

Proposta de modificació puntual del POUM. MP106.

N U A

**Proposta de modificació
puntual del POUM de
Salou referent l'ordenació
del solar situat entre els
carrers València, Jaume
Nualart, i Ponent nº24 de
Salou. MP106. (clau 13e₄).**

Arnau Tiñena Ramos
NUA architectures
C/Baixada de toro nº5, baixos
43003 Tarragona.
977505247

www.nuaarquitectures.com
estudi@nuaarquitectures.com

autor

FARCAM AGRÍCOLA SL.

c/Roger de Llúria 4 bis, altell 1,
25005. Lleida.

promotor

desembre 2018

data

El present document de Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou 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, el Decret 305/2006 Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), Decret 64/2014, de 13 de maig, Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística 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, 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. 59 del TRLU, els documents que integren els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, així com la present proposta de Modificació Puntual del POUM, són els següents:

A. MEMÒRIA

B. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

C. NORMES URBANÍSTIQUES

D. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

E. CATALEG DE BÉNS PROTEGITS

F. DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL

G. PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

H. MEMÒRIA SOCIAL

I. ANNEXES.

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

Els documents que integren la present Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou són els següents:

A. MEMÒRIA

- 1- Agents
- 2- Identificació del solar objecte de la MP
- 3- Introducció
- 4- Àmbit d'aplicació
- 5- Antecedents
- 6- Objecte de la Modificació
- 7- Justificació de la proposta
- 8- Justificació del compliment de la legislació urbanística vigent TRLUC 1/2010 que li és d'aplicació.
- 9- Gestió
- 10- Organismes públics que haurien d'emetre informe preceptiu
- 11- Procedència d'acordar la suspensió potestativa de llicències.

B. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 1- Situació
- 2- Emplaçament
- 3- POUM vigent
- 4- POUM modificat

C. NORMES URBANÍSTIQUES

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

D. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

I. ANNEXES.

1. Fitxa cadastral.
2. Escritura de compra venta de la parcel·la.
3. Identitat de propietaris dels 5 últims anys de la finca i relació de certificats del Registre de la propietat.
4. Estudi de viabilitat econòmica i financera.

A. MEMÒRIA

1. Agents

Promotor: **Nom:** FARCAM AGRÍCOLA SL
CIF: B63018634
Adreça: c/Roger de Llúria 4 bis, altell 1, 25005. Lleida.

Autor: **Nom:** Arnau Tiñena Ramos (NUA arquitectures)
CIF: 47772748T
Adreça: c/Baixada de toro nº5, baixos. 43004, Tarragona.
Telèfon: 977505247

2. Identificació del solar objecte de la MP

Emplaçament: c/ València, Jaume Nualart i c/ Ponent nº24.

Municipi: Salou, Tarragonès, Tarragona.

Referència catastral: 2991104CF4429B0001HO

3. Introducció

FARCAM AGRÍCOLA S.L té la voluntat de reformar i adequar un edifici existent situat en una parcel·la de la seva propietat que es troba al centre del teixit urbà de Salou per transformar-lo en un nou apartahotel de 31 apartaments. L'edifici es troba actualment sense ús i és disconforme respecte el planejament actual.

És per aquest motiu que es redacta aquest document, amb la voluntat de que l'Ajuntament de Salou tingui a bé de tramitar la present Modificació Puntual del POUM per donar un ús a aquest edifici que actualment es troba abandonat i en un estat de conservació que empitjora cada dia, fet que també perjudica a tot el seu entorn urbà immediat i, per extensió, a tota la ciutat.

4. Àmbit d'aplicació

La situació del solar objecte d'aquesta proposta de modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es troba entre els carrers València, Jaume Nualart i el carrer Ponent nº24 de Salou i limita amb una finca veïna pel costat orientat a est. Té la següent referència cadastral: 2991104CF4429B0001HO.

Es tracta d'un solar de geometria irregular de 775m² de superfície que forma una de les cantonades de la Plaça Mossèn Muntanyola. Aproximadament en el centre del solar hi ha construït un edifici de planta rectangular conegut com "Edifici Jaume I", que en planta baixa ocupa 390,20m² on també hi ha un dipòsit de bombers existent de 20m². L'edifici és de planta baixa + 4 pisos i un altell, data de l'any 1.968 i és actualment disconforme respecte el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou.

5. Antecedents

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou es va aprovar definitivament en data 1 d'octubre de 2003, i es va publicar en data 19 de desembre del mateix any.

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

El POUM qualifica l'àmbit objecte de Modificació com a sòl urbà edificable, subzona 11C/(5)C.

En data 23 de gener de 2018, el promotor FARCAM AGRÍCOLA S.L. lliura a l'Ajuntament de Salou el projecte titulat "Proyecto adaptación de edificio para uso aparthotel*** situado entre las calles Valencia, Jaume Bualart y la calle Ponent nº24 de Salou (Tarragonès)", per sol.licitar llicència d'obres per canviar l'ús de l'edifici actualment abandonat a residencial públic i posterior adaptació a l'ús d'aparthotel de tres estrelles.

En tractar-se d'un edifici disconforme respecte el planejament actual, el projecte justifica la transformació d'aquest edifici en aparthotel apartant-se en l'article 40 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou, i en l'article 108.4 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, que descriuen:

Article 40 edificacions disconformes:

Quan els edificis i els instal·lacions preexistents resultin disconformes amb aspectes o prescripcions del planejament, s'autoritzaran obres de consolidació, de rehabilitació i d'ampliació de sostre edificat, i a més, els canvis d'us que estiguin d'acord amb els condicions bàsiques del nou planejament.

MP.40. Regulació establiments hotelers/ modificació art. 40 edificacions disconformes (juny 2013 i setembre 2016)

1. Quan els edificis i els instal·lacions preexistents resultin disconformes amb aspectes o prescripcions del planejament s'autoritzaran obres de consolidació, de rehabilitació i d'ampliació de sostre edificat, i a més, els canvis d'us que estiguin d'acord amb les

condicions bàsiques del nou planejament.

2. En el supòsit de substitució de l'edificació, s'haurà de complir la totalitat dels determinacions d'aquest Pla aplicables a la part substituïda.

3. Exclusivament en ús hotel·ler, quan els edificis i les instal·lacions preexistents resultin disconformes amb aspectes o prescripcions del planejament s'autoritzaran obres de consolidació, de rehabilitació de qualsevol mena incloent modificacions o canvis estructurals que no afectin a tot el conjunt, i que no augmentin l'aprofitament urbanístic del que disposava, sempre d'acord amb els condicions bàsiques del nou planejament, i de la Legislació aplicable.

Article 108 EDIFICIS I USOS FORA D'ORDENACIÓ O AMB VOLUM DISCONFORME.

4. En les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius d'un nou planejament urbanístic, però que no quedi fos d'ordenació, s'ha d'autoritzar les obres de consolidació i rehabilitació i els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament.

En data 20 d'abril de 2018, l'Ajuntament de Salou informa desfavorablement l'expedient esmentat en considerar que en el projecte s'incomplia el punt 3 de la Modificació Puntual 40 (MP.40. Regulació establiments hotelers/ modificació art. 40 edificacions disconformes (juny 2013 i setembre 2016). L'Ajuntament denega doncs la llicència d'obres en considerar que les modificacions o canvis estructurals si que afecten a tot el conjunt de l'edifici.

