, amb caràcter previ a qualsevol actuació cal realitzar un estudi arqueològic d'acord amb el que estableix l'art. 49 de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català. Aquest estudi haurà de ser informat pel Departament de Cultura de la Generalitat, valorant-se en funció dels resultats el grau de protecció a aplicar en funció de la legislació sectorial vigent.*

**6- Propietaris afectats**

Polígon 35. Parcel·la 35. Propietat de : LUVIRR SA      C/ QUATRE CARRETERES S/N  
43650 VILA-SECA

**7- Justificació del compliment de l'Art.94.1.c del TRLUC, referent ala titularitat dels cinc darrers anys.**

En relació al compliment de l'article esmentat següent

*c) En el cas de modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació global dels usos anteriorment previstos, han d'especificar en la memòria la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, segons consti en el registre o instrument utilitzat a efectes d'identificació de les persones interessades.*

I segons informe emès en data 30 de setembre de 2008 per la Unitat Tècnica d'Urbana de l'Ajuntament, (el qual adjuntem), s'ha comprovat que els cinc últims anys, ha sigut titular, de la finca situada al Polígon 35, parcel·la 35 l'empresa LUVIR SA, amb adreça fiscal Quatre Carreteres, s/n. 43480- Vila-seca.

**B- PLÀNOLS**

(S'adjunten en l'Annex)

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA QUALIFICACIÓ  
D'ÀREA DE SERVEI, CLAU 32, PER LA FINCA 35 DEL POL. 35, SITUADA AL VIAL  
SALOU-CAMBRILS (CAMÍ DE CAVET)**

**SALOU**

(Document per aprovació provisional)

---

## **C- NORMES URBANÍSTIQUES**

### **1- Normativa POUM vigent**

El POUM classifica el terreny de Sol no urbanitzable, amb la Clau 20, de zona agrícola permanent, regulat en el Títol VI de les ordenances del POUM, que s'adjunta a continuació,

Si bé també es proposa la modificació de l'art 107 de les ordenances del POUM, el qual també adjuntem,

- Respecte la classificació de SNU

### **TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE. (SNU)**

#### *CAP. I. DISPOSICIONS GENERALS*

##### *Art. 293 Definició i tipus*

*1. El sòl no urbanitzable previst en aquest Pla d'ordenació urbanística comprèn aquells terrenys que es consideren inadequats al desenvolupament urbà.*

*2. Les finalitats de regulació del sòl no urbanitzable són les següents:*

*a) Garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida d'acord amb un model de desenvolupament sostenible.*

*b) Establir ordenadament els diversos usos i activitats que es poden permetre en cada tipus de sòl no urbanitzable.*

*c) Establir els criteris sobre les característiques i localització adients dels equipaments d'interès públic, de tal manera que no puguin trencar l'equilibri de les àrees agrícoles i naturals.*

##### *Art. 294 Desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal en SNU*

*1. Les determinacions que conté aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ser desenvolupades mitjançant Plans Especials.*

*2. Els Plans Especials no podran alterar les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.*

##### *Art. 295 Parcel·lacions i segregacions*

*1. Les parcel·lacions, divisions o segregacions hauran de complir el D.169/1983 de 12 d'abril sobre unitats mínimes de conreu, quedant prohibides aquelles que donin lloc a qualsevol de les situacions següents:*

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA QUALIFICACIÓ D'ÀREA DE SERVEI, CLAU 32, PER LA FINCA 35 DEL POL. 35, SITUADA AL VIAL SALOU-CAMBRILS (CAMÍ DE CAVET)**

**SALOU**

(Document per aprovació provisional)

a) *Originar superfícies inferiors a les previstes en aquestes Normes i els documents urbanístics que les desenvolupen, o a les establertes pel D.169/1983, sobre unitats mínimes de conreu.*

b) *Que suposin més d'un fraccionament, encara que sigui successiu en el temps, que originin finques de superfície inferior al doble de les dimensions mínimes assenyalades a la lletra anterior.*

c) *Que no tinguin accés directe a carretera, camí, via rural, pista forestal o altre vialitat de domini públic.*

2. *Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques enteses aquestes d'acord amb l'establert per l'art. 183 de la LUI.*

*Art.296 Reconstrucció i rehabilitació de masies*

*L'art. 50.2 de la LUI especifica que el Pla d'Ordenació urbanística municipal ha d'identificar en un catàleg específic les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques.*

*En el sòl no urbanitzable del terme municipal de Salou no s'hi localitzen construccions que entrin dintre els supòsits previstos per la llei.*

*Art. 297 Camins rurals*

1. *S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.*

2. *No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, en els Plans especials que desenvolupin o en els Plans parcials.*

3. *No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.*

*Art. 298 Elements auxiliars i tanques*

*A fi i efecte que l'adequació de la finca a l'ús al que es destina no introdueixi elements aliens i contradictoris a l'entorn on se situa, s'estableixen les següents mesures:*

1. *Les tanques es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen.*

a) *Es prohibeixen els tancaments per tanques amb materials d'obra d'alçada superior a 0,50 m., en tot cas, es prohibeixen les tanques opaques. Les tanques calades s'admeten en tot cas. L'alçada màxima total de les mateixes es fixa en 2 m.*

b) *Quan hi hagi desnivell entre els terrenys i el camí, la tanca se situarà a 1 m del límit superior del talús, i sempre es permetrà la formació d'un talús de 45 °.*

2. *Es prohibeix la pavimentació del sòl no edificat superior a 1/8 del total de la superfície construïda. A efectes d'aquesta norma, quedaran comptabilitzades com a zona pavimentada tot tipus de porxos, basses, piscines, etc.*

*Art. 299 Condicions de procediment*

1. *El municipi instarà a la inscripció com a indivisible de les finques afectes a l'edificació per a la qual es concedeix llicència o autorització, condicionant-ne l'eficàcia a l'acreditació de l'esmentat assentament registral.*

2. *A la vegada caldrà aportar certificacions registrals dels assentaments referents a la finca respecte de la qual es sol·licita l'autorització o llicència, així com, si és el cas de la finca matriu.*

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA QUALIFICACIÓ  
D'ÀREA DE SERVEI, CLAU 32, PER LA FINCA 35 DEL POL. 35, SITUADA AL VIAL  
SALOU-CAMBRILS (CAMÍ DE CAVET)**

**SALOU**

(Document per aprovació provisional)

---

3. En el procediment d'atorgament d'autoritacions es donarà audiència als propietaris afrontants. A tal efecte el projecte haurà d'anar acompanyat d'una relació dels esmentats propietaris.

*Art.300 Condicions d'ús*

En sòl no urbanitzable aquestes normes relacionen els usos admesos i s'entenen per prohibits els no especialment admesos.

*CAP. II. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE*

*Art. 301 Disposicions generals*

1. Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús dins el marc de la sostenibilitat.

2. En el sòl no urbanitzable no es podran realitzar altres construccions que les definides a l'art. 47.6 de la LIU. Això no obstant, podran autoritzar-se seguint el procediment previst per l'art. 48 de la LIU projectes d'actuacions específiques d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en sòl no urbanitzable.

*Art. 302 Construccions agrícoles*

Les construccions agrícoles en SNU han de complir les següents condicions:

1. S'entén per construcció agrícola la vinculada amb una explotació d'una activitat rústica i que va destinada a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària.

