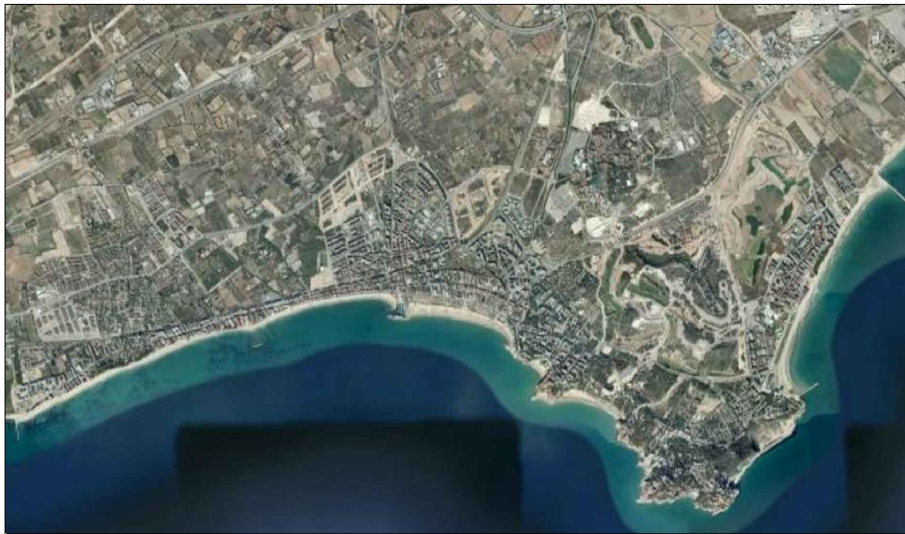


PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M.

MP - 59

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. DE L'ÀMBIT DEL FERROCARRIL



AJUNTAMENT DE SALOU



S. T. M. PLANEJAMENT
SERVEI DE PLANEJAMENT
i GESTIÓ ESTRATÈGICA DE LA CIUTAT

NOVEMBRE - 2021

F:\PLANEJAMENT\MP POUM\MP-59

EXPEDIENT 938/2021

MEMÒRIA INFORMATIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ
MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ
QUADRES DE DADES
NORMES URBANÍSTIQUES
ESTUDI AMBIENTAL
ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANÇERA
MEMÒRIA SOCIAL
ANNEXES

AUTORS : **JORNETLLOPPASTOR**
ARQUITECTES

I. MEMÒRIA INFORMATIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ	9
1.1. INICIATIVA, ÀMBIT, OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ I ANTECEDENTS	11
1.1.1 objecte del document	11
1.1.2 Iniciativa	11
1.1.3 Antecedents	11
1.1.4 Delimitació de l'àmbit	13
1.2. ENCAIX URBANÍSTIC I EVOLUCIÓ HISTÒRICS	15
1.2.1 Encaix urbanístic, entorn i centralitat urbana	15
1.2.2 Evolució històrica	16
1.3. DESCRIPCIÓ DELS ELEMENTS DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	17
1.3.1 Característiques topogràfiques del territori i elements físics	17
1.3.2 Edificacions existents	17
1.3.3 Espais lliures i zones verdes	19
1.3.4 Equipaments	23
1.3.5 Estructura viària	23
1.3.6 Connexions transversals	25
1.3.7 Transport col·lectiu i carrers ciclables.	29
1.3.8 Paisatge urbà	32
1.3.9 La nova via verda	36
1.4. PLANEJAMENT SUPRAMUNICIPAL.	36
1.5. PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTIC MUNICIPAL	40
1.5.1 Planejament vigent, Classificació del sòl	43
1.5.2 Planejament vigent. Qualificació del sòl	44
1.5.3 Àmbits de planejament. El planejament derivat de l'entorn	45
1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL	50
II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ	57
2.1. JUSTIFICACIÓ LEGAL DEL PROCEDIMENT I CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ	58
2.2. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ	63
2.3. CONTINGUT DE LA PROPOSTA	64
2.4. PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA	92
2.5. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE	92
2.6. MESURES ADOPTADES PER FACILITAR L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE	93
2.7. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	96
2.7.1 Marc legal d'aplicació	96
2.7.2 La Hisenda municipal de Salou	96
2.7.3 Impacte econòmic de la MPOUM en la hisenda municipal de Salou	109
2.8. JUSTIFICACIÓ D'ALTRES REQUERIMENTS	119
III. QUADRES DE DADES	131

Q1. QUADRES GENERALS RESUM DE LES DADES PRINCIPALS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	133
Q2. QUADRES GENERALS DE LA MODIFICACIÓ DE POUM PER ÀMBITS DE GESTIÓ (PLANEJAMENT VIGENT / PLANEJAMENT PROPOSAT)	137
IV. NORMES URBANÍSTIQUES	147
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS	149
Article 1. Objecte del Modificació puntual del POUM	149
Article 2. Àmbit territorial	149
Article 3. Marc legal	150
Article 4. Contingut	150
Article 5. Vigència	152
Article 6. Obligatorietat i interpretació de les determinacions	152
Article 7. Classificació del sòl	153
Article 8. Determinacions gràfiques i qualificació del sòl	153
Article 9. Modificacions de la present modificació del POUM	153
CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM	154
Article 10. Iniciativa i règim general	154
Article 11. Polígons d'actuació urbanística	154
Article 12. Polígon d'Actuació PAU 01 Eix Cívic	155
Article 13. Polígon d'Actuació PAU 02 Brumar-Cesar	157
Article 14. Projectes de Reparcel·lació	159
Article 15. Cessió de l'aprofitament urbanístic.	159
Article 16. Projectes d'urbanització	160
Article 17. Llicències	160
CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DELS SISTEMES	161
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS	161
Article 18. Definició	161
Article 19. Identificació dels sistemes	161
Article 20. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes	161
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SISTEMA VIARI	162
Article 21. Definició, identificació i tipus de vies	162
Article 22. Titularitat	162
Article 23. Règim general	162
Article 24. Règim particular i condicions d'urbanització del sistema viari	162
Article 25. Condicions d'ús	163
SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ DEL SISTEMA de comunicacions públiques	163
Article 26. Definició i identificació	163
Article 27. Titularitat	163
Article 28. Condicions d'ús, d'ordenació i edificació	163
SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DEL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. zones verdes	163
Article 29. Definició i identificació	163
Article 30. Titularitat	164
Article 31. Règim general	164
Article 32. Condicions d'ordenació, ús i protecció	164
SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS	164
Article 33. Definició i identificació	164
Article 34. Titularitat	165
Article 35. Règim general	165
CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DE LES ZONES	165
sECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS	165
Article 36. Definició i zonificació	165
Article 37. Condicions i paràmetres generals de les zones	166
SECCIÓ SEGONA. REGULACIONS PARTICULARS	170
Article 38. Zona de blocs aïllats. codi 11ec i 11bc	170
Article 39. Zona d'edificació segons volumetria específica. Subzona, codi 13e7	173

V. INFORME AMBIENTAL	175
5.1. ANTECEDENTS I OBJECTE DEL DOCUMENT	176
5.2. MARC LEGAL	176
5.3. OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS	179
5.4. DESCRIPCIÓ DEL MEDI	179
5.5. MESURES AMBIENTALS	184
5.5.1. Impactes ambientals de l'actuació proposada	184
5.5.2. RECOMANACIONS AMBIENTALS	186
Energia	187
Previsió d'espais en habitatges	196
Respecte amb els ocells	196
Contaminació acústica i lumínica	198
5.6. CÀLCUL D'EMISSIONS DE CO ₂	199
5.7. SÍNTESI I CONCLUSIONS	208
VI. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	210
6.1. INTRODUCCIÓ	211
6.2. ANTECEDENTS	211
6.3. SITUACIÓ ACTUAL	212
6.3.1. SOCIOECONÒMICA	212
6.3.2. CENTRES D'ATRACCIÓ I GENERACIÓ DE VIATGES	214
6.3.3. DADES DE MOTORITZACIÓ	214
6.4. MOBILITAT MUNICIPAL	214
6.4.1 MOBILITAT QUOTIDIANA	215
6.5. ANÀLISI DE L'OFERTA	219
6.5.1. XARXA DE VIANANTS	219
6.5.2 XARXA DE CARRIL BICI	220
6.5.3 XARXA TRANSPORT PÚBLIC	221
6.5.4 AUTOBÚS INTERURBÀ	221
6.5.5 XARXA DE FERROCARRIL	221
6.5.6 XARXA VIÀRIA EXTERNA	222
6.5.7 XARXA VIÀRIA INTERNA	223
6.5.8 APARCAMENT	224
6.6. DIAGNOSIS DE LA MOBILITAT A L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	226
6.6.1. XARXA VIÀRIA	226
6.6.2. APARCAMENT	226
6.6.3. XARXA BICICLETES	226
6.6.4. FITXES D'ACTUACIÓ DEL PLA DE MOBILITAT URBANA SOSTENIBLE DE SALOU	226
6.7. MOBILITAT GENERADA	229
6.7.1. ESTRUCTURA VIÀRIA PROPOSTA	229
6.7.2. XARXA VIÀRIA I ITINERARIS PRINCIPALS DE VIANANTS PROPOSATS	229
6.7.3. XARXA DE BICICLETES I TRANSPORT PÚBLIC PROPOSADA	231
6.7.4 APARCAMENTS PROPOSATS	232

6.7.5 ESPAIS OBERTS I NOVA CENTRALITAT PROPOSADA	232
6.8. ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	233
6.8.1 MOBILITAT GENERADA	233
6.8.2 DISTRIBUCIÓ INTERNA/EXTERNA	234
6.8.3 REPARTIMENT MODAL	235
6.8.4 INDICADORS DE GÈNERE	237
6.9. FINANÇAMENT	237
VII. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANÇERA	238
8.1 AGENDA	239
8.2 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	239
8.2.1 Introducció i objecte de la Modificació del POUM	239
8.2.2 Paràmetres urbanístics de la Modificació Puntual del POUM	240
8.2.3 Els indicadors considerats per a l'avaluació econòmica i financera	243
8.2.4 El sostre susceptible de generar rendiment econòmic privat	244
8.2.4 Els preus del mercat immobiliari	246
8.2.6 Els ritmes d'absorció del mercat d'habitatge	256
8.2.7 Els costos de capital	259
8.2.8 El calendari de transformació i execució urbanística	262
8.2.9 Els costos de transformació urbanística	263
3.2.10 Els costos d'edificació	263
8.2.11 Resultats econòmics i financers de la MPOUM	264
8.2.12 Separata: Comparativa del rendiment econòmic de l'ordenació vigent i el que resulta de la MPOUM	266
VIII. MEMÒRIA SOCIAL	270
8.1. MARC LEGISLATIU VIGENT	271
8.2. LA POBLACIÓ	272
8.2.1. LA POBLACIÓ EMPADRONADA	273
8.2.2. LA POBLACIÓ FLOTANT. ESTIMACIONS	278
8.3. LES LLARS	280
8.4. ELS HABITATGES	281
8.4.1. Els habitatges de protecció oficial existent	284
8.5. PROJECCIONS	285
8.5.1. PROJECCIONS DE POBLACIÓ	285
8.5.2. PROJECCIÓ DE LLARS	285
8.6. POBLACIÓ EN RISC O SITUACIÓ D'EXCLUSSIÓ SOCIAL	286
8.7. OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA (OSU)	287
8.8. HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL	290
8.9. PROPOSTA DE QUANTIFICACIÓ EN L'ORDENACIÓ PROPOSADA	291
8.10. ANÀLISI DELS EQUIPAMENTS COMUNITARIS	292
8.11. AVALUACIÓ I DIAGNOSI DE L'IMPACTE SOCIAL I DE GÈNERE, I DE L'IMPACTE EN SALUT	295

IX. ANNEX I. INFORME D'IDONEÏTAT COMERCIAL	298
X. ANNEX II. INFORMACIÓ DE LA PROPIETAT DEL SÒL	300
XI. ANNEX III. RELACIÓ DELS DRETS I BÉNS AFECTATS	302
CRÈDITS	304
CRÈDITS	306

I. MEMÒRIA INFORMATIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ

1.1. INICIATIVA, ÀMBIT, OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ I ANTECEDENTS

1.1.1 OBJECTE DEL DOCUMENT

L'objectiu principal d'aquest document, és el d'establir les determinacions urbanístiques necessàries pel desenvolupament dels sectors residencials, que es delimiten en la present modificació puntal del POUM de Salou (a partir d'ara MPOUM), en coherència amb les principals consideracions que es relacionen a la part de la memòria d'ordenació d'aquest mateix document.

La MPOUM determinarà les bases de la transformació urbana de l'àmbit, per tal de garantir la futura construcció d'un nou eix cívic en forma de passeig de més de 2 km de longitud. Aquesta nova avinguda, és el resultat del trasllat de l'actual traça del ferrocarril del corredor del Mediterrani fora del terme municipal. En el seu lloc, alliberat de les servituds ferroviàries, el nou eix cívic ocuparà un àmbit d'amplada variable d'acord amb la poligonal ferroviària. Desplegant noves articulacions dels teixits urbans de Salou, creant una gran via interior cívica, comercial i de comunicació que connectarà amb l'estació de Salou - Port Aventura, renovada, i territorialment obrirà un nou canal de relació amb el municipi de Cambrils pel lloc de Vilafortuny seguint el traçat de l'actual ferrocarril

1.1.2 INICIATIVA

La present Modificació puntal del POUM de Salou en l'àmbit PMU 01 és d'iniciativa pública. El promotor de la Modificació és l'Ajuntament de Salou. La direcció del document a estat a càrrec dels serveis tècnics de l'Ajuntament de Salou i l'autoria del document correspon a l'equip tècnic de Jornet-Llop-Pastor Arquitectes.

1.1.3 ANTECEDENTS

El projecte d'ordenació de l'espai ferroviari que travessa el nucli urbà de Salou ve de lluny, arrel del conveni subscrit el 16 de setembre de 1988 entre l'Ajuntament de Vila-seca i Salou, la Generalitat i RENFE als efectes de possibilitar el desplaçament de la via del seu traçat actual pel nucli urbà.

Tot esperant una solució definitiva per part del Ministeri de Foment respecte el traçat del nou Corredor del Mediterrani i respecte del tren d'alta velocitat al Camp de Tarragona, i alliberar així el traçat ferroviari actual pel nucli urbà, el Pla General d'Ordenació Urbana de Salou de 1992 va recollir el traçat resultant d'aquell Conveni.

El POUM 2003 vigent preveu la delimitació d'un sector de millora urbana de l'àmbit del ferrocarril per a la seva transformació -un cop desmantellada la infraestructura ferroviària-, en un nou espai d'integració i mobilitat interna urbana entre els espais urbans abans dividits pel traçat del tren. A més, aquest nou espai hauria d'acollir la futura connexió que es troba en fase d'estudi, per oferir un servei de tramvia entre Cambrils, Salou i el centre recreatiu i turístic de Port Aventura, compatibilitzar-lo amb les altres modalitats de mobilitat i integrar-lo en el teixit urbà.

El desenvolupament urbanístic pel POUM, o les eventuais modificacions per a fer efectiu aquest

objectiu, ha de quedar emparat per la necessària coherència que ha de respectar el planejament general respecte les directrius generals del planejament territorial, jeràrquicament superior, de conformitat amb el que determina l'article 13 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, del text refós de la Llei d'Urbanisme, amb les modificacions de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, la Llei 3/2015, d'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives, i l'article 22 de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

En conseqüència, i als efectes d'estudi dels antecedents normatius del planejament vigent pel desenvolupament urbanístic de l'àmbit del ferrocarril a Salou, cal examinar les determinacions que al respecte es contenen al planejament territorial aprovat i al POUM de 2003.

El POUM vigent del 2003 es caracteritza per preveure la reversió a la ciutat com a sòl públic d'ús urbà i el interès local per l'espai estratègic ocupat actualment pel ferrocarril. La definició al POUM 2003 del PMU 01 és una determinació notable i feta amb visió de futur. Es dibuixa un àmbit justificat pels seus objectius però poc determinista *a priori*; obert pel que fa a la definició del projecte urbà i els seus paràmetres. Es proposen però algunes afectacions de sòl privat puntuals que acompanyen la definició dels límits del sector: a Barenys, a la plaça de la província, les antigues escoles al centre i una parcel·la l·lindant.

Les altres definicions de planejament derivat implicades amb el PMU-01 indiquen les intencions urbanístiques del POUM que resumides es poden valorar de la següent manera:

1. El reforçament i ampliació del nucli comercial a l'entorn del casc antic - mercat municipal i plaça Sant Jordi. Es concreta amb el PMU 2 al *carrer Barcelona* sobre el cantó mar de l'eix ferroviari, davant per davant de la plaça i en menor mesura amb el PAU S-07 *carrer del Mar* el qual en la definició d'usos pel futur edifici explicita la planta baixa comercial.
2. L'entorn especial del carrer del pont dels estanyets. Presenta a nord un grup de cases unifamiliars aïllades, algunes a una distància mínima del ferrocarril. El PAU S-10 *Passatge de Brumar - carrer del Cèsar* proposa la remodelació d'aquest àmbit i la incorporació de la franja més pròxima al ferrocarril dins del PMU 01. En les observacions de la fitxa adjunta s'indica certa idea de prolongació a pla terra de les activitats comercials del mercat municipal i la plaça Sant Jordi pròxims i en canvi no es fa cap remarca sobre la vegetació existent. L'anàlisi de les condicions del lloc ens suggereix una nova perspectiva pel tractament d'aquest lloc sense haver de modificar els valors paramètrics consolidats pel planejament vigent.

Al sector mar de l'eix ferroviari s'ha desenvolupat el PAU S-16 *carrer nord*. La disposició dels espais lliures i la dels volums ordenats reforça la dominància vegetal dels llocs pròxims al ferrocarril. Això permet imaginar que la futura avinguda disposi aquí de l'oportunitat d'un lloc enjardinat de certes dimensions.

El manteniment dels dos carrers transversals en la nova urbanització suggereix que de la mateixa manera com Rosa dels Vents, a sud, té i tindrà continuïtat a nord amb el passatge de Brumar, el carrer de Pere III el Gran, a sud, podria tenir continuïtat a nord si es facilités el pas entre edificis bloc generant una permeabilitat d'itineraris futurs desitjable.

Ambdós, PAU S-10 i PAU S-16, son les úniques situacions d'intersecció de planejament derivat amb el PMU 01.

3. La prolongació de la política d'extensió vers l'*interior*: El sector urbanitzable *Emprius sud* compte ja amb les obres d'urbanització finalitzades i la construcció dels solars s'ha iniciat per bé que el seu desplegament està afectat per la situació general socio-econòmica. Convé però remarcar que la barrera ferroviària ha impedit que els jardins públics s'hagin realitzat pensant en facilitar l'accés als sectors mar.

4. A ponent el POUM defineix la creació d'una nova i important polaritat hotelera (S 03 *Pla de les Pomes- Barenys*) i la transformació controlada d'usos el càmping Sangulí (S 02 *Sangulí*). Per comprendre la decisió del municipi convé observar la disposició dels Hotels que posa de manifest la gran concentració a llevant, la disposició d'establiments de menor mesura al centre i l'absència total d'aquest establiments a ponent. L'oportunitat de planificar el futur sobre tot aquest sector pròxim a la platja explica les determinacions del planejament general. Tanmateix des de la perspectiva de la futura avinguda del ferrocarril aquesta oportunitat es preveu acompanyar d'una connotació específica.

5. El cas particular del *camping la siesta* (PMU 06). Els compromisos de cessió de sòl públic de l'actual recinte del camping permeten un ampli marge de maniobra pel que fa a la ordenació possible. Aquest àmbit estaria també afectat per l'ordenació potent del nou eix vertical plaça Francesc Macià- Berlín.

Pel que fa a l'ordenació territorial supramunicipal relativa al desenvolupament de l'espai vacant de la línia del ferrocarril pel nucli de Salou, ara per ara, en tant que desplega tota la seva eficàcia jurídica, només podem comptar amb el Pla d'infraestructures del transport a Catalunya 2006-2026 i el Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona aprovats definitivament.

Quant a les determinacions més específiques i concretes de planejament general, només podem considerar a efectes informatius, i encara sense valor normatiu, el contingut del Pla Director Urbanístic de l'àmbit central de Tarragona aprovat inicialment el desembre de 2010.

Per altra banda es compta amb un antecedent rellevant, la "Propuesta de Ordenación del PMU-01 y del actual trazado del ferrocarril" amb data novembre 2009 realitzat pels serveis tècnics municipals. Es tracta d'un document dirigit des de l'ajuntament a les altres administracions implicades, sobretot ADIF, en el desenvolupament de la ordenació per tal de donar a conèixer el punt de vista de la ciutat respecte a les perspectives de futur. D'una manera clara es planteja la necessitat d'una visió integral que faci possible que la ciutat obtingui al final un eix cívic estructurant i complex a l'hora. Es realitza també una aproximació a la gestió i una primera estimació de costos i aprofitaments. Atès que es tracta d'un document intern municipal, de caràcter preliminar, no s'ha considerat necessari incorporar-lo a aquest treball.

Posteriorment es realitza una col·laboració de l'Ajuntament de Salou amb la UPC. Conveni signat el 14 de juny de 2010. El document resultant d'aquesta col·laboració realitza un anàlisi urbà de l'àmbit del PMU 01. Es considera aquest document com una fase prèvia informativa no vinculant a la Modificació Puntual del POUM de Salou i al propi desplegament del PMU.

Per últim El 6 de març de 2012 s'aprova inicialment la modificació puntual del POUM

1.1.4 DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT

Als plànols d'informació corresponents a l'encaix territorial de l'àmbit de la Modificació dins

l'estructura urbana de Salou s'observa clarament la seva posició central dintre de la trama urbana de la població en continuïtat al teixit edificat i envoltat principalment de sol urbà consolidat.

En aquesta posició, l'àmbit de geometria allargada, limita al sud amb el terme municipal de Cambrils i al nord amb l'autovia C-14 a l'est amb el teixit urbà del front marítim de la població de Salou i a l'Oest amb els teixits urbans resultats dels creixements de les darreres dècades. Sobre uns terrenys ja classificats de sol urbà no consolidat, sense perdre de vista l'oportunitat única d'obtenir uns espais lliures d'edificacions (actualment infraestructura ferroviària en desús) En el seu lloc, alliberat de les servituds ferroviàries, un nou eix cívic ocuparà un àmbit d'amplada variable d'acord amb la poligonal ferroviària. Desplegant noves articulacions dels teixits urbans de Salou, creant una gran via interior cívica, comercial i de comunicació que connectarà amb l'estació de Salou - Port Aventura, renovada, i territorialment obrirà un nou canal de relació amb el municipi de Cambrils pel lloc de Vilafortuny seguint el traçat de l'actual ferrocarril

L'àmbit de la Modificació es compon d'una única peça de sol de 69.774 m². classificada principalment en el planejament vigent de sol no urbà no consolidat.

Es procedeix a un ajust del límit del del polígon d'actuació "eix cívic", acordant la propietat d'Adif a la realitat, d'acord amb l'"article 18. Precisió de límits", del planejament vigent que diu:

"La delimitació de polígons d'actuació urbanística, zones i sistemes assenyalada pel Pla d'ordenació urbanística municipal, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament derivat que se'n despleguin d'acord amb els següents criteris:

- . *Una variació màxima de la superfícies de les àrres delimitades del vuit per cent.*
- . *Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.*
- . *No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema urbanístic d'espais lliures públics o d'equipaments comunitaris en sol públic si això suposa la disminució de la seva superfície.*
- . *Si hi apareguessin contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala prevaldrà el que indiqui el plànol més gran, és a dir, el que tingui una definició més acurada.*
- . *Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menors densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor, amb tot s'estarà a l'establert a l'art. 10LIU."*



1.2. ENCAIX URBANÍSTIC I EVOLUCIÓ HISTÒRICS

1.2.1 ENCAIX URBANÍSTIC, ENTORN I CENTRALITAT URBANA

Salou és un municipi de l'entorn de les ciutats de Tarragona i Reus. Històricament Salou ha estat vinculat a la plana interior de la qual Reus és la ciutat principal tal com ho posa de manifest el carrilet que les unia. El desenvolupament social i econòmic que s'ha produït en aquest territori del camp de Tarragona des dels anys seixanta de segle passat i que ha donat peu a un sistema d'interrelacions urbanes que s'ha degut a l'establiment d'usos industrials, al creixement del port i de les activitats logístiques, als centres de transformació agrícola i a les activitats de lleure i turisme. Aquests fets han donat com a resultat el Salou actual.

Geogràficament el Cap de Salou marca la inflexió entre dos litorals, el de la ciutat de Tarragona obert a llevant i el de Salou pròpiament dit, girat a migdia. Això permet que l'horitzó marítim de Salou sigui ben propi a diferència de la Pineda doncs aquest darrer participa del gran arc presidit per la ciutat i el port de Tarragona fins la Mora- Torredembarra. I malgrat aquest fet, Salou està situat a curta distància de Tarragona si es segueixen les rutes per l'interior

La vocació litoral, turística i d'explotació de les activitats del temps lliure és quasi fundacional i està a l'origen del gran desenvolupament urbà i de l'obtenció de la condició de municipi propi respecte del municipi de Vila-seca, l'any 1989. La instal·lació del C.R.T. (centre recreatiu i turístic, comercialment conegut com Port Aventura), a cavall dels termes de Salou i Vila-seca col·loca l'oferta turística i d'oci en un rang específic i de primer ordre internacional. Urbanísticament està tenint un impacte específic doncs tensa el compacte urbà en una direcció interior nova, l'avinguda de l'alcalde Pere Molas, vers Vila-seca, paral·lela al traçat del ferrocarril.

Salou, com tant d'altres llocs litorals no està exactament enclavat en una cruïlla de camins sinó pròxim a una disposició d'enclavament respecte el perfil litoral. El sistema de carreteres ha presentat per molt de temps una tipologia de terminal. L'autovia a Reus i la de Tarragona fent tangència a plaça Europa decanten una figura de by-pass a llevant. Aquest fet determina que plaça Europa sigui una nova cruïlla on coincideixen la massiva instal·lació d'hotels i activitats associades en aquell entorn. D'alguna manera es configura una polaritat emergent situada a l'extrem llevant de la platja.

A ponent el litoral geogràfic és menys categòric que a llevant definit pel massís de Cap Salou. A

ponent Salou ocupa el litoral sense solució de continuïtat amb Vilafortuny, el barri del terme municipal de Cambrils que llinda pel litoral. En ambdós sectors la secció transversal territorial ve acotada per l'espai entre la platja i el traçat del ferrocarril. Es diferencien pels usos i l'estructura interna: mentre que a Salou es tracta d'un barri d'edificis de base residencial (majoritàriament de segones residències) a Vilafortuny es caracteritza per dos parts diferenciades. El sud, està predomina per una urbanització d'apartaments turístics i al nord per edificació residencial permanenet de baixa densitat; mentre que a Salou es desplega un passeig litoral amb trànsit i dos carrers interiors paral·lels, a Vilafortuny tota l'estructura es redueix a un carrer longitudinal interior en disposició d'espina.

El triangle obert entre el carrer de Barcelona, el traçat del ferrocarril i l'autovia de Reus es caracteritza per l'aposta urbana de concentració ordenada d'equipaments públics: el nou ajuntament amb centre cívic escola de música i auditori, escoles infantils i de primària i institut, poliesportiu i piscina. Aquesta serà la principal però no la única iniciativa per tal de multiplicar les oportunitats de creixement urbà: la demanda residencial ha estat en aquests anys un motor decisiu tal com ho demostren els conjunts de pisos en edificis plurifamiliars aïllats que conformen noves illes de cases entre el carrer Barcelona i el barranc de Barenys.

La centralitat del casc antic.

El nucli comercial a l'entorn del carrer Barcelona entre el casc antic i el mercat municipal en la perspectiva de la formació d'una illa de vianants des de la plaça Mossèn Muntanyola fins la plaça Sant Jordi. Es multipliquen les connexions a peu i les cruïlles comercials. Convertint-se en un nou eix cívic per a vianants i ciclistes.



1.2.2 EVOLUCIÓ HISTÒRICA

La posició del ferrocarril respecte la ciutat és característica del desenvolupament urbà de Salou el segle XIX, quan era una petita població arran de mar. L'estació del ferrocarril s'estableix a la vora del centre i s'incorpora automàticament al conjunt dels seus atributs juntament amb la Torre Vella i l'església, el carrilet de Reus, el carrer Barcelona el passeig litoral i el port. El ferrocarril té cura de deixar franca la continuïtat del carrer Barcelona amb un pas a nivell, situació que ha perviscut fins l'actualitat. Segurament en els temps dels primers banys de mar, les estacions, la del ferrocarril València- Barcelona però també la del carrilet de Reus, complien la missió de transport dels estiuejants. Però la mobilitat per carretera va esdevenir cada cop més decisiva entrats ja a la

segona meitat del s.XX.

La darrera dècada s'ha estès el sentiment de que el tramvia podria ser un instrument efectiu en la millora de rang del transport públic instal·lat a l'àrea metropolitana del Camp, com un transport intermedi entre el ferroviari i els autobusos. Els Plans Territorials han recollit les conclusions de les diverses opinions i interessos en les previsions de futur pel que fa als serveis ferroviaris, tan de passatgers com de mercaderies i en tramvia. En aquestes discussions, una constant ha estat la urgència i primacia del *by pass* ferroviari interior i de nova creació en substitució de la línia litoral actual Barcelona- València, que ara no és un projecte i està finalitzat. La traça històrica del ferrocarril en el tram Cambrils - Vilafortuny - Salou - Salou/Port Aventura ha perdut la seva funcionalitat substancial. En tot això Salou hi ha vist sempre l'oportunitat per tal d'incorporar-la a l'estructura urbana. Tanmateix el projecte de teixir una xarxa de tramvies a l'àrea metropolitana no ha perdut l' oportunitat de preveure'n un circulant pel traçat del ferrocarril.

1.3. DESCRIPCIÓ DELS ELEMENTS DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

1.3.1 CARACTERÍSTIQUES TOPOGRÀFIQUES DEL TERRITORI I ELEMENTS FÍSICS

Topogràficament l'àmbit es pot diferenciar en dos tipus diferenciats de terrenys. Per una banda l'actual plataforma del ferrocarril, de pendent pràcticament plana en el seu sentit longitudinal. I per altra banda els terrenys de l'entorn de l'actual ferrocarril, que tenen una topografia variable i adaptada a les condicions que dicta la infraestructura ferroviària. Per saltar les diferències topogràfiques al llarg del recorregut s'han adoptat diferents solucions de contenció de terrenys: murs, talussos etc.

Degut a la naturalesa del territori de la plana al·luvial on es situa Salou. No existeixen pendents majors del 20% en indret de l'àmbit.

El traçat del ferrocarril al seu pas per Salou fa un escàner integral de la població en el sentit de que es succeeixen situacions i estructures molt diverses. La línia creua un territori amb àmbits diferents i teixits poc homogenis entre sí, però sempre en una posició central respecte el desplegament de l'estructura urbana de la població. La proposta urbanística pel nou passeig podrà ser doncs diversa en el tractament de l'espai per be que unitària i sistèmica respecte les condicions tècniques de continuïtat dels itineraris rodats segons els preceptes de la enginyeria de trànsit.

1.3.2 EDIFICACIONS EXISTENTS

Les edificacions actuals son principalment les pròpies de la infraestructura ferroviària. Podem trobar doncs els edificis d'estació això com d'altres edificacions auxiliars i de manteniment de les vies.

L'estació del ferrocarril de Salou

L'estació va ser inaugurada el 12 de març de a 1865 amb l'obertura del tram Amposta-Tarragona de la línia que pretenia unir València amb Tarragona.

L'edifici per a viatgers actual és una estructura de planta baixa i base rectangular de tall funcional. Compta amb quatre vies, la principal (via 1) i tres derivades (vies 2, 3 i 4). A les mateixes s'accedeix

gràcies a una andana lateral i un altre central. Disposava de sala d'espera, venda de bitllets, lavabos i cafeteria. A l'exterior hi ha un aparcament habilitat.

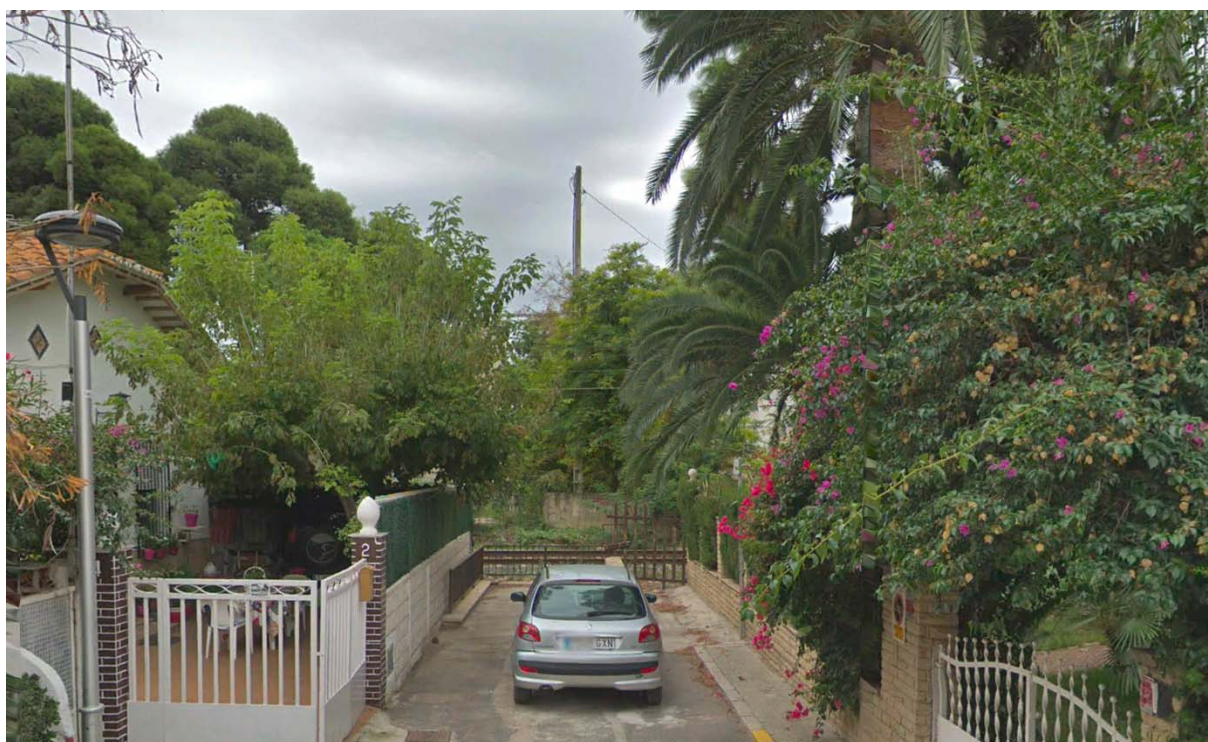
L'estació no presta cap servei des del 13 de gener de 2020 a causa de la posada en servei de la nova variant de Vandellòs del Corredor Mediterrani, deixant fora de servei el traçat de via única, entre l'àmbit de l'Ametlla de Mar i Vandellòs i Hospitalet de l'Infant pel costat sud i l'actual estació de Port Aventura pel costat nord.



Vivendes unifamiliars del Pont dels Estanyets.

A llevant del casc antic, l'entorn de l'actual carrer del Pont dels Estanyets presenta, a nord, un grup de xalets unifamiliars aïllats situats a una distància mínima del ferrocarril que aquí és una poligonal estreta de menys de 10 metres d'amplada. El PAU S-10 Passatge de Brumar - carrer del Cèsar preveu la remodelació d'aquest àmbit i la incorporació de la franja pròxima al ferrocarril al PMU 01. S'ha estudiat la disposició volumètrica dels aprofitaments previstos pel planejament de manera que siguin compatibles amb el manteniment dels pins i la vegetació arbustiva existent a prop del ferrocarril.

L'ambient vegetal, frondós i a estones mig abandonat, crea l'atmosfera actual del lloc, suggerent i únic. Es proposa revaloritzar-lo. El nou eix cívic podrà circular adaptant-se per tal de modificar mínimament la disposició vegetal actual a banda i banda. A la banda mar de l'eix ferroviari ja s'ha desenvolupat el PAU S-16 *carrer Nord*. L'ordre dels espais lliures i dels volums reforça la dominància vegetal a prop del ferrocarril i convida a imaginar que la futura avinguda circuli per aquí a través d'un nou parc urbà de certa dimensió pel qual es disposa ja de valuosos elements materials.



1.3.3 ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES

El traçat del ferrocarril i l'eix cívic rectilini obren un gran espai públic triangular que afecta de ple el càmping La Siesta. El POUM 2003 preveu el mateix us de l'actual recinte del camping (camping la siesta, PMU 06). La ordenació que aquest projecte urbà d'eix cívic proposat és viable segons els

paràmetres urbanístics que el POUM vigent determina i té la virtut de que concreta i dona objectius clars als compromisos de cessió de sòl públic d'aquell planejament derivat (PMU 06).

A més a més, algunes peces del verd urbà limiten directament amb l'àmbit al llarg del seu recorregut. Aquests espais son:

Parc de la Torre Vella

La Torre Vella de Salou va ser construïda per l'arquebisbe Pere Cardona de Tarragona l'any 1530 amb l'objectiu de protegir i avisar la ciutat d'atacs i saquejos dels pirates. La torre conserva el seu aspecte exterior original tot i que ha sofert diferents modificacions al llarg de el temps. A la façana es troba l'escut heràldic de Pere de Cardona. L'edifici antic data de el segle XVIII i el "pont" que uneix les dues construccions és de el segle XX.

Actualment, la Torre Vella de Salou és un centre d'art dedicat principalment a l'exposició de pintura. Acull també el museu d'esmalt contemporani, amb una col·lecció d'esmalts d'autors de tot el món. Amb el corresponent permís de l'Ajuntament, es celebren bodes civils en ella. L'entrada per als visitants és gratuïta.

La vegetació dels jardins annexos esta composta principalment d'oliveres i un entapissant de gespa. Una tanca perimetral vegetal completa la composició.

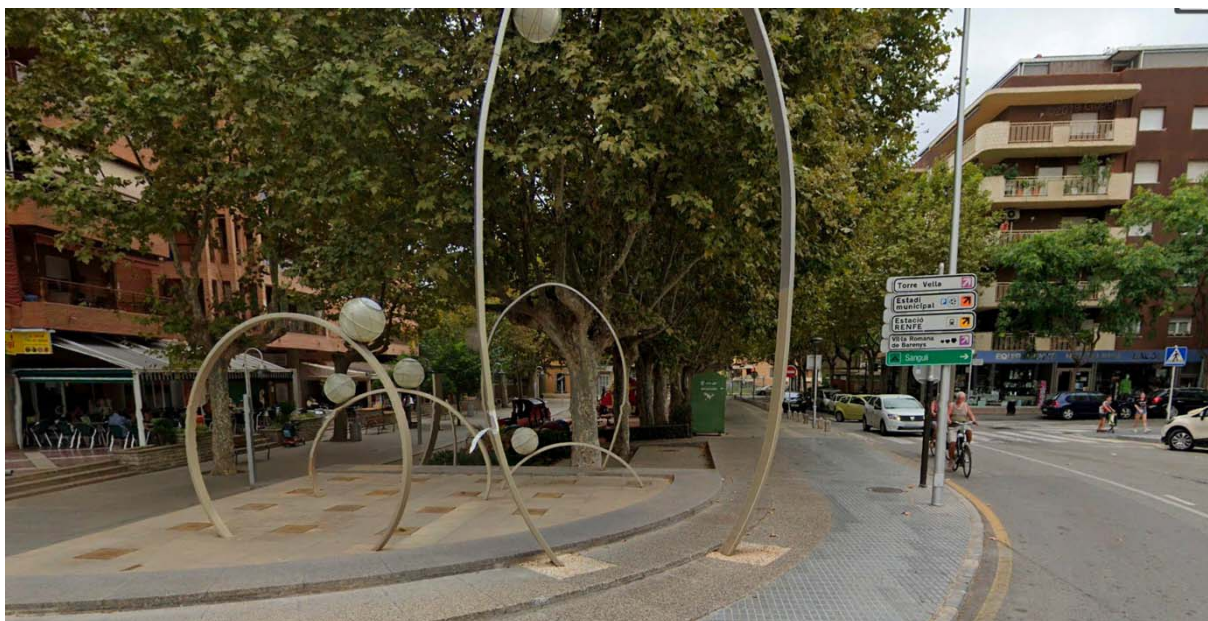




Plaça del Carrilet

Plaça cívica annexa a l'antiga estació del Carrilet i molt a prop de l'estació de ferrocarril actual i de la Torre Vella. És un espai lineal i enjardinat que dimensiona adequadament la relació entre espai viari i espai dels vianants i que aconsegueix fixar la memòria històrica de la relació amb la ciutat de Reus.

La seva franja central està ocupada principalment per jocs infantils i la vegetació de la plaça es caracteritza principalment per alineacions de plàtans.



Aparcament Mercat

Actualment l'aparcament de vehicles en superfície es la principal característica d'aquest espai

situat annex al mercat municipal.

La vegetació es present exclusivament a un petit sector cívic, just a l'espai pavimentat d'entrada al mercat municipal.



Els Jardins del sector Emprius

La instal·lació del C.R.T. (centre recreatiu i turístic, més conegut com Port Aventura), a cavall dels termes de Salou i Vila-seca col·loca l'oferta turística i d'oci en un rang específic i de primer ordre nacional. Urbanísticament el seu impacte consisteix en tensar els teixits urbans en una direcció interior nova vers Vila-seca, paral·lela al traçat del ferrocarril i que s'expressa en l'avinguda de l'alcalde Pere Molas i en el nou sector de desenvolupament urbà anomenat Emprius.

La barrera ferroviària ha impedit que els jardins públics del sector Emprius urbanitzat el 2009 i amb la major part dels solars pendents de construcció, siguin permeables cap el mar. La qualificació d'equipament de la llenca de sòl entre el ferrocarril i el carrer paral·lel, Joan Fuster, actualment utilitzat com a aparcament. Certament la forma del sòl, extremadament estreta i lineal, ha dificultat i ben segur descartat els hipotètics usos de dotacions per poc que necessitessin una geometria més compensada. Però també és cert que les necessitats d'equipaments ordinaris i de proximitat dels sectors a l'entorn, en procés de consolidació, ja estan cobertes amb cessions a l'interior dels respectius àmbits. Així doncs es pot repensar aquesta llenca de sòl integrant-la a l'estratègia de l'espai que el ferrocarril alliberarà.



1.3.4 EQUIPAMENTS

El triangle obert entre la carretera de Barcelona, el traçat del ferrocarril i l'autovia de Reus es caracteritza per l'aposta urbana de concentració ordenada d'equipaments públics del municipi de Salou: el nou ajuntament amb centre cívic escola de música i auditori, escoles infantils i de primària i institut, poliesportiu i piscina.

Us segon nucli aglutinador d'equipaments es situa a l'entorn del casc antic. Els diferents equipaments que podem trobar a aquest entorn son: La Biblioteca Pública Municipal, el Mercat Municipal, Espai d'Infància Estació del Carrilet, Espai La Caixa i el Centre d'Art Torre Vella i L'Església Santa Maria del Mar. Formant un eix visual actualment tapat per edificacions menors i la infraestructura ferroviària.

Es deriva de l'estudi de l'àmbit de la modificació la necessitat de realitzar les següents transformacions urbanes per millorar la connectivitat dels equipaments actuals:

L'eix visual Torre Vella- Església- Mar

Amb la substitució de les escoles existents a l'entorn del casc antic, per un nou equipament de rang ciutat; es pot crear un eix a través d'un espai singular per a usos públics que apunti a una nova connexió diagonal pel centre entre la Torre Vella i els carrers de l' Església i la biblioteca.

La connexió amb el complex cívic d'equipaments

La desaparició de l'efecte barrera del ferrocarril permetrà establir un eix vertical inèdit unint el carrer Berlín, recte fins a mar, amb la plaça Francesc Macià, la qual actua de ròtula d'accés al gran complex cívic i d'equipaments municipals interiors (ajuntament, auditori, centre cívic, escoles, parcs d'esdeveniments cívics...). Aquest eix haurà d'ajudar decisivament a la millor articulació de les parts de la ciutat pensant amb els seus habitants permanents.



1.3.5 ESTRUCTURA VIÀRIA

La xarxa de connexió principal de Salou és la carretera C-14 i la carretera C-31B. Es complementa per una xarxa de vials interurbans que comuniquen el terme municipal amb els municipis limítrofs: - vial de Cavet-, av. del Batlle Pere Molas i av. del Pla de Maset.

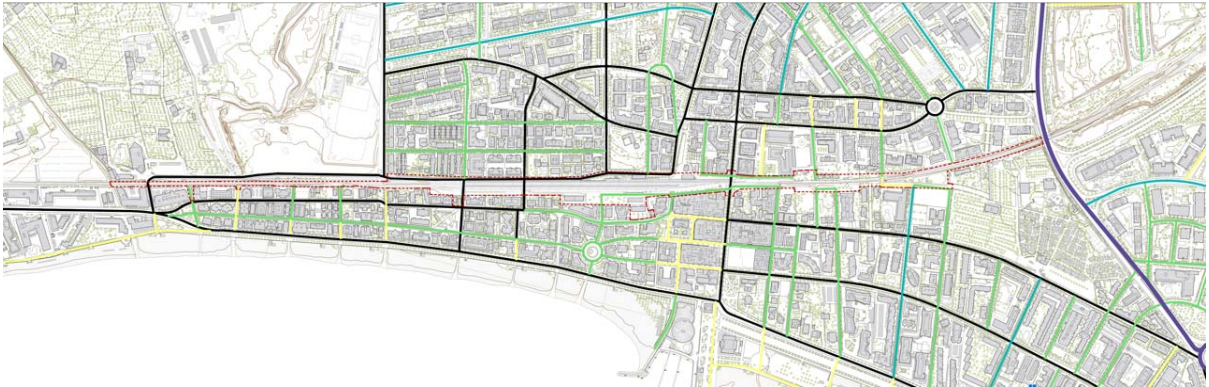
Un total de 9,3 quilòmetres de xarxa són vies d'accés al municipi (8,11% de la xarxa viària).

La xarxa d'accessos i vies interurbanes de Salou inclou:

- L'autopista AP-7, que passa més enllà del límit nord del terme municipal i constitueix una de les vies d'accés principals a la localitat. La AP-7 és una autopista de peatge que enllaça Catalunya amb la Comunitat Valenciana, amb una sortida (la 35) a Vila-seca, Salou, Reus S i Port Aventura. L'accés a la localitat des de l'autopista es fa per la carretera C-14.
- L'autovia A-7, que al igual que la AP-7, passa més enllà del límit nord del terme municipal i constitueix una de les vies d'accés principals a la localitat. La A-7, actualment enllaça Altafulla-Torredembarra amb l'Hospitalet de l'Infant. L'accés a Salou es fa per la carretera C-14, per la sortida 1151, a Vila-seca oest.
- L'autovia C-14, acaba en la pl. Europa amb l'inici de la C-31B. Constitueix una de les vies d'accés principals a la localitat ja que connecta l'autopista AP-7, sortida 35 (autopista que enllaça Catalunya amb la Comunitat Valenciana), i l'autovia A-7, que enllaça Altafulla-Torredembarra amb l'Hospitalet de l'Infant i el municipi de Reus.
- L'autovia C-31B, uneix la C-14 a la pl. Europa amb els barris de ponent de Tarragona.
- El camí de Cavet és la via que uneix el municipi de Cambrils amb Salou per l'interior.
- La carretera TV-3147, és la via que uneix el municipi amb cambril per la costa.
- La carretera T-319 que connecta Salou amb Vila-seca i Port Aventura.

La jerarquització del viari urbà es divideix en 4 categories:

- Xarxa primària: comprèn el sistema viari de distribució interna del municipi i de connexió entre els diferents barris. Formen part d'aquesta xarxa l'av. d'Antoni Gaudi, av. de Carles Buïgas, av. de la Mediterrani, av. de la Pedrera, av. de Pau Casals, av. de Pompeu Fabra, av. del Cap de Salou, av. del Pla de Maset, av. del Principat d'Andorra, c. Barenys, c. d'Amposta, c. de Barbastre, c. de Barcelona, c. de Brussel·les, c. de Carles Roig, c. de Gandesa, c. de Guillem de Claramunt, c. de Joan Fuster, c. de la Ciutat de Reus, c. de la Comissió de Festes, c. de la muntanya, c. de Montblanc, c. de Montserrat, c. de Mossèn Josep Llaureda Pinyol, c. de Murillo, c. de Pere Martell, c. de Rembrandt Van Rijn, c. de Saragossa, c. de Serafí Pitarra, c. de Torremolinos, c. de Valencia, c. del Cama de la Torre, c. del camí del Racó, c. del Fonoll, c. del Nord, c. del Vendrell, c. E, c. Major, Camí dels Castellots, ctra. de la Costa, pg. de Jaume I, pg. Miramar, pl. Venus, av. dels Països Catalans, via Augusta, via Aurèlia i via de Roma.
- Xarxa secundària: comprèn les vies exclusivament urbanes que connecten internament els grans quadrants de la trama urbana definits per la xarxa arterial i que són, principalment, vies que connecten l'interior de la trama urbana. Algunes de les vies que formen part de la xarxa secundària són: pg. 30 d'octubre, c. de Jaume Vicens Vives, c. de l'Advocat Gallego, c. del Terror, c. de Rosa Sensat, c. de Domènec Sugreñes i Gras, ctra. del Far, c. de la punta del cavall i c. de Murillo.
- Xarxa veïnal: comprèn la xarxa de distribució veïnal, que té una funció circulatòria interna en l'àmbit dels barris i dona accés als garatges i edificis del casc urbà. Està composta per la resta de vies.
- Xarxa exclusiva de vianants: on tenen prioritat els desplaçaments en modes no motoritzats, i només poden accedir vehicles de serveis, o de veïns d'entrada als guals.



El ferrocarril al seu pas per Salou creua un territori heterogeni amb una xarxa de carrers complexa. Aquest fet anima l'oportunitat de donar una resposta urbanística al nou passeig molt rica i diversa guardant les condicions tècniques de continuïtat i acords dels itineraris segons els preceptes de la enginyeria de trànsit.

La concentració de les connexions al carrer Barcelona resultat del pas a nivell es podrà millorar per la via de reforçar les connexions amb el sistema de carrers verticals cap el nord i facilitar les oportunitats de gir. En aquest sector cal tenir present que des de la plaça Mossèn Muntanyola fins el carrer Barcelona es forma una illa de vianants També caldrà ampliar i multiplicar les connexions de vianants i les cruïlles comercials. A aquest objectiu respon el PMU 02 previst pel POUM però també la idea d'una nova *diagonal pel centre* de connexió Torre Vella amb els carrers de l'esglèsia i la biblioteca.

Entre les cruïlles amb el carrer Barcelona i el barranc de Barenys és possible construir un passeig amb espai pels vehicles, la reserva pel tram i vorades pels vianants, però també hi ha l'oportunitat de dotar-lo d'una nova façana urbana pel cantó mar mitjançant nous edificis que facilitin la formació de comerç a pla terra.

La desaparició de la barrera del ferrocarril permetrà establir un eix vertical inèdit unint el carrer Berlín, rectilini i fins a mar, amb la ròtula Plaça F Macià que s'obra al gran complex cívic i d'equipaments municipals interiors. Aquest eix haurà d'ajudar decisivament a la millor articulació de la ciutat pels seus usuaris habituals. La incorporació d'un solar municipal qualificat d'equipament al nou i ampliat àmbit del PMU-01, per la seva posició tangent al carrer Berlín pot facilitar la continuïtat dels plans de façana d'aquest itinerari urbà.

La idea de mantenir l'eix rectilini del ferrocarril fins la cruïlla amb l'Autovia tindria l'efecte d'apropar visualment i conceptualment el centre històric (estació) al centre turístic (Europa) i facilitar els nous itineraris de transport públic.

1.3.6 CONNEXIONS TRANSVERSALS

L'escàner integral de la població que provoca l'eix del ferrocarril al seu pas per Salou es manifesta també en la diversa amplada de la secció transversal disponible. Només en el fragment central, entre Barranc de Barenys i Carrer del Cesar, d'un quilòmetre de longitud, l'amplada dels terrenys ferroviaris pot ser de 28 metres a ponent de l'estació, de 62 metres a l'alçada de la Torre Vella, coincidint amb les andanes de l'estació, i de poc menys de 10 metres a l'alçada del carrer Pont dels Estanyets.

El fragment central entorn de l'estació es pot definir com un gran espai públic caracteritzat per la

cruïlla del sentit longitudinal paral·lel al mar i la nova diagonal Torre Vella - carrers del nucli antic. Es deriva d'aquest anàlisi la necessitat de caracteritzar el lloc de la cruïlla amb un potent signe d'orientació visible a llarga distància.

Aquest gran espai públic hauria de concentrar la polaritat dels intercanvis de vianants amb altres transports (taxi, bus, tram, accés a l'aparcament subterrani per 500 vehicles etc).

L'escassetat del sistema viari transversal, condicionat per les barreres físiques de l'infraestructura ferroviària, dificulten de manera significativa les relacions viàries no sols del propi àmbit, que es pretén desenvolupar, sino també del conjunt del municipi.

Actualment son 4 les connexions transversals de l'àmbit. Ordenades de sud a nord: El pas a nivell del carrer E, el pas a nivell del carrer Guillem de Claramunt, el pas a nivell entre els carrers de Gandesa i de la Muntanya i el pas a nivell del carrer de Barcelona.

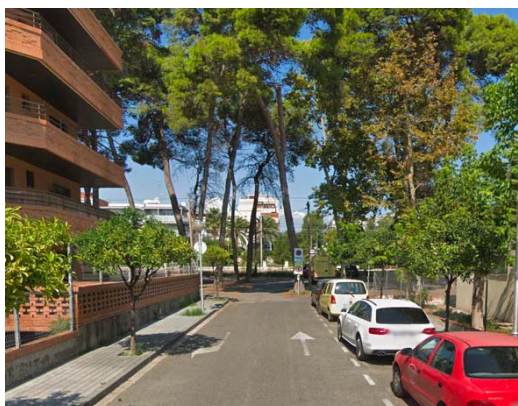
A l'extrem nord ja fora de l'àmbit de la modificació la C-14 Autovia de Salou a Reus, completa les connexions transversals rodades de l'entorn.



Els principals eixos transversals de fàcil transformació i connexió una vegada desapareguda la barrera física del ferrocarril son els següents:

El carrer de Pere Martell

Circula entre xalets i la gespa de la Torre Vella. Està cridat a tenir una més gran importància si desapareix la barrera del ferrocarril perquè connecta la plaça de Mossèn Muntanyola, a mar, i enfila l'avinguda de Pau Casals, creada pel planejament general del municipi.



Estat actual del Pere Martell direcció oest (esquerra) i direcció est (dreta)

El carrer de Barenys

La geometria actual del carrer permet acabar una connexió interrompuda per la barrera física del traçat actual del ferrocarril.



Estat actual del carrer de Barenys direcció est (esquerra) i direcció oest (dreta)

La connexió del carrer Berlín amb la plaça Francesc Macià.

La desaparició de l'efecte barrera del ferrocarril permetrà establir un eix vertical inèdit unint el carrer Berlín, recte fins a mar, amb la plaça Francesc Macià. Com s'ha esmenat prèviament, aquest eix haurà d'ajudar decisivament a la millor articulació de les parts de la ciutat pensant amb els seus habitants permanents.



Estat actual del carrer Berlín direcció est (esquerra) i direcció oest (dreta)

La connexió del carrer dels Pins amb la Plaça del Carrilet.

La desaparició de l'efecte barrera del ferrocarril permetrà diversificar les connexions amb el nucli comercial a l'entorn del carrer dels Pins. El nou eix transversal entre el casc antic i L'estació del carrilet multiplicarà les connexions a peu i les cruïlles comercials. El nou eix cívic és en aquest punt central prou ample com per facilitar les circulacions de distribució i connexió amb els carrers

verticals interiors.



Estat actual de la plaça del Carrilet (esquerra) i carrer dels Pins (dreta)

La connexió del carrer Rosa dels Vents amb el Passatge de Brumar.

Al sector mar de l'eix ferroviari es va desenvolupar el PAU S-16 *carrer nord*. La disposició dels espais lliures i la dels volums ordenats reforça la dominància vegetal dels llocs pròxims al ferrocarril. Això permet imaginar que la futura avinguda disposi aquí de l'oportunitat d'un lloc enjardinat de certes dimensions.

El manteniment dels dos carrers transversals en la nova urbanització suggereix que de la mateixa manera com Rosa dels Vents, a sud, té i tindrà continuïtat a nord amb el passatge de Brumar



Estat actual del carrer Rosa dels Vents (esquerra) i Passatge de Brumar (dreta)

L'eix visual i de vianants Torre Vella- Església- Passeig Miramar

El fragment central entorn de l'estació es pot definir com un gran espai públic caracteritzat per la cruïlla del sentit longitudinal paral·lel al mar i la nova diagonal Torre Vella - carrers del nucli antic. Proposant un edifici pont singular ajagut per a usos públics en substitució de les velles escoles. Es caracteritzar el lloc de la cruïlla amb un potent signe d'orientació visible a llarga distància

“impossible”, avui per avui, entre l'església i la Torre Vella.

Amb la incorporació de les escoles a l'àmbit de la modificació es permetrà completar el caràcter del centre històric de Salou.



Futur eix visual i vianants de l'Església de Santa Maria del Mar amb la Torre Vella

1.3.7 TRANSPORT COL·LECTIU I CARRERS CICLABLES.

El municipi de Salou disposa de diferents infraestructures per a la mobilitat en bicicleta.

L'itinerari principal ressegueix la línia de costa dins del municipi, i alhora el connecta amb els municipis veïns de Cambrils i Vila-seca (barri de la Pineda). El carril bicicleta que connecta amb la Pineda es trasllada al interior per l'avinguda del Pla de Maset i per l'avinguda de Cap de Salou. L'orografia amb pendents accentuades al Segon Eixample Turístic i a Cap Salou dificulta la mobilitat d'aquest mitjà de transport.

Els barris perifèrics de Xalets de Salou i Mirador de Salou compten amb carril bici que els uneix amb el nucli de Salou, pel carrer del Camí existent. Connecta amb Vila-seca per la av. del Batlle Pere Molas i amb Cambrils pel Passeig de Miramar. Aquestes connexions entre municipis afavoreixen la connectivitat a través d'aquest mitjà.

Existeixen alguns carrers compartits amb els vianants de forma explícita, com el Carrer Carles Buïgas o c. de Josep Carner, on els vianants tenen la prioritat.

Està específicament prohibida la circulació de bicicletes per la vorera del passeig marítim més propera a la línia de costa. Les bicicletes han de circular pel carril bici, paral·lel a la línia de costa, que hi ha al mateix passeig.

Salou disposa actualment de 41,1km de xarxa ciclable, dels quals 15,2km son xarxa ciclable segregada.

Tanmateix son pocs els carrers clicables que limiten directament amb l'àmbit i que el projecte deu de donar continuïtat per tancar la xarxa. Aquests dos carrers són: El carrer C i el carrer de Barenys. La resta de la xarxa ciclable pròxima a l'àmbit es la de la zona de vianants del nucli històric, i els carrers de la Ciutat de Reus, Maria Castillo i avinguda Pau Casals.

Actualment no hi ha cap carrer ciclable que connecti transversalment l'àmbit de la modificació.

Hi ha 42 punts d'aparcament per a bicicletes a la via pública al municipi, amb un total de 305 places. Els aparcaments són de diferents tipologies, no hi ha un tipus estandarditzat. En alguns punt turístics, com hotels i càmpings es disposa d'aparcament a l'interior del recinte. També hi ha aparcament de bicicletes a establiments comercials. Es concentra un nombre elevat d'aparcaments al passeig marítim, on hi ha una important demanda.

Transport col·lectiu

La xarxa de transport col·lectiu del municipi. Es desenvolupa principalment en l'entorn del passeig marítim i la connexió transversal del carrer de Barcelona.

Salou disposa de 24 línies d'autobús interurbà amb diferents trajectes i horaris, així com 3 línies d'autobús nocturn. Els autobusos connecten principalment amb els municipis veïns (Cambrils, Reus, Tarragona i Vila-seca), amb les estacions del Camp de Tarragona i els aeroports de Reus i Barcelona. També hi ha un nombre molt elevat de de línies que connecten Salou amb ciutats de tota la geografia espanyola.

L'operador amb major nombre de línies regulars en el municipi de Salou és l'empresa Plana. El total d'expedicions anuals que realitza la empresa és de 160.584, amb un pes major als mesos estivals.

Encara que els recorreguts que realitzen son interurbans hi ha un ús per part dels usuaris per realitzar desplaçaments interns al municipi. Per tant, algunes línies tenen una doble funció de connexió urbana i interurbana.

Després de la supressió del servei des del 13 de gener de 2020 de l'Estacio de Salou Centre a causa de la posada en servei de la nova variant de Vandellòs del Corredor Mediterrani Salou disposa d'una estació del servei de transport ferroviari de passatgers de Renfe: estació de Salou- Port Aventura.

Tenen parada al municipi les expedicions de les línies:

- Línia regional R16 Barcelona-Estació de França a Tortosa/Ulldecona. Discorre en la seva major part per la franja litoral amb una longitud total de 211 km. Compta amb 14 parades en el seu recorregut.
- RT2 de rodalies que connecta L'Arboç amb Salou-Port Aventura. Discorre per la franja litoral amb una longitud de 69,1 km. Compta amb 7 parades en el seu recorregut. La línia RT2 actua de reforç de les línies dels serveis regionals que ja circulen per aquest tram7.



Els Plans Territorials han recollit les conclusions de les diverses opinions i interessos en les previsions de futur pel que fa als serveis ferroviaris, tan de passatgers com de mercaderies i en tramvia. En aquestes deliberacions una constant ha estat la urgència i primacia del *by pass* ferroviari interior i de nova creació en substitució de la línia litoral actual Barcelona- València. Aquest ja no és simplement un projecte sinó que es una realitat i la traça històrica del ferrocarril en el tram Cambrils - Vilafortuny - Salou - Salou/Port Aventura ha perdut la seva funcionalitat substancial. Deixant en un horitzó pròxim la transformació d'aquest espai en desús. En tot això Salou hi ha vist sempre l'oportunitat d'incorporar l'espai vacant a l'estructura urbana i evitar una barrera pel centre. Però el projecte de teixir una xarxa de tramvies a l'àrea metropolitana no ha perdut l'oportunitat de preveure'n un circulant pel traçat del ferrocarril. A aquesta intenció responen les propostes del PT i el PD els quals han difós la impressió de que el tramvia podria ser un instrument efectiu en la millora de rang del transport públic instal·lat a l'àrea metropolitana del Camp; com un mitjà intermedi entre el ferroviari i els autobusos.

Però la viabilitat del Tramcamp és encara una hipòtesi. En termes urbans, Salou considera que l'ordenació dels espais públics futurs s'ha de poder realitzar amb independència de la decisió real sobre la implantació del Tramcamp. Aquest projecte urbà ha de poder garantir l'execució amb projectes i ritmes independents dels de la implantació del Tramcamp doncs aquest pot arribar o pot no arribar i la decisió escapa a la competència municipal. S'ha de preveure un projecte que admeti que els escenaris futurs poden ser:

- La formació del nou eix cívic i la instal·lació del Tramcamp simultàniament.
- La formació del nou eix cívic i posteriorment la implantació del Tramcamp.
- La formació del nou eix cívic i l'abandó de la idea del Tramcamp o l'ajornament *sine die*.

Per tant el projecte urbà deu de tenir les següents característiques:

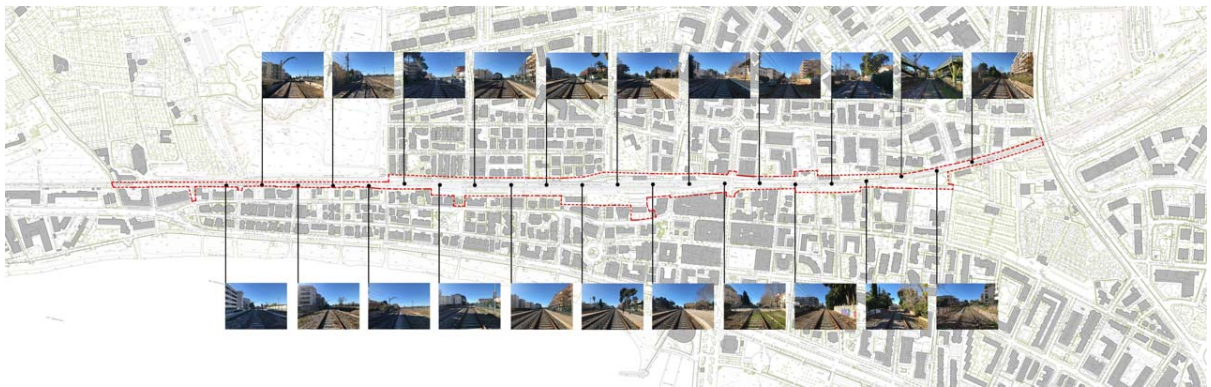
- L'ordenació preveu la implantació del Tramcamp de forma que les condicions geomètriques i les servituds que li son pròpies siguin possibles o be des de l'inici o amb posterioritat i amb les mínimes adaptacions; a aquest propòsit l'espai *ad hoc* seguirà tenint la consideració de sistema de la mobilitat a tots els efectes i el projecte urbà regula l'encontre amb els teixits urbans de manera que el sistema de carrers creï la mínima interferència amb el Tramcamp.
- En el cas de que el tram no s'acabi implantant, la ciutat comptarà amb un nou eix cívic de vianants plenament funcional, de manera que l'espai de reserva del tramvia formi part de la

plataforma única de vianants.

Això implica a més a més fer un disseny de l'eix que permet en el futur incrementar el transport públic en superfície en el marc general de donar prioritat als modes no motoritzats.

1.3.8 PAISATGE URBA

El paisatge urbà de l'entorn es caracteritza principalment per un collage heterogeni d'edificacions i espais buits sense una alineació clara de façana urbana. L'espai urbà annex a la infraestructura ferroviària actual s'ha tractat principalment com peces urbanes residuals i sense cohesió entre elles. Les edificacions de l'entorn majoritàriament han edificat façanes posteriors situant les façanes principals fora als carrers paral·lels o transversals a l'àmbit.



L'ambient vegetal, frondós i a estones mig abandonat, crea l'atmosfera actual del lloc, suggerent i únic. Es proposa revaloritzar-lo. El nou eix cívic podrà circular adaptant-se per tal de modificar mínimament la disposició vegetal actual a banda i banda. L'ordre dels espais lliures i dels volums reforça la dominància vegetal a prop del ferrocarril i convida a imaginar que la futura avinguda circuli per aquí a través d'un nou parc urbà de certa dimensió pel qual es disposa ja de valuosos elements materials.

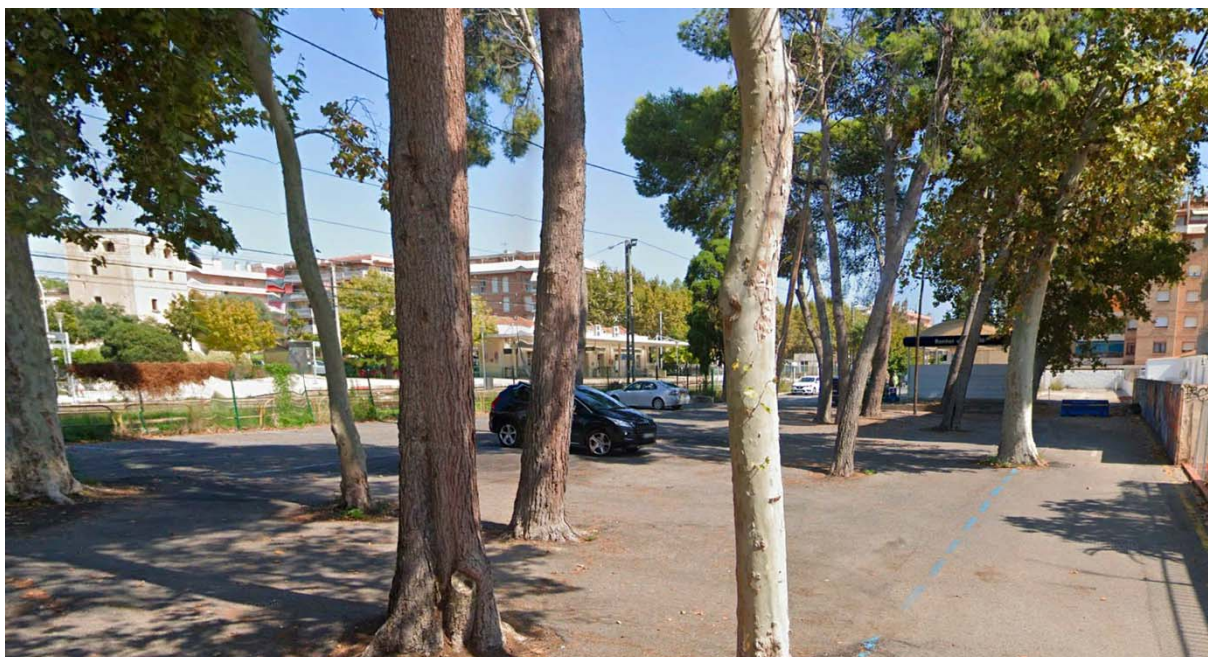


El carrer Barcelona és l'espina dorsal del Salou històric. És el pas a nivell, associat per dècades a l'accés a la platja i per tant itinerari obligat. Concentra una part rellevant de l'oferta comercial central i representa la partió fonamental entre llevant i ponent. La modificació obri una oportunitat de enriquir les connexions de vianants de la població. En aquest punt, un cop eliminada la barrera ferroviària, es pot facilitar la connexió de vianants entre el carrer de Barcelona amb espais propers a aquest com la Plaça de Sant Jordi.



Carrer de Barcelona sentit est a l'altura del pas a nivell.

A aquest objectiu respon el PMU 02 previst pel POUM però també la idea d'una nova *diagonal pel centre* de connexió Torre Vella amb els carrers de l'església i la biblioteca inclosa a la present modificació. Entre les cruïlles amb el carrer Barcelona i el barranc de Barenys és possible construir un passeig amb espai per a la mobilitat de vianants i ciclistes amb una reserva pel tram, però també hi ha l'oportunitat de dotar-lo d'una nova façana urbana pel cantó mar mitjançant nous edificis que facilitin la formació de comerç a pla terra.