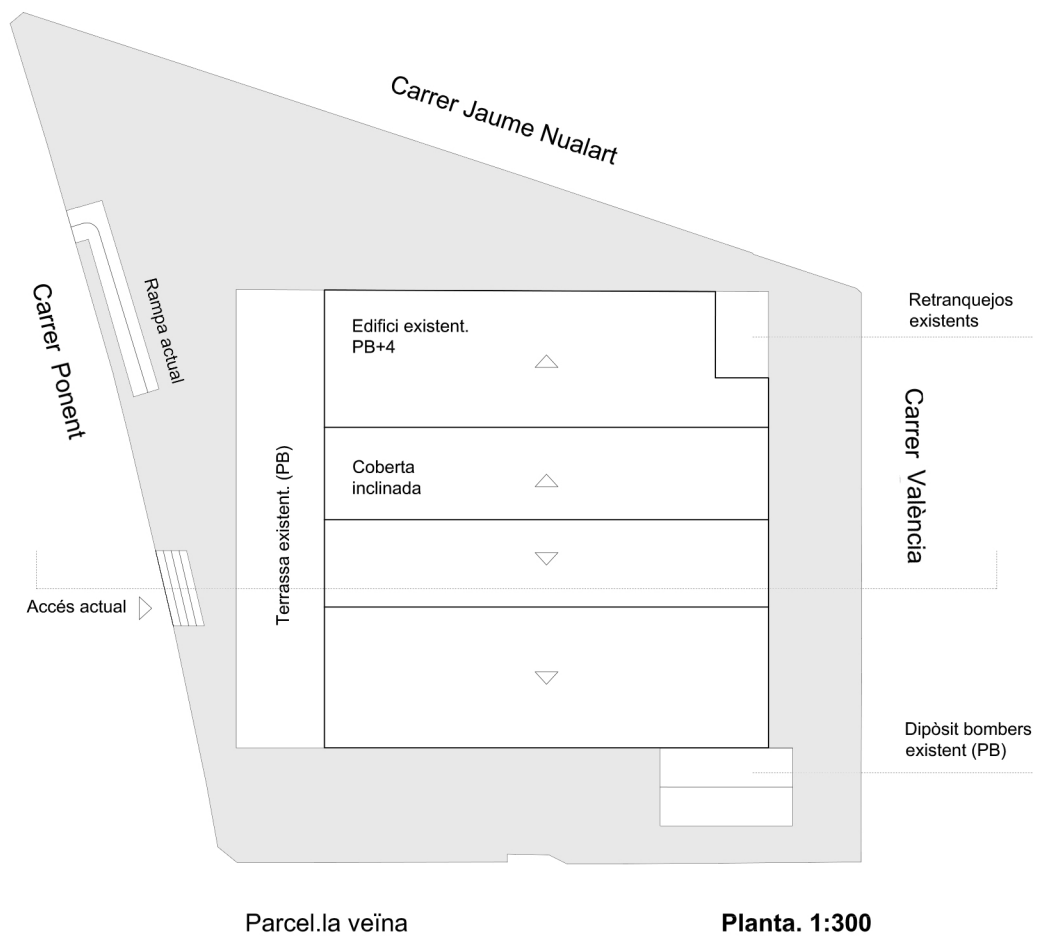
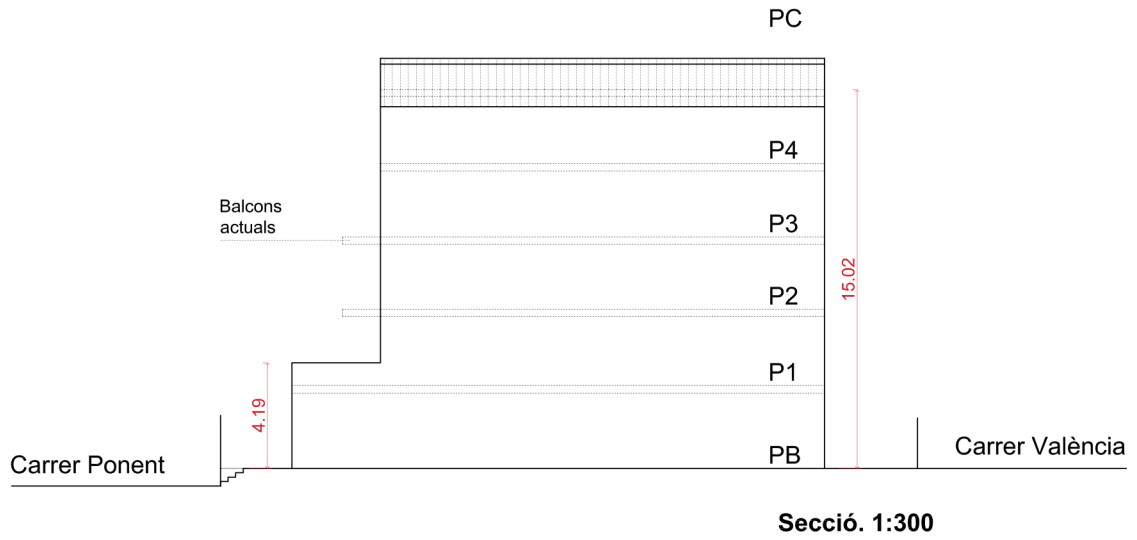
Per tal de desencallar aquesta situació, la propietat entén que és necessari la redacció d'un document de Modificació Puntual del POUM.

El concepte principal d'aquesta proposta de Modificació Puntual, que segueix la idea inicial del projecte, és reactivar l'edifici existent a través d'un projecte de reforma i adequació tot conservant la seva volumetria i edificabilitat actuals, ja que només així l'operació de transformació en apartotel podria ser viable.

L'edifici Jaume I, que fa 50 anys que forma part del paisatge urbà de Salou, ha donat servei a la ciutat des de l'any 1968 acollint diversos usos al llarg del temps i està plenament integrat a l'escala del seu entorn urbà, dominat per edificis d'alçada i volum similars i superiors.

Amb l'activació de l'edifici actual, a part de donar-li per fi un ús després d'onze anys d'abandonament i degradació, es milloraria substancialment la imatge de tot l'entorn i es dinamitzaria tot l'àmbit urbà que l'envolta, fet que repercutiria positivament a tot el municipi.

- Fitxa gràfica de l'estat actual de l'edifici.



PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU REFERENT L'ORDENACIÓ DEL SOLAR SITUAT ENTRE ELS CARRERS VALÈNCIA, JAUME NUALART, I PONENT Nº24 DE SALOU. (CLAU 13e4)

- Fotografies de l'estat de l'edifici des de l'any 2.007 fins l'actualitat.



1. Façana sud-est i sud-oest. Vista des de la Plaça Mossèn Muntanyola.



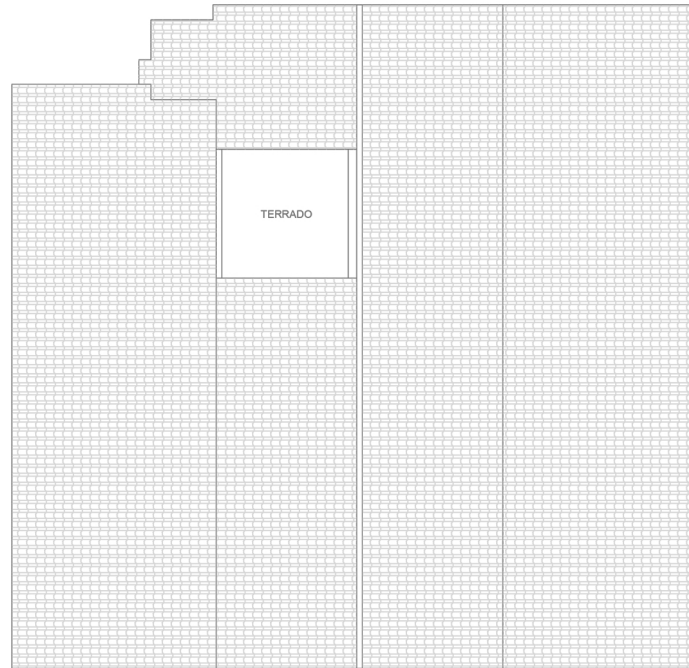
2. Façana sud-oest i nord-oest. Vista des del carrer València amb el carrer Jaume Nualart.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU REFERENT L'ORDENACIÓ DEL SOLAR SITUAT ENTRE ELS CARRERS VALÈNCIA, JAUME NUALART, I PONENT Nº24 DE SALOU. (CLAU 13e4)

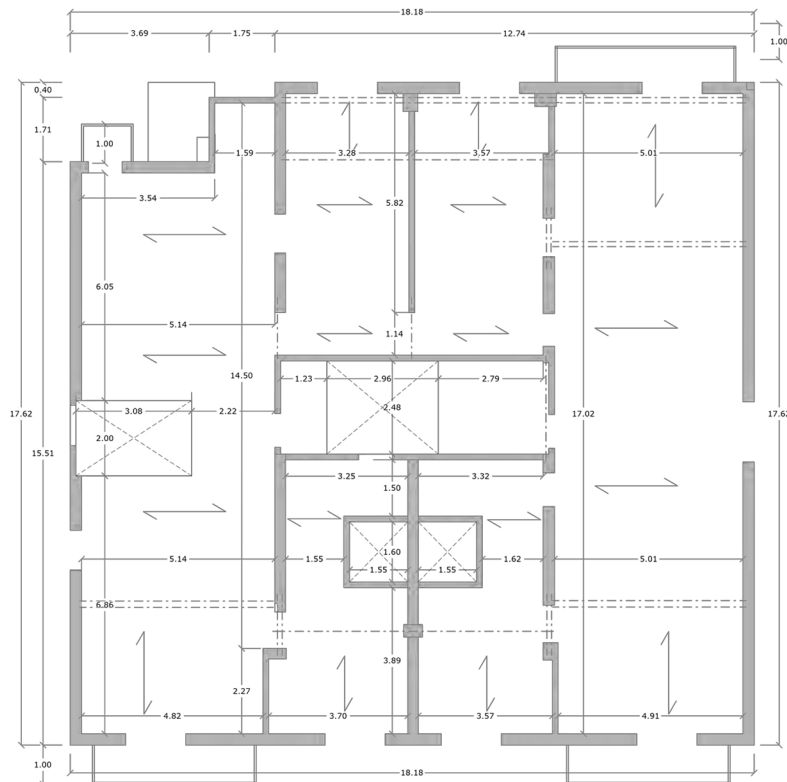


3. Estat dels espais exteriors de la parcel·la.

- Plànols de l'estat actual de l'edifici.