2. Cal acreditar una propietat mínima d'1,0 Ha de terra de conreu de regadiu o de 4,5 Ha de terres de conreu de secà. La finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.

3. No es permet la seva ubicació a menys de 100 m. des de l'eix de carreteres i a menys de 15 m. de camins existents, llevat del camí dels Emprius al qual caldrà separar-se un mínim de 25 m. A més, aquestes edificacions hauran de separar-se de les partions una distància mínima de 10m .

4. El sostre màxim edificable serà de 500 m<sup>2</sup> i l'ocupació no serà superior al 5% de la finca en la qual se situa. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 5 m. En planta, cap dimensió serà superior a 25 m.

5. L'ocupació màxima de finca en el cas d'hivernacles serà del 50%, havent-se de separar un mínim de 3 metres de les partions.

6. Rafals agrícoles. S'entén com a rafal agrícola les petites construccions de camp vinculades a un tros de terra. En cap cas aquestes construccions donaran lloc a un habitatge.

- a) S'autoritzaran rafals agrícoles sempre que la seva superfície tancada no excedeixi de 30 m<sup>2</sup>, podent adossar a dita construcció un porxo obert de 15 m<sup>2</sup> . Aquests rafals seran de planta baixa amb un màxim de 3 m d'alçada.
- b) Com a màxim es permetrà un rafal pel finca.
- c) Aquestes construccions s'hauran de separar 3 m de les partions i 10 m de camins existents.
- d) Per a la seva tramitació s'estarà al que disposa l'art. 34 del Títol I.

7. Les basses situades en sòl rústic no podran aixecar-se més d'un metre i mig per sobre del nivell del terreny, havent d'estar separades un mínim d'1 m de qualsevol partió.

*Art. 303 Habitatge familiar*

1. Seguint el procediment previst a l'article 49.2 de la LIU podran autoritzar-se construccions aïllades destinades a habitatge familiar.

2. El tipus de les construccions hauran de ser adequats a la seva condició i situació aïllada i la composició arquitectònica, i els materials correspondran al tipus tradicional del lloc.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA QUALIFICACIÓ  
D'ÀREA DE SERVEI, CLAU 32, PER LA FINCA 35 DEL POL. 35, SITUADA AL VIAL  
SALOU-CAMBRILS (CAMÍ DE CAVET)**

**SALOU**

(Document per aprovació provisional)

---

3. Cal acreditar una propietat mínima en una única finca d'1,0 Ha de terra de conreu de regadiu o de 4,5 Ha de terres de conreu de secà. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.

4. Les condicions de l'edificació seran les següents:

- a) L'alçada màxima no superarà els 6,50 metres, distribuint-se en planta baixa i planta pis.
- b) La separació mínima a camins i als límits de propietat serà de 10 m.
- c) La superfície construïda màxima destinada a aquest ús serà de 300 m<sup>2</sup>.
- d) Quan a la finca ja existeixin edificacions la nova construcció no podrà separar-se més de 8 m. d'aquestes.

Art. 304 Actuacions específiques d'interès públic

1. Es podran autoritzar actuacions específiques d'interès públic seguint el procediment previst en l'art. 48 de la LUI.

2. La consideració de l'interès públic ve determinada per l'especificat a l'art. 47.4 de la LUI i ha de quedar degudament justificat conforme a l'establert a l'art. 47.5 de la LUI.

3. Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

Art. 305 Construccions i instal·lacions d'obres públiques

1. Es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable (art. 47.6.d LUI) les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al funcionament de les obres públiques.

2. La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.

3. Les construccions que es projectin tindran uns materials, uns acabats i uns colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

### **CAP. III. ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE**

Art. 306 Definició

Dins el sòl no urbanitzable el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix la següent distinció:

- clau 20 .- Zona agrícola permanent
- clau 21 .- Zona de càmping

Art. 307 Sòl agrícola permanent, clau 20

1. Sòls que per les seves condicions no són adequats pel desenvolupament urbà i poden tenir un especial valor agrícola, estiguin o no conreats en el moment de la seva classificació.

2. Condicions d'ús.

Els usos permesos són :

- a) Agrícola. S'admeten les construccions agrícoles, sotmeses al que disposa l'art. 302.
- b) Habitatge familiar  
No s'admet la implantació de noves instal·lacions ramaderes, però sí la legalització de les existents.  
En aquest àmbit no s'admet l'ús de càmping.

Art. 308 Zona de càmping, clau 21

1. Compren l'espai de terreny degudament delimitat dedicat a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure que disposen dels serveis mínims establerts reglamentàriament.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA QUALIFICACIÓ  
D'ÀREA DE SERVEI, CLAU 32, PER LA FINCA 35 DEL POL. 35, SITUADA AL VIAL  
SALOU-CAMBRILS (CAMÍ DE CAVET)**

**SALOU**

(Document per aprovació provisional)

---

2. Per a la realització d'aquest tipus d'activitat caldrà la tramitació prèvia d'un Pla Especial.

3. S'admet l'ús de càmping en els termes definits a la Llei 2/2002 i l'ús agrícola amb les condicions fixades per la clau 20.

S'admeten els usos complementaris al de càmping d'acord amb la legislació urbanística i ordenacions sectorials aplicables.

4. Les construccions fixes destinades a allotjament (bungalows, mobile home) hauran de complir la legislació vigent en matèria de càmpings.

5. La parcel·la mínima de la implantació de l'activitat serà de 20.000 m<sup>2</sup>. L'eficàcia de la corresponent llicència estarà condicionada a l'anotació registral d'indivisió de la finca. Per tant, queda prohibit qualsevol fraccionament o segregació dels terrenys adscrits a l'activitat de càmping.

- Respecte l'Art. 107 de les Ordenances del POUM

El POUM estableix els condicionants següents en relació a les àrees de Servei,

**Art.107 Àrees de servei, clau 32**

1. En els plànols d'ordenació es garfien amb aquesta clau les àrees annexes a la via pública en les quals s'admet l'ús de servei en la modalitat de benzineria. El sostre màxim autoritzable serà de 200 m<sup>2</sup>.

2. Únicament s'admetran com a usos complementaris la realització de rentadors i petit comerç. No s'admetrà l'ús de bar o de restauració, la realització de tallers de reparació ni aparcament de vehicles (automòbils, camions, etc.)."

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA QUALIFICACIÓ  
D'ÀREA DE SERVEI, CLAU 32, PER LA FINCA 35 DEL POL. 35, SITUADA AL VIAL  
SALOU-CAMBRILS (CAMÍ DE CAVET)**

**SALOU**

(Document per aprovació provisional)

---

2- Proposta normativa POUM modificat

La present proposta, modifica la qualificació de la finca, i per tant es modifica el corresponent plànol d'ordenació i qualificació particular., segons la Clau 32.

- I en quan a l' Article 107 de les Ordenances, referit a les Àrees de Servei.