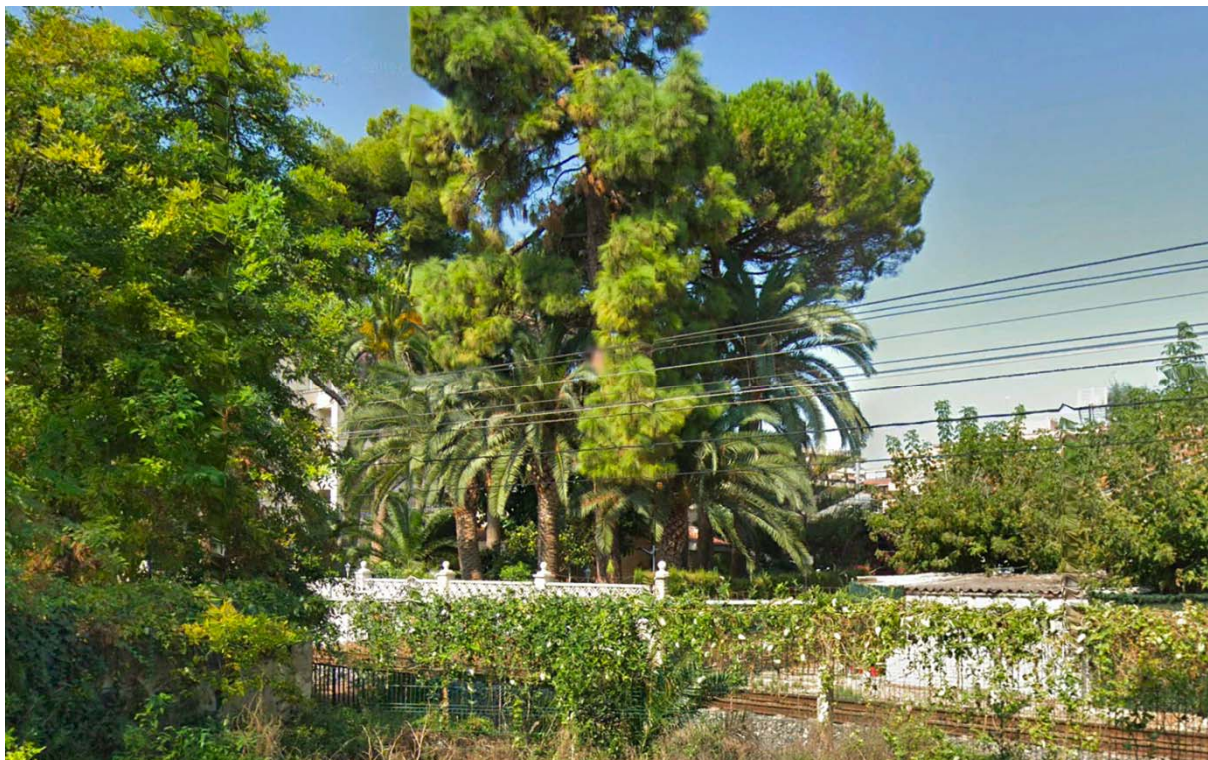
Pineda als darreres de l'estació. Aspecte dels restes d'una pineda, ara transformada en àrea d'aparcament de vehicles, que es proposa reforçar i incorporar als espais públics del centre amb el desplegament de la modificació.



Biblioteca municipal de Salou. Detall d'una peça d'arquitectura actual que s'ha incorporat per mèrits propis al discret conjunt del nucli de la població

L'entorn especial del carrer del Pont dels Estanyets. Presenta a nord un grup de cases unifamiliars aïllades, algunes a una distància mínima del ferrocarril. La disposició dels espais lliures i la dels volums ordenats reforça la dominància vegetal dels llocs pròxims al ferrocarril. Això permet imaginar que la futura avinguda disposi aquí de l'oportunitat d'un lloc enjardinat de certes dimensions.

Aquest és la imatge de la potent vegetació acumulada pel conjunt de xalets de la vessant nord. La transformació urbana d'aquest àmbit estarà vinculada a la idea de desplegament de la modificació.



Vegetació dels jardins dels xalets del Pont dels Estanyets.

El Passatge Cortines és la imatge d'un carrer que conserva l'atmosfera dels barris de xalets a l'època dels primers estiuejants amb casa a Salou.



Passatge Cortines sentit oest

El Passatge del Cèsar és la imatge d'un pas de vianants entre edificis de base residencial aïllats. Aquestes micro-estructures permeten crear itineraris segurs i amables per qui va a peu. De vegades l'aparició d'un itinerari "obert" pels vianants és el resultat de fer possible un pas aprofitant l'estreta llenca de sòl privat a pla terra que es forma entre la projecció de l'edificació principal i el llindar de la propietat veïna.



Passatge del César sentit est

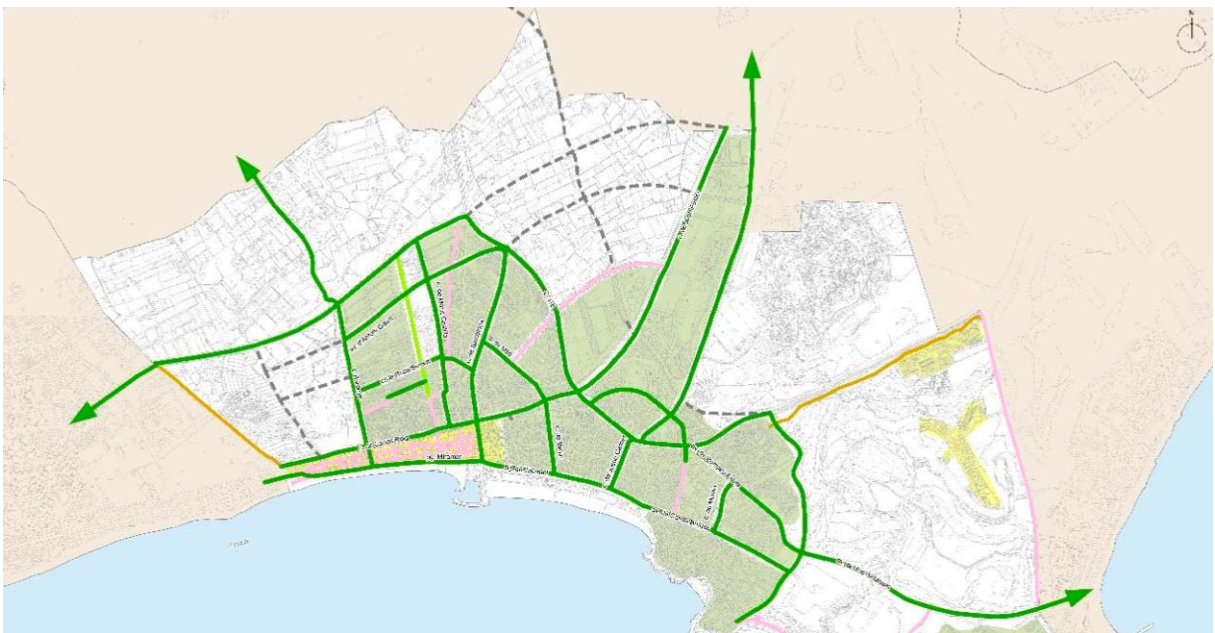
1.3.9 LA NOVA VIA VERDA

La configuració de la via verda que es proposa com a nou carril bici serà, de doble sentit i amb elements de separació física (principalment vegetació), per impedir la invasió per part dels vianants.

criteris de traçat i definició de la xarxa

- **Connectivitat/continuitat.** La planificació dels nous trams busca la màxima connectivitat, rapidesa i comoditat. Per poder connectar els principals punts d'atracció de desplaçaments i connectar els barris més perifèrics.
- **Jerarquització viària/delimitació d'àrees pacificades.** La creació de carrils o espais específics per a bicicletes depèn d'una visió global del funcionament de la mobilitat a peu al municipi. En carrers de vianants la bicicleta segregada ajuda a conuiu amb les persones.

A partir dels itineraris de bicicletes existents, de la jerarquització viària proposada i de la localització dels principals punts d'atracció del municipi, la modificació defineix una xarxa bàsica de carrils ciclables compartits amb vianants que complementaran l'estructura bàsica d'itineraris ciclables del municipi:



1.4. PLANEJAMENT SUPRAMUNICIPAL.

El planejament territorial està conformat pel conjunt d'instruments jurídics, tècnics i econòmics que estableixen directrius d'ordenació del territori per a una distribució equilibrada del creixement (i de les rendes conseqüents) i la promoció d'un creixement ordenat des del punt de vista d'implantacions d'infraestructures.

Aquests instruments han de potenciar i ordenar els creixements d'acord amb el que determinen els

articles 40 i 45 de la Constitució i la Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial, en un territori d'abast regional o autonòmic. Han de definir, per tant, els objectius d'equilibri territorial d'interès general per a la regió o l'àmbit de la comunitat autònoma en qüestió, establint directrius per al planejament general, ja sigui aquest el contingut en els plans directors urbanístics o bé en els plans d'ordenació urbanística municipals.

Per tant, es tracta de determinacions de planejament referides a un model territorial superior al municipal, amb la preeminència d'acompliment d'un interès supralocal en front a l'autonomia local atribuïda als municipis per a la gestió dels seus respectius interessos (arts. 137 i 140 de la CE), en la seva facultat de planejament (STSJC no 340, de 29 d'abril de 2008, no 1043, de 30 de desembre de 2008, no 256 de 8 de maig de 2014).

En conclusió, des dels principis de coherència territorial i jerarquia urbanística consagrats en l'esmentat article 13 del TRLU, i d'acord amb els criteris doctrinals i jurisprudencials apuntats, el planejament urbanístic general ha de sotmetre's a les directrius del planejament territorial en el grau que aquest determini.

Pla d'infraestructures del transport de Catalunya 2006-2026 (PITC)

El PITC va ser aprovat per Decret 310/2006, de 25 de juliol (DOGC núm. 4685 de 27 de juliol de 2006). De conformitat amb el que determinen els articles 17 i ss. de la Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial, el PITC té caràcter de pla territorial sectorial i de pla específic a l'efecte d'allò que estableix la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i el Decret 466/2004, de 28 de desembre, relatiu a determinats instruments de planificació de la mobilitat, que la desenvolupa.

Per tant, el PITC conté una estimació dels recursos disponibles, de les necessitats i dels dèficits, territorialitzats en el sector, en aquest cas del transport a Catalunya, determinant les prioritats i els àmbits territorials d'actuació.

Com a pla específic el PITC té per objecte el desenvolupament sectorialitzat de les directrius nacionals de mobilitat per als diferents mitjans o infraestructures de mobilitat, tant en el cas de transport de persones com en el cas de transport de mercaderies.

Entre els seus objectius, el PITC recull les propostes de xarxa ferroviària que afecten concretament al desenvolupament del sector a Salou que aquí ens interessa. Per una banda preveu la connexió del Corredor del Mediterrani amb la línia d'alta velocitat Barcelona-Madrid per Tarragona i, per altra, incorpora la creació d'una "nova xarxa tramviària o d'adaptació de corredors ferroviaris existents de tal manera que en travessar la trama urbana del nucli funciona com a tramvia i fora dels nuclis recupera la condició de tren convencional".

Per a aquesta darrera proposta el PITC concreta la creació de tren tramvia del Camp de Tarragona (Tram Camp), amb la implantació d'un sistema tramviari a la regió del Camp de Tarragona: "Atesa la distància entre nuclis s'analitzarà la possibilitat que sigui un sistema de tren tramvia. L'administració competent és el Consorci del Transport del Camp de Tarragona".

Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona (PTPCT)

El PTPCT va ser aprovat definitivament el 12 de gener de 2010 (DOGC núm. 5559, de 3 de febrer de 2010). De conformitat amb el que estableix l'article 13 de la Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial, i pel que aquí interessa, el PTPCT assenyala l'emplaçament d'infraestructures i les determinacions per a la planificació urbanística de l'àmbit comarcal del Camp de Tarragona i dels municipis que l'integren.

Com a marc orientador en la planificació territorial, tot respectant les determinacions proposades al PITC, el PTPCT, d'acord amb el que exposa a la seva Memòria, les desenvolupa de forma integrada amb la resta de sistemes que li pertoca ordenar i ajusta a la seva escala de treball. El Pla territorial, basant-se en una reflexió conjunta dels tres sistemes que ordena (infraestructures, assentaments i espais oberts), proposa amb caràcter indicatiu traçats concrets.

Així, entre d'altres, per una banda proposa (amb el desdoblament del Corredor del Mediterrani), la desafectació del tram ferroviari Vila-seca - Vandellós per la costa i la seva substitució pel Tram Camp (administració actuant Generalitat, pressupost 200mill €).

Aquesta xarxa de tren tramvia està destinada a oferir un servei de transport de viatgers a l'interior de la conurbació central del Camp de Tarragona, principalment entre Tarragona, Reus, Vila-seca, Salou i Cambrils. La xarxa combinaria trams de nova construcció amb altres adaptats de la xarxa convencional desafectada entre Cambrils, Salou i Vila-seca com a conseqüència de la construcció del nou traçat del corredor del Mediterrani.

Pel que aquí interessa, l'àmbit principal d'actuació del Pla territorial, d'acord amb el seu marc d'actuació i la seva escala de treball, consistiria, quant a la identificació de les actuacions i prevencions estratègiques en matèria d'infraestructures ferroviàries, en [literal]:

- Assenyala els nous traçats indicatius. Aquestes propostes hauran de ser tingudes en compte pel planejament urbanístic i l'estudi informatiu sectorial pertinent amb la seva corresponent avaluació ambiental les haurà de considerar com una de les alternatives d'estudi. En cas d'elecció d'una alternativa diferent, caldrà que aquesta es justifiqui, també, en termes d'estructura i integració territorial.
- Assenyala aquelles infraestructures ferroviàries que, amb les noves propostes, es preveu que puguin quedar desafectades, de forma que l'espai que ocupen, mitjançant els instruments adients, pugui ser recuperat per la ciutat o per altres usos.

En aquest sentit, el PTPCT recull que el tramvia del Camp de Tarragona o TramCamp és un projecte específic d'aquest àmbit territorial que es troba recollit al PITC. El projecte es formula a partir de la reconversió dels trams ferroviaris desafectats i de la utilització compartida dels trams ferroviaris que el Pla assenyala, i de la construcció, si escau, de nova infraestructura. El seu traçat definitiu queda condicionat als corresponents estudis informatius.

I, segons determina el Pla territorial, a l'hora de fer estudis posteriors més detallats cal considerar els aspectes següents:

- Màxima integració urbana i cobertura territorial. Estructuració de la ciutat actual però també, i això és essencial, de la ciutat futura.
- Es prioritza la reconversió del tram Cambrils - Salou - Vila-seca que quedaria desafectat pel nou

corredor del Mediterrani, amb enllaç amb la nova estació de ferrocarril de Cambrils d'aquest corredor.

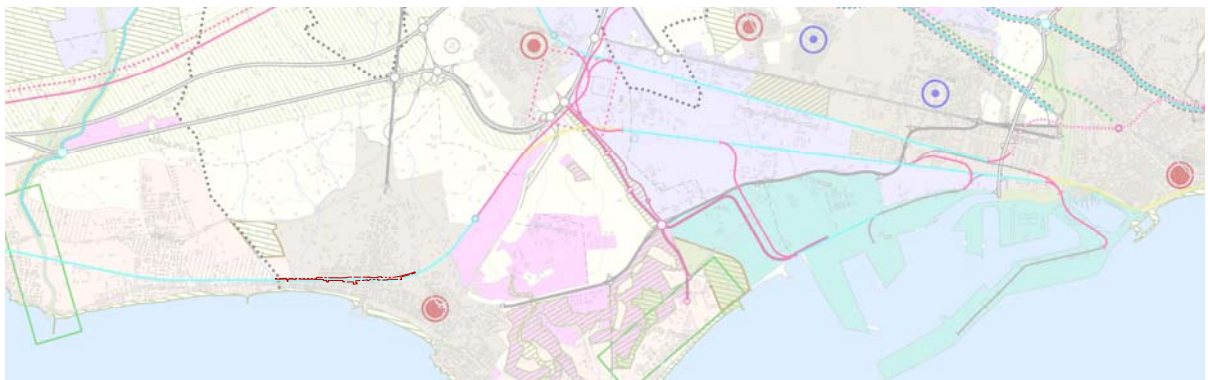
A aquests efectes, l'article 4.5 de les normes urbanístiques del PTPCT, pel que fa al desenvolupament de les propostes del sistema d'infraestructures, preveu que s'han de desenvolupar d'acord amb les prescripcions que aquesta norma determina. En el cas de Salou, les prescripcions b), f) i g) de l'esmentat article consisteixen en:

b) El planejament urbanístic general i, si s'escau, els plans especials urbanístics, han d'especificar les condicions d'inserció de les vies en l'entorn urbà. En aquells trams no executats i sense estudi informatiu o projecte de traçat, el planejament urbanístic ha de recollir la traça proposada pel Pla territorial sense perjudici dels ajustaments motivats per la implicació espacial de la via amb l'àrea urbana o amb la seva extensió i de les especificacions que assenyalen l'administració sectorial competent.

f) Les millores d'infraestructura i/o de gestió en el sistema ferroviari i tramviari tenen un caràcter estratègic i prioritari dins les infraestructures de mobilitat i transport.

g) El tramvia del Camp de Tarragona o Tram Camp és un projecte específic d'aquest àmbit territorial que es troba recollit en el Pla d'Infraestructures del transport de Catalunya (PITC). El projecte es formula a partir de la reconversió dels trams ferroviaris desafectats i de la utilització compartida dels trams ferroviaris que el Pla assenjala, i de la construcció, si escau, de nova infraestructura. El seu traçat definitiu queda condicionat als corresponents estudis informatius.

Per tal de poder concretar amb més precisió els components d'abast plurimunicipal dels sistemes urbans del territori o amb els objectius específics assenyalats pel Pla territorial, i amb l'objectiu d'un desenvolupament més integrat de les propostes del Pla, els articles 3.21 i 5.2 de les NN.UU. del PTPCT preveuen el seu desenvolupament mitjançant plans directores urbanístics. Així mateix, es planteja la possibilitat d'establir àmbits plurimunicipals per a l'establiment de fórmules de cooperació intermunicipal en matèries comunes de desenvolupament territorial. Les formes de cooperació en aquests àmbits podran adoptar les figures jurídiques -mancomunitats, convenis, consorcis, cessió de competències als consells comarcals o d'altres- que es considerin més adients per a la seva finalitat (art. 5.1 de les NN UU del PTPCT).



1.5. PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTIC MUNICIPAL

D'acord amb el que disposa l'article 55.1 del TRLU, el planejament urbanístic general està integrat pels plans directors urbanístics, els plans d'ordenació urbanística municipal i les normes de planejament urbanístic. Aquestes figures de planejament, tal com acabem d'examinar, s'han de sotmetre a les directrius del planejament territorial en virtut dels principis de coherència territorial i jerarquia urbanística, tal com recorda l'apartat 5 de l'esmentat article del TRLU.

Per tant, analitzarem les determinacions del Pla director urbanístic de l'àmbit central del Camp de Tarragona i del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou pel que fa a l'àmbit d'ordenació del tram ferroviari, per a la seva recuperació com a eix cívic del nucli urbà de Salou i amb la incorporació de nous sistemes i usos.

Pla Director

El Pla Director Urbanístic de l'àmbit central del Camp de Tarragona (en endavant PDUACCT) (aprovació inicial desembre 2010) desenvolupa les previsions del Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona, incorporant aquelles actuacions sectorials previstes i conegudes a data de la seva redacció i proposant aquelles actuacions que considera necessàries per a acomplir els objectius que es fixa. Tanmateix, només fou aprovat inicialment, de manera que el seu procés de tramitació no ha culminat.

D'aquesta forma, mentre aquest instrument no assoleixi plena eficàcia jurídica, se'n fa esment en el present Dictamen en tant que proposta d'especificació de les directrius del Pla territorial i perquè, si s'arriba a aprovar respectant les determinacions ara aprovades inicialment pel que fa a l'àmbit que ens interessa, l'eventual modificació del planejament general i/o la delimitació d'un sector de planejament especial hauria d'adaptar-se a aquestes determinacions del PDUACCT, d'acord amb el que determina l'article 56.3 i 4 del TRLU.

Pel que fa a l'actuació al tram ferroviari entre Vila-seca i la nova estació a Cambrils, travessant Salou al llarg de 12,6 km, el PDUACCT preveu la desafecció i condicionament urbà de l'actual traçat ferroviari amb la següent previsió:

2.8. DESAFECCIÓ I CONDICIONAMENT URBÀ (SUPPORT TRAMCAMP)

En general, les administracions actuants seran els municipis corresponents, sense perjudici dels convenis que puguin signar amb altres administracions i convenis amb operadors privats en funció de les plusvàlues obtingudes per les transformacions urbanístiques, amb excepció de la instal·lació fixa del Tram Camp, que correrà a càrrec del DPTOP de la Generalitat de Catalunya i del material mòbil del Tram Camp, que correrà a càrrec de l'ATM Camp de Tarragona. En conjunt, les operacions seran viables en tant i en quan la titularitat sigui traspasada al corresponent Ajuntament, la qual cosa serà possible quan es disposi de les infraestructures ferroviàries alternatives que han d'habilitar la desafecció dels trams corresponents.

En aquest sentit, l'objectiu del Pla director és completar els creixements urbans en l'eix Cambrils-Vilafortuny-Salou-Port Aventura-Vila-seca a partir de "la desaparició del ferrocarril costaner i la seva substitució pel Tram Camp, ha de ser l'ocasió per a la creació d'un eix cívic que relligui aquestes ciutats, permetent la continuïtat dels sectors urbans situats a un i altre costat de l'actual ferrocarril i la creació de nous equipaments i dotacions a la nova escala urbana".

Per això l'eix cívic Salou-Cambrils constitueix un projecte estratègic del Pla director i una proposta d'ordenació per als municipis afectats. “D'aquesta manera, i amb lleugeres modificacions topogràfiques, i prestant especial atenció tant a les preexistències vegetals, hidrogràfiques i edificatòries existents, així com els carrers i punts de creuament adequats, es proposa la conversió d'aquesta franja ferroviària en un eix cívic, conformat per noves edificacions residencials, terciàries i d'equipament en les parcel·les vacants resultants, i suport del tramvia Tram Camp previst fins a Vila-seca (...) pel caràcter d'eix cívic que el PDU contempla per aquest eix, sembla important insistir en que la seva construcció haurà de realitzar-se a les rasants adequades a les trames urbanes existents a ambdós costats del seu traçat, suprimint per tant la seva condició actual de barrera” (punt 15.8 de la Memòria).

Per a procedir al desenvolupament del projecte de l'eix cívic el PDUACCT proposa les següents directrius:

- Necessitat que els Ajuntaments implicats redactin els corresponents Plans de Millora Urbana i/o Urbanització, a partir del projecte sectorial bàsic del Tram Camp i ateses les implicacions del projecte pel que fa al seu caràcter supramunicipal com viari i tramviari.
- Com a instrument de gestió adequat per a desenvolupar el referit àmbit es pot crear un Consorci Intermunicipal (amb Cambrils, Salou i Vila-seca) i, potser, una Societat d'Economia Mixta amb participació municipal i de GISA (avui, Infraestructures de la Generalitat de Catalunya, S.A.U.) o l'organisme públic executor del Tram Camp.

El Pla director aconsella que s'implementin fórmules legals de gestió del sòl per a operacions d'aprofitament privat que haurien de permetre completar els recursos econòmics de les Administracions locals implicades, “amb l'imprescindible ajut de les Administracions estatal i autonòmica. (...) En les actuacions de caràcter sectorial (viari, ferroviari, etcètera) s'ha d'entendre la implicació de l'organisme corresponent (Estat, Generalitat, Diputació, Consell Comarcal, Agència Catalana de l'Aigua, etc), així com la obtenció regular dels recursos de finançament corresponents”.

Així, respecte als sectors de millora i/o reforma interior, caldrà la inclusió dels seus àmbits en les figures d'ordenació urbanística municipal, i el seu desenvolupament a través de Plans Especials de Reforma Interior o de Millora Urbana. Pel que fa als eixos cívics previstos, a més a més dels corresponents Plans Especials de Reforma Interior o de Millora Urbana (segons el seu contingut), caldrà redactar i tutelar els corresponents Projectes d'Urbanització. El PDUACCT preveu una inversió d'uns 20,16 milions d'Euros pel condicionament com a eix cívic del tram ferroviari actual de 12,6 km entre Vila-seca-Salou- Cambrils. El cost de desafecció i suport al Tram Camp té una previsió, segons el Pla director, d'uns 7 milions d'Euros per km; en total, tot el tram del traçat ferrocarril Cambrils, Salou i Vila-seca tindria un cost de 81,9 milions d'Euros.

Com veurem a continuació, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou segueix en línies generals les determinacions del Pla director.

POUM de Salou 2003

El vigent text refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona el 1 d'octubre de 2003 (DOGC núm. 4034, de 19 de desembre

de 2003), es justificà com a revisió del planejament general anterior de 1992, entre d'altres raons per fer front a la necessària transformació de l'estructura del territori municipal.

Entre les causes d'aquesta necessitat de transformació, segons la Memòria justificativa del POUM, hi ha la determinació per part del Ministeri de Foment de l'alteració del traçat de la línia del ferrocarril -Corredor del Mediterrani-, amb el suport dels municipis afectats, per fora del nucli urbà. Aquest canvi de traçat resulta determinant per a la transformació en l'ordenació municipal prevista fins llavors. Sobre aquest àmbit es projecta un eix de nova vialitat Cambrils-Salou "que es configura com l'element estructurador bàsic d'aquest gran àmbit verge del nucli de Salou", segons s'explica en la Memòria.

A aquest efectes el POUM preveu que "amb el nou traçat de la línia del ferrocarril, farà que la ciutat de Salou disposi tan sols d'un ramal fins a l'actual estació del CRT. La supressió de l'actual tram interior així com de l'estació de Salou és objecte d'implementació de noves propostes. Una d'elles suposa la substitució de l'actual traçat de la via del Ferrocarril per un traçat de via de tramvia o tren lleuger que unirà algunes poblacions del Camp de Tarragona amb parades al CRT i Salou. Aquesta proposta s'inclou dintre del Pla d'Acció Territorial i de la futura Autoritat de Transport i Mobilitat (ATM), per tal d'aprofitar les possibilitats que aporten les plataformes ferroviàries desmantellades".

La revisió del Pla General de 1992 continua amb la voluntat de consolidar així mateix un nucli residencial al voltant de l'àrea central que doni resposta a la demanda constant sostinguda de creixement permanent i per consolidar Salou com una ciutat per encabir residència permanent i de qualitat que es mantingui i s'incrementi, de manera que les inversions en equipaments i serveis es rendibilitzin al màxim.

Noti's que, tot i ser el planejament municipal vigent de 2003 anterior al planejament territorial de 2010, planteja una proposta d'ordenació en coherència amb les propostes del posterior Pla territorial (així com del també posterior Pla director aprovat inicialment), davant el fet del desplaçament cap a l'interior de la línia ferroviària, que passa pel nucli urbà, i la necessitat d'urbanitzar, dotar i gestionar d'una manera urbanísticament viable els sòls vacants d'aquests espais.

Essent cert que, des de 1988, al menys d'una manera formal i programàtica ja es discutia la necessitat de suprimir l'eix ferroviari que travessava els nuclis urbans i crear el Corredor del Mediterrani, el POUM concreta la proposta a partir dels estudis justificatius de mobilitat i el desenvolupament de l'eix cívic a través d'un sector de millora urbana i dels polígons i sectors confrontats amb incidència en el mateix.

El POUM planteja la proposta no només a partir del desenvolupament del propi pla per part de l'Ajuntament, sinó també amb les actuacions d'altres Administracions i organismes públics i ens privats que tenen competències per la supressió de la línia de tren de l'interior de la ciutat (circumstància que a data d'avui ja s'ha fet i restaria pendent la desafectació del domini públic ferroviari), la participació del CRT de Port Aventura quant a planejament d'actuacions comunes (p.e. traçat de nous vials), o la implementació d'un transport públic a nivell supramunicipal (autobús, tren lleuger o tramvia,...) on participaria l'Autoritat del Transport i Mobilitat.

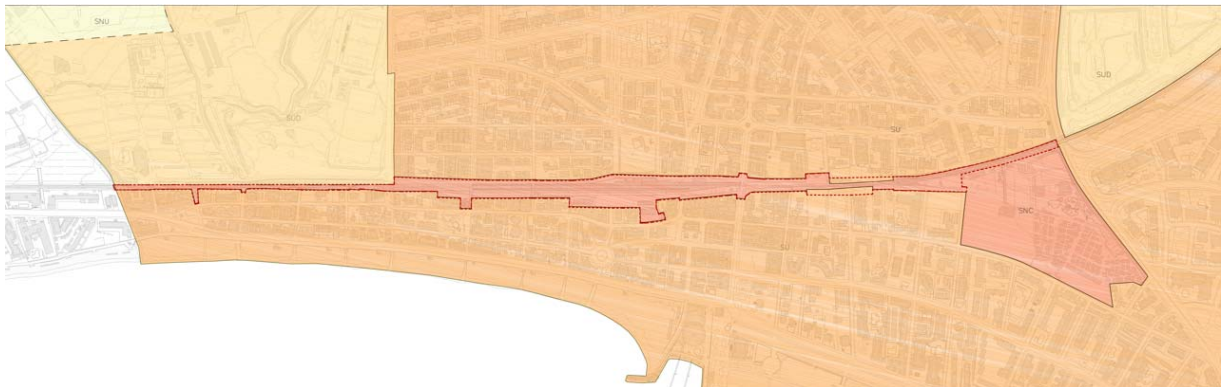
En la Memòria descriptiva del POUM s'indica que al Pla no li pertoca determinar la ubicació del

sistema general del nou traçat ferroviari “si bé determina en l'àmbit actual un Pla Especial a l'efecte de dissenyar un nou vial-passeig en els esmentats terrenys”.

En la justificació del model de desenvolupament proposat, pel que fa al sector de l'eix cívic de l'antiga línia del ferrocarril, el POUM recull així mateix la delimitació d'àmbits i sectors confrontats al sector de millora urbana de l'eix cívic.

1.5.1 PLANEJAMENT VIGENT, CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

La classificació actual de l'àmbit de la modificació es principalment sòl urbà no consolidat. Existent una part minoritària de sòl urbà consolidat.



Es preveu que l'àmbit de sòl urbà pugui acollir zones edificables de caràcter comercial i residencial, a banda dels espais lliures d'edificació que han de permetre la creació d'un nou espai d'ús ciutadà d'especial qualitat.

Les noves edificabilitats i usos de l'espai permeten atorgar al sòl el caràcter d'urbà no consolidat, en la mesura que es preveu una transformació urbanística que genera nous aprofitaments urbanístics (article 30 TRLU). Així ja ho preveu el POUM vigent, que delimita el PMU-01 dins la categoria de sòl urbà no consolidat.

Val a dir que en l'ordenament vigent les obligacions dels propietaris ja no venen determinades per la categoria de sòl on es situïn els propietaris sinó pel tipus d'actuació que s'hi prevegi (article 7 Decret Legislatiu 7/2015, text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, de 30 d'octubre, en endavant TRLSRU). En aquest sentit, es tracta de diferenciar entre actuacions de transformació urbanística o meres actuacions edificatòries.

Tant si el sòl urbà és consolidat com si és no consolidat pot acollir les anomenades “actuacions sobre medi urbà”, i entre elles es preveu la regeneració i renovació urbanes que afectin edificis o teixits existents, que poden també incloure nova edificació/substitució. Per tant, és factible imaginar una proposta urbanística que, a banda del sòl urbà consolidat, inclogui altres sòls amb la categoria de consolidats, sobre els quals es podrà dur a terme una actuació sobre medi urbà que els descategoritzi mitjançant una transformació urbanística.

De la regulació legal i la seva interpretació jurisprudencial es conclou que les actuacions urbanístiques que es poden desenvolupar en un sòl urbà són de 3 tipus:

- Actuacions de reforma o renovació de la urbanització, Són actuacions d'urbanització. En

aquest cas es tracta de “fer ciutat” reformant o renovant íntegrament un àmbit que es ve a crear ex novo, abordant aspectes més qualitius que quantitius. El planificador dissenya una ciutat diferent en un àmbit de creativitat urbanística.

- **Actuacions de dotació,** Són una simple millora de la urbanització amb un increment de dotacions en un marc de proporcionalitat sense arribar a la reforma o renovació. En aquest cas la finalitat és “millorar la ciutat existent” (aspecte més quantitiu que qualitiu) sense que el model preexistent perdi la seva idiosincràsia. Les actuacions de dotació són supòsits més difícils de caracteritzar com a SUC o SUNC perquè l'objectiu és reajustar la proporció entre un major aprofitament derivat de major edificabilitat o densitat o nous usos i les dotacions públiques que calgui incrementar vinculades a aquest major aprofitament.
- **Actuacions merament edificatòries,** No són transformació urbanística i per tant no poden desconsolidar el sòl per elles mateixes, encara que sí puguin preveure eventualment la realització d'obres complementàries d'urbanització. Poden ser:
 - o Nova edificació i substitució de l'edificació existent.
 - o Rehabilitació edificatòria: obres i manteniment o intervenció en edificis existents, les seves instal·lacions i espais comuns en els termes de la Llei d'Ordenació de l'Edificació.

1. 5.2 PLANEJAMENT VIGENT. QUALIFICACIÓ DEL SÒL

La proposta d'ordenació que finalment adopta el POUM de Salou *“suposa la substitució de l'actual traçat de la via del Ferrocarril per un traçat de via de tramvia o tren lleuger que unirà algunes poblacions del Camp de Tarragona amb parades al CRT i Salou. Aquesta proposta s'inclou dintre del Pla d'Acció Territorial i de la futura Autoritat de Transport i Mobilitat (ATM), per tal d'aprofitar les possibilitats que aporten les plataformes ferroviàries desmantellades”*. Als efectes de transformar aquest àmbit per a encabir la nova infraestructura i convertir-lo en un eix cívic, el POUM proposa el seu desenvolupament a través d'un sector de Millora Urbana (PMU-01), que concretarà els usos admesos quan es desenvolupi. Aquest sector ha de considerar els polígons i sectors existents que tenen terrenys de cessió en el referit àmbit de creació de l'eix cívic.

Aquesta es, doncs, la previsió d'ordenació d'acord amb el planejament vigent, tot i que en els treballs de MPOUM s'ha realitzat una ampliació de l'àmbit per poder donar resposta a les diverses problemàtiques a resoldre amb la creació del nou Eix cívic. En aquest sentit, la futura remodelació urbana del sector a delimitar ja incorporarà el corresponent sostre amb aprofitament urbanístic, el sòl per a equipaments comunitaris i per a espais lliures (a fi de satisfer els estàndards urbanístics en funció de l'increment de sostre), i la creació de l'aparcament subterrani previst en l'estudi de mobilitat del POUM vigent.

Pel que fa als sistemes urbanístics, la proposta d'ordenació de l'eix cívic en l'espai de l'antic sistema ferroviari preveu el següent:

- a) la incorporació del sistema ferroviari del Tram Camp que connecti les poblacions de Cambrils, Vilafortuny, Salou i Vila-seca (i en cas de no ser possible al menys tenir una plataforma per a la gestió prioritària del transport públic en superfície);

b) la creació en paral·lel de vialitat urbana per a vehicles i vianants (no només com a vialitat integrada en el teixit viari urbà de Salou, sinó també que incorpori el sistema estructurant de Via Verda de Vandellós a Salou per a mobilitat lleugera, cicloturisme i passeig), i

c) la creació integrada en la vialitat per a vianants d'espais lliures i equipaments locals.

d) la creació sota la plataforma de l'eix cívic d'un aparcament públic soterrani. D'acord amb el POUM l'aparcament subterrani o "garatge d'ús públic" (art. 73.3 de les NNUU), constitueix un sistema de Comunicacions ("totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies (...) i comprèn també les àrees de protecció i les àrees d'aparcament de vehicles respectives"), clau 7V/Ap, i regulat a l'article 108.

Cal esmenar que el sistema ferroviari previst del Tram Camp constitueix una infraestructura típica de sistema general, a més, amb un caràcter manifestament supramunicipal i estructurant, tal com preveu el planejament territorial que el defineix funcionalment no sols per a la ciutat sinó per a la regió central del Camp de Tarragona.

Pel que fa al sistema viari, entenem que cal distingir dos sistemes generals estructurants, però en qualsevol cas "generals":

- Un es refereix a la possibilitat de desenvolupar una Via Verda (de Vandellós a Salou), una infraestructura d'abast territorial que podria formar part del sistema viari estrictament municipal de Salou.
- L'altre és el sistema viari estrictament municipal paral·lel al traçat del tramvia i que travessa el nucli urbà de Salou fins a Vila-Seca. Aquest sistema ofereix un servei per a tot el municipi i té un caràcter netament estructurant funcional a tota la població en la mobilitat d'un extrem a l'altre de la ciutat.



1.5.3 ÀMBITS DE PLANEJAMENT. EL PLANEJAMENT DERIVAT DE L'ENTORN

Pel que fa als sectors de millora urbana, el POUM preveu la delimitació d'un sector específic del tram de l'antic traçat del FF.CC. per a la seva transformació en un eix cívic:

-El sector PMU-01 Ferrocarril.

El POUM 2003 indica en la seva Memòria justificativa que el sector del Pla de Millora Urbana del FFCC, d'uns aproximadament 49.015 m² de superfície, està conformat pels terrenys ocupats actualment per l'àmbit del ferrocarril (ADIF) i alguns altres terrenys perimetrals que s'inclouen en el sector. Es pretén portar a terme mitjançant un anàlisi acurat, la transformació dels sòls actuals

en un nou vial tipus passeig o bulevard que relligui tot el nucli urbà actual. L'objectiu per tant del sector és la urbanització d'un nou passeig en substitució de l'àmbit de l'actual ferrocarril.

Tanmateix, determina el POUM que des del propi pla caldrà regular les condicions que hauran d'assolir les edificacions existents o futures, perimetrals al futur vial, a l'efecte que adquireixin la condició de façana principal i així donar contingut urbà al propi vial. I el POUM conclou que el PMU-01 no podrà portar-se a terme o executar-se en tant no es faci efectiu el trasllat del FFCC fora de l'àmbit actual, i mentre no es desenvolupi el PMU-01 l'àmbit restarà adscrit al sistema ferroviari.

Pel que respecta als sistemes ferroviaris la Memòria justificativa del POUM indica que “a l'igual que el PGOU-92 el Pla delimita un àmbit de gestió-PMU, en el que avui són els terrenys ocupats per aquest sistema [ferroviari], amb la intenció de que es pugui fer un estudi molt més pormenoritzat, en el futur, que el que avui podria donar el propi Planejament” (pp 207). Els usos admesos els ha de definir el propi PMU-01 que es desenvolupi.

L'article 281 de les NNUU del POUM que regula aquest sector determina que l'eficàcia del mateix està condicionada a que s'executi el desviament de l'actual línia ferroviària i que l'Administració pública competent desafecti els sòls adscrits al servei públic ferroviari.

El PMU-01 Ferrocarril confronta amb altres dos sectors més de millora urbana: el PMU-02 del carrer Barcelona i el PMU-06 del Càmping La Siesta²:

-El sector PMU-02 del carrer Barcelona

L'àmbit delimitat del sector PMU-02, d'una superfície aproximada de 5.430 m², s'ubica entre el carrer Barcelona l'àmbit del FFCC, el carrer Mar i el carrer Ponent. El POUM indica en la seva Memòria que “aquesta illa és una de les més complexes del nucli de Salou, ja que en el seu interior es desenvolupen edificacions aïllades unifamiliars (xalets), edificacions plurifamiliars amb alineació a vial, blocs plurifamiliars aïllats i altre tipus d'edificació en l'interior. Donada la posició estratègica de l'illa, i l'actiu de futur que representa, cal estudiar profundament una solució coherent, de manera que es pugui donar resposta a les necessitats urbanístiques amb el disseny d'una nova ordenació de tot el conjunt”. L'objectiu del sector és, doncs, trobar una solució coherent a les edificacions alineades a vial, les edificacions aïllades i el xalet objecte de protecció.

Val a dir que la delimitació d'aquest sector per a la seva execució pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació i les seves prescripcions, han estat anul·lades per Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya núm. 348, de 17 d'abril de 2009, establint que l'adquisició dels terrenys de la finca qualificada d'equipament comunitari, al núm. 22 del carrer Barcelona, s'hagi de fer per actuació aïllada expropiatòria.

Pel que fa als polígons d'actuació urbanística, el POUM de 2003 contempla els següents àmbits de sòl urbà no consolidat confrontats amb el sector de desenvolupament PMU-01 del Ferrocarril:

Pla de millora urbana PMU-1

SÒL URBÀ	NO CONSOLIDAT
----------	---------------

PLA DE MILLORA URBANA	PMU-01
SITUACIÓ:	FERROCARRIL
1-SUPERFÍCIE APROXIMADA DE L'ÀMBIT	49.015 M ²
2-EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	L'edificabilitat global es fixarà pel propi Pla de Millora Urbana d'acord amb les seves necessitats específiques.
3-USOS ADMESOS	A definir pel PMU.
4-SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCEL·LACIÓ / MODALITAT COOPERACIÓ
5-OBJECTIUS:	Urbanització d'un nou passeig en substitució de l'àmbit de l'actual ferrocarril. Millora urbana.
6-OBSERVACIONS:	L'àmbit està adscrit al sistema ferroviari mentre no es desenvolupi el Pla de Millora Urbana. L'eficàcia del PMU-01 ha de quedar condicionada a que s'executi el desviament de l'actual línia ferroviària i a que l'administració pública competent desafecti el sòl actualment afectat de servei públic ferroviari.

Pla de millora urbana PMU-2

SÒL URBÀ	NO CONSOLIDAT
----------	---------------

PLA DE MILLORA URBANA	PMU-02
SITUACIÓ:	CARRER BARCELONA, PONT DELS ESTANYETS, CAMAR I C/NORD
1-SUPERFÍCIE APROXIMADA DE L'ÀMBIT	5.430 M ²
2-EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	L'edificabilitat global es fixarà pel propi Pla de Millora Urbana d'acord amb les seves necessitats específiques.
3-USOS ADMESOS	---
4-SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCEL·LACIÓ / MODALITAT COOPERACIÓ
5-OBJECTIUS:	Estudi del conjunt de l'illa per tal de donar sol·lució coherent a les edificacions alineades a vial, les edificacions aïllades i el xalet objecte de protecció.
6-OBSERVACIONS:	Tot i que el sostre màxim edificable el coronei el PMU, aquest sostre no podrà superar en cap cas els 2 M ² /M ² (incloent l'edificació existent, que es mantingui). En les edificacions existents, llevat del xalet protegit que es registrarà per allò que disposa l'art.236.7, en tant no es desenvolupi el PMU als únics efectes dels usos autoritzables serà d'aplicació la clau 10.

-L'àmbit PAU-S.07 del carrer del Mar.

Es tracta d'un Polígon que existia al PGOU de 1992 situat al carrer del Nord, limitant al nord per la línia del ferrocarril, d'una superfície aproximada de 1.280m² i a executar pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. L'objectiu de l'execució de l'àmbit és la cessió i urbanització de terrenys per a vialitat (280m²) que limiten amb el Pla de Millora Urbana del Ferrocarril, amb previsió d'un espai annexionat al futur passeig. La resta de superfície està destinat ús privat edificable (edificabilitat bruta de 0,98m²st/m²s) amb ús comercial a la planta baixa.

L'article 247 de les NNUU del POUM assenjala les condicions d'ordenació de l'àmbit i els paràmetres edificatoris.

Polígon d'actuació urbanística PAU-S.07

SÒL URBÀ	NO CONSOLIDAT
POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA:	PAU-S.07
SITUACIÓ:	CARRER DEL MAR
1-SUPERFÍCIE APROXIMADA DE L'ÀMBIT	1.280 M ² 100 %

SÒL PÚBLIC	
2-SUPERFÍCIE CESSIÓ VIALS	280 M ² 22 %
3-SUPERFÍCIE CESSIÓ DOTACIONS I US	
3.1. Zona Verda	
3.2. Equipament	
3.3. Altres	
4-SUPERFÍCIE TOTAL DE CESSIÓ	280 M ² 22 %
SÒL PRIVAT	
5-SUPERFÍCIE D'ÚS PRIVAT EDIFICABLE	1.000 M ² 78 %
6-EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	0,98 M ² /M ²
7-ALÇADES MÀXIMES	PB +4
8-OCCUPACIÓ MÀXIMA (neta)	25%
9-ÚS PRINCIPAL ADMÉS	HABITATGE/ PB COMERCIAL
10-DENSITAT BRUTA	133 Hab/ Ha
11-SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA	---
12-SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCEL·LACIÓ MODALITAT COMPENSACIÓ BÀSICA
13-OBJECTIUS:	Cessió de terrenys per a vialitat, i urbanització dels mateixos.
14-OBSERVACIONS:	Per a la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació la clau 11/C

- L'àmbit PAU-S.10 del Passatge Brumar-carrer del Cèsar.

Situat al final del passatge Brumar i carrer del Cèsar, enfront de l'actual ferrocarril, aquest polígon te una superfície aproximada de 3.915m², dels quals 1.425m² corresponen a cessió de vials. La superfície d'ús privat edificable es de 2.490 m² amb una edificabilitat bruta de 1,07m²st/m²s, amb ús comercial a la planta baixa. L'objectiu del polígon és la cessió de terrenys per a vialitat del futur Passeig que preveu el PMU-01 del Ferrocarril i la urbanització dels mateixos. Es preveu executar el polígon pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

L'article 249 de les NNUU del POUM assenyalen les condicions d'ordenació de l'àmbit i els paràmetres edificatoris.

- L'àmbit PAU-S.16 del carrer Nord

Es tracta de l'antiga unitat d'actuació provinent del Pla General de 1992, anomenada UAS- 16.3, situada al carrer del Nord, confrontada amb el sector del Ferrocarril, d'uns 10.805 m² de superfície. Respecte la UAS-16.3 en data 25 de juny de 1997 es va aprovar una modificació puntual referent a la reordenació de l'àmbit. En la Memòria justificativa del POUM 2003 s'explica que llavors l'esmentat polígon ha iniciat els tràmits de desenvolupament (Junta de Compensació constituïda i projecte de compensació aprovat el 5 de juny de 2000). L'objectiu és la cessió de 2.862,14m² de terreny per a la vialitat i 1.681,93 m² per a sistema d'espai verd públic, definint una plaça, que representa una cessió total del 42% de l'àmbit. La superfície de sòl privat edificable és de 6.260,93 m² (un 58% de l'àmbit), dividit en 3 zones amb edificabilitats netes màximes diferents amb un sostre edificable màxim de 9.724,5m² i 82 habitatges com a màxim (de 118,6m²).

Polígon d'actuació urbanística PAU-S.10

SÒL URBÀ	NO CONSOLIDAT	
POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA:	PAU-S.10	
SITUACIÓ:	PASSATGE BRUMAR - C. DEL CESAR	
1-SUPERFÍCIE APROXIMADA DE L'ÀMBIT	3.915 M ²	100 %

SÒL PÚBLIC			
2-SUPERFÍCIE CESSIÓ VIALS	1.425 M ²	36 %	
3-SUPERFÍCIE CESSIÓ DOTACIONS I US			
	3.1. Zona Verda		
	3.2. Equipament		
	3.3. Altres		
4-SUPERFÍCIE TOTAL DE CESSIÓ	1.425 M ²	36 %	
SÒL PRIVAT			
5-SUPERFÍCIE D'ÚS PRIVAT EDIFICABLE	2.490 M ²	64 %	
6-EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	1,07 M ² /M ²		
7-ALÇADES MÀXIMES	PB + 5		
8-OCUPACIÓ MÀXIMA (neta)	30%		
9-ÚS PRINCIPAL ADMÉS	HABITATGE/ PB COMERCIAL		
10-DENSITAT BRUTA	143 Hab/ Ha		
11-SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA	---		
12-SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCEL·LACIÓ	MODALITAT	COMPENSACIÓ BÀSICA
13-OBJECTIUS:	Cessió de terrenys per a vialitat, i urbanització dels mateixos.		
14-OBSERVACIONS:	La planta baixa, amb façana al nou vial (FFCC), haurà de destinar-se obligatòriament a l'ús comercial amb les limitacions que imposi la clau de la zona. Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació la clau 11k/C		

Polígon d'actuació urbanística PAU-S.16

SÒL URBÀ	NO CONSOLIDAT	
POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA:	PAU-S.16 (ANTIGA UAS-16.3)	
SITUACIÓ:	En fase d'execució CARRER NORD	
1-SUPERFÍCIE APROXIMADA DE L'ÀMBIT:	10.805 M ²	100 %

SÒL PÚBLIC				
2-SUPERFÍCIE CESSIÓ VIALS		2.862,14 M ²	26,5 %	
3-SUPERFÍCIE CESSIÓ DOTACIONS I US		1.681,93 M ²	15,5 %	
	3.1. Zona Verda	1.681,93	15,5 %	
	3.2. Equipament			
	3.3. Altres			
4-SUPERFÍCIE TOTAL DE CESSIÓ		4.544,07 M ²	42 %	
SÒL PRIVAT				
	Zona A	Zona B	Zona C	TOTAL
5-SUPERFÍCIE D'ÚS PRIVAT EDIF.	2.404,76	592	3.264,17	6.260,93 M ²
6-SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	3.628,25	1.200	4.896,25	9.724,5 M ²
7-EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA				0,90 M ² /M ²
8-EDIFICABILITAT NETA MÀXIMA	1,5	2,02	1,5	
9-ALÇADES MÀXIMES				PB + 4
10-OCUPACIÓ MÀXIMA	30%	40,5%	30%	
11-ÚS PRINCIPAL ADMÉS				---
12-DENSITAT BRUTA				76 Hab/Ha
13-Nº MÀXIM HABITATGES EDIFICABLES				82
14-SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCEL·LACIÓ	MODALITAT	COMPENSACIÓ BÀSICA	
15-OBJECTIUS:	Cessió de terrenys per vialitat i verd públic, amb la seva urbanització			
16-OBSERVACIONS:	Aquest polígon prové de la UAS-16.3 delimitada en el PG-92. S'han iniciat els tràmits de desenvolupament: les Bases i Estatuts es trocen aprovades definitivament (16-02-00); el projecte de compensació està aprovat definitivament (5-06-00). En les zones A i C, per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la clau 11k/C. En la zona B serà d'aplicació la clau 13a. En la data actual, l'àmbit està en procés de desenvolupament i a l'efecte els paràmetres urbanístics d'aquesta fibra corresponen als anteriorment aprovats.			

L'article 255 de les NNUU del POUM assenjala les condicions d'ordenació de l'àmbit i els paràmetres edificatoris.

Tot i que a la normativa del POUM relativa a cada fitxa no es faci esment específicament, s'ha d'entendre que els propietaris del sòl urbà no consolidat hauran de cedir gratuïtament a l'Ajuntament el 10% de l'aprofitament si l'operació urbanística comporta el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals, d'acord amb el que disposa l'article 43.1 del TRLU.

Finalment, pel que fa als sòls urbanitzables que confronten amb el sector de millora urbana del ferrocarril PMU-01, el POUM preveu dos sectors, el Sector-02 Sangulí i el Sector-03 del Pla de les Pomes-Barenys.

-El SECTOR-02 Sangulí

Aquest sector de sòl urbanitzable està a l'extrem oest del terme municipal, confrontat amb el TM de Cambrils i té una superfície aproximada de 97.716m². El sector confronta en la franja Sud amb el sector PMU-01 del ferrocarril y, segons el POUM, en la franja destinada a vialitat del futur eix cívic.

L'ús principal definit pel sector és el residencial d'habitatge i hoteler, amb una edificabilitat bruta de 0,4m²st/m²s, i el propi Pla Parcial que desenvolupi el sector definirà les cessions a fer. Tanmateix el POUM assenjala que l'objectiu del sector és l'obtenció de la vialitat com a continuació del futur passeig del ferrocarril (PMU-01) amb la corresponent urbanització.

L'article 325 de les NNUU del POUM assenjala les condicions d'ordenació del sector, el qual es desenvoluparà pel futur Pla parcial i es reparcel·larà en la modalitat de compensació bàsica, però en tant que no es desenvolupi el sector, l'àmbit es considerarà adscrit a l'ús de Càmping i li serà d'aplicació la clau 21.

- El SECTOR-03 Pla de les Pomes-Barenys

Aquest sector de sòl urbanitzable de 834.328m² de superfície, acull diversos equipaments (camps de futbol) i el sistema hidrològic del barranc de Barenys i és la prolongació natural del nucli urbà de Salou cap a l'oest, confrontant amb el Sector-02 Sangulí i al sud en la seva franja amb el sector PMU-01 del ferrocarril y, segons el POUM, en la franja destinada a vialitat del futur eix cívic.

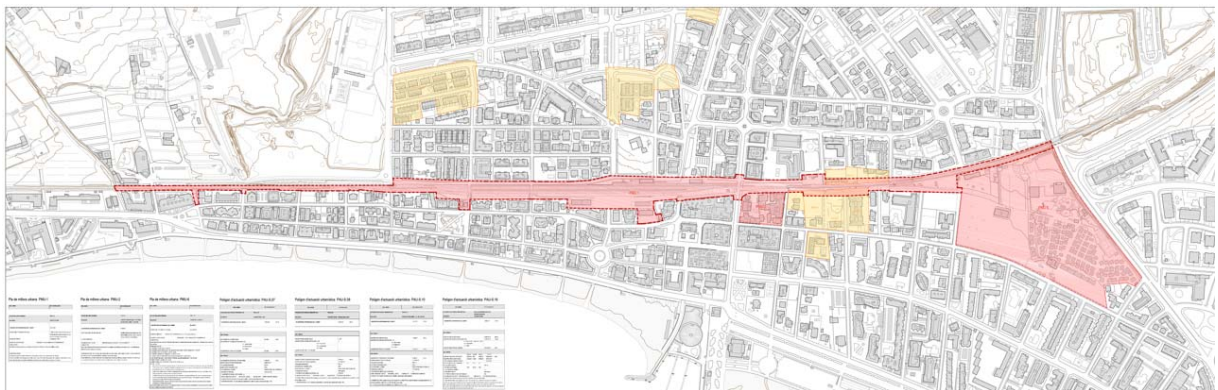
Els usos definits pel planejament són bàsicament l'hoteler i altres, càmping, equipament privat, de serveis i terciari, amb una edificabilitat bruta de 0,40m²st/m²s. Els objectius d'aquest àmbit que es desenvoluparan pel sistema de reparcel·lació modalitat cooperació, són: propiciar un desenvolupament turístic-hoteler tipus ressort, regularitzar l'alineació del càmping confrontat, fixar els sòls destinats a equipaments comunitaris, delimitar un àrea de serveis i terciari i l'obtenció d'espais lliures públics i vialitat amb la corresponent urbanització. Les cessions es concretaran en el Pla parcial que s'aprovi.

L'article 325 de les NNUU del POUM assenjala les condicions d'ordenació del sector tot indicant que en compliment de l'acord de la CTUT de 21 de maig de 2003, apartat 2.7.1. i apartat 2.8.1, els sòls del sector emplaçats a llevant de la C-14 es destinaran a les cessions del Sector-03 en concepte d'espai lliure públic i que els terrenys inclosos en el PAU-S.06 es classifiquen de sòl urbanitzable

incorporant-los al Sector-03, respectivament.

Aquest sector ha sofert diverses alteracions amb aprovacions de modificacions puntuals del POUM sobre tot pel que fa al sistema hidrològic, fins que l'aprovació del Pla parcial que desenvolupava aquest Sector-03 va ser impugnat davant la jurisdicció contenciosa administrativa.

Per les Sentències del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya núms. 772 de 2 de novembre de 2015, 792 de 10 de novembre de 2015 i núm. 802 de 16 de novembre de 2015, confirmades en cassació per les respectives Sentències del Tribunal Suprem, es va declarar la nul·litat parcial de l'article 326.6 de les Normes urbanístiques del POUM de 2003 relatiu al Sector-03 Pla de les Pomes-Barenys i la nul·litat del Pla Parcial del Sector-03 mateix, atès que el planejament anul·lat no solucionava el problema de la inundabilitat dels terrenys en tractar urbanísticament el desviament i canalització del sistema hidrogràfic plurimunicipal del barranc de Barenys, i prescindir de la legislació sectorial en matèria d'aigües. En les Sentències s'afirma que no es pot incloure dins el sector l'execució d'una infraestructura supramunicipal que correspon a l'Administració competent i no als propietaris de l'àmbit.



1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL

Per dur a terme la nova ordenació de l'àmbit del ferrocarril i convertir-lo en un nou eix cívic de Salou, el primer condicionant a assumir és la presència de la infraestructura ferroviària estatal que desapareix com a tal. Per tant, convé realitzar un breu estudi d'aquesta circumstància i els efectes que pot suposar en el projecte que es pretén enfrontar.

El patrimoni de les Administracions Públiques comprèn tots aquells béns i Drets que li hagin estat atribuïts i que, atenent al règim jurídic al qual es subjectin, podran ser classificats entre béns demaniaus o de domini públic, així com béns patrimonials o de domini privat ³.

Són considerats béns demaniaus o de domini públic aquells als quals se'ls hi atribueix expressament aquesta condició mitjançant una Llei, així com també aquells que, essent de titularitat pública, es troben afectats (destinats) a l'ús general o bé a un servei públic⁴. En el mateix sentit, l'article 65 LPAP regula que l'afectació dels béns de titularitat pública es determina en funció del vincle d'un determinat bé a l'ús general o servei públic, quedant així integrat en el domini públic.

Els béns de domini públic o demanials es regeixen pels principis d'inalienabilitat, inembargabilitat i imprescriptibilitat, adequació i suficiència, aplicació efectiva, dedicació preferent davant de l'ús privatiu, diligència en l'aplicació de les prerrogatives de l'Administració garantint la seva conservació i integritat, identificació i control i cooperació i col·laboració entre les Administracions Públiques⁵.

Per la seva banda, els béns de domini privat o patrimonials són tots aquells que també són de titularitat de les Administracions públiques, però que no tenen caràcter de demanials d'acord amb els anteriors articles⁶. Els elements més característics però distintius d'aquesta categoria en comparació amb els béns demanials deriven del règim d'adquisició, administració i alienació dels béns patrimonials, una qüestió que no està permesa pel que fa als béns de domini públic que són intransferibles⁷. També s'estableix que la gestió dels béns patrimonials o de caràcter privat es basa en els principis d'eficiència i economia, eficàcia i rendibilitat en la seva explotació, publicitat, transparència, concurrència i objectivitat en l'adquisició, explotació i alienació, correcta identificació i control inventariat, i col·laboració i coordinació entre les diferents Administracions per l'optimització dels seus rendiments.

La distinció essencial entre aquestes dues tipologies de béns ve determinada, doncs, pel règim jurídic que se'ls hi atribueix pel que fa a la seva administració o gestió, i a les possibilitats de dictar actes de disposició i alienació envers els mateixos.

Pel que fa als terrenys pels quals transcorre la via ferroviària actualment existent i pendent de desmantellar, ADIF s'ha pronunciat en el sentit que la línia va ser executada a partir de successives expropiacions realitzades els anys 1862, 1890, 1941 i 1966. A més, la titularitat estatal de la línia vindria també definida per la utilitat pública que s'ha mantingut fins a principis de l'any 2020, la qual cosa determina la seva naturalesa i règim jurídic.

En l'àmbit d'actuació PMU-01, i més enllà, s'inclouen els sòls en els quals s'ubica la línia ferroviària fins avui, que només en part consten inscrits al Registre de la propietat. En aquest sentit ADIF manifesta:

- Consten inscrits els sòls expropiats per RENFE l'any 1966 (finques registrals 9898, 9896, 9892, 9900, 9894).
- Les expropiacions de 1862 i 1890 també es van inscriure i avui ho estan en favor de RENFE (finca registral 3242).
- Al 2005 es van immatricular altres adquisicions, en favor d'ADIF (finca registral 62812).

En total, dins l'actual àmbit del PMU-018 hi hauria inscrita una superfície de 28.017,48 m² i la resta seria sòl sense immatriculació registral (11.960,55 m²). Per tant, en total dins l'àmbit del PMU-01 actual hi hauria una superfície de 40.199,67 m² que seria d'ADIF (també de RENFE, però com a conseqüència d'adquisicions històriques):

Hem d'entendre que la manca de constància al Registre de la propietat de part dels terrenys prové del fet que el legislador va exigir la inscripció registral dels béns de domini públic només a partir de l'entrada en vigor de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP en endavant). La Llei estableix, en el seu article 36.1, l'obligatorietat de la inscripció en el Registre de la Propietat els béns i drets propietat de l'Administració, inclosos tant els béns patrimonials com els béns demanials. Però abans de l'entrada en vigor de la LPAP, la

normativa hipotecària (article 5 del Decret de 14 de febrer de 1947 pel que s'aprova el Reglament Hipotecari) només preveia la inscripció registral dels béns demanials com a una possibilitat, no com una obligació.

En relació als sòls que ens ocupen, i malgrat la manca d'immatriculació de part d'ells en el Registre de la Propietat, el fet que s'integrin a la xarxa ferroviària permet deduir que la seva titularitat ha de correspondre finalment a ADIF, d'acord amb la normativa que regula el sector ferroviari.

En aquest sentit, segons estableix la Disposició Addicional Primera de la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari (LSF en endavant), la titularitat de les infraestructures ferroviàries integrades en la Xarxa Ferroviària d'Interès General, fora de serveis dels ports d'interès general o de les línies o trams gestionats en règim de concessió, correspon a les entitats públiques empresarials ADIF i ADIF-Alta Velocidad, d'acord amb l'establert en el Reial Decret 15/2013 i l'Ordre PRE/2443/2013. L'article 4.1 de la mateixa norma determina que la Xarxa Ferroviària d'Interès General (XFIG en endavant) està integrada per infraestructures ferroviàries essencials pel sistema comú de transport ferroviari en tot el territori estatal o necessàries per garantir el seu correcte funcionament, com les vinculades a itineraris de trànsit internacional, d'enllaç entre comunitats autònomes i connexions i accessos als principals nuclis de població i de transport o a instal·lacions essencials per l'economia o la defensa nacional.

Per altra banda, resulta clarificador el contingut de l'article 34 del Reial Decret-Llei 4/2013, de 22 de febrer, de mesures de suport a l'emprenedor i d'estímul del creixement i de la creació de treball, que determina la transmissió a ADIF de la titularitat i l'administració dels béns que integren la xarxa ferroviària de l'Estat, és a dir, la XFIG.

«1. Las infraestructuras ferroviarias y estaciones que constituyen la red de titularidad del Estado cuya administración ADIF tiene encomendada, pasarán a ser de titularidad de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-Ley.»

Per comprovar si efectivament aquest tram de via ferroviària estaria integrat en la XFIG i, per tant, si efectivament la titularitat recauria sobre ADIF, hem de recórrer a l'article 3 del Reial Decret 15/2013, de 13 de desembre, sobre reestructuració de l'entitat pública empresarial ADIF i altres mesures urgents en l'ordre econòmic. Aquest precepte estableix que ADIF haurà de tenir un inventari dels terrenys de la seva propietat, en els qual s'inclouran els terrenys sobre els quals s'ubiquin les infraestructures ferroviàries que constitueixen la xarxa ferroviària d'ADIF segons el ja citat Reial decret-Llei 4/2013, de 22 de febrer.

Cada any es publica la Declaració sobre la xarxa ferroviària que depèn d'ADIF, i en la declaració de 2019 podem comprovar que, efectivament, el tram de la línia del ferrocarril Barcelona-València, entre el límit del terme de Salou, hi apareix inclòs. De fet, comprovem que ja les Declaracions de 2020 i 2021 hi consta únicament l'estació de Salou actual, sense que es prevegi el tram que ha passat a ser inactiu. Per tant, sembla clar que la infraestructura ferroviària seria titularitat d'ADIF.

A banda de ser de titularitat d'ADIF, els terrenys han de ser considerats com a béns demanials o de domini públic estatal ferroviari. En efecte, són béns de domini públic o demanials estatals, segons l'article 5.2 LPAP que remet a l'article 132.2 de la Constitució Espanyola, tots els que estiguin determinats com a tals per la Llei i, en tot cas, aquells que es trobin en la zona marítima- terrestre,

les platges, el mar territorial i els recursos naturals de la zona econòmica i la plataforma continental. A més, l'article 66 LPAP afegeix als supòsits d'afectació per mitjà de norma amb rang de Llei aquells que derivin d'un acte exprés dictat per òrgan competent identificant el bé i motivant el seu destí.

En el nostre cas, d'acord amb l'article 13.1 LSF, els terrenys ocupats per línies ferroviàries que formin part de la xarxa ferroviària d'interès general, més una franja de terreny de 8 metres a cada lateral de la plataforma en mesura horitzontal i perpendicular a l'eix de la línia des de l'aresta exterior de l'explanació, seran considerats zona de domini públic destinada al servei ferroviari:

«1. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.»

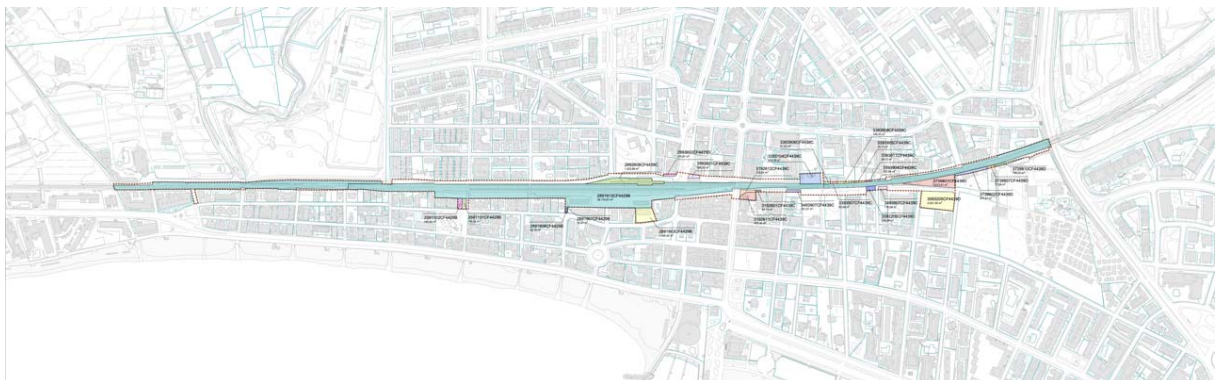
Per la seva part, l'article 27.3 LSF també afegeix que són de domini públic tots els terrenys ocupats per les línies ferroviàries.

«3. Son de dominio público todas las líneas ferroviarias, los terrenos por ellas ocupados y las instalaciones que se encuentren situadas íntegramente en la zona de dominio público.»

Així doncs, podem considerar que els terrenys pels quals discorre la línia ferroviària pel municipi de Salou, integrats fins l'any 2020 en la XFIG de titularitat d'ADIF d'acord amb l'exposat en apartats anteriors, gaudeixen de la condició de béns demaniais o de domini públic estatal i són titularitat de l'entitat pública empresarial adscrita al Ministeri de Transport ADIF, estiguin o no immatriculats en el Registre de la Propietat. Per concretar els drets i eventual transmissió d'aquests sòls, sí que serà necessari que quedin immatriculades totes les finques i així complir les exigències de la vigent LPAP i clarificar la descripció i característiques de cadascuna d'elles i el seu títol d'adquisició.

L'estructura de la propietat

L'estructura de la propietat actual respon principalment al parcel·lari d'origen ferroviari que ha quedat actualment en desús així com un mosaic de retalls de parcel·les urbanes limítrofs amb aquesta infraestructura.



Altrament i pel que fa a l'estructura cadastral el sector de planejament presenta una divisió del sòl relativament simple en la que es pot diferenciar clarament que es tracta d'un sòl urbà no consolidat

marcat principalment per la parcel·la de forma allargada propietat de ADIF i corresponent a la infraestructura ferroviària en desús.

Els terrenys inclosos dintre de l'àmbit de la modificació, de 69.976 m2 de superfície, pertanyen a varis titulars registral on el propietari majoritari és l'empresa pública Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)

En el plànol corresponent s'han transcrit els límits de cada finca, sobre el topogràfic recent que s'ha fet servir per a la redacció del Pla Parcial.

En els següents quadres es relacionen les finques incloses dins dels sectors vigents, els seus titulars i el percentatge que representen respecte a la totalitat de l'àmbit.

REF. CADASTRAL	PMU 1	PAU-S.10	ORD. DIRECTA
2190105CF4429A	65,90		
2591301CF4429A	73,45		
2591306CF4429A	31,76		
2591307CF4429A	41,10		
2591312CF4429A	153,43		
2591319CF4429B	44,07		
2591320CF4429B	39,18		
2591331CF4429B	32,73		
2591332CF4429B	25,98		
2591343CF4429B	22,69		
2591102CF4429B	195,64		
2591101CF4429B	190,54		
2891907CF4429B			15,43
2891908CF4429B			42,10
2992608CF4439C	1522,66		
2891913CF4429B	35002,64		3376,00
2891903CF4429B	1141,58		
2891902CF4429B			147,51
2993602CF4429D	105,81		
2992601CF4439C	166,03		
3192612CF4439C	215,64		
3192611CF4439C			453,36
3192601CF4439C	44,13		
3493907CF4439C	151,07		
3293104CF4439C	908,78		
3393912CF4439C		535,84	
3393906CF4439C		125,00	
3393906CF4439C		61,62	
3393907CF4439C		176,07	
3393907CF4439C		62,62	
3393908CF4439C		176,07	
3393908CF4439C		1049,76	
3393905CF4439C		614,00	
3393905CF4439C		75,11	
3393911CF4439C		333,37	

3393911CF4439C		39,25	
3392205CF4439C	133,37		30,59
3493907CF4439C	118,08		
3393904CF4439C		588,29	
3393904CF4439C		107,84	
3739801CF4439D	1572,61		
3739802CF4439D			331,92
3739807CF4439D			77,08
3739810CF4439D			159,64
3593205CF4439D			2501,00
TOTAL	41998,87	3944,84	7134,63

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ

2.1. JUSTIFICACIÓ LEGAL DEL PROCEDIMENT I CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ

MARC LEGAL

De conformitat amb l'article 94 de la vigent Llei d'urbanisme de Catalunya (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les modificacions introduïdes per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, per la Llei 2/2014, de 27 de febrer, per la Llei 3/2015, del 11 de març, per la Llei 16/2015, del 21 de juliol i per la Llei 5/2017, de 28 de març, Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, Llei 5/2020, de 29 d'abril, Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, Llei 18/2020, de 28 de desembre; d'ara endavant TRLU), el planejament urbanístic, en tant que disposició administrativa de caràcter general, té vigència indefinida, però és susceptible de suspensió, modificació i revisió.