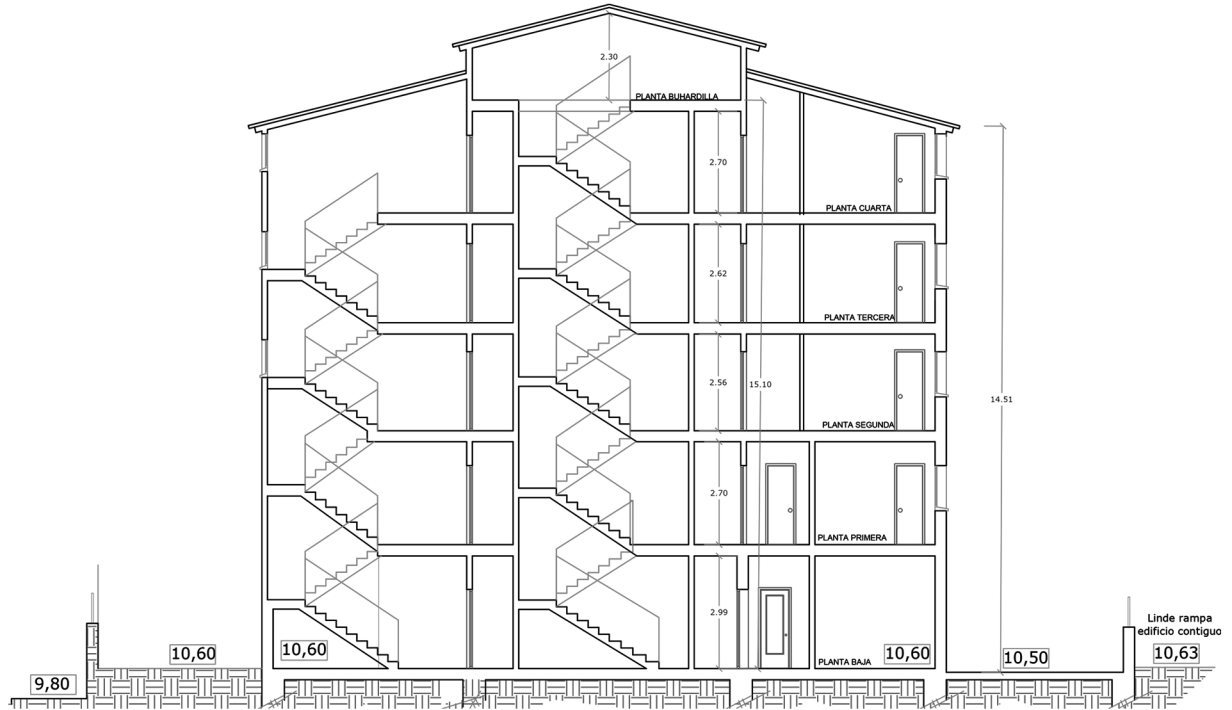


Planta coberta. 1:200.

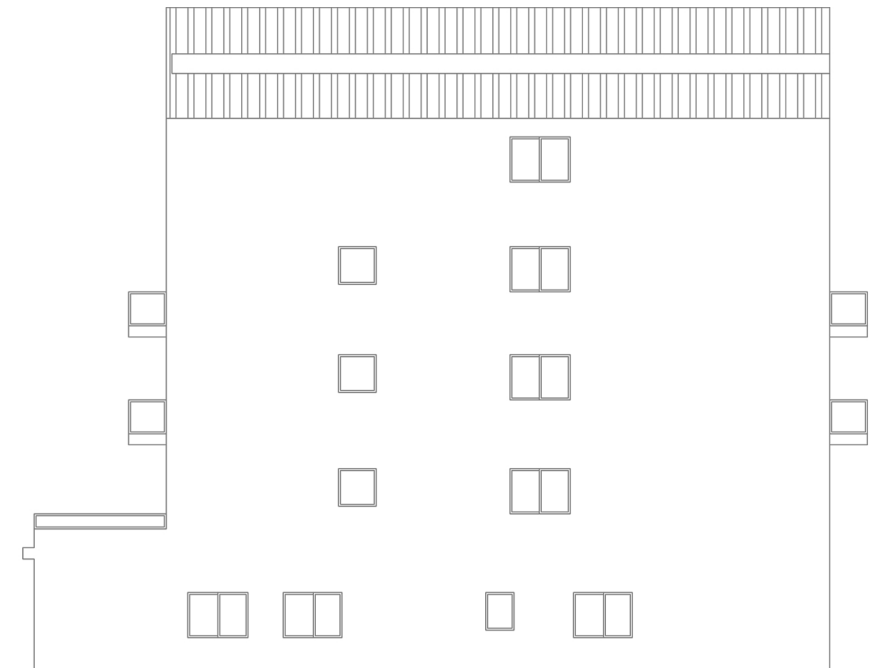


Planta tipus. 1:200.

- Plànols de l'estat actual de l'edifici.



Secció Transversal. 1:200.



Alçat des de la finca veïna. 1:200.

6. Objecte de la Modificació

La present Modificació del Pla d'Ordenació té per objecte incloure el conjunt de la parcel·la i l'edificació en qüestió en una nova subzona de la clau urbanística 13, on hi tenen cabuda els àmbits de sòl urbà que responen a una disposició de volums de caràcter singular (zona d'edificació segons volumetria específica).

7. Justificació de la Proposta

La modificació que es proposa en aquest document es justifica pels següents arguments d'interès general:

1- El conjunt de la parcel·la i l'edifici en qüestió es troben en una ordenació urbanística històrica traçada l'any 1.929 que avui forma part del centre del Salou contemporani. L'edifici ha anat acollint diversos usos al llarg del temps i ha funcionat com a hotel i restaurant i també com a geriàtric. L'any 2007, el geriàtric es va traslladar a l'Avinguda Pau Casals i des de llavors l'edifici es troba abandonat, fet que perjudica greument el seu entorn urbà, els veïns de l'entorn, i, per extensió, la imatge de la ciutat. L'Ajuntament de Salou ha registrat nombroses queixes i denúncies del mal estat del solar, i s'han obert diversos expedients d'infracció.

Amb l'aprovació d'aquesta proposta de modificació puntual aquest edifici es renovarà completament, fet que millorarà substancialment la imatge d'aquest punt de la ciutat i la qualitat de vida dels veïns.

2- L'edifici es troba actualment sense manteniment i cada dia empitjora el seu estat de conservació. L'actuació urgent sobre l'edifici és doncs important per aturar aquest procés de degradació que podria posar en perill la integritat dels vianants que circulin per les voreres adjacents. També cal tenir en compte que reactivar l'edifici podria evitar la seva eventual ocupació il·legal.

3- L'activació de l'immoble generarà nous usos i noves dinàmiques socials i econòmiques avui en dia inexistents. El bar-cafeteria de la planta baixa donarà més vida a aquest àmbit de la ciutat i la presència de les noves places hoteleres, 85 persones com a mitjana ponderada d'ocupació durant l'any, incrementaran l'activitat en l'entorn i en la ciutat, fet que repercutirà positivament en els comerços de Salou.

4- Amb la superfície que permet construir el sostre màxim del solar segons les ordenances del POUM, clau 11c/C, la inversió per transformar aquest edifici en un aparthotel no és viable econòmicament, tal i com es demostra en l'annex 4 del present document. Per aquesta raó, l'Ajuntament ha vist en aquesta proposta d'inversió l'oportunitat per poder reactivar l'edifici per donar-li finalment un ús i per millorar aquest sector de la ciutat, entenent doncs que es tracta també d'una operació d'interès general pel municipi.