Es modifica lleugerament l'esmentat Article en el sentit de fer l'aclariment del sostre realment computable, i es limiten els usos amb la prohibició expressa d'ús d'aparcament,

Tot això segons el redactat següent,

**Art.107 Àrees de servei, clau 32. Modificat**

1. En els plànols d'ordenació es grafien amb aquesta clau les àrees annexes a la via pública en les quals s'admet l'ús de servei en la modalitat de benzinera. El sostre màxim autoritzable serà de 200 m<sup>2</sup> . A tal efecte no computaran ni els porxos, marquesines, rentadors, ni les construccions auxiliars derivades de la pròpia instal·lació.
2. La ocupació màxima no podrà ultrapassar en cap cas una superfície de 800 m<sup>2</sup>, comptabilitzant la totalitat dels elements de la instal·lació.
3. Únicament s'admetran com a usos complementaris la realització de rentadors i petit comerç. No s'admetrà l'ús de bar o de restauració, la realització de tallers de reparació ni aparcament de vehicles en totes les seves versions, emmagatzematge, (automòbils, camions, etc.).

**Salou, octubre de 2008**

**Lluís M. Serra i Solé**

**Arquitecte Municipal**

**Cap S.T.M. - Planejament**

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA QUALIFICACIÓ  
D'ÀREA DE SERVEI, CLAU 32, PER LA FINCA 35 DEL POL. 35, SITUADA AL VIAL  
SALOU-CAMBRILS (CAMÍ DE CAVET)  
SALOU**

(Document per aprovació provisional)

---

**ANNEX 1- INFORME DICTAMEN SOBRE EL DÉFICIT DE SUMINISTRO DE  
CARBURANTE EN EL MUNICIPIO DE SALOU. 2006**



**INFORME – DICTAMEN**  
**SOBRE EL DEFICIT DE SUMINISTRO DE**  
**CARBURANTE**  
**EN EL MUNICIPIO DE SALOU**

Mayo 2006

## INDICE

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO.
2. OBJETIVOS DEL PRESENTE ESTUDIO.
3. ESTIMACIÓN DE LAS VENTAS MEDIAS DE CARBURANTE EN EL MUNICIPIO DE SALOU.
4. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA DE CARBURANTE EN EL T.M. DE SALOU.
5. DIAGNOSIS OFERTA-DEMANDA DE CARBURANTE DE SALOU.
6. ANÁLISIS DE UNA HIPOTÉTICA SUPRESIÓN DE LA ESTACIÓN DE SERVICIO DE LA AP-2.
7. PROPUESTA DE SOLUCIONES Y CONCLUSIONES.

Anejo I. Planos propuestas.

## 1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO.

La compañía DISA PENINSULA S.A. tiene en el T.M. de Salou una Estación de Servicio para la venta al público de carburante, la mencionada instalación, en virtud de un contrato de arrendamiento industrial, está siendo explotada por la empresa LUVIRR S.A.

La mencionada instalación se ubica en el pK. 1,3 de la C-14 Autovía Reus-Salou, sobre suelo calificado por el Plan General de Ordenación Urbana vigente como suelo urbanizable dentro del sector 04.

La ficha de características urbanísticas de este sector define como usos dominantes el de Residencial y Hotelero y como usos compatibles el de Dotacional y Comercial.

En el PGOU vigente el uso de Gasolinera se encuentra admitido en dos tipos de suelo, por un lado dentro del Sistema de Viario como clave 32 y por otro dentro de los Usos de Servicio que de acuerdo con el artículo 68 de la Normativa Urbanística solo se pueden desarrollar dentro de Sector 03.

En consecuencia y en función del desarrollo del planeamiento derivado del Sector 04 la mencionada Estación de Servicio podría ser afectada por el propio Plan Parcial comportando el cese de la actividad.

Esta situación conllevaría el derecho de DISA PENINSULA S.A. y LUVIRR S.A., en la fase de aprobación del proyecto de reparcelación, a percibir las indemnizaciones pertinentes tanto por las construcciones e instalaciones existentes como por el lucro cesante definitivo de la actividad.

No es objeto del presente estudio valorar el importe de la mencionada indemnización, cuya cuantía se presume elevada, sino de definir y justificar desde la perspectiva de la lógica y del razonamiento urbanístico y a partir de analizar la oferta y demanda de carburante de Salou la necesidad de mantener el uso de Estación de Servicio dentro del ámbito del Sector 04 dado que en caso contrario provocaría una fuerte carencia de este servicio en el municipio.

## 2. OBJETIVOS DEL PRESENTE ESTUDIO.

En consecuencia a lo manifestado en los antecedentes, el presente estudio tiene como objetivos los siguientes:

1. Estimar la prognosis de demanda de carburante actual y futura de Salou.
2. Evaluar la oferta y capacidad de Servicio de carburante de Salou existente en la actualidad.
3. Justificar a partir de los resultados obtenidos la conveniencia o no de mantener la Estación de Servicio dentro del Sector 04.
4. Proponer soluciones de planeamiento derivado que permita mantener el uso de Estación de Servicio en el sector 04.

### 3. ESTIMACIÓN DE LAS VENTAS MEDIAS DE CARBURANTE EN EL MUNICIPIO DE SALOU.

#### 3.1. Caracterización y análisis de la situación actual de aquellos indicadores que intervienen directamente en la demanda de carburante.

##### A. Población.

Según datos municipales existentes en el Plan General de Ordenación urbana, el municipio de Salou en el período 1991-2002 ha doblado prácticamente su población empadronada pasando de 7.264 habitantes a 15.366 habitantes en el 2002, tal y como se muestra en la tabla adjunta.

**Tabla 1. Evolución población censada y previsión futura**

Año	Habitantes	Incremento	Tasa %
1991	7.264	--	--
1992	8.277	1.013	13,95%
1993	8.943	666	8,05%
1994	9.631	688	7,69%
1995	10.359	728	7,56%
1996	10.708	349	3,37%
1997	11.042	334	3,12%
1998	11.618	576	5,22%
1999	12.472	854	7,35%
2000	13.059	587	4,71%
2001	13.952	893	6,84%
2002	15.366	1.414	10,13%
2003	16.442	1.076	7,00%
2004	17.593	1.151	7,00%
2005	18.824	1.231	7,00%
2006	20.142	1.318	7,00%
2007	21.552	1.410	7,00%
2008	22.306	754	3,50%
2009	23.087	781	3,50%
2010	23.895	808	3,50%
2011	24.731	836	3,50%

Se ha estimado, según datos del PGOU, un crecimiento del número de habitantes del municipio de Salou, en el periodo 2002-2005 del 7% y del 3,5% del 2006 al 2010, previéndose un crecimiento absoluto de 9.365 nuevos residentes.

No obstante según los datos publicados en el Anuario Económico de La Caixa, el crecimiento real de la población se encuentra por encima de las previsiones siendo del 8,3% de media anual en el período 1999-2004., situándose a finales del 2004 en 18.238 habitantes frente a los 17.593 que se preveía, como hipótesis media, cuando se redactó el Plan.

En consecuencia se prevé que la población permanente de SALOU en el año 2010 superará los 35.000 habitantes frente a los algo más de 15.000 actuales. Esta situación requiere la creación de nuevos ámbitos residenciales para desarrollar 3.122 nuevas viviendas.

En cuanto a la población real del municipio, muy distinta a la censada, dado el fuerte carácter turístico de la población, según datos del propio Ayuntamiento, que se muestran en la siguiente tabla, se obtiene que en el año 2001 había una media de 84.550 personas/mes con residencia en SALOU.