En aquest sentit, i d'acord amb l'article 117 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (d'ara endavant RLU), s'entén per modificació del planejament general la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió, tenint en compte que la revisió del Pla comporta l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació del sòl preestablert. De la mateixa manera, l'article 6 de les Normes Urbanístiques del POUM de Salou estableix que aquest (el POUM de Salou) podrà modificar-se quan la variació d'alguna de les seves determinacions no alteri l'estructura general i orgànica del territori de manera que faci necessària una revisió global.

En el supòsit que ens ocupa, en base als objectius exposats al punt introductor de la memòria d'informació i al què a continuació es recull en la present memòria justificativa, l'abast de la modificació que es proposa no comporta una alteració que faci necessària la revisió del planejament, d'acord amb l'article 95 del TRLU i 116 del seu Reglament. En conseqüència, i de conformitat amb els objectius assenyalats en la proposta de modificació, l'objecte i abast de les determinacions contingudes en el present document comporten la necessitat de tramitar una modificació puntual del planejament general.

Segons estableix l'article 96 del TRLU, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixen a l'article 117.3 del RLU, i les particularitats establertes en el propi article 96 del TRLU i en els articles 97 a 100 del mateix text legal, en allò que els sigui d'aplicació.

TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

En quant a la tramitació de la present Modificació puntual s'estarà a allò que disposa el capítol II, del títol tercer del TRLU, sobre formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic.

Respecte de la tramitació de la modificació dels instruments de planejament urbanístic, l'article 117.3 del RLU estableix que, en aquest cas, no són obligatòries les actuacions assenyalades en els punts b) i c) de l'article 101 sobre l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana i la subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament.

Així doncs, el document es tramitarà i publicarà mitjançant el tràmit d'aprovació inicial i la corresponent exposició pública, considerant-se aquesta actuació totalment necessària pel foment de la participació dels ciutadans i ciutadanes en els processos urbanístics de planejament i gestió en garantia del principi de publicitat al qual aquests processos estan sotmesos, de conformitat amb l'article 8 del TRLU.

CONTINGUT DOCUMENTAL

L'apartat 1 de l'article 59 del TRLU estableix els documents que conformen un Pla d'ordenació urbanística municipal, i que són els que segueixen:

- a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que escaiguin.*
- b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori i, en el cas del sòl urbà consolidat, de traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament de gas i d'energia elèctrica, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis establerts pel pla.*
- c) Les normes urbanístiques.*
- d) El catàleg de béns a protegir, d'acord amb l'article 71.*
- e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.*
- f) La documentació mediambiental adequada i, com a mínim, l'informe mediambiental.*
- g) El programa d'actuació urbanística municipal, si escau.*
- h) La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social.*

Altrament, l'apartat 3 del mateix article estableix el contingut de la memòria del pla:

- a) El programa de participació ciutadana que l'Ajuntament hagi aplicat al llarg del procés de formulació i tramitació del pla per garantir l'efectivitat dels drets reconeguts per l'article 8.*
- b) La justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte, respectivament, dels articles 3 i 9.*
- c) Les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de l'obligació de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers i viatgeres.*
- d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les Administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*

estableix que la modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten increment de sòl edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús o la transformació dels usos, han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

- a. Identitat dels propietaris o titulars de drets dels darrers 5 anys.
- b. Previsió de l'execució immediata de l'actuació.
- c. Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació en termes comparatius del rendiment del planejament vigent i el planejament proposat.

La identificació dels propietaris o titulars de drets s'especifica a l'apartat "*Estructura de la propietat*" del punt 6 "*Estructura de la propietat del sòl*" de la memòria d'informació. Igualment, a aquest efecte, el document de modificació adjunta al seu document X un annex específic: "Annex II, Informació propietat del sòl" amb la informació de les finques incloses a l'àmbit de la Modificació puntual del POUM de Salou.

La previsió de l'execució immediata de l'actuació es tracta a l'apartat "*Previsió de l'execució immediata del planejament*" del punt 2.8 "*Justificació d'altres requeriments*" d'aquesta memòria justificativa.

L'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació en termes comparatius es tracta a l'apartat "*Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació*" del punt 2.8 "*Justificació d'altres requeriments*" d'aquesta memòria justificativa.

L'art. 98 del TRLU estableix que les modificacions de figures de planejament que alteren la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures o els equipaments esportius, han de justificar el manteniment de la superfície i la qualitat d'aquests sistemes. Aquesta justificació s'inclou a l'apartat "*Justificació de la projecció adequada dels interessos públics*" del punt 2.8 "*Justificació d'altres requeriments*" d'aquesta memòria justificativa.

D'altra banda, el que es tramita en la present Modificació és una modificació acotada i puntual del planejament general, amb unes determinacions concretes i limitades d'alguns dels documents que conformen el planejament que ara es modifica. En concret, es modifiquen les Normes urbanístiques i els Plànols d'ordenació, en allò que fa referència a les noves qualificacions del sòl inclòs dins de l'àmbit de la present Modificació puntual.

Aquesta Modificació incorpora una Agenda i avaluació econòmica financera de les actuacions a desenvolupar en la que es fixen els terminis màxims d'execució i s'avalua el seu cost. En aquest apartat s'inclou la separata que avalua la rendibilitat de la proposta de modificació.

Pel que fa referència a la documentació ambiental cal dir que l'article 118.4 del RLU estableix que "les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental". La Modificació puntual del POUM a l'àmbit del ferrocarril de Salou no es troba dins de cap dels supòsits determinats en l'apartat quart de la lletra a del punt 6 de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015 i les seves determinacions es refereixen exclusivament a sòls classificats com a urbans, raó per la qual no ha d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica. Malgrat això, en compliment de l'article 59 del TRLU i del 118 del RLU, la present modificació incorpora en el seu apartat V un informe ambiental que justifica que no té efectes significatius sobre el medi ambient.

La Modificació puntual del POUM de Salou a l'àmbit del Ferrocarril es troba gairebé tota ella dins de la classificació de sòl urbà no consolidat i una petita part en sòl urbà consolidat. Per aquesta raó la tramitació oportuna del present document urbanístic ha de ser la d'un informe ambiental tal i com estableix la legislació vigent, ja que la incidència respecte el temes ambientals serà mínima respecte el documents de planejament general que en el seu dia es tramità.

Aquesta Modificació puntual del POUM de Salou no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, però si suposa per al territori una implantació singular que pot generar un nombre de viatges al dia superior a 5.000, per la qual cosa, en compliment de l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada és procedent incorporar l'estudi de mobilitat generada.

Pel que fa referència a la memòria social descrita en l'apartat h de l'article 59 del TRLU, aquesta Modificació puntual s'acompanya d'una Memòria social que conté les afectacions de la present modificació en matèria d'habitatge de manera coherent amb les necessitats d'habitatge del municipi que determinen els serveis tècnics de l'Ajuntament de Salou. El POUM vigent de 2003, no incorporava una memòria social que establís una estratègia general en matèria de reserva d'habitatge protegit per al conjunt del municipi de Salou.

Aquesta Modificació Puntual incorpora també un informe d'idoneïtat comercial, que si bé, no és obligatori per llei, es considera necessari per a l'activació del que ha de ser el nou eix cívic de la ciutat de Salou.

Així doncs, d'acord amb el que estableix l'article 69 del RLU i amb l'exposat anteriorment, la present Modificació puntual de Salou es compon dels següents documents:

Documentació escrita:

- I. Memòria informativa. Documents d'informació.
- II. Memòria justificativa. Documents d'ordenació.
- III. Quadres de dades.
- IV. Normes urbanístiques.
- V. Informe ambiental
- VI. Estudi de mobilitat generada
- VII. Agenda i avaluació econòmica financera.
- VIII. Memòria social.
- IX. Annex I. Informe d'idoneïtat comercial
- X. Annex II, Informació propietat del sòl
- XI. Annex III, Relació dels drets i béns afectats

Documentació gràfica:

- Plànols d'informació:

I.1. Ortoimatge Encaix general	1/3.000
I.2. Ortoimatge Entorn de la MPOUM	1/3.000

I.3. Ortoimatge 1956	1/3.000
I.4. Ortoimatge 1973	1/3.000
I.5. Ortoimatge 1980	1/3.000
I.6. Ortoimatge 1998	1/3.000
I.7. Ortoimatge 2004	1/3.000
I.8. Ortoimatge 2005	1/3.000
I.9. Encaix Urbanistic_Centralitat Urbana	1/3.000
I.10. PDU Camp de Tarragona_Encaix General	1/20.000
I.11. Pla territorial Camp de Tarragona	1/40.000
I.12. Pla territorial Camp de Tarragona. Detall	1/20.000
I.13. Topografia i elements físics	1/3.000
I.14. Espais lliures i zones verdes	1/3.000
I.15. Equipaments	1/3.000
I.16. Estructura Viària	1/3.000
I.17. Connexions transversals	1/3.000
I.18. Mobilitat	1/3.000
I.19. Paisatge urbà	1/3.000
I.20. Seccions	1/1.000
I.21. Alçat fotogràfic	
I.22. Àmbits de planejament_el planejament derivat de l'entorn	1/3.000
I.23. Cadastre	1/3.000
I.24. Estructura de la Propietat	1/3.000
I.25. Sòl computable	1/3.000
I.26. Planejament vigent. Classificació del sòl	1/3.000
I.27. Planejament vigent. Qualificació del sòl	1/3.000
I.28. Xarxes de serveis urbans. Sanejament	1/3.000
I.29. Xarxes de serveis urbans. Clavegueram	1/3.000
I.30. Xarxes de serveis urbans. Electricitat	1/3.000
I.31. Xarxes de serveis urbans. Gas	1/3.000
I.32. Servituds. Ferroviàries i Maritimoterrestres	1/3.000
I.33. Servituds. Aeronàutiques	1/20.000

- Plànols d'ordenació:

O.1. Planejament proposat. Classificació del sòl	1:3.000
O.2a. Planejament proposat. Gestió del sòl	1:3.000
O.2b. Planejament proposat. Gestió del sòl	1:1.000
O.3a. Planejament proposat. Qualificació del sòl	1:3.000
O.3b. Planejament proposat. Qualificació del sòl	1:1.000
O.4. Proposta d'ordenació	1:2.500
O.5. Seccions transversals	1:3.000
O.6. Alçat proposat	1:3.000
O.7. Condicions generals de l'edificació	1:3.000
O.7b. Condicions generals de l'edificació. Detall	1:1.000
O.8. Alineacions i rasants	1:3.000
O.09. Ordenació física indicativa. Axonomètric	
O.10. Xarxes de serveis urbans. Abastament d'aigua	1:3.000
O.11. Xarxes de serveis urbans. Clavegueram	1:3.000
O.12. Xarxes de serveis urbans. Electricitat	1:3.000
O.13. Xarxes de serveis urbans. Gas	1:3.000

El present document raona i justifica abastament la modificació de règim, qualificacions, usos i altres paràmetres urbanístics que comporta a l'àmbit delimitat a la documentació gràfica que l'acompanya a l'àmbit del ferrocarril

En conclusió, la present Modificació del POUM de Salou té capacitat i habilitació per donar resposta a l'objectiu que interessa, d'acord amb les determinacions exposades, i està integrada per la documentació adequada a llur naturalesa i finalitat.

2.2. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

L'objectiu principal d'aquest document, és el d'establir les determinacions urbanístiques necessàries per l'execució de les actuacions residencials, que es delimiten en la present modificació puntal del POUM de Salou (a partir d'ara MPOUM), en coherència amb les principals consideracions que s'enumeren a continuació i que han de ser la base pel desenvolupament dels esmentats polígons d'actuació:

- Transformar els terrenys que ocupen les actuals vies del tren en un parc linial, un passeig arbrat, un eix cívic, i crear un nou espai de centralitat significativa per al municipi de Salou,

valorant i proposant una millora de l'entorn de l'estació de tren i la seva més adequada relació amb el conjunt urbà.

- Ordenar de forma conjunta mitjançant dos polígons d'actuació, el PAU 01 Eix cívic i el PAU 02 Brumar-Cesar, per tal que s'executi sota unes directrius d'arquitectura i projecte urbà de qualitat, en coherència amb el territori i el paisatge en el que estan implantats.

- Apostar per una mobilitat sostenible, incorporant el traçat del TRAM i el traçat de la nova Via Verda i a la vegada racionalitzar l'ordenació del sistema viari, que garanteixi l'accessibilitat al conjunt dels àmbits, minimitzant la seva superfície de sòl consumit i respectant els principals valors ambientals d'aquesta part del municipi.

- Integrar i relligar el conjunt de l'àmbit garantint les connexions transversals i de permeabilitat amb els barris de l'entorn, amb una ordenació que garanteixi el filtre visual i s'integri a l'entorn.

- Crear nous sistemes públics i optimitzar i adequar la qualitat dels sistemes públics previstos i garantir la seva obtenció per part de l'Administració.

- Ordenar aquest espai de centralitat del municipi amb una oferta generosa d'habitatges i activitat econòmica fent front i façana al nou eix cívic, que ha de passar de ser un espai on donen els darreres dels edificis a tenir un caràcter de passeig urbà, de major qualitat, amb una correcta i adequada urbanització com correspon a un veritable carrer major del municipi.

- Ajustar les edificabilitats i les densitats de tots dos polígons d'actuació, de forma que millori el balanç de la sostenibilitat social de l'actuació, incrementant l'habitatge protegit del municipi.

2.3. CONTINGUT DE LA PROPOSTA

Les determinacions de la present Modificació puntual del POUM de Salou a l'àmbit del ferrocarril es concreten en les Normes urbanístiques i en els Plànols d'ordenació, i el seu contingut correspon a la modificació de la qualificació del sòl inclosos dins del seu àmbit i a la delimitació dels de dos polígons d'actuació urbanística per la seva gestió i execució, que garanteixin l'assoliment dels objectius plantejats.

DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT

L'àmbit d'aquesta Modificació puntual del POUM de Salou se situa sobre una posició central dins de la trama urbana del municipi, tal i com figura en els plànols integrants d'aquest document.

En aquesta posició, l'àmbit de geometria allargada limita al sud amb el terme municipal de Cambrils i al nord amb l'autovia C-14, a l'est amb el teixit urbà del front marítim de la població de Salou i a l'Oest amb els teixits urbans resultats dels creixements de les darreres dècades

La superfície total de l'esmenat àmbit és de 69.774 m².



1.5. CRITERIS PROJECTUALS

Les afirmacions realitzades en la part introductòria d'aquest document es desenvolupen més extensament a continuació:

- Planejament elaborat pensant en la gestió: comporta que en els inicis del treball és del tot necessari conèixer amb profunditat, l'estructura de la propietat del sòl, ja que aquesta ha de ser la base del repartiment dels drets i deures que derivaran de l'actuació urbanística, conscients que la viabilitat econòmica de l'actuació, fixada com està per la legislació vigent la cessió de l'aprofitament urbanístic de l'actuació, ve en qualsevol cas condicionada per la interacció de tres factors bàsics: 1) Optimitzar els ingressos procedents de l'actuació urbanística; 2) Ajustar les despeses d'urbanització associades a la intervenció i que integren les següents: a) L'obra urbanitzadora interna; b) L'obra urbanitzadora de les connexions i afectacions sobre altres sistemes generals de serveis; c) Les indemnitzacions respecte les edificacions i activitats que resulten incompatibles amb el nou planejament; d) Les despeses de gestió i f) Els diferents honoraris tècnics necessaris de planificació, gestió i execució de les obres d'urbanització i 3) Minimitzar els terminis del cicle entre la inversió i el retorn d'aquesta inversió en l'actuació que es pretén executar. Aquests temes han estat de cabdal importància a l'inici del procés, a fi i efecte d'una millor redacció del document.

- Planejament elaborat pensant en la urbanització: comporta que el document no pot ser aliè de l'ordenació de l'espai públic que posteriorment en el projecte d'urbanització s'haurà de materialitzar de forma que ja el document de la modificació del POUM pel municipi de Salou haurà d'establir una prefiguració d'aquest nou espai públic tant important. La correcta urbanització i els serveis associats a la mateixa, tant pel que fa al tractament dels materials, mobiliari urbà i la vegetació, com pel que fa a la mobilitat i a l'aparcament, així com els diferents serveis afectats (aigua, clavegueram, electricitat, gas, comunicacions etc..) i al serveis de la gestió del residus urbans, seran elements que un correcte planejament ha de pensar de bon inici per no incórrer en problemes posteriors en el moment d'executar l'espai públic, conscients que la millor garantia de la qualitat urbana d'un barri està precisament en la qualitat de l'espai públic que s'executa i en aquest sentit les actuacions ja iniciades de la urbanització en el mateix barri assenyalen un correcte camí que la present Modificació del POUM haurà de seguir.

- Planejament elaborat pensant en el projecte de l'arquitectura: finalment aquest criteri respecte l'arquitectura suposa, que en el moment de la redacció de l'instrument de planejament cal trobar la justa mesura entre la garantia de la qualitat urbana d'aquells elements que han de ser invariants en l'execució posterior del projecte arquitectònic i el necessari grau de flexibilitat que tota l'atenció urbanística ha d'integrar per garantir la millor execució posterior possible, conscients que la millor normativa és aquella que estableix de manera clara les invariants de la "forma urbis" en el conjunt general i al mateix temps deixa el grau d'adaptabilitat necessari perquè el projecte arquitectònic posterior concreti i precisi aquesta mateixa forma urbana ja anunciada en l'instrument de planejament urbanístic. Fondàries, alçades, tipologies i formes, són elements que el planejament estableix amb el grau necessari i suficient per tal de poder executar de la millor forma possible el projecte arquitectònic en les fases posteriors de la seva execució, atenent en qualsevol cas el repartiment correcte en habitatges protegits, habitatges lliures i activitats econòmiques.

LÍNIES ESTRATÈGIQUES DE LA PROPOSTA

Els criteris en els que es basa la present proposta tenen l'objectiu genèric d'aconseguir un espai d'alta qualitat urbana, que incorpori els principis del desenvolupament urbanístic sostenible i estableixi les línies d'ordenació que garanteixin una correcta integració dels valors de centralitat, identitat i economia d'aquest espai. Els criteris en els que es fonamenta la present modificació puntual es poden resumir en els cinc següents:

- Centralitat urbana. La posició geogràfica del terrenys de l'entorn del ferrocarril a l'interior de la ciutat de Salou garanteixen aquesta primera condició que es converteix en criteri, en ser els espais centrals els que de millor forma han d'aprofitar l'oportunitat i privilegi de la seva posició per poder endegar la seva transformació. L'opció sobre els entorns de l'estació a la seva vegada ha de fer més fort el centre de la ciutat de Salou, per la seva condició d'afegir més qualitat a l'espai de l'entorn de forma que un nou centre, fa encara més centre aquell que ja existeix, en certa manera succeeix com el que passa amb els eixamples, entorn dels centres històrics, que lluny de desplaçar el valor de centralitat han reforçat el paper d'aquests espais que concentren la major història de la ciutat.
- Compacitat espacial. La compacitat és un principi complex de l'assentament urbà i comporta intensitat urbana en el teixit i continuïtat en l'espai públic. En la compacitat s'afavoreix l'ocupació predominant dels fronts de carrer enfront de la densitat en alçada. Amb la compacitat i la centralitat dels espais, guanya força el concepte sobre la intensitat i la densitat, entesa en un doble sentit tant quantitativa com qualitativa. La compacitat comporta també la necessitat d'establir mecanismes que garanteixin la qualitat i el confort en els nous edificis i espais que es defineixen, de forma que les noves arquitectures dels entorns de l'estació, han de fer una aposta clara sobre la qualitat de l'arquitectura i els seus espais.
- Integració patrimonial. La presència d'alguns elements del patrimoni propers a l'àmbit de la modificació li confereixen un element d'identitat singular en la ciutat de Salou que el projecte haurà de contemplar. No és tracta de grans conjunts, ni de peces molt singulars i úniques, però sí que conté el valor diferencial de la referència d'un passat històric relativament recent que cal atendre com un valor del mateix lloc en el que es projecta.

- **Diversitat funcional.** La diversitat és un indicador de qualitat de qualsevol ecosistema, i la diversitat en el món natural, es dona quan hi ha moltes espècies i molts elements de cada espècie. Aquest principi bàsic portat al nou urbanisme suposarà l'establiment de condicions que afavoreixin una quantitat significativa d'usos i tipologies en el l'espai del carrer comerç, amb diversitat tipològica des de l'habitatge lliure fins l'habitatge protegit en les seves diferents modalitats, i en la presència d'activitats no residencials ja siguin conformant carrer o en alçada, que incorporarà noves activitats econòmiques a aquest espai. La diversitat també comporta implantació de funcions públiques que abasten des dels equipaments de proximitat als equipaments de referència, o el que és el mateix, des dels equipaments veïnals fins als equipaments metropolitans.

- **Gestió possible.** El principi de la gestió possible comporta coneixement profund de la realitat que es pretén transformar, de l'estratègia que es vol aplicar i dels instruments urbanístics que s'implantaràn de forma que es donin les condicions suficients de garantia d'aconseguir els objectius que es persegueixen. La viabilitat econòmica de qualsevol actuació urbanística passa per l'equilibri de beneficis i càrregues que d'ella se'n deriven, i en aquest equilibri és necessari introduir un component bàsic, que fa referència al fraccionament possible de l'actuació general, de tal manera que no es pot pensar que una transformació complexa portarà tota ella una mateixa velocitat. Amb la gestió possible, entra amb força la idea de fraccionament de la intervenció, i amb la idea de fraccionament l'oportunitat i la homogeneïtat dels afectats de tal manera que la gestió assoleixi cotes de màxima eficàcia, aplicant dos criteris bàsics: el criteri de quantitat menor i el criteri d'homogeneïtat major, de forma que són més gestionables aquelles actuacions amb menys nombre d'agents implicats i les que incloquin al seu interior situacions més homogènies.

Relacionat directament amb els criteris anteriors, la present modificació del planejament municipal, es fonamenta en cinc principis bàsics:

- El principi de centralitat urbana, té per objecte atorgar significació i referència al conjunt de Salou. Els espais centrals, en les ciutats concentren adjectius que parlen d'identitat, de cultura, de significació... espais de relació i intercanvi. En aquest sentit, entenem, també, que l'àmbit de les antigues vies del ferrocarril és, ara, un territori d'oportunitat. Tant per la seva grandària com per la seva posició estratègica dins el conjunt del teixit urbà de la ciutat, ofereix la possibilitat de poder donar resposta a la intensitat dels canvis i problemàtiques que afecten a la ciutat contemporània. La condició de centralitat urbana finalment confereix a l'espai la condició de pertinença a un territori més ampli i general del conjunt de la ciutat, on hi ha cobertura de serveis i dotacions que serien forçosament necessàries en un espai autònom i segregat de la ciutat, de tal manera que l'aportació que la present modificació realitza en termes de construcció d'espai públic, es sumen als existents en l'entorn, tot configurant una nova realitat urbana més complexa, de més qualitat i de major confort.

- El principi de compacitat urbana té per objecte garantir un espai socialment cohesionat, físicament ben relacionat i urbanísticament integrat al conjunt de la ciutat de Salou. L'actuació que s'estén en els entorns de l'estació ferroviària ha de suposar l'oportunitat de completar el procés de reconversió i transformació de tot aquest espai ferroviari per conferir noves condicions d'hàbitat residencial i d'activitat econòmica. La compacitat urbana té per objectiu garantir la continuïtat de l'espai carrer, estenent i acompanyant el passeig i el recorregut peatonal sobre

els tres elements preeminents del lloc: el nou eix cívic, la nova plaça de l'estació i els petits parcs i placetes adjacents.

- El principi d'integració patrimonial, és una aposta clara per la identitat d'aquest espai i del conjunt de la ciutat de Salou. Malgrat que no existeix cap element del patrimoni dins de l'àmbit delimitat, la presència d'alguns elements dins o en el seu entorn com la Torre Vella o l'Església Santa Maria del Mar, emplaçades molt prop d'aquest àmbit recorden la pertinença a un espai amb tradició dins de la ciutat i per tant la necessitat de la seva correcta integració en el procés de transformació urbanística que es planteja i que suposa incorporar els elements i construccions del passat amb la nova arquitectura moderna que se'n derivarà de la transformació.

- El principi de diversitat funcional ha d'atorgar al nou emplaçament les condicions que garanteixin la relació i l'intercanvi entre els seus residents i d'aquests amb la resta del municipi. La diversitat funcional que incorpora la mixtura tipològica en l'habitatge i l'escala en l'equipament, ha de garantir la plena integració dels nous residents i les funcions diversificades d'atenció social, cultural, educativa, etc... i a la vegada ha d'afavorir la implantació de les altres activitats que fan ciutat i que incorporen llocs de treball al teixit residencial. El comerç i el terciari en les seves diferents cares ha d'estar present en la nova ordenació d'aquesta modificació puntual. En aquest cas la major diversitat incorpora com objectiu la major qualitat i la major barreja d'usos i funcions, defugint del monocultiu residencial.

- El principi de la gestió possible té per objecte garantir la consecució del objectius que es persegueixen, i en aquesta garantia cal cercar els instruments més idonis que permetin una transformació seqüencial dels sòls compresos en la present modificació puntual, atenent a la diversitats de funcions, propietats, propietaris i processos que en el mateix son presents. En el conjunt de la transformació, hi ha també un determinat model respecte l'estratègia de la construcció del procés de formació de la urbs cívica. La construcció seqüencial, històrica o dels nous models de transformació processual, i amb un major grau d'autonomia en la individualitat de l'activitat, està molt més propera al procés del temps de ciutat històrica, a la varietat d'operadors i de promocions, i a un temps que no té una localització geogràfica determinada, sinó que actua en funció de les necessitats i de les oportunitats, sense que això suposi renúncia al control i determinació del objectius del be comú, amb l'establiment de les accions necessàries d'estímul i iniciativa pública allà on la iniciativa privada té més difícil l'accés, ja sigui per viabilitat econòmica, per la producció immobiliària o pel fraccionament de la propietat del sòl.

CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ QUE ES PROPOSA

Les necessitats derivades de la transformació de l'àmbit dels entorns del ferrocarril, avalen la Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou, com a una proposta racional i lògica d'utilització del sòl.

Les solucions proposades en el present document es relacionen a continuació, agrupades en tres grans conjunts de decisions: 1) l'ordenació urbanística, 2) els instruments de gestió i 3) el principi d'adaptabilitat en l'ordenació i les noves arquitectures de l'ordenació.



1. L'ordenació urbanística

L'ordenació urbanística del present document de planejament estableix un model de proposta que modifica les determinacions del POUM. La nova regulació dels terrenys inclosos dintre de l'àmbit d'aquesta modificació s'adequarà en funció dels tres nivells que a continuació es detallen i que de forma gràfica s'adjunten en els plànols de proposta. La solució, es centra principalment en tres qüestions bàsiques de la proposta: en primer lloc la configuració d'un nou espai central significat per la presència d'un eix cívic, un nou parc lineal; en segon lloc la distribució de la mobilitat amb una aposta clara per la pacificació i per la mobilitat saludable, i en tercer lloc el desenvolupament de les opcions sobre el model residencial que garanteixi en qualsevol cas un alt nivell de qualitat de l'arquitectura.

La configuració d'un nou lloc central

La construcció d'un nou eix cívic com a parc lineal ha de suposar l'oportunitat de redefinir les relacions d'aquest espai amb el seu entorn, en primer lloc per la possibilitat de disposar d'uns espais oberts i al servei de tothom en el que poder estar, localitzar espais d'oci i lleure, espais de comerç, un espai d'identitat col·lectiva de Salou. La nova plaça de l'estació i l'eix cívic han de possibilitar unes noves interaccions que converteixin aquest espai en un lloc de relació amb el seu entorn, i en especial a aquelles àrees properes i avui separades per la infraestructura del ferrocarril, com són els habitatges que queden a banda i banda del ferrocarril.

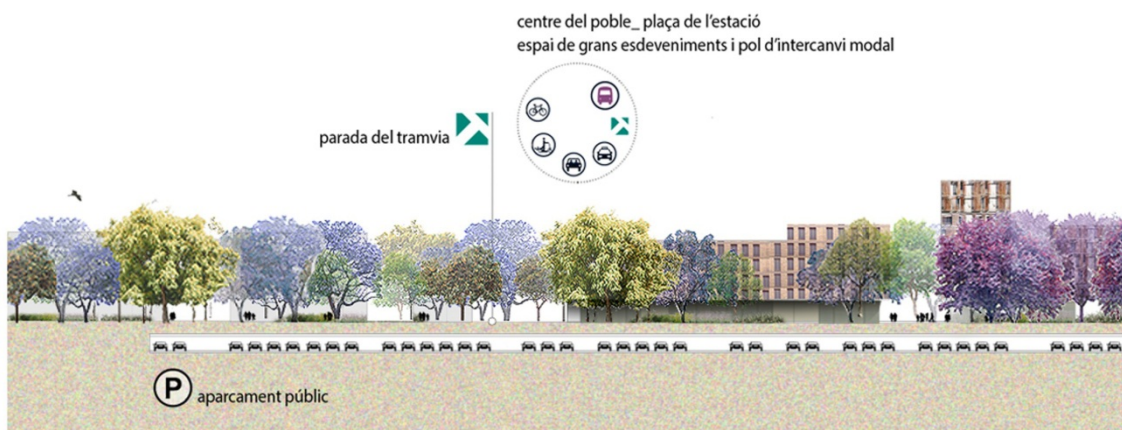
El traçat de l'Eix Cívic fa un escàner integral de la població en el sentit de que es succeeixen situacions i estructures molt diverses. L'Eix creua un territori amb àmbits diferents i teixits poc homogenis entre sí, però sempre en una posició central respecte el desplegament de l'estructura urbana de la població. La proposta d'ordenació urbana pel nou passeig és doncs diversa en el tractament de l'espai per be que unitària i sistèmica respecte les condicions de continuïtat dels itineraris peatonals i en bicicleta

Es tracta de tenir un nou passeig de més de dos quilòmetres de longitud, el més llarg i continu de Salou, que relacionarà el cor de la ciutat i la creuarà de punta a punta. El seu caràcter serà canviant en funció de les característiques del teixit urbà on s'insereix. Entre la Torre Vella i l'església de Santa Maria del Mar, on hi ha l'estació històrica, es proposa un espai- plaça central, amb un aparcament soterrat d'uns 500 vehicles i nous equipaments al servei de les funcions centrals. A ponent i fins a la plaça de la Província l'espai disponible permet configurar nous

edificis d'habitatges que creïn una façana urbana que prolongui les funcions comercials i terciàries del centre. Mes cap a llevant, passat el mercat, el passeig formarà part d'un entorn vegetal ja ara consolidat.

LA PLAÇA DE L'ESTACIÓ:

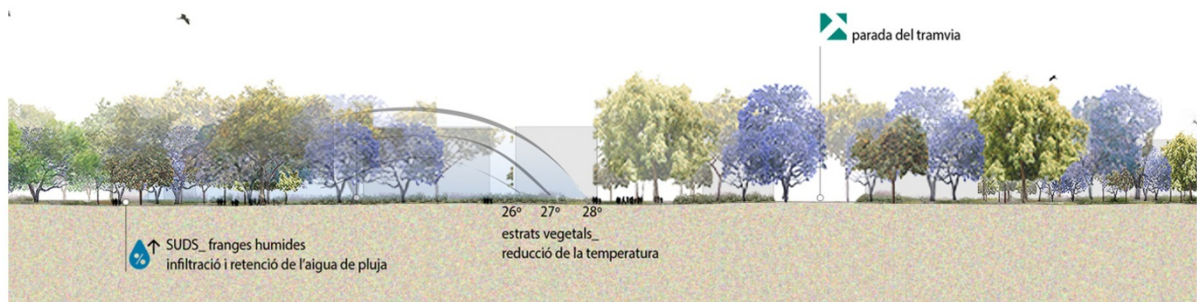
Es reforça i s'amplia el nucli comercial a l'entorn del carrer Barcelona entre el casc antic i el mercat municipal en la perspectiva de la formació d'una illa de vianants des de la plaça Mossèn Muntanyola fins la plaça Sant Jordi. Es multipliquen les connexions a peu i les cruïlles comercials. Es proposa substituir l'efecte tap de l'escola existent per un nou equipament que permeti una connexió pel centre entre la Torre Vella i els carrers de la l'Església i la biblioteca. El nou eix cívic és en aquest punt central de plataforma única, una eix cívic que s'eixampla i forma un espai-plaça vegetada que dona continuïtat a l'eix cívic com a parc línia i que a la vegada permet ser un lloc de trobada i reunió. Es preveu aquí l'estació o parada central del tram o en el seu cas facilitats per a les parades dels transports públics de superfície.

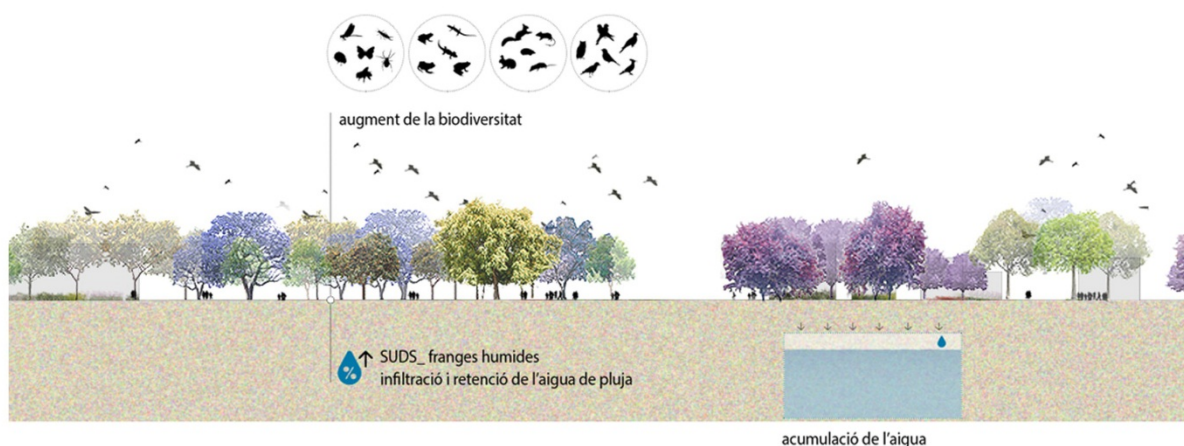




UN NOU PASSEIG CENTRAL:

Al llarg de gairebé tot l'àmbit, entre el camí e la Mata fins el carrer de Berlín és possible construir un passeig de més de 1.500 metres de longitud i de 21.5 metres d'amplada mínima, amb espai central de 8.5m de reserva pel tram o transport col·lectiu, 2.5 per al pas de la via verda i la resta per a espai de vianants i espais vegetats. Aquest passeig tindrà un aparcament soterrat i lineal capaç per més de 500 turismes en una sola planta des del qual es produiran eventualment els accessos a les places soterrades d'aparcament dels edificis que a la banda mar es formaran integrats i respectuosos en alçada i distàncies respecte el seu entorn. Així es facilita una nova façana urbana amb activitat comercial al pla del terra a la banda mar en continuïtat total pels vianants.





EL PARC DE LA CRUÏLLA:

Poc després del Passatge de Brumar, l'Eix Cívic, en sentit Tarragona inicia un suau arc vers l'interior apuntant Vila-seca. En aquest punt es proposa un nou parc triangular, que unirà la part de dalt de l'Eix Cívic i la de baix. Un nou parc que bifurca l'Eix Cívic en dues parts fins arribar a l'autovia Reus-Tarragona. La part de dalt donarà continuïtat al transport col·lectiu, la via verda i el passeig peatonal i es preveu la localització d'una nova parada del transport col·lectiu. La part de baix, en canvi, es preveu que puguin tenir mobilitat rodada que connecti el carrer de Berlín amb l'autovia Reus-Tarragona.

La desaparició de l'efecte barrera del ferrocarril permetrà establir un eix vertical inèdit unint el carrer Berlín, recte fins a mar, amb la plaça Francesc Macià, la qual actua de ròtula d'accés al gran complex cívic i d'equipaments municipals interiors (ajuntament, auditori, centre cívic, escoles, parcs d'esdeveniments cívics...). Aquest eix haurà d'ajudar decisivament a la millor articulació de les parts de la ciutat pensant amb els seus habitants permanents.

Davant el nou parc ens trobem amb la configuració d'una nova illa, que respectant les edificacions de l'entorn, desenvoluparà un programa d'equipament comunitari en la planta baixa. D'aquesta manera l'equipament també estarà vinculat directament al parc.



Un nou sistema viari que aposta per la mobilitat saludable

La definició dels espais lliures relacionats anteriorment comportarà l'ordenació d'una nova estructura de la mobilitat que aposta clarament per la pacificació de la totalitat dels espais destinats al sistema viari excepte els espais de comunicació vertical que han de permetre la connexió d'ambdós costats del nou eix cívic.

Aquesta nova mobilitat saludable, a peu, es complementarà amb la realització de dues noves connexions, per una part s'incorpora i s'integra en el projecte l'espai per la nova via verda, una nova connexió amb bicicleta que lligarà amb els municipis veïns i també, s'incorpora al projecte de l'eix cívic l'execució d'un nou espai per al pas del tramvia que comunicarà també amb els municipis veïns i ajudarà a disminuir el volum de transit rodat a la ciutat.

Un model residencial amb un alt nivell d'adaptabilitat i qualitat

En la modificació puntual i pel que fa a les disposicions propositives generals respecte la nova arquitectura, es relacionen a continuació els criteris que han de servir per la configuració de les noves arquitectures que en resulten de la present modificació puntual. Aquestes fan referència al carrer com principal element d'urbanitat; l'establiment d'una diversitat tipològica en les noves construccions; l'esmicolament de la promoció i la definició d'un principi de flexibilitat en l'ordenació.

L'execució d'aquesta significativa edificabilitat que en resultaran de la present modificació puntual, requereix igualment una normativa flexible, que garanteixi els elements invariants de l'ordenació en la seva fase de planejament i doni un cert grau de llibertat a la nova arquitectura, conscients que sempre el bon exercici projectual ha de comportar una millora substancial de l'ordenació final establerta. Així doncs, la normativa que acompanya aquesta modificació puntual, presenta algunes definicions noves i nous paràmetres per la regulació d'aquesta arquitectura, que incorpori la idea de forma de ciutat que es pretén cercar i també la idea de contingut social que aquesta mateixa arquitectura ha d'exercir. Els criteris bàsics que donen la pauta per regular la nova edificació es poden resumir en quatre grans apartats o principis, que es consideren fonamentals per la construcció d'aquesta proposta:

La façana contínua i diversa com a principal element d'urbanitat

La modificació puntual fa una aposta clara i decidida per la “projectació del carrer” i en especial per la configuració de plans continus de façanes, en les seves diferents formes com element central de la nova vida col·lectiva del conjunt de l’ordenació. Fronts de carrers on domina la continuïtat del pla de la façana i sobre el que principalment aboquin les estances principals dels habitatges, una continuïtat que no haurà de ser homogènia, sinó que haurà d’incorporar elements de diversitat en el conjunt en coherència amb el teixit urbà de l’entorn que l’envolta. Ha de ser volgutament un alçat amb vibració en la mida de la façana, amb una part comuna en la planta baixa i en la part central del tronc de l’edifici, però que incorpori variables en les plantes d’acabament dels edificis, amb una presència significativa de l’espai obert de terrassa associat a l’habitatge, que pugui gaudir de la posició privilegiada en la que estaran ubicats aquests habitatges.

I els carrers es conformaran d’alineacions que en aquest cas seran obligatòries per definir ja en l’acte del planejament la forma del nou eix cívic al que donen front.



La diversitat tipològica de les noves edificacions.

Pel que fa als tipus d’edificis a localitzar en l’àmbit de la modificació puntual, en la present modificació puntual en l’ordenació es preveu bàsicament una diferenciació tipològica de forma que coexisteixin dos tipus edificatoris de naturalesa diversa, que possibiliten la implantació de models diferents d’habitatge en coexistència amb habitatges més tradicionals. La classificació tipològica s’estableix en funció del paper que ha d’exercir la nova arquitectura en el conjunt ordenat i amb la voluntat d’oferir unes orientacions generals que serveixin de guia per la construcció dels diferents projectes arquitectònics. Es cerca construir un espai divers i de qualitat en l’arquitectura, en consonància amb la importància del lloc significatiu de la ciutat.

Els edificis d’extensió urbana en barra

Són edificis d’alçades consonància amb els espais que defineixen. La seva funció es acompanyar al carrer i oferir una escala més domèstica de la proposta. Es situen majoritàriament en la façana mar de l’àmbit de la modificació i completant fronts d’edificacions, en les que l’ordenació regula la seva potencial nova edificació sobre cada

illa. La seva alçada majoritària es situa entre la planta baixa i 4 plantes pis i la planta baixa i 5. Els edificis d'extensió urbana en barra es corresponen amb les claus 11ec1, 11ec2, 11ec3, 11ec5 i 11bc6.

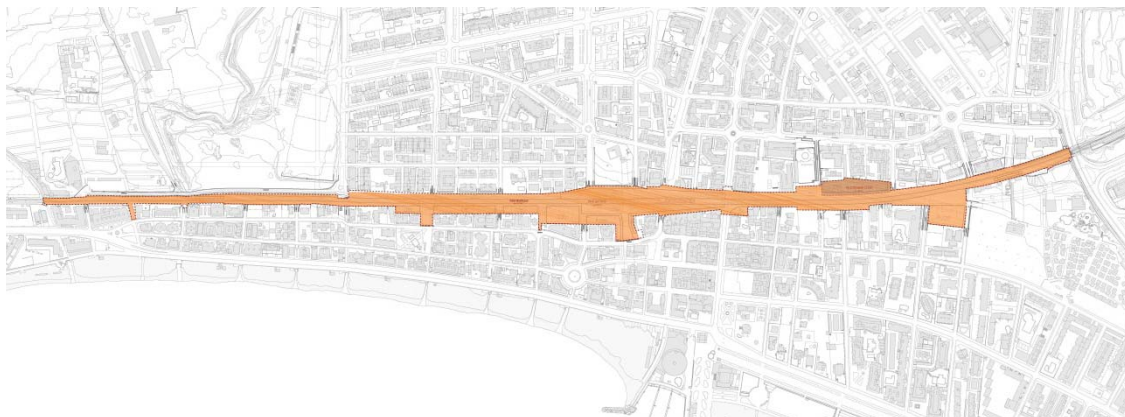
El volum singular

Correspon a les illes de major fondària, amb una disposició de volums més flexible i que incorporen edificis de major alçada. La seva major alçada i la seva identificació en els plànols d'ordenació serveixen per assenyalar una especial significació de l'espai, mantenint amb els edificis situats a l'altra part de l'eix cívic un diàleg formal d'arquitectures de major alçada que signifiquen per la seva part la importància del lloc central en el que estan ubicats. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la qualificació 11ec4 i 11ec7.



2. Els instruments de gestió i execució necessaris per a la transformació de l'àmbit

Les propostes relacionades en els apartats anteriors es materialitzaran amb el desplegament de la present modificació puntual mitjançant la delimitació de dos polígons d'actuació, atenent a la finalitat de cadascun d'ells i el que s'estableix a l'article 18 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana. Així, tots dos es poden considerar actuacions de nova ordenació de les zones i els sistemes, la qual cosa comporta un lleuger increment del sostre residencial i la transformació de l'ús de part del sostre existent. Els dos àmbits, Polígon d'Actuació Urbanística PAU 01 Eix Cívic i Polígon d'Actuació Urbanística PAU 02 Brumar- Cesar es delimiten sobre sòls que tenen condició d'urbà no consolidat.

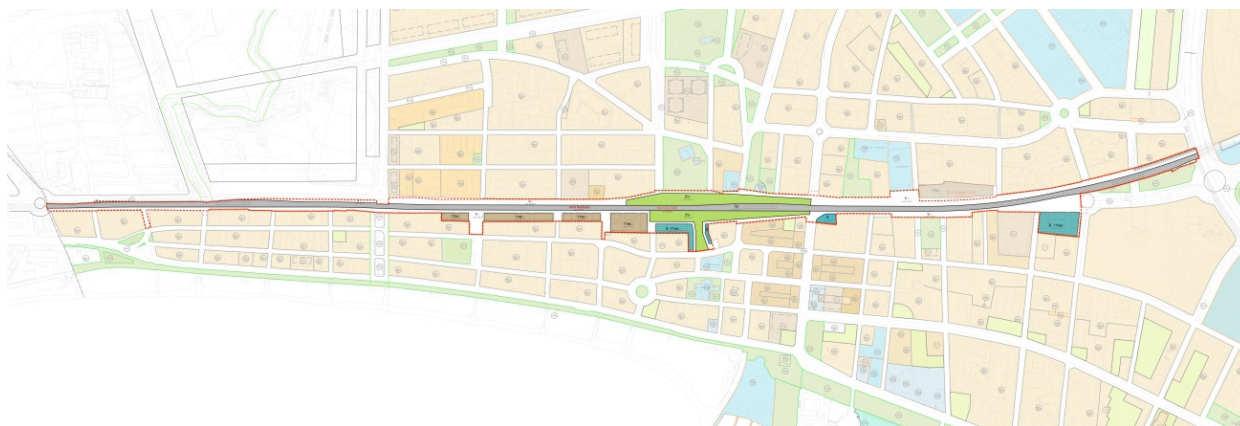


En tots dos polígons es proposa una nova ordenació de les zones i els sistemes amb l'objectiu de

millorar la configuració de l'espai lliure previst, així com la de l'equipament públic i l'obtenció de major dotació de sistemes i una millor connexió de l'àmbit amb el seu entorn, la qual cosa comporta un increment del sostre i la transformació de l'ús de part del sostre vigent.

L'àmbit, els objectius, les condicions d'ordenació i sistema de gestió de cada Polígon d'Actuació són els que es relacionen a continuació:

- PAU 01 Eix Cívic



Àmbit:

El polígon d'actuació PAU 01 es delimita en el plànol de qualificació i gestió del sòl d'aquesta modificació puntual del POUM i té una superfície de 64.976 m². El sòl computable a efectes d'aplicació dels coeficients d'edificabilitat és de 48978 m², ja que dins del polígon d'actuació hi ha 15.998 m² que són sòl de domini públic ferroviari que, com a tals, no atorguen dret a aprofitament urbanístic; la seva inclusió en el Polígon ho és als únics efectes de facilitar la gestió del conjunt dels terrenys i preveure el seu tractament com a sistema de comunicacions públiques, mantenint el seu valor diferenciat de la resta de l'àmbit.

Objectius:

La naturalesa d'aquest Polígon d'Actuació Urbanística és la d'una actuació d'urbanització i el seu objectiu és reordenar aquesta peça de sòl, amb la finalitat d'aconseguir un nou Eix Cívic per la ciutat de Salou. Aquesta reordenació es determina a partir d'un conjunt d'accions que han de facilitar el seu encaix amb la nova ordenació d'aquest espai central de Salou:

- Millorar la integració de l'àmbit al teixit urbà de l'entorn, creant una àrea de centralitat significativa pel municipi de Salou, valorant i proposant una millora d'aquest espai central del municipi.
- Crear nous sistemes públics i optimitzar i adequar la qualitat dels sistemes públics previstos i garantir la seva obtenció per part de l'Administració.
- Transformar la condició de ruptura i separació en una sutura i integració urbana dels teixits

residencials que aquí donen, històricament separat per la infraestructura ferroviària, però que ara, un cop el traçat del ferrocarril ha permès alliberar aquets sòl cal aprofitar per aconseguir un espai d'una alta qualitat urbana.

- Ordenar la configuració de l'aprofitament de forma que es garanteixi una bona qualitat del conjunt edificat i particularment dels habitatges.

- Finalment, l'ordenació resultant de la present modificació puntual, ha de garantir la potencial implementació d'una nova infraestructura ferroviària, aquesta cop amb la modalitat de tramvia, que continuï garantint la interconnexió entre els diferents assentaments d'aquesta part del territori català

Condicions d'ordenació, edificació i ús:

L'ordenació s'ajustarà al que s'estableix en els plànols d'ordenació de la present modificació puntual del POUM de Salou: es substituiran les edificacions existents i les noves edificacions s'executaran dins dels gèlbers màxims que estableix les normes urbanístiques d'aquesta modificació puntual.

Els sòls que es qualifiquen de zona s'ajustaran a les condicions que es regulen per les zones següents

L'ordenació s'ajustarà al que s'estableix en els plànols d'ordenació de la present modificació puntual del POUM: es substituiran les edificacions existents i les noves edificacions s'executaran dins dels gèlbers màxims que estableix les normes urbanístiques d'aquesta modificació puntual.

Els sòls que es qualifiquen de zona s'ajustaran a les condicions que es regulen per les zones següents

- Zona de blocs aïllats. Nova edificació codi 11ec

Dins de l'anterior zona i atenent a l'ordenació establerta per cada unitat de zona de la modificació puntual i segons els diferents tipus de sostres o usos assignats per aquest planejament s'identifiquen les següents subzones:

- Subzona 11ec1. Destinada a habitatge lliure/hoteler
- Subzona 11ec2. Destinada a habitatge lliure /hoteler
- Subzona 11ec3. Destinada a habitatge lliure /hoteler
- Subzona 11ec4. Destinada a habitatge lliure/hoteler
- Subzona 11ec5. Destinada a habitatge protegit/equipament públic
- Subzona 11ec7. Destinada a habitatge lliure i protegit/equipament públic

Superfície total polígon	64.976 m ²	
SÒL PÚBLIC TOTAL	56.235 m²	86,55%
Sistema d'espais lliures. Zones verdes. codi ZV	9.270 m ²	14,27%
Sistema d'equipaments comunitaris. Codi 9	637	0,98%

Sistema de comunicacions públiques. codi Cp	17.695 m ²	27,23%
Sistema de comunicacions. Viari. codi V	28.633 m ²	44,07%
SÒL PRIVAT TOTAL	8.741 m²	13,45%
Zona de blocs aïllats. Espai central. codi 11ec	5.074 m ²	7,81%
Equipaments comunitaris / Zona de blocs aïllats. Espai central	3.667	5,64%
Dades edificabilitat i habitatges		
Edificabilitat màxima	32.272 m² st	
Edificabilitat no residencial	4.213 m ² st	
Edificabilitat residencial	28.059 m ² st	
Edificabilitat HPO règim genèric	8.418 m ² st	30%
Edificabilitat habitatge lliure	19.641 m ² st	70%
Nombre habitatges total	306 Ut	
nombre HPO règim genèric	99 Ut	
nombre habitatge lliure	207 Ut	

El planejament vigent delimitava el PAU01 Eix Cívic com a un Pla de Millora Urbana on no es quantificaven ni els sistemes ni les zones i es deixava obert a les necessitats futures de la ciutat. En conseqüència, no és possible fer una comparativa de l'increment d'aprofitament o de sistemes del nou PA amb el PMU del POUM vigent.

Condicions de gestió i execució:

El Polígon d'Actuació Urbanística s'executarà pel sistema d'expropiació

Els terminis seran els que es determini al pla d'etapes.

El projecte d'urbanització haurà de tenir en compte les determinacions del projecte que es redacti per a tot l'àmbit de la modificació.

- PAU 02 Brumar- Cesar



Àmbit:

El polígon d'actuació PAU 02 es delimita en el plànol de qualificació i gestió del sòl d'aquesta modificació puntual del POUM de Salou i té una superfície de 3.455 m². El sòl computable a efectes d'aplicació dels coeficients d'edificabilitat és de 3.422 m², ja que dins del polígon d'actuació hi ha 33 m² que són sòl de domini públic ferroviari que, com a tals, no atorguen dret a aprofitament urbanístic; la seva inclusió en el Polígon ho és als únics efectes de facilitar la gestió del conjunt dels terrenys i preveure el seu tractament com a sistema de comunicacions públiques, mantenint el seu valor diferenciat de la resta de l'àmbit.

Objectius:

La naturalesa d'aquest Polígon d'Actuació Urbanística es la d'una actuació d'urbanització i el seu objectiu és reordenar aquesta peça de sòl, amb la finalitat d'aconseguir un nou Eix Civic per la ciutat de Salou. Aquesta reordenació es determina a partir d'un conjunt d'accions que han de facilitar el seu encaix amb la nova ordenació d'aquest espai central de Salou:

- Millorar la integració de l'àmbit al teixit urbà de l'entorn, creant una àrea de centralitat significativa pel municipi de Salou, valorant i proposant una millora d'aquest espai central del municipi.
- Optimitzar i adequar la qualitat dels sistemes públics previstos i garantir la seva obtenció per part de l'Administració.
- Ordenar la configuració de l'aprofitament de forma que es garanteixi una bona qualitat del conjunt edificat i particularment dels habitatges.
- Finalment, l'ordenació resultant de la present modificació puntual, ha de garantir la potencial implementació d'una nova infraestructura ferroviària, aquesta cop amb la modalitat de tramvia, que continuï garantint la interconnexió entre els diferents assentaments

d'aquesta part del territori català

Condicions d'ordenació, edificació i ús:

L'ordenació s'ajustarà al que s'estableix en els plànols d'ordenació de la present modificació puntual del POUM de Salou: es substituiran les edificacions existents i les noves edificacions s'executaran dins dels gàlibs màxims que estableix les normes urbanístiques d'aquesta modificació puntual.

Els sòls que es qualifiquen de zona s'ajustaran a les condicions que es regulen per les zones següents

- Zona de blocs aïllats. Nova edificació codi 11bc

Dins de l'anterior zona i atenent a l'ordenació establerta per cada unitat de zona de la modificació puntual i segons els diferents tipus de sostres o usos assignats per aquest planejament s'identifiquen les següents subzones:

- Subzona 11bc6. Destinada a habitatge lliure i protegit

Superfície total polígon	3.455 m ²	
SÒL PÚBLIC TOTAL	757 m²	21,91%
Sistema d'espais lliures. Zones verdes. codi ZV	m ²	
Sistema de comunicacions públiques. codi Cp	m ²	
Sistema de comunicacions. Viari. codi V	757 m ²	21,91%
SÒL PRIVAT TOTAL	2.698 m²	78,09%
Zona de blocs aïllats. Espai central. codi 11bc	2.698 m ²	78,09%
Dades edificabilitat i habitatges		
Edificabilitat màxima	6.404 m² st	
Edificabilitat no residencial	1.912 m ² st	
Edificabilitat residencial	4.492 m ² st	
Edificabilitat HPO règim genèric	1.348 m ² st	30%
Edificabilitat habitatge lliure	3.144 m ² st	70%
Nombre habitatges total	49 Ut	
nombre HPO règim genèric	16 Ut	
nombre habitatge lliure	33 Ut	

El percentatge de cessió a l'Administració actuant serà del 10% de l'aprofitament que assenyala el POUM més el corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que resulta de la present modificació puntual respecte l'anterior aprofitament urbanístic.

Condicions de gestió i execució:

El Polígon d'Actuació Urbanística s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El percentatge de cessió d'aprofitament a l'Administració actuant serà del 10% de l'aprofitament que assenyalava el POUM més el corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que resulta de la present modificació puntual respecte l'anterior aprofitament urbanístic que és, en termes d'edificabilitat, de 757 m² de sostre residencial i de 1165 m² de sostre d'activitat econòmica. Aquests valors es justifiquen als punts “*Reserves per a sistemes urbanístics i justificació del compliment de l'article 98 TRLU*” i “*Deure de cessió d'aprofitament*” de l'apartat 2.8 “*Justificació d'altres requeriments*” de la memòria justificativa de la present modificació.

La cessió d'espais lliures en compliment dels estàndards per l'increment de sostre que es proposa és de 0 m²sòl. Aquest valor es justifica al punt “*Reserves per a sistemes urbanístics i justificació del compliment de l'article 98 TRLU*” de l'apartat 2.8 “*Justificació d'altres requeriments*” de la memòria justificativa de la present modificació.

Tant el deure de cessió d'aprofitament com l'increment d'estàndards d'espais lliures, d'acord amb la disposició addicional segona del TRLU, es podran substituir pel seu valor econòmic en el tràmit de la llicència d'edificació.

3. La regulació de les qualificacions del sòl i el principi d'adaptabilitat en l'ordenació

La present Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística de Salou, qualifica el sòl en sistemes i zones utilitzant o concretant les previstes pel Pla d'Ordenació Urbanística de Salou i que es relacionen més extensament en apartats posteriors d'aquesta mateixa memòria. No obstant això cal esmentar dues singularitats que presenten les qualificacions. En primer la permissibilitat de preveure en el subsòl de l'eix cívic el sistema d'aparcament compatible amb la funcionalitat del sistema afectat sense delimitar-ne una qualificació precisa; i en segon lloc la regulació adaptativa pel que fa a les condicions d'ordenació de les zones. Pel que fa a l'aparcament en subsòl, l'article 35 del TRLU 1/2010 estableix el següent:

Compatibilitat entre sistemes urbanístics públics i qualificacions d'aprofitament privat

2. El planejament urbanístic pot preveure que el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública es destini a usos diferents dels atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema. Aquesta compatibilitat d'usos diferents només pot comportar una qualificació urbanística d'aprofitament privat en subsòl si el planejament urbanístic ordena nous sistemes urbanístics, no previstos en el planejament urbanístic anterior, que no són exigibles en compliment dels estàndards mínims establerts per la legislació urbanística o pel planejament urbanístic general. En el cas del sistema viari, la qualificació urbanística d'aprofitament privat del subsòl només es pot admetre si l'esmentat sistema no és part de la xarxa que estructura el teixit urbà o la trama urbana.

D'acord amb l'anterior, en la present modificació puntual s'estableix que en determinades parts del sistema viari, sistema d'espais lliures o sistema de comunicacions públiques, es pugui destinar el subsòl a aparcament tant de caràcter públic o mitjançant concessió administrativa, que podrà ser objecte de finca/s independent/s mitjançant previsió en fase d'execució de la MPOUM.

La determinació que es proposa en l'ordenació d'aquesta modificació puntual va avalada fonamentalment per dues raons:

1) La primera es correspon amb els nous sistemes urbanístics, no previstos en el planejament urbanístic anterior, que no són exigibles en compliment dels estàndards mínims establerts per la legislació urbanística o pel planejament urbanístic general com és el sistema de comunicacions públiques.

2) En el segon cas, el potencial aprofitament del subsòl de l'espai viari, verd o de comunicacions públiques ha de facilitar la funcionalitat de l'aparcament que ha de servir a les arquitectures, ja que permetrà resoldre l'aparcament en una gran peça de sòl, alliberant així la major part del terrenys per poder-los destinar principalment a la mobilitat peatonal i en bicicleta.

A més, la proximitat del mar suposa que el nivell freàtic estigui a un nivell elevat, la qual cosa dificulta la construcció de soterranis

Altrament el mateix citat article 35 al seu apartat 3 estableix el següent:

3. El planejament urbanístic pot qualificar com a sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, de les edificacions de nova construcció o del vol o del subsòl dels immobles, per raó de la necessitat d'implantació d'equipaments comunitaris, com també per a facilitar l'accés dels vianants als sistemes viari i d'espais lliures. L'obtenció d'aquests sistemes es pot dur a terme per expropiació si l'immoble afectat no és part d'un polígon d'actuació urbanística que prevegi la cessió gratuïta del sistema.

Aquesta determinació rau en la voluntat de consolidar uns equipaments públics en les plantes baixes de les edificacions identificades amb el codi 91/11ec5 i 94/11ec7 que puguin oferir les funcions públiques necessàries a l'àmbit i vingui a cobrir en part el destí dels sòls d'equipament a espais lliures del lloc: per una altra part aquesta determinació ve avalada pel sistema de gestió d'expropiació en que el propietari serà el propi Ajuntament de Salou.

Aquestes reserves, a més de tenir una superfície superior a la peça existent, una d'elles té una millor posició dins el municipi, una posició central entre la Torre Vella i l'església Santa Maria del Mar; i una configuració molt més adaptable (en una sola planta que en facilita la utilització).

Pel que fa al grau d'adaptabilitat de l'ordenació la present modificació puntual ordena el sòl en base al sistema d'ordenació volumètrica de configuració flexible conscients que entre el projecte de l'ordenació urbanística i el projecte de l'arquitectura sempre es necessari establir un suficient grau d'adaptabilitat per tal que el projecte pugui perfeccionar i precisar l'ordenació establerta pel planejament. Per tal d'aprofundir en aquesta flexibilitat d'ordenació de l'edificació, però fixant aquelles condicions que es consideren imprescindibles per aconseguir la imatge urbana desitjada, aquesta modificació puntual determina la posició de les edificacions definint alguns paràmetres específics, que complementen el ja establerts al POUM:

Pel que fa a l'ordenació de l'edificació es defineixen els següents conceptes:

a) Unitat de zona (UZ): Correspon a la superfície compresa dins de cadascuna de les illes delimitades en la present Modificació puntual del POUM, sobre la que es poden situar els aprofitaments o drets resultants de les unitats de gestió delimitades.

b) Edificabilitat de màxima (EM): Correspon al sostre permès per a cada unitat de zona, diferenciant el sostre destinat a usos residencials -especificant si es tracta de sostre destinat a habitatges protegits o lliures- i el sostre destinat a usos no residencials.

c) Nombre màxim d'habitatges (NMH): Correspon a les unitats d'habitatges que s'estableixen per cada unitat de zona, diferenciant el dels habitatges lliures, dels protegits, ja siguin en règim concertat, règim protegit genèric o protegit específic.



d) Perímetre regulador de planta (PRP): Correspon a la línia envoltant en planta, que es defineix gràficament per cada unitat de zona o illa, on es pot situar l'edificació. El perímetre regulador equival a l'ocupació màxima en cada unitat de zona

El perímetre regulador de la planta baixa i a les plantes pis, s'estableix als plànols d'ordenació d'aquesta modificació. En el cas de la planta baixa es correspon amb el 100% de la qualificació del sòl excepte la separació respecte les parcel·les veïnes que s'assenyala en el plànols d'ordenació. El perímetre regulador de les plantes pis, inclou el vol potencial que la MPOUM admet en les diferents unitat de zona delimitades en la present MPOUM.

El perímetre regulador de la planta soterrani, baixa i de les plantes pis sempre es refereix a la unitat de zona.

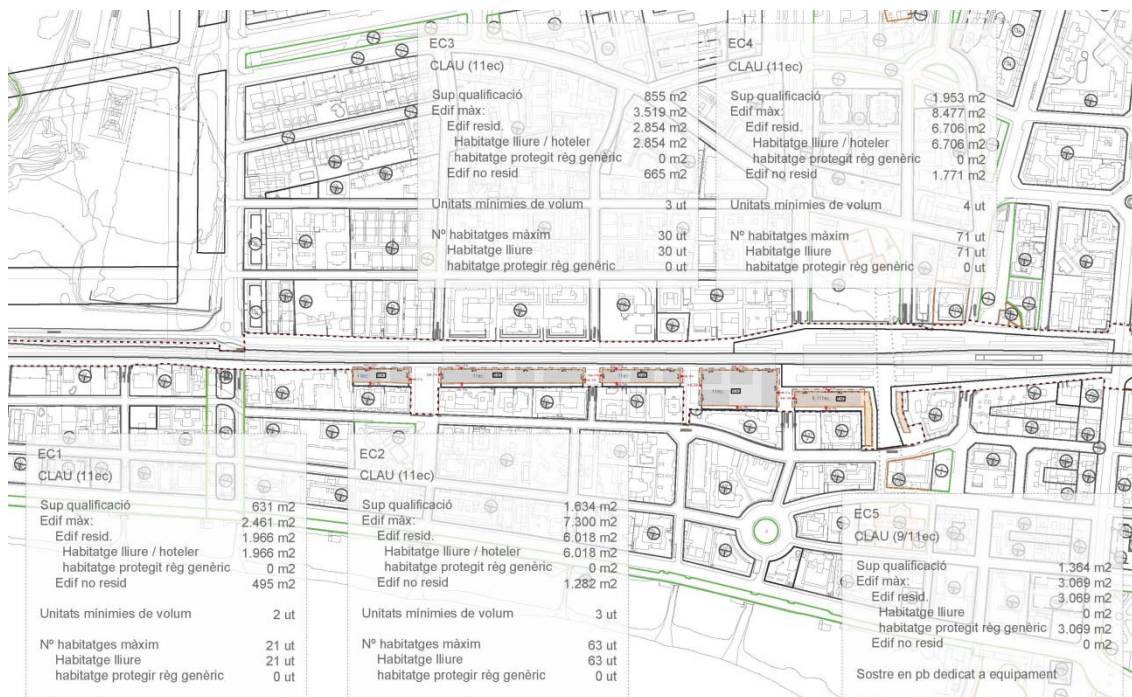
El perímetre regulador assenyalat per les plantes pis en el plànols d'ordenació, d'acord amb el s'estableix a l'article 58.3 del TRLU sobre la possibilitat d'establir alternatives d'ordenació es podrà ajustar amb la llicència d'edificació sempre i quan es respecti el següent:

- Es mantindran les alineacions assenyalades en els plànols d'ordenació.
- Es respectaran les edificabilitats que finalment s'assignin per cada unitat de zona en el projecte de reparcel·lació.
- Es respectaran les alçades màximes assenyalades en el plànol d'ordenació en els fronts dels diferents carrers.

L'ocupació en planta soterrani podrà ser del 100% de la unitat de zona delimitada en la present modificació puntual del POUM.

e) Nombre mínim d'unitat de volum en una unitat de zona. Per cada unitat de zona s'estableix un nombre mínim d'unitat de volum amb la finalitat de garantir una diversitat de volumetries i evitar una certa uniformitat formal de tot el conjunt que no és pròpia dels centre històrics que

mantenen una unitat en el conjunt, però una diversitat en cada una de les seves parts. Les unitats de volum mínimes s'estableixen en els plànols d'ordenació i en les NNUU d'aquesta MPOUM. La dimensió màxima en longitud d'una unitat de volum serà de 60 mts i la separació mínima entra cada unitat de volum, inclòs voladissos serà de 8 mts.



g) **Localització relativa de l'edificació:** Correspon a la posició de l'edificació dins de la unitat de zona i es regula a través de l'alineació del carrer o sistema d'espais lliures o de la parcel·la. Aquesta alineació s'estableix en els plànols d'ordenació i serà obligatòria per les edificacions. Aquesta determinació comporta que l'edificació s'ha de situar sobre la línia assenyalada en els plànol d'ordenació encara que non l'ocupi en la seva totalitat.

h) **Espai lliure de parcel·la:** Correspon a l'espai de parcel·la que aquesta modificació del POUM estableix que no pot ser ocupat per la planta baixa o per les plantes pis, segons s'assenyala en els plànols d'ordenació.

També tindrà la consideració d'espai lliure de parcel·la, aquell espai no ocupat, en planta baixa o en plantes pis, per la concreció de l'ordenació volumètrica que es projecti.

L'espai lliure de parcel·la en planta baixa podrà utilitzar-se amb les finalitats següents:

1. Per a la ubicació dels accessos generals de l'edifici, ja siguin de vianants al vestíbul general, o de vehicles a l'aparcament comunitari excepte les illes que tinguin accés directe des de l'aparcament soterrat.
2. Com un espai comunitari al servei de la comunitat de propietaris o un espai privatiu al servei en el cas que s'adjudiqui individualment a alguna propietat privada com per exemple la de les activitat de la planta baixa o altres que no siguin de caràcter mancomunitat al servei de la comunitat de propietaris.
3. L'espai lliure de parcel·la podrà ser ocupat per la planta sotterrani, respectant en

qualsevol cas el límit d'edificació respecte la línia ferroviària.

L'espai lliure de parcel·la que no tingui tanca i/o estigui obert al viari o espais lliures, tindrà un tractament i acabats en coherència la mateix espai públic al que complementa.

i) Les tanques de l'espai lliure de parcel·la, en el cas que siguin admeses, s'ajustaran al següent:

Es podran admetre tanques d'alçada màx. 2,00 m com a màxim 1 massisses o calades).

No s'admeten e tanques ni divisòries que compartimentin l'espai lliure dels edificis.

S'admeten tanques situades als extrems dels espais lliures interiors i entre els edificis limitant l'espai lliure comunitari.

j) Perfil regulador (PFR): Correspon a la línia envoltant de les plantes pis definida en l'alçat o en les seccions, a les que s'haurà d'ajustar el projecte arquitectònic. El perfil regulador es defineix per a cada un dels fronts edificatoris, a partir de l'aplicació de l'alçada reguladora màxima d'un front determinat en el seu punt d'aplicació.

El perfil regulador diferencia entre el perfil per la planta baixa i les plantes pis.

El perfil regulador s'entén sempre com a màxim, però no obligatori.

k) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima (ARM): El nombre màxim de plantes es defineix gràficament en els plànols d'ordenació per a cada un dels fronts edificables i fa referència a la planta baixa i plantes pis.

L'alçada reguladora màxima s'estableix en funció del nombre de màxim de plantes que es reproduceix a continuació:

Planta baixa	4,50 mts
Planta baixa més 1 planta pis	8,00 mts
Planta baixa més 2 planta pis	11,00 mts
Planta baixa més 3 plantes pis	14,00 mts
Planta baixa més 4 plantes pis	17,00 mts
Planta baixa més 5 plantes pis	20,00 mts
Planta baixa més 6 plantes pis	23,00 mts
Planta baixa més 7 plantes pis	26,00 mts
Planta baixa més 8 plantes pis	29,00 mts

l) Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima: Correspon al punt de la rasant de l'alineació de l'edificació sobre el que s'aplica l'alçada reguladora màxima (ARM) prevista al punt anterior, i serveix per definir el perfil regulador de cada illa o conjunt edificat.

L'alçada reguladora màxima es correspon amb la cara superior del darrer forjat de la última planta pis.

