

AJUNTAMENT DE SALOU

Serveis Tècnics Municipals

Planejament

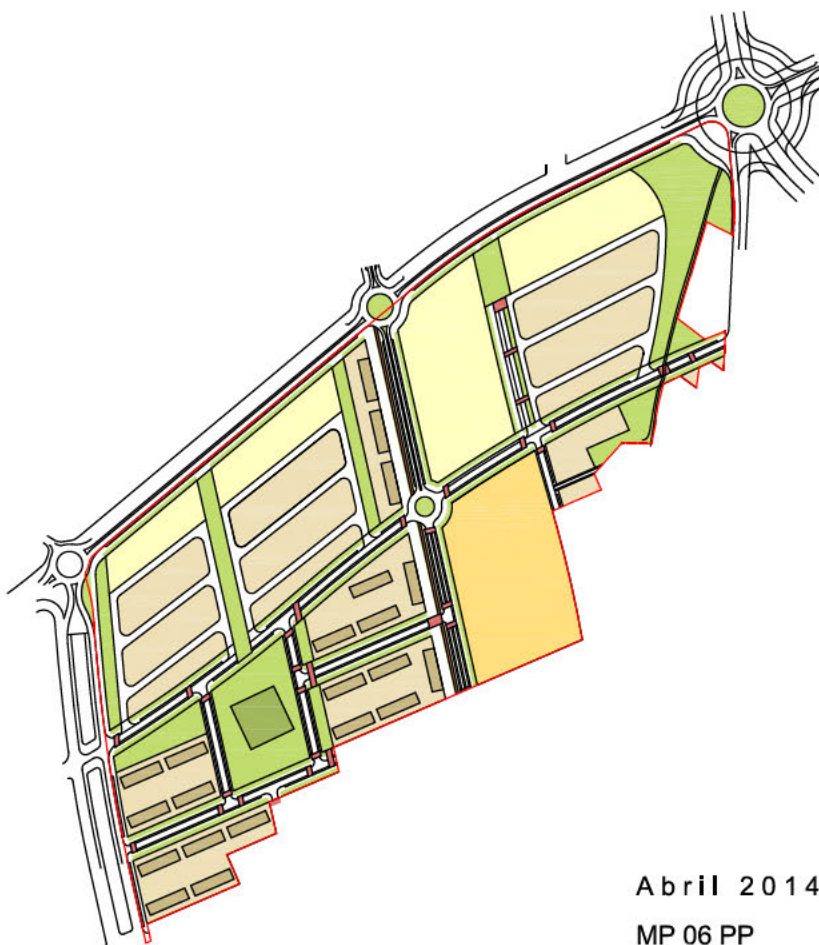


SALOU

TARRAGONÈS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2, DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA PER A ÚS COMERCIAL ALIMENTARI.

Aprovat Inicialment el 12 de novembre de 2013



Abril 2014

MP 06 PP

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA
D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2, DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL
DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA PER A ÚS
COMERCIAL ALIMENTARI
(Document per aprovació definitiva)**

El present document de Modificació Puntual del punt 3.7 de la normativa d'aplicació als solars de la Zona C, Subzona C2, de l'àmbit del Pla Parcial del Sector-01, referent a la superfície mínima de parcel·la per a ús comercial alimentari, es redacta en base al Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010) (consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost -DOGC 6077, de 29.2.2012-, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres -DOGC 5931, de 29.7.2011); el Decret 305/2006 Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), i segons el que especifica el mateix Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou, aprovat definitivament en data 1 de d'octubre de 2003, per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, i Publicat al DOGC el 19 de desembre de 2003.

Pel que fa a la documentació que ha de contenir la present modificació, l'art. 96 del TRLU estableix el següent:

"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. 97 del citat Text Refós.

Per tant i d'acord amb el que estableix l'Art.66 del TRLU, els documents que integren el Plans Parcials Urbanístics, així com la present proposta de Modificació Puntual del punt 3.7 de la normativa d'aplicació als solars de la zona c subzona c2, del Pla Parcial del Sector-01 són els següents :

- A. MEMÒRIA**
- B. PLÀNOLS**
- C. NORMES URBANÍSTIQUES**
- D. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**
- E. PRESSUPOSTOS DE LES OBRES I SERVEIS**
- F. PLA D'ETAPES**
- G. DIVISIÓ POLIGONAL, SI S'ESCAU**
- H. JUSTIFICACIÓ SOBRE LA MOBILITAT SOSTENIBLE**
- I. DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL**
- J. PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL, SI S'ESCAU**

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA
D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2, DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL
DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA PER A ÚS
COMERCIAL ALIMENTARI
(Document per aprovació definitiva)**

INTRODUCCIÓ

A- MEMÒRIA

- 1- Àmbit d'aplicació
- 2- Antecedents
- 3.- Objecte de la Modificació
- 4- Planejament vigent i proposta del planejament modificat
- 5- Justificació de la proposta.
Art. 97. Referent a la concurrència interessos públics i privats, i Art 3 i 9 de desenvolupament sostenible
- 6.- Propietaris Afectats
- 7.- Aplicació de DL 1/2010
7.1. Quantificació del increment de reserves mínimes i del 10% increment valor urbanístic
- 8.- Trama Urbana Consolidada

ANNEXES

- 1- Valoració
- 2- Plànol vigent de la TUC i resolució Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme.

B- PLÀNOLS

1. Situació
2. Emplaçament
3. Ordenació General del Sòl
4. Finques afectades i gàlibs.

C- NORMES URBANÍSTIQUES

- 1- Normativa vigent punt 3.7 Zona C. Subzona C2
- 2- Proposta normativa modificada, punt 3.7 Zona C. Subzona C2

D- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

E- PRESSUPOST DE LES OBRES I ELS SERVEIS

F- PLA D'ETAPES

G- DIVISIÓ POLIGONAL , SI S'ESCAU

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA
D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2, DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL
DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA PER A ÚS
COMERCIAL ALIMENTARI
(Document per aprovació definitiva)**

H- JUSTIFICACIÓ SOBRE LA MOBILITAT SOSTENIBLE

I- DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL

J- PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL, SI ESCAU.

El present document de Modificació Puntual, no té incidència en cap determinació de la documentació especificada en els apartats D, E, F, G, I i J i per tant, cal entendre reproduïda en aquest document tota la documentació continguda en el Pla Parcial Urbanístic. Sector 01. Barenys.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA
D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2, DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL
DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA PER A ÚS
COMERCIAL ALIMENTARI
(Document per aprovació definitiva)**

INTRODUCCIÓ

En data 12 de novembre de 2013 es va aprovar inicialment la Modificació Puntual del punt 3.7 de la normativa d'aplicació als solars de la zona C subzona C2, de l'àmbit pla parcial del Sector-01, referent a la superfície mínima de parcel·la per a ús comercial alimentari.

En el corresponent tràmit d'exposició pública, no s'ha rebut cap al·legació.

Pel que fa els informes emesos pels organismes:

En data 23 de gener de 2014 s'emet informe favorable, per part de la Direcció General de Comerç, que conté les següents prescripcions:

- Correcció de l'errada material relativa a la normativa vigent, substituint "Decret legislatiu" per "Decret Llei"
- Incorporació de la següent prescripció a la normativa del document de planejament: "*Respecte la dotació de places d'aparcament relacionada amb els grans establiments comercials, i atès que aquesta Modificació preveu un "mínim d'una unitat per cada 100m2 construïts" tot i que caldrà tenir en compte" l'especificat a la legislació sectorial vigent", cal que la dotació esmentada s'adeqüi al que determina l'article 12 del Decret 378/2006, pel qual es desplega la Llei 18/2005, d'equipaments comercials, i que continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria Tercera del Decret llei 1 /200, el qual estableix que la dotació de places pels grans establiments comercials ha de ser "en el tràmit de planejament urbanístic (...) com a mínim , de 2 places per cada 100 m2 edificats". No obstant, en el moment de la materialització de l'ús comercial, el càlcul de la dotació de places s'ha de realitzar segons la "tipologia comercial" que s'implanti i sempre "per cada 100 m2 de superfície de venda", d'acord amb l'article 12.3 de Decret 378/2006 esmentat.*

En data 9 d'abril de 2014, la CTUT, ha emès informe favorable si bé, tenint en compte les consideracions efectuades referides a:

- La recomanació d'aportar major motivació pel que fa a la consideració que aquesta modificació de planejament s'encabeix en les actuacions aïllades de dotació, regulades a l'apartat 3 de la disposició addicional segona del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/20120, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA
D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2, DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL
DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA PER A ÚS
COMERCIAL ALIMENTARI
(Document per aprovació definitiva)**

- La detecció d'un error material en l'articulat normatiu, concretament a l'apartat 3.7.2. Condicions de parcel·la de la Zona C subzona C2 modificada. En el cas de parcel·les superiors a 7.000 m², les superfícies de venda serà superior a 2.500 m² per tant caldrà esmenar tota referència a igual a 2.500 m², en coherència amb l'apartat 3.7.5 Condicions d'ús, també modificat.

En conseqüència, es redacta el present document que incorpora les prescripcions efectuades segons informes esmentats.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA
D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2, DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL
DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA PER A ÚS
COMERCIAL ALIMENTARI
(Document per aprovació definitiva)**

A.- MEMÒRIA

1- Àmbit d'aplicació

La situació de l'àmbit objecte de modificació, està situat al nord-est del casc urbà de Salou, a la Zona C, Subzona C2, equipament privat, de l'àmbit desenvolupat com a Pla parcial del Sector-01. Limita a sud amb l'àmbit desenvolupat de l'antic Pla Parcial PPR-1, per l'est amb el Camí de la Torre, per l'Oest amb la prolongació del Carrer Barenys, i pel nord amb el Vial de Cavet o vial Salou-Cambrils.

Es tracta d'uns terrenys situats a nord de la recent urbanització del PPR1, amb una zonificació que ordena l'àmbit segons una trama ortogonal, com a prolongació de la vialitat provenint de l'esmentat PPR-1.

La zona C, subzona C2, d'equipament privat, esta conformada per tres parcel·les, totalment urbanitzades, denominades, 1C2 de superfície 6.207,88 m2, 2C2 de superfície 9.144,07 m2 i 3C2 de superfície 14.245,81m2.

2- Antecedents

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de data 1 de desembre de 2004 va aprovar Definitivament el Pla Parcial Urbanístic del Sector 01 de Salou. Fent-se executiu en data 11 de març de 2005 de publicació. (DOGC)

En data gener de 2007 es va redactar un document de modificació del Pla Parcial, (MP01 SECTOR 01) el qual es va aprovar definitivament el 26 de juliol de 2007, amb data de publicació al BOP de l'1 de setembre de 2007.

Posteriorment es redacta un nou document de modificació puntual, (MP04 SECTOR 01), el qual es va aprovar definitivament el 16 de febrer de 2011, que modifica l'anterior, pel que fa a la inclusió de l'ús comercial i l'ús comercial alimentari, a la subzona C2, equipaments privats, ús que estava permès en el POUM 2003, per aquest àmbit, (art.324.4), si bé el Pla Parcial, tant el de 2004 com la modificació de 2007, no varen contemplar-lo, en la Subzona C2, permetent-lo ubicar exclusivament, a les plantes baixes de la Subzona A2, responent aquesta regulació, a que en aquell moment es pretenia la redacció d'un Pla Especial de Comerç que regulés entre altres aspectes, la ubicació dels equipaments comercials i que finalment no es va contemplar.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA
D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2, DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL
DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA PER A ÚS
COMERCIAL ALIMENTARI
(Document per aprovació definitiva)**

Així doncs, pel que fa als usos de la Subzona C2, zones d'equipament, s'establien els usos següents:

Residència especial, Educatiu, Cultural, Sanitari assistencial, Esportiu i Administratiu..(3.7.5.)

Aprovada definitivament la modificació MP04 del SECTOR 01, en data febrer de 2011, es va portar a terme sobre la parcel·la 2C2, propietat patrimonial de l'Ajuntament de Salou, la tramitació d'una concessió d'un Dret de Superfície, per a la instal·lació d'una superfície comercial alimentaria, superior als 2.500 m2 de superfície de venda concessió finalment atorgada a la societat [REDACTED] en data abril de 2013.

En data 1 de juny de 2013, s'atorga llicència d'obra per a la construcció sobre la parcel·la 2C2, d'un gran establiment comercial territorial GECT, de 2.922 m2 de superfície de venda, estant actualment en construcció.

3- Objecte de la Modificació

La modificació, MP04 del SECTOR 01, aprovada definitivament el 16 de febrer de 2011, tenia per objecte la inclusió de l'ús comercial i l'ús comercial alimentari, a la subzona C2, equipaments privats, si bé limitava la ubicació de l'ús comercial alimentari a superfícies de parcel·la superiors a 7.000 m2.

Donat que, per la regulació sectorial, DECRET LLEI 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, en el seu art.6 es regula la Classificació per categoria d'establiment, amb funció de la seva superfície de venda, sembla lògic que en funció de les necessitat pròpies de superfície de parcel·la dels diferents tipus d'establiments, aquells que es puguin ubicar en parcel·les inferiors a la que permet avui la normativa en aquest sector, 7.000m2 superfície mínima, s'hi puguin ubicar i per tant l'objecte de la present modificació es regular la superfície mínima de parcel·la en funció dels diferent tipus d'establiments comercials i concretament alimentaris.

4- Planejament vigent i proposta del planejament modificat

El planejament vigent d'aplicació en el àmbit objecte de modificació, Zona C, Subzona C2, és el POUM, 2003, el Pla Parcial aprovat definitivament el 26 de juliol de 2007, i la modificació del Pla Parcial aprovada definitivament el 16 de febrer de 2011, que modifica l'anterior, pel que fa a la inclusió de l'ús comercial i l'ús comercial alimentari, a la Subzona C2, equipaments privats.

Pel que fa a la regulació concreta de la Zona C, Subzona C2, la última modificació aprovada definitivament el 16 de febrer de 2011 determina:

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA
D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2, DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL
DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA PER A ÚS
COMERCIAL ALIMENTARI
(Document per aprovació definitiva)**

**3.7.- ZONA C . SUBZONA C 2
EQUIPAMENT**

3.7.1- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada.