**Tabla 2. Nº residentes por meses**

Meses	Población
Enero	35.000
Febrero	34.400
marzo	47.200
Abril	83.100
Mayo	87.900
Junio	116.600
Julio	153.200
Agosto	180.500
Setiembre	116.000
Octubre	79.500
Noviembre	41.900
Diciembre	39.300
<b>Media</b>	<b>84.550</b>

## **B. Parque Móvil.**

El segundo indicador de la demanda de carburantes es el parque móvil. El crecimiento del parque móvil ha ido vinculado al crecimiento demográfico, así en 1995 habían censados 5.096 vehículos, que pasaron a 8.923 en el año 2001 y a 9.641 en al año 2005, según datos del Anuario económico de La Caixa.

El índice de motorización de Salou es de 528 veh/1000 habitantes, inferior al de la provincia de Tarragona que se sitúa en 647 veh/1000 habitantes y de Cataluña que es de 619 veh/1000 habitantes.

Esto se produce en parte porque demográficamente la población de Salou es sensiblemente más joven que la media catalana, 36,5 años frente a 39,6 de Cataluña, teniendo el colectivo de personas mayores de 65 años un menor peso 10,33% frente al 16,30% en Cataluña, además de tener localizadas en su municipio pocas empresas de transporte.

### C. Movilidad.

De acuerdo con el estudio de movilidad de Salou realizado por la Universidad Rovira i Virgili, (estudio Indecat 1996), en el período 1991-1996 los desplazamientos por movilidad obligada diarios (trabajo-residencia), crecieron en función del tipo de desplazamiento y vehículo según se muestra en la tabla adjunta.

**Tabla 3. Movilidad obligada.**

Salou	1991	1.996	% aumento 1991-96	% aumento interanual
Internos	1.652	2.992	81,11	16,20
Externos-internos	2.226	3.900	75,2	15,00
Internos-externos	1.047	1.699	62,27	12,40

Estos crecimientos son muy significativos y más teniendo en cuenta que en los desplazamientos externos-internos e internos-externos el 95% de ellos se realizan mediante vehículo privado (coche o motocicleta) y que los mismos experimentan un importante incremento anual.

No haría falta mencionar que estos desplazamientos se realizan por la red viaria principal del municipio que comprende.

- **Desplazamiento Salou-Reus-Salou por la C-14 (AP-2)**, donde se ubica la E.S. objeto del presente estudio. El tramo que va de la conexión entre la C-14 y la C-31B en dirección a Reus, la IMD es de 19.480 vehículos. El tramo que va desde la plaza Europa a la Avenida de Roma la IMD es de 26.478 vehículos. Se utiliza como vía colectora principal de entrada y salida del municipio por su conexión con la AP-7 y N-340.

- **Desplazamiento Salou-Tarragona-Salou por la C-31B (AP-1).** El tramo más próximo a Salou tiene una IMD de 20.120 vehículos. Es la otra gran vía colectora de salida-entrada del municipio.
- **Desplazamiento Salou-Cambrils-Salou por la TV-3147.** La IMD es de 12.000 vehículos. Su trazado es prácticamente urbano siendo mucho mayor su densidad de tráfico durante los períodos de verano dado que atraviesa un área de fuerte presencia de establecimientos turísticos, de carácter residencial y como vía de acceso a la playa.

El nuevo vial entre Salou y Cambrils (vial de Cavet), que actúa de circunvalación de la ciudad de Salou supondrá una fuerte descongestión del tráfico de esta carretera.

- **Desplazamiento Salou-Vilaseca-Salou** por la Avenida del Batlle Pere Molas.
- **Desplazamiento Salou-La Pineda-Vila Seca-Tarragona-Salou** por la TV-3146, con una IMD de 5.789 vehículos.

También es importante señalar que respecto a la movilidad interna-interna de SALOU, el 49% de los mismos se efectúan mediante vehículos privados.

#### **D. Sector Turístico y vivienda.**

El municipio de Salou, como ciudad turística y según datos del Ayuntamiento, tenía en el año 2001 un total de 46.522 plazas turísticas repartidas en 83 establecimientos distintos, de las cuales 28.613 corresponde a hoteles en 50 establecimientos distintos.

El PGOU vigente prevé la creación en el período 2002-2010 de 14.124 nuevas plazas turísticas, apostando mayoritariamente por Hoteles de 4 y 5 estrellas. De las cuáles 6.000 plazas de más de 14.000 previstas ya están anunciadas o iniciadas.

Por otro lado hay que tener en cuenta la existencia del Centro Recreativo y Turístico Universal Port Aventura (CRT), cuyo dinamismo y consolidación ha generado un fuerte impacto en el sector turístico del municipio y genera una fuerte presencia de vehículos que gravan sobre el tráfico de Salou.



Por último cabe destacar la existencia en el municipio de SALOU de 28.509 viviendas, un 45,8% de viviendas secundarias y un 21,2% de viviendas vacías, que probablemente se destinen a apartamentos de alquiler durante la época estival.

Mencionar también que en el período 1987-2000 se han construido un total de 15.063 viviendas nuevas, el 52,8% del parque de viviendas del municipio.

Solo para cubrir el crecimiento de la población que prevé el PGOU es necesario la construcción de 300 viviendas/año en el período 2002-2010.

### 3.2. Estimación de la demanda de carburante en SALOU.

Según datos publicados en el informe y boletín anual de la Asociación de Operadores Petrolíferos (AOP), en el año 2005 en las Estaciones de Servicio de Cataluña se vendieron 3.908 Millones de litros entre gasolinas y gasóleos, lo que representa una media de **925 litros-año/vehículo censado y de 573 litros-año por habitante.**

Aplicando estas medias sobre el número total de habitantes de Salou censados en el año 2004 y número de vehículos de Salou publicados en el Anuario de La Caixa se obtiene que este municipio tiene una demanda potencial de combustible comprendido entre la franja de **8.924.673 litros/año** si se aplica el ratio de consumo por vehículo y de **10.450.374 litros/año** si se aplica el ratio de consumo por habitante.

La E.S. objeto del presente estudio vendió en el año 2004 un total de 4,2 millones de litros, ubicándose entre el 40 al 47% de la demanda de carburante del municipio de Salou.

Aplicando una media de venta de 35 litros por vehículo en el municipio de Salou se efectúan entre **255.000 a 300.000 operaciones de suministro al año.**

La Intensidad media diaria de vehículos que repostan en las E.S. de Salou se sitúa en la franja comprendida entre **700 a 820 vehículos.** Lógicamente durante la época de verano se producen puntas muy superiores a esta demanda, alcanzando posiblemente los **4.000 suministros/día.**

En el escenario 2.010 en el que la población de Salou habrá alcanzado los 35.000 habitantes y estimando un estancamiento de la demanda de carburante por habitante, actualmente hay una ligera alza anual poco significativa, se obtiene una demanda de

carburante de 20 Millones de litros año, lo que representará una media de 1.565 suministros/día por E.S.