5- La present proposta de Modificació Puntual té la intenció de reformar i adequar l'edifici existent, i, per tant, mantenir la seva edificabilitat actual. Per fixar el paràmetre d'edificabilitat actual de l'edifici, s'ha pres com a referència l'última llicència d'obres concedida per l'ajuntament en aquest solar.

En l'arxiu de l'Ajuntament de Salou hi consta una llicència d'obres (núm. 900/96) concedida per la Comissió de Govern de data 14-10-1996, per a reformar i rehabilitar l'edifici situat al carrer València Hortes i Ponent, que dona lloc a l'edifici existent en

l'actualitat. Segons aquest projecte, titulat: " Projecte de reforma interior i rehabilitació edifici antic hotel -la Gaviota-, situat a la cruïlla dels carrers València, Hortes i Ponent de Salou, per adaptació a una llar-residència per a gent gran", redactat en data agost de 1996, el sostre és el següent:

| | | |
|---------------------|--|----------------------------|
| Planta baixa..... | 318m ² + 72,20m ² (ampliació): | 390,20m² |
| Planta 1 | 312,40m² | |
| Planta 2 | 312,40m² | |
| Planta 3..... | 312,40m² | |
| Planta 4..... | 312,40m² | |
| Total sostre :..... | 1.639,80m² | |

6- La proposta del projecte no és res més que el reciclatge d'un edifici existent i s'emmarca dintre de les operacions de regeneració urbana tant necessàries en el teixit urbà dels centres de les nostres ciutats. La proposta del projecte d'adaptació de l'edifici per a ús d'aparthotel conserva els màxims elements possibles de l'edifici existent i realitza les modificacions necessàries per a possibilitar aquest nou ús donant compliment a totes les normatives d'edificació vigents.

Les modificacions respecte l'edifici existent que presenta el projecte són les següents:

- Pel que fa a l'estructura:

- Substitució de caixa d'escala existent i execució d'una nova caixa d'escala.

Modificació caixes d'escala – exigència CTE per apartoteles per a edificis d'ús residencial públic amb més de dos plantes.

- Execució de dos ascensors, un adaptat i un de servei.

Ascensors – exigència CTE per a que 1 ut sigui considerada adaptada i decret 159/2012 d'establiments d'allotjament turístic per a edificis de 3 o més nivells que exigeix una 1 ut de servei (en total 2 uts).

- Estintolaments per la consolidació de l'edifici i possibilitar la distribució projectada.

- Pel que fa a l'envolvent:

- Modificació de façanes, creació de noves obertures i formació de noves terrasses (l'edifici actual ja compta amb diversos balcons).

Obertures en façana – exigències CTE en major part, s'ha de garantir la ventilació de 1/20 de la superfície útil de l'estança.

Superfície terrasses 1/20 part de la superfície del solar per planta, aprox. 38,50 m².

- Substitució de la coberta inclinada existent per una coberta plana.

Modificació de la coberta (enderroc i execució d'una coberta plana) per assolir tant la normativa urbanística (energies renovables) com RITE (ventilació i qualitat de l'aire) i la possibilitat de creació d'un solarium.

- Creació de badalot (escala i ascensor) i de sales tècniques a la coberta per encabir-hi els equips de climatització i emmagatzematge del solarium.

Superfície aproximada de 105,10m². Un únic volum garantint una separació de 3,00 metres respecte el perímetre (superfície no computable a efectes d'edificabilitat).

- Pel que fa a la urbanització:

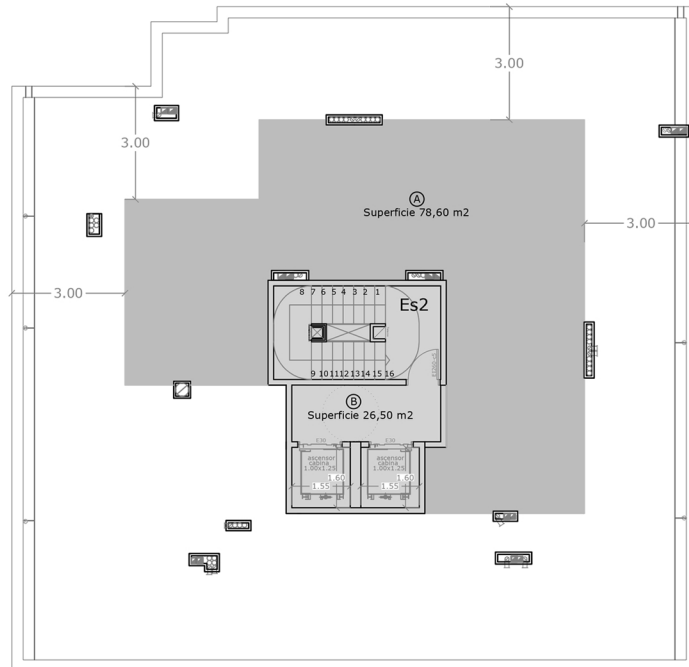
- Creació d'una zona enjardinada de 25m² en el vèrtex de la parcel·la format pels carrers Ponent i Jaume Nualart.

La intervenció sobre aquest vell edifici, doncs, permetrà posar-lo al dia perquè compleixi totes les normatives d'edificació vigents en termes de seguretat, confort i estalvi d'energia.

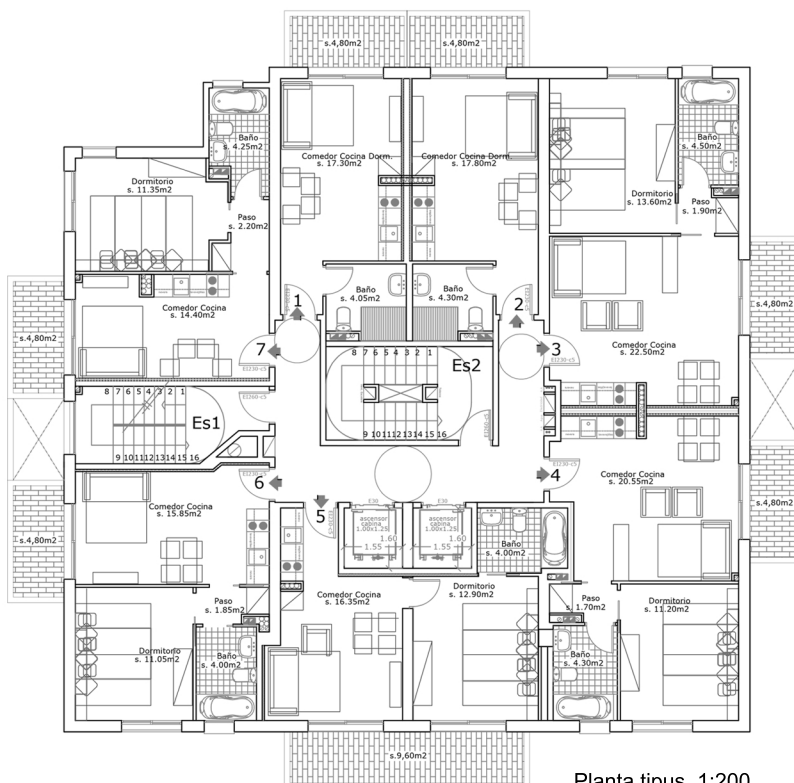
7- Evidentment, com a benefici ciutadà i d'interès públic, trobem el fet de que l'obra, que es portarà a terme de forma immediata una vegada aprovat el present document, i la posterior activitat hotelera, generaran llocs de feina.

Com a conseqüència de tot l'anterior, els interessos públics generals i privats son àmpliament concurrents en la proposta del POUM pel que fa a l'àmbit objecte de modificació, donant per tant compliment al que determina l'article 97 del TRLU.

- Plànols del projecte de reforma i adequació.



Planta coberta. 1:200.



Planta tipus. 1:200.

- Imatge 1. Projecte de reforma i adequació.



Vista des del carrer Ponent.

- Imatge 2. Projecte de reforma i adequació.



Vista del bar-cafeteria en Planta baixa.

8. Justificació del compliment de la legislació urbanística vigent TRLUC 1/2010 que li és d'aplicació.

En compliment a l'art. 99.1.del text refós de la Llei d'urbanisme, s'inclou la justificació i documentació adjunta sol.licitada:

Article 99

Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos.

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat."

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

Justificació

Pel que fa a l'apartat a): La finca afectada és només una, amb la següent referència cadastral. (S'adjunta fitxa cadastral en l'annex1):

- 2991104CF4429B0001HO

El propietari actual d'aquesta finca i promotor d'aquesta proposta de Modificació puntual del POUM és FARCAM AGRÍCOLA SL, que va adquirir la finca amb escriptura pública en data 6 de Juliol de 2017, que s'adjunta en l'annex 2.