L'alçada reguladora màxima per a les unitats de zona s'amidarà des de la rasant de l'alineació del front edificat als punts d'aplicació fixats gràficament als plànols d'ordenació per a cada tram

de façana o conjunt edificat d'acord amb les normes del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

m) Cota de la planta baixa. La cota de la planta baixa es situarà en coherència amb la cota del carrer al que fa front, situant el paviment entre 0,30 m per damunt o 0,30 m per sota de la rasant de vial, en els punts de major i menor cota, respectivament.

n) Alçades lliures mínimes. Aquesta modificació puntual del POUM fixa les següents alçades lliures mínimes per als diferents tipus d'ús i planta:

- 2,50 metres per a l'ús d'habitatge.
- 4,50 metres per a ús comercial, oficines, cultural, esportiu, educatiu o sanitari-assistencial en planta baixa.

o) Cossos i elements sortints. Aquesta modificació puntual del POUM es remet a les definicions i condicions establertes als articles corresponents del POUM. Tots els vols admesos en la present MPPOUM es grafien en els plànols d'ordenació per a cada unitat de zona o illa. La dimensió màxima serà la que s'assenyala en els plànols d'ordenació i es situaran a una alçada no inferior a 4,00 mts respecte la rasant del carrer o espai lliure de parcel·la.

p) Entrades d'aparcament. Les entrades als aparcaments en la planta soterrani s'efectuarà des de l'aparcament públic per a totes les unitats de zona amb façana a l'aparcament soterrat sota l'espai públic,

r) Cobertes. Per damunt l'ARM de la darrera planta pis es permet:

- La coberta terminal de l'edifici que serà plana.
- Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada màxima de 60 cms.
- Les baranes de les façanes anterior i posterior i, si s'escau, del patis interiors i de separació entre terrats amb una alçada màxima de 2,00 mts, amb un màxim de 1,40 mts massís i la resta calat
- Els badalots d'accés als terrats amb una alçada màxima de 4,2 metres per a qualsevol element que el composi.
- Els elements tècnics de les instal·lacions, sense més limitació d'alçada que la que imposi la seva funcionalitat.
- L'ús de la coberta serà privatiu o comunitari i sobre la mateixa es podrà ubicar piscines

4. Al respecte de les condicions d'ús, s'admeten:

Planta Baixa

S'admetran els usos que estableix el POUM vigent en l'article 62 MP 54:

Comercial, oficines, bar, restauració, recreatiu, activitats musicals (de les quals només s'admetrà: bar musical, restaurant musical, karaoke, sala de festes amb espectacle i concerts d'infància i joventut.), dotaciona, educatiu, cultural, sanitari assistencial i esportiu.

La superfície dels locals no serà inferior a 60 m² útils

A les plantes baixes de l'edificació no s'admeten usos residencials excepte pel que fa als espais destinats als accessos comunitaris dels habitatges. Aquests elements computaran com a sostre residencial.

Per a les unitats de zona 9/11ec5 i 9/11ec7 s'identifiquen gràficament als plànols d'ordenació la posició de l'àmbit destinat a equipament que li correspon a la planta baixa. Aquest àmbit podrà ajustar-se en el projecte arquitectònic sempre que es mantingui una configuració adequada. Aquest ús es podrà desenvolupar en conjunt associat amb la planta altell.

Plantes pis

L'ús principal a les plantes pis és l'habitatge plurifamiliar. S'admet també l'ús residencial allotjament comunitari (turístic-hoteler) on es permeti l'habitatge lliure, ús d'oficina, sanitari assistencial amb 200m²

Planta soterrani

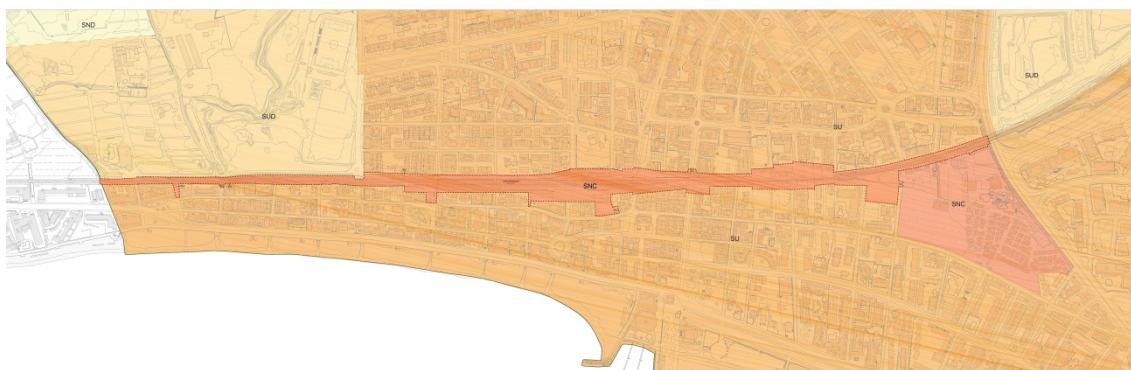
Els usos en la planta soterrani resten restringits als d'aparcament o magatzem.

Els usos comercials en format de mitjà i gran establiment que poguessin donar-se per raó de la superfície comercial prevista en alguna de les zones d'aquesta Modificació puntual del POUM, estaran subjectes a la legislació sectorial vigent al moment d'atorgament de la corresponent llicència de l'activitat.

Finalment en les NNUU de la present modificació puntual s'estableix la regulació pel que fa als usos permesos en cada unitat de zona; el que és més significatiu és la prohibició dels usos residencials en les plantes baixes excepte pel que fa als espais destinats als accessos comunitaris dels habitatges.

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

La Modificació puntual del Pla D'Ordenació Urbanística Municipal de Salou a l'àmbit del ferrocarril manté les classificacions vigents a l'àmbit, majoritàriament classificat com a Sòl Urbà No Consolidat i una petita part com a Sòl Urbà Consolidat.



QUALIFICACIÓ DEL SÒL

La present Modificació puntual del POUM qualifica el sòl en sistemes i zones utilitzant o concretant

les previstes pel Pla D'Ordenació Urbanística Municipal de Salou (veure plànols d'ordenació O.4. Proposta d'ordenació i els quadres d'aquest document relatiu al planejament proposat).



SISTEMES

Els sistemes previstos per aquesta Modificació puntual i els codis identificatius dels mateixos són els següents:

- Sistema de comunicacions públiques, codi Cp

Comprèn els espais reservats per a l'adequat funcionament del transport públic, ja sigui pel pas del futur tramvia o per busos. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi Cp. Els sòls qualificats com a sistema de comunicacions públiques tenen una superfície de 17.695 m² (un 27,64% del total de l'àmbit).

Es tracta d'una franja allargada en contacte amb l'actual infraestructura del ferrocarril. Aquesta franja, acompanya tot el recorregut de l'Eix Cívic d'elles, amb una secció de de 8,5 metres d'amplada que s'eixampla en tres punts en els que està previst que podria haver una para del futur tramvia.

Els sòls de sistemes qualificats com a tals que han de permetre el desenvolupament de l'Eix Cívic i es consideren una reserva a futur i s'urbanitzaran amb els mateixos criteris que l'espai lliure confrontant i s'incorporaran a aquest mentre no es destinin al seu ús definitiu.

- Xarxa viària, codi V

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a carrers d'ús peatonal, via verda i puntualment a vialitat rodada, que han de permetre la connexió entre les diferents parts de l'àmbit delimitat i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau V amb una superfície de 32.076 m² (un 50,64% del total de l'àmbit). Tot i que el plànol de proposta d'ordenació, indicativament, diferencia les àrees completament peatonals, la via verda i les àrees de prioritat invertida, en quan a la qualificació, totes formen part del sistema viari deixant que sigui el posterior projecte d'urbanització qui determini definitivament els usos permesos.

Indicar també que sota el sòl qualificat tant de sistema de comunicacions públiques com de zona verda o vial, des de el carrer Barcelona fins al Torrent de Barenys estarà permès l'aparcament en subsòl, que podrà ser objecte de finca/s independent/s mitjançant previsió en fase d'execució de la

MPOUM

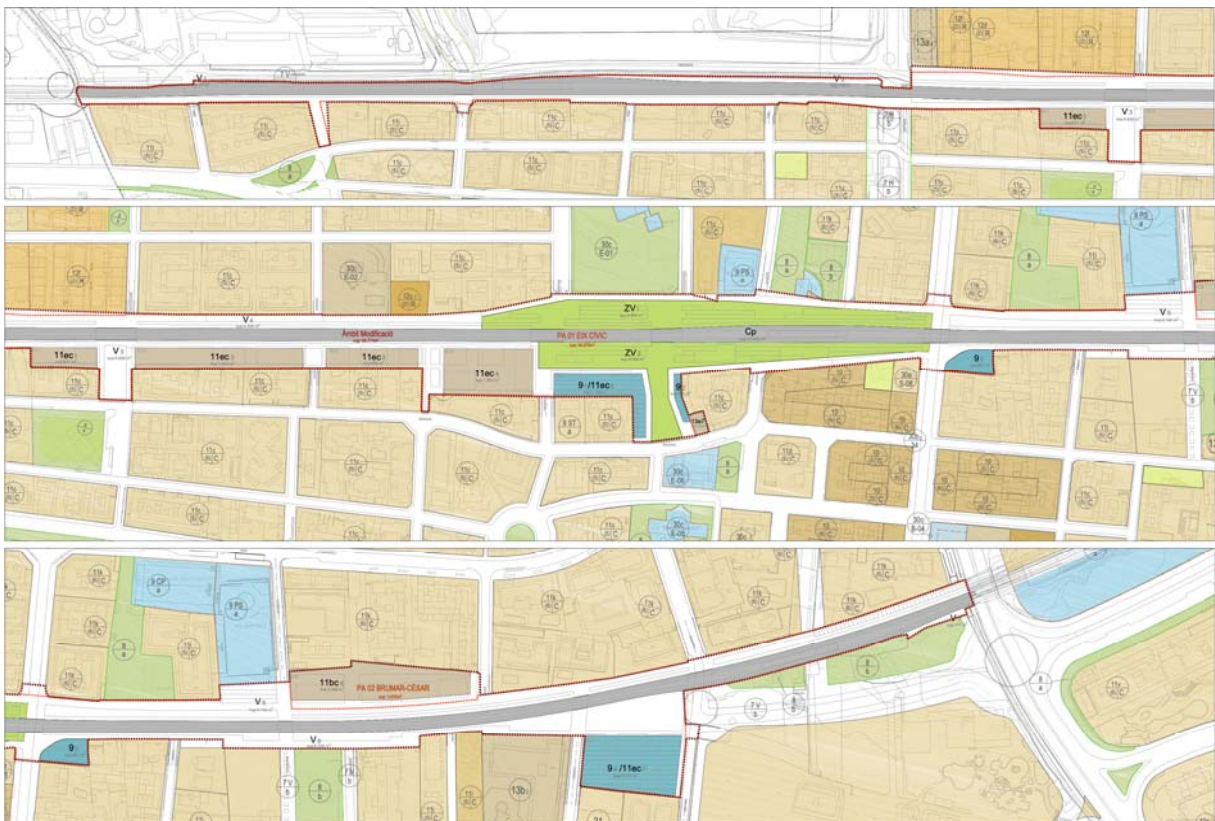
- Sistema d'espais lliures. Zones verdes, codi ZV

Compren aquells sòls que, localitzats estratègicament dins l'àmbit, permeten estructurar una xarxa de zones verdes urbanes interrelacionades a través de l'ordenació de l'Eix Cívic, però també en el sentit perpendicular. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final del teixit urbà. Els sòls destinats per aquesta Modificació puntual del POUM de Salou a sistema d'espais lliures s'identifiquen en els plànols de qualificació del sòl amb la clau ZV. Els sòls així qualificats tenen una superfície de 9.270 m² (un 14,63% del total de l'àmbit).

- Sistema d'equipaments comunitaris, codi 9

La present modificació qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris, codi 9, segons possibilita l'article 34.3 RLU, la planta baixa de la unitat de zona en la part central i en l'extrem dret de l'àmbit. Aquestes es qualifiquen amb doble codi urbanístic 91/11ec5 i 94/11ec7 preveient que la seva edificació correspondrà a aprofitament privat en plantes pis i a equipament de caràcter públic en la seva planta baixa.

En relació a aquest sostre, segons es recull a l'article 81.3 RLU, l'edificabilitat del sistema d'equipaments comunitaris de titularitat pública no té la consideració de sostre edificable als efectes de determinar els estàndards mínims per a sistemes.



Proposta qualificació del sòl

ZONES

• Zona de blocs aïllats. Nova edificació, codi 11ec i 11bc

Comprèn el sòl d'aprofitament privat de nova edificació en el qual aquesta correspon al tipus d'ordenació per volumetria específica amb concreció de volum específic amb ordenació flexible. Es destinarà a acollir usos residencials i altres usos compatibles amb l'ús residencial. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 11ec i 11bc. Els sòls qualificats com a zona subjecta a volumetria específica nova edificació tenen una superfície de 3.667m² (un 5,79% del total de l'àmbit).

Indicar, com s'ha especificat al punt anterior, que en una de les unitats de zona així qualificades, la situada al centre i a l'extrem est de l'àmbit, es preveu la doble qualificació urbanística codi 91/11ec5 i 94/11ec7, preveient que la seva edificació correspondrà a aprofitament privat en plantes pis i a equipament de caràcter públic en la seva planta baixa.

Per tal de determinar el nombre màxim d'habitatges potencial en aquesta zona d'aprofitament s'ha pres el criteri de dividir el sostre total màxim privat a la zona per el mòdul de 109 m²st/habitatge resultant un total de 355 habitatges. D'aquesta manera s'obté un mòdul de sostre residencial / habitatge de 91,69 m². Tot i això, atès que hi ha diferents tipologies de règim, el mòdul del sostre protegit que es proposa és lleugerament inferior al mòdul del sostre lliure. S'utilitza un mòdul de 85m² per l'habitatge protegit i de 95m² per l'habitatge lliure.

• Zona d'edificació segons volumetria específica. Subzona, codi 13e7

Aquesta qualificació rau en una única parcel·la, del carrer Valencia 24 que es troba dins de la modificació, però fora dels polígons d'actuació. Tal i com indica el planejament vigent en el seu "article 230. Subzona13e7", comprèn el sòl d'aprofitament privat d'edificació existent segons cadastre, on queda prohibida qualsevol tipus d'ampliació. Concretament diu:

Condicions de parcel·la:

- 1- La superfície de l'àmbit és l'existent de 148m², segons cadastre.
- 2- El front mínim de la parcel·la és l'existent

Condicions de l'edificació:

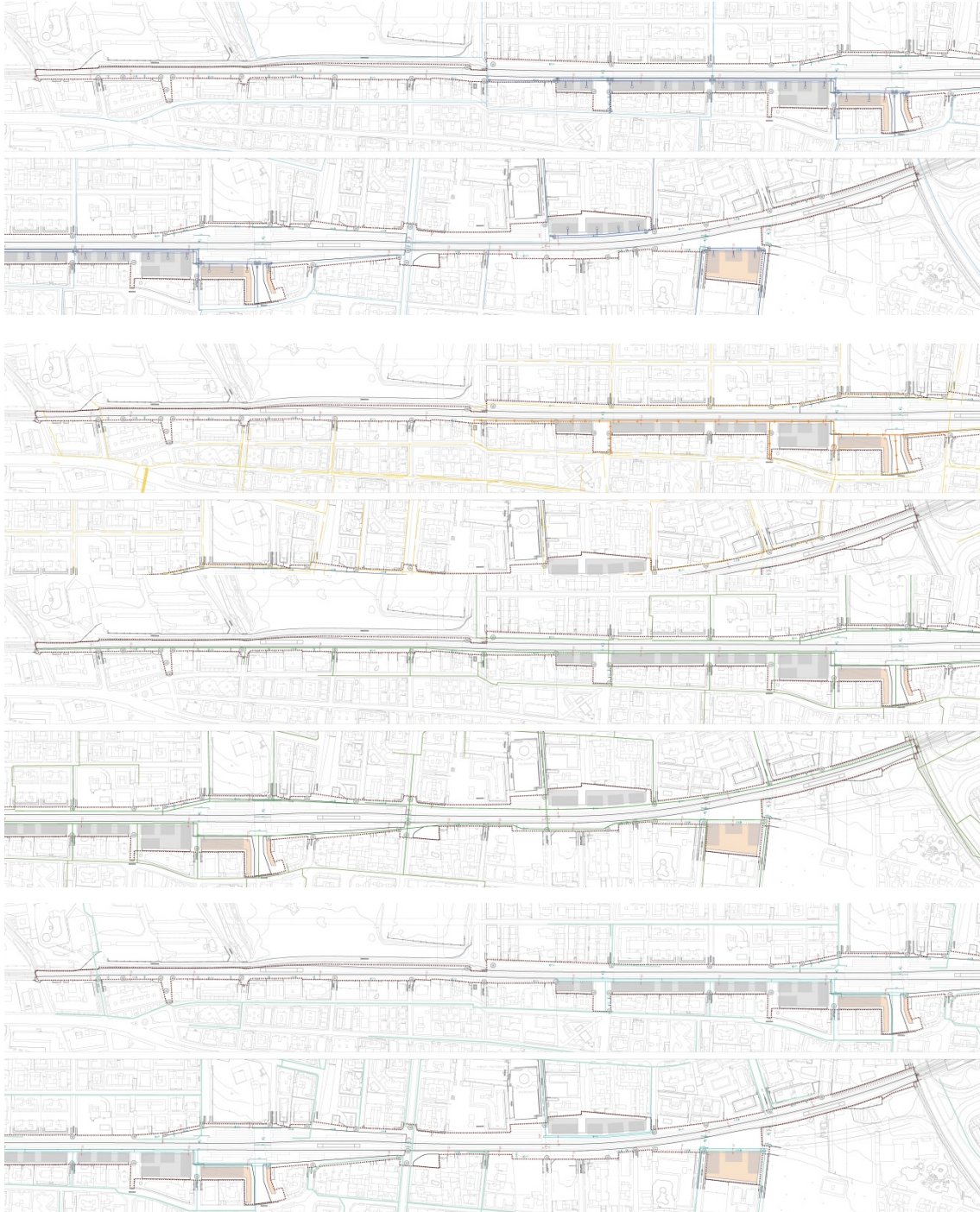
- 3- El sostre màxim és 146m². (pb 73 m² + p1 73 m²).
- 4- L'ocupació màxima total sobre la parcel·la és 73 m²
- 5- L'alçada màxima de l'edificació és la de l'edificació existent.
- 6- El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és pb +1
- 7- Les separacions mínimes a façana i veïns son les de l'edificació existent

Condicions d'ús:

- 8- S'admet com a ús principal l'habitatge unifamiliar

CRITERIS D'URBANITZACIÓ I XARXES DE SERVEIS

Aquest document incorpora la informació recollida sobre les xarxes de serveis existents, i la proposta de les xarxes bàsiques.



Proposta xarxa d'infraestructura

Els projectes d'urbanització que es redactin, inclouran tant les obres corresponents a l'àmbit del polígon com les obres d'urbanització de connexió del polígon amb les xarxes existents.

També podran redactar-se projectes d'urbanització per fases d'execució, sempre que siguin

funcionalment compatibles amb la resta. A tal efecte, qualsevol determinació que contingui cada una de les fases haurà de justificar el càlcul de xarxes i la bona connexió amb fases ulteriors.

Els projectes d'urbanització que es redactin utilitzaran els materials i elements homologats per l'Ajuntament de Salou.

2.4. PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Com s'ha exposat amb anterioritat, respecte de la tramitació de la modificació dels instruments de planejament urbanístic, l'article 117.3 del RLU estableix que en aquest cas no són obligatòries les actuacions assenyalades en els punts b i c de l'article 101 del mateix RLU sobre l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana i la subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament.

2.5. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

Respecte a la justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte del planejament que ara es tramita, cal esmentar el següent:

a) La Modificació que ara es tramita és coherent amb el concepte de desenvolupament sostenible contingut en l'article 3 del TRLU i, de forma més particular, en els seus punts 1 i 2:

1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

b) La Modificació que ara es tramita s'ajusta a les directrius per al planejament urbanístic contingudes en l'article 9 del TRLU i, de forma més particular, en els seus punts 1, 3, i 7, que es reproduïxen a continuació. Altrament, els apartats 4, 5, 6 i 8 del mateix article no són d'aplicació en aquest cas ja que fan referència a qüestions que no s'afecten en la present Modificació puntual (relació amb plans sectorials de gestió de riscos, àrees de pendent superior al 20%, urbanització de terrenys forestals o paisatgístics cremats, avaluació d'impacte ambiental, exercici d'activitats econòmiques, etc...):

1. Les Administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les

determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.

3. El planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis, i ha d'incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.

7. Les Administracions urbanístiques han de vetllar perquè la distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusti a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat.

La present Modificació compleix amb els principis anteriors ja que es redacta respectant el seguit de criteris ja esmentats en els antecedents i que a continuació s'invoquen:

- Incorporar mesures específiques per tal de garantir la qualitat de vida, la sostenibilitat ambiental i la preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.
- Utilitzar racionalment el territori i el sòl com a recurs natural no renovable;
- Fomentar la compacitat a la ciutat i evitar la dispersió en el territori;
- Afavorir la cohesió social disposant l'habitatge protegit prop dels punts de centralitat de la ciutat i barrejats amb el teixit residencial de mercat lliure;
- Minimitzar l'impacte de la mobilitat generada;
- Aprofitar les infraestructures, serveis i dotacions existents, sense perjudici de la seva ampliació o renovació en cas de resultar-ne necessari; i
- Garantir la qualitat, quantitat i funcionalitat dels sistemes d'espais lliures.
- Incrementa el nombre d'habitatges i el d'habitatges protegits respecte el planejament vigent fins una densitat raonable amb la capacitat del territori, optimitzant l'ús del sòl i incrementant els percentatges de sòl de sistema d'espais lliures i equipaments.

2.6. MESURES ADOPTADES PER FACILITAR L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

L'actual legislació urbanística a Catalunya (la Llei d'urbanisme de Catalunya i el seu corresponent Reglament), estableix la necessitat de justificar en la memòria dels documents de planejament urbanístic general les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible.

La present Modificació puntual és coherent amb els principis i objectius de la Llei 9/2003, de 13 de juny de la mobilitat, pel que fa a l'aplicació de mesures per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible. La mateixa Llei estableix que la mobilitat sostenible és aquella que se satisfà en un temps i amb un cost raonables i que minimitza els efectes negatius sobre l'entorn i la qualitat de vida de les persones.

Els objectius generals que inspiren la Llei de la mobilitat i que la Modificació puntual integra, fan referència al següent:

- a) Integrar les polítiques de desenvolupament urbà i econòmic i les polítiques de mobilitat de manera que es minimitzin els desplaçaments habituals i es garanteixin plenament l'accessibilitat als llocs de treball, a les residències i als punts d'interès cultural, social, sanitari, formatiu o lúdic, amb el mínim impacte ambiental possible i de la manera més segura possible.
- b) Planificar la mobilitat prenent com a base la prioritat dels sistemes de transport públic i col·lectiu i altres sistemes de transport de baix impacte, com els desplaçaments a peu, amb bicicleta i amb altres mitjans que no consumeixin combustibles fòssils.
- c) Promoure i protegir els mitjans de transport més ecològics, entre els quals els de tracció no mecànica, com anar a peu o amb bicicleta, d'una manera especial en el medi urbà, i desincentivar els mitjans de transport menys ecològics.
- d) Disminuir la congestió de les zones urbanes per mitjà de mesures incentivadores i de foment de l'ús del transport públic i per mitjà d'actuacions dissuasives de la utilització del vehicle privat als centres de les ciutats.

Els anteriors criteris i objectius estan plenament integrats en la present Modificació puntual en la mesura en que la mateixa estableix un conjunt de criteris, objectius i solucions generals coherents amb les de la Llei de la mobilitat, com són els següents:

- La present Modificació representa una clara millora en la mobilitat tant interna com de l'àmbit en relació al seu entorn i a la ciutat, al relligar les diferents tipologies de circulacions que pugui generar o rebre amb els teixits que l'envolten:
 - Fa una aposta clara per la qualitat de l'espai carrer, prioritzant la circulació pacificada a través del nou Eix Cívic i espais lliures per tal d'afavorir els desplaçaments a peu i en bicicleta.
 - Es reserva una franja qualificada com a sistema de comunicacions públiques per al transport col·lectiu ja sigui en bus o per al pas del nou tramvia.
 - Es reserva també una franja per al pas de la via Verda i per tant, per la mobilitat en bicicleta
 - Articula i connecta la mobilitat interna i externa al voltant de l'Eix Cívic.

Complementàriament, d'acord amb l'article 7 de la Llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'accessibilitat, la present memòria ha d'incorporar un apartat justificatiu del compliment i de les millores de les condicions d'accessibilitat que s'incorporen, tenint en compte la vinculació de l'àmbit amb l'entorn amb el què limita. En aquest sentit, s'analitza la proposta en relació als diferents tipus de continuïtat amb la ciutat.

- En relació a la continuïtat del transit rodat, per tal de garantir la continuïtat i la mobilitat de la part nord i la part sud de l'Eix Cívic, l'àmbit manté la connexió rodada del carrer Barcelona i obra una nova connexió que connectarà el carrer Milà amb el carrer Berlín.
- En relació a les connexions per a vianants, la proposta millora la connectivitat amb la ciutat a costat i costat de l'eix cívic i que ara permetrà la continuïtat entre el camí de la Mata i el carrer

C, la continuïtat del carrer Barenys, entre el carrer Pere Martell i el carrer de Tauste, entre el carrer de Brumar i el carrer Rosa dels Vents i també la millora de la continuïtat dels carrers Muntanya, Barcelona i entre el carrer Guillem de Claramunt. A part, es dona continuïtat amb l'Eix Civic de tots els carrers que hi arriben.

Aquesta Modificació puntual de POUM de Salou comporta un nombre de viatges al dia superior a 5.000, per la qual cosa, en compliment de l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada és procedent incorporar estudi de mobilitat generada:

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:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

3.2 No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el següents supòsits:

- a) Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.
- b) Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.
- c) Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.

3.3 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes següents:

- a) Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular.
- b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.
- c) Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.

3.4 Als efectes de l'apartat anterior, es consideren implantacions singulars:

- a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m².
- b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m².
- c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.

- d) Clínicas, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.
- e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.
- f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.
- g) Altres implantacions que puguin generar, de forma recurrent, un nombre de viatges al dia superior a 5.000.

Per tant, i d'acord amb lo esmentat, s'incorpora en aquesta memòria en el punt VI l'estudi de mobilitat generada.

2.7. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

2.7.1 MARC LEGAL D'APLICACIÓ

L'article 59 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme incorpora l'informe de sostenibilitat econòmica com a document integrant del conjunt de treballs necessaris que componen la documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal. Tenint en compte que l'article 96 del mateix Decret Legislatiu estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, la present MPOUM incorpora la sostenibilitat econòmica com a part dels treballs que han de formar part del seu expedient urbanístic.

Les pàgines següents donen contingut a l'informe de sostenibilitat econòmica de la Modificació del Pla General d'Ordenació de Salou (en endavant MPOUM).

Així doncs, el present informe realitza primer una anàlisi de la hisenda local del municipi de Salou per tal de definir en quina situació es troba la hisenda local i quin és l'estat de les finances municipals per tal de poder assumir els reptes d'inversió que li comportarà l'execució de la MPOUM.

La segona part de l'informe de sostenibilitat econòmica de la MPOUM analitza l'impacte econòmic en les finances locals del desenvolupament de la MPOUM estimant l'impacte econòmic de l'actuació en les partides pressupostàries directament vinculades al seu desenvolupament (s'estimen, entre d'altres, els ingressos municipals derivats dels impostos directes via IBIs, IAEs, impostos sobre vehicles de tracció mecànica, impostos indirectes via ICIOs, la despesa corrent en personal i en béns i serveis derivada de la nova població generada pel sector i del manteniment futur dels serveis públics municipals, etc.).

2.7.2 LA HISENDA MUNICIPAL DE SALOU

Amb la finalitat d'acabar estimant el balanç econòmic preliminar del desenvolupament de la MPOUM, realitzem una pintura de l'evolució de la Hisenda Municipal de Salou en l'últim quinquenni disponible (2016 - 2020) amb l'objectiu últim d'estimar l'impacte que tindrà el desenvolupament de la MPOUM.

S'ha de tenir en compte en aquest punt que el darrer any disponible de la sèrie és l'any 2020, any

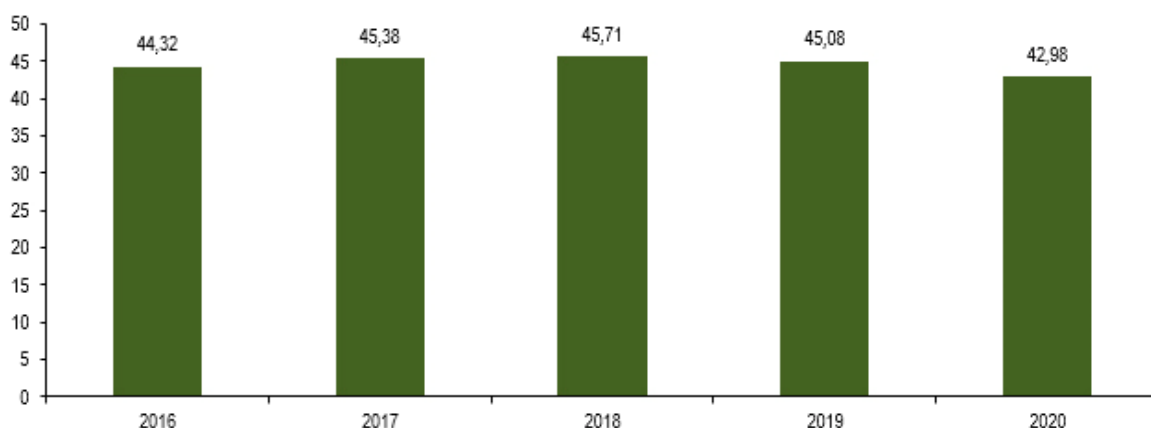
en què malauradament va esclatar la pandèmia de la Covid-19. El període de confinament, on durant més de dos mesos el funcionament ordinari de l'activitat econòmica va estar aturada i la població confinada a les seves llars, ha tingut un impacte negatiu en els resultats econòmics de les empreses, les famílies i l'administració pública.

En aquest sentit, al tractar-se el 2020 del darrer any disponible pel què fa a les liquidacions pressupostaries, algunes de les tendències observades sobre l'evolució dels estats financers de la hisenda municipal en els següents capítols han de contextualitzar-se dins un marc excepcional de paràlisi econòmica i aturada sense precedents en la història contemporània.

L'ingrés corrent municipal

Pel què fa a l'ingrés corrent, durant el darrer quinquenni aquest ha patit un lleuger decrement, concretament del 3%, passant 44,32 M€ l'any 2016 a 42,98 M€ l'any 2020. Si ens fixem però en la totalitat dels anys observats, l'ingrés corrent s'ha mantingut sempre entorn els 45 M€ amb l'excepció de l'any 2020, on s'observa un decrement dels ingressos corrents derivada de l'impacte de la Covid-19.

Ingrés corrent Ajuntament de Salou (milions €)



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades la Sindicatura de comptes

Si ens fixem en les dades per habitant, cal apuntar que durant aquest període la població de Salou s'incrementa un 8%, passant dels 26.386 habitants l'any 2016 als 28.526 habitants l'any 2020. Aquest creixement, que comença l'any 2018, es manté i s'accelera durant els anys 2019 i, sobretot, 2020, any en què la població creix gairebé un 4%.

Tenint en compte l'evolució dels ingressos corrents explicada a l'apartat anterior, aquest creixement demogràfic implica una reducció dels ingressos corrents per habitant al municipi, concretament del 10% entre els anys 2016 i 2020. Així doncs, els ingressos corrents per habitant passen dels 1.680 als 1.507 €/habitant de l'any 2016 a l'any 2020.

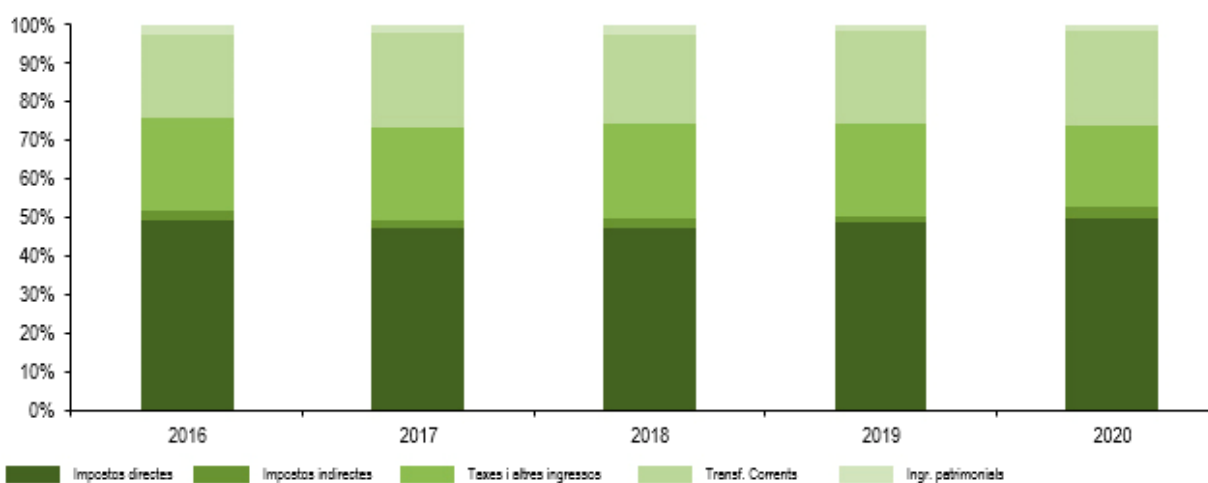
Ingrés corrent per habitant a Salou

€ habitant	2016	2017	2018	2019	2020	VAR 16-20
Ingrés corrent	44.324.348	45.383.603	45.711.379	45.081.594	42.976.352	-3,04%
Habitants Salou	26.386	26.233	26.775	27.476	28.526	8,11%
Ingrés corrent / habitant	1.680	1.730	1.707	1.641	1.507	-10,31%

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades de la Sindicatura de comptes i Idescat

Pel que fa a la composició de l'ingrés corrent, aquesta roman força estable durant el quinquenni analitzat. La major part dels ingressos corrents de la hisenda municipal de Salou provenen dels Impostos directes que representen, de mitjana, prop d'un 50% dels ingressos corrents totals del municipi. Les dues altres grans partides són les Taxes i altres ingressos i les Transferències corrents, que representen entre un 20% i un 25% dels ingressos corrents, respectivament.

Composició ingrés corrent Ajuntament de Salou



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades de la Sindicatura de comptes

En la taula següent s'adjunta el comportament dels capítols que conformen els ingressos corrents municipals en €/habitants. Tenint en compte l'increment demogràfic que ha tingut el municipi durant el quinquenni analitzat, totes les partides han patit decrements en termes per càpita i únicament les Transferències corrents han assolit un creixement.

Composició Ingrés corrent per habitant a Salou

€ habitant	2016	2017	2018	2019	2020	VAR 16-20
Impostos Directes	826	818	805	799	753	-8,76%
Impostos Indirectes	45	35	43	24	40	-10,54%
Taxes i Altres Ingressos	401	416	422	401	320	-20,12%
Transferències Corrents	362	425	393	387	367	1,41%
Ingressos Patrimonials	46	37	45	29	25	-44,71%
Ingressos Corrents	1.680	1.730	1.707	1.641	1.507	-10,31%

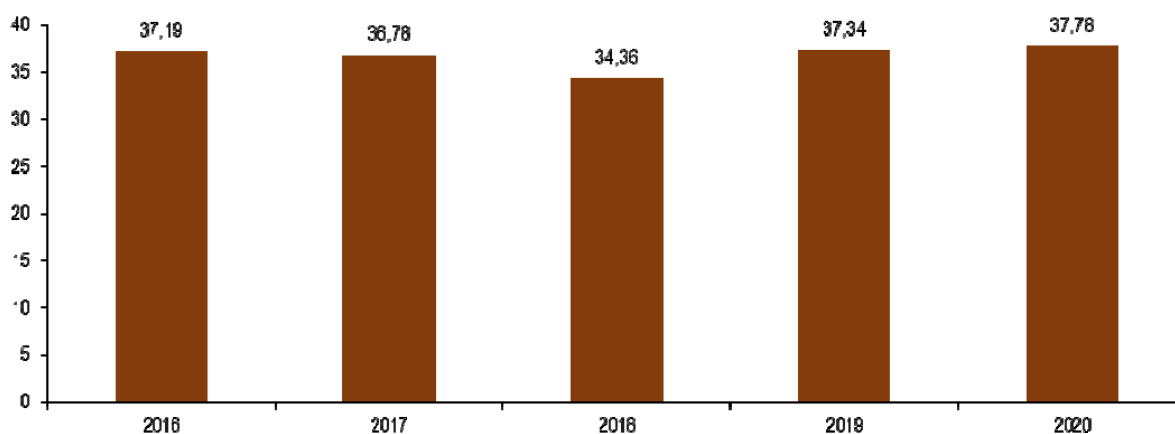
Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

La despesa corrent municipal

Pel què fa a la despesa corrent municipal, aquesta s'ha mantingut estable entorn els 37 M€, amb l'excepció de l'any 2018 que marca el mínim de la sèrie als voltants dels 34 M€.

Val a dir que el comportament dels ingressos i despeses corrents durant el quinquenni analitzat s'ha saldat en un superàvit corrent positiu durant tots els anys analitzats, superàvit que oscil·la entre els 7,13 M€ l'any 2016 i els 7,74 M€ l'any 2019 (l'any 2020, afectat pels efectes directes de la pandèmia s'assoleix també un superàvit corrent 5,2 M€).

Despesa corrent Ajuntament de Salou (milions €)



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Sindicatura de comptes

Pel que fa a les xifres per habitant, aquest increment de la despesa s'ha vist reduïda pel creixement demogràfic. Així doncs, la despesa corrent per habitant passa de 1.410 € l'any 2016 a 1.324 € l'any 2020, el que representa un decrement del 6%.

Despesa corrent per habitant a Salou

€ habitant	2016	2017	2018	2019	2020	VAR 16-20
Despesa corrent (milers €)	37.191.938	36.782.981	34.358.065	37.337.677	37.778.694	1,58%
Habitants Salou	26.386	26.233	26.775	27.476	28.526	8,11%
Despesa corrent / habitant	1.410	1.402	1.283	1.359	1.324	-6,04%

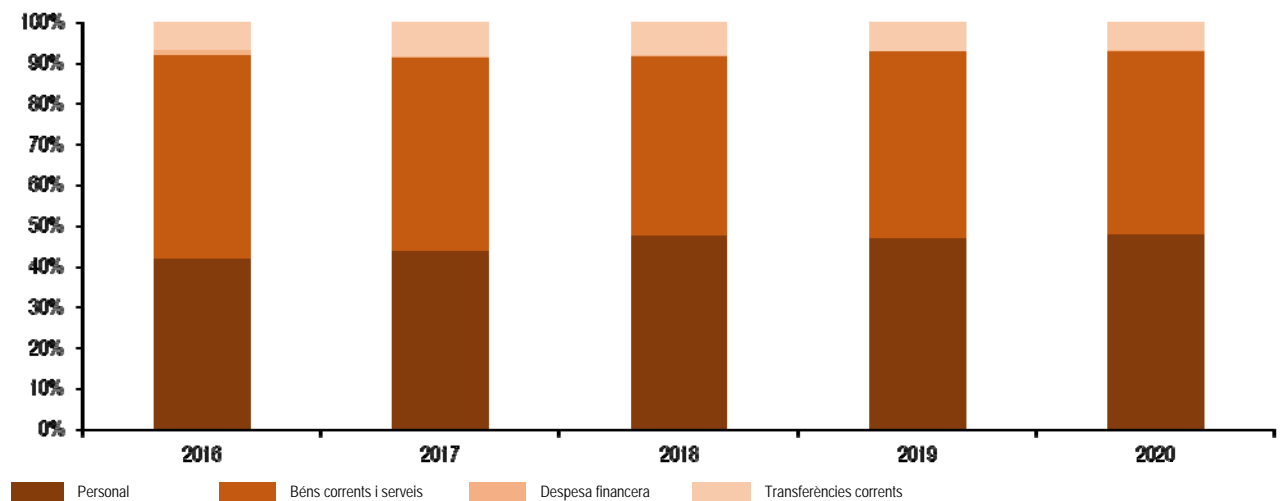
Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Sindicatura de Comptes i Idescat

Pel que fa a la composició de la despesa corrent, les partides més importants en volum són les despeses en béns corrents i serveis i les despeses de personal, que representen conjuntament més del 90% del total de la despesa corrent municipal durant el quinquenni analitzat. Durant aquest període, la partida de Personal ha tingut un augment del 15%, passant d'un pes relatiu del 42% sobre el total de la despesa corrent l'any 2016 al 48% l'any 2020. En aquest mateix període, la partida de béns corrents i serveis ha patit un decrement del 8%, passant d'un pes relatiu del 50% l'any 2016 a un 45% l'any 2020.

Pel què fa a la partida de Transferències corrents, aquesta ha tingut un increment del 2%, si bé en termes relatius es manté al voltant del 7% del total de la despesa corrent durant tot el període analitzat. Les despeses financeres, per la seva part, mostren una davallada del 85%, passant de

representar el 1,31% l'any 2016 al 0,18% l'any 2020, tenint un paper marginal des de l'any 2017 en endavant.

Composició despesa corrent Ajuntament de Salou (%)



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Sindicatura de comptes

Pel què fa a la composició de la despesa corrent per habitant, totes les partides segueixen els mateixos patrons que en termes absoluts però accentuats degut al creixement demogràfic (destaca la reducció en un 86,81% de la despesa financera per habitant entre els anys 2016 i 2020).

Despesa corrent per habitant a Salou

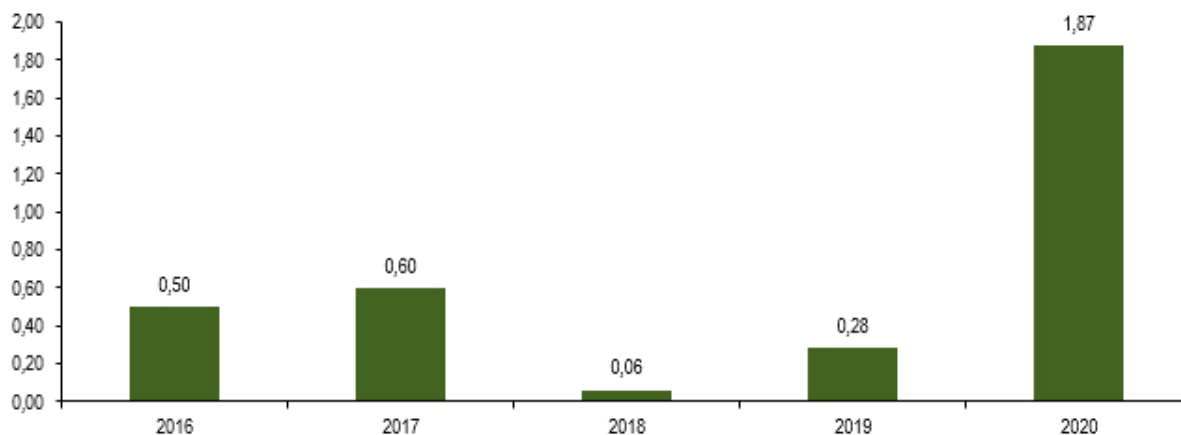
€ habitant	2016	2017	2018	2019	2020	VAR 16-20
Despesa personal per habitant	591	612	612	639	632	6,90%
Despesa béns corrents i serveis per habitant	703	667	565	623	599	-14,90%
Despesa financera per habitant	18	6	1	1	2	-86,81%
Transferències corrents per habitant	96	117	105	95	91	-5,34%
Despesa corrent per habitant	1.410	1.402	1.283	1.359	1.324	-6,04%

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Sindicatura de Comptes i Idescat

L'Ingrés de capital municipal

Al llarg d'aquests anys, els ingressos de capital han tingut un comportament molt dispar, alternant anys amb forts increments i anys amb forts decrements, assolint una xifra màxima de 1,87 M€ l'any 2020 i una xifra mínima de 0,06 M€ l'any 2016.

Ingrés de capital Ajuntament de Salou (milions €)



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Sindicatura de comptes

Pel què fa als ingressos de capital per habitant, aquests s'han incrementat amb força tot i l'increment demogràfic del període analitzat. Aquest increment, però, s'ha de relativitzar ja que com s'ha observat anteriorment existeix sempre un comportament variable en aquest volum d'ingrés.

Ingrés de capital per habitant a Salou

€ habitant	2016	2017	2018	2019	2020	VAR 16-20
Ingrés de capital	501.547	597.535	62.854	280.396	1.874.768	273,80%
Habitants Salou	26.386	26.233	26.775	27.476	28.526	8,11%
Ingrés capital per habitant	19	23	2	10	66	245,75%

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

Per comprendre bé els motius d'aquest comportament és important analitzar en detall els conceptes que configuren aquests ingressos de capital.

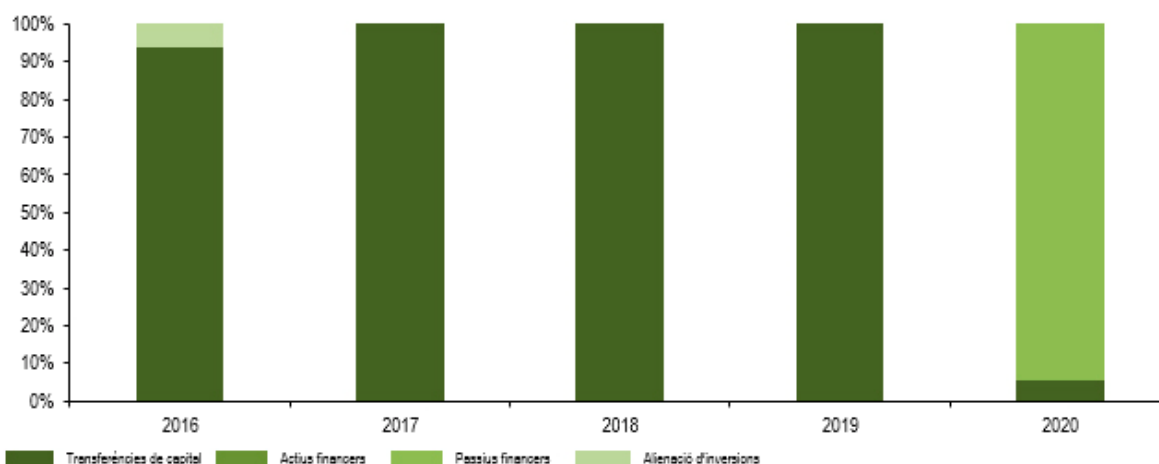
Si ens fixem amb detall en el capítols que componen els ingressos de capital, aquests es troben formats únicament per les transferències de capital, amb l'excepció de l'any 2016 en que apareixen també les alienacions d'inversions, que representa el 6% del total dels ingressos de capital d'aquest any.

EL comportament excepcional de l'any 2020 es degut a la concertació de nou endeutament reflectida en el capítol de Passius financers.

La concertació de nou endeutament mitjançant nous passius financers ha estat, doncs, nul durant tot el període analitzat amb l'excepció de l'any 2020, on aquesta partida pren un valor equivalent a 1,77 M€.

Així doncs, la concertació de nou endeutament ha estat molt baixa durant el quinquenni analitzat mantenint, com veurem més endavant, una reduïda càrrega financera.

Composició ingrés de capital Ajuntament de Salou (%)



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Sindicatura de Comptes

La composició dels ingressos de capital per habitant reflecteix el comportament que comentàvem amb anterioritat, condicionada per l'augment demogràfic de Salou.

Composició ingrés de capital per habitant a Salou

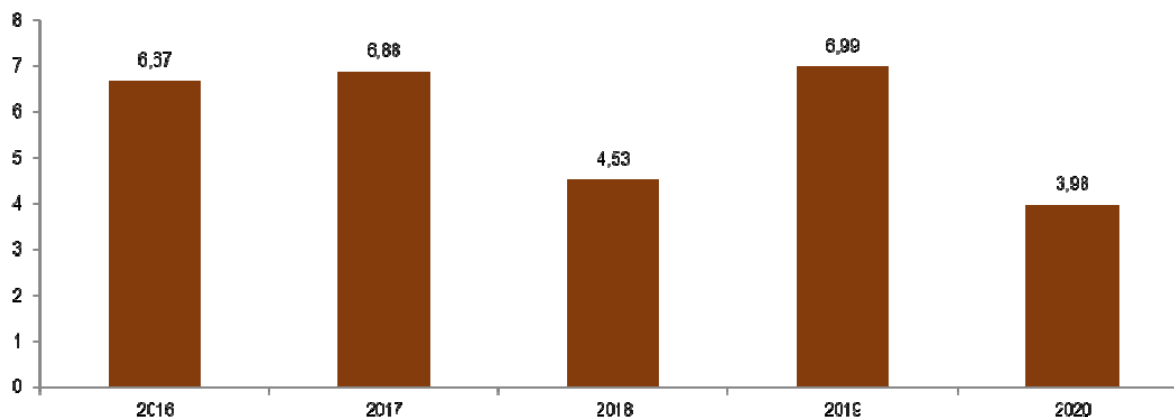
€ habitant	2016	2017	2018	2019	2020	VAR 16-20
Alienació d'inversions per habitant	1	0	0	0	0	-
Transferències de capital per habitant	18	23	2	11	4	-78,45%
Actius financers per habitant	0	0	0	0	0	-
Passius financers per habitant	0	0	0	0	67	-
Ingrés de capital per habitant	19	23	2	11	71	273,80%

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Sindicatura e Comptes i Idescat

La despesa de capital municipal

La despesa de capital (despesa corresponent a inversions reals, transferències de capital, actius financers i passius financers), ha manifestat una tendència decreixent, si bé ha combinat anys de creixements i decreixements dibuixant una tendència del tipus dents de serra. Durant el quinquenni analitzat, les despeses de capital han passat de 6,67 M€ l'any 2016 a 3,98 M€ l'any 2020, passant de representar el 15% del total de despeses de la hisenda municipal a representar-ne el 10%.

Despesa de capital Ajuntament de Salou (milions €)



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Sindicatura de Comptes

En termes de despesa de capital per habitant, aquest decrement es veu ampliat pel creixement demogràfic de Salou.

Despesa de capital per habitant a Salou

€/N	2016	2017	2018	2019	2020	VAR 16-20
Despesa de capital	6.669.139	6.878.765	4.525.650	6.989.298	3.978.156	-40,35%
Habitants Salou	26.386	26.233	26.775	27.476	28.526	8,11%
Despesa capital per habitant	253	262	169	254	139	-44,82%

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

La despesa de capital municipal cal desgranar-la amb la finalitat de poder deduir quina és la despesa anual en inversió real que ha realitzat la hisenda municipal de Salou. En termes absoluts, la despesa en inversió real ha estat oscil·lant dins d'una forquilla compresa entre els 1,5 i 5,3 milions d'euros.

En aquest sentit, la mitjana en inversió real entre els anys 2016 i 2020 ha estat de 3,1 milions d'euros.

Anant al detall, pel què fa a les inversions de l'any 2016, destaquen les inversions en adquisició de béns patrimonials (3,19 M€), millores en infraestructures i obres als carrers (301.948 €) i les actuacions de caràcter general en noves instal·lacions municipals (290.648 €).

L'any 2017 destaquen les inversions relacionades també amb infraestructures i obres als carrers (485.922 €), inversions en esport (264.432 €), inversions informàtiques (192.728 €) i en noves instal·lacions esportives (137.299 €).

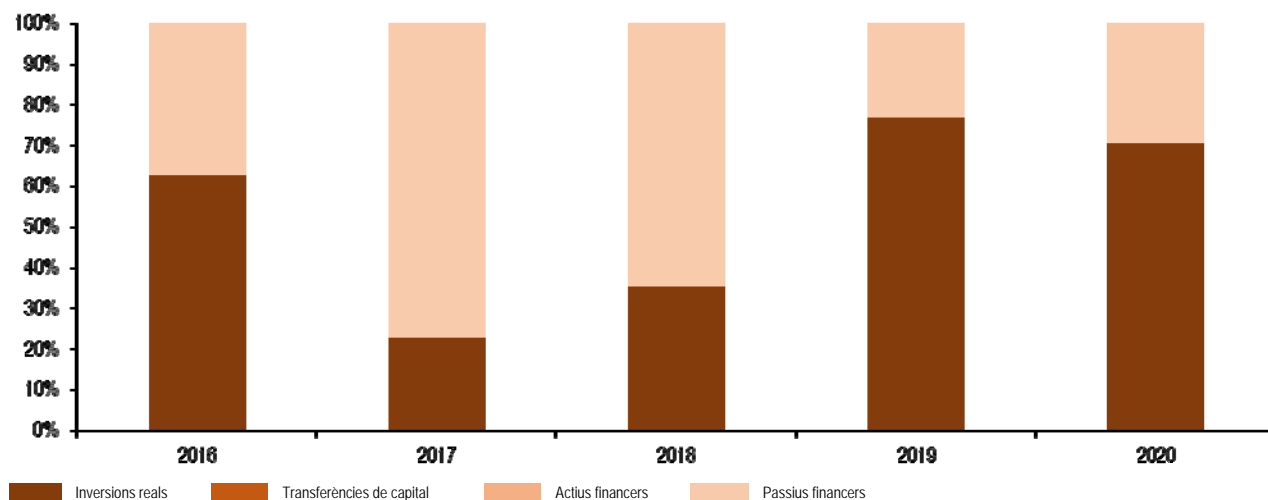
L'any 2018 la despesa en inversió va provenir principalment d'infraestructures i obres als carrers (1,09 M€), inversions en brigada pública (149.447 €) i inversions informàtiques (136.018 €).

L'any 2019 les inversions més importants es van realitzar en infraestructura i obres als carrers (2,96 M€), en informació i promoció turística FEIL 2009 (1,35 M€) i en inversions a la policia local (103.209 €).

L'any 2020 les inversions més rellevants van provenir altra vegada d'infraestructures i obres als carrers (1,84 M€), inversions informàtiques (675.429 €), i en noves instal·lacions municipals (154.791 €)

L'amortització del deute representa l'altre capítol amb saldo positiu anual entre els anys 2016 i 2020. En termes absoluts aquesta partida oscil·la entre una forquilla que va dels 1,17 M€ fins als 5,30 M€. En termes relatius aquesta partida oscil·la entre 23% i el 77% de la totalitat de despeses de capital.

Composició despesa de capital Ajuntament de Salou (%)



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Sindicatura de comptes

La composició de la despesa de capital per habitant reflexa els comportaments que hem anat comentant amb anterioritat condicionats al creixement demogràfic del municipi de Salou. La despesa de capital per habitant, en termes globals, ha disminuït un 45% durant l'últim quinquenni disponible.

Composició despesa de capital per habitant a Salou

€ habitant	2016	2017	2018	2019	2020	VAR 16-20
Inversions reals per habitant	158	60	60	195	98	-37,85%
Transferències de capital per habitant	0	0	0	0	0	---
Actius financers per habitant	0	0	0	0	0	---
Passius financers per habitant	95	202	109	59	41	-56,46%
Despesa capital per habitant	253	262	169	254	139	-44,82%

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

Ràtios Econòmics i financers

La gestió pressupostària passada determina la capacitat futura per assumir inversions, les vies possibles de finançament (autofinançament i/o endeutament, etc.) i, en definitiva, l'estat de les comptes municipals pel que fa a nivell d'equilibri pressupostari total. El compte financer i altres ràtios ens il·lustren l'estat econòmic i financer de la hisenda municipal i ens avancen els possibles efectes de l'execució de la MPOUM.

El compte financer

El compte financer aflora ràtios que ens permeten determinar les possibilitats d'assumir inversions futures, les possibles fonts de finançament de les que disposa l'administració local i el nivell d'equilibri i el seu grau de sanejament per afrontar els reptes urbans que li suposarà la nova ciutat construïda que proposa el planejament.

Tal com mostra la taula següent, l'estalvi net corrent és positiu durant tots els anys considerats¹ assolint un mínim de 3,3 M€ l'any 2017 i un màxim de 8,4 M€ l'any 2018.

La capacitat d'autofinançament de la hisenda municipal de Salou també és positiva durant tots els anys analitzats oscil·lant entre els 3,9 M€ l'any 2017 i els 8,5 M€ l'any 2018.

El comportament de la hisenda municipal de Salou en tot el quinquenni analitzat mostra una capacitat d'autofinançament suficient robusta, que li ha permès afrontar les inversions reals, juntament amb un complement residual en termes relatius de transferències rebudes, sense haver de recórrer a finançament extern, i continuar finançant amb recursos propis les inversions a realitzar.

Compte financer

€	2016	2017	2018	2019	2020	Var. 16 - 20
Ingrés corrent	44.324.347,50	45.383.603,04	45.711.379,47	45.081.594,34	42.976.351,80	-3%
Despesa corrent	37.191.937,96	36.782.981,10	34.358.065,18	37.337.676,52	37.778.693,54	2%
CE + QQUU	-926,92	0,00	10,00	0,00	0,00	0%
Estalvi brut corrent	7.133.336,46	8.600.621,94	11.353.304,29	7.743.917,82	5.197.658,26	-27%
(Ingrés corrent – Despesa corrent – CE - QQUU)						
Passius financers	2.498.743,01	5.309.528,70	2.926.452,32	1.628.733,44	1.176.068,51	-53%
(Capítol IX despeses)						
Estalvi net corrent	4.634.593,45	3.291.093,24	8.426.851,97	6.115.184,38	4.021.589,75	-13%
(Estalvi brut – passius financers)						
Ingressos de capital no financers	500.620,33	597.534,83	62.864,18	280.395,98	101.335,73	-80%
(alienació inversions + transferències capital + CE + QU)						
Autofinançament	5.135.213,78	3.888.628,07	8.489.716,15	6.395.580,36	4.122.925,48	-20%
(Estalvi net corrent + Ingrés de capital no financer)						
Despeses de capital no financeres	4.170.396,14	1.569.235,87	1.599.198,07	5.360.564,07	2.802.087,64	-33%
(Capítol VI + Capítol VII)						
Capacitat / necessitat finançament	964.817,64	2.319.392,20	6.890.518,08	1.035.016,29	1.320.837,84	37%
(Autofinançament – Despesa capital no financer)						
Variació neta actius financers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(Capítol VIII ingressos – Capítol VIII despeses)						
Endeutament	0,00	0,00	0,00	0,00	1.773.431,99	---
(Capítol IX ingressos)						
Saldo financer	0,00	0,00	0,00	0,00	1.773.431,99	---
(Variació neta actius financers + Endeutament)						
Dèficit o superàvit públic	964.817,64	2.319.392,20	6.890.518,08	1.035.016,29	3.094.269,83	221%
(Capacitat / Necessitat finançament + Saldo financer)						

¹ Tanmateix, cal aclarir en aquest aspecte que l'estalvi net als efectes del que determina l'article 53 del RDL 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, es calcula mitjançant la diferència entre els drets liquidats pels capítols u al cinc, tots dos inclusivament, de l'estat d'ingressos, i de les obligacions reconegudes pels capítols u, dos i quatre de l'estat de despeses, minorada en l'import d'una anualitat teòrica d'amortització de l'operació projectada i de cadascun dels préstecs i emprèstits propis i avalats a tercers pendents de reembossament.

Crèdits gastats finançats amb Romanent	4.708.405,25	2.390.633,53	3.467.292,81	3.700.492,20	0,00	---
Desviació de finançament negativa de l'exercici	0,00	22.174,39	60.618,11	431,66	87.620,35	---
Desviació de finançament positiva de l'exercici	117.775,11	41.390,18	49.153,60	0,00	0,00	---
Resultat pressupostari ajustat	5.555.447,78	4.690.809,94	10.369.275,40	4.735.940,15	3.181.890,18	-43%

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Sindicatura de comptes i Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

La càrrega financera

La càrrega financera ha estat molt baixa durant el període analitzat i amb una tendència decreixent, passant de 2,98 M€ l'any 2016 a 1,24 M€ l'any 2020, el que representa una disminució del 58%.

Aquesta reducció de la càrrega financera es veu també reflectida en una reducció del deute viu consolidat pendent d'amortitzar, passant de 11,29 M€ l'any 2016 a tan sols 1,79 M€ l'any 2020, el que suposa una important reducció del 84% en el darrer quinquenni.

Pel què fa a la ràtio *Deute viu consolidat / Ingressos corrents any anterior*, aquesta se situa lluny dels límits legals (concretament se situa en el 4% l'any 2020).

L'article 53.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004², determinava que el nou endeutament anual màxim contret, sumat al volum total de capital viu de les operacions de crèdit vigents a curt i a llarg termini, no podia generar en cap cas una ràtio d'endeutament municipal respecte a ingressos corrents liquidats l'any anterior major del 110%. Aquest percentatge va ser modificat per la Ley 17/2012, de 27 de desembre, de Presupuestos Generales del Estado per a l'any 2013, establint en la seva Disposició addicional septuagésima tercera el límit del 75% amb caràcter indefinit³. Així doncs, tenint en compte aquest escenari financer per a les administracions locals, la hisenda pública de Salou disposa avui d'un ampli marge per acudir als mercats de capital a cercar recursos en cas de necessitar-los sense incomplir amb la normativa estatal.

Càrrega financera

€	2016	2017	2018	2019	2020	VAR 16-20
Despesa financera	488.029,07	150.501,72	35.195,58	32.378,35	69.599,65	-86%
Passius financers	2.498.743,01	5.309.528,70	2.926.452,32	1.628.733,44	1.176.068,51	-53%
Càrrega financera (CF)	2.986.772	5.460.030	2.961.648	1.661.112	1.245.668	-58%
CF/Ingressos corrents	7%	12%	6%	4%	3%	-57%
Deute Viu Consolidat (DVC)*	11.292.026	7.385.421	3.240.275	2.260.138	1.790.125	-84%
DVC / Ingressos Corrents		17%	7%	5%	4%	

* A 31 de desembre publicat pel Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Sindicatura de comptes i Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

² Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, pel que s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.

³ Cal posar de relleu que en plena pandèmia, el Ministerio de Hacienda va decidir suspendre la regla de despesa de la llei d'estabilitat pressupostària, per als anys 2020 i 2021, amb la finalitat que els ajuntaments puguin disposar del seu superàvit dels anys 2018-2019 per a fer front a la crisi de la COVID-19. Segons redacció del propi Ministerio de Hacienda "Es suspèn timerà la regla de despesa en 2020, es prorrogarà l'ús del superàvit de 2019 per a inversions financerament sostenibles i es concediran millors condicions financeres per a ajuntaments amb problemes econòmics". Aquest nou escenari ha de permetre a les administracions locals utilitzar els romanents de tresoreria i poder incrementar el deute tot i que es tracta d'una mesura amb una durada finita en el temps de dos anys.

Les fonts de finançament de la inversió

El finançament de la inversió es pot finançar o bé per mitjà del finançament propi (estalvi net corrent i ingressos de capital no financers) o bé via endeutament. En aquest sentit, i tal com hem avançat en apartats anteriors, és important recalcar que l'estalvi net ha suposat la principal i gairebé la única via de finançament de les inversions durant el període analitzat, únicament l'any 2020 hi ha hagut nou endeutament, si bé mitjançant un import molt menor a la capacitat d'autofinançament.

Finançament de la inversió

€	2016	2017	2018	2019	2020	VAR 16-20
Inversió real	4.170.396	1.569.236	1.599.198	5.360.564	2.802.088	-33%
Transferències de capital atorgades	0	0	0	0	0	0%
Despesa Inversió	4.170.396	1.569.236	1.599.198	5.360.564	2.802.088	-33%
(Inversió real + Transferències de capital atorgades)						
Alienació inversions reals	31.350	0	0	0	0	0%
Variació neta actius financers	0	0	0	0	0	0%
Transferències de capital rebudes	470.197	597.535	62.854	280.396	101.336	-78%
CCE + QQUU	-927	0	10	0	0	0%
Ingressos de capital no financer	500.620	597.535	62.864	280.396	101.336	0%
Superàvit/Dèficit compte capital	-3.669.776	-971.701	-1.536.334	-5.080.168	-2.700.752	-26%
(Ingressos inversió – Despesa inversió)						
Estalvi net corrent (- CE - QQUU)	4.634.593	3.291.093	8.426.852	6.115.184	4.021.590	-13%
Endeutament	0	0	0	0	1.773.432	-
Superàvit/Dèficit de finançament	964.818	2.319.392	6.890.518	1.035.016	3.094.270	221%
(Sup./Dèf. compte capital + ENC + endeutament)						
	4.708.405,2					
Crèdits gastats finançats amb Romanent	5	2.390.633,53	3.467.292,81	3.700.492,20	0,00	-
Desviació de finançament negativa de l'exercici	0,00	22.174,39	60.618,11	431,66	87.620,35	-
Desviació de finançament positiva de l'exercici	117.775,11	41.390,18	49.153,60	0,00	0,00	-
	5.555.447,7					
Resultat pressupostari ajustat	8	4.690.809,94	10.369.275,40	4.735.940,15	3.181.890,18	-

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Sindicatura de comptes i Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

Els ingressos urbanístics i immobiliaris

Un dels aspectes que en els darrers anys ha adquirit importància a l'hora d'avaluar la solvència i sostenibilitat econòmica de les Hisendes Municipals ha estat el grau de dependència dels pressupostos municipals vers els ingressos relacionats amb l'urbanisme i el sector de la construcció, doncs s'ha demostrat que la dependència de les hisendes públiques d'aquests ingressos va portar a una sobreexplotació d'aquest factor i a polítiques urbanes expansionistes amb la finalitat de millorar la situació econòmica municipal via tributs urbanístics.

En aquest sentit, veure el grau de dependència d'aquests ingressos per afrontar la despesa ordinària anual que genera la ciutat avui consolidada és un indicador útil per avaluar la sostenibilitat econòmica futura de les finances locals.

En la taula adjunta s'observen una bateria d'indicadors que ens indiquen el pes que els ingressos de caire urbanístic i immobiliari tenen en les finances locals de l'Ajuntament de Salou⁴.

Durant els anys analitzats, es pot observar la poca dependència municipal vers els ingressos urbanístics (excloent l'IBI), que representen entre el 4% i el 8% dels ingressos corrents durant el període analitzat.

Pel que fa als ingressos puntuals immobiliaris, aquests representen el 6% dels ingressos totals no financers de l'any 2020 i financen el 7% de la despesa corrent d'aquest mateix any.

Des d'aquest punt de vista, tenint en compte el poc pes d'aquests ingressos específics en el quinquenni analitzat, podem dir que les finances municipals de Salou presenten avui alternatives d'ingrés suficients per garantir el superàvit corrent que ha mostrat en tots aquests últims cinc anys.

Indicadors de dependència dels ingressos urbanístics i puntuals immobiliaris Ajuntament de Salou

	2016	2017	2018	2019	2020
Ingrés urbanístic (IBI inclòs)	21.189.631	18.342.715	20.735.364	20.627.062	20.703.080
Ingrés urbanístic / Ingrés corrent	0,48	0,40	0,45	0,46	0,48
Ingrés urbanístic / Ingrés total no financer	0,47	0,40	0,45	0,45	0,48
Ingrés urbanístic (sense incloure IBI)	3.765.046	1.830.000	3.624.688	3.358.438	2.775.643
Ingrés urbanístic / Ingrés corrent	0,08	0,04	0,08	0,07	0,06
Ingrés urbanístic / Ingrés total no financer	0,08	0,04	0,08	0,07	0,06
Ingrés immobiliari puntual	3.765.973	1.830.000	3.624.678	3.358.438	2.775.643
Ingrés immobiliari puntual / Ingrés corrent	0,08	0,04	0,08	0,07	0,06
Ingrés Immobiliari puntual / Despesa corrent	0,10	0,05	0,11	0,09	0,07

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Sindicatura de comptes

Conclusions de la Hisenda Municipal de Salou

- La Hisenda Municipal ha presentat una capacitat recaptadora d'ingrés corrent suficient com per finançar la seva despesa corrent anual i generar un estalvi net positiu en tots els anys de la sèrie analitzada.
- La poca dependència de les finances locals vers els ingressos immobiliaris fa que l'estalvi net corrent s'hagi mantingut tot i la davallada dels ingressos puntuals provinents de l'Impost de Construccions i Obres com a conseqüència de l'aturada general del sector immobiliari i de la construcció, i altres ingressos municipals que puguin estar lligats a l'activitat urbanística i immobiliària. En aquest sentit, els ingressos immobiliaris puntuals només financen entre el 5% i l'11% de les despeses corrents anuals entre els anys 2016 i 2020.
- Pel que fa a les despeses financeres, la ràtio *Càrrega financera / Ingressos corrents* ha disminuït entre els anys 2016 i 2020 passant del 7% a tan sols el 3%. Aquesta disminució ha vingut acompanyada d'un esforç important per reduir el deute viu consolidat (-84%). Gràcies a aquest esforç, el deute viu consolidat ha passat de representar el 17% dels ingressos corrents de l'any

⁴ Metodologia proposada per Puig Ventosa, Ignasi (coord.). Sostenibilitat i finances municipals. Diagnòstic i propostes per als ens locals de Catalunya. Documents de Recerca. Consell Assessor per al Desenvolupament Sostenible i Generalitat de Catalunya, Departament de Vicepresidència, any 2009.

anterior l'any 2017 a representar el 4% l'any 2020.

- S'ha de recalcar també que l'Ajuntament de Salou té uns nivells d'estalvi que li han permès afrontar la pràctica totalitat del finançament de les inversions via recursos propis. En aquest sentit, únicament l'any 2020 el capítol d'ingressos de passius financers mostra signe positiu amb la concertació de nou endeutament. Aquest comportament confirma la poca dependència de la hisenda local de Salou respecte del finançament aliè per a finançar les inversions municipals.
- En termes absoluts, la xifra mitjana d'inversió real municipal al llarg dels últims cinc anys ha estat de $\pm 3,1$ M€ anuals, mentre que la capacitat d'autofinançament ha estat de $\pm 5,6$ M€ durant el mateix període.
- La hisenda municipal de Salou mostra, doncs, un múscul financer i una capacitat econòmica suficient com per afrontar els potencials reptes inversors que requereixi la MPOUM així com els reptes de manteniment ordinari que suposi l'execució urbanística de la MPOUM. L'equilibri pressupostari, la fortalesa del seu estalvi net corrent i la seva capacitat d'autofinançament, el reduït deute viu consolidat actual, pràcticament nul a dia d'avui, proporciona a la hisenda municipal un escenari econòmic òptim per a gaudir de tots els instruments financers possibles i necessaris (sòlida capacitat de generar recursos propis i marge de maniobra alt per a poder acudir, en cas de necessitat a concertar finançament aliés) com per poder afrontar el sistema d'expropiació que determina el sistema d'actuació del PAU 01 Eix Cívic.

2.7.3 IMPACTE ECONÒMIC DE LA MPOUM EN LA HISENDA MUNICIPAL DE SALOU

L'avaluació de la sostenibilitat econòmica del desenvolupament de la MPOUM es realitza analitzant l'impuls que pot donar el desenvolupament urbanístic de l'àmbit en els ingressos corrents, la despesa corrent i l'ingrés i la despesa de capital en cadascun dels capítols pressupostaris que tenen una vinculació directa amb el desenvolupament de la nova ciutat proposada.