3.7.2.- Condicions de parcel·la

1. *La superfície mínima de parcel·la serà de 4.500 m².*
2. *La façana mínima de la parcel·la s'estableix en 50 m.*
3. ***La superfície mínima de parcel·la per a la implantació d'una superfície comercial alimentària serà de 7.000m²***

3.7.3.- Condicions d'edificació

1. *L'índex d'edificabilitat màxima es fixa en 1 m²/m² sostre /m² sòl.*
2. *L'ocupació màxima de l'edificació sobre la parcel·la serà del 30 %.*
3. *El nombre màxim de plantes serà de 4, corresponent a PB + 3, amb una alçada màxima de 14 m. S'hauran de complir simultàniament els dos paràmetres alçada màxima i nombre màxim de plantes.*
4. *La separació mínima de la façana de l'edificació respecte les llindes és la següent:*
Vial Cambrils – Salou : 25 m des de la línia d'explanació que es corresponen amb 14 m des de la línia de façana.
Resta de vials: 5 m
5. *La separació mínima entre edificis d'una mateixa parcel·la serà de 8 m. En el càlcul d'aquesta dimensió es comptabilitzaran els cossos sortints.*
6. *La previsió de places d'aparcament serà com a mínim d'una unitat per cada 100 m² construïts, amb tot, caldrà tenir en compte els mínims que per a cada ús fixa el P.O.U.M., així com l'especificat a la legislació sectorial vigent.*

Aquestes places s'hauran de situar sota la projecció de l'edificació i no podran ubicar-se als espais exteriors, a excepció de superfícies comercials, que si podran situar-se en superfície, amb les condicions especificades a l'Art.3.7.4.

7. En el cas d'ús comercial, s'estarà als paràmetres definits anteriorment ,a excepció de:

- 7.1-*L'ocupació màxima de l'edificació sobre la parcel·la serà del 50 %.*
- 7.2- *Es permetrà l'ús d'aparcament en superfície*
- 7.3- *La zona enjardinada no pavimentada no serà inferior al 10% de la superfície total del solar.*
- 7.4- ***Per a l'ús comercial "alimentari" s'estableix una superfície mínima de 7.000 m² de solar.***

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA
D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2, DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL
DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA PER A ÚS
COMERCIAL ALIMENTARI
(Document per aprovació definitiva)**

3.7.4.- Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

En els espais de la parcel·la lliures d'edificació, la zona enjardinada no pavimentada no serà inferior al 30% de la superfície total del solar. Els projectes que es presentin per obtenir llicència d'obres hauran d'incorporar el corresponent detall de l'enjardinament d'aquests àmbits, conforme l'establer pel P.O.U.M. En parcel·les amb l'ús comercial, aquest espai no serà inferior al 10% i es permetrà l'ús d'aparcament, si bé amb la obligació de que estigui arbrat.

3.7.5.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents, bé siguin de titularitat privada o pública, amb les condicions que s'indiquen:

<u>Ús principal</u>	<u>Localització</u>
<i>Residència especial</i>	<i>Edifici exclusiu</i>
<i>Educatiu</i>	<i>Edifici exclusiu</i>
<i>Cultural</i>	<i>Edifici exclusiu</i>
<i>Sanitari-assistencial</i>	<i>Edifici exclusiu</i>
<i>Esportiu</i>	<i>Edifici exclusiu</i>
<i>Administratiu</i>	<i>Edifici exclusiu</i>
<i>Comerç</i>	<i>Totes les plantes</i>
<i>Comerç alimentari</i>	<i>Totes les plantes (amb superfície mínima de solar de 7.000 m2)</i>

3.7.6.- Observacions

Pel que fa als equipaments comercials, s'estarà en compliment amb el Decret Legislatiu DL 1/2009 del 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials vigent en aquest moment, o amb la que li sigui d'aplicació, així com a les disposicions del propi POUM.

En quan a la Mobilitat s'estarà en compliment amb el DL 344/2006 de 19 de setembre referent a la Regulació dels Estudis de Mobilitat generada, o amb la regulació que li sigui d'aplicació, així com amb les disposicions del propi POUM.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA
D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2, DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL
DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA PER A ÚS
COMERCIAL ALIMENTARI
(Document per aprovació definitiva)**

5- Justificació de la Proposta. Art. 97. Referent a la concurrència interessos públics i privats i Art 3 i 9 de desenvolupament sostenible

Com s'ha dit en els apartats anteriors, el POUM 2003, que delimitava el Sector-01, permetia entre altres usos, l'ús comercial. En la redacció del Pla Parcial de 2004, i 2007, es varen limitar els usos permesos pel POUM, concretament l'ús comercial en la Zona C, Subzona C2, permetent-se en les altres zones, com a conseqüència de la voluntat del moment d'establir una regulació per la ubicació dels establiments comercials en diferents indrets del municipi, regulació que es va pretendre portar a terme mitjançant un Pla especial de Comerç, que es va aprovar definitivament per la CTUT en data 6 d'abril de 2011, però que finalment no va contemplar l'esmentada regulació d'establiments comercials.

Donada la ordenació particular i específica del municipi de Salou, aquesta ha comportat que tant el PGOU de 1992, com el vigent POUM de 2003, facin pràcticament impossible ubicar en el terme municipal superfícies comercials de més de 600-700 m², com així es pot observar actualment, en comparació amb altres municipis veïns, els quals disposen d'una gran oferta de superfícies comercials bàsicament alimentaries en tots els formats.

Aquest fet, comporta que la població de Salou, tingui que desplaçar-se a municipis de l'entorn per poder fer efectiva la compra no quotidiana.

Aquesta circumstància, va induir a que l'any 2010 es tramités una Modificació puntual del Pla Parcial de Sector-01, a l'efecte de possibilitar la instal·lació de l'ús comercial i conseqüentment de superfícies comercials alimentaries en l'àmbit limítrof del Sector-01, amb el vial de Cavet (vial Salou- Cambrils) i concretament sobre la Zona C, Subzona C2.

Aquesta nova regulació es va fer efectiva amb l'aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla Parcial en data 16 de febrer de 2011, si bé es regulava que per la implantació de superfícies comercials alimentaries era necessària una parcel·la superior als 7.000 m² de superfície, sense analitzar el dimensionat de la pròpia superfície i sense regular-ho en base a les determinació de la legislació sobre equipaments comercials DLL 1/2009, concretament pel que fa a la classificació per raó de la superfície de venda, art 6.1,a). on s'estableix:

-PEC, petits establiments de superfície de venda inferior a 800 m².

-MEC, Mitjans establiments de superfície de venda entre 800 i 1.300 m².

-GEC, Grans establiments comercials de superfície de venda entre 1.300 i 2.500 m².

-GETC, Grans establiments comercials territorials, de superfície de venda superior als 2.500 m²

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA
D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2, DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL
DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA PER A ÚS
COMERCIAL ALIMENTARI
(Document per aprovació definitiva)**

Amb la regulació establerta a l'àmbit per la normativa vigent, s'aprecia una disfunció entre superfície de venda i la superfície de parcel·la necessària per la ubicació dels diferents tipus d'establiments comercials.

Efectivament, els operadors d'establiments fins a 1.300 m² de superfície de venda, actualment majoritaris, no tenen necessitat de parcel·les de més de 4.500-5000 m² de superfície i per tant la regulació actual, discrimina aquest tipus d'establiment, ja que el cost del sòl de la superfície mínima actual dificulta l'equilibri comercial de la implantació de superfícies inferiors a las de 2.500 m² de superfície de venda, fet que seguiria comportant que la població de Salou no disposés d'aquests tipus d'establiments i per tant s'obligaria a fer-ne ús dels mateixos, fora del municipi de Salou, és a dir en altres municipis de l'entorn.

Si en la majoria de poblacions es dona servei als seus ciutadans, en el sentit de poder optar a una amplia oferta i varietat d'establiments comercials, concretament alimentaris, sembla doncs lògic que Salou corregeixi aquesta disfunció producte del seu planejament i mitjançant ajustos en el mateix, amb la present modificació, permeti la implantació de mitjanes superfícies comercials, actualment donades les circumstàncies del moment, molt demandades per la població.

Altre aspecte positiu de la proposta és el increment de generació d'activitat que es produirà a la zona, per possibles implantacions comercials, que ajudaran possiblement a la dinamització i a la consolidació d'assentament urbans, objectiu pel que es va desenvolupar urbanísticament l'àmbit del Sector-01.

Pel que fa a la necessitat de la modificació, després de tot el que s'ha expressat anteriorment, on s'ha manifestat la poca implantació d'establiments comercials alimentaris en el municipi tot i existir una demanda creixent per part de la població de disposar d'aquets tipus d'establiments, es fa del tot necessari adaptar el planejament vigent a las demandes i realitats socioeconòmiques i urbanes del municipi, fet que comporta tramitar la present modificació.

Pel que fa a la oportunitat, actualment els desenvolupaments urbanístics s'han vist frenats per la gran crisi existent, que afecta de ple el mercat immobiliari, fet que ha comportat que àmbits totalment urbanitzats, esdevinguts urbans, estiguin en un procés d'hivernació degut a la inactivitat del sector.

Per contra existeixen sectors que tot i dependre indirectament del desenvolupament urbà, estant en plena expansió, cas dels de comerç alimentari de distribució, per tant es presenta la oportunitat d'unir el desenvolupament previst en el àmbit i la expansió del sector de la distribució, per tal de materialitzar nous establiments que ajudin a consolidar el desenvolupament i donin resposta a les demandes socioeconòmiques i naturalment, per fer-ho possible, cal adequar el planejament a aquestes noves circumstàncies.

Pel que fa a la conveniència, el planejament actual no permet en el àmbit establiments comercials alimentaris de petit format, que són els majoritàriament implantats en els àmbits urbans, per tant, amb tot el que s'ha expressat i essent Salou un municipi de més de 27.000 habitants, sembla del tot convenient disposar d'establiments comercials de petit format i per tant es fa necessari modificar el planejament a l'efecte de adaptar-lo les noves demandes i realitats, sempre que aquestes representin un bé al

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA
D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2, DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL
DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA PER A ÚS
COMERCIAL ALIMENTARI
(Document per aprovació definitiva)**

desenvolupament urbanístic del municipi, un benefici pels interessos municipals, i un benefici també pels ciutadans, obtingut aquest, per l'ampliació de la oferta i per la creació de nous llocs de treballs, tant demandats en aquests moments.

Pel que fa a l'interès públic, aquest es justifica en la dinamització de les activitats al municipi, la millora de l'oferta dels serveis dins al propi municipi, la creació de nous llocs de treball, i tot allò que indirectament comporta a nivell de generació d'economia la materialització de l'activitat. Pel que fa al interès privat, aquest queda suficientment demostrat per l'interès d'operadors dels sector comercial i comercial alimentari en implantar-se en el municipi, com s'ha observat en el concurs per la concessió del dret de superfície realitzat per l'Ajuntament i per les diferents iniciatives d'índole comercial i comercial alimentari que han plantejat diferents operadors.

Amb el que s'ha exposat anteriorment, s'entén que es raona i justifica la necessitat de la iniciativa de la proposta de modificació, la qual respon a la vegada a l'oportunitat i conveniència de poder consolidar nous establiments comercials al municipi, tot millorant el nivell d'oferta avui existent a la vegada que es dona resposta a les demandes i necessitats socioeconòmiques del moment.

Conseqüència de tot l'anterior és que els interessos públic i privats són concurrents en la proposta de modificació puntual del punt 3.7 de la normativa d'aplicació als solars de la Zona C, Subzona C2, de l'àmbit del Pla Parcial del Sector-01, referent a la superfície mínima de parcel·la per a ús comercial alimentari, donant per tant compliment al que determina l'art 97 del TRLU.

Pel que fa a la implantació en el territori del nou ús, respecte als aspectes medi ambientals, que comporten la preservació dels recursos naturals, dels valors paisatgístic, arqueològics, històrics i culturals a fi de germanitzar la qualitat de vida de les generacions futures, que explicita el concepte de desenvolupament sostenible, contingut en l'art 3, del TRLU, la present modificació donat el seu mínim abast, no té incidència en cap d'ells, ja que aquets varen ser valorats i analitzats en la conformació de l'ordenació, primerament en la redacció del POUM que va delimitar el sector i posteriorment al la redacció i tramitació del Pla Parcial, que ordenava i regulava de forma més precisa i concreta l'àmbit.

En conseqüència, la present modificació de la superfície mínima de la parcel·la per la implantació d'establiments comercials alimentaris en Zona C, Subzona C2, no altera les característiques i finalitats bàsiques preteses inicialment pel planejament en aquest àmbit, y tampoc comporta cap variació substancial del mateix, per tant, amb tot l'exposat anteriorment, queda justificat l'objecte de la present modificació.

6- Propietaris afectats

Els propietaris afectats de la zona C, Subzona C2, objecte de la modificació són:

- Parcel·la 1C2 de superfície 6.207,88 m2,
propietat de [REDACTED] [REDACTED] 43840 Salou

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA
D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2, DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL
DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA PER A ÚS
COMERCIAL ALIMENTARI
(Document per aprovació definitiva)**

- Parcel·la 2C2 de superfície 9.144,07 m2,
propietat Ajuntament de Salou
(dret de superfície a favor de [REDACTED], per un termini de 40 anys)

- Parcel·la 3C2 de superfície 14.245,81,
- propietat Ajuntament de Salou.