#### 4. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA DE CARBURANTE EN EL T.M. DE SALOU.

En el T.M. de Salou en la actualidad existen únicamente 2 Estaciones de Servicio cuyas características son:

##### A. ESTACIÓN DE SERVICIO DE DISA PENINSULA. (AP-2)

**Ubicación:** Autovía Salou-Reus. (C-14; AP-2), pk. 1,3.

**Superficie.** Aprox. 1.500 m<sup>2</sup>

**Accesos:** Entrada y salida directa desde la autovía

**Número de Aparatos Surtidores:**

- Un A.S. Multiproducto de 6 mangueras.
- Un A.S. Multiproducto de 4 mangueras

**Posiciones de abastecimiento simultáneo:** 4 posiciones. 2 por A.S.

**Análisis de su capacidad:**

**Situación de los Aparatos Surtidores:** En línea.

**Capacidad de Servicio horaria en régimen normal:** 42 vehículos/horas

**Capacidad de Servicio 16 horas:** 672 veh/día

**Capacidad de Servicio diario:** 1.008 veh/día

**Ventas anuales (media últimos 5 años):** 4.524 m<sup>3</sup>

**Ventas media día:** 12.365 litros/día

**Media de Abastecimientos día:** 353 suministros/día

**Ventas media agosto (últimos 5 años):** 2.068 m<sup>3</sup>

**Ventas media/día agosto (últimos 5 años):** 66.723 litros/día

**Media abastecimientos día en agosto:** 1.906 veh/día

**Otros servicios:** Tienda, 3 boxes de lavado manual y 1 túnel de lavado.

**Conclusión:** En el mes de agosto la Estación de Servicio no tiene capacidad suficiente para cubrir toda la demanda de carburante que tiene, saturándose y ocasionando colas que generan un fuerte impacto en el tráfico de la autovía Salou-Reus y molestias al usuario que va en detrimento de la calidad turística y de servicio que se pretende desde el Consistorio municipal.

Para el cálculo de la capacidad de servicio se ha utilizado 12 vehículos/hora por posición de suministro. Un vehículo cada 5 minutos/posición, con un factor de corrección de  $K=0,75$  para el segundo surtidor cuando los A.S. están en serie.

Se muestran a continuación 2 fotografías de la mencionada E.S.



## B. ESTACIÓN DE SERVICIO AP-1 REPSOL

**Ubicación:** AP-1, Pk 7,8

**Superficie:** Aprox. 11.000 m<sup>2</sup>, incluyendo aparcamiento de autobuses.

**Accesos:** Entrada directa desde la Autovía AP-1 dirección SALOU y entrada-salida por la calle Camí de les Pascuales.

**Número de Aparatos Surtidores:**

- Dos A.S. Multiproducto de 8 managueras.

**Posiciones de abastecimiento simultáneo:** 4 posiciones. 2 por A.S.

**Situación de los Aparatos Surtidores:** En paralelo.

**Capacidad de Servicio horaria:** 48 vehículos/horas.

**Capacidad de Servicio 16 horas:** 768 veh/día

**Capacidad de Servicio diario:** 1.152 veh/día

**Ventas actuales:** No se han podido obtener por ser propiedad de otra compañía petrolera.

**Otros servicios:** Tienda, 2 boxes de lavado manual y 1 túnel de lavado

Se muestra documentación fotográfica de esta E.S.



## 5. DIAGNOSIS OFERTA-DEMANDA DE CARBURANTE DE SALOU.

El municipio de Salou dispone de únicamente **2 E.S.** , para un parque automovilístico de 9.641 vehículos censados, lo que representa una **E.S. cada 4.820 vehículos censados.**

La previsión del Plan General de alcanzar 35.000 habitantes en el año 2005 y considerando como hipótesis más prudente el mantenimiento de la tasa de motorización, estimada en 528 veh/1000 habitantes, ubicaría a Salou en un Ratio de una E.S. cada **9.240 vehículos.**

Este índice de 4.820 veh/día es algo superior al promedio de Cataluña y del estado, pero se ubica en un término intermedio si se compara con otros municipios y ciudades, tal y como se muestra en la siguiente tabla.

**Tabla 4. Índices de nivel de suministro de carburante de otras capitales, Cataluña, España y países de la UE.**

Localidad	Nº de vehículos	Ratio
		Vehículos/E.S.
Barcelona	916.783	10.660
Madrid	1.946.060	13.239
Valencia	443.720	12.799
Palma de Mallorca	254.398	9.177
Sevilla	348.726	13.051
Zaragoza	278.928	5.192
Bilbao	166.385	6.803
Provincia Tarragona	436.071	2.422
Cataluña	4.221.422	3.941
España	25.160.583	2.912
Inglaterra	--	2.083
Dinamarca	--	952

Otras localidades analizadas, presentan un nivel de suministro de carburante en el entorno de Salou.

**Tabla 5. Índices de nivel de suministro de carburante fuera de capitales de provincia.**

Localidad	Nº de vehículos	Índices de nivel de suministro de
		Vehiculos/E.S.
Sant Cugat del Vallés	34.697	6.667
Cerdanyola del Vallés	31.901	3.571
Terrassa	104.623	4.167
Rubí	33.725	5.000
Sabadell	112.596	6.667
Mollet del Vallés	25.217	4.348

Desde este análisis comparativo respecto a otros municipios se considera que un ratio futuro de 1 E.S. cada **9.240** vehículos se alejaría de los estándares medios existentes.

Desde esta perspectiva se considera que SALOU puede cubrir la demanda existente con 2 Estaciones de Servicio, teniendo cabida, escenario 2010, de una tercera E.S., si bien esta repercutiría en los resultados de las existentes, no favoreciendo su desarrollo y modernización, por lo que se aconseja que la ampliación de capacidad se efectúe mediante la modernización y adaptación de las Estaciones de Servicio existentes.

La desaparición, como consecuencia del desarrollo del planeamiento urbanístico de la E.S. de DISA península, ubicaría SALOU en un ratio de 1 E.S. cada **18.480 vehículos por E.S. es decir el colapso del servicio de suministro en SALOU.**

Hay que tener en cuenta que en las grandes ciudades el porcentaje del transporte público en la movilidad obligada es mucho mayor que en el municipio de SALOU, 95% de desplazamientos, lo que genera una menor demanda de carburante por movilidad obligada.



Otro aspecto fundamental para una correcta diagnosis es el análisis de **la capacidad de servicio** de carburante del municipio de Salou que es la suma de ambas Estaciones de Servicio y que nos muestra los siguientes resultados:

- **Capacidad de Servicio horaria:** 90 vehículos/hora
- **Capacidad de Servicio 16 horas:** 1.440 veh/día
- **Capacidad de Servicio diario 24 horas:** 2.160 veh/día.

Tal y como se ha apuntado esta capacidad de servicio es insuficiente para cubrir de forma satisfactoria la demanda punta que se produce durante el mes de agosto y se considera correctamente dimensionada para el resto del año.

En el escenario 2010 en que se prevé una demanda media de 1.565 suministros/día, se considera que el servicio actual quedará saturado no solo el mes de agosto, sino también todo el mes de mayo-junio-julio y septiembre, repercutiendo en una peor calidad del servicio.

Llegados a este punto es importante resaltar que las E.S. de Salou tienen una media de 4 posiciones de suministro/E.S., cuando la media estatal se sitúa en 6,1 posiciones de suministro por Estación de Servicio, según datos publicados por la Asociación de Operadores Petrolíferos.