Impacte econòmic de la MPOUM en l'ingrés corrent

L'impost directe sobre béns immobles

Per tal de calcular l'ingrés potencial d'IBI derivat del desenvolupament de la MPOUM, el present treball l'estima a partir del rati €/habitatge que s'extreu de la totalitat dels ingressos rebuts per l'Ajuntament de Salou per concepte de IBI urbà l'any 2020 i la totalitat del parc d'habitatges de Salou l'últim any disponible (2011) que publica Idescat.

Així doncs, podem estimar un augment de 203.351,31 euros anuals amb l'àmbit completament executat i a ple rendiment. Aquesta xifra representa un 0,70% de l'IBI d'urbana liquidat per l'Ajuntament de Salou l'any 2020.

Ingressos potencials Impost Béns Immobles urbana derivats de la MPOUM

	2020	
IBI urbana (€ totals)		17.909.808,96
Parc habitatges Salou (any 2011*)		31.266
IBI urbana (€/habitatge)		572,82
	Nous habitatges (ut)	Total (€)
Total €	355	203.351,31

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Idescat i Ministerio de Fomento

L'impost sobre els Vehicles de Tracció Mecànica

L'ingrés potencial per l'Impost sobre els Vehicles de Tracció Mecànica derivat del desenvolupament de la MPOUM s'ha calculat tenint en compte els ingressos recaptats per aquest impost l'any 2020, juntament amb el parc de vehicles del municipi de Salou l'any 2020, l'Índex de motorització⁵ i la grandària mitjana de la llar al municipi de Salou l'últim any disponible (2011). Com es pot veure a la taula següent, el municipi de Salou compta amb un potencial ingrés de 45.292,76 € anuals per aquest concepte una vegada que la MPOUM es trobi desenvolupada i a ple rendiment.

Ingressos potencials Impost vehicles tracció mecànica derivats de la MPOUM

	2020			
IVTM (€ totals)				1.497.735,15
Parc de vehicles municipi de Salou				17.697
IVTM (€/vehicle)				84,63
Índex de motorització				0,62
	Nous habitatges (N)	Nous habitants (N)	Nous vehicles (N)	Total (€)
Total €	355	863	535	45.292,76

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Idescat i Sindicatura de Comptes

L'impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana

Com a conseqüència de la transmissió de la propietat d'un immoble o de la constitució o transmissió de drets reals sobre immobles, és d'obligatorietat el pagament de l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (en endavant IITVNU). El desenvolupament de la MPOUM, doncs, comportarà un augment d'aquest impost que es derivarà de les transaccions dels nous immobles previstos.

El potencial augment del IITVNU derivat del desenvolupament de la MPOUM s'ha calculat a partir dels drets reconeguts nets d'aquest impost l'any 2020 i el parc d'habitatges de Salou l'any del darrer cens d'habitatges (2011), que es tradueixen en un total de 40 €/habitatge.

⁵ Nombre total de vehicles/habitants

Tenint en compte que la MPOUM proposa un augment de 355 nous habitatges, s'estima un augment potencial de l'IITVNU derivat del desenvolupament de la MPOUM podria suposar uns 14.373,65 € anuals.

Increment potencials Impost Increment de Valor dels Terrens de Naturalesa Urbana derivat de la MPOUM

	2020	
IIVTNU (€ totals)	1.265.933,59	
Parc habitatges Salou (any 2011)	31.266	
IIVTNU (€/habitatge)	40,49	
	Nous habitatges	Total
	(N)	(€)
Total €	355	14.373,65

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administraciones publicas i IDESCAT

Cal esmentar en aquest punt que l'impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de naturalesa urbana es troba actualment en una situació d'incertesa jurídica. El Tribunal Constitucional ha anul·lat articles inclosos en la Llei Reguladora de les Hisendes Locals que regulen la determinació de la base imposable d'aquest impost i, a data d'avui, el Ministeri d'Hisenda no ha adaptat la llei derivat de la sentència del Constitucional. Així doncs, els càlculs estan fets a partir del comportament passat en base a la determinació d'una base imposable avui en entredit.

L'impost indirecte sobre construccions, instal·lacions i obres

L'ingrés potencial per Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO) derivat la MPOUM s'ha calculat tenint en compte els següents paràmetres extrets de l'ordenança fiscal corresponent a aquest impost indirecte (ordenança fiscal núm. 3) l'any 2020:

- La base imposable d'aquest impost està constituïda pel cost real i efectiu de la construcció, instal·lació o obra. S'entén per tal, a aquests efectes, el cost d'execució material d'aquella.
- En tot cas, forma part de la base imposable el cost de tots els elements necessaris per al desenvolupament de l'activitat objecte de la instal·lació o construcció, sempre que figurin en el projecte d'obres i no tinguin singularitat o identitat pròpia respecte de la construcció o instal·lació realitzades.
- No formen part de la base imposable; L'impost sobre el valor afegit, les taxes, preus públics i altres prestacions patrimonials de caràcter públic local relacionades, en el seu cas, amb la construcció, instal·lació o obra. Els honoraris que facturin els professionals que hagin dut a terme l'elaboració del projecte i la direcció tècnica de la construcció, instal·lació o obra. El benefici empresarial del contractista, sempre que l'existència i quantia d'aquest concepte estiguin acreditades de manera suficient. Pel contrari, sí que forma part de la base imposable el benefici empresarial dels diferents industrials que intervinguin en la realització de la construcció, instal·lació o obra.
- La quota de l'impost serà el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen, que com es diu a l'article 4, és del 4%.
- L'impost es merita en el moment d'iniciar-se la construcció, la instal·lació o l'obra, encara que no se n'hagi sol·licitat o obtingut la llicència o no s'hagi presentat la declaració responsable o

comunicació prèvia corresponents.

Tal com mostra la taula següent, s'estimen uns ingressos puntuals potencials de 1.045.438,41 € amb la totalitat de l'àmbit desenvolupat i el 100% del nou sostre que proposa la MPOUM executat. Aquest import anirà aflorant en funció del calendari d'edificació.

Ingressos Potencials ICIO de la MPOUM

	Sostre					Total (€)
	total	PEM	Bonificació	BI	TI	
	(m2st)	(m2st)	(€)	(€)	(%)	
Habitatge Lliure	22.786	815,64	0	18.585.173,04	4%	743.406,92
HPO	9.765	815,64	3.982.362,30	3.982.362,30	4%	159.294,49
Comercial PB	6.125	582,60	0	3.568.425,00	4%	142.737,00
Total	38.676					1.045.438,41

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de l'Ordenança fiscal número 3 de Salou

Ingressos potencials en Taxes i altres ingressos

A l'hora d'estimar l'ingrés potencial de les taxes i altres ingressos derivats de la MPOUM, tenim en compte l'import €/hab. com a ràtio de referència. Aquesta ràtio és igual a 320 €/hab. l'any 2020.

A partir d'aquesta ràtio, i tenint en compte l'augment de població estimat del desenvolupament de la MPOUM a Salou, l'estimació d'ingressos potencials municipals destinats a finançar la prestació de serveis urbans es quantifiquen en 276.461,63 € anuals amb la MPOUM totalment desenvolupada i consolidada.

Ingressos potencials Taxes i prestació de la MPOUM

	2020		
Taxes i altres ingressos (€ totals)			9.141.997,88
Habitants (N)			28.526
Taxes i altres ingressos (€ / habitant)			320,48
	Nous habitatges (N)	Nous habitants (N)	Total (€)
Total €	355	863	276.461,63

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir dades Sindicatura de Comptes i Idescat

Ingressos potencials en transferències corrents

Per a determinar els ingressos potencials que s'obtindran de transferències corrents s'ha tingut en compte els nous habitants que generarà la MPOUM. A partir d'una ràtio de 367 €/hab. l'any 2020 s'estimen unes transferències corrents màximes anuals de 316.555,62 euros anuals.

Ingressos potencials Transferències corrents derivats de la MPOUM

	2020	
Transferències corrents (€ totals)		10.467.820,83
Habitants (N)		28.526

Transferències corrents (€ / habitant)			366,96
	Nous habitatges (N)	Nous habitants (N)	Total (€)
Total €	355	863	316.555,62

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir dades Sindicatura de Comptes i Idescat

Impacte econòmic de la MPOUM en la despesa corrent

La despesa corrent futura vinculada directament a la MPOUM es concentra en la despesa anual municipal referent a la gestió i manteniment dels espais públics, vialitat, zones verdes i xarxes de serveis així com les despeses indirectes que l'augment de la població obligarà a tenir en compte al municipi de Salou (cementiri, biblioteca pública i policia local).

La Despesa de personal

El creixement de la despesa de personal com a conseqüència del desenvolupament del sector s'estima a partir del cost d'aquest concepte en termes €/hab. l'any 2020 (632 €/hab.). Tanmateix, la despesa en personal respon a una infraestructura amb un alt component de cost fixe. Per aquest motiu, s'ha aplicat un factor corrector per tenir en compte les economies d'escala dels costos fixes de personal (s'ha avaluat el cost marginal de l'augment de la despesa de personal respecte de l'augment demogràfic entre els anys 2019 i 2020).

Un cop aplicat aquest factor corrector, la despesa de personal marginal, entesa com l'increment en la despesa de personal que genera 1 habitant més al municipi és de 446,41 € (468.730,35 € / 1.050 habitants). Tal com mostra la taula, l'impacte de la MPOUM en la despesa de personal s'estima en 385.095 € anuals un cop aquest hagi estat plenament executat.

Despeses potencials Personal derivats de la MPOUM

	2019	2020	19-20	
Despesa Personal (€ totals)	17.568.614,28	18.037.344,63	2,67%	
Variació Despesa de Personal (€ totals)		468.730,35	---	
Habitants (N)	27.476,00	28.526,00	3,82%	
Variació Habitants (N)		1.050,00	---	
Despesa Personal (€/habitant)	639,42	17.178,42	7,14%	
Cmg Despesa Personal / Habitant		446,41	---	
	Nous habitatges (N)	Nous habitants (N)	Cmg 19-20 (€/habitant)	Total (€)
Total	355	863	446,41	385.095,46

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir dades Sindicatura de Comptes i Idescat

La Despesa en béns corrents i serveis

A l'hora d'abordar l'impacte d'aquest capítol en la Hisenda Municipal, s'han tingut en compte aquelles despeses en béns i serveis directament vinculades al manteniment de l'àmbit (despesa corrent anual en servei de manteniment i neteja viària, despesa corrent anual en servei d'enllumenat públic, despesa corrent anual en manteniment de la xarxa de clavegueram, i la despesa corrent anual vinculada recollida d'escombraries i residus domèstics) així com les despeses indirectes derivades dels serveis urbans que derivats de l'augment de la població (cementiri, biblioteca pública i policia local).

Pel que fa al càlcul dels ratis econòmics corresponents de despesa, aquests s'han obtingut de les darreres dades publicades l'any 2019 al Ministerio de Hacienda y Administraciones públicas referents a l'Ajuntament de Salou mitjançant la base de dades Coste efectivo de los Servicios de la entidades locales (CESEL).

Les despeses en manteniment de zones verdes es quantifiquen en un rati de 1,37 €/m² que s'obté al dividir la despesa en manteniment de zones verdes entre la superfície total de zones verdes en el municipi de Salou. Amb la MPOUM completament executada i a ple rendiment s'estimen unes despeses de 12.686,99 € anuals per aquest concepte.

Despesa potencial corrent en manteniment de zones verdes derivada de la MPOUM

	2019		
Despesa en manteniment zones verdes			1.472.988,15
Superfície en m ² de zones verdes			1.076.268
Rati €/m ²			1,37
	€/m ²	m ² potencials	€
Total €	1,37	9.270	12.686,99

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors Equip Redactor a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

Pel que fa al manteniment de vials, es parteix de la despesa total pel concepte de neteja viari i de la superfície de viari en m² amb servei de neteja que afloren una ràtio de 1,69 €/m² de vials que, aplicada al nou viari previst a l'àmbit, suposarà una despesa màxima anual estimada igual a 54.294,28 €.

Despesa potencial corrent en neteja viari derivada de la MPOUM

	2019		
Despesa en neteja viari			2.373.000,07
Superfície de viari en metres quadrats amb servei de neteja			1.401.922
Rati €/m ²			1,69
	€/m ²	m ² potencials	€
Total €	1,69	32.076	54.294,28

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

La despesa anual en clavegueram s'estima a partir de les despeses per aquest concepte de l'any 2019 i del nombre d'habitatges amb servei de clavegueram al municipi de Salou per aquest mateix any i aflora un rati igual a 18,62 €/habitatge anual. A partir d'aquesta rati s'estima una potencial despesa per manteniment de la xarxa de clavegueram de 6.611,69 € anuals.

Despesa potencial corrent clavegueram derivada de la MPOUM

	2019	
Despesa en xarxa de clavegueram (€ totals)		589.613,56
Nombre d'habitatges amb servei de clavegueram		31.658
Rati €/Habitatge		18,62
	Nous habitatges (N)	Total (€)

Total €	355	6.611,69
---------	-----	----------

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

La despesa anual en manteniment de l'enllumenat públic s'estima a partir de les despeses per aquest concepte de l'any 2019, del nombre de punts de llum al municipi (any 2019) i de la superfície de viari amb servei de neteja⁶. Aquests conceptes afluïren un rati igual a 135,77 €/punt de llum anual i 100,73 m² de viari per punt de llum. A partir d'aquests dos ratis i de la superfície de nou viari que es preveu al sector s'estima una despesa potencial anual en manteniment de l'enllumenat públic de 43.231,67 € anuals amb el sector executat i a ple rendiment.

Despesa potencial corrent enllumenat derivada de la MPOUM

	2019		
Despesa enllumenat (€ totals)	1.889.494,83		
Número Punts de llum	13.917		
Despesa Enllumenat (€/p. Llum)	135,77		
Superfície de viari en metres quadrats amb servei de neteja	1.401.922		
m ² viari/Punt de llum	100,73		
	m ² viari potencials	Punts de Llum potencials	Potencial despesa Enllumenat
Total €	32.076	318	43.231,67

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

Pel que fa a la neteja viària i recollida de residus, el municipi de Salou assumeix una despesa equivalent a 0,06 €/kg de residus l'any 2019 que, aplicada als residus potencials que generaran els nous habitants provinents del desenvolupament de la MPOUM, suposarà una despesa màxima anual estimada igual a 50.565,26 €.

Despesa potencial corrent recollida residus derivada de la MPOUM

	2019		
Despesa recollida residus (€ totals)	1.672.085,66		
Producció de residus anual municipi Salou (Kg)	27.000.000		
Despesa €/kg de residus	0,06		
Habitants Salou	28.526		
Kg residus/Habitant	946,50		
	Nous habitants (N)	Increment Potencial Residus (Kg)	Total (€)
Total €	863	816.502,49	50.565,26

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

Adicionalment, el desenvolupament de la MPOUM generarà una sèrie de despeses indirectes que haurà de suportar la hisenda municipal de Salou derivat dels nous residents a Salou. Tenint en compte un rati de 100,25 €/habitant per aquests conceptes, el desenvolupament del sector

⁶ S'entén que el viari amb servei de neteja és el viari que conté els punts de llum.

generarà un total de 86.481,02 € anuals de despeses indirectes (veure taula següent).

Despesa potencial despeses indirectes derivada de la MPOUM

Altres despeses		2019	
Protecció de la salubritat pública			469.158,72
Polícia local			482.820,30
Tràfic, estacionaments de vehicles i mobilitat			364.058,51
Avaluació i tractament d'aigües residuals			589.613,56
Instal·lacions esportives			633.827,01
Avaluació de situacions de necessitat social i l'atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social			320.265,31
			2.859.743,41
Habitants (N)			28.526,00
€/hab.			100,25
		Habitatges potencials	Habitants potencials
Total		355	863
			€
			86.481,02

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

La Despesa en transferències corrents

Per a determinar l'augment potencial en transferències corrents que comportarà el desenvolupament de la MPOUM parteix de la rati 91 €/ habitant que va assumir la hisenda municipal de Salou 2020. Així doncs, l'arribada de nous habitants al sector objecte de la MPOUM comportarà per a la hisenda municipal de Salou assumir una despesa potencial de 78.583,84 € anuals.

Despeses potencials Transferències corrents derivades de la MPOUM

				2020
Transferències corrents (€ totals)				2.598.600,41
Habitants (N)				28.526
Transferències corrents (€ / habitant)				91,10
		Nous habitatges	Nous habitants	Total
		(N)	(N)	(€)
Total €		355	863	78.583,84

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Sindicatura de comptes

Impacte econòmic de la MPOUM en termes de despeses i ingressos de capital

Pel que fa a les despeses de capital vinculades al desenvolupament de la MPOUM, aquestes es concentren en les inversions reals que ha d'afrontar l'administració en el procés d'execució urbanística del PDU.

Pel que fa a les despeses de capital relatives a les inversions reals, el Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística va modificar l'article 46 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme establint que l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament, els quals s'hauran de cedir ja urbanitzats.

La càrrega urbanística del PAU 01 Eix Cívic s'estima en un total de 6.4 M€ (3,2 M€ en les dues

anualitats previstes en l'avaluació econòmica i financera de la MPOUM) que serà assumida per l'administració actuant en tant que propietari resultat del sistema d'expropiació previst.

Resta encara abordar el cost d'adquisició mitjançant expropiació del sòl del PAU 01 Eix Cívic que a dia d'avui no és de titularitat municipal. La determinació del just-preu d'expropiació ha d'anar referida al moment de determinar el valor, i això es correspon amb la tramitació de l'expedient d'expropiació. En fase de planejament, no correspon determinar el just-preu però sí la viabilitat econòmica i financera del planejament, que és l'objecte del document d'avaluació econòmica i financera de la MPOUM.

L'informe de viabilitat econòmica i financera determina quins són els recursos alliberats atès l'escandall de costos i l'ingrés potencial a condicions de mercat. Però la determinació del just-preu caldrà formular-lo per part de l'administració actuant en el moment procedimental que correspongui.

Tanmateix, i tal i com s'ha analitzat en els capítols anteriors, la hisenda municipal de Salou mostra un múscul financer i una capacitat econòmica suficient com per afrontar els potencials reptes inversors que requereixi la MPOUM. L'equilibri pressupostari, la fortalesa del seu estalvi net corrent i la seva capacitat d'autofinançament, el reduït deute viu consolidat actual, pràcticament nul a dia d'avui, proporciona a la hisenda municipal un escenari econòmic òptim per a gaudir de tots els instruments financers possibles i necessaris (sòlida capacitat de generar recursos propis i marge de maniobra alt per a poder acudir, en cas de necessitat a concertar finançament aliés) com per poder afrontar el sistema d'expropiació que determina el sistema d'actuació del PAU 01 Eix Cívic.

Pel que fa als ingressos de capital, i com a conseqüència del desenvolupament de la MPOUM, l'Ajuntament de Salou veurà incrementat el seu patrimoni municipal en concepte de la cessió obligatòria i gratuïta de l'aprofitament urbanístic que generin els àmbits inclosos en la MPOUM.

Els ingressos derivats d'aquesta cessió obligatòria es computen dins el capítol Alienació d'inversions, donat que es tracta d'una cessió d'actius materials que poden ser posteriorment alienats quedant el resultat d'aquesta operació vinculat a allò que permeti el marc legal referent al Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge.

Quan la cessió de sòl es substitueix pel seu equivalent econòmic, els ingressos derivats de la cessió obligatòria es computarien dins el capítol 5, Ingressos patrimonials, classificat dins el conjunt d'ingressos corrents. En funció de les necessitats i estratègies municipals, els aprofitaments urbanístics i el resultat econòmic de les seves alienacions es permetrà destinar a unes finalitats concretes establertes en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

A mode indicatiu l'avaluació econòmica i financera de la MPOUM estima el valor econòmic dels aprofitaments urbanístics de cessió obligatòria en 2,99 M€.

Balanç econòmic i financer de la MPOUM

Derivat dels apartats anteriors, es garanteix la sostenibilitat econòmica de la MPOUM en base a les següents conclusions:

- Pel que fa als ingressos corrents, els impostos directes assoleixen una xifra de 248.644,07 € amb la MPOUM ja plenament executada i amb el 100% del sostre consolidat. Aquest ingrés corrent es pot considerar com l'ingrés ordinari anual derivat de l'IBI d'urbana, l'Impost sobre l'increment de valor dels immobles de naturalesa urbana i l'impost sobre els vehicles de tracció mecànica. Així mateix, les Taxes i altres ingressos s'estima que s'incrementin en 276.461,63 € anuals i les Transferències corrents en 316.555,62 € anuals.
- Els ingressos corrents puntuals s'estimen en un total de 1.045.438,41 € i responen a l'ingrés provinent de l'Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres derivats del procés d'edificació. Aquest import es distribuirà en funció del calendari final d'edificació del sostre que proposa la MPOUM.
- Pel que fa al manteniment futur de la nova ciutat construïda, s'estima un total anual de 717.550,22 €; composta per la despesa anual de manteniment i prestació de serveis com el de personal (385.095,46 €), la despesa en manteniment de zones verdes i parcs urbans (12.686,99 €), la despesa en manteniment de vials (54.294,28 €), la despesa en manteniment de clavegueram (6.611,69 €), la despesa en manteniment d'enllumenat públic (43.231,67 €), la despesa en el servei de recollida de residus (50.565,26 €), altres despeses indirectes (86.481,02 €) i les transferències corrents (78.583,84 €).
- Pel que fa a les despeses de capital, la hisenda municipal de Salou mostra un múscul financer i una capacitat econòmica suficient com per afrontar els potencials reptes inversors que requereixi la MPOUM. L'equilibri pressupostari, la fortalesa del seu estalvi net corrent i la seva capacitat d'autofinançament, el reduït deute viu consolidat actual, pràcticament nul a dia d'avui, proporciona a la hisenda municipal un escenari econòmic òptim per a gaudir de tots els instruments financers possibles i necessaris (sòlida capacitat de generar recursos propis i marge de maniobra alt per a poder acudir, en cas de necessitat a concertar finançament aliés) com per poder afrontar el sistema d'expropiació que determina el sistema d'actuació del PAU 01 Eix Cívic.
- Pel que fa als ingressos de capital, i com a conseqüència del desenvolupament de la MPOUM, l'Ajuntament de Salou veurà incrementat el seu patrimoni municipal en concepte de la cessió obligatòria i gratuïta de l'aprofitament urbanístic que generin els àmbits inclosos en la MPOUM. A mode indicatiu l'avaluació econòmica i financera de la MPOUM estima el valor econòmic dels aprofitaments urbanístics de cessió obligatòria en 2,99 M€.

Balanç corrent MPOUM			
		Funcionament ordinari recurrent	Funcionament ordinari puntual
Impostos directes	248.644,07	248.644,07	0,00
Sobre el capital	248.644,07	248.644,07	0,00
<i>Impost béns immobles urbana</i>	203.351,31	203.351,31	0,00
<i>Impost vehicles de tracció mecànica</i>	45.292,76	45.292,76	0,00
<i>Impost sobre l'Increment de Valor dels Immobles de Naturalesa Urbana</i>	14.373,65	14.373,65	0,00
Impostos indirectes	1.045.438,41	0,00	1.045.438,41
<i>Impost construccions, instal. i obres</i>	1.045.438,41	0,00	1.045.438,41
Taxes i Altres Ingressos	276.461,63	276.461,63	0,00
Transferències corrents	316.555,62	316.555,62	0,00
INGRÉS CORRENT	1.887.099,74	841.661,32	1.045.438,41
Despesa de Personal	385.095,46	385.095,46	0,00
Despesa corrent béns i serveis	167.389,90	167.389,90	0,00
<i>Manteniment zones verdes</i>	12.686,99	12.686,99	0,00
<i>Manteniment viari</i>	54.294,28	54.294,28	0,00
<i>Servei d'enllumenat</i>	43.231,67	43.231,67	0,00
<i>Servei de clavegueram</i>	6.611,69	6.611,69	0,00
<i>Servei de recollida d'escombraries i residus</i>	50.565,26	50.565,26	0,00
Despeses indirectes	86.481,02	86.481,02	
Transferències corrents	78.583,84	78.583,84	
DESPESA CORRENT	717.550,22	717.550,22	0,00
Estalvi brut corrent	1.169.549,51	124.111,10	1.045.438,41

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors

2.8. JUSTIFICACIÓ D'ALTRES REQUERIMENTS

L'article 96 del TRLU determina que la modificació de les figures de planejament urbanístic se subjecten a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixen a l'article 117.3 del RLU, i les particularitats establertes en el propi article 96 del TRLU i en els articles 97 a 100 del mateix text legal, en allò que els hi sigui d'aplicació.

En base a les modificacions que comporta el present document, caldrà donar compliment als requeriments següents.

NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ

Segons disposa l'article 97.1 del TRLUC i l'article 118.1.a) del RLU, la modificació d'una figura de planejament ha de raonar i justificar la necessitat de la seva iniciativa, i l'oportunitat i conveniència de les noves determinacions amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La present proposta de Modificació puntual del POUM de Salou s'emmarca en l'estratègia de l'Ajuntament de Salou de recuperar els terrenys que fins ara havien estat d'ús ferroviari i donar-los a la ciutat millorant els espais públics, la potencial materialització dels aprofitaments a l'àmbit i la seva connexió amb els teixits del seu entorn.

En aquest sentit, les actuacions urbanístiques d'aquesta modificació s'encaminen a:

- Millorar la integració de l'àmbit al teixit urbà de l'entorn, creant una àrea de centralitat significativa pel municipi de Salou, valorant i proposant una millora d'aquest espai central del municipi.
- Crear nous sistemes públics i optimitzar i adequar la qualitat dels sistemes públics previstos i garantir la seva obtenció per part de l'Administració.
- Transformar la condició de ruptura i separació en una sutura i integració urbana dels teixits residencials que aquí donen, històricament separat per la infraestructura ferroviària, però que ara, un cop el traçat del ferrocarril ha permès alliberar aquets sòl cal aprofitar per aconseguir un espai d'una alta qualitat urbana.
- Ordenar la configuració de l'aprofitament de forma que es garanteixi una bona qualitat del conjunt edificat i particularment dels habitatges.
- Finalment l'ordenació resultant de la present modificació puntual, ha de garantir la potencial implementació d'una nova infraestructura ferroviària, aquesta cop amb la modalitat de tramvia, que continui garantint la interconnexió entre els diferents assentaments d'aquesta part del territori català

Per tot l'exposat anteriorment, es considera que es justifica l'interès públic d'aquesta Modificació i es legitima la seva conveniència.

JUSTIFICACIÓ DE LA PROJECCIÓ ADEQUADA DELS INTERESSOS PÚBLICS

L'article 97.2 del TRLU estableix els casos que, per no raonar i justificar adequadament la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, han de valorar-se negativament les propostes de modificació, en els supòsits següents:

- a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.
- b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.
- c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.
- d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics

En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits contemplats en l'article 97.2 bis del TRLU:

a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

c) Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.

d) Si la modificació consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, la reducció ha de quedar convenientment justificada en virtut de qualsevol de les circumstàncies següents:

Primer. Per la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats.

Segon. Per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública.

Tercer. Per l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

e) Si es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, la modificació ha de garantir la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

Al respecte dels criteris establerts a l'article 97.2 indicar que:

- Als sòls objecte de modificació no s'hi ha adjudicat la concessió de la gestió urbanística ni són de titularitat privada que en els darrers cinc anys hagin format part d'un patrimoni públic de sòl i habitatge.

- La modificació proposada és coherent amb el model d'ordenació establert a nivell global pel POUM de Salou, mentre que a nivell d'àmbit l'ajusta i millora d'acord amb els criteris exposats en la present memòria.

- La modificació proposada no entra en contradicció amb els criteris del desenvolupament urbanístic sostenible tal com s'expressa abastament en el desenvolupament de la present memòria.

- La modificació proposada no suposa una actuació excepcional en relació amb el planejament territorial.

Al respecte dels diferents supòsits assenyalats en la legislació vigent respecte la justificació de la projecció adequada dels interessos públics en la present modificació puntual, es justifiquen a continuació els diferents supòsits:

- La present modificació no disminueix la superfície ni la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic vigent com a sistemes urbanístics generals o locals. Ben el contrari, en proposa un increment de la qualitat i la quantitat.

- La present modificació es situa al bell mig del centre de la ciutat de Salou que és on es concentra la major quantitat i la major densitat d'equipament de municipi i on hi ha una obertura amplia i suficients d'aquestes necessitats. La substitució del sòl d'equipament que es planteja en la present MPOUM es compensa sobradament amb el sostre que es pretén ubicar a la planta baixa d'algunes de les zones que es delimiten en el conjunt de la MPOUM, de forma que els 2.529 m² de sòl total de l'actuació es compensen en part pels 3.545 m² de sostre que es delimiten en el PAU 01 Eix Cívic i en la major aportació de zones verdes i espais lliures que fa la MPOUM.

. Per altra banda, la memòria social d'aquest document, redactada pels serveis tècnics municipals de l'Ajuntament de Salou, posa de manifest la cobertura d'equipaments de la ciutat, explica la seva suficiència i enumera tots els equipaments. Per tan, s'entén que aquest solar no s'ha desenvolupat per que estan cobertes les necessitats en quan a equipament comunitaris.

En segon lloc, la peça que fa cantonada amb el carrer Barcelona, és de titularitat pública. Tot i ser una peça de reduïda superfície de 482m², amb una edificació i un espai enjardinat, és una peça important per l'Ajuntament de Salou i que dona pas a l'espai central. En aquest sentit s'ha ajustat la superfície de la parcel·la per fer-ho compatible amb l'ordenació de l'Eix Cívic i passa a tenir una superfície de 467m².

La modificació, doncs, pel que fa als equipaments, proposa la qualificació com a equipament comunitari de caràcter públic de la planta baixa de la unitat de zona 91/11ec5 i 94/11ec7, que compensa la supressió de l'equipament públic existent i permet la implantació d'un ús d'equipament a l'àmbit que permeti revitalitzar-lo en la zona 94/11ec7, però també en la zona 91/11ec5 permet tenir un equipament de centralitat, es un espai privilegiat entre la Torre Vella, la Biblioteca Municipal i l'Església Santa Maria del Mar. En aquesta nova centralitat la modificació també qualifica com a 9 un petit solar que acompanya el recorregut i reforça aquesta centralitat

En relació a la legislació vigent cal assenyalar que:

L'art. 97.2bis b) TRLU estableix que no es poden reduir a l'àmbit de sistemes d'espais lliures públics o sistemes d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals.

L'àmbit és actualment un àmbit de sòl urbà no consolidat, amb els estàndards assenyalats en el planejament vigent.

En aquest sentit, cal recordar que al punt d) de l'art. 97 TRLU s'estableix que:

d) Si la modificació consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, la reducció ha de quedar convenientment

justificada en virtut de qualsevol de les circumstàncies següents:

Primer. Per la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats.

Segon. Per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública.

Tercer. Per l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

En conclusió, es considera justificat el major interès públic de destinar 3.545 m² de sostre d'equipament públic i diversificant la localització del sòl d'equipament, davant els 2.529 m²sòl actuals del planejament vigent.

La suficiència dels equipaments queda justificada en ser aquest un instrument de planejament que modifica altres instruments de planejament derivat ja inclosos en el POUM de Salou i per tant coberts en el marc d'aquest planejament general. El lleuger increment que es proposa tant en termes d'edificabilitat com en nombre d'habitatges, es cobreixen les obligacions legals establertes en el TRLU 1/2010 tal i com es justifica més endavant en aquest mateix document.

JUSTIFICACIÓ DE L'ADOPCIÓ DEL SISTEMA D'EXPROPIACIÓ PER A L'EXECUCIÓ DEL PAU-1 DE LA MPOUM

La present proposta de modificació puntual del POUM de Salou té com a objectiu principal la transformació de l'antic espai ferroviari d'ADIF en un eix cívic per a la ciutat -tal com ha estat descrit en la proposta-; és a dir, primordialment es tracta d'una modificació relativa a sistemes urbanístics amb millores i més dotacions públiques i espais lliures. La proposta busca conseqüentment materialitzar un interès públic prevalent i manifest, en un àmbit amb sòls majoritàriament de titularitat pública.

Es planteja com gestionar aquest objectiu atès el condicionant de la naturalesa pública de la major part dels terrenys, la delimitació polygonal del sector en un àmbit condicionat pel teixit urbà preexistent i uns espais disponibles per a l'aprofitament privat relativament reduïts. D'aquesta forma, és important garantir la viabilitat i sostenibilitat econòmica i financera de l'operació, respectant el principi d'equilibri entre els beneficis i càrregues entre els propietaris del àmbit. Es tracta d'un àmbit amb una càrrega de despeses considerable, tant pel que fa a l'adquisició dels terrenys com, sobre tot, les despeses d'urbanització previstes. Per altra banda, amb una disponibilitat limitada de sòl per a l'aprofitament privat, que pugui compensar únicament per si sol el cost de tota l'operació.

Tot i així, d'acord amb els estudis econòmics incorporats a la proposta de modificació del POUM, aquesta és econòmicament viable amb la delimitació de dos polígons d'actuació complets, amb parts on s'ubiquen aprofitaments edificables compensatoris i parts on és necessària una actuació expropiatòria: substitució de l'antic sector PMU 01 en el polígon d'actuació PAU-01 Eix cívic, que es preveu executar pel sistema d'actuació expropiatori; i incorporació del polígon d'actuació PAU-02 Brumar-Cesar, el qual es preveu executar pel sistema reparcel·lador en la seva modalitat de compensació bàsica. D'acord amb l'avaluació econòmica i financera de la proposta, la delimitació

poligonal s'ha fet considerant la seva suficiència tècnica i econòmica, que permeten l'autonomia de l'actuació en cada polígon.

Els sistemes tradicionals d'execució del planejament són els equidistributius de la reparcel·lació (bàsicament en les seves modalitats de compensació i cooperació) i el sistema expropiatori, i en aquest ordre; és a dir, amb una progressiva i més intensa intervenció administrativa a mesura que les circumstàncies de l'àmbit d'actuació presenten majors dificultats per a la transformació (p.ex. inclusió de sistemes generals complexos i costosos, elevat nombre de propietaris, manca d'acord entre propietaris per a desenvolupar l'àmbit, càrrega de dotacions, etc...). Això no vol dir exactament que el sistema expropiatori sigui subsidiari dels altres sistemes d'actuació, sinó que cal atendre a l'objectiu de materialització dels aprofitaments i segons el context adoptar la decisió més adequada per part de l'Administració actuant.

Així, d'acord amb el que disposa l'article 121.3 del TRLU, l'Administració competent, en aprovar el planejament urbanístic o en delimitar a posteriori el polígon d'actuació urbanística (article 119.1.d) TRLU), ha de decidir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar, en funció de les necessitats, els mitjans econòmic-financers de què disposi, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin.

D'aquesta manera, en el sistema d'actuació urbanística expropiatori, l'Administració (o eventualment un concessionari seu), a canvi d'un preu just indemnitzatori, adquireix les propietats dels terrenys de l'àmbit i es responsabilitza de la realització de les obres d'urbanització.

És el sistema adient per desenvolupar l'àmbit del PAU-01 Eix cívic, ja que permet actuar de manera global sobre l'estructura de la propietat (majoritàriament terrenys propietat d'ADIF), en un àmbit territorial extens, per a l'execució primordial d'uns sistemes generals i amb multiplicitat d'usos finals.

El desenvolupament del PAU-01 Eix cívic suposa l'execució sistemàtica d'un àmbit que ha de culminar amb l'execució de la urbanització dels sistemes generals tal com està previst en el planejament. El propòsit del sistema d'actuació expropiatori és possibilitar la transformació urbanística, i l'elecció d'aquest sistema per part de l'Administració respon a la necessitat de la materialització prioritària, viable i efectiva de la previsió del planejament, mitjançant una gestió urbanística integrada dins el polígon delimitat.

En aquest àmbit el sistema d'actuació per reparcel·lació (sigui per compensació o per cooperació), no resulta l'ídoni (des del punt de vista de l'agilització i gestió en si mateixa). Així, el sistema de la reparcel·lació té per objecte el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues entre els propietaris del àmbit o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic (art. 124 TRLU), de manera que s'adjudiquen finques resultants als propietaris aportants de sòl en proporció a llurs drets, i a l'administració actuant els terrenys de cessió d'acord amb el que determina la llei i el planejament:

- a) Quan es tracta de la modalitat de reparcel·lació per compensació bàsica la iniciativa correspon als propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total del polígon, els quals aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en

junta de compensació (art. 130 TRLU). En el nostre cas, atesa l'estructura de la propietat del polígon, les càrregues urbanístiques existents, l'espai limitat pels aprofitaments edificatoris, i atès que es tracta principalment i primordialment de l'execució de sistemes generals estructurants del teixit urbà de la ciutat, la reparcel·lació per compensació no resulta adient per a aconseguir un repartiment equitatiu de beneficis i càrregues del planejament.

Efectivament, en un àmbit com el de la modificació del POUM, amb una presència de titularitat pública molt important, no és raonable imaginar que els propietaris privats puguin impulsar la transformació. Tampoc el destí i objecte de la transformació, consistent en la creació d'un eix cívic més que l'obtenció d'un increment d'edificabilitats, permeten albirar una operació d'interès privat. Per tant, la modalitat de la reparcel·lació per compensació no sembla la solució més adequada per a desenvolupar l'àmbit.

b) Per altra banda, en el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, l'Administració actuant (o la persona concessionària de la gestió urbanística integrada o l'associació administrativa de cooperació que es constitueixi), te la iniciativa en la tramitació dels instruments i del procés de repartiment de beneficis i càrregues de la reparcel·lació, les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta i l'administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec a les dites persones propietàries (art 139 i ss del TRLU).

En aquest cas ens trobem davant la mateixa problemàtica que quan imaginem una compensació, ja que és un àmbit amb sòl majoritàriament de titularitat pública per a executar sistemes generals i amb escàs espai per a ubicar el sostre amb aprofitament. L'únic avantatge respecte el sistema de compensació seria que la iniciativa pública permet el desenvolupament d'un àmbit complex amb més agilitat i capacitat resolutiva que esperar el consens i liquidació de despeses per part dels propietaris. Tanmateix, no resulta realista imaginar una transformació a càrrec dels propietaris en un àmbit en el qual la presència pública és tan majoritària.

L'adequació de l'espai del sistema de la infraestructura ferroviària d'ADIF i la seva substitució (previsible) pel sistema ferroviari del Tram Camp i en part pel sistema viari municipal, suposa la substitució d'un sistema per uns altres, amb importants obres de reurbanització. Per tant, si en l'àmbit de la proposta no resulta factible encabir tots els aprofitaments (edificabilitat neta i intensitat d'usos) que resultin necessaris per a compensar per sí sols les cessions i les despeses d'urbanització que suposa la transformació de l'eix ferroviari en eix cívic, cal executar l'àmbit per la via expropiatòria i, eventualment, combinar-ho amb els aprofitaments reconeguts de l'àmbit o altres fonts de finançament alternatives⁷.

En conseqüència, a la previsió de l'escassa compensació pels aprofitaments reconeguts en l'àmbit i atesa la naturalesa descrita de l'operació, sembla més adient la fórmula de l'execució del polígon

⁷ En aquest cas, cal tenir present que el planejament territorial apunta que la despesa de la creació del Tram Camp l'assumiran FFCC de la Generalitat de Catalunya i l'Àrea de Transport i Mobilitat del Camp de Tarragona, amb una previsió inicial d'aportació pública de 20 milions d'Euros (corresponent al tram d'1,6 km del nucli de Salou). Però ara per ara, tampoc res apunta a que aquesta partida estigui pressupostada i estigui disponible per al desenvolupament de la modificació del POUM.

pel sistema d'actuació per expropiació.

A més, hi ha altres justificacions urbanístiques que fan escollir aquest sistema d'actuació per al desenvolupament del PAU-01 Eix cívic:

1. L'actuació del polígon pel sistema d'expropiació -enlloc del de reparcel·lació- afavoreix la recuperació pública de plusvàlues, sobre tot quan es tracta d'actuacions de nova urbanització o de reforma d'àrees urbanitzades (comparativament amb la reparcel·lació, en la qual la participació de la comunitat en les plusvàlues urbanístiques és mínima si ho comparem amb el valor resultant de les propietats privades). En aquest cas la indemnització expropiatòria de la propietat es valora d'acord amb la situació en el moment d'aprovació de la transformació dels terrenys, sense incloure les rendes del sòl que el planejament li atorga. En el nostre cas l'àmbit te per objecte la creació d'un nou espai de centralitat i millora de la interconnexió dins del teixit urbà i creació i millora d'espais lliures i dotacions per a tota la ciutat.
2. Permet l'execució de sistemes generals de l'ordenació urbanística i de les dotacions locals amb l'adquisició anticipada dels sòls destinats a aquests sistemes generals, garantint així la satisfacció de l'interès públic prevalent.
3. El polígon inclou béns de domini públic als quals correspon una destinació diferent, segons el nou planejament, a la que va motivar-ne l'afectació.
4. L'Administració pot decidir el millor destí de les plusvàlues tot controlant el conjunt del procés urbanístic, fins i tot decidir l'edificació final (art. 152.2 del TRLU).
5. L'Administració pot seleccionar un promotor urbanístic privat que pugui desenvolupar totalment o parcial l'àmbit com a concessionari de la gestió (art. 155 del TRLU) i que sigui beneficiari de l'expropiació, si s'escau i en les condicions que s'estableixin en la pròpia concessió.
6. Agilitza el procediment l'aprovació de la modificació del POUM cap a una ordenació detallada del sol urbà no consolidat que comporta la declaració d'utilitat pública (causa expropiandi) i la necessitat d'ocupació. S'estableix així una mena de règim d'actuació prioritària d'execució del polígon.

En definitiva, a partir de tots els arguments exposats, i en consonància amb el resultat dels estudis econòmics realitzats en el procés de reflexió que ha donat lloc a la proposta de Modificació del POUM, es justifica que el PAU-01 Eix cívic es gestioni mitjançant el sistema d'actuació expropiatori; mentre que el PAU-02 Brumar-Cesar s'executarà mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

A aquests efectes, la MPOUM incorpora una relació dels béns i drets afectats en compliment de l'article 152.1 TRLU, sense perjudici que serà amb posterioritat a l'entrada en vigor de la MPOUM que s'iniciaran els corresponents expedients expropiatoris, notificant a tots els titulars de drets afectats la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació dels seus béns i drets (article 109.1 TRLU).

RESERVES PER A SISTEMES URBANÍSTICS I JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'ART. 98 TRLU

En tant que aquesta Modificació puntual comporta un increment de sostre edificable en relació al

previst pel planejament vigent, en aplicació de l'apartat 1 de l'article 100 del TRLUC, ha d'incorporar una reserva mínima de sòl per a zones verdes i espais lliures públics, a raó de 20 m²sòl per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos.

Igualment, en tant que comporta transformació d'usos previstos pel planejament vigent amb destí a habitatge, en aplicació de l'apartat 3 de l'article 100 del TRLUC, s'ha d'incorporar una reserva mínima de sòl per a zones verdes i espais lliures públics, a raó de 22,5 m²sòl per cada 100 m² de sostre residencial.

En relació al sostre potencial del planejament vigent, per al PA02 Brumar- Cesar no preveu que hi hagi d'haver zones verdes, en quan als sòls del PA01 Eix Cívic no qualifica res i deixa llibertat total al planejament derivat per desenvolupar-lo.

La present modificació proposa un total potencial màxim de 32.551 m²st residencial, dels quals 28.059 m²st corresponen al polígon d'actuació urbanística PA 01 Eix Cívic, i 4.492 m²st corresponen als polígon d'actuació urbanística PA 02 Brumar- Cesar.

Ahora, la present modificació proposa un total potencial màxim de 6.125 m²st d'ús no residencial, dels quals 4.213 m²st corresponen al polígon d'actuació urbanística PA 01 Eix Cívic, i 1.912 m²st corresponen als polígon d'actuació urbanística PA 02 Brumar- Cesar.

A l'hora de quantificar les reserves per a sistemes urbanístics necessaris a l'àmbit de modificació diferenciarem entre les que procedeixen del PA01 on considerem que no té sostre i per tant és de 0 m² o les que procedeixen del PA02 amb increments de sostre.

Pel que fa al PA 02 Brumar-César, donat el seu caràcter de polígon d'actuació, i les característiques concretes pel que fa a la ordenació que s'hi proposa, i en base al mateix objectiu de la seva delimitació, fer coherent la seva ordenació amb la de l'entorn, es considera oportú quantificar en aquest apartat les reserves en concepte de sistemes a les que haurà de fer front, i preveure que aquestes siguin monetaritzades en base al seu equivalent econòmic en el moment que es substitueixin les edificacions actuals per les que es preveuen en el nou ordenament tal com possibiliten l'article 100.4.c) i la disposició addicional segona punt 4 del TRLU.

En aquest sentit, el PA 02 Brumar-César suposa en relació al planejament vigent un increment de sostre residencial de 757 m²st i un increment de sostre no residencial de 1165 m²st que equivalen, en base al que disposa l'article 100.1 TRLU, a un increment d'espais lliures i zones verdes de 170 m²sòl per l'increment de sostre residencial i de 58 m²sòl per l'increment de sostre no residencial.

Pel que fa al PA 01 Eix Cívic, aquests suposen en relació al planejament vigent (considerant que no assigna sostre i és de 0 m²) un increment de nou sostre residencial de 28.059 m²st. En base al que disposa l'article 100.3 TRLU, als 28.059 m²st d'increment de sostre li corresponen unes reserves d'espais lliures i zones verdes de 6.313 m²sòl per a ús residencial i de 211 m²sòl pel nou sostre no residencial, resultant un total de 6.524 m²sòl.

Sumant aquests valors anteriors resulta un total de 6.524 m²sòl mínims necessaris per a la cobertura en conjunt del sostre vigent, i dels increments proposats als PA 01 i PA 02. El desenvolupament i execució d'aquesta Modificació puntual del POUM comportarà un total de 9.270 m² de sòl qualificat com a sistema d'espais lliures, tots ells íntegrament al Polígons 1. Es genera, un escreix de 2.745 m²sòl, en relació a la reserva mínima exigida per la legislació vigent. Així doncs, queda prou justificat el compliment d'aquest requeriment legal.

A més, cal tenir en compte que part els sòls qualificats de sistema viari que es preveuen en l'Eix Cívic i s'urbanitzaran com a espais lliures i es destinaran a aquest ús.

Apuntar finalment en aquest punt que, segons es recull a l'article 81.3 RLU, l'edificabilitat del sistema d'equipaments comunitaris de titularitat pública no té la consideració de sostre edificable als efectes de determinar els estàndards mínims per a sistemes.

Pel que fa a la qualitat d'aquests espais lliures, la present modificació millora molt considerablement la seva configuració i funcionalitat tant en relació al conjunt de l'àmbit com al seu entorn.

Finalment, dir que la proposta de modificació conceptualitza el sistema d'espais lliures com a part fonamental de la millora de l'ordenació de l'àmbit i de la relació d'aquest amb el seu entorn. Es proposa acumular els espais lliures en l'espai central i davant el càmping La Siesta per dimensions i característiques d'accessibilitat i funcionalitat més adequades que permetin sumant-se a la qualificació de vialitat una òptima relació amb el seu entorn

IDENTIFICACIÓ DELS TITULARS DE LES FINQUES INCLOSES EN L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'article 99.1.a del TRLU especifica que, aquelles modificacions puntuals que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial o la transformació dels usos han d'incloure en la documentació la identitat de tots els propietaris inclosos dins de l'àmbit de la modificació.

A aquest efecte, el document de modificació adjunta al seu punt X un annex específic amb la informació de les finques incloses a l'àmbit de la Modificació puntual del POUM de Salou. En el llistat s'ha inclòs la relació e les parcel·les cadastrals i de les finques registrals així com els titular de les mateixes.

PREVISIÓ DE L'EXECUCIÓ IMMEDIATA DEL PLANEJAMENT

D'acord amb l'apartat 1.b) de l'article 99 del TRLU caldrà incloure la previsió 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).

La previsió de l'execució i el seu termini es troben definits en l'apartat VII. Agenda i avaluació econòmica i financera que forma part de la documentació d'aquesta Modificació.

AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA RENDIBILITAT DE L'OPERACIÓ

D'acord amb l'apartat 1.c) de l'article 99 del TRLU caldrà incloure 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.

L'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació forma part, com a separata, de l'apartat VII. Agenda i avaluació econòmica i financera que forma part de la documentació d'aquesta Modificació.

INFORME DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

En tant que les determinacions del POUM de Salou a modificar tenen una vigència superior a cinc

anys, aquesta Modificació puntual no requereix l'informe previ favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità que s'estableix a l'article 99.2.a) del TRLU.

AVALUACIÓ SOBRE LES RESTRICCIONS A L'EXERCICI DE LES ACTIVITATS ECONÒMIQUES

D'acord amb la Disposició final tercera de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, les modificacions dels plans urbanístics i de les ordenances municipals sobre edificació i ús del sòl no adaptats al que disposa l'article 22.1 que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei, sempre que pel contingut de la modificació sigui factible, han d'incorporar a la memòria una avaluació a l'efecte de determinar si contenen alguna restricció a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques que no compleixi les condicions exigides per la Directiva de serveis i la normativa de transposició i, si escau, eliminar-la.

La Modificació puntual del POUM de Salou a l'àmbit del ferrocarril possibilita la instal·lació i l'exercici de les activitats econòmiques en el seu àmbit, mitjançant la seva consideració com a ús compatible.

Així doncs, es considera que la present modificació no comporta cap restricció remarcable a les activitats econòmiques, ja que les considera com a usos principals o compatibles en totes les zones de l'àmbit.

RESERVES PER A HABITATGES PROTEGITS

En base a la disposició transitòria tercera del TRLU, en cas de modificació de planejament general no adaptat a aquesta llei poden establir-se reserves de sòl per a habitatges de protecció pública, amb els mínims que estableix l'article 57.3 TRLU, que s'han d'aplicar preceptivament i immediatament en cas de municipis de més de deu mil habitants, circumstància aquesta que es dona pel municipi de Salou.

L'article 57.3 TRLU estableix:

Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús un mínim.

No obstant l'anterior el recent DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge pel que fa a les reserves i les modalitats d'habitatge protegit, ha modificat els percentatges de reserva i les modalitats, de forma que a la present MPOUM li seran d'aplicació aquestes noves determinacions i que concretament suposaran el següent:

- Qualificació d'habitatge protegit genèric i específic en substitució dels anteriors règim especial, general i de preu concertat.

- El Municipi de Salou passa a formar part dels municipis inclosos dins de la zona geogràfica B a efectes d'aplicació de la normativa d'habitatges de protecció oficial

Ahora, segons l'article 57.4 TRLU no es considera sostre residencial de nova implantació:

- a) El sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents dins els sectors o polígons.
- b) El sostre dels sectors de planejament urbanístic derivat i amb projecte de reparcel·lació aprovats definitivament de conformitat amb el planejament anterior, en els quals regeixen les determinacions del pla urbanístic aprovat.

En base a aquesta consideració, i a l'anàlisi de les necessitats en matèria d'habitatge social recollides al punt VIII de memòria social, es considera oportú imposar la reserva mínima preceptiva del sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació tal i com marca el planejament vigent i, d'acord amb el que s'estableix a la memòria social d'aquesta MPOUM i el que s'estableix al DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge pel que fa a les reserves i les modalitats d'habitatge protegit.

TRACTAMENT DEL PATRIMONI

L'ordenació proposada té en compte el llistat de les edificacions inventariades en el planejament vigent i la proposta de catalogació del POUM de Salou.

El catàleg de Béns protegits del POUM de Salou identifica com a béns protegits o béns culturals diferents conjunts o edificacions propers a l'àmbit, però cap d'ells dins de l'àmbit de la present Modificació de POUM. D'aquesta manera, identifica com a béns protegits propers, per exemple: el conjunt de la Torre Vella, el Xalet Pujades, l'edifici i elements de l'estació del Carrilet, l'edifici Sol i Mar- Mar i Sol, l'Església Sta Maria del Mar i la Biblioteca Municipal i espais annexes. També propers a l'àmbit identifica com a bé cultural el dipòsit d'aigua modernista o la font del Rei Fernando VII.

En coherència amb el document del POUM, aquesta modificació no estableix cap grau de protecció a cap edificació que es troba dins de l'àmbit.

III. QUADRES DE DADES

Q1. Quadres generals resum de les dades principals de la modificació puntual

Q1a. Quadre general resum de les dades principals de la modificació puntual (Planej. vigent)

Q1b. Quadre general resum de les dades principals de la modificació puntual (Planej. proposat)

Modificació puntual del POUM de l'àmbit del ferrocarril

Q1a. Quadre general resum de les dades principals de la modificació puntual (Planejament vigent)

0. Dades del Planejament vigent

sòl aportat

Sòl públic inicial aprox	17.034	24,41%
Sup sòl computable	52.740	75,59%
Total àmbit mod. POUM	69.774	100,00%

1. Dades generals de sòls de qualificació de l'àmbit

Sistema d'espais lliures. Zones verdes	ZV	853	6,95%
Sistema d'equipaments comunitaris	9	2.519	20,52%
Sistema de comunicacions públiques	Cp	0	0,00%
Sistema viari	V	6.267	51,05%
Total sòl de sistemes		9.639	78,52%
Zona de blocs aïllats. Espai central	11ec-11bc	2.489	20,28%
Equipaments comunitaris / Zona de blocs aïllats. Espai central	9/11ec-11bc		
Zona d'edificació segons volumetria específica	13e7	148	
Total zones d'aprofitament		2.637	21,48%
Total àmbit		12.276	100,00%

2. Aprofitaments i habitatges de l'àmbit

Sostre hbtg protegits règim genèric		
Sostre hbtg lliure	3.881 m ² st	
Total edificabilitat residencial	3.881 m² st	83,86%
Edificabilitat no residencial - act.	747 m ² st	16,14%
Edificabilitat no residencial - equip.	0 m ² st	0,00%
Edificabilitat total	4.628 m² st	100,00%
Núm hbtg protegits règim genèric		
Núm hbtg protegits preu concertat		
Num hbtg lliures	57 hbtg	100,00%
Total hbtg	57 hbtg	100,00%
Densitat bruta total àmbit	8 hbtg/ha	
Modul hbtg	68,09 m² st/hbtg	

Modificació puntual del POUM de l'àmbit del ferrocarril
Q1b. Quadre general resum de les dades principals de la modificació puntual (Planejament proposat)
0. Dades de la modificació puntual
sòl aportat

Sòl públic inicial aprox	17.034	24,41%
Sup sòl aportat	52.740	75,59%
Total àmbit mod. POUM	69.774	100,00%

1. Dades generals de sòls de qualificació de l'àmbit

Sistema d'espais lliures. Zones verdes	ZV	9.270	14,60%	
Sistema d'equipaments comunitaris	9	637	1,00%	
Sistema de comunicacions públiques	Cp	17.695	27,87%	
Sistema viari	V	32.076	50,52%	
Total sòl de sistemes				59.678 93,99%
Zona de blocs aïllats. Espai central	11ec-11bc			
Equipaments comunitaris / Zona de blocs aïllats. Espai central	9/11ec-11bc	3.667	5,78%	
Zona d'edificació segons volumetria específica	13e7	148		
Total zones d'aprofitament				3.815 6,01%
Total àmbit				63.493 100,00%

2. Aprofitaments i habitatges de l'àmbit

Sostre hbtg protegits règim general	9.765 m² st	
Sostre hbtg lliure	22.932 m² st	
Total edificabilitat residencial	32.697 m² st	84,22%
Edificabilitat no residencial - act.	6.125 m² st	15,78%
Edificabilitat total	38.822 m² st	100,00%
Sostre d'equip. en zona 9/11ec	3.545 m² st	
Núm hbtg protegits règim genèric	115 hbtg	32,30%
Núm hbtg protegits preu concertat	0 hbtg	0,00%
Num hbtg lliures	241 hbtg	67,70%
Total hbtg	356 hbtg	100,00%
Densitat bruta total àmbit	56 hbtg/ha	
Modul hbtg	91,85 m² st/hbtg	

Q2. Quadres generals de la modificació de POUM per àmbits de gestió (planejament vigent / planejament proposat)

Q2a1. Quadre general de la Mod. de POUM àmbit de gestió PMU 01 (planejament vigent)

Q2a2. Quadre general de la Mod. de POUM àmbit de gestió PAU 01 (planejament proposat)

Q2b1. Quadre general de la Mod. de POUM àmbit de gestió PAU 10 (planejament vigent)

Q2b2. Quadre general de la Mod. de POUM àmbit de gestió PAU 02 (planejament proposat)

Q2c1. Quadre general de la Mod. de POUM àmbits de gestió PMU 01 + PAU 10 (planejament vigent)

Q2c2. Quadre general de la Mod. de POUM àmbits de gestió PAU 01 + PAU 02 (planejament proposat)

Q2d1. Quadre general de la Mod. de POUM àmbits fora d'instruments de gestió conjunta (planejament vigent)

Q2d2. Quadre general de la Mod. de POUM àmbits fora d'instruments de gestió conjunta (planejament proposat)

Modificació puntual del POUM de l'àmbit del ferrocarril

Q2a1. Quadre general de la MPOUM àmbit de gestió PMU (planejament vigent)

0. Dades Polígon d'Actuació 01

sòl aportat

Sòl públic inicial aprox	15.647	27,14%
Sup sòl computable	41.999	72,86%
Total àmbit PMU	57.646	100,00%

1. Dades generals de sòls de qualificació PMU

Sistema d'espais lliures. Zones verdes	ZV	0	
Sistema d'equipaments comunitaris	9	0	
Sistema de comunicacions públiques	Cp	0	
Sistema viari	V	0	
Total sòl de sistemes públics	0	0	0
	0	0	
Zona de blocs aïllats. Espai central	11ec-11bc	0	
Equipaments comunitaris / Zona de blocs aïllats. Espai central	9/11ec-11bc	0	
Zona d'edificació segons volumetria específica	13e7	148	
Total zones d'aprofitament	0	0	0
Total àmbit PMU			0

2. Aprofitaments i habitatges PMU

Sostre hbtg protegits règim genèric	0
Sostre hbtg lliure	0
Total edificabilitat residencial	0 m2 st
Edificabilitat no residencial - act.	0 m2 st
Edificabilitat no residencial - equip.	
Edificabilitat total	0 m2 st
Núm hbtg protegits règim genèric	
Num hbtg lliures	0 hbtg
Total hbtg	0 hbtg
Densitat bruta total PMU	0 hbtg/ha
Modul hbtg	0 m2 st/hbtg

Modificació puntual del POUM de l'àmbit del ferrocarril

Q2a2. Quadre general de la MPOUM àmbit de gestió PA 01 (planejament proposat)

0. Dades Poligon d'Actuació 01		sòl aportat	
Sòl públic inicial aprox	15.998	24,62%	
Sup sòl computable	48.978	75,38%	
Total àmbit PA 01	64.976	100,00%	

1. Dades generals de sòls de qualificació PA 01

Sistema d'espais lliures. Zones verdes	ZV	9.270	14,27%	
Sistema d'equipaments comunitaris	9	637	0,98%	
Sistema de comunicacions públiques	Cp	17.695	27,23%	
Sistema viari	V	28.633	44,07%	
Total sòl de sistemes públics		56.235	86,55%	
Zona de blocs aïllats. Espai central	11ec-11bc	5.074	7,81%	
Equipaments comunitaris / Zona de blocs aïllats. Espai central	9/11ec-11bc	3.667	5,64%	
Zona d'edificació segons volumetria específica	13e7			
Total zones d'aprofitament		8.741	13,45%	
Total àmbit PA 01		64.976	100,00%	

2. Aprofitaments i habitatges PA 01

Sostre hbtg protegits règim genèric	8.418	30,00%	
Sostre hbtg lliure	19.641	70,00%	
Total edificabilitat residencial	28.059 m2 st	86,95%	
Edificabilitat no residencial - act.	4.213 m2 st	13,05%	
Edificabilitat total	32.272 m2 st	100,00%	
Núm hbtg protegits règim genèric	99 hbtg	32,35%	
Num hbtg lliures	207 hbtg	67,65%	
Total hbtg	306 hbtg	100,00%	
Densitat bruta total PA 01	47 hbtg/ha		
Modul hbtg	92 m2 st/hbtg		

Modificació puntual del POUM de l'àmbit del ferrocarril

Q2b1. Quadre general de la MPOUM àmbit de gestió PA S10 (planejament vigent)

0. Dades Polígon d'Actuació S10

sòl aportat

Sòl públic inicial aprox	44	1,12%
Sup sòl computable	3.870	98,88%
Total àmbit PA S10	3.914	100,00%

1. Dades generals de sòls de qualificació PA S10

Sistema d'espais lliures. Zones verdes	ZV	0,00%		
Sistema d'equipaments comunitaris	9	0,00%		
Sistema de comunicacions públiques	Cp	0,00%		
Sistema viari	V	1.425	36,41%	
Total sòl de sistemes públics	0	0	1.425	36,41%
Zona de blocs aïllats. Espai central	11ec-11bc	2.489	63,59%	
Equipaments comunitaris / Zona de blocs aïllats. Espai central	9/11ec-11bc			
Zona d'edificació segons volumetria específica	13e7			
Total zones d'aprofitament	0	2.489	63,59%	
Total àmbit PA 02		3.914	100,00%	

2. Aprofitaments i habitatges PA S10

Sostre hbtg protegits règim genèric			
Sostre hbtg lliure	3.735	100,00%	
Total edificabilitat residencial	3.735 m2 st	83,33%	
Edificabilitat no residencial - act.	747 m2 st	16,67%	
Edificabilitat no residencial - equip.	m2 st	0,00%	
Edificabilitat total	4.482 m2 st	100,00%	
Núm hbtg protegits règim genèric			
Num hbtg lliures	56 hbtg	100,00%	
Total hbtg	56 hbtg	100,00%	
Densitat bruta total PA S10	143 hbtg/ha		
Modul hbtg	67 m2 st/hbtg		

Modificació puntual del POUM de l'àmbit del ferrocarril
Q2b2. Quadre general de la MPOUM àmbit de gestió PA 02 (planejament proposat)
0. Dades Polígon d'Actuació 02
sòl aportat

Sòl públic inicial aprox	33	0,95%
Sup sòl computable	3.422	99,05%
Total àmbit PA 02	3.455	100,00%

1. Dades generals de sòls de qualificació PA 02

Sistema d'espais lliures. Zones verdes	ZV		0,00%
Sistema d'equipaments comunitaris	9		
Sistema de comunicacions públiques	Cp		0,00%
Sistema viari	V	757	21,91%
Total sòl de sistemes públics		757	21,91%
Zona de blocs aïllats. Espai central	11ec-11bc	2.698	78,09%
Equipaments comunitaris / Zona de blocs aïllats. Espai central	9/11ec-11bc		0,00%
Zona d'edificació segons volumetria específica	13e7		
Total zones d'aprofitament		2.698	78,09%
Total àmbit PA 02		3.455	100,00%

2. Aprofitaments i habitatges PA 02

Sostre hbtg protegits règim genèric	1.348	30,00%
Sostre hbtg lliure	3.144	70,00%
Total edificabilitat residencial	4.492 m2 st	70,14%
Edificabilitat no residencial - act.	1.912 m2 st	29,86%
Edificabilitat total	6.404 m2 st	100,00%
Núm hbtg protegits règim genèric	16 hbtg	32,65%
Num hbtg lliures	33 hbtg	67,35%
Total hbtg	49 hbtg	100,00%
Densitat bruta total PA 02	142 hbtg/ha	
Modul hbtg	92 m2 st/hbtg	

Modificació puntual del POUM de l'àmbit del ferrocarril
Q2c1. Quadre general de la MPOUM àmbits de gestió PMU + PA S10 (planejament vigent)
0. Dades generals PA 01 i PA 02
sòl aportat

Sòl públic inicial aprox	15.691	372,71%
Sup sòl computable	45.869	1089,52%
Total àmbit PMU i PA S10	4.210	100,00%

1. Dades generals de sòls de qualificació PMU i PA S10

Sistema d'espais lliures. Zones verdes	ZV	0	0,00%
Sistema d'equipaments comunitaris	9	0	0,00%
Sistema de comunicacions públiques	Cp	0	0,00%
Sistema viari	V	1.425	33,85%
Total sòl de sistemes públics		1.425	33,85%
Zona de blocs aïllats. Espai central	11ec-11bc	2.489	63,59%
Equipaments comunitaris / Zona de blocs aïllats. Espai central	9/11ec-11bc		
Zona d'edificació segons volumetria específica	13e7	296	
Total zones d'aprofitament		2.785	66,15%
Total àmbit PA 01 i PA 02		4.210	100,00%

2. Aprofitaments i habitatges PA 01 i PA 02

Sostre hbtg protegits règim genèric			
Sostre hbtg lliure		3.735	100,00%
Total edificabilitat residencial		3.735 m2 st	83,33%
Edificabilitat no residencial - act.		747 m2 st	16,67%
Edificabilitat no residencial - equip.		0 m2 st	0,00%
Edificabilitat total		4.482 m2 st	100,00%
Núm hbtg protegits règim genèric			
Num hbtg lliures		56 hbtg	100,00%
Total hbtg		56 hbtg	100,00%
Densitat bruta total PMU i PA S10		133 hbtg/ha	
Modul hbtg		67 m2 st/hbtg	

Modificació puntual del POUM de l'àmbit del ferrocarril

Q2c2. Quadre general de la MPOUM àmbits de gestió PA 01 + PA 02 (planejament proposat)

0. Dades generals PA 01 i PA 02

sòl aportat

Sòl públic inicial aprox	16.030	22,93%
Sup sòl computable	52.401	74,94%
Total àmbit PA 01 i PA 02	69.922	100,00%

1. Dades generals de sòls de qualificació PA 01 i PA 02

Sistema d'espais lliures. Zones verdes	ZV	9.270	13,26%
Sistema d'equipaments comunitaris	9	637	0,91%
Sistema de comunicacions públiques	Cp	17.695	25,31%
Sistema viari	V	30.733	43,95%
Total sòl de sistemes públics		58.335	83,43%
Zona de blocs aïllats. Espai central	11ec-11bc	7.772	
Equipaments comunitaris / Zona de blocs aïllats. Espai central	9/11ec-11bc	3.667	5,24%
Zona d'edificació segons volumetria específica	13e7		
Total zones d'aprofitament		11.439	16,36%
Total àmbit PA01 i PA 02		69.922	100,00%

2. Aprofitaments i habitatges PA 01 i PA 02

Sostre hbtg protegits règim genèric	9.765	30,00%
Sostre hbtg lliure	22.786	70,00%
Total edificabilitat residencial	32.551 m2 st	84,16%
Edificabilitat no residencial - act.	6.125 m2 st	15,84%
Edificabilitat total	38.676 m2 st	100,00%
Núm hbtg protegits règim genèric	115 hbtg	
Num hbtg lliures	240 hbtg	67,61%
Total hbtg	355 hbtg	100,00%
Densitat bruta total PA 01 i PA 02	51 hbtg/ha	
Modul hbtg	92 m2 st/hbtg	

Modificació puntual del POUM de l'àmbit del ferrocarril
Q2d1. Quadre general de la MPOUM àmbits fora d'instruments de gestió conjunta
0. Dades àmbits fora Polígons d'Actuació
sòl aportat

Sòl públic inicial aprox	1.343	16,35%
Sup sòl computable	7.135	86,86%
Total àmbits fora àmbits de transformació conjunta	8.214	100,00%

1. Dades generals de sòls de qualificació dels àmbits fora àmbits de transformació conjunta

Sistema d'espais lliures. Zones verdes	ZV	853		
Sistema d'equipaments comunitaris	9	2.519	30,67%	
Sistema de comunicacions públiques	Cp		0,00%	
Sistema viari	V	4.842	169,64%	
Total sòl de sistemes públics	0			8.214 100,00%
	0	0		
Zona de blocs aïllats. Espai central	11ec-11bc			
Equipaments comunitaris / Zona de blocs aïllats. Espai central	1/11ec-11bc			
Zona d'edificació segons volumetria específica	13e7	148		
Total zones d'aprofitament	0	148		0 0,00%
Total àmbits fora àmbits de transformació conjunta				8.214 100,00%

2. Aprofitaments i habitatges dels àmbits fora àmbits de transformació conjunta

Sostre hbtg protegits règim genèric	
Sostre hbtg lliure	146
Total edificabilitat residencial	146 m2 st
Edificabilitat no residencial - act.	0 m2 st
Edificabilitat no residencial - equip.	
Edificabilitat total	146 m2 st
Núm hbtg protegits règim genèric	
Num hbtg lliures	1 hbtg
Total hbtg	1 hbtg
Densitat bruta àmbits fora àmbits de transformació conjunta	0 hbtg/ha
Modul hbtg	0 m2 st/hbtg

Modificació puntual del POUM de l'àmbit del ferrocarril

Q2d2. Quadre general de la MPOUM. Àmbits fora instruments de gestió conjunta

0. Dades àmbits fora Polígons d'Actuació		sòl aportat	
Sòl públic inicial aprox		665	49,53%
Sup sòl computable		678	50,47%
Total àmbits fora Polígons d'Actuació		1.343	100,00%

1. Dades generals de sòls de qualificació dels àmbits fora Polígons d'Actuació

Sistema d'espais lliures. Zones verdes	ZV			
Sistema d'equipaments comunitaris	9			
Sistema de comunicacions públiques	Cp			
Sistema viari	V	1.343	90,07%	
Total sòl de sistemes públics				1.343 90,07%
Zona de blocs aïllats. Espai central	I1ec-11bc			
Equipaments comunitaris / Zona de blocs aïllats. Espai central	/I1ec-11bc			
Zona d'edificació segons volumetria específica	13e7	148		
Total zones d'aprofitament				148 9,93%
Total àmbits fora Polígons d'Actuació				1.491 100,00%

2. Aprofitaments i habitatges dels àmbits fora Polígons d'Actuació

Sostre hbtg protegits règim genèric			
Sostre hbtg lliure		146	
Total edificabilitat residencial		146 m2 st	100,00%
Edificabilitat no residencial - act.			
Edificabilitat total		146 m2 st	100,00%
Núm hbtg protegits règim genèric			
Num hbtg lliures		1	
Total hbtg		1 hbtg	
Densitat bruta àmbits fora Polígons d'Actuació		7 hbtg/ha	
Modul hbtg		m2 st/hbtg	

IV. NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte del Modificació puntual del POUM

1. La present Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou, té per objecte general la reordenació general dels terrenys al centre del municipi, principalment en l'espai avui ocupat per la línia del ferrocarril de RENFE, entre el límit del terme municipal amb Cambrils per la part de ponent i l'encreuament amb l'autovia de Salou a Reus per la part de llevant, per tal de millorar les condicions urbanístiques que permetin assolir una reordenació general d'un àmbit de la ciutat d'alta centralitat urbana, essent una de les assignatures pendents de la renovació urbana més importants que li queden a Salou per assolir en els propers anys.