7- Aplicació de DL 1/2010

Si bé la present modificació, de forma genèrica comporta només la modificació de la superfície mínima de la parcel·la per la implantació d'establiments comercials alimentaris, regulada en el planejament vigent d'aplicació, específicament en la normativa continguda el Pla Parcial, que ha permès el desenvolupament de l'àmbit, punt 3.7 Zona C. Subzona C2 i concretament en els punts:

3.7.2.- Condicions de parcel·la

4. *La superfície mínima de parcel·la per a la implantació d'una superfície comercial alimentària serà de 7.000m2*

3.7.3.- Condicions d'edificació

7. *En el cas d'ús comercial, s'estarà als paràmetres definits anteriorment ,a excepció de:*

7.4- *Per a l'ús comercial "alimentari" s'estableix una superfície mínima de 7.000 m2 de solar.*

3.7.5.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents, bé siguin de titularitat privada o pública, amb les condicions que s'indiquen
Comerç alimentari *Totes les plantes (amb superfície mínima de solar de 7.000 m2)*

Al tractar-se doncs, d'una Modificació Puntual de la normativa d'aplicació, en un sòl urbà consolidat, provinent del desenvolupament de l'àmbit delimitat pel Sector-01, que comporta una modificació de la superfície mínima de la parcel·la, per l'ús comercial alimentaria ,és a dir que solars inferiors a 7.000 m2 i superiors a 4.500 m2 de superfície, puguin tenir ús comercial alimentari, limitat a 1.300 m2 de superfície de venda, resulta que aquesta condició afecta directament a la parcel·la 1C2, i per tant ens trobem per aquesta parcel·la, davant d'una "**actuació de transformació urbanística de dotació**", ja que es produeix sobre un sòl que actualment té la condició de sòl urbà consolidat, i que l'objecte de la modificació tot i no comportar una reordenació general de l'àmbit, dona lloc a la transformació dels usos preexistents en la mateixa, permetent un nou ús, com és l'ús comercial alimentari, que no tenia.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA
D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2, DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL
DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA PER A ÚS
COMERCIAL ALIMENTARI
(Document per aprovació definitiva)**

Conseqüència de l'anterior, és que li seria d'aplicació sobre aquesta parcel·la 1C2, pel que fa a la incorporació d'aquest nou ús, la **DA 2ª, Actuacions de transformació urbanística**, del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU) consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer de 2012.

Disposició addicional Segona

Actuacions de transformació urbanística:

.../...

*3. A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, són **actuacions de transformació urbanística de dotació** aquelles actuacions aïllades previstes en modificacions del planejament, sobre terrenys que en origen tenen la **condició de sòl urbà consolidat**, i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, **dóna lloc a la transformació dels usos preexistents** o a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments prevista a l'article 100.4.*

*4. En les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3, els propietaris han de cedir el percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic que correspongui d'acord amb l'article 43.1. El compliment dels deures dels propietaris es fa efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar, el qual es pot referir a una única finca. En el cas que el planejament determini que, pel fet que hi concorrin les circumstàncies a què fan referència els articles 43.3 i 100.4.c, respectivament, el compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació i el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 100.4 es poden substituir per llur equivalent dinerari, ha d'incloure el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació i els propietaris poden complir el deure de pagament substitutori de les cessions, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior o **l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació** i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.*

Pel que fa a la justificació de que és d'aplicació la DA 2ª, transcrita, aquesta ho és, pel fet que la modificació de la superfície de parcel·la mínima, comporta que sobre aquestes noves parcel·les mínimes de 4.500 m2, s'hi podran ubicar nous usos no permesos anteriorment com son el Comercial Alimentari fins a una superfície de venda de 2.500 m2, el que significa que la parcel·la 1C2, com ja s'ha dit, queda afectada per aquest nou ús permès i no previs en el planejament vigent fins la data.

Cal també comentar que l'ús comercial efectivament existia i que el comercial alimentari també, amb uns requisits de parcel·la mínima de 7.000 m2, però donades les dimensions de la parcel·la mínima, aquest ús de comercial alimentari, només es permetria realment sobre la parcel·la 2C2 de superfície 9.144 m2 i la

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA
D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2, DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL
DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA PER A ÚS
COMERCIAL ALIMENTARI
(Document per aprovació definitiva)**

3C2 de superfície 15.269 m2, mentre que per la 1C2 no es permetia al tenir una superfície de 6.206 m2 inferiors als 7.000 que es determinava com a parcel·la mínima.

Donada aquesta situació urbanística, com ja s'ha manifestat en el punt 5. de la memòria del present document Justificació de la proposta, els operadors d'establiments mitjans, fins a 1.300 m2 de superfície de venda, actualment majoritaris, els quals volen instal·lar-se en el municipi, no tenen necessitat de parcel·les de més de 4.500 m2 de superfície de sòl i per tant la regulació actual, discrimina aquest tipus d'establiment, ja que el cost del sòl de la superfície mínima actual dificulta l'equilibri comercial de la implantació d'aquestes.

És doncs en base a l'anterior que s'ha proposat modificar la superfície mínima de la parcel·la per a ús comercial alimentari i aquesta modificació afecta concretament a la parcel·la 1C2, pel que suposa una transformació d'ús, al passar pel que fa a l'ús comercial genèric a l'ús comercial alimentari i conseqüentment al ser un sòl urbà consolidat, tot i que la modificació no comporta una reordenació general de l'àmbit, però sí dona lloc a la transformació dels usos preexistents, que li sigui d'aplicació, el que determina punt 3. de la DA2ª del TRLU.

Pel que fa a les reserves per a sistemes urbanístics Art 100 del TRLU.

Article 100

Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics

.../...

3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

4. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA
D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2, DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL
DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA PER A ÚS
COMERCIAL ALIMENTARI
(Document per aprovació definitiva)**

- a) *Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.*
- b) *Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.*
- c) *En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.*

Pel que fa a la cessió de sòl amb aprofitament, art. 43 del TRLU:

Article 43

Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

- b) *En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.*

En aplicació de l'anterior cal fer efectiu:

-Art. 100.4.a) i 100.3. Reservar 7,5m2 de sòl/ 100 m2 de sostre de nou ús, per a zones verdes i espais lliures i equipaments públics

-Art. 43.1.b) Cedir el 10% de l' increment de l'aprofitament urbanístic que comporta l'actuació de dotació.

-Art. 100.4.c) i DA 2ª.4 Les cessions en cas de no es puguin emplaçar en el mateix solar, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic i fer-se efectiu en el moment d'atorgament de la llicència

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA
D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2, DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL
DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA PER A ÚS
COMERCIAL ALIMENTARI
(Document per aprovació definitiva)**

7.1. Quantificació de l'increment de les reserves mínimes i del 10% de l' increment valor urbanístic de la parcel·la 1C2

7.1.1. Reserves mínimes

Pel que fa al càlcul de les reserves mínimes cal, en base a la superfície solar 6.207,28 m², i l'edificabilitat de 1m²st/m²s, que comporta poder edificar 6.207,28 m² de sostre, cedir 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre del nou ús, és a dir 465,59 m² els quals cal quantificar dinerariament. (veure annex 1)

7.1.2. 10% increment valor urbanístic.

En data 21 de juny de 2007, es va aprovar definitivament la reparcel·lació del Sector-01, atorgant a la parcel·la 1C2 el valor de 1.255.279 € amb els aprofitaments i usos que determinava el Pla Parcial. La present modificació incrementa els usos admesos amb un nou ús de comercial alimentari a la parcel·la 1C2, el que comporta un increment del valor de la parcel·la i que cal valorar. (veure annex 1)

8- Trama Urbana Consolidada.

En data 30 de maig de 2013, el Director General d'Urbanisme va resoldre aprovar la modificació de la trama urbana consolidada del municipi de Salou, el qual es va publicar al DOGC en data 11 de juny de 2013. (veure annex 2) (s'adjunta resolució i plànol vigent de la TUC)

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA
D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2, DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL
DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA PER A ÚS
COMERCIAL ALIMENTARI
(Document per aprovació definitiva)**

ANNEX 1 VALORACIÓ

VALORACION DE CESIONES

Subzona C. Parcela 1.C2
PLAN PARCIAL SECTOR 01

SALOU
(Tarragona)

Solicitante :
AYUNTAMIENTO DE SALOU

Tarragona a 28 de Octubre de 2.013

Pilar Sanz Serrano Arquitecto Técnico
C/ Beethoven nº 4. Oficina B. 43003 Tarragona.

Pilar Sanz Serrano. Arquitecto Técnico. Especialista en Valoraciones Inmobiliarias. Con despacho profesional en la Cl Beethoven nº 4. Oficina 8 de la ciudad de Tarragona.

Habiendo sido contratada por el Ayuntamiento de Salou para el avalúo de las consecuencias económicas de la propuesta de Modificación puntual del punto 3.7 de la normativa de aplicación a los solares de la zona C, subzona 2, del ámbito del Plan Parcial del Sector 01, referente a la superficie mínima de parcela para el uso comercial alimentario he realizado los cálculos necesarios para calcular el valor económico alternativo a las cesiones obligatorias y como consecuencia del mismo emito el presente :

DICTAMEN

La modificación puntual significará al añadirse el uso comercial el incremento de los usos permitidos la parcela situada entre el vial de Cavet i la calle Alexander Fleming nº 2., de 6.207,88 m²s, en la localidad de Salou (Tarragona).

Por tanto y de conformidad con la legislación sobre Urbanismo vigente se valoran :

1º.- El valor de un suelo público de cesión de 465,59 m²s. Correspondiente al 7,50% de la superficie de la parcela.

2º.- El incremento de valor de por 6.207,88 m²s de uso comercial alimentario.

Conforme a la finalidad de Asesoramiento del Valor de Mercado para la que se nos ha solicitado la valoración, con el criterio de valoración que fija la normativa vigente, con el análisis de la documentación que se nos ha aportado, con las comprobaciones que hemos realizado es mi opinión que a la fecha de este informe :

El Valor de mercado de la cesión de 465,59 m²s de suelo público es de 433.174,05.- euros

(CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO EUROS CON CINCO CÉNTIMOS)

Y El Valor de mercado de la cesión del 10% del Incremento de valor del aprovechamiento es de 140.534,86.- euros

(CIENTO CUARENTA MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS)

Por lo que el valor conjunto de ambas cesiones será :

VALOR DE LA CESION DE 465 m2s			433.174,05	Euros
VALOR DE LA CESION DEL 10% DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO			140.534,86	Euros
TOTAL VALORACION			573.708,91	Euros

Dichos Valores han sido calculados de conformidad con la ley del suelo y su reglamento por el método de comparación.

Y para que surta los efectos oportunos firmo este Dictamen en Tarragona a 28 de Octubre de 2.013.

Pilar Sanz Serrano
Arquitecto Técnico

1.- INTRODUCCION Y FINALIDAD DE LA VALORACION.-

El Ayuntamiento de Salou me encarga la valoración de unas cesiones urbanísticas que devendrán con la aprobación definitiva de una Modificación Puntual de las ordenanzas del Plan Parcial del Sector 01 redactado por el mismo Ayuntamiento.

Se valoran las siguientes consecuencias legales de dicha Modificación puntual :

La valoración de un incremento de uso y de un incremento de aprovechamiento.

La modificación consiste en modificar la superficie mínima de las parcelas de la Zona C. Subzona C2 para permitir el uso comercial alimentario.

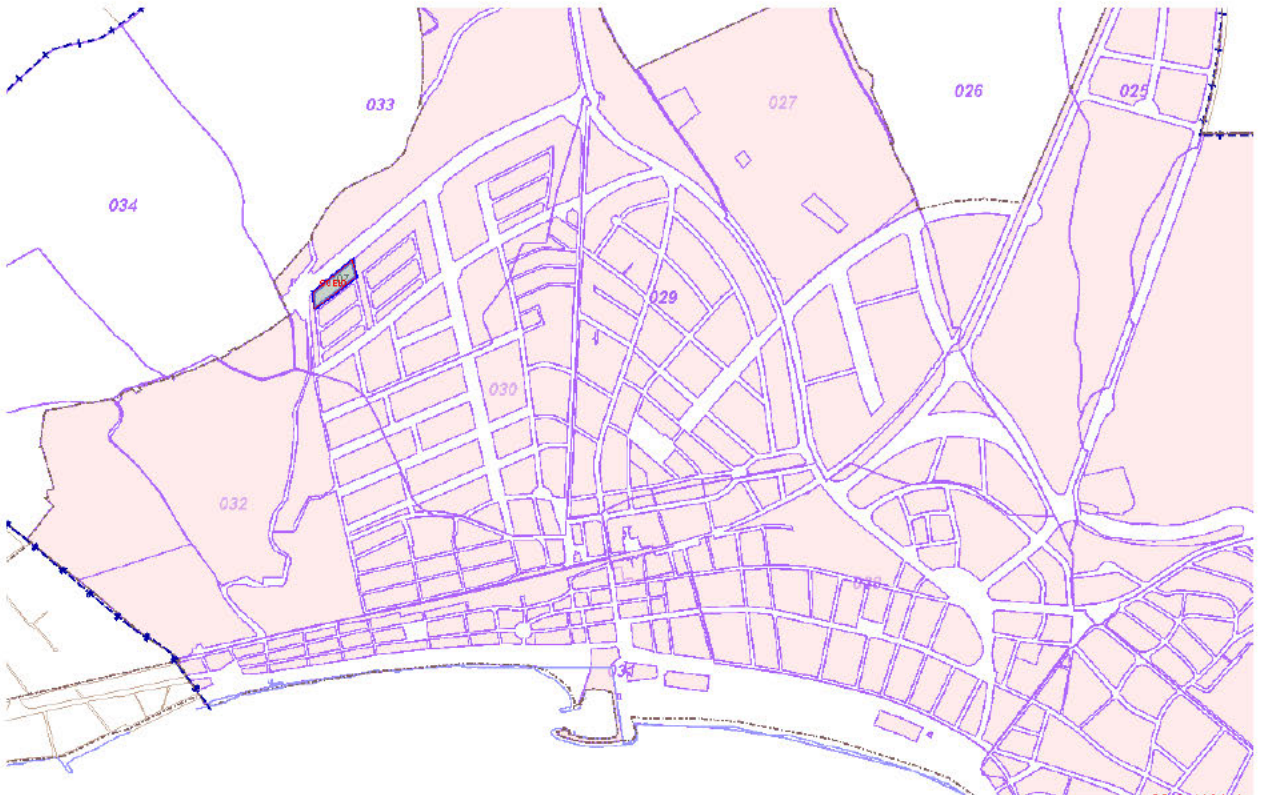
La valoración debe realizarse de conformidad con el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y el Reglamento de la misma (RD 1492/2011 de 24 de octubre).