En cuanto a **la distribución de la oferta de EE.S. por el municipio** se considera que la misma está correctamente distribuida dado que cubre los 2 principales ejes de entrada y salida del municipio a la que se suma la E.S. de Cambrils ubicada en la TV-3147, cumpliendo el principio general de las E.S. en este tipo de municipios las cuales se deben ubicar en este tipo de vías y en el extremo del suelo urbano de la ciudad de forma que cubra el tráfico residencial y de movilidad obligada o también llamada tráfico de paso.

Existen algunas carencias, dado que las Estaciones de Servicio actuales no tienen posibilidad de retorno fácil lo que genera conflictos en la demanda residencial, por lo que se considera que debería mejorarse sus accesos.

En el caso de la E.S. de DISA PENSINSULA está situación quedará subsanada con la construcción de la rotonda a escasos metros de la instalación actual.

En el caso de la E.S. de la AP-1 debería procurarse un mejor acceso de entrada desde Salou para cubrir mejor la demanda residencial, este problema también quedará solucionado con la rotonda prevista en el Plan General en la AP-1 a unos 100 metros de esta E.S.

## **6. ANÁLISIS DE UNA HIPOTÉTICA SUPRESIÓN DE LA ESTACIÓN DE SERVICIO DE LA AP-2.**

La hipotética desaparición de la E.S. de la AP-2, como consecuencia de su afectación por el Plan Parcial del Sector 04 generaría:

**1. Un fuerte desequilibrio de la demanda dado que la misma se desplazaría principalmente a la E.S. de la AP-1 y a las EE.S. ubicadas en Cambrils ocasionando problemas de tráfico.**

Efectivamente, la mayor parte de la demanda se desplazaría a la E.S. de AP-1 provocando su colapso en verano y saturación durante el resto del año, dado que no tiene capacidad suficiente de absorción, está dimensionada para 48 veh/hora. También ocasionaría fuertes desequilibrios en el tráfico urbano dado que su acceso desde el centro de Salou es por un vial de pequeñas dimensiones, Camí de les Pascuales, en un entorno de tráfico pacífico que no conviene gravar y complicando aún más, en época estival, el tráfico en la Plaza Europa.

El resto de la demandas se desplazaría en parte a las Estaciones de Servicio ubicadas en la TV-3147 en el T.M. de Cambrils, generando un importante tráfico de agitación sobre una vial fuertemente saturado en la época de vacaciones, agravando aún más la situación de este vial.

**2. Una insuficiente capacidad de servicio de suministro en Salou.**

Efectivamente la E.S. de la AP-1 no puede cubrir, por capacidad, los 22 suministros/hora de media que se producen en la E.S. de DISA y mucho menos los 79 suministros/hora que se producen en verano.

Esta situación se agravaría, haciéndose insostenible, con el incremento de suministros previstos en SALOU y que alcanzará en el año 2010 los 1.565 suministros/día, ocasionando no solo la sobresaturación de la E.S. de AP-1 en verano sino también su saturación durante la época invernal.

**3. Es totalmente contraria a los principios básicos de planeamiento, en este tipo de municipios, que deben situar las Estaciones de Servicio en los principales ejes de entrada y salida del municipio.**

Efectivamente las características de SALOU con una fuera movilidad obligada externa-interna e interna-externa por motivos laborales obliga desde la perspectiva del planeamiento urbanístico a ubicar E.S. en los principales ejes de entrada y salida de la ciudad, dentro del entrono urbano que posibilite a su vez el retorno para la movilidad interna-interna, también de volumen considerable.

## 7. PROPUESTA DE SOLUCIONES Y CONCLUSIONES.

Una vez señaladas las repercusiones que ocasionaría la hipotética supresión, vía planeamiento, de la Estación de Servicio de la AP-1 se propone las siguientes soluciones:

1. El Plan parcial del Sector 04 debe contemplar en su planeamiento la ubicación de una Estación de Servicio mediante un convenio urbanístico de traslado de la actual.
2. Se aconseja que la calificación de los terrenos a definir en Plan Parcial del Sector 04 debe tener la clave 32, Área de Servicio, dentro del sistema de viario, con un techo máximo de 200 m<sup>2</sup>, sin computar marquesina ni zona de lavado.
3. Los terrenos donde se ubique la E.S. deben situarse en una de las rotondas previstas en el sector 04, con acceso, ya sea de entrada o salida, desde la AP-2, o viceversa, entrada o salida en uno de los viales de nueva creación del sector. (mirar plano anejo de posibles emplazamientos).
4. De esta forma se evitan tráficos de agitación dentro del ámbito, facilitándose todos los movimientos posibles de circulación, ya sea el entorno de los vehículos de movilidad interna-interna, como la interna-externa, distribuyéndose mejor la demanda.
5. Se aconseja que la dotación de suelos para uso de Estación de Servicio debería estar entre los 2.000 a 2.500 metros de suelo y con 6 posiciones de suministro. De esta forma:
  - Se incrementa sustancialmente la capacidad de servicio hasta los 1.728 veh/día de forma que pueda cubrir de forma razonable la demanda estival sin generar colas.
  - Con esta superficie se puede dimensionar correctamente una Estación de Servicio de forma que las colas que se produzcan en hora punta estivales se puedan ubicar dentro del espacio de la Estación de Servicio sin generar afectaciones en el tráfico rodado.
  - Se crea un área de servicio completa al usuario con tienda de conveniencia y zona de lavados.

Se adjunta plano-croquis de posibles emplazamientos dentro del sector y croquis de posible implantación de la misma.

En consecuencia se considera imprescindible, si es voluntad del Consistorio dotar a SALOU de un servicio adecuado de suministro que pueda cubrir la demanda actual y futura de este servicio, que el Plan Parcial del Sector 04 prevea unos terrenos entre 2.000 a 2.500 m<sup>2</sup> de suelo para uso de Estación de Servicio, clave 32, de forma que pueda trasladarse los derechos que la empresa de DISA PENINSULA tiene en este ámbito a estos nuevos terrenos.

De esta forma también se disminuye considerablemente las cargas urbanísticas por indemnizaciones y dado la escasa superficie edificable que utiliza este tipo de instalaciones tampoco repercute sobre las previsiones de usos residenciales y hoteleros que se prevén en el sector 04.

El técnico que suscribe, declara haber actuado con el rigor y saber que la práctica del ejercicio profesional le ha dado y firma el presente informe, que expone a mejor criterio, en Barcelona a 28 de mayo de 2006.

Juan Luis Argelich Casals.  
Ingeniero Industrial  
Col, 9.954

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA QUALIFICACIÓ  
D'ÀREA DE SERVEI, CLAU 32, PER LA FINCA 35 DEL POL. 35, SITUADA AL VIAL  
SALOU-CAMBRILS (CAMÍ DE CAVET)  
SALOU**

(Document per aprovació provisional)

---

**ANNEX 2. INFORME DE LA UNITAT D'URBANA**

## NOTA DE RÈGIM INTERN

**DE:** GESTIÓ TRIBUTÀRIA (Unitat d'Urbana)  
**A:** SERVEIS TÈCNICS

### **TEXT:**

En referència a la sol·licitud de titularitat de la finca de referència cadastral 43185A035000350000WE, situada al Polígon 35, parcel·la 35.