2. Les principals accions que es proposen a fi i efecte d'assolir l'objectiu assenyalat en l'apartat 1 d'aquest article i que constitueixen objectius concrets de la present modificació puntual són:

- Millorar la integració de l'àmbit al teixit urbà de l'entorn, creant una àrea de centralitat significativa pel municipi de Salou, valorant i proposant una millora d'aquest espai central del municipi.
- Crear nous sistemes públics i optimitzar i adequar la qualitat dels sistemes públics previstos i garantir la seva obtenció per part de l'administració.
- Transformar la condició de ruptura i separació en una sutura i integració urbana dels teixits residencials que aquí donen, històricament separat per la infraestructura ferroviària, però que ara, un cop el traçat del ferrocarril ha permès alliberar aquets sòl cal aprofitar per aconseguir un espai d'una alta qualitat urbana.
- Ordenar la configuració de l'aprofitament de forma que es garanteixi una bona qualitat del conjunt edificat i particularment dels habitatges.
- Finalment l'ordenació resultant de la present modificació puntual, ha de garantir la potencial implementació d'una nova infraestructura ferroviària, aquesta cop amb la modalitat de tramvia, que continuï garantint la interconnexió entre els diferents assentaments d'aquesta part del territori català

Article 2. Àmbit territorial

1. L'àmbit objecte de la Modificació és el que ve delimitat en els plànols d'informació i ordenació i inclou els terrenys del municipi de Salou i està ubicat a l'espai central Torre Vella- Església- Passegi Miramar.

2. La modificació compren l'espai allargassat d'una longitud aproximada d'uns 2 kms de longitud delimitat per:

- Al nord diferents teixits residencials del municipi de Salou classificat de sòl urbà pel planejament vigent i per altres parts qualificades de sòl urbanitzable pel planejant vigent
- Al sud, en la seva totalitat pels diferents teixits residencial i d'ús turístic que omplen el sòl

urbà entre la traça del tren i la platja.

- A ponent, amb el límit amb el terme municipal de Cambrils
- A llevant per l'autovia de Salou a Reus .

3. La superfície total de l'àmbit de la modificació puntual és de 69.774 m² segons s'assenyala als plànols d'ordenació.

Article 3. Marc legal

1. Aquesta Modificació s'ha redactat a l'empara del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), del Decret Legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 64/2014 de 13 de maig pel qual s'aprova el Reglament de protecció de la legalitat urbanística, i altres preceptes concordants d'aquelles disposicions reglamentàries vigents en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest Modificació puntual del POUM, així com de conformitat amb el Real Decreto 7/2015, pel qual s'aprova el "Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana".

2. En tot allò no previst expressament en aquestes Normes, seran d'aplicació supletòria les Normes Urbanístiques (d'ara endavant, NNUU) del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou (POUM).

3. Les referències a les NNUU del POUM de Salou ho són a les aprovades definitivament el 01 d'octubre de 2003, i publicades en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya en 19 de desembre de 2003 així com i les seves modificacions successives posteriors.

4. La legislació a que es fa menció concreta en aquestes Normes urbanístiques ha d'entendre's aplicable en tant que sigui vigent, i s'entendrà substituïda, en el seu cas, per la legislació equivalent, que es promulgui i que derogui l'anterior.

Article 4. Contingut

El contingut d'aquesta Modificació puntual està integrat pels documents següents:

- I. Memòria informativa. Documents d'informació.
- II. Memòria justificativa. Documents d'ordenació.
- III. Quadres de dades.
- IV. Normes urbanístiques.
- V. Informe ambiental.
- VI. Estudi de mobilitat generada
- VII. Agenda i avaluació econòmica financera.
- VIII. Memòria social.
- IX. Annex I. Informe d'idoneïtat comercial
- X. Annex II, Informació propietat del sòl
- XI. Annex III, Relació dels drets i béns afectats

XI. Documentació gràfica:

- Plànols d'informació:

I.1. Ortoimatge Encaix general	1/3.000
I.2. Ortoimatge Entorn de la MPOUM	1/3.000
I.3. Ortoimatge 1956	1/3.000
I.4. Ortoimatge 1973	1/3.000
I.5. Ortoimatge 1980	1/3.000
I.6. Ortoimatge 1998	1/3.000
I.7. Ortoimatge 2004	1/3.000
I.8. Ortoimatge 2005	1/3.000
I.9. Encaix Urbanistic_Centralitat Urbana	1/3.000
I.10. PDU Camp de Tarragona_Encaix General	1/20.000
I.11. Pla territorial Camp de Tarragona	1/40.000
I.12. Pla territorial Camp de Tarragona. Detall	1/20.000
I.13. Topografia i elements físics	1/3.000
I.14. Espais lliures i zones verdes	1/3.000
I.15. Equipaments	1/3.000
I.16. Estructura Viària	1/3.000
I.17. Connexions transversals	1/3.000
I.18. Mobilitat	1/3.000
I.19. Paisatge urbà	1/3.000
I.20. Seccions	1/1.000
I.21. Alçat fotogràfic	
I.22. Àmbits de planejament_el planejament derivat de l'entorn	1/3.000
I.23. Cadastre	1/3.000
I.24. Estructura de la Propietat	1/3.000
I.25. Sòl computable	1/3.000
I.26. Planejament vigent. Classificació del sòl	1/3.000
I.27. Planejament vigent. Qualificació del sòl	1/3.000
I.28. Xarxes de serveis urbans. Abastament d'aigua	1/3.000
I.29. Xarxes de serveis urbans. Clavegueram	1/3.000

I.30. Xarxes de serveis urbans. Electricitat	1/3.000
I.31. Xarxes de serveis urbans. Gas	1/3.000

- Plànols d'ordenació:

O.1. Planejament proposat. Classificació del sòl	1:3.000
O.2a. Planejament proposat. Gestió del sòl	1:3.000
O.2b. Planejament proposat. Gestió del sòl	1:1.000
O.3a. Planejament proposat. Qualificació del sòl	1:3.000
O.3b. Planejament proposat. Qualificació del sòl	1:1.000
O.4. Proposta d'ordenació	1:2.500
O.5. Seccions transversals	1:3.000
O.6. Alçat proposat	1:3.000
O.7. Condicions generals de l'edificació	1:3.000
O.7b. Condicions generals de l'edificació. Detall	1:1.000
O.8. Alineacions i rasants	1:3.000
O.09. Ordenació física indicativa. Axonomètric	
O.10. Xarxes de serveis urbans. Abastament d'aigua	1:3.000
O.11. Xarxes de serveis urbans. Clavegueram	1:3.000
O.12. Xarxes de serveis urbans. Electricitat	1:3.000
O.13. Xarxes de serveis urbans. Gas	1:3.000

XII. Document comprensiu

Article 5. Vigència

La vigència d'aquesta Modificació puntual s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les seves Normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació puntual o revisió.

Article 6. Obligatorietat i interpretació de les determinacions

1. Les determinacions i disposicions d'aquestes Normes són vinculants a tots els efectes tant pels particulars com per l'Administració, consegüentment, qualsevol actuació en l'àmbit de planejament, tant si és pública o privada, com si és provisional o definitiva, haurà d'ajustar-se a les esmentades disposicions.

2. Els documents d'aquesta Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (MPOUM)

s'interpretaran sempre atenent al seu contingut, i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria de l'ordenació urbanística d'aquesta Modificació puntual.

3. Les indicacions de la Modificació puntual, que puguin referir-se a espais situats fora del seu àmbit s'hauran d'entendre solament com a indicatives i no tenen valor normatiu.

4. La Memòria de la informació urbanística i els plànols d'informació urbanística tenen caràcter informatiu, explicatiu i justificatiu.

5. En el cas d'imprecisió o contradicció en les determinacions dels documents vinculants, prevaldran aquelles que s'ajustin a algun dels criteris següents:

- Les que resultin més favorables a la menor edificabilitat i a la major dotació d'espais públics i equipaments comunitaris.
- Si la contradicció rau en els documents gràfics, prevaldrà la grafia que es concreti en els plànols a escala més detallada.

Article 7. Classificació del sòl

1. Els sòls inclosos en la present Modificació puntual, atenent a la naturalesa jurídica de les determinacions que en aquest mateix planejament s'estableixen, es classifiquen de sòl urbà.

2. En el Sòl urbà s'estableix en les categories següents:

- a. Sòl urbà consolidat (SUc). Correspon a aquells sòls urbans no inclosos en cap polígon d'actuació urbanística dels que es delimiten en aquesta Modificació puntual.
- b. Sòl urbà no consolidat (SUnc). Correspon als sòls compresos en els polígons d'actuació urbanística que es delimiten en la present modificació puntual: PAU 01 Centre i PAU 02 Brumar-Cesar.

Article 8. Determinacions gràfiques i qualificació del sòl

1. Les determinacions de la present modificació puntual venen grafiades en els plànols d'ordenació on es fixen les alineacions dels espais públics i privats, la delimitació de zones i sistemes, amb llur codi identificatiu i qualificació corresponent, així com aquelles determinacions relatives al seu desenvolupament i gestió i totes aquelles altres que li són pròpies per tractar-se d'una modificació puntual del vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Altrament el plànol de qualificacions incorpora un subíndex par cada peça de sòl que serveix per la seva identificació individualitzada.

2. La qualificació del sòl s'identifica en els plànols d'ordenació amb el corresponent codi que la identifica.

Article 9. Modificacions de la present modificació del POUM

1. La modificació de qualsevol dels elements d'aquesta modificació puntual del POUM es podrà dur a terme sempre que es justifiqui expressament la seva necessitat, no contradigui els seus objectius i finalitats principals, i respecti les determinacions fonamentals del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i s'ajusti a les determinacions de la legislació vigent.

2. Aquesta modificació puntual estableix aquelles determinacions que es consideren norma bàsica d'aquest instrument de planejament i que per la seva modificació requeriran la tramitació de la corresponent modificació puntual. Les determinacions que tenen la condició de norma bàsica són les que segueixen a continuació:

- Edificabilitat
- Nombre d'habitatges
- Perímetre regulador de la planta pel que fa a les alineacions
- Nombre màxim de plantes de la unitat de zona

3. Les determinacions físiques contingudes al present MPOUM que fan referència a l'ordenació de l'edificació (Nombre màxim de plantes, punt d'aplicació de l'ARM, ARM, fondària, etc), així com el nombre d'habitatges i edificabilitats entre unitats de zona dins d'una mateixa unitat de gestió, podran ser modificades justificadament mitjançant la tramitació de planejament derivat (plans de millora urbana) previstos a l'art. 70 del TRLU.

4. No obstant això, si, sense alterar el sostre edificable per a cada un dels usos previstos, la densitat d'habitatges i els usos admesos per a cada una de les zones definides a la modificació, i sense modificar el nombre màxim de plantes determinat per la unitat, es considera necessari ajustar l'ordenació, aquests ajustos es poden realitzar mitjançant la tramitació del tràmit de concreció de volums previst a l'art. 45 del Decret 64/2014, d'acord amb els criteris definits a la qualificació Zona de blocs aïllats. Espai central. codi 11ec i 11bc . L'àmbit mínim d'estudi de la nova concreció de volums serà el de la unitat de zona definida en la present modificació puntual, i s'haurà d'aportar la documentació prevista a l'esmentat article.

CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

Article 10. Iniciativa i règim general

1. Aquesta Modificació Puntual és d'iniciativa pública. En la gestió i la seva execució s'estarà al que es determina en cada unitat de gestió, corresponent la seva gestió i execució a la iniciativa pública o privada.

2. La present Modificació puntual, preveu el seu desenvolupament i gestió mitjançant la delimitació de dos polígons d'actuació urbanística per a dur a terme l'equidistribució de beneficis i càrregues urbanístiques derivades de l'ordenació.

3. Aquesta modificació del POUM concreta, dins de l'àmbit dels Polígons d'Actuació delimitats, els sòls amb destí a sistemes de cessió obligatòria i gratuïta, que haurà de formalitzar-se en el seu procés d'execució.

Article 11. Polígons d'actuació urbanística

1. Per l'execució del present Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, es delimiten dos polígons d'actuació urbanística de renovació urbana segons la terminologia del Reial

Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

2. Aquests polígons d'actuació urbanística són els que es relacionen a continuació:

- Polígon d'actuació urbanística PAU 01. Eix Cívic.
- Polígon d'actuació urbanística PAU 02. Brumar-Cesar.

3. Cadascun dels polígons d'actuació urbanística vénen regulats en els articles corresponents d'aquesta Modificació puntual, on es defineixen les següents característiques:

- a. Àmbit: es descriu la superfície i els límits que abasta el polígon d'actuació urbanística
- b. Naturalesa de l'actuació i objectius: s'estableix el tipus d'actuació de transformació i la finalitat que es pretén en l'actuació.
- c. Condicions d'ordenació i distribució de l'aprofitament, s'estableix i es determinen les reserves de sòl públic així com el seu destí, i es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat, l'edificabilitat màxima del polígon d'actuació i els usos compatibles. Els percentatges de sòls públics que es detallen a la fitxa normativa, corresponen a la transcripció del dibuix que apareix en els plànols d'ordenació, i inclou tant els sòls ja públics actuals com els potencials sòls de titularitat privada que estiguin pendents de cessió, que han de passar a ser de titularitat pública. Altrament s'estableixen les determinacions respecte l'aprofitament amb indicació de l'edificabilitat màxima, l'edificabilitat residencial, la reserva de sostre destinada a habitatge protegit en les diferents modalitats i l'edificabilitat màxima destinada a habitatge lliure. Tant mateix s'estableixen el nombre total d'habitatges, així com el repartiment en les diferents modalitats d'habitatge previstes en el present planejament: habitatge lliure, habitatge protegit genèric i habitatge protegit específic.
- d. Gestió i sistema d'actuació. S'estableix el sistema d'actuació previst
- e. Pla d'etapes i terminis. En el pla d'etapes i terminis es fixa el termini temporal previst per l'execució i la construcció dels habitatges protegits inclosos en el polígon d'actuació delimitat

Article 12. Polígon d'Actuació PAU 01 Eix Cívic

A. Àmbit:

El polígon d'actuació PAU 01 es delimita en el plànol de qualificació i gestió del sòl d'aquesta modificació puntual del POUM i té una superfície de 64.976 m². El sòl computable, a efectes d'aplicació dels coeficients d'edificabilitat, és de 48.978 m² ja que dins del polígon d'actuació hi ha 15.998 m² que són sòl de domini públic ferroviari que no donen dret a aprofitament urbanístic; la seva inclusió en el Polígon ho és als únics efectes de facilitar la gestió del conjunt dels terrenys i preveure el seu tractament com a sistema de comunicacions públiques, mantenint el seu valor diferenciat de la resta de l'àmbit.

B. Naturalesa i objectius del PAU:

La naturalesa d'aquest Polígon d'Actuació Urbanística es de renovació urbana i el seu objectiu és reordenar aquesta peça de sòl, amb la finalitat d'aconseguir una millora d'aquest espai central

Edificabilitat no residencial	4.213 m ² st	
Edificabilitat residencial	28.059 m ² st	
Edificabilitat HPO règim genèric	8.418 m ² st	30%
Edificabilitat habitatge lliure	19.641 m ² st	70%
Nombre habitatges total	306 Ut	
nombre HPO règim genèric	99 Ut	
nombre habitatge lliure	207 Ut	

El percentatge de cessió de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant, serà el corresponent al que s'assenyali en la legislació vigent en el moment de l'execució del polígon d'actuació.

D. Gestió i sistema d'actuació:

El Polígon d'Actuació Urbanística PAU-1 s'executarà pel sistema d'expropiació

E. Pla d'etapes i terminis:

D'acord amb l'art. 99.1b es determina l'execució immediata del polígon, d'acord amb els terminis fixats a l'agenda d'aquesta MPOUM. S'estableix com a termini el primer sexenni des de l'entrada en vigor de l'aprovació definitiva de la present modificació.

F. Règim transitori d'edificació i usos:

Serà d'aplicació l'art. 108.2 del TRLU i s'admetran les obres de conservació de les construccions i instal·lacions per manteniment dels usos i activitats existents si bé les obres autoritzades no comportaran increment de valor de l'immoble.

Article 13. Polígon d'Actuació PAU 02 Brumar-Cesar

A. Àmbit:

El polígon d'actuació PA 02 es delimita en el plànol de qualificació i gestió del sòl d'aquesta modificació puntual del POUM i té una superfície de 3.455 m². El sòl computable, a efectes d'aplicació dels coeficients d'edificabilitat, és de 3.422 m² ja que dins del polígon d'actuació hi ha 33 m² que són sòl de domini públic ferroviari que no donen dret a aprofitament urbanístic; la seva inclusió en el Polígon ho és als únics efectes de facilitar la gestió del conjunt dels terrenys i preveure el seu tractament com a sistema de comunicacions públiques, mantenint el seu valor diferenciat de la resta de l'àmbit.

B. Naturalesa i objectius del PAU:

La naturalesa d'aquest Polígon d'Actuació Urbanística es de renovació urbana i el seu objectiu és reordenar aquesta peça de sòl, amb la finalitat d'aconseguir una millora d'aquest espai complementari de l'actuació central que es delimita en el PAU 01 d'aquesta mateixa MPOUM. Aquesta reordenació es determina a partir d'un conjunt d'accions que han de facilitar el seu encaix amb la nova ordenació d'aquest espai central de Salou:

1) Construcció d'una nova façana urbana en aquest espai de la transformació central de l'àmbit del ferrocarril a Salou.

2) Localitzar intencionadament les activitats econòmiques i els habitatges en la nova ordenació proposada, en coherència amb el projecte global que es delimita en la present MPOUM

3) Optimitzar el sòl i les potencialitats d'aquesta peça de sòl central de la ciutat de Salou.

C. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

L'ordenació s'ajustarà al que s'estableix en els plànols d'ordenació de la present modificació puntual del POUM : les noves edificacions s'executaran dins dels gàl·lips màxims que estableix les normes urbanístiques d'aquesta modificació puntual.

Els sòls que es qualifiquen de zona s'ajustaran a les condicions que es regulen per les zones següents

- Zona de blocs aïllats. Espai central. codi 11bc

Atenent a l'ordenació establerta per la unitat de zona que es delimita en la present MPOUM, el projecte de reparcel·lació concretarà la localització de l'habitatge protegit prevista en aquesta PAU.

Superfície total polígon	3.455 m ²	
SÒL PÚBLIC TOTAL	757 m²	21,91%
Sistema d'espais lliures. Zones verdes. codi ZV	m ²	
Sistema de comunicacions públiques. codi Cp	m ²	
Sistema de comunicacions. Viari. codi V	757 m ²	21,91%
SÒL PRIVAT TOTAL	2.698 m²	78,09%
Zona de blocs aïllats. Espai central. codi 11bc	2.698 m ²	78,09%
Dades edificabilitat i habitatges		
Edificabilitat màxima	6.404 m² st	
Edificabilitat no residencial	1.912 m ² st	
Edificabilitat residencial	4.492 m ² st	
Edificabilitat HPO règim genèric	1.348 m ² st	30%
Edificabilitat habitatge lliure	3.144 m ² st	70%
Nombre habitatges total	49 Ut	
nombre HPO règim genèric	16 Ut	
nombre habitatge lliure	33 Ut	

El percentatge de cessió de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant, serà el corresponent al que s'assenyali en la legislació vigent en el moment de l'execució del polígon d'actuació.

D. Gestió i sistema d'actuació:

El Polígon d'Actuació Urbanística es farà càrrec de les despeses d'urbanització incloses en el seu àmbit i s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Els sòls de sistemes inclosos en aquest Polígon d'Actuació Urbanística seran de cessió obligatòria i gratuïta.

E. Pla d'etapes i terminis:

D'acord amb l'art. 99.1b es determina l'execució immediata del polígon, d'acord amb els terminis fixats a l'agenda d'aquesta MPOUM. S'estableix com a termini el primer sexenni des de l'aprovació definitiva de la present modificació.

Per aquest polígon, amb una situació menys complexa que l'altre, s'estableix un termini màxim de 4 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a la presentació dels Projectes de Reparcel·lació i d'Urbanització. Igualment, s'estableix un termini màxim de 4 anys per a l'execució de les obres d'urbanització a partir de l'aprovació del Projecte d'Urbanització i de 8 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a l'execució de l'edificació.

F. Règim transitori d'edificació i usos:

Serà d'aplicació l'art. 108.2 del TRLU i s'admetran les obres de conservació de les construccions i instal·lacions per manteniment dels usos i activitats existents si bé les obres autoritzades no comportaran increment de valor de l'immoble.

Article 14. Projectes de Reparcel·lació

1. Es redactaran el corresponent Projecte de Reparcel·lació per l'àmbit corresponent del Polígon d'Actuació PAU -02 Brumar- César delimitat en aquestes Normes, i d'acord amb les determinacions establertes en aquest mateix precepte.

2. Amb la delimitació del Polígon d'Actuació, l'aprovació dels corresponents Projectes de Reparcel·lació i l'execució del Projecte d'Urbanització, significarà, per a totes les parcel·les, el reconeixement de la seva aptitud per a poder ser edificades previ atorgament de la pertinent llicència d'obres d'edificació.

Article 15. Cessió de l'aprofitament urbanístic.

Es preveu la cessió gratuïta i lliure de càrregues d'urbanització l'aprofitament urbanístic que s'assenyali en la legislació vigent en el moment de l'execució del mateix PAU.

El càlcul del valor de l'aprofitament urbanístic i la seva cessió a l'administració actuant, es concretarà i realitzarà en el corresponent projecte de reparcel·lació redactat per a cada un dels polígons delimitats.

Article 16. Projectes d'urbanització

1. Els Projectes d'Urbanització executius dels polígons d'actuació PA 01 i PA 02 que es redactin abastaran la totalitat dels polígons d'actuació delimitats i s'ajustaran, pel que fa a criteris i elements d'urbanització, al que s'estableix al plànol O.4. Proposta d'ordenació que s'inclou en els plànols d'ordenació d'aquesta MPPPOUM.

Aquest avantprojecte inclourà també l'ordenació que pugui preveure en els sòls entorn de l'actuació central de Salou.

2. Els Projectes d'Urbanització executius dels polígons d'actuació PA 01 i PA 02 que es redactin donaran compliment a les disposicions recollides a l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada que es recullen a continuació:

a) En relació al transport públic

Es preveurà la potencial implantació del futur tramvia que està previst emplaçar en aquesta part del territori. Transitòriament i mentre no s'executi aquesta infraestructura ferroviària, es preveurà el nivell d'urbanització adequat per garantir l'ús públic i ciutadà d'aquesta plataforma ferroviària.

En el cas que finalment no s'executi el tramvia previst, s'urbanitzarà l'espai de forma que es pugui garantir el pas d'un sistema de transport públic que faci d'element de connexió dels diferents pobles d'aquesta part del territori del Tarragonès i Baix Camp.

b) En relació als vianants

La mobilitat dels vianants serà el principal protagonista de la urbanització d'aquesta part de la ciutat, garantint en tot moment una mobilitat universal i de qualitat.

c) En relació als bicicletes

Caldrà situar aparcament de bicicletes en els principals punts de generació i atracció de viatges.

d) Aparcaments

Es donarà compliment al planejament i a la legislació sectorial vigent en aquesta matèria.

En el projecte d'urbanització es concretarà la dimensió i posició de l'aparcament soterrani en aquest part central de la ciutat de Salou.

Article 17. Llicències

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 187 del TRLU i a l'article 5 del Reglament de protecció de la legalitat urbanística.

2. En la memòria dels projectes pels quals es sol·liciti llicència, es justificarà l'acompliment de les Normes de la present modificació puntual del POUM i de totes les disposicions específiques que els siguin d'aplicació per raó de la matèria.

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DELS SISTEMES

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Article 18. Definició

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.
2. Aquesta Modificació puntual del POUM estableix les determinacions generals dels sistemes sens perjudici del que estableixi, de forma més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.
3. Per allò no previst en aquesta Modificació puntual del POUM pel que fa a la regulació dels sistemes, s'estarà al que estableix el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Article 19. Identificació dels sistemes

1. Els sistemes previstos per aquesta modificació del POUM i els codis identificatius dels mateixos són els següents:

SISTEMA DE COMUNICACIONS

- Sistema viari codi V
- Sistema de comunicacions públiques codi Cp

SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

- Zones verdes codi ZV

SISTEMA D'EQUIPAMENTS

- Equipaments comunitaris codi 9

2. Aquests sistemes es delimiten i s'identifiquen en els plànols d'ordenació d'aquest document amb el seu codi corresponent.

Article 20. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls de l'àmbit destinats a sistemes seran de titularitat pública.
3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa o altre règim equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics de la Modificació puntual del POUM.

4. Altrament i d'acord amb el que s'estableix a l'article 35 del TRLU 1/2010, en determinats sistemes es contempla la possibilitats de la dissociació del sòl, vol i/o subsòl, que podrà ser objecte de finca/s independent/s mitjançant previsió en el futur projecte de reparcel·lació.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SISTEMA VIARI

Article 21. Definició, identificació i tipus de vies

1. El sòl que aquesta modificació puntual qualifica com a sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais destinats a vialitat que han de permetre la connexió entre les diferents parts de l'àmbit delimitat i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat.
2. Dins de l'àmbit d'aquesta Modificació puntual del POUM el sòl qualificat de sistema viari inclou tant les vies que tenen la condició de vies urbanes com les destinades a l'accés als habitatges, a l'aparcament i que en general tenen la condició de vies cíviques, amb pacificació de trànsit en el seu interior. El projecte d'urbanització atindrà a aquesta doble condició que es determina en aquestes NNUU.

Article 22. Titularitat

1. El sòl qualificat com a sistema viari, serà de titularitat pública.
2. No obstant l'anterior, aquesta modificació estableix la possibilitat de la dissociació del domini del sòl i subsòl en aquells casos que sigui necessari per la implantació de l'aparcament central previst per aquesta actuació, que podrà ser objecte de finca/s independent/s mitjançant previsió en fase d'execució de la MPOUM.

Article 23. Règim general

1. En l'obtenció, projectació, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes, les del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou i la legislació sectorial vigent.
2. Els Projectes d'urbanització que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta xarxa viària a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny o altres condicionants físics, sense disminuir-ne, però, la superfície establerta en aquesta modificació puntual.

Article 24. Règim particular i condicions d'urbanització del sistema viari

1. Aquesta Modificació puntual del POUM estableix un règim particular de les diferents vies definides en els plànols d'ordenació, en funció de la posició i el paper que les mateixes han d'exercir en el conjunt de l'àmbit delimitat. En concret aquest règim particular afecta a les condicions bàsiques d'urbanització i a les condicions d'accés a les parcel·les des de cada via.
3. La urbanització de la vialitat garantirà el pas, lliure de qualsevol obstacle, per a vehicles

d'emergència i/o autoescales de bombers que compleixi el que disposa el Codi Tècnic de l'Edificació, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis.

Article 25. Condicions d'ús

1. Les condicions d'ús de la xarxa viària previstes en aquest pla són les següents:

- a) Ús dominant: per a bicicletes, transport públic i vianants.
- b) Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari i xarxes de serveis.

2. Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions es regularan d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

3. El forjat de l'aparcament haurà de garantir el pas de vehicles pesats d'emergències, del tramvia i una càrrega d'1 m de terres per a la possible plantació de vegetació en superfície.

SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ DEL SISTEMA DE COMUNICACIONS PÚBLIQUES

Article 26. Definició i identificació

1. El sistema de comunicacions públiques inclou els sòls que es destinen garantir el funcionament de transport públic en la seva modalitat de tramvia o bus. De manera particular en la present MPOUM hi ha la previsió de substituir el règim ferroviari vigent fins la data, per una nova infraestructura basada en el mode transport del tramvia o bus tal i com està previst que s'executi en un futur.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi Cp.

Article 27. Titularitat

1. Els sòls que la present Modificació puntual del POUM qualifica com a sistema de comunicacions públiques, seran de titularitat pública Règim general

En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació del sistema ferroviari s'observarà allò que disposen aquestes Normes, els preceptes generals establerts en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i la legislació sectorial vigent.

Article 28. Condicions d'ús, d'ordenació i edificació

La regulació i les condicions paramètriques per a la implantació i ordenació del sistema de comunicacions públiques hauran d'ajustar-se al que estableixen aquestes Normes, i supletòriament al que preveuen els articles 191 i següents de les NNUU del POUM.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DEL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. ZONES VERDES

Article 29. Definició i identificació

1. Formen el sistema d'espais lliures tots els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situats dins de l'àmbit d'aquesta Modificació puntual del POUM, la funció principal dels quals és el descans i l'esbarjo de la població.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi ZV.

Article 30. Titularitat

El sòl qualificat com a zones verdes serà de titularitat pública.

Article 31. Règim general

En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels parcs urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en aquestes Normes i en la legislació urbanística vigent.

Article 32. Condicions d'ordenació, ús i protecció

1. La regulació respectarà el que defineix al Capítol VIII del Títol III de les NNUU del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou
2. Atenent a la importància i centralitat dels espais públics d'aquesta modificació del POUM i en especial a als espais lliures, l'ordenació dels espais lliures s'adequarà al que es determina al plànol O.4. Proposta d'ordenació
3. Aquests espais s'ordenaran tenint en compte la seva posició:

L'espai amb front a la Torre Vella, podrà tenir un grau de pavimentació més elevat que garanteixi la plantació d'arbres i alhora, faciliti la seva utilització com a plaça d'accés a l'estació.

La resta d'espais, s'hauran d'urbanitzar preferentment amb superfícies toves de paviments naturals i amb plantacions d'espècies arbustives, entapissants i arbres. L'ús de paviments durs no permeables en aquests espais verds s'utilitzarà de forma justificada en funció de la naturalesa pròpia del mateix ús de l'espai: plaça, bassa d'aigua etc...

4. En el subsòl del sistema d'espais lliures s'admetrà la possibilitat d'implantar un aparcament de titularitat pública al subsòl dels espais lliures, que podrà ser objecte de finca/s independent/s mitjançant previsió en fase d'execució de la MPOUM.

La configuració de l'aparcament haurà de garantir la funcionalitat de l'espai lliure i el forjat haurà de preveure la càrrega del tramvia i una càrrega d'1 m de terres per a la possible plantació de vegetació en superfície.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

Article 33. Definició i identificació

1. El sistema d'equipaments comunitaris es destina a instal·lar dotacions d'interès públic i social

necessàries en funció de les característiques demogràfiques i socio-econòmiques de la població. En concret en la present modificació puntual el sistema d'equipaments comunitaris d'interès públic i social venen a complementar la necessària diversitat d'usos que ha d'integrar qualsevol actuació que defineixi una nova àrea de centralitat urbana sobre a ciutat.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 9.

3. D'acord amb el que s'estableix l'article 35.3 TRLU, la present modificació qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris amb el codi 9, part de l'edificació qualificada amb el codi 9/11z (les unitats de zona 5 i 7 d'aquesta MPOUM). La part d'edificació així qualificada s'identifica en els plànols d'ordenació i es correspon amb la planta baixa associada de la unitat de zona 11z d'aquesta modificació puntual. La posició final de l'equipament es podrà ajustar en el projecte arquitectònic.

4. En correspondència a l'ús previst en aquesta MPOUM d'interès públic i social, els sòls qualificats d'equipament d'aquesta MPOUM s'identifiquen amb la codi 9

Article 34. Titularitat

El sostre qualificat com sistema d'equipaments, així com el sòl que hi estigui relacionat, serà de titularitat pública.

Article 35. Règim general

S'admeten els usos docents, culturals, sanitaris-assistencials i tècnics administratius, sempre i quan siguin compatibles entre ells i amb l'ús residencial de l'edifici.

També s'admet la combinació de dos o més usos d'aquests, sempre o quan, a més de ser compatibles amb l'ús residencial de l'edifici, siguin compatibles entre ells.

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DE LES ZONES

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Article 36. Definició i zonificació

1. El sòl amb aprofitament d'aquesta Modificació puntual del POUM es qualifica en zones, la regulació detallada de les quals, així com les condicions de parcel·lació, edificació i ús, venen definides als articles següents d'aquestes Normes.

2. Aquesta Modificació puntual del POUM estableix les següents zones, en coherència amb la nomenclatura del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou:

- Zona de blocs aïllats. PAU 01. Eix Cívic. codi 11ec
- Zona de blocs aïllats. PAU 02. Brumar- Cesar. codi 11bc
- Zona d'edificació segons volumetria específica. Subzona, codi 13e7

3. Altrament dins les zones anteriors codi 11ec i 11bc, Zona de blocs aïllats. Espai central, i atenent a l'ordenació establerta per cada unitat de zona de la present modificació puntual i segons els diferents tipus de sostres o usos assignats per aquest planejament s'identifiquen les següents subzones:

- Subzona 11ec1. Destinada a habitatge lliure/hoteler
- Subzona 11ec2. Destinada a habitatge lliure /hoteler
- Subzona 11ec3. Destinada a habitatge lliure /hoteler
- Subzona 11ec4. Destinada a habitatge lliure/hoteler
- Subzona 11ec5. Destinada a habitatge protegit/equipament públic
- Subzona 11bc6. Destinada a habitatge lliure i protegit
- Subzona 11ec7. Destinada a habitatge lliure i protegit/equipament públic

Article 37. Condicions i paràmetres generals de les zones

1. Per a la regulació de les condicions de l'edificació, aquesta modificació puntual del POUM es remet al tipus d'ordenació segons edificació aïllada, fixant les condicions segons preveu l'article 148 i següents del POUM.

2. La definició de la major part dels paràmetres i condicions de parcel·lació, edificació i ús es remeten a les definicions establertes en el mateix POUM excepte quan es regula específicament en aquesta modificació puntual.

3. Per tal de complementar les definicions, paràmetres i condicions previstes pel POUM , aquesta Modificació puntual del POUM introdueix alguns paràmetres no contemplats al mateix, o precisions en alguns dels paràmetres definits al mateix POUM:

a) Unitat de zona (UZ): Correspon a la superfície compresa dins de cadascuna de les illes delimitades en la present Modificació puntual del POUM, sobre la que es poden situar els aprofitaments o drets resultants de les unitats de gestió delimitades.

b) Edificabilitat de màxima (EM): Correspon al sostre permès per a cada unitat de zona, diferenciant el sostre destinat a usos residencials -especificant si es tracta de sostre destinat a habitatges protegits o lliures- i el sostre destinat a usos no residencials.

c) Nombre màxim d'habitatges (NMH): Correspon a les unitats d'habitatges que s'estableixen per cada unitat de zona, diferenciant el dels habitatges lliures, dels protegits, ja siguin en règim concertat, règim protegit genèric o protegit específic.

d) Perímetre regulador de planta (PRP): Correspon a la línia envoltant en planta, que es defineix gràficament per cada unitat de zona o illa, on es pot situar l'edificació. El perímetre regulador equival a l'ocupació màxima en cada unitat de zona

El perímetre regulador de la planta baixa i a les plantes pis, s'estableix als plànols d'ordenació d'aquesta modificació. En el cas de la planta baixa es correspon amb el 100% de la qualificació del sòl excepte la separació respecte les parcel·les veïnes que s'assenyala en el plànols d'ordenació. El perímetre regulador de les plantes pis, inclou el vol potencial que la MPOUM

admet en les diferents unitat de zona delimitades en la present MPOUM.

El perímetre regulador de la planta soterrani, baixa i de les plantes pis sempre es refereix a la unitat de zona.

El perímetre regulador assenyalat per les plantes pis en el plànols d'ordenació, d'acord amb el s'estableix a l'article 58.3 del TRLU sobre la possibilitat d'establir alternatives d'ordenació es podrà ajustar amb la llicència d'edificació sempre i quan es respecti el següent:

- Es mantindran les alineacions assenyalades en els plànols d'ordenació.
- Es respectaran les edificabilitats que finalment s'assignin per cada unitat de zona en el projecte de reparcel·lació.
- Es respectaran les alçades màximes assenyalades en el plànol d'ordenació en els fronts dels diferents carrers.

L'ocupació en planta soterrani podrà ser del 100% de la unitat de zona delimitada en la present modificació puntual del POUM.

e) Nombre mínim d'unitat de volum en una unitat de zona. Per cada unitat de zona s'estableix un nombre mínim d'unitat de volum amb la finalitat de garantir una diversitat de volumetries i evitar una certa uniformitat formal de tot el conjunt que no és pròpia dels centre històrics que mantenen una unitat en el conjunt, però una diversitat en cada una de les seves parts. Les unitats de volum mínimes s'estableixen en els plànols d'ordenació i en les NNUU d'aquesta MPOUM. La dimensió màxima en longitud d'una unitat de volum serà de 60 mts i la separació mínima entra cada unitat de volum, inclòs voladissos serà de 8 mts.

g) Localització relativa de l'edificació: Correspon a la posició de l'edificació dins de la unitat de zona i es regula a través de l'alineació del carrer o sistema d'espais lliures o de la parcel·la. Aquesta alineació s'estableix en els plànols d'ordenació i serà obligatòria per les edificacions. Aquesta determinació comporta que l'edificació s'ha de situar sobre la línia assenyalada en els plànol d'ordenació encara que non l'ocupi en la seva totalitat.

h) Espai lliure de parcel·la: Correspon a l'espai de parcel·la que aquesta modificació del POUM estableix que no pot ser ocupat per la planta baixa o per les plantes pis, segons s'assenyala en els plànols d'ordenació.

També tindrà la consideració d'espai lliure de parcel·la, aquell espai no ocupat, en planta baixa o en plantes pis, per la concreció de l'ordenació volumètrica que es projecti.

L'espai lliure de parcel·la en planta baixa podrà utilitzar-se amb les finalitats següents:

1. Per a la ubicació dels accessos generals de l'edifici, ja siguin de vianants al vestíbul general, o de vehicles a l'aparcament comunitari excepte les illes que tinguin accés directe des de l'aparcament soterrat.
2. Com un espai comunitari al servei de la comunitat de propietaris o un espai privatiu al servei en el cas que s'adjudiqui individualment a alguna propietat privada com per exemple la de les activitat de la planta baixa o altres que no siguin de caràcter mancomunat al servei de la comunitat de propietaris.
3. L'espai lliure de parcel·la podrà ser ocupat per la planta soterrani, respectant en

qualsevol cas el límit d'edificació respecte la línia ferroviària.

L'espai lliure de parcel·la que no tingui tanca i/o estigui obert al viari o espais lliures, tindrà un tractament i acabats en coherència la mateix espai públic al que complementa.

i) Les tanques de l'espai lliure de parcel·la, en el cas que siguin admeses, s'ajustaran al següent:

Es podran admetre tanques d'alçada màx. 2,00 m com a màxim 1 massisses o calades).

No s'admeten e tanques ni divisòries que compartimentin l'espai lliure dels edificis.

S'admeten tanques situades als extrems dels espais lliures interiors i entre els edificis limitant l'espai lliure comunitari.

j) Perfil regulador (PFR): Correspon a la línia envoltant de les plantes pis definida en l'alçat o en les seccions, a les que s'haurà d'ajustar el projecte arquitectònic. El perfil regulador es defineix per a cada un dels fronts edificatoris, a partir de l'aplicació de l'alçada reguladora màxima d'un front determinat en el seu punt d'aplicació.

El perfil regulador diferencia entre el perfil per la planta baixa i les plantes pis.

El perfil regulador s'entén sempre com a màxim, però no obligatori.

k) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima (ARM): El nombre màxim de plantes es defineix gràficament en els plànols d'ordenació per a cada un dels fronts edificables i fa referència a la planta baixa i plantes pis.

L'alçada reguladora màxima s'estableix en funció del nombre de màxim de plantes que es reproduceix a continuació:

Planta baixa	4,50 mts
Planta baixa més 1 planta pis	8,00 mts
Planta baixa més 2 planta pis	11,00 mts
Planta baixa més 3 plantes pis	14,00 mts
Planta baixa més 4 plantes pis	17,00 mts
Planta baixa més 5 plantes pis	20,00 mts
Planta baixa més 6 plantes pis	23,00 mts
Planta baixa més 7 plantes pis	26,00 mts
Planta baixa més 8 plantes pis	29,00 mts

l) Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima: Correspon al punt de la rasant de l'alineació de l'edificació sobre el que s'aplica l'alçada reguladora màxima (ARM) prevista al punt anterior, i serveix per definir el perfil regulador de cada illa o conjunt edificat.

L'alçada reguladora màxima es correspon amb la cara superior del darrer forjat de la última

planta pis.

L'alçada reguladora màxima per a les unitats de zona s'amidarà des de la rasant de l'alineació del front edificat als punts d'aplicació fixats gràficament als plànols d'ordenació per a cada tram de façana o conjunt edificat d'acord amb les normes del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

m) Cota de la planta baixa. La cota de la planta baixa es situarà en coherència amb la cota del carrer al que fa front, situant el paviment entre 0,30 m per damunt o 0,30 m per sota de la rasant de vial, en els punts de major i menor cota, respectivament.

n) Alçades lliures mínimes. Aquesta modificació puntual del POUM fixa les següents alçades lliures mínimes per als diferents tipus d'ús i planta:

- 2,50 metres per a l'ús d'habitatge.
- 4,50 metres per a ús comercial, oficines, cultural, esportiu, educatiu o sanitari-assistencial en planta baixa.

o) Cossos i elements sortints. Aquesta modificació puntual del POUM es remet a les definicions i condicions establertes als articles corresponents del POUM. Tots els vols admesos en la present MPPOUM es grafien en els plànols d'ordenació per a cada unitat de zona o illa. La dimensió màxima serà la que s'assenyala en els plànols d'ordenació i es situaran a una alçada no inferior a 4,00 mts respecte la rasant del carrer o espai lliure de parcel·la.

p) Entrades d'aparcament. Les entrades als aparcaments en la planta soterrani s'efectuarà des de l'aparcament públic per a totes les unitats de zona amb façana a l'aparcament soterrat sota l'espai públic,

r) Cobertes. Per damunt l'ARM de la darrera planta pis es permet:

- La coberta terminal de l'edifici que serà plana.
- Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada màxima de 60 cms.
- Les baranes de les façanes anterior i posterior i, si s'escau, del patis interiors i de separació entre terrats amb una alçada màxima de 2,00 mts, amb un màxim de 1,40 mts massís i la resta calat
- Els badalots d'accés als terrats amb una alçada màxima de 4,2 metres per a qualsevol element que el composi.
- Els elements tècnics de les instal·lacions, sense més limitació d'alçada que la que imposi la seva funcionalitat.
- L'ús de la coberta serà privatiu o comunitari i sobre la mateixa es podrà ubicar piscines

4. Al respecte de les condicions d'ús, s'admeten:

Planta Baixa

S'admetran els usos que estableix el POUM vigent en l'article 62 MP 54:

Comercial, oficines, bar, restauració, recreatiu, activitats musicals (de les quals només

s'admetrà: bar musical, restaurant musical, karaoke, sala de festes amb espectacle i concerts d'infància i joventut.), dotaciona, educatiu, cultural, sanitari assistencial i esportiu.

La superfície dels locals no serà inferior a 60 m² útils

A les plantes baixes de l'edificació no s'admeten usos residencials excepte pel que fa als espais destinats als accessos comunitaris dels habitatges. Aquests elements computaran com a sostre residencial.

Per a les unitat de zona 9/11ec5 i 9/11ec7 s'identifiquen gràficament als plànols d'ordenació la posició de l'àmbit destinat a equipament que li correspon a la planta baixa. Aquest àmbit podrà ajustar-se en el projecte arquitectònic sempre que es mantingui una configuració adequada. Aquest ús es podrà desenvolupar en conjunt associat amb la planta altell.

Plantes pis

L'ús principal a les plantes pis és l'habitatge plurifamiliar. S'admet també l'ús residencial allotjament comunitari (turístic-hoteler) on es permeti l'habitatge lliure, ús d'oficina, sanitari assistencial amb 200m²

Planta soterrani

Els usos en la planta soterrani resten restringits als d'aparcament o magatzem.

Els usos comercials en format de mitjà i gran establiment que poguessin donar-se per raó de la superfície comercial prevista en alguna de les zones d'aquesta Modificació puntual del POUM, estaran subjectes a la legislació sectorial vigent al moment d'atorgament de la corresponent llicència de l'activitat.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIONS PARTICULARS

Article 38. Zona de blocs aïllats. codi 11ec i 11bc

1. Comprèn els sòls regulats per la volumetria definida per aquestes normes per a cada unitat de zona o illa, amb el grau de flexibilitat suficient que possibiliti el desenvolupament del projecte arquitectònic en diferents opcions o alternatives. L'ús dominant d'aquesta zona és el d'habitatge plurifamiliar amb activitat comercial, econòmica o de serveis a les plantes baixes.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 11ec. Cada unitat de zona s'identifica amb un codi numèric diferent que es correspon amb les diferents illes en les que es reparteix l'aprofitament de la MPOUM.

2. Tipus d'ordenació: segons volumetria específica en configuració flexible.

3. Condicions de parcel·lació i edificació de la zona 11ec i 11bc:

Paràmetre

Condicions particulars

Parcel·la mínima	Serà la unitat de zona	
Edificabilitats màximes de cada unitat de zona (EM) i nombre màxim d'unitats d'habitatge de cada unitat de zona (NMH)	EC 1	
	Superfície qualificació	631 m ²
	Edificabilitat màxima	2.461 m ²
	Edificabilitat hbtg lliure/hoteler	1.966 m ²
	Edificabilitat no residencial	495 m ²
	Unitats màximes habitatge lliure	21 ut
	EC 2	
	Superfície qualificació	1.634 m ²
	Edificabilitat màxima	7.300 m ²
	Edificabilitat hbtg lliure/hoteler	6.018 m ²
	Edificabilitat no residencial	1.282 m ²
	Unitats màximes habitatge lliure	63 ut
	EC 3	
	Superfície qualificació	855 m ²
	Edificabilitat màxima	3.519 m ²
	Edificabilitat hbtg lliure/hoteler	2.854 m ²
	Edificabilitat no residencial	665 m ²
	Unitats màximes habitatge lliure	30 ut
	EC 4	
	Superfície qualificació	1.953 m ²
	Edificabilitat màxima	8.477 m ²
	Edificabilitat hbtg lliure/hoteler	6.706 m ²
	Edificabilitat no residencial	1771 m ²
	Unitats màximes habitatge lliure	71 ut
	EC 5	
	Superfície qualificació	1.364 m ²
	Edificabilitat màxima	3.069 m ²
	Edificabilitat hbtg protegit règ genèric	3.069 m ²
	Sostre en pb destinat a equipament	
Unitats d'habitatge màximes	36 ut	
Unitats màx hbtg protegit règ genèric	36 ut	
	BC 6	
	Superfície qualificació	2.698 m ²
	Edificabilitat màxima	6.404 m ²
	Edificabilitat màxima residencial	4.492 m ²
	Edificabilitat màx hbtg lliure	3.144 m ²
	Edificabilitat hbtg protegit règ genèric	1.348 m ²
	Edificabilitat no residencial	1.912 m ²

	Unitats màximes d'habitatges Unitats màximes d'habitatge lliure Unitats màx hbtg protegit règ genèric	49 ut 33 ut 16 ut
	EC 7 Superfície qualificació Edificabilitat màxima Edificabilitat màxima residencial Edificabilitat màx hbtg lliure Edificabilitat hbtg protegit règ genèric Sostre en pb destinat a equipament Unitats màximes d'habitatges Unitats màximes d'habitatge lliure Unitats màx hbtg protegit règ genèric	2.473 m ² 7.446 m ² 7.446 m ² 2.097 m ² 5.349 m ² 85ut 22 ut 63 ut
d) Perímetre regulador de l'edificació	S'estableix gràficament als plànols d'ordenació per la planta soterrani, planta baixa i plantes pis.	
e) Nombre mínim d'unitat de volum en una unitat de zona	EC1: 2 unitats de volum EC2: 3 unitats de volum EC3: 3 unitats de volum EC4: 4 unitats de volum EC5: 1 unitats de volum BC6: 4 unitats de volum EC7: 3 unitats de volum	
f) Qualitat i diversitat de l'arquitectura	Es regulen segons les condicions generals establertes a l'article 38 de les NNUU d'aquesta modificació puntual del POUM.	
g) Localització relativa de l'edificació	L'alineació s'estableix gràficament als plànols d'ordenació per les diferents unitats de zona.	
h) Espai lliure de parcel·la	S'estableix gràficament als plànols d'ordenació.	
i) Tanques	Es regulen segons les condicions generals establertes a l'article 38 de les NNUU d'aquesta modificació puntual del POUM.	
j) Perfil regulador	S'estableix gràficament als plànols d'ordenació.	
k) Nombre màxim de plantes i Alçada Reguladora Màxima	S'estableixen gràficament als plànols d'ordenació per cada unitat de volum i segons les condicions generals establertes a l'article 38 de les NNUU d'aquesta modificació puntual del POUM.	
l) Punt d'aplicació de l'ARM	S'estableixen gràficament als plànols d'ordenació i segons les condicions generals establertes a l'article 38 de les NNUU d'aquesta modificació puntual del POUM.	
m) Cota de la planta baixa	Es regulen segons les condicions generals establertes a l'article 38 de les NNUU d'aquesta modificació puntual del POUM.	
n) Alçades lliures mínimes	Es regulen segons les condicions generals establertes a l'article 38 de les NNUU d'aquesta modificació puntual del POUM.	
o) Cossos i elements sortints	Es regulen segons les condicions generals establertes a l'article 38 de les NNUU d'aquesta modificació puntual del POUM i d'acord amb el que es determina als plànols d'ordenació.	
p) Espais intermedis amb l'exterior	Es regulen segons les condicions generals establertes a l'article 38 de les NNUU d'aquesta modificació puntual del POUM.	
q) Entrades d'aparcament	Es regulen segons les condicions generals establertes a l'article 38 de les NNUU d'aquesta modificació puntual del POUM i d'acord	

	amb el que es determina als plànols d'ordenació.
r) Cobertes	Es regulen segons les condicions generals establertes a l'article 38 de les NNUU d'aquesta modificació puntual del POUM.

4. Condicions d'ús de la zona de blocs aïllats. Espai central d'acord amb l'article 38.4 de les NNUU.

La forma i profunditat de l'espai no residencial, serà lliure, havent-se de situar dins del perímetre regulador de la planta baixa. Sobre aquest espai, es permeten situar els accessos i serveis comuns dels habitatges situats en les plantes superiors.

Pel que fa referència a la regulació d'usos d'equipament s'estarà al que s'estableix a l'article 36 d'aquestes normes.

5. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona de blocs aïllats. Espai central.

Les reserves de places d'aparcament s'ajustaran al següent:

- En els sostre destinat a habitatge:
 - Es preveurà un mínim d'una plaça d'aparcament de cotxe per habitatge.
 - En els sostre destinat a usos diferents de l'habitatge, s'estarà a les normes generals del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou excepte quan per la legislació sectorial la reserva requerida sigui superior

Article 39. Zona d'edificació segons volumetria específica. Subzona, codi 13e7

Aquesta qualificació rau en una única parcel·la, del carrer Valencia 24 que es troba dins de la modificació, però fora dels polígons d'actuació. Tal i com indica el planejament vigent en el seu "article 230. Subzona13e7", comprèn el sòl d'aprofitament privat d'edificació existent segons cadastre, on queda prohibida qualsevol tipus d'ampliació. Concretament diu:

Condicions de parcel·la:

- 1- La superfície de l'àmbit és l'existent de 148m², segons cadastre.
- 2- El front mínim de la parcel·la és l'existent

Condicions de l'edificació:

- 3- El sostre màxim és 146m². (pb 73 m² + p1 73 m²).
- 4- L'ocupació màxima total sobre la parcel·la és 73 m²
- 5- L'alçada màxima de l'edificació és la de l'edificació existent.
- 6- El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és pb +1
- 7- Les separacions mínimes a façana i veïns son les de l'edificació existent

Condicions d'ús:

- 8- S'admet com a ús principal l'habitatge unifamiliar

V. INFORME AMBIENTAL

5.1. ANTECEDENTS I OBJECTE DEL DOCUMENT

El present document d'Informe Ambiental acompanya el document Modificació puntual del POUM de Salou a l'àmbit del ferrocarril, en el terme municipal de Salou

Aquest document es desenvolupa seguint les recomanacions per a la redacció de la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural del departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.

L'objecte del present document és el desenvolupament dels aspectes ambientals en relació a la MODIFICACIO DEL POUM DE SALOU DE L'ÀMBIT DEL FERROCARRIL, que s'incorporaran al conjunt del planejament per tal d'assolir els objectius de sostenibilitat, en el sector, en coherència amb les directrius legals, i la voluntat del municipi de Salou.

5.2. MARC LEGAL

El marc legislatiu que determina la redacció del present document és:

- DIRECTIVA 2001/42/CE, de 27 de juny, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient.
- LLEI 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- LLEI 6/2009, del 28 d'Abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME (en endavant, TRLU), aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les modificacions introduïdes per la LLEI 3/2012, del 22 de febrer.
- DECRET 305/2006, de 18 de juliol, per la qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- LLEI 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

La disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, en el seu apartat 6, estableix les regles de l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic:

6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

a) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària:

Primer. Els plans d'ordenació urbanística municipal.

Segon. Els plans parcials urbanístics de delimitació.

Tercer. El planejament urbanístic que estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007, del 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat, o en altres espais del Pla

d'espais d'interès natural.

Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

Cinquè. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Sisè. Els instruments de planejament urbanístic inclosos en l'apartat b, si així ho determina l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic o a sol·licitud del promotor.

b) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

Primer. Els plans directors urbanístics i les normes de planejament urbanístic.

Segon. Els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest ho determina.

Tercer. Les modificacions dels plans urbanístics dels apartats primer i segon que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.

Donat que la modificació del PGM en aquest àmbit no estableix el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural i les seves determinacions afecten exclusivament sòl urbà, no està sotmès al tràmit d'avaluació ambiental estratègica.

En aquest context, la integració ambiental del planejament està subjecte a allò que estableix el RLU i concretament, el seu article 118.4 estableix:

118.4 Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

Per tant, la present modificació de POUM inclou un informe ambiental amb un contingut adaptat a allò que estableix l'article 100 del RLU, malgrat fa referència a planejament derivat:

Article 100. Objecte i contingut de l'informe ambiental dels plans urbanístics derivats

100.1 L'informe ambiental dels plans parcials urbanístics i, si s'escau, dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i dels plans especials urbanístics, té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia de cada un d'aquests instruments, i ha de contenir les següents previsions en tot allò que sigui necessari d'acord amb l'abast de les determinacions del pla derivat:

a) La identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament, el què inclou la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector, la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal o per altres plans o programes aplicables, la definició dels objectius i criteris ambientals adoptats per a la redacció del pla i l'especificació de si el projecte d'urbanització s'ha de sotmetre, per les característiques de l'actuació, al procediment d'avaluació d'impacte ambiental segons la legislació sectorial aplicable. En la identificació dels requeriments ambientals significatius s'han de tenir en compte, entre d'altres, els relatius a la qualitat de l'ambient atmosfèric, la contaminació acústica i lluminosa i el tractament, si s'escau, dels sòls contaminats.

b) La descripció i justificació ambiental de l'ordenació proposada, que compren: la descripció, si s'escau, de les alternatives d'ordenació detallada considerades i la justificació de l'alternativa adoptada; la descripció de l'ordenació proposada amb expressió de les seves determinacions amb repercussions significatives sobre el medi ambient; la determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general.

c) La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals.

d) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts.

e) Si s'escau, la descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.

100.2 En el cas de plans urbanístics derivats que estiguin subjectes a avaluació ambiental, aquests han d'incorporar l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre

avaluació ambiental de plans i programes, el qual ha de tenir el contingut mínim que regula l'apartat 1 i el grau d'especificació que estableixi l'òrgan ambiental en el document de referència.

5.3. OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS

La present Modificació puntual del POUM de Salou a l'entorn del ferrocarril, al municipi de Salou, que abasta un àmbit de 69.774 m² de superfície, té els següents objectius principals:

- Millorar la integració de l'àmbit al teixit urbà de l'entorn, creant una àrea de centralitat significativa pel municipi de Salou, valorant i proposant una millora d'aquest espai central del municipi.
- Crear nous sistemes públics i optimitzar i adequar la qualitat dels sistemes públics previstos i garantir la seva obtenció per part de l'administració.
- Transformar la condició de ruptura i separació en una sutura i integració urbana dels teixits residencials que aquí donen, històricament separat per la infraestructura ferroviària, però que ara, un cop el traçat del ferrocarril ha permès alliberar aquets sòl cal aprofitar per aconseguir un espai d'una alta qualitat urbana.
- Ordenar la configuració de l'aprofitament de forma que es garanteixi una bona qualitat del conjunt edificat i particularment dels habitatges.
- Finalment l'ordenació resultant de la present modificació puntual, ha de garantir la potencial implementació d'una nova infraestructura ferroviària, aquesta cop amb la modalitat de tramvia, que continuï garantint la interconnexió entre els diferents assentaments d'aquesta part del territori català

5.4. DESCRIPCIÓ DEL MEDI

5.4.1. SITUACIÓ I DESCRIPCIÓ AMBIENTAL

És important considerar el caràcter eminentment urbà de l'àmbit de la present Modificació Puntual, per realitzar l'avaluació dels possibles impactes derivats del seu desenvolupament, de forma que es considera l'escenari actual com a escenari de referència sobre el qual es proposen actuacions per a millorar la connectivitat viària, l'accessibilitat i en especial, la mobilitat saludable, generant nous espais lliures de referència que han de ser el suport de la interacció social veïnal.

L'àmbit territorial del municipi de Salou està ubicat en el punt central de costa del que s'anomena Camp de Tarragona. Aquesta àrea geogràfica és una gran planura que s'extén des de la costa fins la serralada del prelitoral, entre altres els muntanyes de Prades, la serra de Llaberia i la Mola de Colldejou.

L'àmbit concret del Salou s'ubica sobre les partides antigues de barenys i Salou, conformant una

superfície total de 1.48Ha i banyada per un front costaner d'uns 10Kms.

L'àmbit de la present modificació compta amb un paisatge d'una zona planera del ponent del municipi. Els desnivells són molt poc importants, com correspon a una zona assentada sobre antics estanys litorals. A l'actualitat, tenim una franja costanera plenament urbana, amb unes platges transformades i unes línies visuals dominades per l'edificació de característiques turístiques, relativament homogènia en alçades - tot i algunes discontinuïtats força evidents - però heterogènia en tipus constructius.

RELLEU I HIDROGRAFIA

Els terrenys on s'ubica el nucli actual de Salou eren antigament camps que tocant a costa tenien un origen d'aiguamolls, com pot observar-se en la documentació històrica, en l'àrea Barri de la Salut, Sangulí i l'àrea de la Plaça d'Europa, els Estanyets. La resta eren terrenys de conreu, els més ben situats i la resta en les parts més altes eren garrigues sense utilització agrícola.

L'orografia del terme actual es caracteritza per dos àmbits molt diferenciats, el de ponent i el de llevant.

L'àmbit de ponent és una plana amb petit pendent cap a la costa, situant-se la part més alta en el límit de terme a cota 25 mts sobre el nivell del mar. L'àmbit urbà que es desenvolupa en el front costaner va des de la cota 1-2 en l'extrem de ponent, fins a la cota 16 al final del C/Barcelona o cota 3 a la plaça d'Europa. A partir del final del Passeig Jaume I, el terreny s'eleva fins la cota 25 en l'intersecció del C/Vendrell i la carretera de la Costa.

En l'àmbit de llevant que s'inicia a la platja Llarga i tot el perímetre de l'Av. Pompeu Fabra, el terreny és ja més accidentat, endinsant-se en el que s'anomena Cap Salou.

Aquest territori delimitat per l'autovia de Tarragona-Salou, el límit de terme i el mar, està conformat per una sèrie de turons més al nord, com són la zona de la torre del Telègraf, la zona del Mirador de Salou, i alguns altres petits turons en l'interior sobre l'explanada del Pla de Maset.

Ja sobre la línia de costa es produeixen les estribacions més importants com és el punt màxim d'alçada, un punt geodèsic a cota 77 mts, la Torre Alta sobre els enlliscats a cota 70 i la resta del Turó de la Talaia (pedrera) cota 60 en l'extrem sud, i cota 35 sobre la part superior a la zona de Port Pirata.

La resta de línia de costa es situa entre cota 20 mts la Penya Tallada i cota 35 mts la zona del Far. Tota aquesta línia de costa va deprimint-se cap a l'interior fins la zona del Pla de Maset entre la Platja Llarga i els turons d'interior, fins a cota 15 mts.

La hidrografia es troba referenciada en el POUM en la figura de l'element més important en aquest àmbit hidrogràfic, el barranc de Barenys, per bé que molt puntualment i totalment supeditat al desenvolupament urbanístic que es preveu en el POUM.

CLIMA

Per la seva situació, el municipi de Salou gaudeix d'una clima mediterrani amb fort asolejament i temperatures molt suaus bona part de l'any.

Les temperatures no són gaire extremes, típiques d'un clima mediterrani, en el que els hiverns són

suaus i els estius bastant calorosos, sense que això signifiqui grans diferències entre estiu - hivern.

La temperatura mitjana mensual va pujant de forma molt suau fins arribar a un màxim els mesos de juliol i agost. El mínim s'assoleix els mesos de desembre i gener.

Així, la temperatura mitjana anual és aproximadament de 17,5°C, éssent normalment les màximes més altes obtingudes en el mes d'agost.

En quant al règim de plujes, Salou té uns màxims claríssims a la primavera i a la tardor, mentre que l'estiu i l'hivern, són pràcticament secs. Pel que fa a la pluviometria, les dades de que es disposa per part de l'Ajuntament de Salou aporten la dada de 567 l/m², com a precipitació mitjana total d'un any (en aquest cas tampoc figura en la memòria la sèrie temporal sobre la que està referenciada aquesta dada) éssent els mesos menys plujosos gener i juliol, contràriament als mesos de setembre i octubre (éssent aquest últim mes clarament més elevat, i en forma de tempestes).

Aquestes tempestes de tardor es donen per l'alta temperatura de l'aigua del mar en aquests mesos, la qual després de les calors estivals es manté calenta per la seva major inèrcia tèrmica, que al entrar en contacte amb els primers embossaments d'aire fred.

Aquests contrastos, al topar amb la serralada Pre-litoral provoquen les típiques tempestes de tardor que a Salou provoquen, any rera any, inundacions de la part més costanera del nucli urbà.

5.4.2. ZONES DE RISC

Riscos naturals. Inundabilitat

En matèria de riscos naturals, cal considerar bàsicament el risc d'inundabilitat vinculat a les conques de les rieres Meridionals. Més concretament, dins l'àmbit de la modificació podem trobar canalitzat el Torrent de Barenys. La cartografia disponible de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) evidencia que l'àmbit objecte de l'avaluació es troba inclòs dins dels períodes de retorn de 10, 100 i 500 anys. També, en la revisió i actualització de l'avaluació preliminar del risc d'inundació del districte de conca fluvial de Catalunya, podem trobar cartografiat l'àmbit com a zona amb inundacions fluvials o pluvials rellevants. No obstant, això la classificació de sòl urbà de la Modificació, fa que aquesta inundabilitat en períodes retorn del 10, 100 i 500 anys no afecta a les consideracions d'ordenació de la Modificació.

 Generalitat de Catalunya

10 anys

27-09-2021



 Generalitat de Catalunya

100 anys

27-09-2021



 Generalitat de Catalunya

500 anys

27-09-2021



Contaminació acústica

Els mapes estratègics del soroll (MES) -derivats de la Directiva 2002/49/UE- avaluen l'exposició de la població al soroll produït per diverses fonts en una zona determinada. Aquelles entitats locals que formen una aglomeració de més de 100.000 habitants -d'àmbit municipal o supramunicipal- i les administracions titulars d'infraestructures del transport han d'elaborar els Mapes, que s'han d'actualitzar cada cinc anys.

Salou queda fora de l'aglomeració metropolitana Tarragona- Reus.

No obstant, en compliment a la llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, s'aprova el mapa de zonificació acústica del municipi de Salou. En aquest plànol s'identifica, en color groc, l'àmbit de la Modificació Puntual com a zona de sensibilitat moderada.



Contaminació lluminosa

Pel que fa a la contaminació lumínica, els referents bàsics a considerar són:

- Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.
- Decret 190/2015 de desplegament de la Llei 6/2001.

El Decret 190/2015 exposa la zonificació del territori català en funció de quatre tipus de zones de protecció. A l'àmbit del Pla de Millora, a l'igual que a les àrees urbanes, predomina la

categoria E3, corresponent a una zona de protecció moderada -la categoria genèrica pels sòls urbans o urbanitzables- sense una especial restricció pel que fa a aqueta contaminació.

El Decret 190/2015 també estableix les característiques que han de tenir les instal·lacions d'il·luminació exterior per tal de prevenir la contaminació lumínica i afavorir l'estalvi i aprofitament energètic.

Contaminació des sòls

Donat el seu ús prolongat com instal·lació ferroviària, no es preveu que hi hagin especials elements en respecte a la contaminació de sòls.

5.4.3. USOS ACTUALS DEL SÒL

La quasi totalitat del sòl inclòs dins de l'àmbit de la Modificació Puntual ha estat destinat originàriament a usos ferroviaris. Dins de l'àmbit de la Modificació podem distingir fonamentalment tres tipus de sòl pel que fa als usos i activitats existents:

- els sòls corresponents a usos ferroviaris, vies i edificacions (estació, rentat, llar d'infants..)
- els sòls corresponents a sistema viari
- els sòls corresponents a parcel·les privades, d'ús d'habitatge. Amb edificació i pati.
- i els sòls corresponents a sistema d'equipament amb un ús actualment d'aparcament.

5.4.4. PATRIMONI CULTURAL

No hi ha dins de l'àmbit de la Modificació Puntual cap element inventariat en el catàleg de béns protegits del POUM de Salou aprovat definitivament l'any 2003. Tampoc cap element ni construcció que pugui formar part d'un conjunt BCIN o BCIL del municipi de Salou.

5.4.5 PATRIMONI NATURAL DEL SÒL

Es tracta majoritàriament d'una antiga zona ferroviària. Els elements d'interès natural estan recollits en els documents d'informació. A part d'aquest elements, no hi cap element d'especial interès, ni s'ha identificat cap espècie ni hàbitat protegit, de tal manera que caldrà un tractament especial en els espais lliures procurant respectar les espècies vegetals més significatives i trasplantant aquelles que es puguin en altres indrets dins del mateix àmbit dels Polígons d'Actuació.

5.5. MESURES AMBIENTALS

5.5.1. IMPACTES AMBIENTALS DE L'ACTUACIÓ PROPOSADA

És important considerar el caràcter eminentment urbà de l'àmbit de la present modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de l'àmbit del ferrocarril de Salou per realitzar l'avaluació dels possibles impactes derivats del desenvolupament de la Modificació del POUM, de forma que es considera l'escenari actual com a escenari de referència sobre el qual es proposen actuacions per a les noves edificacions, el nou traçat del TRAM i les parades i el nou espai públic.

Aquestes mesures juntament amb la nova via verda del tarragonès, serviran per a millorar la connectivitat viària, l'accessibilitat i en especial, la mobilitat tova, generant nous espais lliures de referència que han de ser el suport de la interacció social veïnal.

Així, el criteri emprat és comparar el desenvolupament urbanístic de l'àmbit en base al planejament vigent amb el desenvolupament resultant de l'aplicació de la Modificació del POUM. Fruit d'aquesta comparació s'identifiquen -i posteriorment s'avaluen- els impactes derivats de les modificacions introduïdes per la Modificació de POUM.

Per a la realització de la valoració s'utilitza la terminologia recollida a la Directiva 2001/42/CE relativa als efectes de determinats plans i programes en el medi ambient. En el següent apartat es proposen unes mesures correctores i/o compensatòries.

ENERGIA

Els consums energètics seran superiors als actuals al augmentar el nombre d'habitatges i el sostre destinat a activitats econòmiques. No obstant això, amb la promoció d'edificis de consum d'energia gairebé zero o nZEB (nearly Zero Energy Building) i l'ús d'energies renovables es pot arribar a balanços energètics positius.

HIDROLOGIA

L'execució de l'actuació proposada no ha de comportar, forçosament, una transformació significativa de la impermeabilització dels sòls actuals. Tot i així, es proposen mesures correctores i es limita la superfície a impermeabilitzar en els sòls públics.

Les obres de fonamentació de les noves edificacions o les excavacions per a rases i soterranis poden produir un efecte de tall en la circulació dels fluxos d'aigua. Per reduir aquest efecte, s'intentarà respectar l'ordre de la disposició urbanística actual i les vies d'evacuació existents i es mantindran zones amb parcs i amb paviment filtrant o, en el seu defecte, sense urbanitzar. S'assegurarà que els fluxos d'aigua pluvial estaran canalitzats correctament.

En l'execució de les obres, existeix també un cert risc que es produeixin arrossegaments de materials com acopis de terres, residus i altres per l'ocurrència de precipitacions intenses.

MEDI NATURAL

El medi no presenta hàbitats d'interès natural sobre els que es puguin produir impactes negatius, ja que es tracta, majoritàriament, d'espais totalment urbanitzats, on la vegetació està present en els espais lliures, i en els espais qualificats com a equipaments, dins de l'àmbit de la Modificació.

Per minimitzar els riscos amb els ocells es tindran en compte mètodes per evitar les seves

col·lisions.

GEOLOGIA I SÒLS

Caldrà realitzar moviments de terres per tal de construir els desenvolupaments previstos. Aquestes operacions crearan inestabilitats gravitatòries i podran propiciar l'inici de processos erosius.

Les poques terres vegetals que s'afectin caldrà decapar-les abans dels moviments d'excavació i terraplenatge, per tal de reutilitzar-les en les zones d'espais verds. En cas contrari, es produiria una pèrdua de sòl, que també estarà associada a les instal·lacions temporals de l'obra.

RESIDUS

Quant a la generació de residus, les operacions d'execució de les obres comportaran un augment en la producció de residus, així com en la tipologia d'aquests (embalatges, cartrons, formigó, material absorbent, draps bruts, aerosols, olis, combustibles, filtres...). Molts d'aquests residus poden comportar un risc de contaminació del sòl i de les aigües superficials i subterrànies.

Un cop desenvolupades les actuacions previstes, s'incrementarà el volum de residus en l'àmbit, les tipologies dels quals seran similars a les que actualment gestiona el sistema de recollida municipal.