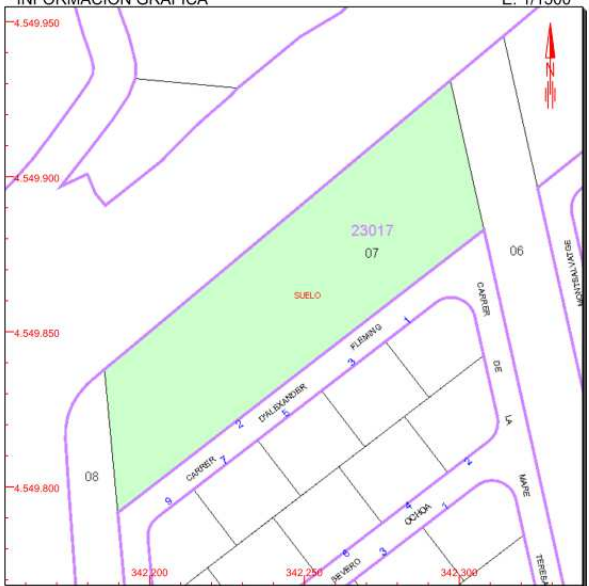
Se ha visitado el inmueble el 26 de octubre de 2013.

2.- IDENTIFICACION DEL SECTOR.-

2.1.- Situación.-

PROVINCIA	: Tarragona
MUNICIPIO	: Salou
DIRECCION	: Vial Salou Cambrils y C/ Alexander Fleming nº 2



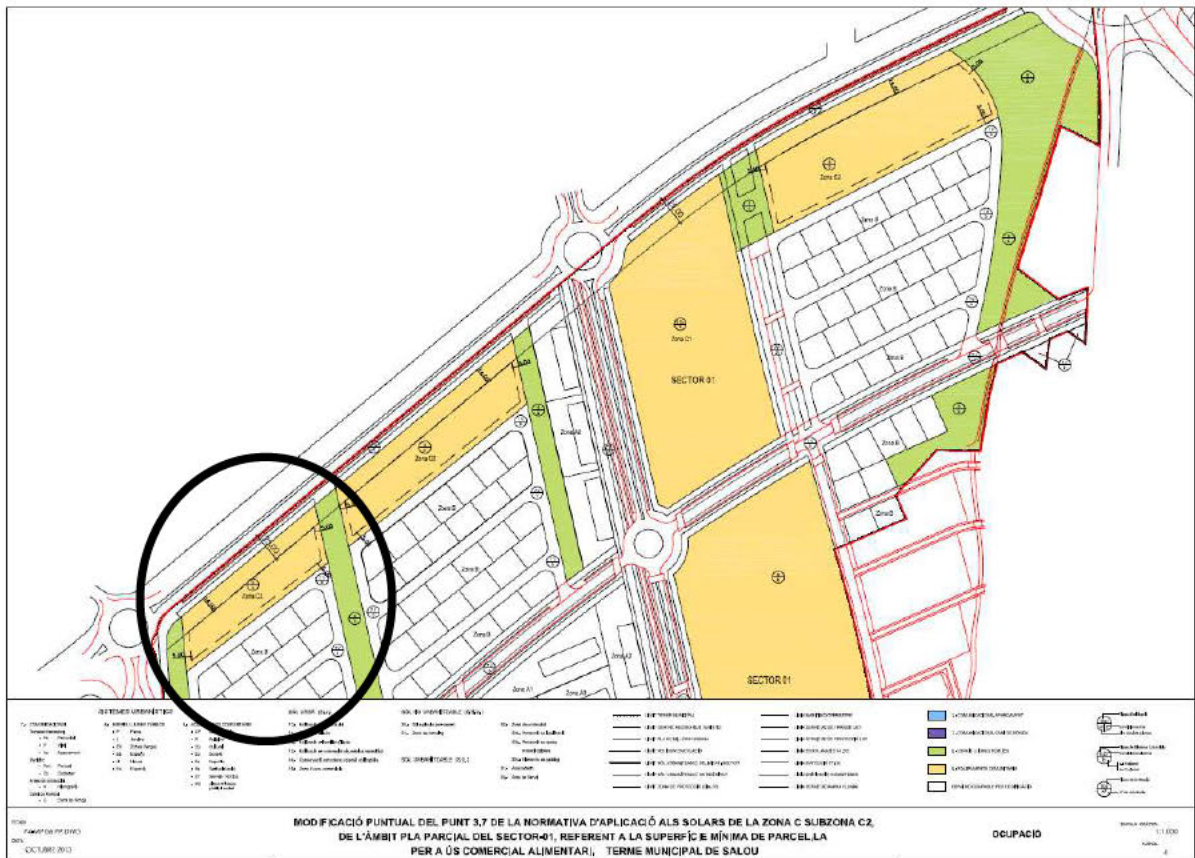
 GOBIERNO DE ESPAÑA	 MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	 SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	 Sede Electrónica del Catastro
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Municipio de SALOU Provincia de TARRAGONA				
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 2301707CF4520A0001UD			INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500	
DATOS DEL INMUEBLE				
LOCALIZACIÓN				
CL ALEXANDER FLEMING 2 Suelo				
43840 SALOU [TARRAGONA]				
USO LOCAL PRINCIPAL				
Suelo sin edif.				
AÑO CONSTRUCCIÓN				
--				
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN				
100,000000				
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)				
--				
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE				
SITUACIÓN				
CL ALEXANDER FLEMING 2				
SALOU [TARRAGONA]				
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)				
0				
SUPERFICIE SUELO (m ²)				
6.183				
TIPO DE FINCA				
Suelo sin edificar				
				
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.				
342.300 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89				
Viernes , 25 de Octubre de 2013				
<ul style="list-style-type: none">342.300 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89— Límite de Manzana— Límite de Parcela— Límite de Construcciones— Mobiliario y aceras— Límite zona verde— Hidrografía				

2.2.- Descripción.-

Se trata de una parcela proveniente de reparcelación con la urbanización ejecutada. Es por tanto un solar. Actualmente vacía y desocupada.

2.3.- Identificación Registral y Catastral.-

No he dispuesto de documentación registral. La parcela afectada tiene la siguiente referencia catastral : [2301707CF4520A0001](#)



2.4.- Superfícies.-

Las superficies del terreno documentadas son :

Catastro : 6.183,00 m²s
 Propuesta de Modificación : 6.207,88 m²s

Superficie adoptada : 6.207,88 m²s según MP

3.- LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1.- Localidad.-

SALOU

Municipio turístico de la Costa Dorada por excelencia con una población de unos 27.000 habitantes de derecho.

3.2.- Entorno.-

Ensanche

Plan Parcial que cierra el casco urbano con el vial de circunvalación. Ensanche residencial. Buenas comunicaciones. La fachada a dicho vial está reservada a los nuevos equipamientos. Por ahora un Colegio y una concesión a un supermercado





4.- SITUACION URBANISTICA.-

4.1.- Planeamiento.-

El municipio de Salou se rige actualmente por un Plan General de Ordenación Urbana (AD 01/10/2.003).

El terreno fue desarrollado mediante el Plan Parcial Urbanístico del sector 01 de Salou vigente desde 11/03/2005. Dicho planeamiento ha sufrido dos modificaciones puntuales en los años 2007 y 2011



4.2.- Clasificación y Calificación del Suelo.-

Actualmente el desarrollo de dicho planeamiento clasifica y califica el inmueble de la siguiente manera :

- * Clasificación del suelo : Suelo Urbano consolidado
- * Calificación del suelo : Zona C de Equipamiento. Subzona C2

4.3.- Ordenanzas vigentes. -

Se transcribe directamente parte de la propuesta de Modificación facilitada por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Pel que fa a la regulació concreta de la Zona C, Subzona C2, la última modificació aprovada definitivament el 16 de febrer de 2011 determina:

3.7.- ZONA C . SUBZONA C 2 EQUIPAMENT

3.7.1- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada.

3.7.2.- Condicions de parcel·la

- 1. La superfície mínima de parcel·la serà de 4.500 m².*
- 2. La façana mínima de la parcel·la s'estableix en 50 m.*
- 3. La superfície mínima de parcel·la per a la implantació d'una superfície comercial alimentària serà de 7.000m²**

3.7.3.- Condicions d'edificació

- 1. L'índex d'edificabilitat màxima es fixa en 1 m²/ m² sostre /m² sòl.*
- 2. L'ocupació màxima de l'edificació sobre la parcel·la serà del 30 %.*
- 3. El nombre màxim de plantes serà de 4, corresponent a PB + 3, amb una alçada màxima de 14 m. S'hauran de complir
simultàniament els dos paràmetres alçada màxima i nombre màxim de plantes.*
- 4. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte les llindes és la següent:
Vial Cambrils-Salou: 25 m des de la línia d'explanació que es corresponen amb 14 m des de la línia de façana.
Resta de vials: 5 m*
- 5. La separació mínima entre edificis d'una mateixa parcel·la serà de 8 m. En el còmput d'aquesta dimensió es comptabilitzaran els cossos sortints.*
- 6. La previsió de places d'aparcament serà com a mínim d'una unitat per cada 100 m² construïts, amb tot, caldrà tenir en compte els mínims que per a cada ús fixa el P.O.U.M., així com l'especificat a la legislació sectorial vigent.*

Aquestes places s'hauran de situar sota la projecció de l'edificació i no podran ubicar-se als espais exteriors, a excepció de superfícies comercials, que si podran situar-se en superfície, amb les condicions especificades a l'Art.3.7.4.

7. En el cas d'ús comercial, s'estarà als paràmetres definits anteriorment ,a excepció de:

7.1-L'ocupació màxima de l'edificació sobre la parcel·la serà del 50 %.

7.2- Es permetrà l'ús d'aparcament en superfície

7.3- La zona enjardinada no pavimentada no serà inferior al 10% de la superfície total del solar.

7.4- Per a l'ús comercial "alimentari" s'estableix una superfície mínima de 7.000 m2 de solar.

3.7.4.- Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

En els espais de la parcel·la lliures d'edificació, la zona enjardinada no pavimentada no serà inferior al 30% de la superfície total del solar. Els projectes que es presentin per obtenir llicència d'obres hauran d'incorporar el corresponent detall de l'enjardinament d'aquests àmbits, conforme l'establir pel P.O.U.M. En parcel·les amb l'ús comercial, aquest espai no serà inferior al 10% i es permetrà l'ús d'aparcament, si bé amb la obligació de que estigui arbrat.

3.7.5.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents, bé siguin de titularitat privada o pública, amb les condicions que s'indiquen:

<u>Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Residència especial	Edifici exclusiu
Educati	Edifici exclusiu
Cultural	Edifici exclusiu
Sanitari-assistencial	Edifici exclusiu
Esportiu	Edifici exclusiu
Administratiu	Edifici exclusiu
Comerç	Totes les plantes
Comerç alimentari	Totes les plantes (amb superfície mínima de solar de 7.000 m2)

3.7.6.-Observacions

Pel que fa als equipaments comercials, s'estarà en compliment amb el Decret Legislatiu DL 1/2009 del 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials vigent en aquest moment, o amb la que li sigui d'aplicació, així com a les disposicions del propi POUM.

En quan a la Mobilitat s'estarà en compliment amb el DL 344/2006 de 19 de setembre referent a la Regulació dels Estudis de Mobilitat generada, o amb la regulació que li sigui d'aplicació, així com amb les disposicions del propi POUM.

4.4.- Previsiones de la propuesta de modificación puntual del Plan Parcial.

Está prevista, mediante dicha modificación puntual, dotar a la parcela de equipamiento menor de 7.000 m²s del uso comercial-alimentario hasta ahora necesitado de una parcela mayor de 7.000 m²s.

De la propuesta de modificación entresacamos :

2. PROPOSTA NORMATIVA MODIFICADA

Normativa modificada del Pla Parcial punt 3.7 :

3.7. ZONA C . SUBZONA C 2 EQUIPAMENT

3.7.1- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada.

3.7.2.- Condicions de parcel·la

1. *La superfície mínima de parcel·la serà de 4.500 m².*
2. *La façana mínima de la parcel·la s'estableix en 50 m.*
3. *La superfície mínima de parcel·la per a la implantació d'una superfície comercial alimentària serà :*

*-major de 7.000m²de sòl, per a superfícies de més de 2.500 m² de superfície de venda
-igual o menor de 7.000 m² de sòl amb un mínim de 4.500 m² de parcel·la, per
a superfícies de menys de 2.500m² de superfície de venda.*

4.5.- Conclusiones a dicha modificación puntual.-

La ley urbanística autonómica aplicada a las modificaciones de planeamiento que impliquen un cambio e incremento del aprovechamiento resuelve que :

En aplicació de l'anterior cal fer efectiu:

-Art. 100.4.a) i 100.3. Reservar 7,5m² de sòl/ 100 m² de sostre de nou ús, per a zones verdes i espais lliures i equipaments públics

-Art.43.1.b) Cedir el 10% de l' increment de l'aprofitament urbanístic que comporta l'actuació de dotació.

-Art. 100.4.c) i DA 2ª.4 **Les cessions en cas de no es puguin emplaçar en el mateix solar, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic i fer-se efectiu en el moment d'atorgament de la llicència**

7.1. Quantificació de l'increment de les reserves mínimes i del 10% de l' increment valor urbanístic de la parcel·la 1C2

7.1.1 Reserves mínimes

Superfície solar 6.207,28 m2, que al tenir una edificabilitat de 1m2st/m2s, comporta poder edificar 6.207,28 m2 de sostre, i per tant cal cedir 7,5 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre del nou ús, és a dir 465,59 m2 els quals cal quantificar dinerariament.

7.1.2. 10% increment valor urbanístic.