En compliment de l'article 99.1a) de la Llei d'Urbanisme, s'inclou la relació de propietaris durant els cinc anys anteriors a l' inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals s'han adquirit els terrenys, en l'annex 3.

En compliment de l'apartat b) i c), s'inclou l'agenda i avaluació econòmica en l'apartat D. de la present memòria, i l'estudi de viabilitat econòmica i financera en l'annex 4.

Disposició Addicional Segona

La modificació proposa un augment d'aprofitament en un sòl urbà consolidat, mitjançant una actuació de transformació urbanística de dotació, segons la Disposició Addicional Segona, apartats 3 i 4, del DL 1/2010, modificada per la Llei 3/2012 de 22 de febrer:

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.

L'article 43.1 del Decret Legislatiu 1/2010 a què fa referència la Disposició Addicional abans transcrita estableix que:

Article 43. Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:

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.

I l'apartat 3 d'aquest mateix precepte preveu que:

3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

L'article 100, de modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics, estableix en l'apartat 4 :

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:

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.

L'apartat 1 contempla l'increment de sostre edificable i estableix la cessió:

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

El mateix apartat 4, transcrit anteriorment, preveu la impossibilitat de cedir l'aprofitament en l'àmbit, com es el cas d'aquesta MP 106:

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.

Justificació

a) Cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

D'acord amb l'establert a l'apartat 4 de la Disposició Addicional Segona del Decret Legislatiu 1/2010 i l'article 43.1.b) del mateix text legal, la present Modificació puntual, amb l'establiment d'una actuació de transformació urbanística de dotació, comportarà el deure del propietari de la finca objecte de dita modificació, de cedir el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic preexistent.

b) Cessió de l'increment de les reserves mínimes de zones verdes i espais lliures.

De conformitat amb l'esmentada regulació legal de les actuacions de transformació urbanística de dotació, i atenent que, amb la present modificació puntual es preveu únicament l'increment de sostre edificable, de conformitat amb el que disposa l'article 100.4 b) del Decret Legislatiu 1/2010, caldrà incrementar les reserves mínimes de sòl públic d'acord amb el que estableix l'apartat 1 del citat article 100.

Per la present modificació, que comporta un increment de sostre edificable hotel·ler, correspon preveure 5m² per cada 100m² de sostre d'ús diferent al residencial, de reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics.

c) Substitució del compliment del deute de cessió per llur equivalent dinerari

Pel fet que l'ordenació que resulta de l'actuació de transformació urbanística de dotació de la present Modificació Puntual dona lloc a una parcel·la única i indivisible, i es impossible materialitzar les majors cessions que es deriven de la operació urbanística, de conformitat amb el que preveuen els articles 43.3 i 100.4.c del Decret Legislatiu 1/2010, 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.

L'import que caldrà satisfer en concepte d'equivalència econòmica per substitució de les superfícies i sostre de cessió derivades d'aquesta modificació puntual es justifica en l'apartat D del present document, Agenda i Avaluació econòmica, punt 2.

9. Gestió

De conformitat amb el que preveu l'apartat 4 de la Disposició Addicional Segona del DL 1/2010, i pel fet d'establir una actuació de transformació urbanística de dotació, i donat que les reserves exigides legalment no poden emplaçar-se en el mateix àmbit, el deure de pagament substitutori de les cessions generades per dita actuació (que no requereixen de cap sistema d'actuació per fer-se efectives), es satisfarà en el moment d'atorgament de la corresponent llicència d'obra nova que habiliti la major edificabilitat atribuïda per la nova ordenació, en tot cas com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

10. Organismes públics que haurien d'emetre informe preceptiu

El present document, donat el seu caràcter específic d'aplicació hauria de ser informat pels organismes que determini l'Ajuntament de Salou.

11. Procedència d'acordar la suspensió potestativa de llicències

Donat que la present modificació afecta a un únic solar, es proposa NO procedir a la suspensió potestativa de llicències.

B. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. Situació
2. Emplaçament
3. POUM vigent
4. POUM modificat.



Mar Mediterrani

Municipi de Salou. E: 1:10.000

0 1 3 5 10



Arnau Tiñena Ramos, arquitecte
NUA arquitectures
Baixada de toro 5, Baixos 43004
977505247, Tarragona
www.nuaarquitectures.com
estudi@nuaarquitectures.com

arquitecte

FARCAM AGRÍCOLA SL
c/Roger de Llúria 4 bis,
altell 1, 25005. Lleida.

promotor

escala 1:10.000

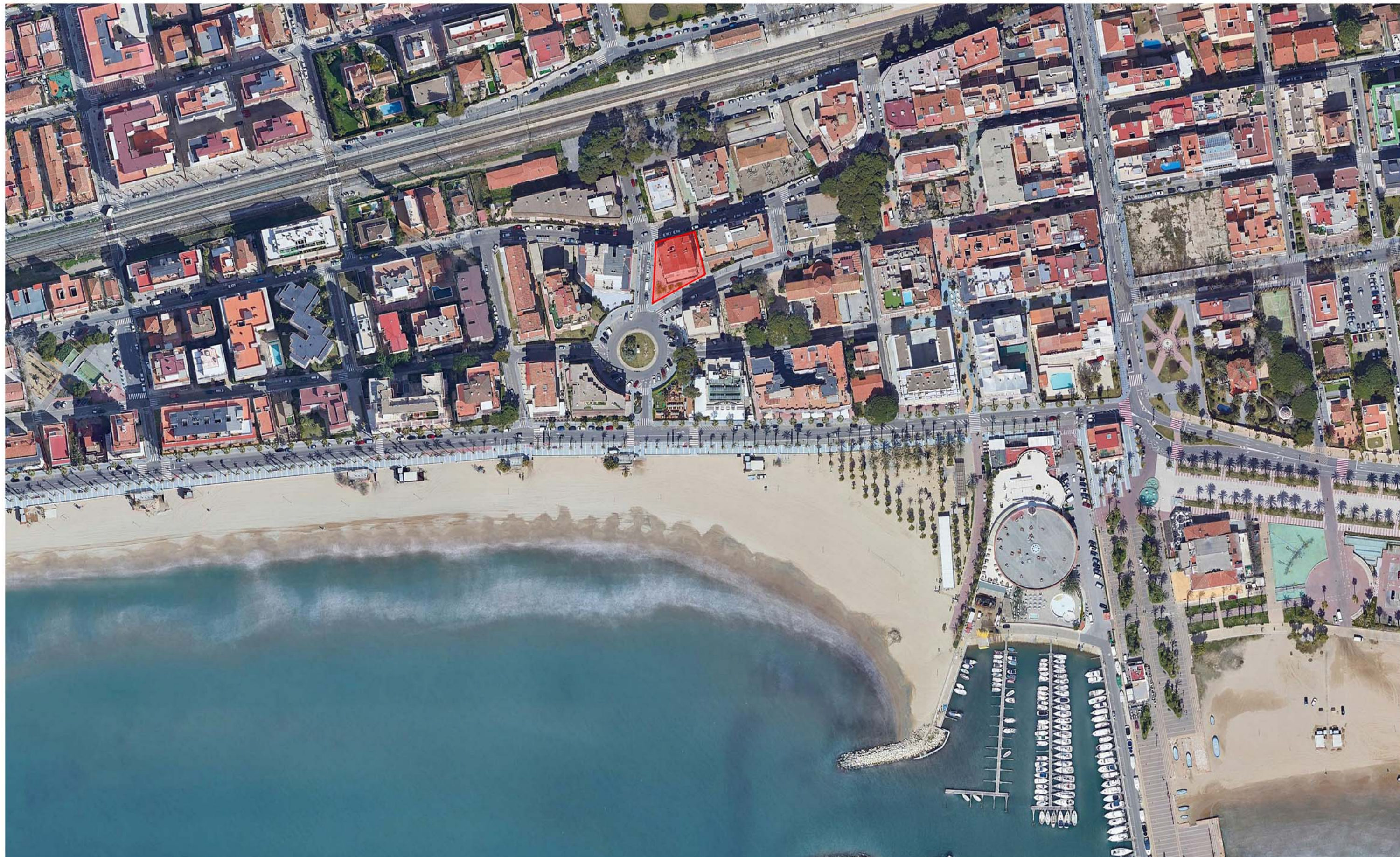
data octubre 2018

plànol Situació

MP. POUM Salou

01

Proposta de modificació puntual del POUM de Salou referent l'ordenació del solar situat entre els carrers València, Jaume Nualart, i Ponent n°24 de Salou. (clau 13e4)