CLIMA I ATMOSFERA

Durant la construcció de les obres d'urbanització i edificació es produiran augments en els nivells de pols a l'atmosfera, degut als moviments de materials i terres, excavacions i terraplenats i a la circulació de camions.

Es produirà, també, un increment en les partícules en suspensió i en les emissions de contaminants durant l'execució de les esmentades obres.

SOROLL

Es produiran augments en els nivells de soroll ambiental degut als treballs de construcció que es duran a terme en el moment que s'executin les actuacions previstes en la Modificació. Aquest soroll estarà associat a la circulació de camions, però també a les operacions de moviments de terres i a les de construcció de les edificacions i pavimentacions.

Finalitzades les obres, l'increment en el nivell de soroll provocat pels nous habitatges i equipaments no serà significatiu, ja que els usos previstos són similars als existents.

5.5.2. RECOMANACIONS AMBIENTALS

La present Modificació puntual del POUM de Salou incorpora en el document de les normes urbanístiques, un capítol cinquè, "paràmetres ambientals del Polígon d'actuació" que conté les disposicions de caràcter ambiental comunes pel conjunt dels sòls compresos en l'àmbit del present document. Aquestes disposicions ambientals afecten tant a les obres d'urbanització com d'edificació, i per tant tenen incidència en les determinacions directes d'aquest planejament.

Les disposicions ambientals que formen part del cos normatiu, s'estructuren en un conjunt de cinc apartats; 1) Energia; 2) Cicle de l'aigua; 3) Mobilitat; 4) Sòl, materials i gestió de residus i 5) Contaminació acústica i lumínica. El contingut general d'aquestes disposicions és el següent:

ENERGIA

Per tal de els nous edificis puguin ser nZEB (nearly Zero Energy Building) es dissenyaran i es construïran seguin criteris de casa passiva, minimitzant la seva demanda energètica per la climatització i la producció d'aigua calenta. Els edificis incorporaran instal·lacions que empraran energies renovables per tal de cobrir les demandes dels mateixos. Mitjançant la comptabilització i control de generació i demanda d'energia, es maximitzarà el seu consum i es gestionarà el sobrant emmagatzemant-lo o per a altres consums propers, com per exemple mitjançant comunitats energètiques.

De totes maneres, la modificació del POUM incorpora els paràmetres d'ecoeficiència urbanística establerts per la legislació general vigent i els específics existents al municipi de Salou, entre altres els següents:

- Les transmitàncies tèrmiques per tancaments i parets i cobertes s'ajustaran als que s'estableixin en la normativa vigent.
- Per tal de millorar la integració dels arbres al carrer, la seva supervivència i la seva funció ambiental, caldrà optar per solucions que tinguin en compte les necessitats dels arbres i el dret de la comunitat urbana a tenir un arbrat saludable: escossells lineals permanents, franja herbada amb arbres...
- Es realitzarà un estudi del subsòl per garantir un desenvolupament arbori correcte i un baix manteniment.
- Els projectes d'urbanització, als efectes de millorar les condicions ambientals i energètiques, justificaran els criteris sobre la preferència de la plantació d'arbres de fulla caduca, de fulla perenne, enfiladisses, cobertes vegetals i patis enjardinats.
- En el disseny dels espais enjardinats se seguiran els criteris de la xerojardineria o jardineria de baix requeriment d'aigua, de forma que es limitaran les superfícies de tipus de vegetació més consumidores d'aigua.

Els edificis de nova construcció i els existents que es modifiquin, reformin o rehabilitin integralment, caldrà que disposin de la certificació d'eficiència energètica nZEB (nearly Zero Energy Building) classe A, en consum d'energia (kWh/m² any) i en emissions de CO₂ (kg CO₂/m² any). A més a més, disposaran d'algun tipus d'anàlisi de cicle de vida per reduir el seu impacte ambiental pel que fa a la reducció de consum d'energia, aigua i la energia incorporada en els materials, com per exemple mitjançant certificacions sobre la sostenibilitat de la construcció tipus LEED, BREEAM, VERDE, DGNB, EDGE, etc.

S'aprofitaran les oportunitats per generar energia neta en superfícies públiques, com paviments fotovoltaics o parades de tramvia amb vidres y/o cobertes fotovoltaïques. Aquesta energia pot ser per autoconsum del mateix tramvia i/o punts de càrrega de vehicles elèctrics.

Per altra banda, es fomentaran sistemes comunitaris de climatització dels edificis d'habitatges (instal·lacions centralitzades en els edificis i els district heatings), que permetin una major eficiència en els consums i els manteniments, una implementació tècnicament més simplificada i econòmica i amplifiquen el rendiment dels sistemes instal·lats.

Les directrius ambientals que formen part capítol cinquè de les normes urbanístiques del present

Pla de Millora, fan referència al següent:

SOSTENIBILITAT I ECOEFICIÈNCIA EN L'EDIFICACIÓ: ESTALVI ENERGÈTIC

Es donarà compliment als requeriments relatius a l'estalvi energètic, establerts al Codi Tècnic de l'Edificació (aprobat pel Real Decret 314/2006, de 17 de març i posteriorment modificat per posteriors disposicions, essent la darrera la del Real Decret 739/2019, de 20 de desembre) i els especificats al Decret 21/2006 pel que es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en edificis.

Respecte el Decret 21/2006, que regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en edificis, aquesta modificació puntual estableix la preferència dels paràmetres d'ecoeficiència relatius als materials i sistemes constructius relatius a l'eficiència energètica, prioritzant l'aplicació d'aquelles actuacions més eficients en l'estalvi energètic. Aquesta disposició, no afecta els criteris de puntuació establerts pel Decret 21/2006.

Tenir presents les dues disposicions següents, per bé que la seva eficiència energètica depèn de la seva forma d'integració a la construcció (abast, ús i magnitud):

- Ús d'energies renovables per obtenir energia per la climatització (calefacció/refrigeració) i generació d'electricitat per autoconsum o autoconsum compartit. La seva efectivitat en l'estalvi energètic global depèn de la contribució d'aquestes sobre el consum total.
- L'enllumenat en espais comunitaris o d'accés dels habitatges ha de comptar amb detectors de presència. La seva efectivitat en l'estalvi energètic global, depèn de la previsió d'aquests espais en els edificis d'habitatges i els seus accessos.

A continuació es citen algunes propostes i recomanacions particulars:

- Disminuir la demanda energètica dels habitatges mitjançant:
 - L'ús de materials de tancament amb alta inèrcia tèrmica.
 - L'augment de l'aïllament en el conjunt dels tancaments: murs de façana, cobertes, soleres, etc.
 - L'ús dels materials més aïllants possibles als tancament de les obertures i les finestres, tenint en compte, entre d'altres: l'ús de marcs no metàl·lics o amb trencament de pont tèrmic, un nivell d'estanqueïtat elevat, l'ús de vidres dobles o triples amb càmera emplenada amb gasos nobles (p.ex argó) i amb tractament de baixa emissivitat.
 - La protecció adequada a les obertures per evitar una excessiva incidència del sol a l'interior. Sobretot en les obertures d'orientació sud es disposaran elements de voladís horitzontal, en relació a la dimensió de la finestra, per evitar que el sol incideixi directament a l'estiu, permetent la seva entrada a l'hivern. En canvi, a les obertures d'orientació est o oest, caldrà col·locar lamel·les verticals que respectin a la vegada la transparència visual a l'interior de

l'habitatge, persianes o estores. Si fos necessari, els vidres podrien incorporar filtres de control solar capaços de regular l'entrada de radiació solar.

- Les superfícies exteriors de façanes i cobertes amb major incidència solar tindran acabats amb colors clars, per reflectir els rajos solars i reduir per tant l'acumulació de calor als edificis.
- Utilitzar sistemes de climatització passiva (sense despesa energètica), que eviti el consum d'energia, afavoreixi el confort i eviti la contaminació ambiental, com poden ser:
 - La previsió de sistemes de ventilació creuada.
 - Oferir diferents solucions de façana per a les diferents orientacions.
 - L'ús de patis que generen ventilacions creuades i/o l'efecte xemeneia i amb vegetació que potencii crear un microclima.
 - La col·locació de murs Trombe per afavorir l'escalfament i la ventilació de l'aire.
 - L'ús de formes terrassades que aprofiten la incidència del sol, així com de formes semi soterrades que configuren murs tèrmics i cobertes verdes, per aprofitar la inèrcia tèrmica i la estabilització de la temperatura, com per exemple amb galeries a sud com a coixins tèrmics entre edificis.
- Incorporar el concepte de l'ecoeficiència a la construcció d'edificis d'habitatges, a partir de:
 - El foment de tècniques constructives que facilitin la reutilització i la reducció de residus.
 - L'ús d'energies renovables i d'inversions en l'eficiència de les instal·lacions.
- Aplicar lògiques tipològiques a favor del medi ambient, com ara:
 - Promoure tipologies d'habitatges que fomentin la participació de les persones usuàries en la seva transformació: habitatges flexibles, ampliables i perfectibles, entre d'altres.
 - Fomentar els equipaments compartits i socialitzar al màxim els serveis domèstics: garatges, trasters, aparcaments per a bicicletes, estenedors, saunes, llocs de reunió, oci, espais per a nens i nenes, etc.

SOSTENIBILITAT I ECOEFICIÈNCIA EN L'EDIFICACIÓ: ENERGIES RENOVABLES

- Incorporar sistemes de captació i transformació d'energia solar fotovoltaica, segons determina el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) a la secció HE5 (Generació mínima d'energia elèctrica), en edificis amb us diferent al residencial privat quan aquests superin els límits de superfície determinats al CTE, o també per promoure comunitats energètiques amb instal·lacions d'autoconsum col·lectiu segons el Decret 244/2019, de 5 d'abril.
- Dotar d'espai lliure les cobertes de noves edificacions de manera que sigui viable la instal·lació dels captadors solars tèrmics i/o fotovoltaics exigits al Decret 21/2006 i el Codi Tècnic de l'Edificació i aprofitar el recurs solar sempre que sigui possible. S'adoptarà una solució constructiva

arquitectònicament integrada i energèticament eficient i s'haurà de garantir el manteniment de les instal·lacions.

- Es fomentarà un bon coneixement sobre les característiques geològiques i hidro-geològiques del subsòl, conjuntament amb un anàlisi detallat de les necessitats energètiques del/s edifici/s, per exemple mitjançant assaigs de resposta tèrmica (TRT), per tal de dissenyar les millors solucions també d'aprofitament d'energia geotèrmica, com per exemple amb la fonamentació termoactiva.
- Als projectes d'edificació s'ha de detallar el percentatge de la demanda energètica coberta amb energies renovables i descriure les tecnologies emprades. En qualsevol cas, s'intentarà maximitzar la generació d'energia amb energies renovables.
- Finalment, la implementació de sistemes de monitoratge i control facilitaràn a les persones usuàries una correcta gestió de la demanda i obtenir els millors rendiments i períodes de retorn de les inversions.

SOSTENIBILITAT I ECOEFICIÈNCIA EN L'EDIFICACIÓ: VENTILACIÓ I ORIENTACIÓ

- Caldrà considerar els fluxos naturals d'aire (els vents topogràfics) a l'hora de dissenyar els edificis i els habitatges per tal d'afavorir la ventilació natural a l'estiu i/o la protecció contra vents dominants (no la protecció contra vents topogràfics, donat que aquests afavoreixen la ventilació natural).
- Cal que més del 50% de les edificacions destinades a habitatges tinguin orientació sud ($\pm 45^\circ$), excepte en aquells sectors en què la seva dimensió reduïda o la topografia ho impossibilitin. S'afavorirà la ventilació natural dels habitatges i una doble orientació; a tal efecte són d'aplicació les directrius següents:
 - Es prioritzarà la tipologia d'habitatge passant preferentment amb orientació sud d'una de les façanes.
 - Els edificis d'habitatges a banda i banda tindran preferentment l'orientació NE-SW i NW-SE.
- Pels edificis amb molta profunditat que no permetin la tipologia d'habitatge passant, és necessari considerar l'ús de patis i espais de ventilació i de llums amb mides que garanteixin la il·luminació i ventilació natural correcta dels espais als quals serveixen.
- En l'aparcament es prioritzarà la ventilació natural. A continuació es mostra unes recomanacions de criteris:

El sistema de ventilació estarà projectat i es durà a terme amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació a través de les obertures serà, com a mínim, d'un 5 per 100 de la de local, quan aquestes es trobin en façanes oposades que assegurin l'escombrada de l'aire del seu interior. Si

totes les obertures es troben en la mateixa façana, la superfície de ventilació haurà de ser almenys d'un 8 per 100.

Totes les plantes del local, a més de l'accés, tindran ventilació directa a l'exterior o a través d'un pati de superfície no menor a la que s'indica al quadre següent:

Nombre de plantes de l'edifici	Superfície
Fins a tres	5 m2 per cada 1.000 m2 o fracció de la major planta servida
Fins a cinc	7 m2 per cada 1.000 m2 o fracció de la major planta servida
Fins a set	9 m2 per cada 1.000 m2 o fracció de la major planta servida
De set en endavant	11 m2 per cada 1.000 m2 o fracció de la major planta servida

El costat mínim del pati serà de 2 m.

SOSTENIBILITAT I ECOEFICIÈNCIA EN LA URBANITZACIÓ

- En els semàfors i la senyalització, s'ha d'utilitzar dispositius electrònics LED, sistemes més eficients i amb menor cost de manteniment.
- Les instal·lacions i aparells d'enllumenat públic cal que reuneixin les característiques següents:
 - Utilització en la vialitat de dispositius d'alta eficiència en els enllumenaments exteriors, com ara làmpades de vapor de sodi d'alta pressió (VSAP) i de baixa pressió (VSBP) o LED. Es prioritzarà aquest ús també per la resta d'espai públic.
 - Aplicació de mecanismes automàtics d'accionament en l'enllumenat públic (cèl·lules fotoelèctriques o rellotges astronòmics) i sistemes de regulació del nivell lumínic (fluxors).

ENLLUMENAT EXTERIOR

Amb la finalitat d'estalvi energètic, les instal·lacions i els aparells d'enllumenat exterior, tant en espais públics com en parcel·la privada, han de complir els requeriments establerts al Decret 82/2005 pel que s'aprova el Reglament per al desenvolupament de la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn; i al Real Decret 1890/2008, pel que

s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.

CICLE DE L'AIGUA

Prevenició del risc d'inundació

- En el projecte del tractament dels espais lliures públics i privats s'establiran mesures tècniques per minimitzar els riscos d'inundació, considerant:
 - La percolació de l'aigua de pluja (mitjançant l'enjardinament dels espais lliures públics i privats)
 - El drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl (minimitzant les superfícies impermeables i fomentant els paviments drenants).
 - Els càlculs hidrològics i hidràulics es determinaran seguint el document tècnic aprovat per l'ACA "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local".

MINIMITZACIÓ DEL CONSUM D'AIGUA I FOMENT DE L'ESTALVI I DE LA REUTILITZACIÓ

- Caldrà establir les mesures necessàries respecte la urbanització dels carrers i els espais lliures, tant públics com privats, que garanteixin la minimització de la necessitat de recursos hídrics, essent un objectiu general d'aquest pla de millora, l'aconseguir aproximar-se a un balanç zero respecte les necessitats d'aportació d'aigua per aquelles activitats que no siguin del consum humà (reg, neteja, fonts ornamentals....)
- Amb la finalitat de maximitzar la utilització de les aigües pluvials, les edificacions de les parcel·les públiques o privades amb espai verd incorporat, hauran de recollir les aigües pluvials de les teulades i de les cobertes planes i hauran de preveure els dipòsits per a l'emmagatzematge amb les dimensions necessàries per als usos als que es destinaria l'aigua (regs i neteja). Per al seu dimensionament es tindran en compte la zona geogràfica, la superfície de reg i la tipologia de vegetació projectada
- El sistema de reg s'ha de contemplar en els projectes de zones verdes i vialitat. Haurà de ser per degoteig soterrat (exceptuant les àrees de gespa/prat si n'hi ha) i es regularà en funció del grau d'humitat (senyors de pluja i/o d'humitat).
- Directriu sobre xarxes en els espais lliures públics i privats. En el cas d'espais públics que continguin fonts o altres instal·lacions amb demanda d'aigua potable, el projecte preveurà dues xarxes d'abastament d'aigua: una d'aigua potable (per abastament de fonts, etc.) i l'altra d'aigua regenerada, amb connexió amb la xarxa municipal d'aigua regenerada, existent o en previsió de la seva futura creació. Aquesta segona xarxa donarà servei a tots els usos compatibles amb la qualitat de l'aigua regenerada, d'acord amb la normativa aplicable.

- S'ha de donar compliment als paràmetres d'ecoeficiència relatius a l'aigua establerts al Decret 21/2006 pel que es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en edificis.

- Les activitats que requereixin elevades necessitats d'abastament d'aigua han de justificar els seus consums a l'hora d'obtenir les autoritzacions d'acord a la Llei 4/2004, d'1 de juliol, reguladora del procés d'adequació de les activitats d'incidència ambiental al que estableix la Llei 3/1998, del 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental. En aquesta justificació, cal determinar l'ús d'aigua pluvial o regenerada apte per als usos que es determinin, segons la normativa aplicable.

MOBILITAT

Tramvia

Es proposen les següents mesures:

- Instal·lació fotovoltaica en les parades, amb paviments fotovoltaics, vidres y/o cobertes fotovoltaiques. L'electricitat generada pot ser per l'autoconsum del propi tramvia, per electrolinereres o per altres consums.
- Il·luminació baixa i amb regulació horària per reduir l'impacte de la contaminació lumínica.
- El paviment de tota l'amplada del seu recorregut serà filtrant.
- Es prendran mesures descrites a l'apartat "respecte amb els ocells" per evitar col·lisions d'ocells.

Mobilitat tova

Evitar la planificació aïllada de la bicicleta o de les millores de les zones de vianants. Algunes mesures indicatives:

Senyalitzar i recordar normes de circulació per evitar conflictes entre trànsit rodat (ciclistes i patinets) i el de vianants. Limitar la velocitat a 10 km/h. Sempre que sigui possible, ocupar o pacificar la via de cotxes per a que hi circulin les bicicletes.

Preveure i facilitar en la mesura del possible la connexió amb la resta de carrils de bicicletes de la ciutat.

Incorporar reptes col·lectius, per exemple amb comptadors de persones o bicicletes visibles i interactius.

Aparcament vinculat a l'estació de Tramvia

Disposarà de punts de recàrrega pera a motos i cotxes elèctrics consistent en el subministrament de 220 volts utilitzant un endoll de seguretat, segons normativa i especialment segons RD 1053/2014, de 12 de desembre, pel que s'aprova la Instrucció Tècnica Complementaria (ITC) BT-

52 sobre “Instal·lacions amb fins especials. Infraestructura per la recàrrega de vehicles elèctrics”, del Reglament Electrotècnic per a Baixa Tensió.

Aparcament fora de la via pública

Tots els edificis de nova planta s’han de projectar amb aparcaments a l’interior de l’edifici o en terrenys edificables del mateix solar, d’acord amb les condicions següents:

- Les dimensions mínimes de les places de garatge o aparcament han de complir les condicions establertes a l’annex 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de la mobilitat generada.
- El nombre, les dimensions i l’entorn de les places reservades per a persones amb mobilitat reduïda s’ajustaran al que disposa la normativa sectorial vigent.
- El nombre mínim de places d’aparcament de bicicletes que s’hauran de preveure en edificis ve determinat per l’annex 1 del Decret 344/2006, de 10 de setembre, i en funció de les característiques específiques de l’ús de l’edifici.

Reserva d’espai per a magatzem en els locals comercials

Els locals comercials hauran de destinar per a magatzem un mínim del 10% del sostre, a l’interior de l’edifici o en terrenys edificables del mateix solar, llevat que es tracti d’activitats comercials que per les seves característiques especials, justifiquin adequadament la manca de necessitat de magatzem per als seus productes.

Reserva d’espai per a càrrega i descàrrega

Per tal d’aconseguir una distribució àgil i ordenada de les mercaderies s’han de destinar places de càrrega i descàrrega en la xarxa viària de dimensions 3 x 8 metres amb els següents ràtios:

- Ús comercial: 1 plaça per cada 1.000 m² de superfície de venda o 1 plaça per cada 8 establiments.

Degut a que l’espai públic es preveu exclusivament peatonal, aquestes places es reservaran als carrers perpendiculars més propers al passeig.

SÒL, MATERIALS I GESTIÓ DE RESIDUS

Prevençió de l’erosió i reutilització de sòls

- El disseny de la geometria dels talussos de terres permanents han de presentar un pendent màxim de 3H:2V, sempre d’acord a les prescripcions dels estudis geotècnics, de tal manera que es garanteixi la seva estabilitat a llarg termini, es previngui l’erosió, es faciliti la revegetació i es limitin les pèrdues de sòl (d’acord amb els criteris de la FAO). Amb caràcter d’excepció, podran admetre’s puntualment pendents superiors condicionats a l’aplicació de tècniques de bioenginyeria en la revegetació dels talussos.

- Els projectes que desenvolupin els espais verds, públics o privats, i les restauracions d'espais afectats, han de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar. Els projectes també han de considerar la possibilitat d'adequació i millora de la terra vegetal mitjançant l'addició d'adobs minerals i fems orgànics.

Sostenibilitat en els materials i sistemes constructius

- Directriu sobre l'ús de sistemes constructius industrialitzats o prefabricats. En l'edificació es prioritzarà l'ús de sistemes constructius industrialitzats o prefabricats, els quals permeten reduir considerablement la generació de residus durant la fase d'obra i optimitzen el cicle de vida de producció del material.

- Directriu sobre la selecció dels materials. La selecció d'alternatives de materials es basarà en els criteris següents:

- Valorar l'energia consumida des de l'elaboració i el transport del material, fins a la seva col·locació i el seu posterior reciclatge.
- Prioritzar els productes locals, fabricats o estrets de l'entorn proper, atès que la reducció de la distància de procedència dels materials comporta una disminució important del consum energètic total.
- Els materials d'origen natural (fusta, pedra natural, terres, àrids, etc) han de provenir d'explotacions controlades, convenientment legalitzades
- Cal potenciar l'ús de productes amb distintiu de qualitat ambiental així com distintius que determinin l'explotació controlada i sostenible dels materials emprats.

- Directriu sobre l'ús de materials i productes reciclats o reutilitzats. Caldrà contemplar l'ús de materials i productes reciclats o reutilitzats. Es considerarà la incorporació d'elements realitzats a partir de material reciclat (especialment plàstic i vidre reciclat), com ara mobiliari urbà (bancs, papereres, etc.), panells de senyalització, pilones, paviments de carril bici, elements delimitadors de parterres, etc.

- Materials a potenciar-ne l'ús

- Materials lliures de tòxics i inòculs per a totes les formes de vida.
- Productes que disposin d'Anàlisi de Cicle de Vida (ACV).
- Materials poc alterats o biocompatibles, fàcils de reciclar o biodegradables.
- Materials sense, o amb el mínim possible, de compostos orgànics volàtils (COV: benzè, toluè, nitrobenzè, formaldehid, clorobenzè).
- Materials lliures d'halògens. Substituir el policlorur de vinil (PVC) per polietilè o polipropilè en les conduccions de sanejament i cablejat tan elèctric com de telecomunicacions.

- Materials amb distintius ecològics reconeguts oficialment. Per exemple, en el cas de la fusta els certificats oficials actuals són: FSC (Forest Stewardship Council) i PEFC (Sistema Paneuropeu de Certificació).
 - Aïllaments orgànics, fets de fibres vegetals, suro o llana d'ovella.
 - Terra crua. És un material produït amb molt poca energia, no tòxic i de gran durabilitat si s'utilitza correctament.
 - Utilitzar pintures naturals al silicat preferibles a les acríliques de base aquosa i aquestes a les sintètiques.
 - Materials naturals transpirables per recobriments, com el morter de calç, amb la composició adequada per climes propers al mar (humits i amb altes concentracions de sal).
- Sistemes constructius a utilitzar
- Potenciar l'ús de sistemes industrialitzats de prefabricació que, per la seva senzillesa de muntatge i desmuntatge, permeten diversos usos i produeixen menys residus. Cal tenir en compte la procedència dels materials prefabricats per evitar efectes perjudicials per a la salut global relacionats amb el transport.
 - Evitar l'adherència entre sí de materials de naturalesa diferent, o compostos de dos o més materials adherits que originen residus difícilment reciclables.
 - Utilitzar àrids procedents del reciclatge d'enderrocs per construir tancaments, per exemple en els murs de formigó armat.
 - Materials a evitar-ne l'ús
 - Materials prohibits com el plom, l'amiant i blocs d'escumes amb gasos CFCs y HCFCs.
 - Materials plàstics i no transpirables, ja que faciliten la condensació i per tant l'aparició de fongs.
 - Fusta no certificada oficialment o fusta tractada amb creosota.
 - Productes que continguin compostos orgànics volàtils (COVs).
 - Pintures de porus tancat i elements retenidors de pols electroestàtic.

PREVISIÓ D'ESP AIS EN HABITATGES

Els habitatges hauran de comptar amb els espais adequats per poder realitzar recollida selectiva de residus, amb un espai fàcilment accessible que permeti la separació de: envasos, matèria orgànica, vidre, paper i cartró i rebuig.

Es fomentarà els allotjaments amb espais comuns compartits, tal i com regula el Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre.

RESPECTE AMB ELS OCELLS

Per tal d'evitar les col·lisions d'aus a les superfícies de vidre es prendran les següents mesures:

- Reduir la transparència a través de:
 - construccions adequades
 - selecció de materials semitransparents
 - ús d'elements de disseny interior

- Reduir la reflexió mitjançant:
 - la selecció de vidres amb una reflexió menor del 15 %
 - la instal·lació de mosquiteres
 - la supressió de miralls a l'exterior

- Els patrons per reduir la transparència i la reflexió han de:
 - cobrir tota la superfície (recordeu la regla de zona del palmell)
 - estar a la cara externa del vidre
 - ser preferiblement un patró ja provat
 - proporcionar un bon contrast amb el fons
 - tenir les següents dimensions:
 - Les línies verticals: mínim 5 mm d'ample, amb un interval màxim de 10 cm
 - Les línies horitzontals: ≥ 3 mm, amb un interval màxim de 3 cm o ≥ 5 mm, amb un interval màxim de 5 cm
 - Els patrons de punts: cobertura ≥ 25 % per als punts amb ≥ 5 mm \varnothing o 15 % de cobertura per als punts < 30 mm \varnothing

- Reduir l'atractiu a través de
 - col·locar les plantes fora de les zones envidrades
 - entorn sense arbrat adequat, sobretot quan s'utilitza vidre fortament reflectant

- Reduir la contaminació lumínica:
 - només instal·lant llum artificial quan sigui necessari. I en aquests casos complir el que es descriu a l'apartat següent.
 - minimitzant la intensitat i la durada de la il·luminació
 - utilitzant llums encapsulats i caixes de llum tancades
 - evitant emissions de llum horitzontals
 - assegurant que la temperatura de la superfície no excedeix dels 60° C

- limitant la il·luminació a una zona concreta, preferiblement des de dalt
- utilitzant sistemes de control automatitzat en edificis
- instal·lant sensors de moviment
- prohibint làsers i projectors de llum publicitaris
- utilitzant un tipus d'il·luminació respectuós amb els insectes, amb un mínim d'emissions d'ona curta i UV
- instal·lant enllumenat de sodi de baixa pressió en ambients sensibles; si no és possible, instal·lant làmpades de sodi d'alta pressió o LED de llum blanca càlida

CONTAMINACIÓ ACÚSTICA I LUMÍNICA

Condicions acústiques per als projectes d'urbanització i d'espais lliures

- Per tal de reduir la contaminació acústica, s'ha de col·locar indicatius de reducció de velocitat en vials interiors amb major intensitat de trànsit rodat.
- Quan, per al compliment dels objectius de qualitat acústica establerts legislativament, resulti necessària l'adopció de sistemes de protecció acústica, s'han de justificar l'eficiència i suficiència d'aquests vers l'emissor i els límits de qualitat acústica aplicables d'acord amb la legislació vigent.
- Directriu sobre les proteccions acústiques. Les proteccions acústiques estaran integrades en el paisatge. Amb aquesta finalitat, s'aplicaran els criteris següents:
 - a. Ús preferent de motes, talussos i murs revegetats
 - b. Ús d'apantallaments artificials (pantalles d'obra, de formigó, vidre, de material reciclat de RSU, de material d'origen vegetal, etc.), especialment en aquells casos en que no hi hagi prou espai per a sistemes vegetals..

Condicions acústiques en les edificacions

A les edificacions s'ha de donar compliment als requeriments relatius al soroll, establerts al Codi Tècnic de l'Edificació (aprovat pel Real Decret 314/2006, de 17 de març) i els especificats al Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel que es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en edificis.

Instal·lacions d'enllumenat exterior

Per tal d'evitar la contaminació lluminosa, les instal·lacions d'enllumenat exterior (tant públic com privat), han de complir els criteris tècnics fonamentats en les disposicions del Decret 82/2005, de 3 de maig, pel que s'aprova el Reglament per al desenvolupament de la

Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, en particular pel que fa a:

- Tipus de làmpades segons la classificació de la zona on s'ubica l'actuació
- Percentatge màxim de flux d'hemisferi superior d'un pàmpol d'un llum
- Enlluernament pertorbador màxim en il·luminació exterior de tipus viari
- Índex màxim d'enlluernament en enllumenats per a vianants
- Il·luminació intrusa màxima en superfícies verticals
- Il·luminació mitjana màxima en zones destinades a trànsit de vehicles i/o al pas de vianants
- Intensitat lluminosa màxima emesa en direcció a àrees protegides (E1)

5.6. CÀLCUL D'EMISSIONS DE CO₂

D'acord amb l'article 27 de la Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del canvi Climàtic, aquest informe ambiental incorpora una anàlisi quantitativa i una valoració descriptiva de l'impacte sobre les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle i dels impactes del canvi climàtic sobre el nou planejament, i també les mesures per a mitigar-lo i adaptar-s'hi. Aquesta anàlisi inclou les emissions vinculades a la mobilitat generada, als consums energètics del cicle de l'aigua i dels residus, i als consums energètics dels usos residencials, d'equipaments i terciaris.

5.6.1. METODOLOGIA

La metodologia emprada segueix el "Manual d'ús per a l'eina de càlcul d'emissions de CO₂ generades pel planejament urbanístic general" (versió novembre 2017) elaborat per la Direcció General de Polítiques Ambientals del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.

5.6.2. DADES BÀSIQUES

Les dades bàsiques necessàries pel càlcul a través de l'eina full de càlcul d'emissions de CO₂ associades a la Modificació puntual del POUM de Salou són:

- Pla d'Acció per a l'Energia Sostenible (PAES): L'Ajuntament de Salou no té un PAES aprovat per tant no es pot tenir en compte a l'hora de realitzar els càlculs de CO₂.
- Població total: En l'alternativa 0 es parteix de pressuposar el nombre d'habitatges màxims que preveu el planejament vigent a l'àmbit (56) pel nombre mitjà de persones per habitatge del municipi determinat estadísticament segons Idescat (2,5 persones per habitatge) resultant un total de 140 habitants.

En les tres alternatives contemplades es té en compte el nombre d'habitatges màxims de la

proposta fixats per a l'àmbit (355) igualment pel nombre mitjà de persones per habitatge estadístic del municipi (2,5 persones per habitatge) resultant un total de 937 habitants.

- **Parc de vehicles municipal:** Segons les dades d'IDESCAT, el municipi de Salou té 12.949 turismes i 2.267 motocicletes.
- **Distància mitjana dels desplaçaments:** es fixa en 0,6 km per als desplaçaments interns ja que aquesta és la distància màxima aproximada a recórrer dins l'àmbit, i en 6,00 km per als desplaçaments totals, que es considera la distància a recórrer des de qualsevol punt del municipi de Salou.
- **Repartiment modal:** Segons el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible de Salou, el repartiment modal de la mobilitat municipal és 49,8% vehicle privat, 1,5% transport públic i 48,7% a peu o bicicleta. En aquest estudi es consideren tres escenaris. Les tres alternatives previstes tenen els següents repartiments modals:

Escenaris previstos	Vehicle privat	Transport públic	Peu o bicicleta
Alternativa 1	49%	3%	48%
Alternativa 2	47%	4%	49%
Alternativa 3	45%	5%	50%

- **Consums energètics, segons ús:** En l'alternativa 0, l'eina de càlcul mostra el consum energètic de les edificacions en base a una certificació energètica baixa (E), tenint en compte aquí les edificacions realment existents a l'àmbit o les potencials sense l'aprovació de la present modificació. En les alternatives 1, 2 i 3, per contra, el consum energètic de les edificacions es calcula en base a l'exigència imposada en la present modificació d'una certificació energètica més alta (B) per al conjunt dels sostres potencials.

5.6.3. EMISSIONS TOTALS

Segons els resultats obtinguts, en execució de l'ordenació actualment prevista pel planejament general vigent (alternativa 0), s'emetrien un total de 373 t CO₂/any. La Modificació puntual que es proposa comportaria l'emissió entre 1.400 t CO₂/any i 1.446 t CO₂/any.

5.6.4. VISUALITZACIÓ DELS RESULTATS

L'eina de càlcul emprada permet visualitzar els resultats de forma individualitzada per a cada alternativa (0, 1, 2 i 3) i comparada per a totes les alternatives. Seguidament s'adjunten el full de dades bàsiques, les alternatives considerades i el full resum amb els resultats comparatius:

DADES BÀSIQUES

Pla	Mod. POUM de l'àmbit del ferrocarril de Salou
Municipi	Salou
Comarca	Tarragona
Zona climàtica	1C1
Emissions GEN segons el PAES (CO ₂ any)	
Any Base	
Objectiu any 2020	

	Turismes	Motocicletes	
Parc de vehicles municipal	12.949	2.267	Font: IDESCAT

Distància mitjana dels desplaçaments interns al municipi (Km)	0,5
Distància mitjana de tots els desplaçaments del municipi (Km)	6,00

	ALT. 0	ALT. 1	ALT. 2	ALT. 3
% vehicle privat	42,8	49	47	45
% transport públic	1,5	3	4	5
% a peu / bicicleta	48,7	48	49	50
TOTAL %	100	100	100	100

Població total (habitants)	ALT. 0	ALT. 1	ALT. 2	ALT. 3
	140	937	937	937

Tipologia	ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1		Categoria emissions CO2	ALTERNATIVA 2		ALTERNATIVA 3	
	Superfície de sostre (m ²)	Habitatges	Superfície de sostre (m ²)	Habitatges		Superfície de sostre (m ²)	Habitatges	Superfície de sostre (m ²)	Habitatges
Habitatge plurifamiliar	3.735,00	56	32.551	355	B	32.551	355	32.551	355
Habitatge unifamiliar									
Total	3.735,00	56	32.551	355		32.551	355	32.551	355
TOTAL	3.735,00	56,00	32.551,00	355,00		32.551,00	355,00	32.551,00	355,00

Tipologia	ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1		Categoria emissions CO2	ALTERNATIVA 2		ALTERNATIVA 3	
	Superfície (ha)	Índex Edificabilitat Bruta (m ² sostre / m ² sòl)	Superfície (ha)	Índex Edificabilitat Bruta (m ² sostre / m ² sòl)		Superfície (ha)	Índex Edificabilitat Bruta (m ² sostre / m ² sòl)	Superfície (ha)	Índex Edificabilitat Bruta (m ² sostre / m ² sòl)
Habitatge plurifamiliar	0,25	1,00	0,42	0,66	B	0,42	0,56	0,42	0,66
Habitatge unifamiliar									
TOTAL	0,25		0,42			0,42		0,42	

Tipologia	ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1		Categoria emissions CO2	ALTERNATIVA 2		ALTERNATIVA 3	
	Superfície (ha)	Índex Edificabilitat Bruta (m ² sostre / m ² sòl)	Superfície (ha)	Índex Edificabilitat Bruta (m ² sostre / m ² sòl)		Superfície (ha)	Índex Edificabilitat Bruta (m ² sostre / m ² sòl)	Superfície (ha)	Índex Edificabilitat Bruta (m ² sostre / m ² sòl)
Habitatge plurifamiliar	0,07	1,00	0,61	1,00	B	0,61	1,00	0,61	1,00
Habitatge unifamiliar									
TOTAL	0,07		0,61			0,61		0,61	

Composició del Terciar	
% Comerç i serveis	100%
% oficines	0%

Superfície d'usos total (ha)	ALT. 0	ALT. 1	ALT. 2	ALT. 3
Residencial	0,07	0,61	0,61	0,61
Industrial				
Terciar	0,07	0,61	0,61	0,61
Mixt residencial-terciar				
Equipaments	0,25	0,42	0,42	0,42
Mixt residencial-equipaments				
TOTAL	0,39	1,64	1,64	1,64

Índex d'edificabilitat bruta Mitjana (m ² sostre / m ² sòl)	ALT. 0	ALT. 1	ALT. 2	ALT. 3
Residencial				
Industrial	1,00	1,00	1,00	1,00
Terciar	1,00	1,00	1,00	1,00
Mixt residencial-terciar				
Equipaments	1,00	0,66	0,66	0,66
Mixt residencial-equipaments				

ALTERNATIVA 0

I - CÀLCUL D'EMISSIONS ASSOCIADA A LA MOBILITAT GENERADA

	Superfície (Ha)	Equipaments (%) (LUC: 5%)	Equipaments (pta)	Espais lliures (%) (LUC: 10%)	Espais lliures (pta)
Residencial	0,07	5	0,00	10	0,01
Industrial	0,00	5	0,00	10	0,00
Terciari	0,07	5	0,00	10	0,01
Mixt residencial-terciari	0,00	5	0,00	10	0,00
Mixt residencial-equipaments	0,00	5	0,00	10	0,00
TOTAL	0,39		0,01		0,01

1. Viatges generats segons usos previstos en l'Avanc

viatges/habitatge	Sup sectors (Ha)	Densitat mitjana (Hab/ha)	Habitatges	Viatges/ida
Us habitatge	7	0,07	500,00	56

	Superfície sòl (m²)	Índex edificabilitat (m²/m²)	Sestres (m²)	Furgonetes/1000 m²/dia	Camions/1000 m²/dia	Furgonetes/1000 m²/dia	Camions/1000 m²/dia
Us industrial	0,05	0	0	0	4,25	4,7	0
Us terciari	0,5	700	1,0	700	30,2	2,5	0,5
Us mixt residencial-terciari	0,3	0	0	0	0,5	0,0	0
Us mixt residencial-equipaments	0,15	0	0	0	0,0	0,0	0
Equipaments	0,2	70	1,0	70	14	0,0	0
Zones verdes	0,05	1,0					
TOTAL						2	0

2. Repartiment viatges segons modalitat

	% vehicle privat	% transport públic	% a peu/bici	TOTAL
Número de viatges segons modalitat	300	11	372	
Ocupants per vehicle	1,4	20	-	
	271	1	-	272

3. Número de vehicles produïts

	Turismes	Motocicletes	Total
Parc de vehicles municipal	12.943	2.267	15.210
Números absoluts vehicle privat	85%	15%	100%

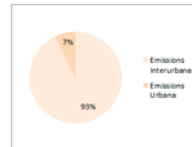
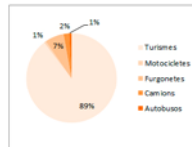
4. Repartiment dels viatges generats segons vehicles

MOBILITAT MOTORITZADA

	Turismes	Motocicletes	Furgonetes	Camions	Autobusos
TOTAL VEHICLES	231	40	2	0	1
Distància mitjana (km)	7,0	0,50	38,54	38,54	6,00
Distància interurbana (km)	6,5	0,0	39,0	39,0	5,5
Distància Urbana (km)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5

5. Km diaris recorreguts segons vehicles

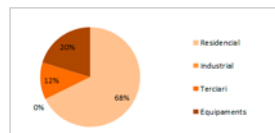
	Turismes	Motocicletes	Furgonetes	Camions	Autobusos	Total
Emissions gCO2 / Km segons vehicle/ida	176,85	112,21	320,58	467,51	775,09	
Distància Total (km/dia)	1.608	20	67	13	3	1.713
Dist total interurbana (km/ida)	1.463	0	67	13	3	
Dist total Urbana (km/ida)	145	20	1	0	0	
Emissions Totals gCO2/ida	284.424	2.269	21.622	6.306	2.661	
Emissions Interurbana	264.000	0	21.341	6.224	2.439	
Emissions Urbana	20.424	2.269	281	82	222	



TOTAL EMISSIONS MOBILITAT GENERADA	86 tCO2/any
Total Emissions Mobilitat Generada Interurbana	80 tCO2/any
Total Emissions Mobilitat Generada Urbana	7 tCO2/any

II - CÀLCUL D'EMISSIONS ASSOCIADA ALS CONSUMS ENERGETICS

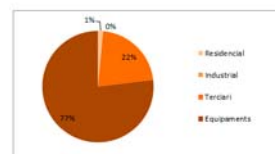
	Residencial	Industrial	Terciari	Equipaments
Emissions associades a la climatització i ACS (t CO2/any)	136	0	136	
Emissions associades a altres usos (t CO2/any)			41	
Emissions (t CO2/any)	136	0	32	53



TOTAL EMISSIONS CONSUMS ENERGETICS	262 t CO2/any
------------------------------------	---------------

III - CÀLCUL D'EMISSIONS ASSOCIADA AL CICLE DE L'AGUA

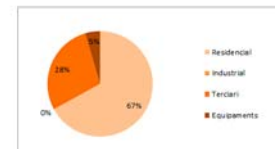
	Demanda aigua (l/hab/any o l/ha/any)	Emissions (t CO2/any)
Residencial	219.000	0
Industrial	9.460.000	0
Terciari	3.153.000	0
Equipaments	3.153.000	0



TOTAL EMISSIONS CICLE DE L'AGUA	0 t CO2/any
---------------------------------	-------------

IV - CÀLCUL D'EMISSIONS ASSOCIADA A LA GENERACIÓ DE RESIDUS

	Núm. Habitatges o m²	Emissions (t CO2/any)
Residencial	56	0
Industrial	0	0
Terciari	700	0
Equipaments	2.500	0



TOTAL EMISSIONS RESIDUS	12 t CO2/any
-------------------------	--------------

ALTERNATIVA 1

I - CALCUL D'EMISSIONS ASSOCIADES A LA MOBILITAT GENERADA

	Superficie (Ha)	Equipaments (%)	Equipaments (Ha)	Espais lliures (%)	Espais lliures (Ha)
Residencial	0,81	5	0,01	30	0,18
Industrial	0,00	5	0,00	10	0,00
Terciar	0,83	5	0,01	10	0,00
Mixt residencial-terciar	0,00	5	0,00	10	0,00
Mixt residencial-equipaments	0,00	5	0,00	10	0,00
TOTAL	1,64		0,00		0,18

1. Viatges generats segons usos previstos en l'avanc

Us habitatge	viatges/habitatge	Sup. sectors (Ha)	Densitat mitjana (Hab/ha)	Habitatges	Viatges/dia
Us industrial	0,02	0	100,00	0	0
Us terciari	0,5	0,100	1,0	6.100	3.050
Us mixt residencial-terciar	0,3	0	0,0	0	0
Us mixt residencial-equipaments	0,15	0	0,0	0	0
Equipaments	0,2	0,010	1,0	610	305
Zones verdes	0,02	0	0,0	0	0
TOTAL					3.355

	% vehicle privat	% transport public	% a peu/bicic	TOTAL
Número de viatges segons modalitat	2.132	173	2.774	
Ocupants per vehicle	1,4	26	-	2.031
	2.192	9	-	2.031

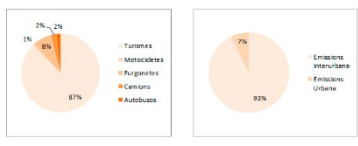
	Turismes	Motocicletes	Total
Plànol de vehicles municipal	17.910	2.207	19.117
Número absoluta vehicle privat	80%	96%	100%

4. Repartiment dels viatges generats segons vehicles

	Turismes	Motocicletes	Furgonetes	Camions	Autobusos
TOTAL VEHICLES	3.121	19	19	19	19
Distància mitjana (km)	7,3	3,10	30,54	30,54	0,00
Distància Interurbana (km)	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Distància Urbana (km)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5

5. Km diaris recorreguts segons vehicles

	Turismes	Motocicletes	Furgonetes	Camions	Autobusos	Total
Emissions gCO ₂ /Km segons vehicle/dia	176,65	112,23	320,68	487,61	775,89	
Distància Total (km/dia)	11.965	151	589	119	52	12.893
Dist total Interurbana (km/dia)	11.126	0	0	0	0	11.126
Dist total Urbana (km/dia)	839	151	589	119	52	1.750
Emissions Totals gCO ₂ /dia	2.119.836	16.919	189.479	54.964	40.373	
Emissions Interurbana	1.967.226	0	186.974	54.241	39.944	
Emissions Urbana	152.610	16.919	2.444	713	3.929	



TOTAL EMISSIONS MOBILITAT GENERADA	748 tCO ₂ /any
Total Emissions Mobilitat Generada Interurbana	688 tCO ₂ /any
Total Emissions Mobilitat Generada Urbana	60 tCO ₂ /any

II - CALCUL D'EMISSIONS ASSOCIADES ALS CONSUMS ENERGETICS

1. EMISSIONS ASSOCIADES A L'US D'HABITATGE

iCO ₂ /any	Hab. Pluri-familiar		Hab. Unifamiliar		Total
	Superficie (m ²)	Emissions	Superficie (m ²)	Emissions	
Existent	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Consum patrebl nu	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emisions associades a la climatització i ACS	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Categoria A	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Categoria B	30.561,0	109,8	0,0	0,0	109,8
Categoria C	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Categoria D	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sense definir	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Subtotal climatització i ACS					103
Subtotal altres usos					328

Emisions habitatge (t CO₂/any) 428

2. EMISSIONS ASSOCIADA A L'US D'EQUIPAMENTS

iCO ₂ /any	ZC1	
	Superficie (m ²)	Emissions
Existent	0,0	0,0
Consum patrebl nu	0,0	0,0
Emisions equipaments	0,0	0,0
Categoria A	0,0	0,0
Categoria B	2.715,8	0,0
Categoria C	0,0	0,0
Categoria D	0,0	0,0
Sense definir	0,0	0,0

Emisions equipaments (t CO₂/any) 19

3. EMISSIONS ASSOCIADA A L'US TERCIARI

iCO ₂ /any	ZC1	
	Superficie (m ²)	Emissions
Existent	0,0	0,0
Consum patrebl nu	0,0	0,0
Emisions terciari	0,0	0,0
Categoria A	0,0	0,0
Categoria B	0.100,0	109,7
Categoria C	0,0	0,0
Categoria D	0,0	0,0
Sense definir	0,0	0,0

Emisions terciari (t CO₂/any) 110

4. EMISSIONS ASSOCIADA A L'US INDUSTRIAL

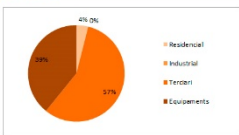
Emisions industrial (t CO₂/any) 0

TOTAL EMISSIONS CONSUMS ENERGETICS					
	Residencial	Industrial	Terciar	Equipaments	Total
Emisions (t CO ₂ /any)	428	0	170	19	617

III - CALCUL D'EMISSIONS ASSOCIADA AL CICLE DE L'AGUA

	Demanda aigua (l/habitatge/any o l/ha/any)	Emissions (t CO ₂ /any)
Residencial	219.000	0
Industrial	9.680.000	0
Terciar	3.153.000	1
Equipaments	3.153.000	1

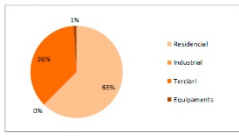
TOTAL EMISSIONS CICLE DE L'AGUA (t CO₂/any) 1



IV - CALCUL D'EMISSIONS ASSOCIADA A LA GENERACIO DE RESIDUS

	Nr. Habitatges o m ²	Emissions (t CO ₂ /any)
Residencial	100	15
Industrial	0	0
Terciar	6.190	31
Equipaments	4.200	21

TOTAL EMISSIONS RESIDUS (t CO₂/any) 67



ALTERNATIVA 1

I. CALCUL D'EMISSIONS ASSOCIADES A LA MOBILITAT GENERADA

	Superficie (Ha)	Equipaments (%)	Equipaments (Ha Espais Bona (%)	Equipaments (Ha Espais Bona (%)	Equipaments (Ha Espais Bona (%)
Residencial	0,01	5	0,01	30	0,10
Industrial	0,00	5	0,00	10	0,00
Tercari	0,00	5	0,00	10	0,00
Mut residencial-tercari	0,00	5	0,00	10	0,00
Mut residencial-equipaments	0,00	5	0,00	10	0,00
TOTAL	0,01	5	0,01	50	0,10

1. Viatges generats segons eines previstes en l'avanç

Ús habitatge	viatges/habitatge	Sup. sectors (Ha)	Densitat mitjana (Hab/ha)	Habitatges	Viatges/ha
Ús habitatge	7	0,01	100,00	300	2,000

Ús industrial	viatges/m²	Superficie sòl edificable (m²)	Índex sòl (v/vectors)	Sòl (m²)	Furgonetes/ 1.000 m² dia	Camions/ 1.000 m² dia	Furgonetes/ dia	Camions/ dia
Ús industrial	0,00	0	0,0	0	0	0	0	0
Ús terciari	0,5	0,100	1,0	0,100	3,000	2,5	0,5	0,5
Ús mut residencial-tercari	0,3	0	0,0	0	0	0,5	0	0
Ús mut residencial-equipaments	0,10	0	0,1	0	0	0	0	0
Equipaments	0,2	0,0	0,0	0,00	0,0	0	0	0

	% vehicle privat	% transport públic	% a peu/cic	TOTAL
Número de viatges segons modalitat	2.632	173	2.774	
Ocupants per vehicle	0,4	20	-	2,000

	Taxis	Motocicletes	Total
Número absoluta vehicle privat	12,300	2,200	10,200
	80%	10%	100%

4. Repartiment dels viatges generats segons vehicles

	Taxis	Motocicletes	Furgonetes	Camions	Autobus
TOTAL VEHICLES	12,300	2,200	0	0	0

	Taxis	Motocicletes	Furgonetes	Camions	Autobus
Distància mitjana (km)	7,0	0,10	30,54	30,54	0,00
Distància interurbana (km)	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Distància urbana (km)	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0

	Taxis	Motocicletes	Furgonetes	Camions	Autobus	Total
Emissions gCO2 / Km segons vehicle/ha	170,00	112,23	330,00	407,51	175,00	
Distància Total (km/ha)	11,000	11,000	2,000	110	22	12,000
Dist total interurbana (km/ha)	0,500	0	0,00	0,00	0,00	
Dist total Urbana (km/ha)	10,500	11,000	2,000	110	22	
Emissions Totals gCO2/ha	2.110,00	18,300	100,00	44,800	40,700	
Emissions interurbana	1,000,00	0	0,00	0,00	0,00	
Emissions Urbana	1,110,00	18,300	100,00	44,800	40,700	



TOTAL EMISSIONS MOBILITAT GENERADA	740 gCO2/any
Total Emissions Mobilitat Generada Interurbana	100 gCO2/any
Total Emissions Mobilitat Generada Urbana	640 gCO2/any

II. CALCUL D'EMISSIONS ASSOCIADES ALS CONSUMS ENERGETICS

1. EMISSIONS ASSOCIADES A L'US D'HABITATGE

ZC1	Hab. Pluri familiar	Hab. Unifamiliar	Total
Emissions associades a la climatització i ACS			
Subtotal climatització i ACS			103
Subtotal altres usos			326

2. EMISSIONS ASSOCIADA A L'US D'EQUIPAMENTS

ZC1	Superficie (m2)	Emissions
Emissions equipaments		
Subtotal altres usos		19

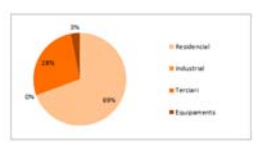
3. EMISSIONS ASSOCIADA A L'US TERCARI

ZC1	Superficie (m2)	Emissions
Emissions terciari		
Subtotal altres usos		170

4. EMISSIONS ASSOCIADA A L'US INDUSTRIAL

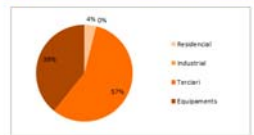
Emissions industrial	0
----------------------	---

	Residencial	Industrial	Tercari	Equipaments	Total
Emissions (g CO2/any)	420	0	170	19	609



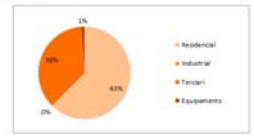
III. CALCUL D'EMISSIONS ASSOCIADES AL CICLE DE L'AGUA

	Demanda aigua (l/habitatge/any) o	Emissions (g CO2/any)
Residencial	210,000	0
Industrial	9,000,000	0
Tercari	3,150,000	0
Equipaments	3,150,000	0



IV. CALCUL D'EMISSIONS ASSOCIADA A LA GENERACIO DE RESIDUS

	Nr. Habitats o m2	Emissions (g CO2/any)
Residencial	0	0
Industrial	0	0
Tercari	0	0
Equipaments	0	0



ALTERNATIVA 2

I. CÀLCUL D'EMISSIONS ASSOCIADES A LA MOBILITAT GENERADA

Superfície (Ha)	Equipaments (%) (Equipaments (Ha) Espais Bures (%) Espais Bures (Ha))	Equipaments (%) (Equipaments (Ha) Espais Bures (%) Espais Bures (Ha))
Residencial	0,17	0,03
Industrial	0,00	0,00
Terciari	0,41	0,00
Mixt residencial-terciari	0,00	0,00
Mixt residencial-equipaments	0,00	0,00
TOTAL	0,58	0,03

1. Viatges generals segons usos previstos en Farans

Us habitatge	Superfície (Ha)	Índex edificabilitat	Sòstres (m²)	Furgonetes/1.000 m²/dia	Camions/1.000 m²/dia	Furgonetes/1.000 m²/dia	Camions/1.000 m²/dia
Us industrial	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Us terciari	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Us mixt residencial-terciari	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Us mixt residencial-equipaments	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Número de viatges segons modalitat	% vehicle privat	% transport públic	% a peu/bici	TOTAL
1.400	100%	0%	0%	1.400

Parc de vehicles municipal	Turismes	Motocicletes	Total
Número absoluta vehicle privat	12.343	2.267	14.610
	86%	16%	100%

4. Repartiment dels viatges generats segons vehicles

MOBILITAT MOTORIZADA	Turismes	Motocicletes	Furgonetes	Camions	Autobuses
TOTAL VEHICLES	1.051	206	10	3	10
Distància mitjana (km)	7,0	0,50	30,54	38,54	0,20
Distància interurbana (km)	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Distància urbana (km)	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0

5. Km diàrie recorreguts segons vehicles	Turismes	Motocicletes	Furgonetes	Camions	Autobuses	Total
Emissions gCO ₂ / Km segons vehicle	179,83	112,23	320,58	487,67	776,29	
Distància Total (km/dia)	11.490	145	108	119	58	12.411
Dist. total interurbana (km/dia)	32.071	0	400	100	0	32.571
Dist. total urbana (km/dia)	400	145	0	0	0	545
Emissions Totals gCO ₂ /dia	2.031.115	18.220	180.478	58.084	111.711	
Emissions Interurbana	1.987.103	0	180.078	58.084	111.711	
Emissions Urbana	144.012	18.220	0	0	0	

TOTAL EMISSIONS MOBILITAT GENERADA	718 tCO ₂ /any
Total Emissions Mobilitat Generada Interurbana	687 tCO ₂ /any
Total Emissions Mobilitat Generada Urbana	31 tCO ₂ /any



II. CÀLCUL D'EMISSIONS ASSOCIADES ALS CONSUMS ENERGÈTICS

1. EMISSIONS ASSOCIADES A L'US D'HABITATGE

IC1	Hab. Pluri-familiar	Hab. Unifamiliar	Total
Existents	0,0	0,0	0,0
Categories gasebol net	0,0	0,0	0,0
Category A	0,0	0,0	0,0
Category B	37.053,0	102,8	37.155,8
Category C	0,0	0,0	0,0
Category D	0,0	0,0	0,0
Sense definir	0,0	0,0	0,0
Subtotal climatització ACS			102
Subtotal altres usos			326

2. EMISSIONS ASSOCIADES A L'US D'EQUIPAMENTS

IC1	Superfície (m²)	Emissions
Existents	0,0	0,0
Categories gasebol net	0,0	0,0
Category A	0,0	0,0
Category B	2.713,0	10,0
Category C	0,0	0,0
Category D	0,0	0,0
Sense definir	0,0	0,0

3. EMISSIONS ASSOCIADES A L'US TERCIARI

IC1	Superfície (m²)	Emissions
Existents	0,0	0,0
Categories gasebol net	0,0	0,0
Category A	0,0	0,0
Category B	0.100,0	10,0
Category C	0,0	0,0
Category D	0,0	0,0
Sense definir	0,0	0,0

4. EMISSIONS ASSOCIADES A L'US INDUSTRIAL

Emissions industrial (t CO ₂ /any)	0
TOTAL EMISSIONS CONSUMS ENERGÈTICS	
Emissions (t CO ₂ /any)	428



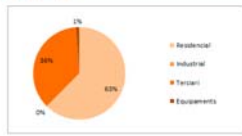
III. CÀLCUL D'EMISSIONS ASSOCIADES AL CICLE DE L'AGUA

Demanda aigua (t/habitatge/any o m³/any)	Emissions (t CO ₂ /any)
Residencial	219.000
Industrial	9.600.000
Terciari	3.153.600
Equipaments	3.153.600
TOTAL EMISSIONS CICLE DE L'AGUA	6.526.200



IV. CÀLCUL D'EMISSIONS ASSOCIADES A LA GENERACIÓ DE RESIDUS

Nº. Habitages o m²	Emissions (t CO ₂ /any)
Residencial	100
Industrial	0
Terciari	0
Equipaments	0
TOTAL EMISSIONS RESIDUS	100



ALTERNATIVA 3

I. CALCUL D'EMISSIONS ASSOCIADES A LA MOBILITAT GENERADA

	Superficie (Ha)	Equipaments (%)	Equipaments (Ha Espais Verds (%))	Espais Verds (%)
Residencial	0,01	5	0,01	30
Industrial	0,00	5	0,00	10
Terciari	0,00	5	0,00	10
Mixt residencial-terciari	0,00	5	0,00	10
Mixt residencial-equipaments	0,00	5	0,00	10
TOTAL	1,00	5	0,00	0,00

1. Viatges generats segons usos previstos en Faranç

Ús habitatge	viatges/habitatge	Sup. sectors (Ha)	Densitat mitjana (Hab./Ha)	Habitatges	Viatges/ús
Ús industrial	0,00	0	0,00	0	0
Ús terciari	0,5	0,100	1,0	6.100	3.050
Ús mixt residencial-terciari	0,3	0	0,0	0	0
Ús mixt residencial-equipaments	0,10	0	0,0	0	0
Equipaments	0,2	0,0	0,0	0,00	0
Zones verdes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	1,10	0,100	1,00	6.100	3.050

	% vehicle privat	% transport públic	% a peïssos	TOTAL
Número de viatges segons modalitat	2.431	100	2.430	
Ocupants per vehicle	0,4	20	-	1.870

3. Número de vehicles produïts

	Turismes	Motocicletes	Total
Plànol de vehicles municipal	12.300	2.200	10.100
Número absoluta vehicle privat	80%	90%	100%

4. Repartiment dels viatges generats segons vehicles

MOBILITAT MOTORIZADA	Turismes	Motocicletes	Furgonetes	Camions	Autobusos
TOTAL VEHICLES	1.000	100	10	10	10
Distància mitjana (km)	7,0	0,0	30,00	30,00	0,00
Distància interurbana (km)	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Distància Urbana (km)	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0

5. Km diària recorreguts segons vehicles

	Turismes	Motocicletes	Furgonetes	Camions	Autobusos	Total
Emissions gCO ₂ / Km segons vehicle/ús	170,00	110,23	330,00	407,51	275,00	
Distància Total (km/ús)	11.000	100	300	300	100	11.800
Dist total interurbana (km/ús)	500,00	0	0	0	0	500,00
Dist total Urbana (km/ús)	1.000	100	300	300	100	1.800,00
Emissions Totals gCO ₂ /dia	1.870,00	11.023,00	100.000,00	122.253,00	82.500,00	135.596,00
Emissions interurbana	1.870,00	0	0	0	0	1.870,00
Emissions Urbana	0	11.023,00	100.000,00	122.253,00	82.500,00	133.726,00



TOTAL EMISSIONS MOBILITAT GENERADA	438 tCO ₂ /any
Total Emissions Mobilitat Generada Interurbana	1,87 tCO ₂ /any
Total Emissions Mobilitat Generada Urbana	436 tCO ₂ /any

II. CALCUL D'EMISSIONS ASSOCIADES ALS CONSUMS ENERGÈTICS

1. EMISSIONS ASSOCIADES A L'ÚS D'HABITATGE

ZC1	Hab. Pluri-familiar	Hab. Unifamiliar	Total
Edificis	0,0	0,0	0,0
Consum gas/boiler net	0,0	0,0	0,0
Categoria A	0,0	0,0	0,0
Categoria B	30.000,0	100,0	30.100,0
Categoria C	0,0	0,0	0,0
Categoria D	0,0	0,0	0,0
Sense definir	0,0	0,0	0,0
Subtotal climatització i ACS			103
Subtotal altres usos			326

Emissions habitatges (t CO₂/any) 429

2. EMISSIONS ASSOCIADA A L'ÚS D'EQUIPAMENTS

ZC1	Superficie (m ²)	Emissions
Edificis	0,0	0,0
Consum gas/boiler net	0,0	0,0
Categoria A	0,0	0,0
Categoria B	2.719,0	19,0
Categoria C	0,0	0,0
Categoria D	0,0	0,0
Sense definir	0,0	0,0

Emissions equipaments (t CO₂/any) 19

3. EMISSIONS ASSOCIADA A L'ÚS TERCARI

ZC1	Superficie (m ²)	Emissions
Edificis	0,0	0,0
Consum gas/boiler net	0,0	0,0
Categoria A	0,0	0,0
Categoria B	0.100,0	100,0
Categoria C	0,0	0,0
Categoria D	0,0	0,0
Sense definir	0,0	0,0

Emissions terciari (t CO₂/any) 100

4. EMISSIONS ASSOCIADA A L'ÚS INDUSTRIAL

Emissions industrial (t CO₂/any) 0

TOTAL EMISSIONS CONSUMS ENERGÈTICS

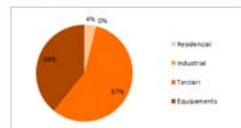
	Residencial	Industrial	Terciari	Equipaments	Total
Emissions (t CO ₂ /any)	429	0	100	19	548



III. CALCUL D'EMISSIONS ASSOCIADES AL CICLE DE L'AGUA

	Demanda aigua (l/habitatge/any) o (t/habitatge/any)	Emissions (t CO ₂ /any)
Residencial	219.000	0
Industrial	9.400.000	0
Terciari	3.153.600	0
Equipaments	3.153.600	0

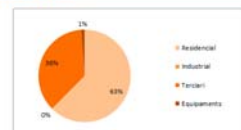
TOTAL EMISSIONS CICLE DE L'AGUA 0 tCO₂/any



IV. CALCUL D'EMISSIONS ASSOCIADA A LA GENERACIÓ DE RESIDUS

	Nr. Habitatges o m ²	Emissions (t CO ₂ /any)
Residencial	0	0
Industrial	0	0
Terciari	0.100	0
Equipaments	0.200	0

TOTAL EMISSIONS RESIDUS 0 tCO₂/any

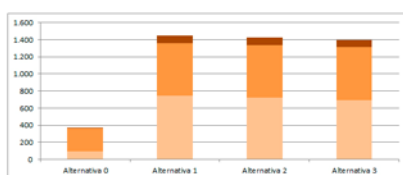
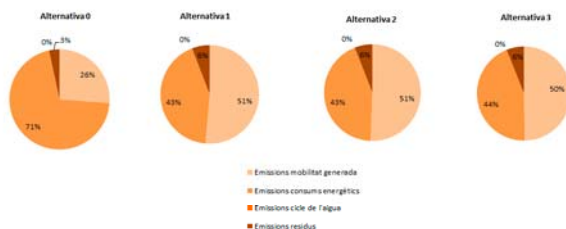


RESUM EMISSIONS DE CO₂ ASSOCIADES AL PLA

Pla	Mod. POUM de l'àmbit del ferrocarril de Salou
Municipi	Salou
Comarca	Tarragonès
Zona climàtica	ZC:1

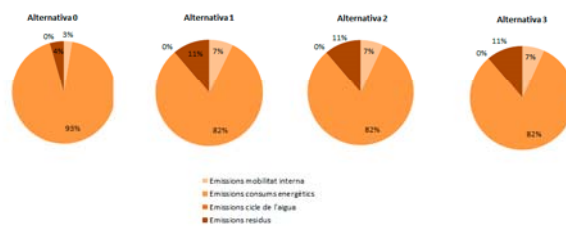
Emissions totals

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3				
Emissions mobilitat generada	98	742	719	696				
Emissions consums energètics	262	70,4%	617	42,7%	617	43,4%	617	44,1%
Emissions cicle de fangue	0	0,11%	1	0,05%	1	0,05%	1	0,10%
Emissions residus	12	3,33%	84	5,84%	84	5,94%	84	6,03%
TOTAL (t CO₂/any)	373	100,0%	1.446	100,0%	1.423	100,0%	1.400	100,0%



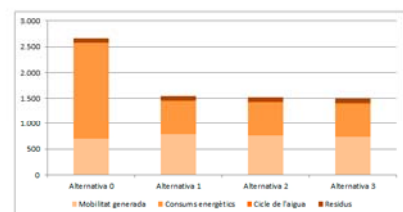
Emissions sense mobilitat externa

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3				
Emissions mobilitat interna	7	2,6%	55	7,2%	53	7,0%	51	6,8%
Emissions consums energètics	262	92,9%	617	81,5%	617	81,7%	617	81,9%
Emissions cicle de fangue	0	0,11%	1	0,10%	1	0,10%	1	0,10%
Emissions residus	12	4,40%	84	11,14%	84	11,17%	84	11,20%
TOTAL (t CO₂/any)	283	100,0%	758	100,0%	756	100,0%	754	100,0%



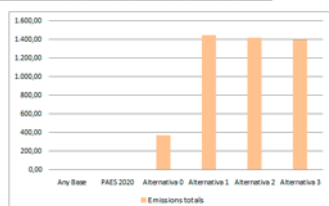
Emissions per càpita

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3				
Mobilitat generada	697	26,2%	792	51,4%	768	50,6%	743	49,0%
Consums energètics	1.875	70,4%	659	42,7%	659	43,4%	659	44,1%
Cicle de fangue	3	0,11%	1	0,05%	1	0,05%	1	0,1%
Residus	89	3,33%	90	5,84%	90	5,94%	90	6,0%
TOTAL (kgCO₂/habitant/any)	2.663	100,0%	1.543	100,0%	1.518	100,0%	1.494	100,0%
TOTAL (t CO₂/habitant/any)	2,66	100,0%	1,54	100,0%	1,52	100,0%	1,49	100,0%



Comparació amb el PAES

(t CO ₂ /any)	Any Base	PAES 2020	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Emissions totals	0,00	0,00	372,84	1.445,73	1.422,72	1.399,70
Variació respecte any base (%)	-	-	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Variació respecte 2020 PAES (%)	-	-	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!



5.7. SÍNTESI I CONCLUSIONS

Un cop analitzats els impactes i les recomanacions ambientals proposades, la seva adequació als objectius plantejats en l'informe ambiental permet establir el següent:

L'àmbit sobre el que actua el la present modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de l'àmbit del ferrocarril de Salou, no disposa d'espais d'alt valor ambiental en tractar-se anteriorment del recorregut de l'antiga via i estació de tren.

Es construeixen edificis nous en una proporció petita de l'àmbit, ja que la majoria compren el nou traçat del tramvia i les parades, i espai públic destinat principalment a vianants i a la via verda del Tarragonès.

La proposta ha procurat per la disposició dels espais lliures en coherència amb les noves arquitectures residencials ordenants petits espais de proximitat i relació pel nou veïnatge del barri.

Aquesta actuació permetrà reciclar l'antiga via del tren avui obsoleta, la mateix temps que oferirà una certa diversificació en els habitatges i els usos que ajudarà a la regeneració del mateix barri i a descarregar el front marítim.

L'execució de les obres comportarà un seguit d'impactes sobre els diferents elements del medi, l'aplicació de les recomanacions ambientals previstes en els apartats d'aquest document faran que l'impacte global de les actuacions sigui compatible.

S'aplicaran criteris de control d'emissió de partícules en la durada de l'obra per prevenir les emissions d'aquests contaminants. Es tindrà en compte la qualitat acústica dels nous habitatges i equipaments, sobretot els que tindran front a la via del tramvia.

S'aplicaran criteris d'estalvi d'aigua en les noves habitatges, equipaments i jardineria i d'estalvi energètic en edificació i enllumenat públic amb l'objecte de no afectar els vectors com l'aigua i l'energia.

S'aplicaran criteris de gestió integrada dels residus generats, afavorint la separació en origen dels residus sòlids domèstics i implantant contenidors per a la recollida selectiva d'acord amb el sistema implantant en el municipi.

VI. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

6.1. INTRODUCCIÓ

La mobilitat és un dels factors més importants que intervenen a l'hora d'afrontar la millora mediambiental del territori. En conseqüència, cal un procés de planificació acurat, per el que la present modificació puntal del POUM ha de tenir en compte totes les variables que afectin d'una manera o altra la mobilitat del municipi de Salou.

Aquesta planificació passa per una diagnosi de mobilitat que determini les mancances del model de mobilitat existent, per a evolucionar cap a un model de mobilitat que minimitzi els costos socials i ambientals i maximitzi els beneficis globals per a la societat de la població.

Segons la nova legislació sobre mobilitat, Llei 9/2003 de 13 de juny, aquesta és definida com “el conjunt de desplaçaments que les persones i els béns han de fer per motiu laboral, formatiu, sanitari, social, cultural o de lleure, o per qualsevol altre”. Així doncs, la mobilitat, a més de ser indispensable, s'ha convertit en una de les característiques de la societat actual, i es presumeix que assolirà una especial importància en el model de desenvolupament de les societats futures.

La mobilitat ha de tendir a la sostenibilitat per estructurar i organitzar el territori d'una forma correcta i respectuosa amb el medi, sense posar en risc la capacitat de desenvolupament de les generacions futures. D'aquesta manera parlem de mobilitat sostenible, la qual es defineix en la esmentada llei com la “mobilitat que se satisfà en un temps i amb un cost raonables i que minimitza els efectes negatius sobre l'entorn i la qualitat de vida de les persones”.