En data 21 de juny de 2007, es va aprovar definitivament la reparcel·lació del Sector-01, atorgant a la parcel·la 1C2 el valor de 1.255.279 € amb els aprofitaments i usos que determinava el Pla Parcial. La present modificació incrementa els usos admesos amb un nou ús de comercial alimentari a la parcel·la 1C2, , el que comporta un increment del valor de la parcel·la i que cal valorar.

5.- NORMATIVA CRITERIO DE VALORACION Y METODOS DE VALORACION.-

5.1.- Normativa de aplicación.-

Para la determinación del valor de mercado del inmueble son de aplicación los siguientes textos legales :

Respecto al procedimiento :

Decreto legislativo 1/2010 de 3 de agosto por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, modificado por la LEY 2/2012, DE 22 DE FEBRERO

Respecto a la valoración :

Constitución Española

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
Reglamento de la Ley de Suelo (RD 1492/2011 de 24 de octubre

Real Decreto 1020/1993. Valor Catastral de los bienes inmuebles.

Orden de 27 de marzo de 2003 (EC0/805/2003) por la que se aprueban normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Respecto a la interpretación de las Leyes
Jurisprudencia

5.2.- Aplicación de la Ley del Suelo en la valoración.-

- Es de aplicación para Operaciones de equidistribución salvo pacto en contrario de todos los afectados

Tenemos que valorar aprovechamientos sobre suelo urbano consolidado. La ley de suelo adopta el criterio del valor de mercado. Para valorar suelo remite el reglamento al método residual estático.

El artículo 24 de la ley reza :

Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a.- Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b.- Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c.- De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

Tenemos que valorar dos derechos :

1º.- El valor de un suelo público sin aprovechamiento de 465,59 m²s.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

La legislación urbanística catalana ha intentado precisar dicho concepto de la siguiente manera :

Tercera. Especificació de conceptes urbanístics a efectes de l'aplicació de la Llei estatal de sòl

A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny :

1. El concepte d'edificabilitat mitjana ponderada que regula la llei estatal esmentada es correspon amb el d'aprofitament urbanístic definit a l'article 37.1.

2. En el cas de terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública que no estiguin compresos en cap àmbit d'actuació urbanística, es considera com a àmbit espacial homogeni cadascuna de les zones d'assignació d'usos detallats, públics i privats, que el pla d'ordenació urbanística municipal delimita en sòl urbà.

Mientras la Jurisprudencia no precise el alcance de este artículo podemos interpretarlo de varias maneras dado su ambiguo redactado

2º.- El incremento de valor de por 6.207,88 m²s de uso comercial alimentario.

b.- Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

Para aplicar la fórmula estática primero deberemos calcular el valor de mercado de una mediana superficie alimentaria en la actual ubicación en Salou. Lo haremos de la única forma posible a través del método de actualización de las rentas esperadas, ya que el método de comparación no nos sirve en este caso.

5.3.- La Valoración del Suelo Comercial.-

El sector alimentario trabaja con escaso margen y gran volumen de ventas. En Cataluña como en muchas otras autonomías su implantación se encuentra hiper regulada. Ello conlleva que las buenas ubicaciones generen importantes plusvalías. El margen comercial es de un 15% de ventas y el margen de beneficio (BAIT) suele situarse en el 1,50% una vez deducidos los costes de personal, publicidad, financieros y amortizaciones.

Existen dos métodos básicos para valorar el suelo comercial. Por comparación con otras operaciones de mercado y por actualización de las rentas existentes cuando el explotador (supermercado, mediana superficie) es mercantil distinta a la propiedad (inversionista) que la tiene arrendada. Sobre este último método para hallar el valor de mercado de los equipamientos comerciales se puede aplicar el método residual que prevé la Ley para deducir el valor del suelo.

Sin embargo el sector alimentario (que es de los pocos que aguanta la crisis) suele disponer de inmuebles en propiedad, siendo lo usual la compraventa de suelo para su instalación. Por ello el método adecuado es el de comparación.

Por tanto los métodos residuales no tienen tanto predicamento en este tipo de inmuebles.

Las muestras deben ser recientes en ambos métodos, ya que el mercado ha variado en los últimos años.

Los operadores calculan que la inversión debe suponer el conjunto de las ventas previstas en unos determinados días, entre 90 y 120 días.

6.- EL MERCADO DE SUELO PARA MEDIANAS SUPERFICIES EN SALOU Y SUS ALREDEDORES. MUESTRAS Y PRECIOS.-

Para el uso comercial disponemos de las siguientes muestras obtenidas en el transcurso de este año.

Salou.

Terreno en concesión administrativa por 40 años a B0N PREU en el vial del Cavet de 9.144 m²s.

Valor del suelo : 3.292.810.- euros PVP : 360.20.- euros/m²s (*)

(*).- Valor actual del canon más el valor actual del valor de reversión

Cambrils. Sector 4 "Ela Antigons"

Terreno para equipamiento comercial de 7.580 m²s. oferta :
4.000.000.- euros
PVP = 527.- euros/m²s

Tarragona.

Polígono de Las Gabarras :

Solar en venta de 3.815 m²s : PVP a 480.- euros/m²s
Solar en venta de 4.602 m²s : PVP a 420.- euros/m²s
Solar en venta de 7.205 m²s : PVP a 500.- euros/m²s (PP-9)

PP-13. Carretera de Valencia

Disponemos del precio de la compraventa en el PP13 de una parcela comprada por la mercantil LORQUE con fachada a carretera el 26/02/2007 por 380.- euros/m²s cuando todavía se desconocía la posibilidad del uso comercial del inmueble.

Actualmente se pretende cerrar operaciones a 400 y 500.-euros/m²s

Solar en venta en tercera línea en clave 19a	PVP	a
200.- euros/m ² s.		
Solar de BRICODECO en segunda línea	PVP	a
400.- euros/m ² s.		
Solar de ALDI en primera línea de menor tamaño	PVP	a
500.- euros/m ² s.		
Solar estrecho de Gb inmobiliaria en primera línea	PVP a	300.-
euros/m ² s		

En el PP13 hay solares con fachada a la antigua CN-340 con acceso directo desde el vial de servicio. Solares junto a la Rotonda y solares a los que para acceder hoy en día hay que dar la vuelta al polígono ya que no existe acceso desde el vial de servicio por no estar terminado este. Es el caso del solar del Ayuntamiento. Estos solares traseros a la fachada al vial principal tienen a día de hoy pocas expectativas de uso comercial. Vemos como en primera línea los precios son de uso comercial 350/500 euros/m²t y sin embargo cuando se pierde esta posición los precios de oferta bajan a la mitad.

Mientras no se colmaten las mejores ubicaciones y no se abra el acceso directo desde el solar de ENDESA, el precio de estos solares traseros queda muy por debajo de las expectativas de los mejores.

El tope por debajo de este uso es el techo del precio del uso industrial que actualmente se solicita entre los 100 y 130 euros/m²s.

A continuación disponemos de alguna muestra de suelo realmente comercial en que se dan aquellas dos circunstancias.

Roda de Bará.

Terreno de 3.136 m²s para B0N PREU C1 Hispano Suiza nº 5. Junto CN-340 pero sin acceso directo. PVP : 573.- euros/m²s

El Vendrell.

Terreno de 5.100 m²s para B0N PREU en el Plan Parcial Les Deveses. Junto a la carretera de S. Vicenç y la avenida Baix Penedés. PVP : 509.- euros/m²s

Vinyols i els arcs (junto a Cambrils).

La Fontcuberta. Terreno comercial PVP : 420.- euros/m²s

Olot.

Polígono industrial. PVP : 262.- euros/m²s
4.200 m²s de parcela terciario-comercial

Como resumen tenemos el siguiente cuadro

MUESTRAS DE SUELOS COMERCIALES ALIMENTARIOS					
			superficie	Valor de Mercado	
				Euros	Euros/m ² s
1	SALOU		9.144,00	3.292.810,00	360,11
2	CAMBRILS		7.580,00	4.000.000,00	527,70
3	Tarragona. Gabarras		4.602,00	1.950.000,00	423,73
4	Tarragona. PP13		3.512,00	1.750.000,00	498,29
5	Roda de Bara		3.136,00	1.796.928,00	573,00
6	Vendrell		5.100,00	2.595.900,00	509,00
	Media		5.512,33	2.564.273,00	465,19

Valor medio de mercado suelo de uso comercial alimentario en la zona : 465,19.- euros/m2s

7.- CALCULO DEL VALOR MONETARIO DE LAS CESIONES.-

7.1.- Valor de la Cesión de 465,59 m2s.

En el área homogénea del Plan Parcial el uso mayoritario es el residencial con una edificabilidad neta media para las diferentes parcelas de 1,4 m2t/m2s. Sin embargo lo más homogéneo posible es el área de equipamientos comercial con una edificabilidad neta de 1m2t/m2s y con la modificación comercial alimentario.

Normalmente el uso comercial alimentario edifica un 50% de la parcela en planta baja. Bien por la edificabilidad de los usos terciarios (la mayoría de las muestras) tienen esta relación. Ello significa que se paga una repercusión por el techo edificado del doble del valor del suelo.

$$465,19.- \text{ euros/m}^2\text{s} \times 2 = 930,38.- \text{ euros/m}^2\text{t}$$

VALOR DE LA CESION DE 465,59 m2s			
Superficie	465,59	m2s	
Edificabilidad	1	m2t/m2s	
Techo edificable	465,59	m2t	
Valor medio	930,38	Euros/m2s	
Valor de la Cesión	433.174,05	Euros	

Valor de la cesión : 433.174,05.- Euros

7.2.- Valor del Incremento de aprovechamiento.

Hemos de calcular la diferencia de valor entre la superficie comercial alimentaria y la superficie comercial no alimentaria.

El Valor del uso comercial alimentario lo calculamos a partir del valor hallado :

VALOR DE MERCADO DEL TERRENO COMERCIAL ALIMENTARIO			
Superficie		6.207,88	m2s
Valor medio		465,19	Euros/m2s
Valor de la Cesión		2.887.833,17	Euros

Debemos calcular el valor de mercado del terreno comercial no alimentario. No obstante carecemos de muestras suficientes y recientes de ofertas y ventas de este sector. En Tarragona hemos detectado que en suelos potencialmente alimentarios se han situado otras medianas superficies que han pagado un 75% del valor como suelo alimentario.

Dadas las dificultades podemos utilizar una vía más aséptica, que es la de ponderar el valor asignado en la reparcelación a esta parcela.

El valor asignado por la adjudicación de la reparcelación del Plan Parcial fue de 1.255.279.- euros.

Dicho Valor lo podemos actualizar de la siguiente manera :

La escritura de reparcelación es de diciembre de 2.005. Desde Diciembre de 2.005 el IPC ha variado según el INE en un 18,10%

Variación del Índice General Nacional según el sistema IPC base 2011 desde Diciembre de 2005 hasta Septiembre de 2013

Índice	Porcentaje(%)
Nacional	18,1

$1.255.279.- \text{ euros} \times 1,181 = 1.482.484,49.- \text{ euros}.$

Por tanto el incremento de valor por causa de la modificación será :

$2.887.833,17 - 1.482.484,49.- \text{ euros} = 1.405.348,68.- \text{ euros}$

Y el 10% de cesión de este incremento en moneda será :
140.534,86.- euros

Valor de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento :
140.534,86.- Euros

7.3.- Valor Conjunto de ambas cesiones.-

Sumando los valores hallados resultará el cálculo de las cesiones legales por la Modificación de planeamiento.

VALOR DE LA CESION DE 465 m2s			433.174,05	Euros
VALOR DE LA CESION DEL 10% DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO			140.534,86	Euros
TOTAL VALORACION			573.708,91	Euros

Valor conjunto de las Cesiones : 573.708,91.- Euros

8.- VALORES RESULTANTES.-

Conforme a la finalidad de Asesoramiento del Valor de Mercado para la que se nos ha solicitado la valoración, con el criterio de valoración que fija la normativa vigente, con el análisis de la documentación que se nos ha aportado, con las comprobaciones que hemos realizado es mi opinión que a la fecha de este informe :

El Valor de mercado de la cesión de 465,59 m2s de suelo público es de 433.174,05.- euros
(CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO EUROS CON CINCO CÉNTIMOS)

Y El Valor de mercado de la cesión del 10% del Incremento de valor del aprovechamiento es de 140.534,86.- euros
(CIENTO CUARENTA MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS)

Por lo que el valor conjunto de ambas cesiones será :

VALOR DE LA CESION DE 465 m2s			433.174,05	Euros
VALOR DE LA CESION DEL 10% DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO			140.534,86	Euros
TOTAL VALORACION			573.708,91	Euros

Dichos Valores han sido calculados de conformidad con la ley del suelo y su reglamento por el método de comparación.

Y para que surta los efectos oportunos firmo este informe de valoración en Tarragona a 28 de Octubre de 2.013

Pilar Sanz Serrano
Arquitecto Técnico

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA
D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2, DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL
DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA PER A ÚS
COMERCIAL ALIMENTARI
(Document per aprovació definitiva)**

ANNEX 2 RESOLUCIÓ I PLÀNOL VIGENT DE LA TUC



Expedient: 2013 / 050399 / T
Assumpte: Modificació de la delimitació de la Trama Urbana Consolidada (TUC)
Terme municipal: Ajuntament de Salou
Comarca: Tarragonès

RESOLUCIÓ

de 30 de maig de 2013, per la qual s'aprova la modificació de la trama urbana consolidada del municipi de Salou

En data 12 de març de 2013, l'Ajuntament de Salou va trametre l'acord del Ple municipal de Salou de 19 de desembre de 2012, pel qual s'aprova la proposta de modificació de la trama urbana consolidada del municipi.

La Direcció General de Comerç va emetre, en data 8 d'abril de 2013, informe favorable en relació amb l'esmentada proposta, amb una prescripció.