Una vegada consultat el Cadastre Immobiliari Urbà d'aquest municipi i els Padrons de l'Impost sobre Béns Immobles de Naturalesa Rústica dels darrers cinc anys, s'ha pogut comprovar que el titular cadastral de la finca abans esmentada és el següent:

<b>DNI/CIF</b>	<b>Titular Cadastral</b>	<b>Adreça fiscal</b>	<b>Titularitat</b>
A43058924	LUVIRR SA	Quatre Carreteres, s/n 43480-Vila-seca	més de 5 anys

Salou, 30 de setembre de 2008.  
Cap de la Unitat d'Urbana,

Elisabeth Martí

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA QUALIFICACIÓ  
D'ÀREA DE SERVEI, CLAU 32, PER LA FINCA 35 DEL POL. 35, SITUADA AL VIAL  
SALOU-CAMBRILS (CAMÍ DE CAVET)  
SALOU**

(Document per aprovació provisional)

---

**- B. ANNEX 3. PLÀNOLS**





AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP 34 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA QUALIFICACIÓ D'ÀREA DE SERVEI, CLAU 32, PER LA FINCA POL. 35 PARC. 35 SITUADA AL VIAL SALOU - CAMBRILS (CAMÍ DE CAVET)

01

Arquitecte Municipal

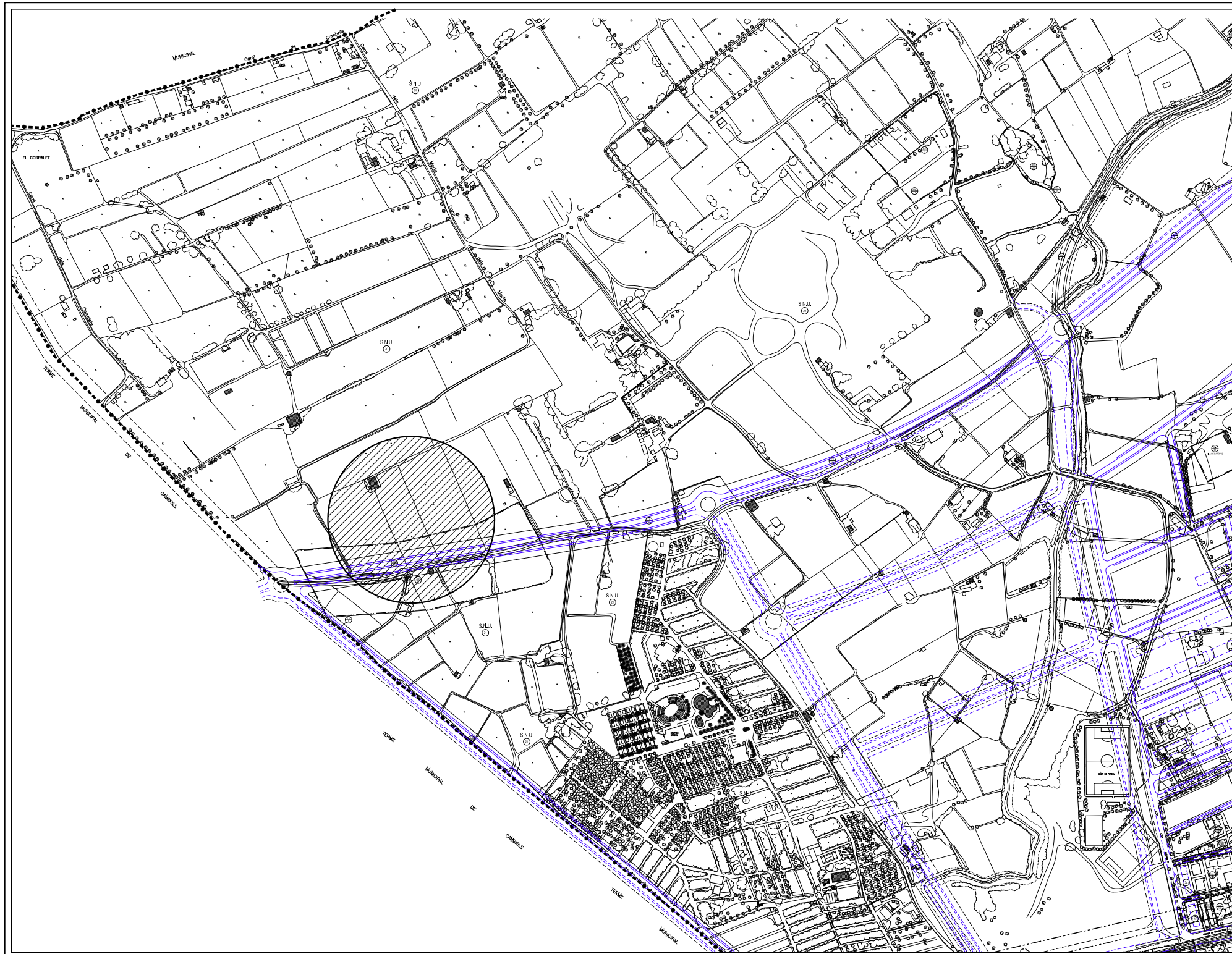
SITUACIÓ

Lluís M. Serra i Solà

Arxiu:P01-MP34-prov

Escala: 1/20,000

Data: Octubre 2008



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA QUALIFICACIÓ D'ÀREA DE SERVEI, CLAU 32,  
34 PER LA FINCA POL. 35 PARC. 35 SITUADA AL VIAL SALOU - CAMBRILS ( CAMÍ DE CAVET)