Arnau Tiñena Ramos, arquitecte
NUA arquitectures
Baixada de toro 5, Baixos 43004
977505247, Tarragona
www.nuaarquitectures.com
estudi@nuaarquitectures.com

arquitecte

FARCAM AGRÍCOLA SL
c/Roger de Llúria 4 bis,
altell 1, 25005. Lleida.

promotor

escala 1:2.000

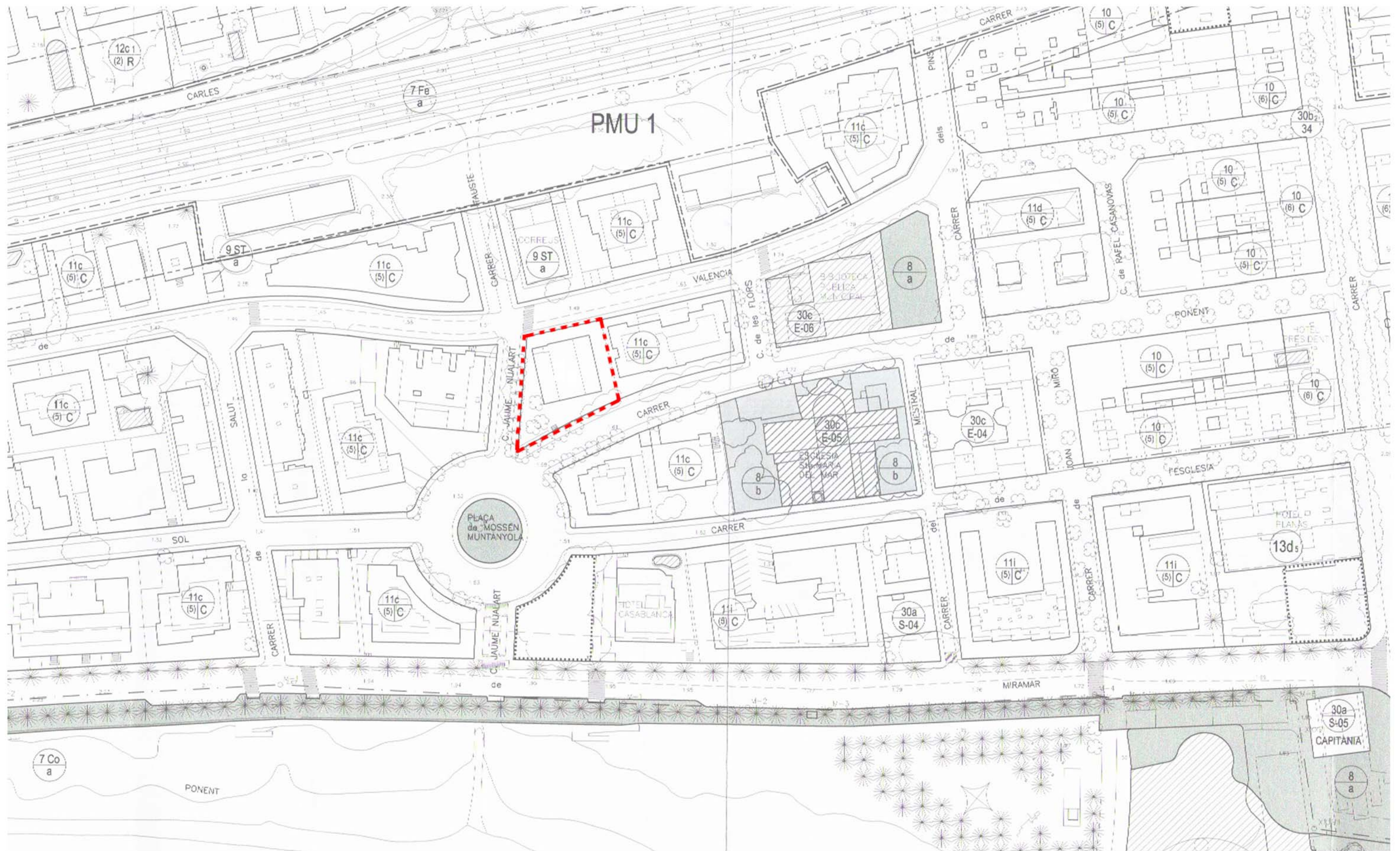
data octubre 2018

plànol Emplaçament

MP. POUM Salou

02

Proposta de modificació puntual del POUM de Salou referent l'ordenació del solar situat entre els carrers València, Jaume Nualart, i Ponent n°24 de Salou. (clau 13e4)



Arnau Tiñena Ramos, arquitecte
 NUA arquitectures
 Baixada de toro 5, Baixos 43004
 977505247, Tarragona
 www.nuaarquitectures.com
 estudi@nuaarquitectures.com

arquitecte

FARCAM AGRÍCOLA SL
 c/Roger de Llúria 4 bis,
 altell 1, 25005. Lleida.

promotor

escala 1:1.000

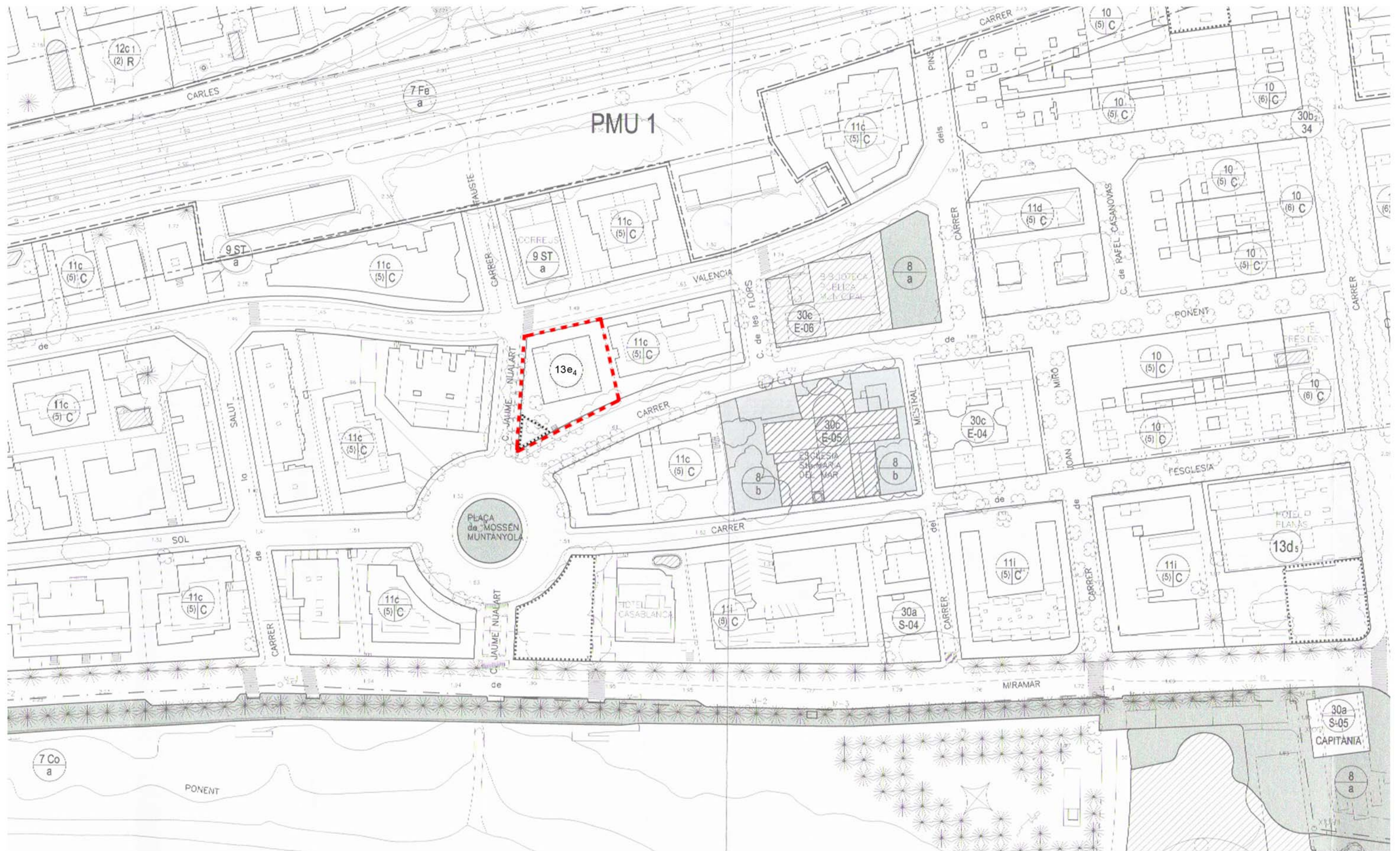
data octubre 2018

plànol POUM Vigent

MP. POUM Salou

Proposta de modificació puntual del POUM de Salou referent l'ordenació del solar situat entre els carrers València, Jaume Nualart, i Ponent n°24 de Salou. (clau 13e4)