Vist l'informe-proposta del subdirector general de Planificació Territorial i Paisatge, de data 29 d'abril de 2013;

D'acord amb allò establert a l'article 8.2 b) i c) del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials,

RESOLC:

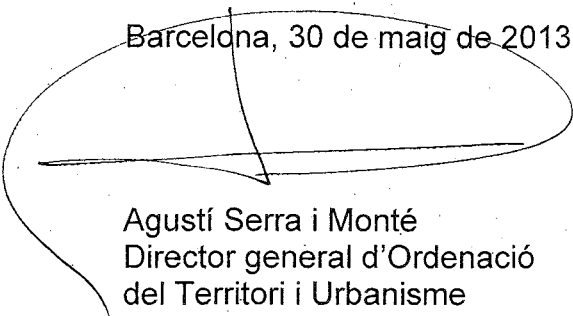
- 1 Aprovar la modificació de la trama urbana consolidada del municipi de Salou, que figura als plànols que s'annexen a aquesta resolució.
- 2 Publicar aquesta resolució al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.
- 3 Notificar aquesta resolució a l'Ajuntament de Salou.

Contra aquesta resolució, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Territori i Sostenibilitat, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció d'aquesta notificació. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

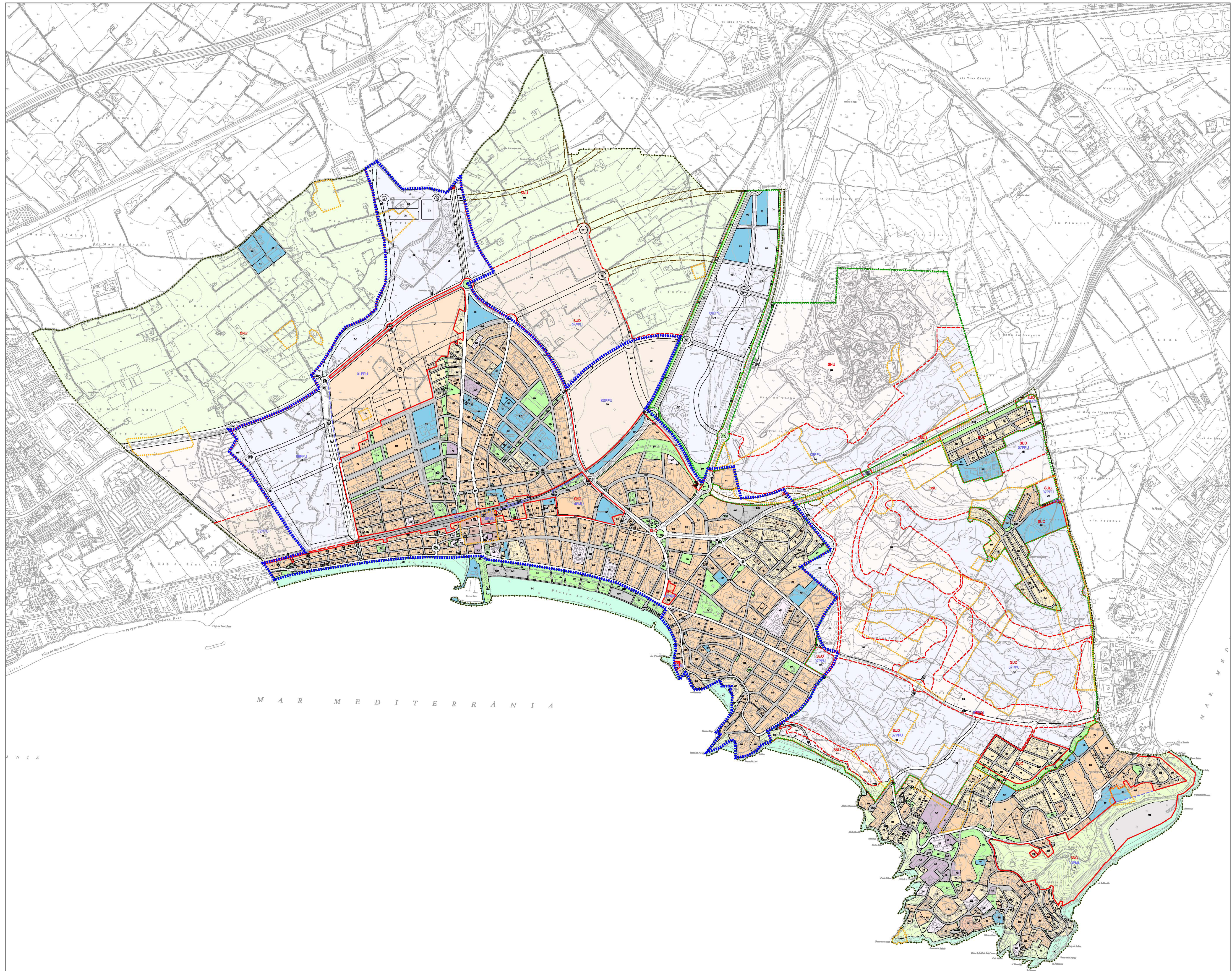


Els ajuntaments i altres administracions públiques poden formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa. El requeriment s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

Barcelona, 30 de maig de 2013



Agustí Serra i Monté
Director general d'Ordenació
del Territori i Urbanisme



Expedient 2013/000390 / T
Assumpte: Modificació de la delimitació de la Trama Urbana Consolidada (TUC)
Tema: Pla Municipal d'Ordenació del Territori i Urbanisme del municipi de Salou
Comarca: Tarragonès

RESOLUCIÓ

de 30 de maig de 2013, per la qual s'aprova la modificació de la trama urbana consolidada del municipi de Salou.

En data 12 de març de 2013, l'Ajuntament de Salou va trametre l'acord del Ple municipal de Salou de 19 de desembre de 2012, pel qual s'aprova la proposta de modificació de la trama urbana consolidada del municipi.

La Direcció General de Comerç va emetre, en data 8 d'abril de 2013, informe favorable en relació amb l'esmentada proposta, amb una prescripció.

Van interposar proposta del subdirector general de Planificació Territorial i Paisatge, de data 29 d'abril de 2013.

D'acord amb allò establert a l'article 8.2 b) i c) del Decret 161/2009, del 22 de desembre, d'ordenació d'equipament comarcal.

- RESOLUCIÓ:
- 1. Aprovar la modificació de la trama urbana consolidada del municipi de Salou, que figura als plànols que s'annexen a aquesta resolució.
 - 2. Publicar aquesta resolució al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.
 - 3. Notificar aquesta resolució a l'Ajuntament de Salou.

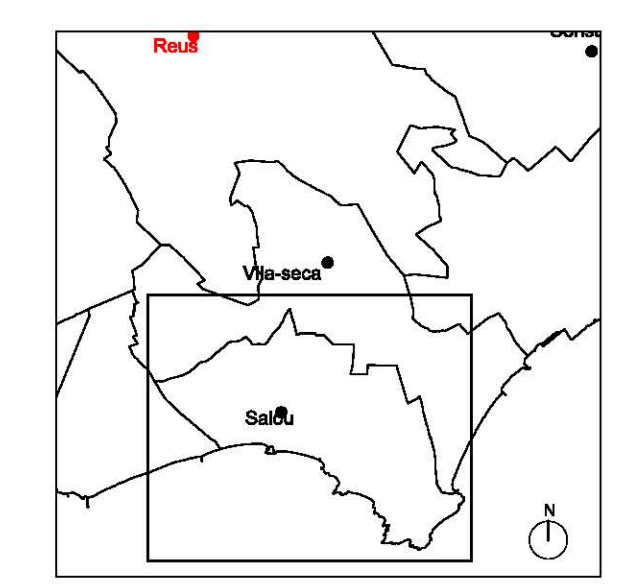
Contre aquesta resolució, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Territori i Sostenibilitat, en el termini d'un mes a comptar des de l'entrada de la resolució d'aquesta notificació. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi iniciat i notificat la resolució expressa i qualsevol elecció de la via contenciosa administrativa.



Els ajuntaments i altres administracions públiques poden formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 20/1985, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa. El requeriment s'entendrà rebut si, dins el mes següent a la recepció, no es contesta. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contencios administratiu es compta des de l'entrada d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord expressa o d'aquell en què s'entén rebutjament.

Barcelona, 30 de maig de 2013
Agustí Serra i Martí
Director general d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Trama Urbana Consolidada



Cartografia base: Institut Cartogràfic de Catalunya escala 1:5.000
Arxiu: 43905_MUCS_V2.pdf

TRAMA URBANA CONSOLIDADA SALOU

Base Mapa Municipal
Mapa Urbanístic de Catalunya
<http://ptop.gencat.cat/muc-visor>

Escala 1:10.000

SALOU

Tarragonès

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA
D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2, DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL
DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA PER A ÚS
COMERCIAL ALIMENTARI
(Document per aprovació definitiva)**

B. PLÀNOLS

1. Situació
2. Emplaçament
3. Ordenació General del Sòl
4. Finques afectades i gàlibs.

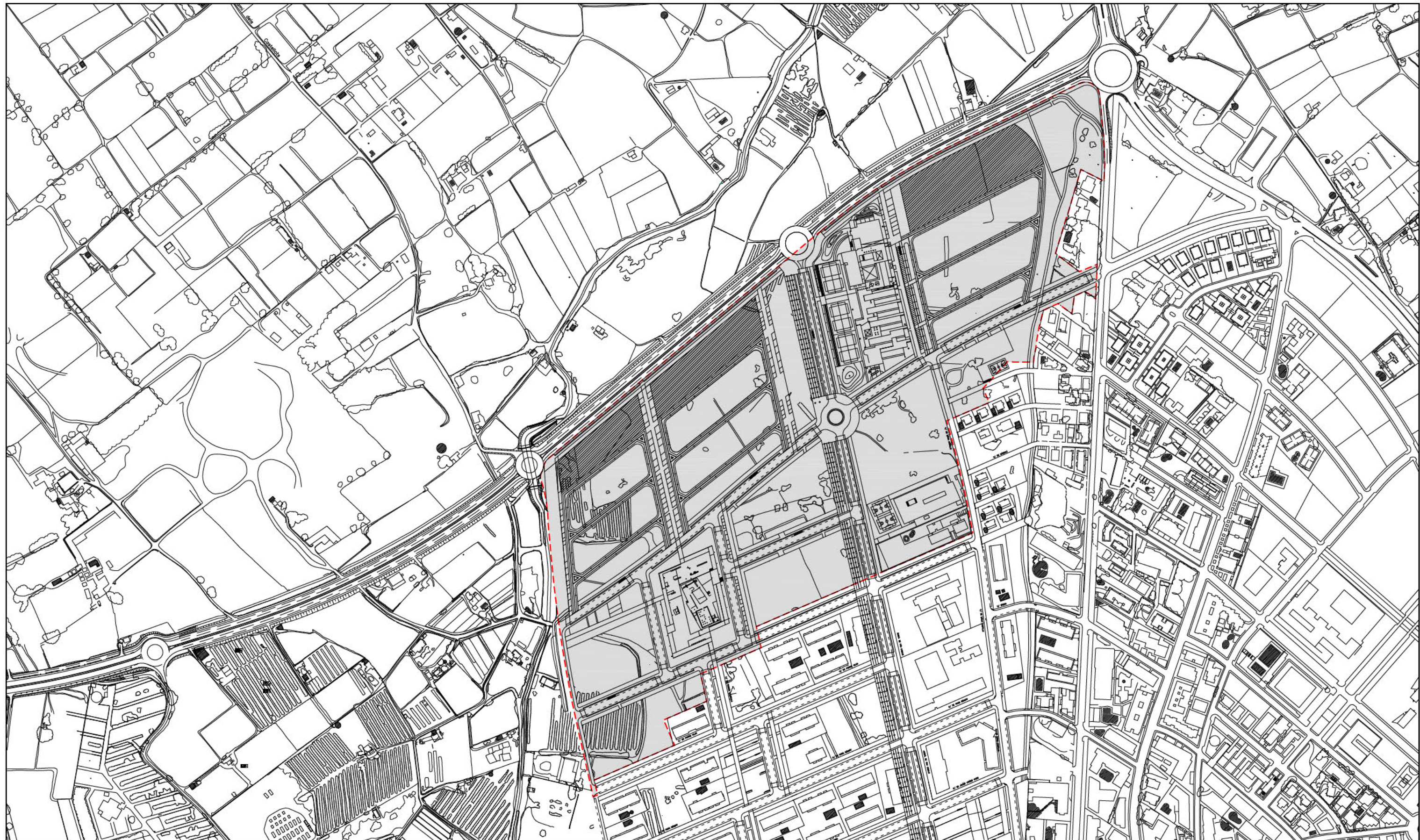


**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2,
DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA
PER A ÚS COMERCIAL ALIMENTARI. TERME MUNICIPAL DE SALOU**