02

Arquitecte Municipal

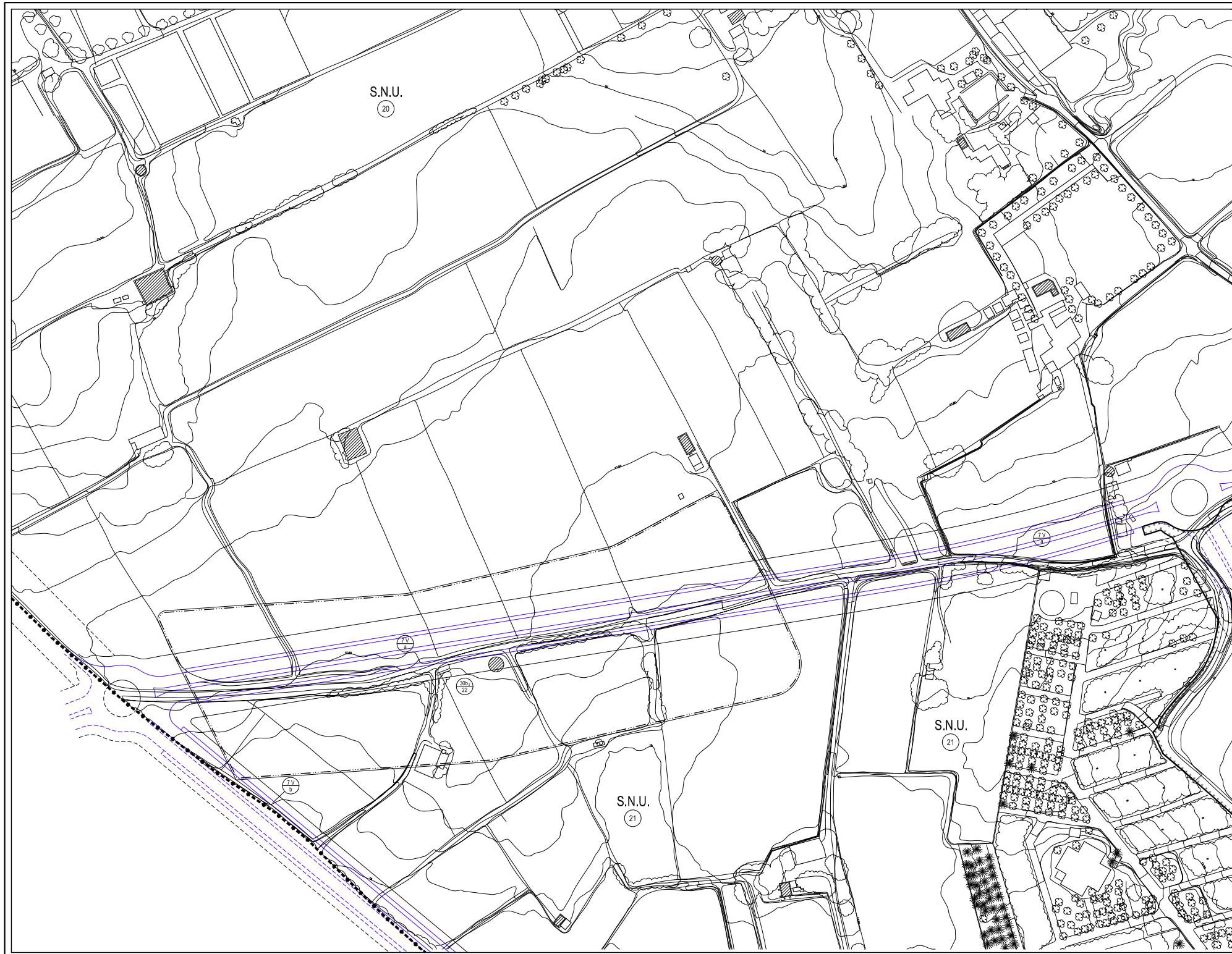
EMPLAÇAMENT

Lluís M. Serra i Solà

Arxiu: P02-MP34-prov

Escala: 1/5,000

Data: Octubre 2008



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP 34 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA QUALIFICACIÓ D'ÀREA DE SERVEI, CLAU 32, PER LA FINCA POL. 35 PARC. 35 SITUADA AL VIAL SALOU - CAMÍ DE CAVET

03

Arquitecte Municipal

P.O.U.M. VIGENT

Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P03-MP34-prov

Escala: 1/2,000

Data: Octubre 2008



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA QUALIFICACIÓ D'ÀREA DE SERVEI, CLAU 32, 34 PER LA FINCA POL. 35 PARC. 35 SITUADA AL VIAL SALOU - CAMÍ DE CAVET

04

Arquitecte Municipal

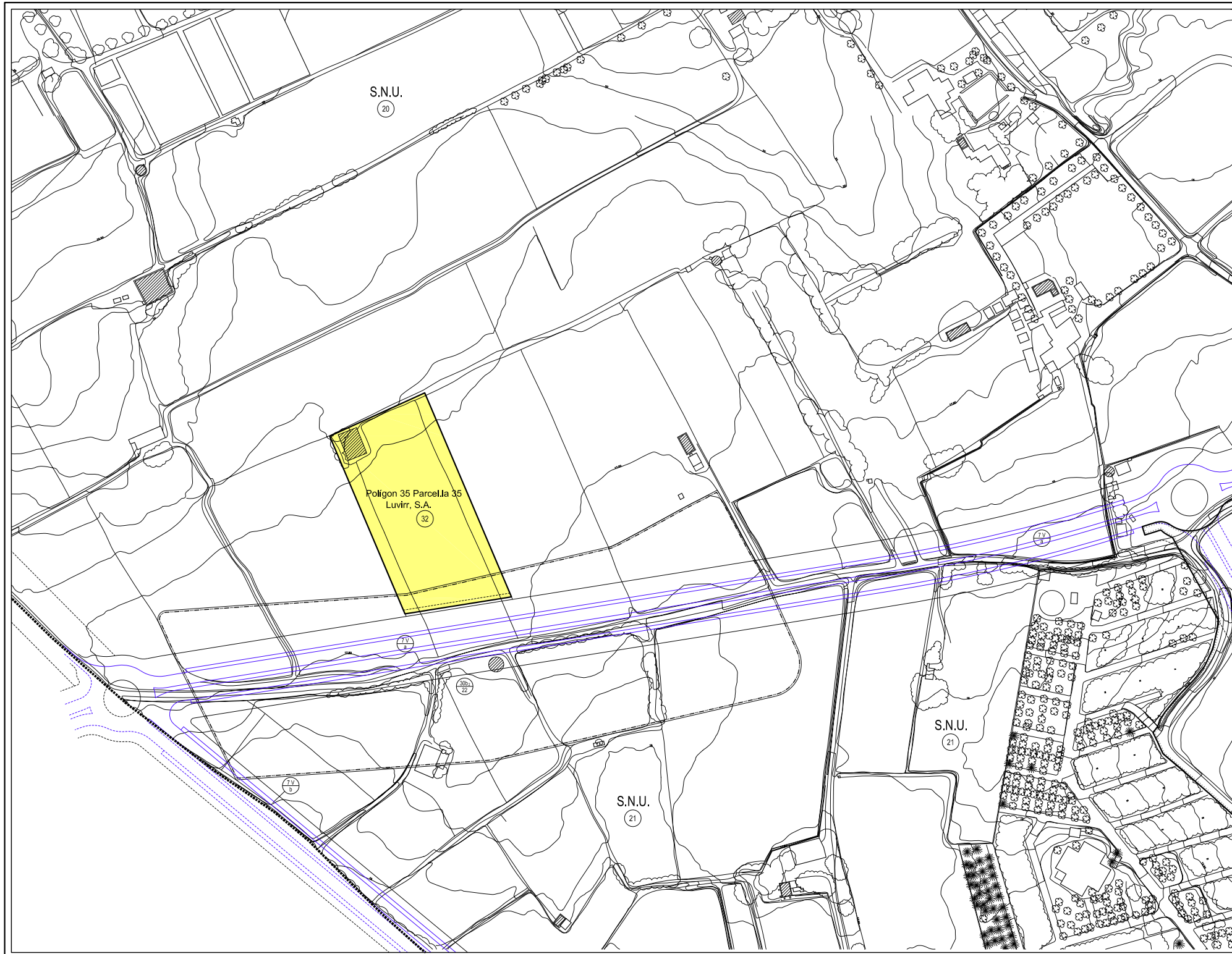
P.O.U.M. MODIFICAT

Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P04-MP34-prov

Escala: 1/2.000

Data: Octubre 2008



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA QUALIFICACIÓ D'ÀREA DE SERVEI, CLAU 32,  
34 PER LA FINCA POL. 35 PARC. 35 SITUADA AL VIAL SALOU - CAMÍ DE CAVET

05

Arquitecte Municipal

FINCA AFECTADA

Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P05-MP34-prov

Escala: 1/2.000

Data: Octubre 2008