03



Arnau Tiñena Ramos, arquitecte
 NUA arquitectures
 Baixada de toro 5, Baixos 43004
 977505247, Tarragona
 www.nuaarquitectures.com
 estudi@nuaarquitectures.com

arquitecte

FARCAM AGRÍCOLA SL
 c/Roger de Llúria 4 bis,
 altell 1, 25005. Lleida.

promotor

escala 1:1.000

data octubre 2018

plànol POUM Modificat

MP. POUM Salou

Proposta de modificació puntual del POUM de Salou referent l'ordenació del solar situat entre els carrers València, Jaume Nualart, i Ponent n°24 de Salou. (clau 13e4)

C. NORMES URBANÍSTIQUES

1- Normativa POUM vigent

- Art.166 Subzona 11c

- Condicions de parcel·la:

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 500 m².
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 20 m.

- Condicions de l'edificació:

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 1 m²t/ m²s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 20%.
5. A més, es podrà realitzar una ocupació addicional del 5 % destinada únicament a la projecció dels cossos sortints oberts, és a dir, de les terrasses.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 15,25m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 5, corresponent a PB+4PP.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinar frontal és de 5 m i respecte la resta és de 4m. En els solars situats entre el C/ del Sol i el Pg Miramar es permetrà una separació al C/ del Sol de 3 m sempre que la ZMT es mantingui en l'actual posició, si durant la vigència del Pla es desplaçés aleshores s'aplicarà el criteri general.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 8 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge i una unitat per cada 100 m² de local havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.
11. Al casc urbà entre la plaça Venus, PMU-01, el carrer Barcelona i el mar, es permetrà que la planta soterrani no situada sobre la projecció de l'edifici i que s'aixeca 1 m sobre el nivell del sòl, no computi a efectes d'ocupació. Amb tot, s'haurà de separar un mínim d'1,5 m en tot el perímetre del solar.

- Condicions dels espais no ocupats per l'edificació:

12. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
13. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

- Condicions d'ús:

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

Clau 11c / C

| <u>16. Ús principal</u> | <u>Localització</u> |
|-------------------------|----------------------------|
| Habitatge: | Planta baixa i plantes pis |
| Turístic-hoteler | Edifici exclusiu |
| Residència especial | Edifici exclusiu |

| <u>17. Usos complementaris</u> | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| Comerç | Planta baixa o edifici exclusiu |
| Oficines | Planta baixa o edifici exclusiu |
| Bar | Planta baixa o edifici exclusiu |
| Restauració | Planta baixa o edifici exclusiu |
| Religiós | Planta baixa o edifici exclusiu |
| Recreatiu | Planta baixa o edifici exclusiu |
| Educatiu | Planta baixa i plantes pis |
| Cultural | Planta baixa i plantes pis |
| Sanitari-assistencial | Planta baixa i plantes pis |
| Esportiu | Planta baixa o edf. exclusiu |
| Aparcament | Planta baixa i soterrani |

2- Proposta normativa POUM modificat

Com ja s'ha esmentat, la present Modificació del Pla d'Ordenació té per objecte incloure el conjunt de la parcel·la i l'edificació en qüestió en una nova subzona de la clau urbanística 13, on hi tenen cabuda els àmbits de sòl urbà que responen a una disposició de volums de caràcter singular (zona d'edificació segons volumetria específica) per tal de que deixi de ser disconforme respecte el POUM i es pugui autoritzar la llicència d'obres del projecte anteriorment esmentat.

- Art.230 (setè) Subzona 13e₄

Correspon a l'ordenació del solar i l'edificació situat entre els carrers València, Jaume Nualart i Ponent nº24 de Salou en el qual hi ha una edificació a la qual cal determinar-li unes condicions específiques.

1. S'autoritzaran obres de consolidació, rehabilitació i reforma de qualsevol mena incloent modificacions o canvis estructurals que afectin a tot el conjunt per adaptar l'edifici a un nou ús i a les normatives d'edificació vigents.

- Condicions de parcel·la:

2. La superfície neta total és de 775m².

- Condicions de l'edificació:

3. La tipologia és en bloc aïllat.

4. El sostre màxim de la parcel·la és de 1.639,80m².

5. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 53%.

6. A més, es podrà realitzar una ocupació addicional del 5% destinada únicament a la projecció dels cossos sortints oberts, és a dir, de les terrasses, de màxim 1,5m de volada respecte el pla de façana.

7. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 15,02m fins al forjat de la coberta.

8. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 5, corresponent a PB+4PP.

9. Es mantindran les separacions actuals de la façana de l'edificació respecte els llinars de la parcel·la.

10. Per sobre de l'alçada de la coberta, s'admetrà un espai màxim de 105,10m² destinat als elements de comunicació vertical i espais tècnics per instal·lacions separat 3m respecte el perímetre. Aquest espai no és computable a efectes d'edificabilitat.

11. A l'espai de reculada de la planta baixa existeix un dipòsit d'aigua de 20m², que es pot mantenir sempre i quan no canviï la seva finalitat. Aquest dipòsit no computa a efectes d'edificabilitat.

- Condicions dels espais no ocupats per l'edificació:

12. Es podrà pavimentar tota la superfície de l'espai lliure no edificat de la planta baixa a excepció de 25m² de superfície enjardinada situada en el vèrtex de la parcel·la entre els carrers Ponent i Jaume Nualart segons els plànols d'ordenació.

13. Respecte a les places d'aparcament, es complirà la ràtio dels establiments hotelers.

14. Es permetrà l'adaptació de la rampa amb accés des del c/Ponent per donar compliment a les normatives d'accessibilitat vigents.

- Condicions d'ús:

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

Clau 13e₄

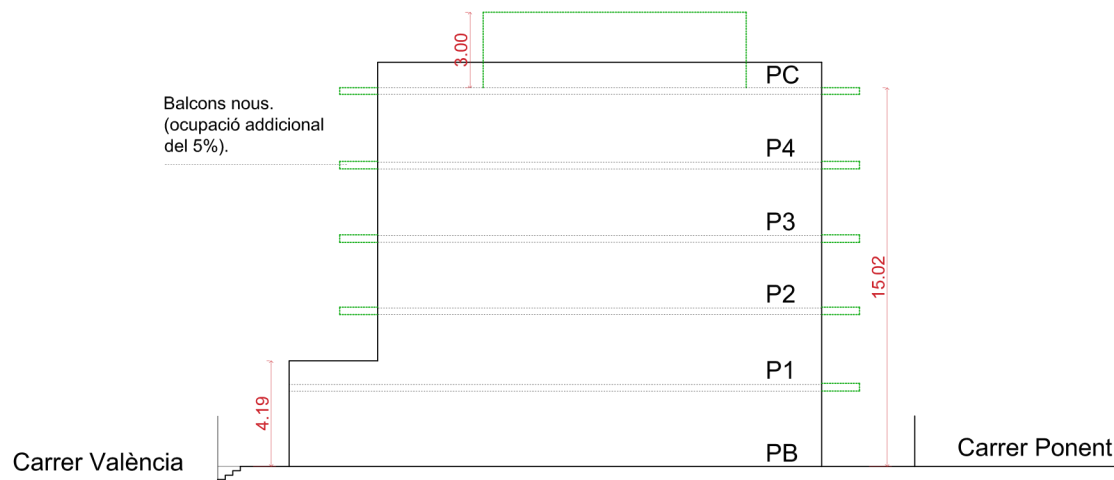
| <u>15. Ús principal</u> | <u>Localització</u> |
|-------------------------|---------------------|
| Turístic-hoteler | Edifici exclusiu |