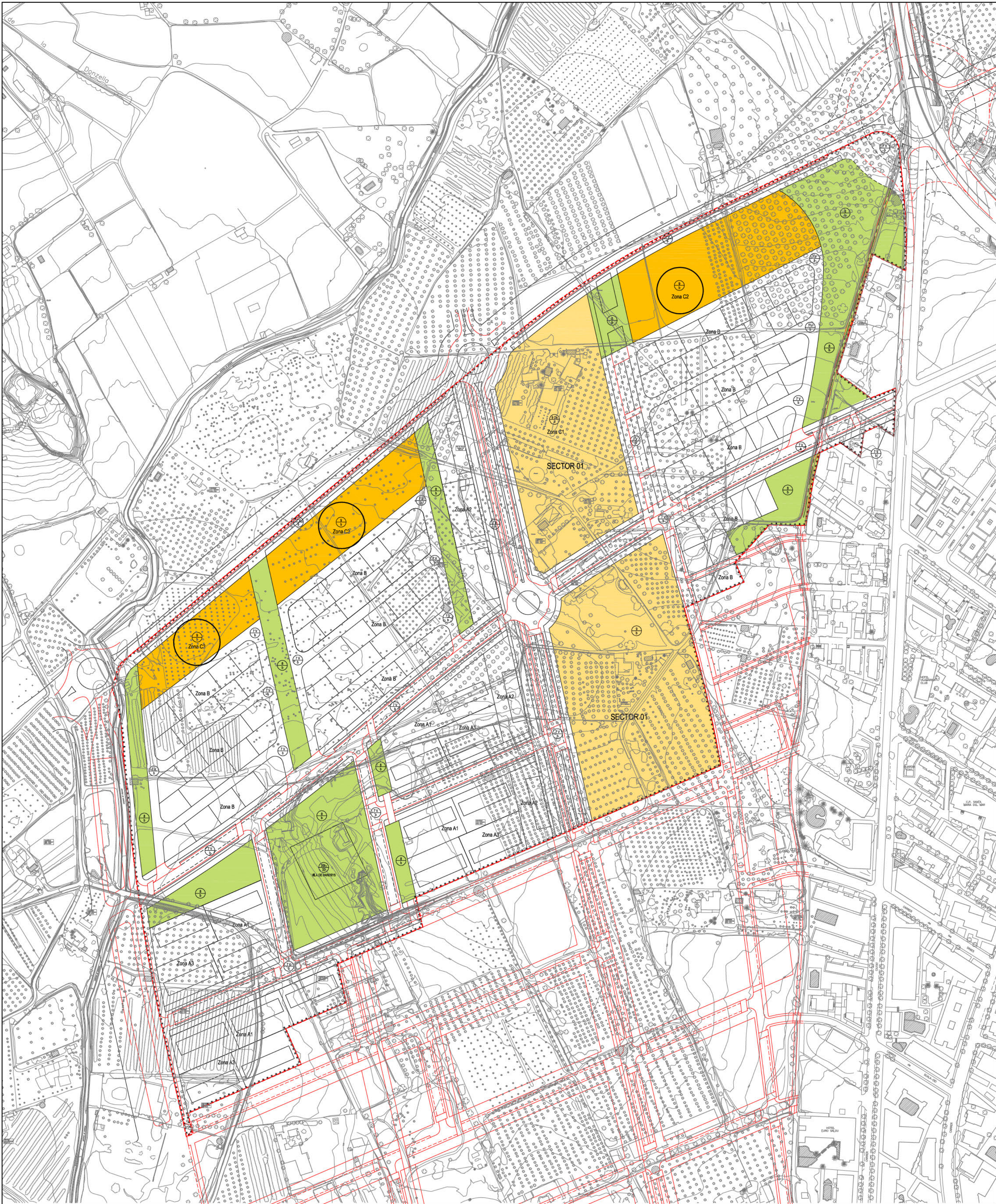
FTXER
201404 P1-MP 06 PP.DWG
DATA
ABRIL 2014

SITUACIÓ

ESCALA GRÀFICA
PLÀNOL
1



■ Sector 01
- - - Límit Sector 01



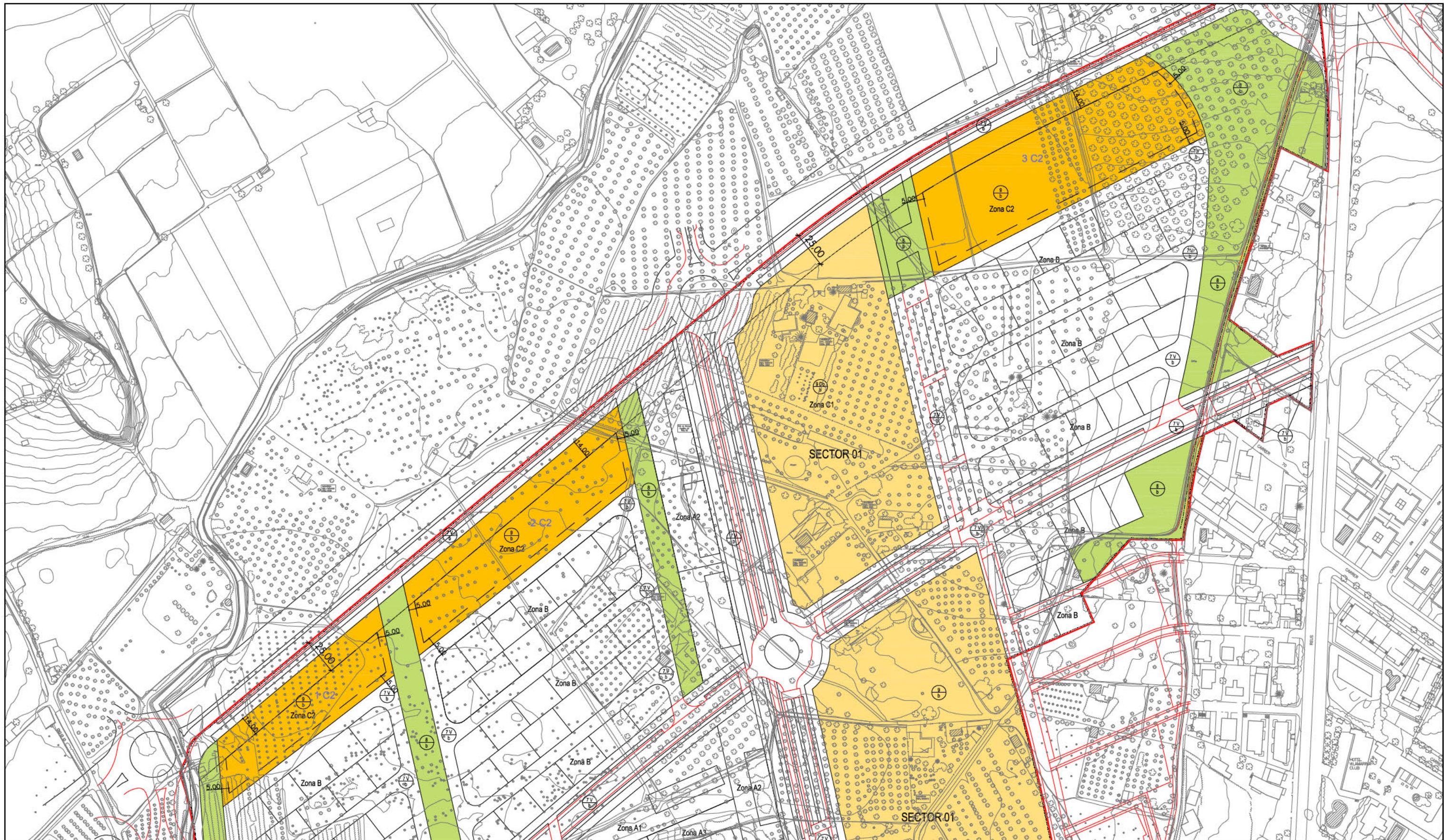
SISTEMES URBANÍSTICS		SÒL URBÀ (S.U.)		SÒL NO URBANITZABLE (S.N.U.)		SÒL URBANITZABLE (S.U.)		LÍMITS I LÍNIES		SÍMBOLES	
7- COMUNICACIONS: Transport terrestre: - Fv Ferrocarril - V Vial - Ad Aparcament Marítim: - P Port - C Costaner Àrees de protecció: - H Històric - C Camí de Ronda	8- ESPAIS LLIURES PÚBLICS - P Parc - J Jardins - ZV Zones Verdes - E Estació - L Lloc - Es Esports	9- EQUIPAMENTS COMUNITARIS - CP Centre Públic - R Ròcals - Cu Cultural - D Dones - Es Esports - Sa Serveis Socials - ST Serveis Turístics - PS Arees d'interès públic i social	10- Edificació d'habitatge a vial 11- Edificació d'habitatge 12- Edificació urbanística d'habitatge 13- Edificació en ordenació volumètrica especialitzada 14- Conservació estructura urbana i edificació 15- Zona d'usos comercials	20- Sòl agrícola permanent 21- Zona de cambril	30- Zona de protecció 30a- Protecció de Peixonada 30b- Protecció de restes arqueològiques 30c- Elements de catàleg 31- Aparcament 32- Àrea de Servid	16- Sòl d'edificació 17- Sòl d'edificació d'habitatge 18- Sòl d'edificació d'habitatge d'ús residencial 19- Sòl d'edificació d'habitatge d'ús terciari 22- Sòl d'edificació d'habitatge d'ús terciari 23- Sòl d'edificació d'habitatge d'ús terciari 24- Sòl d'edificació d'habitatge d'ús terciari 25- Sòl d'edificació d'habitatge d'ús terciari 26- Sòl d'edificació d'habitatge d'ús terciari 27- Sòl d'edificació d'habitatge d'ús terciari 28- Sòl d'edificació d'habitatge d'ús terciari 29- Sòl d'edificació d'habitatge d'ús terciari	33- Zona de protecció 34- Zona de protecció 35- Zona de protecció 36- Zona de protecció 37- Zona de protecció 38- Zona de protecció 39- Zona de protecció 40- Zona de protecció 41- Zona de protecció 42- Zona de protecció 43- Zona de protecció 44- Zona de protecció 45- Zona de protecció 46- Zona de protecció 47- Zona de protecció 48- Zona de protecció 49- Zona de protecció 50- Zona de protecció 51- Zona de protecció 52- Zona de protecció 53- Zona de protecció 54- Zona de protecció 55- Zona de protecció 56- Zona de protecció 57- Zona de protecció 58- Zona de protecció 59- Zona de protecció 60- Zona de protecció 61- Zona de protecció 62- Zona de protecció 63- Zona de protecció 64- Zona de protecció 65- Zona de protecció 66- Zona de protecció 67- Zona de protecció 68- Zona de protecció 69- Zona de protecció 70- Zona de protecció 71- Zona de protecció 72- Zona de protecció 73- Zona de protecció 74- Zona de protecció 75- Zona de protecció 76- Zona de protecció 77- Zona de protecció 78- Zona de protecció 79- Zona de protecció 80- Zona de protecció 81- Zona de protecció 82- Zona de protecció 83- Zona de protecció 84- Zona de protecció 85- Zona de protecció 86- Zona de protecció 87- Zona de protecció 88- Zona de protecció 89- Zona de protecció 90- Zona de protecció 91- Zona de protecció 92- Zona de protecció 93- Zona de protecció 94- Zona de protecció 95- Zona de protecció 96- Zona de protecció 97- Zona de protecció 98- Zona de protecció 99- Zona de protecció 100- Zona de protecció	--- LÍMIT TERME MUNICIPAL --- LÍMIT CENTRE RECREATIU I TURÍSTIC --- LÍMIT PLA DE MILLORA URBANA --- LÍMIT POLSÓN D'ACTUACIÓ --- LÍMIT SÒL URBANITZABLE DELIMITAT, SECTOR --- LÍMIT SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT --- LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ (CNU 30)	--- LÍNIA MARÍTIMO-TERRESTRE --- LÍNIA SERVIDIUM DE TRANSP LMT --- LÍNIA SERVIDIUM DE PROTECCIÓ LMT --- LÍNIA D'EXPLANACIÓ FF.CC --- LÍNIA D'AFECCIÓ FF.CC --- LÍNIA EDIFICACIÓ CARRETERES --- LÍNIA SERVIDIUM XARXA FLUVIAL	7- COMUNICACIONS, APARCAMENT 7- COMUNICACIONS, CAMÍ DE RONDA 8- ESPAIS LLIURES PÚBLICS 9- EQUIPAMENTS COMUNITARIS ESPAI NO OCLUPABLE PER L'EDIFICACIÓ	10- Tancament 11- Tancament 12- Tancament 13- Tancament 14- Tancament 15- Tancament 16- Tancament 17- Tancament 18- Tancament 19- Tancament 20- Tancament 21- Tancament 22- Tancament 23- Tancament 24- Tancament 25- Tancament 26- Tancament 27- Tancament 28- Tancament 29- Tancament 30- Tancament 31- Tancament 32- Tancament 33- Tancament 34- Tancament 35- Tancament 36- Tancament 37- Tancament 38- Tancament 39- Tancament 40- Tancament 41- Tancament 42- Tancament 43- Tancament 44- Tancament 45- Tancament 46- Tancament 47- Tancament 48- Tancament 49- Tancament 50- Tancament 51- Tancament 52- Tancament 53- Tancament 54- Tancament 55- Tancament 56- Tancament 57- Tancament 58- Tancament 59- Tancament 60- Tancament 61- Tancament 62- Tancament 63- Tancament 64- Tancament 65- Tancament 66- Tancament 67- Tancament 68- Tancament 69- Tancament 70- Tancament 71- Tancament 72- Tancament 73- Tancament 74- Tancament 75- Tancament 76- Tancament 77- Tancament 78- Tancament 79- Tancament 80- Tancament 81- Tancament 82- Tancament 83- Tancament 84- Tancament 85- Tancament 86- Tancament 87- Tancament 88- Tancament 89- Tancament 90- Tancament 91- Tancament 92- Tancament 93- Tancament 94- Tancament 95- Tancament 96- Tancament 97- Tancament 98- Tancament 99- Tancament 100- Tancament

PTB
201404 P3-MP 06 PP.DWG
DATA
ABRIL 2014

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2, DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA PER A ÚS COMERCIAL ALIMENTARI. TERME MUNICIPAL DE SALOU

ORDENACIÓ GENERAL DEL SOL
Vigent - modificat

ESCALA GRÀFICA 1:2.500
PLÀNOL 3



SISTEMES URBANÍSTICS			SÒL URBÀ (S.U.)	SÒL NO URBANITZABLE (S.N.U.)	SÒL URBANITZABLE (S.U.)	LÍMIT TERME MUNICIPAL	LÍNIA MARÍTIMO-TERRESTRE	7.- COMUNICACIONS, APARCAMENT	Trus d'edificació
7.- COMUNICACIONS: Transport terrestre: - Fe Ferrovial - V Vial - Ap Aparcament Marítim: - Port Portuari - Co Costaner Àrees de protecció: - H Hidrogràfic Camí de Rondes: - C Camí de Rondes	8.- ESPAIS LLIBRES PÚBLICS - P Parcs - J Jardins - ZV Zones Verdes - Eb Estajo - LI Lleure - Es Esportiu	9.- EQUIPAMENTS COMUNITARIS - CP Centre Públic - R Religios - Cu Cultural - Do Docent - Es Esportiu - Sa Sanitari-Assist - ST Serveis Tècnics - PS Altres d'interès públic i social	10.- Edificació alineada a vial 11.- Edificació alineada 12.- Edificació urbanitzada 13.- Edificació en ordenació volumètrica específica 14.- Conservació estructura urbana i edificació 15.- Zona d'usos comercials	20.- Sòl agrícola permanent 21.- Zona de campings	SÒL URBANITZABLE (S.U.) 30.- Zona de protecció 30a.- Protecció de l'edificació 30b.- Protecció de restes arqueològiques 30c.- Elements de catèleg 31.- Aparcament 32.- Àrea de Servei	- - - - - LÍMIT TERME MUNICIPAL - - - - - LÍMIT CENTRE RECREATIU I TURÍSTIC - - - - - LÍMIT PLA DE MILLORA URBANA - - - - - LÍMIT POLÍGON D'ACTUACIÓ - - - - - LÍMIT SÒL URBANITZABLE DELIMITAT, SECTOR - - - - - LÍMIT SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT - - - - - LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ (Clau 30)	- - - - - LÍNIA MARÍTIMO-TERRESTRE - - - - - LÍNIA SERVIDUT DE TRÀNSIT LMT - - - - - LÍNIA SERVIDUT DE PROTECCIÓ LMT - - - - - LÍNIA D'EXPLANACIÓ FF.CC - - - - - LÍNIA D'APEÇCÓ FF.CC - - - - - LÍNIA EDIFICACIÓ CARRETERES - - - - - LÍNIA SERVIDUT XARXA FLUVIAL	[Blue Box] 7.- COMUNICACIONS, APARCAMENT [Purple Box] 7.- COMUNICACIONS, CAMÍ DE RONDA [Green Box] 8.- ESPAIS LLIBRES PÚBLICS [Yellow Box] 9.- EQUIPAMENTS COMUNITARIS [White Box] ESPAI NO OCUPABLE PER L'EDIFICACIÓ	[Circle with 12a] Trus d'edificació [Circle with 12b] Condicions d'ús [Circle with 12c] Mx total de plantes [Circle with 8 ZV] Trus de Sistema Urbanístic [Circle with 8 ZV] Condicions sistema [Circle with 8 ZV] s.- Existent [Circle with 8 ZV] p.- Projectat [Circle with 30a] Trus de protecció [Circle with 30a] nº de referència

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA
D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2, DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL
DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA PER A ÚS
COMERCIAL ALIMENTARI
(Document per aprovació definitiva)**

C. NORMES URBANÍSTIQUES

1. NORMATIVA VIGENT

La normativa vigent d'aplicació continguda en del Pla Parcial punt 3.7, i la modificació aprovada definitivament el 16 de febrer de 2011 pel que fa a la regulació concreta de la Zona C, Subzona C2, determinen:

3.7.- ZONA C . SUBZONA C 2

EQUIPAMENT

3.7.1- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada.

3.7.2.- Condicions de parcel·la

1. *La superfície mínima de parcel·la serà de 4.500 m².*
2. *La façana mínima de la parcel·la s'estableix en 50 m.*
3. *La superfície mínima de parcel·la per a la implantació d'una superfície comercial alimentària serà de 7.000m²*

3.7.3.- Condicions d'edificació

1. *L'índex d'edificabilitat màxima es fixa en 1 m²/ m² sostre /m² sòl.*
2. *L'ocupació màxima de l'edificació sobre la parcel·la serà del 30 %.*
3. *El nombre màxim de plantes serà de 4, corresponent a PB + 3, amb una alçada màxima de 14 m. S'hauran de complir simultàniament els dos paràmetres alçada màxima i nombre màxim de plantes.*
4. *La separació mínima de la façana de l'edificació respecte les llindees és la següent:*
Vial Cambrils-Salou: 25 m des de la línia d'explanació que es corresponen amb 14 m des de la línia de façana.
Resta de vials: 5 m
5. *La separació mínima entre edificis d'una mateixa parcel·la serà de 8 m. En el còmput d'aquesta dimensió es comptabilitzaran els cossos sortints.*
6. *La previsió de places d'aparcament serà com a mínim d'una unitat per cada 100 m² construïts, amb tot, caldrà tenir en compte els mínims que per a cada ús fixa el P.O.U.M., així com l'especificat a la legislació sectorial vigent.*
Aquestes places s'hauran de situar sota la projecció de l'edificació i no podran ubicar-se als espais exteriors, a excepció de superfícies comercials, que si podran situar-se en superfície, amb les condicions especificades a l'Art.3.7.4.
7. *En el cas d'ús comercial, s'estarà als paràmetres definits anteriorment ,a excepció de:*

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA
D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2, DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL
DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA PER A ÚS
COMERCIAL ALIMENTARI
(Document per aprovació definitiva)**

7.1- L'ocupació màxima de l'edificació sobre la parcel·la serà del 50 %.

7.2- Es permetrà l'ús d'aparcament en superfície

7.3- La zona enjardinada no pavimentada no serà inferior al 10% de la superfície total del solar.

7.4- Per a l'ús comercial "alimentari" s'estableix una superfície mínima de 7.000 m² de solar.

3.7.4.- Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

En els espais de la parcel·la lliures d'edificació, la zona enjardinada no pavimentada no serà inferior al 30% de la superfície total del solar. Els projectes que es presentin per obtenir llicència d'obres hauran d'incorporar el corresponent detall de l'enjardinament d'aquests àmbits, conforme l'establert pel P.O.U.M. En parcel·les amb l'ús comercial, aquest espai no serà inferior al 10% i es permetrà l'ús d'aparcament, si bé amb la obligació de que estigui arbrat.

3.7.5.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents, bé siguin de titularitat privada o pública, amb les condicions que s'indiquen:

<u>Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Residència especial	Edifici exclusiu
Educatiu	Edifici exclusiu
Cultural	Edifici exclusiu
Sanitari- assistencial	Edifici exclusiu
Esportiu	Edifici exclusiu
Administratiu	Edifici exclusiu
Comerç	Totes les plantes
Comerç alimentari	Totes les plantes (amb superfície mínima de solar de 7.000 m²)

3.7.6.- Observacions

Pel que fa als equipaments comercials, s'estarà en compliment amb el Decret Legislatiu DL 1/2009 del 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials vigent en aquest moment, o amb la que li sigui d'aplicació, així com a les disposicions del propi POUM. En quan a la Mobilitat s'estarà en compliment amb el DL 344/2006 de 19 de setembre referent a la Regulació dels Estudis de Mobilitat generada, o amb la regulació que li sigui d'aplicació, així com amb les disposicions del propi POUM

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA
D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2, DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL
DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA PER A ÚS
COMERCIAL ALIMENTARI
(Document per aprovació definitiva)**

2. PROPOSTA NORMATIVA MODIFICADA

Normativa modificada del Pla Parcial punt 3.7 :

**3.7. ZONA C . SUBZONA C 2
EQUIPAMENT**

3.7.1- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada.

3.7.2.- Condicions de parcel·la

1. *1 La superfície mínima de parcel·la serà de 4.500 m².*
2. *La façana mínima de la parcel·la s'estableix en 50 m.*
3. *La superfície mínima de parcel·la per a la implantació d'una superfície comercial alimentària serà:*
 - *major de 7.000 m2 de sòl, per a superfícies superiors a 2.500 m2 de superfície de venda.*
 - *menor o igual a 7.000 m2 de sòl amb un mínim de 4.500 m2 de parcel·la, per a superfícies igual o inferiors a 2.500m2 de superfície de venda.*

3.7.3.- Condicions d'edificació

1. *L'índex d'edificabilitat màxima es fixa en 1 m²/ m² sostre /m² sòl.*
 2. *L'ocupació màxima de l'edificació sobre la parcel·la serà del 30 %.*
 3. *El nombre màxim de plantes serà de 4, corresponent a PB + 3, amb una alçada màxima de 14 m. S'hauran de complir simultàniament els dos paràmetres alçada màxima i nombre màxim de plantes.*
 4. *La separació mínima de la façana de l'edificació respecte les llindes és la següent:*

Vial Cambrils-Salou: 25 m des de la línia d'explanació que es corresponen amb 14 m des de la línia de façana.

Resta de vials: 5 m
 5. *La separació mínima entre edificis d'una mateixa parcel·la serà de 8 m. En el còmput d'aquesta dimensió es comptabilitzaran els cossos sortints.*
 6. *La previsió de places d'aparcament serà com a mínim d'una unitat per cada 100 m² construïts, amb tot, caldrà tenir en compte els mínims que per a cada ús fixa el P.O.U.M., així com l'especificat a la legislació sectorial vigent.*
- Pel que fa a l'adequació al que determina l'article 12 del Decret 378/2006, pel qual es desplega la Llei 18/2005, d'equipaments comercials, i que continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria Tercera del Decret llei 1 /200, el qual estableix que la dotació de places pels grans establiments*

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA
D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2, DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL
DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA PER A ÚS
COMERCIAL ALIMENTARI
(Document per aprovació definitiva)**

comercials ha de ser “en el tràmit de planejament urbanístic (...) com a mínim , de 2 places per cada 100 m2 edificats”. No obstant, en el moment de la materialització de l'ús comercial, el càlcul de la dotació de places s'ha de realitzar segons la “tipologia comercial” que s'implanti i sempre “ per cada 100 m2 de superfície de venda”, d'acord amb l'article 12 esmentat.

Aquestes places s'hauran de situar sota la projecció de l'edificació i no podran ubicar-se als espais exteriors, a excepció de superfícies comercials, que si podran situar-se en superfície, amb les condicions especificades a l'Art.3.7.4.

7. En el cas d'ús comercial, s'estarà als paràmetres definits anteriorment ,a excepció de:

7.1-L'ocupació màxima de l'edificació sobre la parcel·la serà del 50 %.

7.2- Es permetrà l'ús d'aparcament en superfície

7.3- La zona enjardinada no pavimentada no serà inferior al 10% de la superfície total del solar.

7.4- Per a l'ús comercial “alimentari” s'estableix una superfície mínima de 7.000 m2 de solar per a superfícies superior a 2.500 m2 de superfície de venda, i menor o igual a 7.000 m2 de sòl amb un mínim de 4.500 m2 de solar, per a superfícies igual o inferiors a 2.500 m2 de superfície de venda.

3.7.4.- Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

En els espais de la parcel·la lliures d'edificació, la zona enjardinada no pavimentada no serà inferior al 30% de la superfície total del solar. Els projectes que es presentin per obtenir llicència d'obres hauran d'incorporar el corresponent detall de l'enjardinament d'aquests àmbits, conforme l'establert pel P.O.U.M. En parcel·les amb l'ús comercial, aquest espai no serà inferior al 10% i es permetrà l'ús d'aparcament, si bé amb la obligació de que estigui arbrat.

3.7.5.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents, bé siguin de titularitat privada o pública, amb les condicions que s'indiquen:

<u>Ús principal</u>	<u>Localització</u>
<i>Residència especial</i>	<i>Edifici exclusiu</i>
Educatiu	Edifici exclusiu
Cultural	Edifici exclusiu
<i>Sanitari- assistencial</i>	<i>Edifici exclusiu</i>
<i>Esportiu</i>	<i>Edifici exclusiu</i>
<i>Administratiu</i>	<i>Edifici exclusiu</i>
<i>Comerç</i>	<i>Totes les plantes</i>
Comerç alimentari	Totes les plantes

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA
D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2, DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL
DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA PER A ÚS
COMERCIAL ALIMENTARI
(Document per aprovació definitiva)**

- *Per a establiments de més de 2.500m² de superfície de venda (GECT), es requerirà una superfície mínima de parcel·la de 7.000m².*
- *Per a establiments amb una superfície de venda igual o inferior a 2.500m², es requerirà una superfície mínima de parcel·la de 4.500m².*

3.7.6.- Observacions

Pel que fa als equipaments comercials, s'estarà en compliment amb el Decret Llei DLL 1/2009 del 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials vigent en aquest moment, o amb la que li sigui d'aplicació, així com a les disposicions del propi POUM.

En quan a la Mobilitat s'estarà en compliment amb el DL 344/2006 de 19 de setembre referent a la Regulació dels Estudis de Mobilitat generada, o amb la regulació que li sigui d'aplicació, així com amb les disposicions del propi POUM

Pel que fa a la compatibilitat del sòl per a activitats comercials amb l'activitat econòmica de subministre de combustible al por menor (art. 43.2 Ley 38/1.98, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, modificada por RDL 4/13), queda expressament prohibit l'ús de benzinera per a les finques 1C2 i 3C2, donada la proximitat d'aquest ús, autoritzat a la parcel·la 2C2 i per evitar acumulació d'usos.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 3.7 DE LA NORMATIVA
D'APLICACIÓ ALS SOLARS DE LA ZONA C SUBZONA C2, DE L'ÀMBIT PLA PARCIAL
DEL SECTOR-01, REFERENT A LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA PER A ÚS
COMERCIAL ALIMENTARI
(Document per aprovació definitiva)**

H. JUSTIFICACIÓ SOBRE LA MOBILITAT SOSTENIBLE

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, determina en els seu Art.3 el següent:

Àmbit d'aplicació

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

../...

c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

../...

En aplicació de l'anterior caldria incorporar l'estudi de la mobilitat generada en el present document. Tot i així la modificació, MP04 SECTOR 01, aprovada definitivament el 16 de febrer de 2011, pel que fa a la inclusió de l'ús comercial i l'ús comercial alimentari, a la subzona C2, equipaments privats, ja incorporava un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en el Sector, com a conseqüència de la inclusió de l'ús comercial alimentari a les parcel·les C2, on la 1C2 forma part, i per tant ja es comptabilitzava aquesta amb ús comercial.

Respecte a aquest estudi es va emetre informe favorable per part de la Secretaria de la Mobilitat, en data 12 de novembre de 2010, condicionat a que es resolguessin alguna mancança del mateix, fet que es va resoldre al incorporar-se i modificar-se tot allò descrit en el informe emès, en el document aprovat definitivament.

Per tant donat que la present modificació no altera cap dels aspectes de l'estudi aprovat de mobilitat, que forma part del document aprovat definitivament en data 16 de febrer de 2011, cal entendre que no es fa necessari redactar un nou document i que aquell es dona per reproduït

Salou abril 2014