16. Usos complementaris

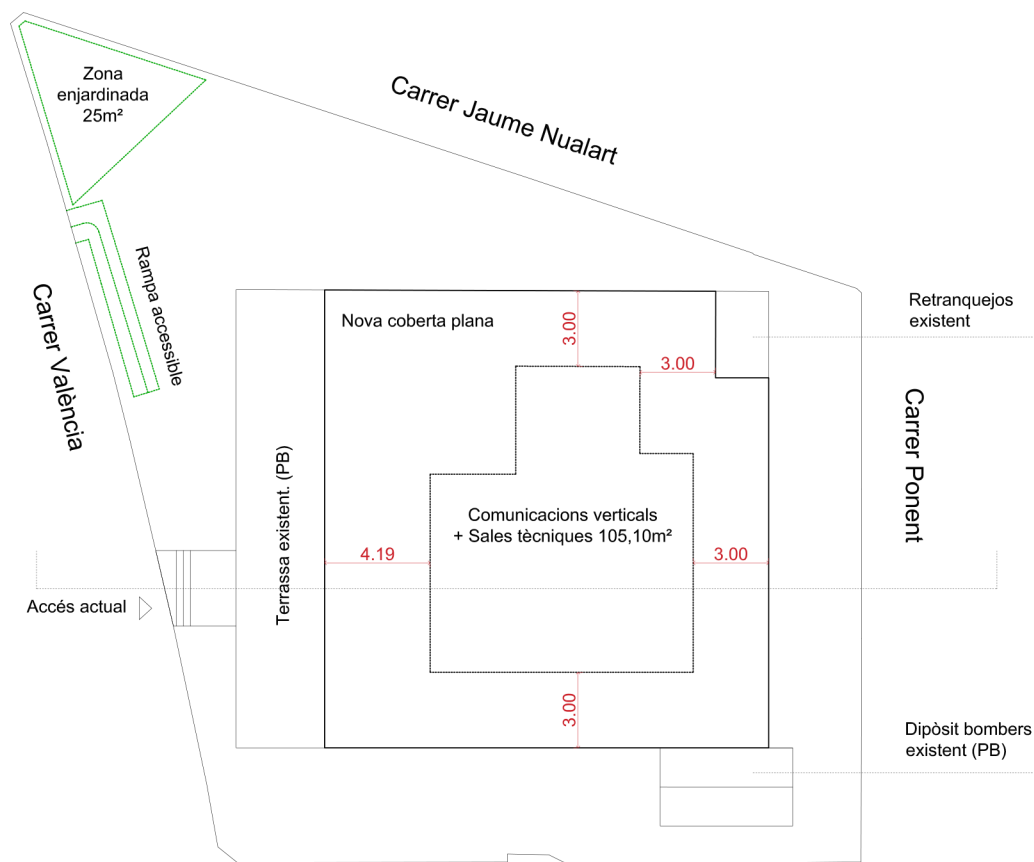
| | |
|-------------|-------------------|
| Restauració | Totes les plantes |
| Bar | Totes les plantes |
| Esportiu | Totes les plantes |
| Comercial | Planta baixa |
| Oficines | Totes les plantes |
| Magatzem | Planta baixa |

17. Fitxa gràfica (document annex).

17. Fitxa gràfica. POUM modificat.



Secció. 1:300



Parcel·la veïna

Planta. 1:300

D. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

1. Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació Art. 99.1.c

D'acord amb l'article 99.1.c, es detalla l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació:

Tot i que la proposta de modificació no té incidència en cap determinació continguda en l'agenda de les actuacions a determinar, l'art. 99 1.c del Decret Legislatiu 1/2010, determina que les modificacions de planejament que comportin increment de sostre edificable i/o transformació d'usos, han d'adjuntar com a separata, un document d'avaluació econòmica i financera de la rendibilitat de l'operació objecte de la modificació en relació a la rendibilitat econòmica del planejament vigent.

Article 99. Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos.

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata”.

1.1. Rendibilitat urbanística amb els paràmetres vigents

El solar objecte de l'àmbit d'actuació de la present Modificació Puntual està classificat com a sol urbà consolidat i ostenta la qualificació urbanística d'edificació aïllada, clau 11. Zona de blocs aïllats (subzona 11c) permetent tant l'ús turístic-hoteler, com el de residència especial.

Tenint en compte el model turístic implantat al municipi i el retorn de la inversió, tal i com es justifica en l'annex 4 de l'Estudi de viabilitat econòmica i financera, aquesta inversió no seria rendible. Per tant, amb els paràmetres vigents del POUM, l'operació no seria viable.

1.2. Rendibilitat urbanística amb les paràmetres modificats.

La rendibilitat econòmica de l'activitat hotelera res té a veure amb l'activitat immobiliària. Aquesta és una inversió i retorn immediata, mentre que l'hotelera és inversió a llarg termini.

Els estudis econòmics del sector hotelier pel que fa a analitzar una nova inversió, segons informació del sector, es fan en base una operació prefixada pel que fa als totals d'inversió, o intervenen: el valor del sòl, les intervencions de reforma i adequació, l'equipament entès com la posta en explotació del complex, les despeses generals, així com la previsió de finançament amb funció de l'aplicació de recursos

propis i en el seu cas el percentatge que s'aporta, la previsió d'ocupació i el rendiment que es pot obtenir per habitació.

Aplicant tot l'anterior, la proposta concreta de la present modificació puntual, que és la construcció d'un apartahotel de 31 apartaments amb els serveis corresponents, és una operació totalment rendible i aconsegueix les premisses fixades.

En l'annex 4 (Estudi de viabilitat econòmica i financera) es justifica la viabilitat econòmica de l'operació mitjançant els paràmetres modificats del POUM.

2. Valoració econòmica en substitució de la superfície d'aprofitament urbanístic de cessió previstes en la present modificació, i resum de cessions.

El present document de planejament, configura una actuació de transformació urbanística de dotació regulada en l'ordenament urbanístic vigent i d'aplicació. D'acord amb la legislació urbanística d'aplicació, per tal de garantir la justa equidistribució de beneficis i càrregues en l'àmbit d'actuació d'aquesta actuació de transformació urbanística, cal cedir un 15% de l'increment de l'aprofitament resultant i un 5m² d'increment de zones verdes i espais lliures públics cada 100m² de sostre hotel·ler.

Donat que l'ordenació urbanística que resulta de dita actuació de transformació urbanística de dotació que conté la present Modificació Puntual dona lloc a una parcel·la única i indivisible, sent impossible materialitzar la cessió de l'increment d'aprofitament urbanístic que es deriva de la operació urbanística, de conformitat amb el que preveuen els articles 43.3 i 100.4.c del Decret Legislatiu 1/2010, el compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment del profitament urbanístic i el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i espais lliures públics que comporti l'actuació de dotació es substituirà per llur equivalent dinerari.

Pel què fa a la valoració del 15% d'increment d'aprofitament, segons el planejament vigent el sostre hotel·ler és de 775m², i amb els paràmetres urbanístics modificats el sostre hotel·ler és de 1.639,80m². L'increment de sostre és, per tant, de 864,80m². Si tenim en compte que el valor de repercussió hotel·ler calculat és de 433,08€/m²st segons estudi de viabilitat econòmica i financera de la proposta de modificació, el valor de la cessió serà:

$$\text{Valor cessió} = 15\% \times 864,80\text{m}^2 \times 433,08\text{€/m}^2 = \mathbf{56.179,14\text{€}}$$

Pel que fa a la cessió corresponent a les zones verdes i espais lliures públics es preveu, segons càlcul adjunt, una cessió de sòl de 43,24m², corresponents a 5m² per cada 100 m² d'increment de sostre edificable (864,80m²). Donat que sobre aquest sòl es pot edificar 2,12 m²sostre/m²sòl, i que es disposa del valor de repercussió de sostre, s'obté:

$$\text{Valor cessió} = 2,12 \text{ m}^2 \text{ s/m}^2\text{s} \times 43,24\text{m}^2 \times 433,08 = \mathbf{39.699,92\text{€}}$$

El resum de cessions urbanístiques és, en conseqüència, el que segueix:

Valor 15% de l'increment d'aprofitament: 56.179,14€

Valor equivalent cessions en zones verdes i espais lliures públics: 39.699,92€

3. Agenda

Es preveu l'agenda en compliment de l'article 99, apartat 1 b), que estableix:

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

En base a aquest article, per assolir les previsions de desenvolupament de la present Modificació Puntual del POUM de Salou pel que fa la transformació urbanística de dotació que configura, es preveu l'execució immediata.

Alhora, havent aprovant definitivament la MP-106, el promotor es compromet a iniciar el tràmit per obtenir la llicència d'obres per a adequar l'edifici a apartotel i després, reiniciar l'activitat turística-hotelera d'acord amb les condicions establertes en la llicència, i en un termini no superior a 3 anys.

Tarragona, 27 de desembre de 2018

Arnau Tiñena Ramos

Arquitecte