Així mateix la llei de mobilitat determina que, com a mínim, els plans territorials d'equipaments o serveis, els plans directors, els plans d'ordenació municipal i els projectes de noves instal·lacions que es determinin per reglament, hauran d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, essent el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, el que marqui les bases de dits estudis.

6.2. ANTECEDENTS

Els antecedents de Salou que tenen relació amb la planificació i gestió de la mobilitat (mobilitat, accessibilitat, planejament urbanístic, camins escolars, etc) es relacionen a continuació:

- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), 2002.
- Pla Local de seguretat viària de Salou. Servei Català de Trànsit i INTRA SL, 2008-2010.
- Actualització del Pla Local de seguretat viària de Salou. Servei Català de Trànsit i INTRA SL, 2016.
- Salou Agenda 21, 2008
- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada. Pla especial urbanístic càmping resort Sangulí, 2015.
- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada. Pla parcial Sector 04 Salou, Empris Nord, 2017.

- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada. Projecte d'ordenació del mercat de Salou, 2017.
- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada. Pla especial urbanístic càmping ressort Sangulí, 2015.
- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada. Pla especial urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu, 2011.
- Estudi d'afectació a la mobilitat de les actuacions de millora del port de Salou, 2009.
- Pla Estratègic de l'activitat comercial al municipi de Salou, 2016.
- Pla Estratègic de l'activitat turística Salou, 2018.
- Pla de Mobilitat Urbana de Salou 2019-2024, 2020.

6.3. SITUACIÓ ACTUAL

6.3.1. SOCIOECONÒMICA

6.3.1.1 ESTRUCTURA I DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ

Distribució de la població i estructura urbana

El terme municipal de Salou està situat a la comarca del Tarragonès, i forma part de la regió metropolitana del Camp de Tarragona. La seva **extensió aproximada és de 15,27 km²**. Limita a nord i a l'est amb el terme de Vila-seca i la Pineda, a l'oest amb el de Cambrils i al sud amb el mar Mediterrani (vegeu plànol 1 de localització).

Els municipis de Salou i Vila-seca històricament van formar part del mateix terme, i actualment conformen un continu urbà entre Cap Salou i La Pineda (barri marítim de Vila-seca). El medi físic, l'urbanisme, l'oferta de lleure, l'accés a les infraestructures de mobilitat (AP-7, ferrocarril amb l'estació de Port Aventura), el tractament d'aigües residuals i el Centre Recreatiu i Turístic de Vila-seca i Salou, reforcen els vincles entre els dos municipis.

Salou compta actualment amb **26.233 habitants** (Padró municipal, 2017), té una densitat de població alta, de **1.733,8 habitants/km²**. A manera de comparació, la densitat del Tarragonès és de 784,3 hab/km² per aquest mateix any, i la densitat mitjana del Tarragonès és de 295,1 hab./km².

Es tracta d'un poble típic del Tarragonès per les seves característiques físiques, on la major part del seu territori voreja el mar. Es troba molt a prop dels municipis de Tarragona i Reus, amb una bona connexió per carretera. Aquest fet ha atret un nombre important de ciutadans que buscaven una millor qualitat de vida, a prop de les dues ciutats.

Històricament els lligams entre Reus i Salou han estat importants, a través de la connexió amb el carrilet, línia de ferrocarril de via estreta, que facilitava la comunicació de persones i mercaderies entre els anys 1887 i 1975.

El terme municipal de Salou està assentat sobre un territori pla de caràcter maresmós. Té una forma allargada, degut al creixement lligat al model turístic de *sol i platja*.

L'orografia del municipi és en general molt planera a excepció de la zona del segon eixample turístic i del barri de Cap Salou. En aquestes dues zones del municipi es troben carrers amb desnivells que dificulten la circulació dels vianants. Els carrers principals del municipi es disposen en paral·lel a la línia de costa i el seu pendent és inexistent. Aquest fet incrementa la facilitat de circulació al vianant.

El municipi de Salou està dividit en un districte format per 12 seccions censals. És un nucli urbà planificat pràcticament des del seu origen.

El nucli urbà té una estructura urbanística que es recolza al Passeig Marítim com a espai urbà més significatiu.

Per altra banda, la discontinuïtat provocada per la via ferroviària i la C-14, amb escassos passos a nivell per vianants, són barreres per la fluïdesa de la mobilitat a peu.

A la zona de Barenys i del centre es concentren la major part dels serveis i equipaments.

El Cap de Salou té un territori rocallós amb pinedes en la zona immediata de la costa. La carretera de la costa (que uneix la Pineda amb Salou) ha sigut l'eix d'edificació d'aquesta zona. Reflexa unitats inconnexes, i que en general no té res a veure amb els accidents geogràfics i les característiques naturals del territori.

Creixement de la població

A desembre de l'any 2017, segons dades del Padró municipal d'habitants, Salou tenia una població de 26.233 habitants, que representen una densitat de 1.733,8 habitants/km². Es tracta del segon municipi més habitat del Tarragonès, per darrera de Tarragona, i el tercer amb una major densitat de població. Té una superfície menor a la d'altres municipis de la comarca i un major nombre de habitats.

Es tracta d'una densitat superior a la dels municipis veïns de Vila-seca i Cambrils.

L'any 2000 a Salou vivien unes 13.000 persones. Entre 2001 i 2010 la població del municipi es va incrementar fortament, passant a 27.000 l'any 2010 (99%). Les taxes de creixement entre el 2001 i 2010 han estat entre el 7% i el 10%. Entre 2010 i 2017 han estat més suaus, fins registrar una tendència decreixent en els últims quatre anys. Als últims deu anys, la població s'ha estabilitzat.

L'estimació de previsió de creixement de la població, basades en les projeccions de Idescat fetes per la comarca del Tarragonès, inclou tres escenaris de creixement baix, mig i alt.

L'estimació de creixement de població pel 2024 (termini de vigència del PMUS) mostra en l'escenari més baix un decreixement de la població d'unes 900 persones, en un escenari mig creixeria unes 400 persones i en un escenari alt creixeria en unes 1.600 persones.

Tot i així, cal considerar que en els últims quatre anys la població de Salou mostra un decreixement suau, que podria indicar un canvi de les tendències.

Població estacional

Als anys vint comença l'arribada dels primeres estiuejants i turistes. Però, es als anys 60 quan Salou

experimenta un creixement urbanístic que impulsa el fenomen turístic. Salou s'ha convertit en un dels grans referents de vacances a Catalunya i d'Espanya, rebent un elevat nombre de persones, tant al estiu com a diferents esdeveniments durant l'any.

6.3.2 CENTRES D'ATRACCIÓ I GENERACIÓ DE VIATGES

Les àrees on es localitzen edificis terciaris i de serveis són zones amb una gran capacitat per atreure desplaçaments. Al municipi de Salou hi ha certa concentració d'equipaments (especialment administratius) al voltant de l'Ajuntament, a la zona de Barenys, a Salou centre i al nucli antic. L'Ajuntament es troba envoltat d'un gran nombre d'equipaments i és on es troba la major concentració de població estable del municipi. A més, en aquest mateix edifici de l'ajuntament es localitzen diversos serveis: l'ajuntament, el teatre auditori i l'escola de música.

Els centres escolars també es troben als barris de Barenys i Salou centre, dificultat l'accessibilitat als equipaments des dels barris més allunyats. L'ajuntament facilita el transport escolar en autobús.

La presència de parc temàtic de Port Aventura també és un punt important d'afluència turística i de treballadors, especialment en època estival.

6.3.3. DADES DE MOTORITZACIÓ

Segons dades de l'Ajuntament de Salou, l'any 2018 Salou disposa d'un parc automobilístic de 16.237 vehicles censats (no es comptabilitzen remolcs), dels quals 11.560 són turismes (aproximadament un 71%). En la última dècada s'ha produït un creixement del parc de vehicles del 19,3%. En aquest mateix període (2008-2017) la població ha augmentat un 1,8%.

L'índex de motorització a Salou es situa, l'any 2018, en 604,4 vehicles per cada mil habitants, i 430,3 turismes per cada mil habitants.

6.4. MOBILITAT MUNICIPAL

En els darrers anys, la mobilitat ha esdevingut un dels fenòmens més importants en la nostra societat, a més de convertir-se en un tret característic comú de les societats avançades. En una societat que cada vegada més depèn de les comunicacions i de l'intercanvi d'informació i béns, la qualitat de la mobilitat en un territori i la continuïtat i obertura geogràfica amb d'altres àmbits esdevé cabdal per al seu desenvolupament social i econòmic. La situació geogràfica del municipi de Salou ha provocat que la mobilitat sigui un dels factors més importants en el seu desenvolupament, tant econòmic com social.

Els índexs de motorització han augmentat notablement tant a nivell comarcal com municipal els últims anys, circumstància que afavoreix de retruc la mobilitat de les persones i el potencial de desenvolupament socioeconòmic del territori. L'esdevenir econòmic municipal, ha estat també un

dels factors que ha provocat un increment en el número de desplaçaments. Aquest dinamisme en el moviment de persones i mercaderies ha convertit la mobilitat com un dels factors més rellevants i característics a tenir en compte al municipi. El fet que cada vegada més persones disposi de vehicle propi per desplaçar-se, propicia que el radi de possible accés al mercat laboral no es limiti al propi municipi, sinó que esdevingui una àmplia àrea, accessible per a la majoria de persones.

Les principals raons de desplaçament lligades a la vida quotidiana actual solen ser per qüestions laborals, d'estudi, de comerç, de serveis, d'oci o culturals. Aquells realitzats per raons de feina o estudi s'anomenen *mobilitat quotidiana* i els realitzats per lleure i compres, *mobilitat no obligada*.

6.4.1 MOBILITAT QUOTIDIANA

Per realitzar una anàlisi global de la mobilitat quotidiana al municipi de Salou Pla de Mobilitat Urbana Sostenible de Salou va realitzar una enquesta telefònica durant el mesos d'octubre-novembre de 2018. L'enquesta tenia com a objectiu analitzar les pautes de mobilitat en dia feiner de les persones de 16 i més anys residents a Salou.

Es van enquestar 363 persones, xifra que donat el volum poblacional de Salou representa un error del 5,1%. S'han treballat els orígens i destins dels fluxos interns i de connexió a partir de l'enquesta, arribant al nivell de barris, a partir del carrers d'origen i destí dels desplaçaments.

Cal tenir present que els resultats només contemplen la mobilitat en dia feiner dels residents. Per tant, no mostra els desplaçaments realitzats per habitants d'altres municipis externs cap a Salou. Per tal de detectar possibles fluxos de mobilitat atreta de forans, s'han contrastat les dades amb l'EMQ 2006, detectant dos fluxos atrets importants de residents a Tarragona i Reus. Així mateix les dades es complementaran amb el coneixement de la mobilitat de turistes i treballadors, un gruix important de les persones atretes a Salou per temporades.

El qüestionari de l'EMEF 2018 ha estat elaborat per l'AMT del Camp de Tarragona. Consta de dues parts diferenciades:

- la primera on es pregunten els desplaçaments realitzats el dia laborable anterior al dia de l'entrevista (dilluns es pregunta per divendres);
- i la segona, que inclou una valoració i opinió de diferents aspectes de la mobilitat: polítiques municipals, us i satisfacció de diferents mitjans de transport, motius d'us i no us dels diferents modes de transport, etc.

La ponderació dels resultats s'ha realitzat d'acord a gènere, grups d'edat i nacionalitat, d'acord amb les dades següents.

POBLACIÓ	Edats	Homes	Dones	Total
Espanyols	16-24	828	828	1.656
	25 – 34	941	927	1.868
	35 – 44	1.594	1.497	3.091
	45 – 54	1.609	1.490	3.099
	55 – 64	1.245	1.225	2.470
	>64	1.391	1.603	2.994
	subtotal	7.608	7.570	15.178
Estrangers	16 - 44	2.602	2.224	4.826
	>45	1.483	1.301	2.784
	subtotal	4.085	3.525	7.610
TOTAL		11.693	11.095	22.788

ENQUESTATS	Edats	Homes	Dones	Total
Espanyols	16-24	19	17	36
	25 - 34	17	22	39
	35 - 44	30	22	52
	45 - 54	21	23	44
	55 - 64	18	21	39
	>64	22	26	48
	subtotal	127	131	258
Estrangers	16 - 44	36	35	71
	>45	15	19	34
	subtotal	51	54	105
TOTAL		178	185	363

Diàriament es realitzen un total de **95.267 desplaçaments de residents al municipi de Salou**, amb una mitjana de 4,18 desplaçaments per persona i dia, una xifra elevada.

La majoria dels desplaçaments (61,4%) són de caràcter intern, és a dir, tenen origen i destinació a Salou. Els moviments de connexió representen el 32,1%, i el 6,5% restant són desplaçaments externs al terme municipal.

Els modes de transport

En la mobilitat interna al municipi, la major part dels desplaçaments (67,8%) es realitzen a peu, el 28,7% en vehicle privat, un percentatge minoritari en bicicleta (2,9%) o en transport públic urbà (0,7%).

En la mobilitat de connexió hi ha una total predominança del vehicle privat (85,9% dels desplaçaments generats). Un 9,1% dels desplaçaments es realitzen a peu, un 2,6% es fan en transport públic i un 2,5% en bicicleta.

Globalment, l'enquesta indica que es realitzen en dia feiner a Salou més de **44.000**

desplaçaments a peu i 47.500 viatges en vehicle privat (desplaçaments dins del municipi o un tram dins d'un recorregut més llarg).

L'ús del transport públic es fixa al voltant dels 1.200 viatges i es detecta un ús de la bicicleta al voltant dels 2.500 desplaçaments dia.

Multimodalitat

Un desplaçament es pot realitzar utilitzant un o diversos modes de transport. Els desplaçaments unimodals són aquells en els que només s'utilitza un mitjà de transport, mentre que els multimodals són aquells en els que se n'utilitza més d'un. Fins ara, la descripció dels desplaçaments s'ha realitzat a partir del mode de transport principal, però també és possible fer-ho des del punt de vista de la multimodalitat.

El 96% dels desplaçaments dels residents a Salou són unimodals, mentre que un 4% utilitzen més d'un mitjà de transport (multimodals). Dels desplaçaments multimodals el més freqüent és la combinació entre caminar i l'autobús.

	Interns		Connexió		Totals	
	N. desplaç.	%	N. desplaç.	%	N. desplaç.	%
Unimodal	57.734	98,7%	27.555	90,2%	91.515	96,0%
Bimodal	782	1,3%	2.616	8,6%	3.398	3,6%
Trimodal o més	0	0,0%	358	1,2%	358	0,4%
Total	58.516	100,0%	30.529	100,0%	95.267	100,0%

Rati de desplaçaments/dia

De mitjana, cada persona a Salou realitza 4,18 desplaçaments al dia. Si s'agrupa per edats i gènere s'observa que el nombre de desplaçaments per dia és superior per a les persones en edat de treballar.

Els homes realitzen una mitjana de 4,2 desplaçaments al dia mentre que en dones el rati és de 4,1.

Si es classifica el rati segons la situació laboral, s'observa que els actius ocupats i els que realitzen tasques de la llar són els que realitzen més desplaçaments al dia (4,42 i 4,4 respectivament). Els jubilats són els que tenen la ràtio més baixa.

La durada mitjana declarada dels desplaçaments és de 22 minuts. Segons el mode de transport utilitzat i el tipus de desplaçament la durada varia. Els desplaçaments interns són els de menor durada (una mobilitat de proximitat). Els desplaçaments en transport públic són en els que s'hi dedica més temps, en els desplaçaments interns, i en el cas del desplaçaments de connexió es dedica major temps als desplaçaments a peu o en bicicleta.

Aquesta dada pot indicar que en certa mesura el desplaçament intern en transport públic és menys competitiu respecte el vehicle privat.

Motiu del desplaçament

El 86,6% dels desplaçaments interns a Salou es produeixen per motius personals (compres, anar al metge, visita amic o familiar, acompanyar persones...) i només el 13,4% és una mobilitat ocupacional (per motiu de treball o estudi).

El 70,7% dels desplaçaments personals interns es realitzen en modes no motoritzats, el 28,6% en vehicle privat, i el 0,7% en transport públic.

En la mobilitat ocupacional interna el 62,3% dels desplaçaments són no motoritzats, el 35,4% en vehicle privat (augmenta la quota respecte els de motiu personal), i només el 2,2% en transport públic.

En la mobilitat de connexió el 72,8% dels desplaçaments es deuen a motius personals, i el 27,2% a motius ocupacionals.

En tots els motius de desplaçament de connexió hi ha una elevada quota de desplaçament motoritzat privat. En els desplaçaments personals el 85,6% són en vehicle privat, l'11,1% en modes no motoritzats i el 3,3% en transport públic.

En els desplaçaments ocupacionals hi ha una quota del 85,8% en vehicle privat, un 12,5% en modes no motoritzats i només l'1,6% en transport públic.

Anàlisi de fluxos de residents

A partir de l'enquesta es poden conèixer les principals relacions territorials del municipi amb el seu entorn.

En la mobilitat de connexió, els principals municipis on es desplacen en dia feiner els residents de Salou, són:

- El 40% tenen com destinació Tarragona.
- El 19,3% cap a Reus.
- El 17,3% cap a Vila-Seca, i el 10,4% cap a Cambrils.
- El 3,8% cap a Barcelona.

Agrupant:

- El 60,3% cap altres municipis del Tarragonès.
- El 32,5% cap al Baix Camp.
- El 1,6% cap a la Conca de Barberà.
- El 1,7% cap altres comarques.

Entre els principals municipis amb els que els residents de Salou es relacionen, l'ús del transport públic té major participació en la relació amb Barcelona, Tarragona o Reus.

En general, amb els municipis veïns el mitjà predominant és el vehicle privat, cotxe o moto.

Ús del transport públic

Dins del transport públic, el motiu principal que declaren els usuaris del transport públic per fer-lo servir és que és més barat que el cotxe (20%). La segona raó és no disposar de cotxe, seguit per la comoditat del transport públic, tot i que l'índex de satisfacció global era inferior al d'altres mitjans.

En contrapartida, els motius per els quals no s'utilitza el transport públic (per part d'usuaris que fan servir altres mitjans) són una oferta inadequada a les necessitats (27,1%), la baixa freqüència o la falta de puntualitat, i com tercer motiu el preu.

Ús de la bicicleta

En relació a l'ús de la bicicleta, el motiu principal que declaren els usuaris és que és més saludable (37,3%). En segon lloc es destaca l'ús per realitzar esport o per motius d'oci. En tercer lloc hi ha un motiu d'estalvi de temps.

Ús del transport privat

Els motius més esmentats per usar el transport privat (i no un mitjà de transport públic) són la seva comoditat (20,5%) i rapidesa (17,1%). Un 15,9% també afirmen que l'oferta de transport públic és inadequada o insuficient. Aquestes respostes es relacionen amb els motius declarats per no utilitzar el transport públic.

6.5. ANÀLISI DE L'OFERTA

6.5.1. XARXA DE VIANANTS

En general els desplaçaments a peu en el municipi de Salou són accessibles i còmodes. Els desplaçaments que tenen una major dificultat per l'orografia accidentada del terreny són a la zona de Cap Salou i a la zona del Segon Eixample Turístic. Des del barri de la Salut (situat al costat de Cambrils) fins a Cap Salou (situat al costat de la Pineda), resseguint la línia de costa hi ha una distància d'uns 6,5 km.

Linearment al llarg de la costa existeix un passeig peatonal i ciclable que connecta amb el municipi de Cambrils. També a l'interior de municipi existeixen diferents recorreguts peatonals i ciclables que connecten el municipi amb els municipis veïns: l'avinguda del Pla de Maset connecta amb la Pineda, l'avinguda Pere Molas amb Vila-seca. Al llarg de la línia de costa entre Salou i la Pineda, existeix el camí de Ronda.

Salou forma un continu urbà amb Cambrils, i la connexió entre barris (la Salut - Salou- i Vilafortuny - Cambrils-) es produeix principalment a través del passeig Miramar i el passeig peatonal i ciclable

que existeix al llarg de la línia de costa.

Les dues estacions de Renfe exerceixen de pols atractors de desplaçaments a peu. L'accessibilitat de les estacions és millorable.

L'activitat comercial i social varia dependent de l'època del any. A l'estiu existeixen dos punts comercials principals que generen un important nombre de desplaçaments: Carrer Barcelona i Carrer Carles Buïgas. A l'hivern la principal zona comercial està concentrada al carrer Barcelona, on es troba el mercat municipal i un gran nombre de comerços, a més de la proximitat als principals equipaments del municipi.

El carrer Carles Buïgas, des de 2017 és una zona pacificada del municipi, fet que ha potenciat el seu funcionament com a pol d'atracció de desplaçaments a peu.

6.5.2 XARXA DE CARRIL BICI

El municipi de Salou disposa de diferents infraestructures per a la mobilitat en bicicleta.

L'itinerari principal ressegueix la línia de costa dins del municipi, i alhora el connecta amb els municipis veïns de Cambrils i Vila-seca (barri de la Pineda). El carril bicicleta que connecta amb la Pineda es trasllada al interior per l'avinguda del Pla de Maset i per l'avinguda de Cap de Salou. L'orografia amb pendents accentuades al Segon Eixample Turístic i a Cap Salou dificulta la mobilitat d'aquest mitjà de transport.

Els barris perifèrics de Xalets de Salou i Mirador de Salou compten amb carril bici que els uneix amb el nucli de Salou, pel carrer del Camí del Rac. Connecta amb Vila-seca per la av. del Batlle Pere Molas i amb Cambrils pel Passeig de Miramar. Aquestes connexions entre municipis afavoreixen la connectivitat a través d'aquest mitjà.

Existeixen alguns carrers compartits amb els vianants de forma explícita, com el Carrer Carles Buïgas o c. de Josep Carner, on els vianants tenen la prioritat.

Està específicament prohibida la circulació de bicicletes per la vorera del passeig marítim més propera a la línia de costa. Les bicicletes han de circular pel carril bici, paral·lel a la línia de costa, que hi ha al mateix passeig.

Salou disposa actualment de 41,1km de xarxa ciclable, dels quals 15,2km de xarxa ciclable segregada són i un 8% es segregat i 92% compartit amb altres mitjans.

Aparcaments de bicicletes

Hi ha 42 punts d'aparcament per a bicicletes a la via pública al municipi, amb un total de 305 places. Els aparcaments són de diferents tipologies, no hi ha un tipus estandarditzat. En alguns punts turístics, com hotels i càmpings es disposa d'aparcament a l'interior del recinte. També hi ha aparcament de bicicletes a establiments comercials. Es concentra un nombre elevat d'aparcaments al passeig marítim, on hi ha una important demanda.

6.5.3 XARXA TRANSPORT PÚBLIC

A continuació es porta a terme una descripció de l'oferta dels diferents serveis de transport públic sota la classificació anterior. D'aquesta manera s'aconsegueix una radiografia de l'estat actual del servei de transport públic al municipi de Salou així com de la connexió amb els municipis d'influència, amb l'objectiu final -junt amb l'anàlisi de la demanda- d'efectuar una diagnosi i facilitar una posterior etapa de propostes encaminades a optimitzar la quota d'ús del conjunt de serveis de transport públic.

Actualment, no existeix un servei de autobús urbà al municipi. Al POUM de Salou, ja se contempla aquest servei per facilitar els desplaçaments interns.

6.5.4 AUTOBÚS INTERURBÀ

Salou disposa de 24 línies d'autobús interurbà amb diferents trajectes i horaris, així com 3 línies d'autobús nocturn. Els autobusos connecten principalment amb els municipis veïns (Cambrils, Reus, Tarragona i Vila-seca), amb les estacions del Camp de Tarragona i els aeroports de Reus i Barcelona. També hi ha un nombre molt elevat de línies que connecten Salou amb ciutats de tota la geografia espanyola.

L'operador amb major nombre de línies regulars en el municipi de Salou és l'empresa *Plana*. **El total d'expedicions anuals que realitza la empresa és de 160.584**, amb un pes major als mesos estivals.

Encara que els recorreguts que realitzen son interurbans hi ha un ús per part dels usuaris per realitzar desplaçaments interns al municipi. Per tant, algunes línies tenen una doble funció de connexió urbana i interurbana.

6.5.5 XARXA DE FERROCARRIL

Després de la supressió del servei des del 13 de gener de 2020 de l'Estació de Salou Centre a causa de la posada en servei de la nova variant de Vandellòs del Corredor Mediterrani Salou disposa d'una estació del servei de transport ferroviari de passatgers de Renfe: estació de Salou- Port Aventura.

Tenen parada al municipi les expedicions de les línies:

- Línia regional R16 Barcelona-Estació de França a Tortosa/Ulldecona. Discorre en la seva major part per la franja litoral amb una longitud total de 211 km. Compta amb 14 parades en el seu recorregut.
- RT2 de rodalies que connecta L'Arboç amb Salou-Port Aventura. Discorre per la franja litoral amb una longitud de 69,1 km. Compta amb 7 parades en el seu recorregut. La línia RT2 actua de reforç de les línies dels serveis regionals que ja circulen per aquest tram7.



Xarxa de transports públics.

6.5.6 XARXA VIÀRIA EXTERNA

La xarxa de connexió principal de Salou és la carretera C-14 i la carretera C-31B. Es complementa per una xarxa de vials interurbans que comuniquen el terme municipal amb els municipis limítrofs: T-325 -vial de Cavet-, av. del Batle Pere Molas i av. del Pla de Maset.

Un total de 9,3 quilòmetres de xarxa són vies d'accés al municipi (8,11% de la xarxa viària).

La xarxa d'accessos i vies interurbanes de Salou inclou:

- L'autopista AP-7, que passa més enllà del límit nord del terme municipal i constitueix una de les vies d'accés principals a la localitat. La AP-7 és una autopista de peatge que enllaça Catalunya amb la Comunitat Valenciana, amb una sortida (la 35) a Vila-seca, Salou, Reus S i Port Aventura. L'accés a la localitat des de l'autopista es fa per la carretera C-14.
- L'autovia A-7, que al igual que la AP-7, passa més enllà del límit nord del terme municipal i constitueix una de les vies d'accés principals a la localitat. La A-7, actualment enllaça Altafulla-Torredembarra amb l'Hospitalet de l'Infant. L'accés a Salou es fa per la carretera C-14, per la sortida 1151, a Vila-seca oest.
- L'autovia C-14, acaba en la pl. Europa amb l'inici de la C-31B. Constitueix una de les vies d'accés principals a la localitat ja que connecta l'autopista AP- 7, sortida 35 (autopista de peatge que enllaça Catalunya amb la Comunitat Valenciana), i l'autovia A-7, que enllaça Altafulla-Torredembarra amb l'Hospitalet de l'Infant i el municipi de Reus.
- L'autovia C-31B, uneix la C-14 a la pl. Europa amb els barris de ponent de Tarragona.
- La carretera T-325 o camí de Cavet és la via que uneix el municipi de Cambrils amb Salou per l'interior.
- La carretera TV-3147, és la via que uneix el municipi amb cambril per la costa.
- La carretera T-319 que connecta Salou amb Vila-seca i Port Aventura.

6.5.7 XARXA VIÀRIA INTERNA

6.5.7.1 JERARQUIA VIÀRIA

La jerarquitització del viari urbà es divideix en 4 categories:

- **Xarxa primària:** comprèn el sistema viari de distribució interna del municipi i de connexió entre els diferents barris. Formen part d'aquesta xarxa l'av. d'Antoni Gaudi, av. de Carles Buigas, av. de la Mediterrani, av. de la Pedrera, av. de Pau Casals, av. de Pompeu Fabra, av. del Cap de Salou, av. del Pla de Maset, av. del Principat d'Andorra, c. Barenys, c. d'Amposta, c. de Barbastre, c. de Barcelona, c. de Brussel·les, c. de Carles Roig, c. de Gandesa, c. de Guillem de Claramunt, c. de Joan Fuster, c. de la Ciutat de Reus, c. de la Comissió de Festes, c. de la muntanya, c. de Montblanc, c. de Montserrat, c. de Mossèn Josep Llaurada Pinyol, c. de Murillo, c. de Pere Martell, c. de Rembrandt Van Rijn, c. de Saragossa, c. de Serafí Pitarrà, c. de Torremolinos, c. de Valencia, c. del Cama de la Torre, c. del camí del Racó, c. del Fonoll, c. del Nord, c. del Vendrell, c. E, c. Major, Camí dels Castellots, ctra. de la Costa, pg. de Jaume I, pg. Miramar, pl. Venus, av. dels Països Catalans, via Augusta, via Aurèlia i via de Roma.
- **Xarxa secundària:** comprèn les vies exclusivament urbanes que connecten internament els grans quadrants de la trama urbana definits per la xarxa arterial i que són, principalment, vies que connecten l'interior de la trama urbana. Algunes de les vies que formen part de la xarxa secundària són: pg. 30 d'octubre, c. de Jaume Vicens Vives, c. de l'Advocat Gallego, c. del Terror, c. de Rosa Sensat, c. de Domènec Sugreñes i Gras, ctra. del Far, c. de la punta del cavall i c. de Murillo.
- **Xarxa veïnal:** comprèn la xarxa de distribució veïnal, que té una funció circulatòria interna en l'àmbit dels barris i dona accés als garatges i edificis del casc urbà. Està composta per la resta de vies.
- **Xarxa exclusiva de vianants:** on tenen prioritat els desplaçaments en modes no motoritzats, i només poden accedir vehicles de serveis, o de veïns d'entrada als guals.



Plànol de jerarquitització de la xarxa viària actual.

6.5.7.2 SENTITS DE CIRCULACIÓ

La xarxa viària de Salou es compon de diverses categories de vials. Aquests presenten unes característiques particulars en quan a la direccionalitat, representat al plànol 23.

Si considerem exclusivament la xarxa viària interna de Salou (principal, secundària i veïnal), s'observa com el 43% de la longitud de la xarxa es compon de vies unidireccionals, mentre que la resta, el 57%, són de sentit doble.

6.5.8 APARCAMENT

Per tal de quantificar l'aparcament existent en la situació actual a Salou s'ha dut a terme un inventari d'aparcament, a la totalitat de la xarxa viària, analitzant diferents tipologies de places existents.

Es comptabilitzen al voltant de 20.500 places d'aparcament. Un total de 13.000 són a la via pública (63%) i 7.500 fora de calçada (37%).

Hi ha un clar predomini de l'aparcament lliure en calçada, que representa el 56% del total de places disponibles.

6.5.8.1. TIPOLOGIES APARCAMENT PÚBLIC

Les tipologies inventariades es descriuen breument a continuació:

A la via pública (inventari in-situ):

Lliure: places d'aparcament que no estan regulades per preu.

Zona blava estiu i zona blava de estiu i hivern: places de pagament, de rotació.
 Reserva de C/D: places destinades a la càrrega i descàrrega de mercaderies.
 Reserves de Hotels: places destinades a la càrrega i descàrrega de persones i mercaderies de hotels.
 Reserva de motos: places destinades a l'estacionament de ciclomotors i motocicletes.
 Reserva de Persones amb Mobilitat Reduïda (PMR): places destinades a l'estacionament de PMR.
 Reserva altres: places reservades per altres usos, com pels serveis, les autoritats, les urgències, etc.

Fora de la via pública:

- Places d'ús privat (places en guals): places a l'interior de l'habitatge privat o activitats econòmiques.
- Exteriors: places d'aparcament no regulades i ubicades en solars.
- La zona blava d'aparcament (en calçada i fora de calçada)

6.5.8.2. ZONA BLAVA

La zona blava d'aparcament estiu i hivern funciona tot l'any segons els horaris següents:

- Estiu i setmana santa: de dilluns a diumenge de 10 a 14 hores i de 17 a 22 hores.
- Hivern: Dies laborables, de dilluns a divendres, de 9:30 a 14 hores i de 17 a 20 hores.

- Dissabtes de 9:30 a 14 hores.
- Resten exclosos tots els diumenges.

Aquesta zona consta d'un total de 151 places. Centrades en el barri de Salou centre. On s'ubica la major part de població resident. Els carrers de la zona blava de tot l'any son: c. Barcelona, c. ciutat de Reus, Via Roma, Via Augusta i c. Berenguer de Palou. Depenent de l'època de l'any l'estacionament esta limitat a màxim 2 hores en hivern i màxim 5 hores en estiu, les tarifes també varien.

La zona blava d'estiu funciona en setmana santa i estiu segons l'horari següent:

- De dilluns a diumenge de 10^a a 14 hores i de 17 a 22 hores.
- Els dues bosses d'aparcament al costat de la platja: de dilluns a diumenge de 10 a 14 hores.

Consta d'un total de 846 places en la calçada i 1324 places a bosses d'aparcament. Aquesta zona blava, es reparteix pel municipi als carrers on hi ha un major transit de turistes al estiu.

La zona blava pels vehicles amb impost domiciliat a Salou, tenen a la seva disposició la targeta d'aparcament en zona blava. Amb aquesta targeta poden expedir un tiquet gratuïtament fins esgotar el saldo. Hi ha dues tipus de targetes:

- Tipus 1 amb 200 hores, ciutadans amb l'impost de vehicles domiciliat a Salou i que tingui el seu domicili als carrers Barcelona, Berenguer de Palou, Via Augusta, Via Roma i Ciutat de Reus).
- Tipus 2 amb 150 hores per a la resta de persones.

També troben tres pàrquing soterrats dos situat a la zona del Segon Eixample Turístic i un al mercat municipal.

6.5.8.2. BOSSES D'APARCAMENT

A banda de les regulacions esmentades, hi ha diverses bosses d'aparcament a destacar, amb diferent regulació i tarifes:

Bosses d'aparcament soterrat (ja esmentades):

La plaça Corona de Aragón, C. de Logronyo, Via Roma i Mercat municipal de Salou

Bosses d'aparcament gratuït:

C. de Carles Roig (càmping Sangulí), Av. de Joan Fuster (Terrer), C. Del Donzell Marí (Cap Salou) Bosses d'aparcament al c. del Monestir de Santes Creus (Xalets de Salou)

6.5.8.2. APARCAMENT EN GUALS

L'oferta d'aparcament en guals és de 2.352 places. A partir de tres portals immobiliaris s'ha observat que hi ha un baix nombre de places en lloguer i en venda (un 5% i 0,8% respectivament del total de places fora de calçada comptabilitzades). Els preus de les places de lloguer oscil·len entre els 42€/mes i 300€/mes, i els preus de venda oscil·len entre els 5.000€ i 65.000€.

6.6. DIAGNOSIS DE LA MOBILITAT A L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

6.6.1. XARXA VIÀRIA

L'actual xarxa viària del municipi de Salou a l'entorn de l'àmbit objecte de la modificació destaca per l'escassa presència de passatges de vianants per creuar les actuals vies del tren en desús. Aquesta falta de passos a nivell i passarel·les de la infraestructura ferroviària dificulten substancialment la mobilitat a peu i en bicicleta al crear-se una barrera física.

La proposta per tant passa per “cosir” els teixits urbans i potenciar la connectivitat transversal a peu i en bicicleta. Al mateix temps que es crea el nou passeig longitudinal i el nou tramvia.

6.6.2. APARCAMENT

Per incentivar estratègies d'aparcament fora de calçada. L'ajuntament preveu la creació de nous espais d'aparcament subterranis a l'eix cívic del ferrocarril amb 500 places aproximadament.

6.6.3. XARXA BICICLETES

És vital per al futur de la mobilitat de Salou que la proposta de la present modificació ajudi a generar un espai amable per a la mobilitat en bicicleta. Al mateix temps que sigui la ferramenta definitiva per unir l'àmbit de la modificació amb la xarxa existent.

6.6.4. FITXES D'ACTUACIÓ DEL PLA DE MOBILITAT URBANA SOSTENIBLE DE SALOU

APARCAMENT 4		Pla d'aparcaments: Promoure la construcció de pàrquings dissuasius (cotxes, motos, bus, bicis)
1. Àmbit d'actuació		
Aparcament		
2. Objectius		
Gestionar l'oferta-demanda d'estacionament per reduir el trànsit d'agitació.		
3. Descripció de l'actuació		
<p>Com ja s'ha mencionat a la proposta Aparcament 2., Incentivar estratègies d'aparcament fora de calçada, l'ajuntament preveu la creació de dos nous espais d'aparcament fora de calçada subterranis.</p> <p>Per evitar l'accés de vehicles privats al nucli de Salou, especialment orientat a turistes que arriben al municipi en cotxe però no en faran ús durant el temps que duri la seva estada, es proposa augmentar l'oferta de places en aparcament dissuasius.</p> <p>Les ubicacions proposades inclouen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La nova estació intermodal de Port Aventura Salou preveu aquest aparcament, també amb ús de park&ride; 210 places. - Ampliació de aparcament de C. Pompeu fabra. 140 places. - Aparcament provisional al carrer Joan Fuster. 109 places. - Nou aparcament sub-terrani al eix cívic del ferrocarril. 400 places. - Avinguda Joan Fuster amb c-31b, hotel regina. 224 places. - Solar Sector 01. Vial de cavet amb carrer ciutat de reus. 400 places. - Ampliació de la zona de aparcament en carrer Paris. 197 places. 		
4. Zona d'actuació		8. Cost (€)
Terme municipal		Cost intern
5. Documentació gràfica de referència		
Plànol 49		
6. Fase	7. Prioritat	9. Responsable
2021 i posteriors	Alta	Ajuntament de Salou
10. Possibles fonts de finançament		11. Indicador d'avaluació de la proposta
Ajuntament, Consell Comarcal, Diputació, Generalitat, Centre recreatiu i turístic Vila-seca Salou.		Aparcament regulat en calçada (regulat calçada/total) Aparcament lliure (lliure/total)

A PEU 3 | Creació de l'Eix cívic del ferrocarril, garantint la permeabilitat a peu		
1. Àmbit d'actuació		
Mobilitat a peu		
2. Objectius		
Transvasament modal del vehicle privat als modes no motoritzats i transport públic. Reduir la mobilitat motoritzada (veh-km recorreguts en vehicle privat). Augmentar la superfície i la qualitat de la xarxa de vianants. Garantir l'accessibilitat al sistema de mobilitat. Reduir les externalitats dels sistema de transport: Emissions GEH, contaminants atmosfèrics i reduir l'accidentalitat.		
3. Descripció de l'actuació		
El desmantellament de les vies de Renfe al municipi de Salou generarà un alliberament de l'espai que millorarà la connectivitat de la mobilitat activa (a peu i en bicicleta). La connectivitat actual es veia dificultada pel transit de trens que divideix el municipi en dues zones.		
4. Zona d'actuació		8. Cost (€)
Centre del municipi		Operació urbanística autònoma
5. Documentació gràfica de referència		
Plànol 36, 40, 43 i 46		
6. Fase	7. Prioritat	9. Responsable
2022 en endavant	Alta	Ajuntament de Salou, Adif
10. Possibles fonts de finançament		11. Indicador d'avaluació de la proposta
Ajuntament, Consell Comarcal, Diputació, DTS, ONCE, ICAEN.		Quota de desplaçaments a peu. Repartiment modal intern (tardor). Quota de desplaçaments a peu. Repartiment modal intern (estiu) Quota de desplaçaments en bicicleta. Repartiment modal intern (tardor) Quota de desplaçaments en bicicleta. Repartiment modal intern (estiu)

6.7. MOBILITAT GENERADA

6.7.1. ESTRUCTURA VIARIA PROPOSTA

RESUM DE LA PROPOSTA.

El projecte de l'eix cívic de Salou, és una oportunitat històrica per a transformar el que ha estat històricament una ruptura urbana i convertir-lo en una nova sutura cívica. Un projecte que generi un nou lloc central per a la ciutat.

La construcció del nou passeig arbrat, en ple centre de la ciutat amb la presència del tramvia elèctric recuperant una anterior línia de ferrocarril desafectada a aquest ús, ha de suposar l'oportunitat de redefinir les relacions internes d'aquest espai amb la resta de la ciutat i la possibilitat de disposar d'un espai obert i al servei de la ciutadania en el qual poder passejar, localitzar espais d'oci, espais de comerç, un espai d'identitat col·lectiva on poder expressar les diferents manifestacions de la festa i de la vida de la ciutat.



El nou passeig, alhora que un espai de relació interna dels teixits urbans més pròxims, ha de ser el lloc de referència de la ciutat, complementant l'espai per excel·lència del passeig marítim i oferint una alternativa més urbana a l'oferta bàsica del turisme actual, fonamentada bàsicament en l'oferta de sol i platja, com la major part de les destinacions turístiques madures de la nostra costa del mediterrani.

La solució general que es proposa, determina l'establiment d'un nou escenari urbà flexible i obert, sobre els quals construir l'estratègia de la renovació i revitalització del conjunt del centre de la ciutat de Salou, una acció urbana que va molt més allà del lloc concret en el qual s'intervé.

6.7.2. XARXA VIARIA I ITINERARIS PRINCIPALS DE VIANANTS PROPOSATS

La proposta consisteix principalment en un nou eix central que es projecta com un passeig de de vianants amb una espai central reservat per al tramvia i un carril bici segregat. La proposta per tant busca un model de mobilitat exclusivament a peu i en transport públic.

Tanmateix la proposta conserva dos connexions transversals rodades existents, necessàries per garantir la mobilitat del municipi.

També es proposen llocs puntuals de circulació invertida per a l'ús exclusiu d'accés al pàrquing.



Planta de la proposta.

La secció del carrer proposat garanteix una adaptació topogràfica a les limitacions tècniques de la plataforma del tramvia al mateix temps que s'adapta a les diferents alineacions i rasants dels teixits urbans annexos a l'àmbit. Aquesta adaptació és possible gràcies a les franges vegetals arbrades que actuen com a node de biodiversitat al mateix temps que absorbeixen els desnivells necessaris per garantir la seguretat dels vianants.



Seccions transversals del nou eix proposat. On s'observa la plataforma única amb la reserva de sòl central per al tramvia

La xarxa d'itineraris principals per a vianants, domina sobre la resta de modes de transport, assegura la connectivitat amb els espais dels diferents sectors i àmbits de desenvolupament que generen un nombre important de desplaçament a peu. D'aquests elements

destaquen:

- Les parada del tramvia
- Equipaments comunitaris i instal·lacions recreatives i esportives.
- Zones comercials i àrees d'activitat laboral.
- Espais lliures amb una forta freqüentació com zones verdes, parcs urbans i eix cívic

La xarxa d'itineraris principals per a vianants s'ha grafiat convenientment als plànols de la modificació i s'ha definit en base a criteris que permetin evitar els accidents de trànsit. Per aquest efecte:

- Es consideren els carrers d'ús exclusiu i amb plataforma única com a més idonis per establir els itineraris per a les persones vianants.
- Els eixos en planta d'aquests itineraris tenen un traçat el més directe i natural possible.

Els itineraris principals per a vianants són continus, formant una xarxa que de manera complementària amb la resta de voreres, dona total accessibilitat a les diferents parts del municipi per a les persones vianants i amb cadira de rodes.

Els itineraris estan coordinats amb els itineraris per a transport públic i col·lectiu.

Tots els itineraris per vianants estan adaptats d'acord amb les normes d'accessibilitat urbanística previstes al Codi d'accessibilitat. Els itineraris de vianants s'han definit complint aquests termes, conjuntament amb les connexions a la resta del municipi.

6.7.3. XARXA DE BICICLETES I TRANSPORT PÚBLIC PROPOSADA

La configuració de la via verda que es proposa com a nou carril bici serà, de doble sentit i amb elements de separació física (principalment vegetació), per impedir la invasió per part dels vianants.

Criteris de traçat i definició de la xarxa:

- Connectivitat/continuïtat. La planificació dels nous trams busca la màxima connectivitat, rapidesa i comoditat. Per poder connectar els principals punts d'atracció de desplaçaments i connectar els barris més perifèrics.
- Jerarquització viària/delimitació d'àrees pacificades. La creació de carrils o espais específics per a bicicletes depèn d'una visió global del funcionament de la mobilitat a peu al municipi. En carrers de vianants la bicicleta segregada ajuda a conviure amb les persones.

A partir dels itineraris de bicicletes existents, de la jerarquització viària proposada i de la localització dels principals punts d'atracció del municipi, la modificació defineix una xarxa bàsica de carrils ciclables compartits amb vianants que complementaran l'estructura bàsica d'itineraris

ciclables del municipi.

Es proposa la implantació de la nova línia de tramvia que substituirà l'actual traçat del ferrocarril en desús.

Aquest nou tipus de transport públic assegura la connectivitat amb els indrets on es genera un nombre de desplaçaments més elevat, amb els dels itineraris de vianants i es connecten amb la xarxa per a transport públic col·lectiu de fora del municipi, el ferrocarril i les línies d'autobús supramunicipals.

Les parades del tramvia s'han situat de manera coordinada amb els itineraris per a vianants i per a bicicletes, de manera que la distància màxima d'accés mesurada sobre la xarxa de vianants sigui inferior a 750 metres.

L'espai destinat a parades per al transport col·lectiu públic es configuraran de manera que es respecti l'espai destinat als itineraris per a vianants i per a bicicletes, i es garanteixi la seguretat de les persones usuàries de la via.

6.7.4 APARCAMENTS PROPOSATS

Al nou eix (veure imatge anterior) es proposa incorporar un aparcament subterrani d'unes 500 places aproximades.

Aquest aparcament es considera suficient per absorbir la demanda que puguin produir els diferents pols d'atracció que generi la nova proposta.

6.7.5 ESPAIS OBERTS I NOVA CENTRALITAT PROPOSADA

El nucli comercial a l'entorn del carrer Barcelona entre el casc antic i el mercat municipal en la perspectiva de la formació d'una illa de vianants des de la plaça Mossèn Muntanyola fins la plaça Sant Jordi. Es multipliquen les connexions a peu i les cruïlles comercials. Convertint-se en un nou eix cívic per a vianants i ciclistes.

Amb la substitució de les escoles existents a l'entorn del casc antic, per un nou equipament de rang ciutat; es pot crear un eix a través d'un espai singular per a usos públics que apunti a una nova connexió diagonal pel centre entre la Torre Vella i els carrers de l' Església i la biblioteca.



Detall del nou eix visual proposat entre Terra Vella i Església Sta Maria del Mar

6.8. ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

6.8.1 MOBILITAT GENERADA

L'objectiu d'aquest apartat és estimar un nombre de desplaçaments per dia de la proposta de la modificació del POUM.

L'estimació es realitza segons la següent taula:

Ús d'habitatge	El valor més gran dels dos següents: 7 viatges/habitatge o 3 viatges/persona
Ús comercial	50 viatges/100 m ² de sostre
Ús d'oficines	15 viatges/100 m ² de sostre
Ús industrial	5 viatges/100 m ² de sostre
Equipaments	20 viatges/100 m ² de sostre
Zones verdes	5 viatges/100 m ² de sòl

Valors de viatges generats/dia segons usos del sòl. Font: Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada

La taula es regeix per l'ús del sòl de l'àmbit. Així que cal definir les superfícies de cada ús:

Superfície (m2)	Ús residencial (nº habitatges)	Ús comercial (m ² de sostre)	Ús industrial, altres usos (m ² de sostre)	Equipaments (m ² de sostre)	Zones verdes (m ² de sòl)
69.774	355	6.125	0	4.182	9.270

Aplicant aquestes estimacions als sectors s'obtenen els següents valors de desplaçament generats per dia:

Total	Ús habitatge	Ús comercial	Ús industrial, altres usos	Equipaments	Zones verdes
6.846	2.485	3.062	0	836	463

Aquests viatges es distribuïran en viatges atrets amb l'interior del municipi i els atrets amb l'exterior del municipi. Tanmateix, aquests es diferenciïran en funció dels diferents modes de transport existents: vehicle privat, a peu, bicicleta i vehicle de transport públic (autobús)

6.8.2 DISTRIBUCIÓ INTERNA/EXTERNA

Per a realitzar la distribució interna/externa dels viatges generats pel nou sector de creixement, s'ha estimat un índex d'autocontenciï global de l'àmbit seguint la tendència del municipi, i fent referència a l'Enquesta de Mobilitat Quotidiana de Catalunya de 2006 (EMQ 2006). Les dades de mobilitat a Catalunya són:

Autocontenciï	Transport privat	No motoritzat	Transport públic
Feiner	48,10%	97,00%	55,50%
Cap de setmana	38,10%	96,30%	54,30%
Valor mig	45,20%	96,80%	55,20%
Autocontenciï global	65,70%		

Distribució viatges interns/externs. Font: EMQ 2006

Amb la combinaciï d'aquests percentatges, s'obté el percentatge d'autocontenciï global de 65,7% de viatges d'atracciï interna, generats al propi municipi, el qual s'aplica a la taula següent.

Viatges generats	Atracció interna		Atracció externa	
	%	Viatges	%	Viatges
6.846	65,70%	4.498	34,30%	2.348

6.8.3 REPARTIMENT MODAL

L'ús dels diferents modes de transport s'ha distribuït fent referència als resultats a Catalunya de l'EMQ 2006.

6.8.3.1 REPARTIMENT MODAL DISTRIBUCIÓ INTERNA

El repartiment modal dels viatges generats amb l'interior del municipi s'estima en base al destí i a determinades hipòtesis en funció de la tipologia del viatge, ja sigui a peu, amb bicicleta, amb transport públic o privat. L'EMQ 2006, marca la tendència dels municipis de Catalunya segons els percentatges següents:

Desplaçaments intramunicipals	Transport privat	No motoritzat	Transport públic
Feiner	27,40%	61,40%	11,10%
Cap de setmana	29,10%	63,80%	7,10%
Valor mig	27,90%	62,10%	10,00%

Distribució dels viatges intramunicipals pels diferents modes de transport. Font: EMQ 2006

Adoptant els valors de la taula anterior i ajustant-los a la particularitat del municipi, s'estima coherentment que la major part dels viatges generats seran a peu (50%), davant dels viatges que es realitzaran amb vehicle privat (25%), vist la tendència del municipi a utilitzar el vehicle privat per desplaçaments interns al municipi. La mobilitat futura però potencia els viatges amb bicicleta (15%), per sobre dels viatges amb transport públic que es preveuen del 10%.

Hipòtesi				Repartiment modal (viatges)			
Vehicle privat	A peu	Amb bicicleta	Transport públic	Vehicle privat	A peu	Amb bicicleta	Transport públic
25%	50%	15%	10%	1.124	2.249	675	450

Repartiment modal dels viatges generats al dia a l'interior del sector.

6.8.3.2 REPARTIMENT MODAL DISTRIBUCIÓ EXTERNA

El repartiment modal dels viatges generats amb l'exterior del municipi s'estima en base als resultats mostrats a l'EMQ 2006 a Catalunya. Els percentatges per cada mode de transport són els de la taula següent.

Desplaçaments intramunicipals	Transport privat	No motoritzat	Transport públic
Feiner	73,30%	4,60%	22,10%
Cap de setmana	84,90%	4,40%	10,60%
Valor mig	76,60%	4,50%	18,80%

Distribució dels viatges supramunicipals pels diferents modes de transport. Font: EMQ 2006

Per determinar el repartiment modal i adoptant els valors anteriors es fa la hipòtesi que al voltant d'un 75% dels desplaçaments seran amb transport privat, i que un 15% es realitzaran amb transport públic. D'altra banda, es preveu que els desplaçaments a peu o amb bicicleta tindran poc pes, considerant cadascun un 5% del total. A la taula següent es realitza el càlcul per obtenir el nombre de viatges per a cada mode de transport.

Hipòtesi				Repartiment modal (viatges)			
Vehicle privat	A peu	Amb bicicleta	Transport públic	Vehicle privat	A peu	Amb bicicleta	Transport públic
75%	5%	5%	15%	1.761	117	117	352

Repartiment modal dels viatges generats al dia amb l'exterior del sector.

6.8.3.3 OCUPACIÓ

Per tal d'avaluar quants vehicles privats suposen el total de viatges associats al vehicle privat cada dia, es consideren els ràtios d'ocupació dels resultats de l'EMQ 2006 (Enquesta de Mobilitat Quotidiana de Catalunya). Aquesta marca com a tendència un valor de 1,22 ocupants per vehicle en dies feiners i 1,42 en caps de setmana i festius. Per tant, a la següent taula s'ha aplicat un ràtio d'ocupació mig per a vehicle d'1,28.

Ràtio ocupació	Atracció interna		Atracció externa		Total vehicles generats
	Viatges privats	Vehicles generats	Viatges privats	Vehicles generats	

1,28	1.124	878	1.761	1.376	2.254
------	-------	-----	-------	-------	-------

Vehicles/dia generats pel transport privat en la distribució interna i externa dels sectors.

6.8.4 INDICADORS DE GÈNERE

Les polítiques públiques urbanes s'han dissenyat tradicionalment assumint com a hegemònic un model de mobilitat en base a la “mobilitat obligada”, caracteritzada per desplaçaments pendulars de casa - lloc de treball. Aquest tipus de mobilitat tradicionalment venia generada majoritàriament per homes de classe mitjana alta, majors de 18 anys, que no resulta ser el segment de major generació de desplaçament.

Al considerar la “mobilitat obligada” com la determinant per modelitzar el sistema fa que es prioritzi l'ús del vehicle motoritzat privat per davant del transport col·lectiu i no motoritzat. Això genera problemes d'exclusió social pel segment de població que no pot disposar de vehicle propi.

És aquest factor el que exclou el segment femení del model actual de mobilitat. Les dones es desplacen per raons de feina i també són les que majoritàriament realitzen els desplaçaments per acompanyar o visitar persones, comprar, etc.

També utilitzen altres mitjans de transport ja que tenen més dificultats per accedir a un vehicle privat, perquè aquest es prioritza per l'home. Una de les dades simptomàtiques d'aquesta realitat és la possessió de carnet de conduir per gènere. Els últims anys s'ha anat equilibrant aquesta desigualtat i la dona cada vegada més té el carnet de conduir. Tot i això l'ús del vehicle privat segueix en mans majoritàriament dels homes. Al no tenir accés a l'ús del cotxe les dones utilitzen en més quantitat que els homes el transport col·lectiu i fan més desplaçaments a peu.

En base a aquestes dades les noves directrius de mobilitat preveuen aquesta problemàtica i hi donen solució atorgant més protagonisme als desplaçaments a peu, bicicleta o transport públic, davant els desplaçaments amb vehicle privat. Així els càlculs del present estudi d'avaluació de la mobilitat generada de la modificació puntual de l'àmbit del ferrocarril de Salou ja té present aquests indicadors de gènere a l'hora de dissenyar el sistema de mobilitat del municipi.

6.9. FINANÇAMENT

Tal com s'estableix al Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, aquests han de definir una proposta de finançament dels diferents costos generats per l'increment de mobilitat degut a les noves actuacions. Aquesta proposta ha d'establir l'obligació de les persones propietàries a costejar aquests costos en els termes fixats per la legislació urbanística.

En el present estudi s'estableix l'obligació de les persones propietàries de participar en els costos d'implantació del transport públic mitjançant l'actualització a 10 anys del dèficit d'exploració del servei.

VII. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANÇERA

8.

8.1 AGENDA

D'acord amb l'apartat 1.b) de l'article 99 del TRLU, les modificacions 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 establerts anteriorment, han d'incloure l'agenda de la Modificació del POUM (en endavant MPOUM) preveient 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).

- Polígon d'Actuació PAU 01 Eix Cívic

A l'article 12 de les Normes Urbanístiques de la MPOUM s'estableix com a termini d'execució urbanística el primer sexenni des de l'entrada en vigor de l'aprovació definitiva de la present modificació.

- Polígon d'Actuació PAU 02 Brumar-Cesar

A l'article 13 de les Normes Urbanístiques de la MPOUM s'estableix com a termini d'execució urbanística el primer sexenni des de l'aprovació definitiva de la present modificació.

Per aquest polígon, amb una situació menys complexa que l'altre, s'estableix un termini màxim de 4 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva de la MPOUM per a la presentació dels Projectes de Reparcel·lació i d'Urbanització.

Igualment, s'estableix un termini màxim de 4 anys per a l'execució de les obres d'urbanització a partir de l'aprovació del Projecte d'Urbanització, i de 8 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva de present MOPOUM, per a l'execució de l'edificació.

8.2 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

8.2.1 INTRODUCCIÓ I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

Tal com s'esmenta en la Memòria justificativa de la present MPOUM els objectius es concentren en:

- *Transformar els terrenys que ocupen les actuals vies del tren en un parc lineal, un passeig arbrat, un eix cívic, i crear un nou espai de centralitat significativa per al municipi de Salou, valorant i proposant una millora de l'entorn de l'estació de tren i la seva més adequada relació amb el conjunt urbà.*
- *Ordenar de forma conjunta mitjançant dos polígons d'actuació, el PAU 01 Eix cívic i el PAU 02 Brumar-Cesar, per tal que s'executi sota unes directrius d'arquitectura i projecte urbà de qualitat, en coherència amb el territori i el paisatge en el que estan implantats.*
- *Apostar per una mobilitat sostenible, incorporant el traçat del TRAM i el traçat de la nova Via Verda i a la vegada racionalitzar l'ordenació del sistema viari, que garanteixi l'accessibilitat al*

conjunt dels àmbits, minimitzant la seva superfície de sòl consumit i respectant els principals valors ambientals d'aquesta part del municipi.

- *Integrar i relligar el conjunt de l'àmbit garantint les connexions transversals i de permeabilitat amb els barris de l'entorn, amb una ordenació que garanteixi el filtre visual i s'integri a l'entorn.*
- *Crear nous sistemes públics i optimitzar i adequar la qualitat dels sistemes públics previstos i garantir la seva obtenció per part de l'Administració.*
- *Ordenar aquest espai de centralitat del municipi amb una oferta generosa d'habitatges i activitat econòmica fent front i façana al nou eix cívic, que ha de passar de ser un espai on donen els darreres dels edificis a tenir un caràcter de passeig urbà, de major qualitat, amb una correcta i adequada urbanització com correspon a un veritable carrer major del municipi.*
- *Ajustar les edificabilitats i les densitats de tots dos polígons d'actuació, de forma que millori el balanç de la sostenibilitat social de l'actuació, incrementant l'habitatge protegit del municipi.*

8.2.2 PARÀMETRES URBANÍSTICS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

L'àmbit d'actuació compren, bàsicament, els sòls per on discorre actualment la traça del Ferrocarril Barcelona-Valencia,

entre el límit del terme municipal amb Cambrils per la part de ponent i l'encreuament amb l'autovia de Salou a Reus per la part de llevant.

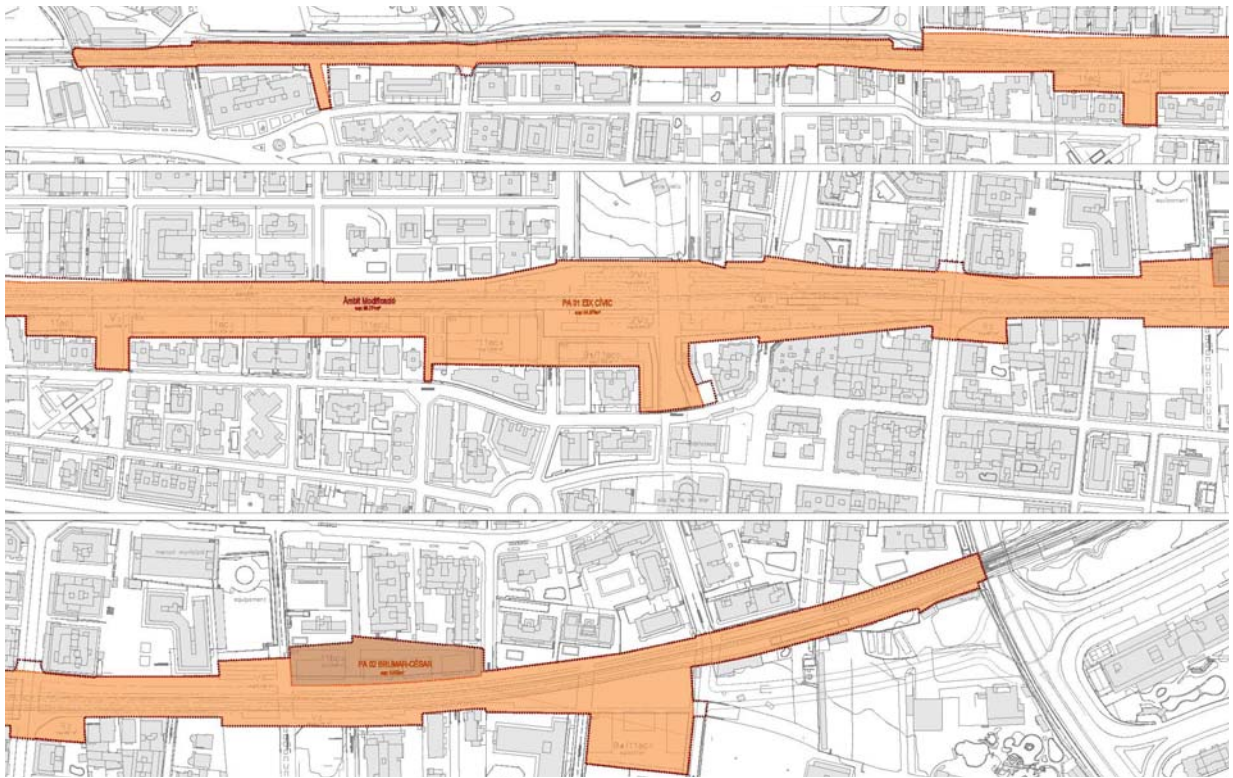
La MPOUM, de 69.774 m² de sòl, classifica el sòl com a sòl urbà no consolidat i preveu el seu desenvolupament per mitjà dos Polígons d'Actuació Urbanística independents, el PAU 01 Eix Cívic (superfície total de 64.976 m²), el PAU 02 Brumar- Cesar (superfície total 3.455 m²) i 1.343 m² restants fora d'instruments de gestió conjunta.

Situació de l'àmbit de MPOUM



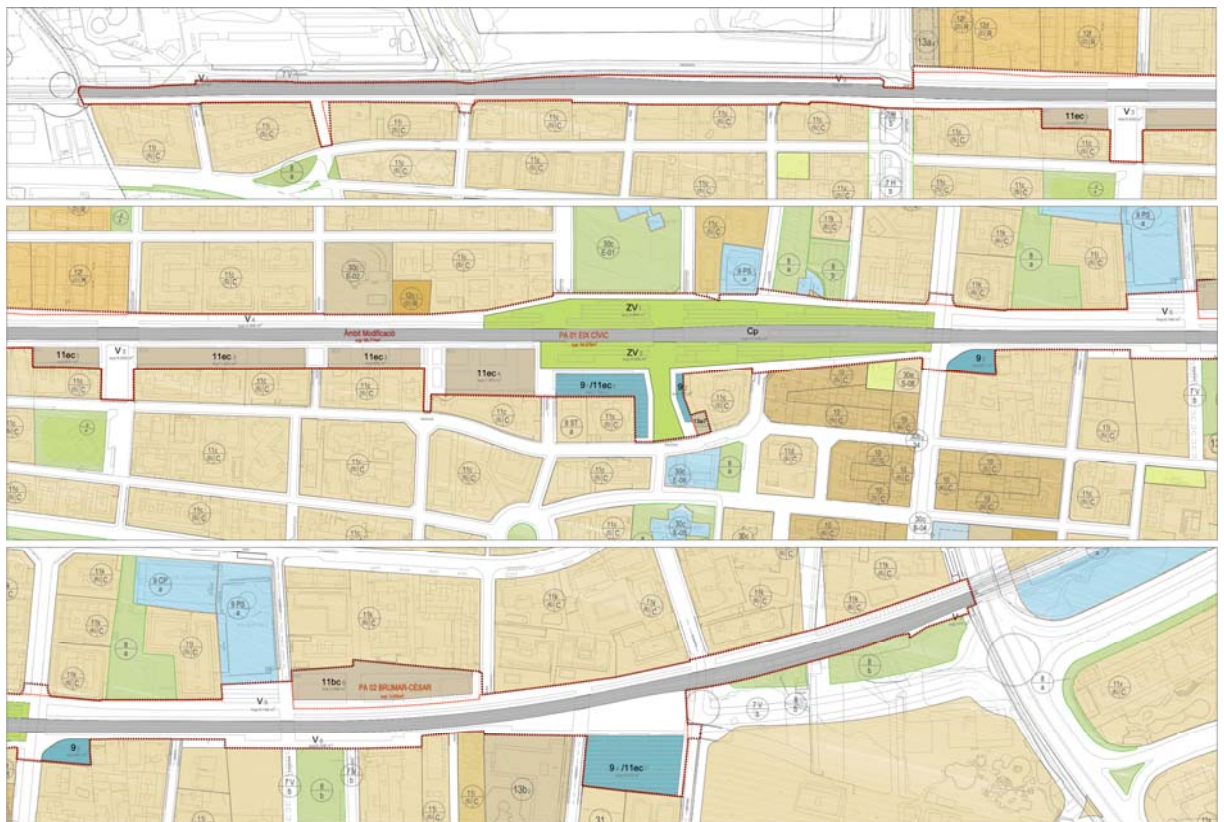
Font: Memòria Justificativa MPOUM

Situació de l'àmbit de MPOUM



Font: Memòria Ordenació MPOUM

PAU 01 Eix Cívic i PAU 02 Brumar - Cesar



Font: Memòria Ordenació MPOU

Planta d'ordenació i ordenació física indicativa



Font: Memòria Ordenació MPOUM

Pel que fa al PAU 01, la superfície total de 64.976 m² de sòl brut es distribueix en un 87% de sòl de son sistemes i un 13% és sòl privat. Pel que fa al PAU 02, el 3.455 m² de sòl brut es distribueix en un 22% de sòl de sistemes i el 78% restant és sòl privat.

Pel que fa a l'edificabilitat, la MPOUM preveu un sostre total igual 32.272 m² st. al PAU 01 (un 87% es destina a ús residencial, amb la corresponent reserva del 30% d'aquest sostre destinat a habitatge protegit de règim genèric⁸, i un 13% a activitat econòmica comercial en planta baixa). El sostre previst al PAU 02 és de 6.404 m² st. (un 70% es destina a ús residencial, amb la corresponent reserva del 30% d'aquest sostre destinat a habitatge protegit, i un 30% a activitat econòmica comercial en planta baixa).

Pel que fa al nombre màxim d'habitatges, al PAU 01 es preveuen 306 habitatges, dels que 207 corresponen a habitatge lliure i 99 a habitatge protegit de règim genèric. Al PAU 02 es preveu un total de 49 habitatges, dels que 33 habitatges son d'habitatge lliure i 16 habitatges son protegits de règim genèric.

Els paràmetres urbanístics de la MPOUM s'adjunten a la taula següent.

⁸ El Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge crea un nou model d'habitatge protegit amb dos modalitats (genèric i específic) de duració indefinida i amb la obligació de permanència en el patrimoni municipal de sòl i habitatge (PPSH) quan es tracta de sòls procedents d'aquest patrimoni especial.

Paràmetres urbanístics MPOUM

		PAU 01 Eix Cívic (M²)	PAU 02 Brumar – Cesar (M²)
ZV	Zones verdes	9.270	0
9	Equipaments comunitaris	637	0
Cp	Comunicacions públiques	17.695	0
V	Viari	28.633	757
Total Sistemes		56.235,00	
11bc	Zona de blocs aïllats. Nova edificació	0	2.698
11ec	Zona de blocs aïllats. Espais central	5.074	0
-	Equipaments comunitaris / Zona de blocs aïllats. Espai Central	3.667	0
Total sòl privat		8.741	
Total sòl brut		64.976	3.455
Total superfície computable		48.978	3.422
Edificabilitat no residencial (Comercial PB)		4.213	1.912
Residencial		28.059	4.492
Habitatge lliure		19.641	3.144
HPO règim genèric		8.418	1.348
Total sostre		32.272	6.404
Habitatge lliure		207	33
HPO règim genèric		99	16
Total nombre d'habitatges		306	49

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de Memòria Ordenació MPOUM

8.2.3 ELS INDICADORS CONSIDERATS PER A L' AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Els criteris metodològics que s'han tingut en compte per a l'anàlisi de la viabilitat econòmica i financera de la MPOUM es basen en abordar la viabilitat del PAU 01 i del PAU 02 de manera independent, tota vegada constitueixi unitats de planejament i de repartiment de càrregues i beneficis independents, amb les seves càrregues, els seus beneficis i la seqüència temporal dels fluxos de despesa i d'ingrés derivats de l'execució de cada àmbit, mitjançant l'anàlisi de fluxos i els principis de valoració aplicats als projectes d'inversió vinculats a la transformació urbanística del territori.

Pel que fa al PAU 01, el present informe realitza una anàlisi de l'avaluació econòmica i financera de l'àmbit equivalent a qualsevol projecte d'inversió econòmica, amb l'objectiu d'estimar els recursos econòmics que pot alliberar el sector en funció del volum i moment en que apareguin costos i ingressos, tota vegada que en aquesta fase de planejament urbanístic no correspon determinar el just-preu però sí l'avaluació econòmica i financera del planejament en termes de rendibilitat (*artículo 22 RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*), que és l'objecte del present document. La determinació del just-preu d'expropiació haurà d'anar referida al moment de determinar el valor, i això es correspon amb el futur expedient d'expropiació.

Seguint la normativa de caràcter bàsic i aplicable a tot l'Estat que estableix *l'apartat 5 de l'article 22, Evaluación y Seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano*, del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el que s'estableix que *la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad*, l'avaluació econòmica i financera dels dos PAUs inclosos en la MPOUM s'estima en termes

de Valor Actual Net (VAN) i en termes de Taxa Interna de rendibilitat (TIR), essent precisament la TIR la rendibilitat que és capaç de generar l'actuació sobre el medi urbà.

Valor Actual Net [VAN]

$$VAN = C_0 + \sum \frac{C_t}{(1+r_t)^t}$$

On:

C_0 = Inversió inicial segons calendari d'execució previst \Rightarrow Valor del sòl brut computable (€/m² de sòl brut computable).

C_t = Saldo anual previst segons calendari d'execució.

r_t = Taxa de descompte determinada per les taxes de rendiment imperats en el mercat objecte de treball.

Taxa Interna de Rendibilitat [TIR]

$$VAN = C_0 + \sum \frac{C_t}{(1+TIR)^t} = 0$$

On:

C_0 = Inversió inicial segons calendari d'execució previst \Rightarrow Valor del sòl brut computable (€/m² de sòl brut computable).

C_t = Saldo anual previst segons calendari d'execució.

TIR = Taxa Interna de Rendibilitat del projecte objecte d'avaluació que resultaria en un VAN igual a zero.

8.2.4 EL SOSTRE SUSCEPTIBLE DE GENERAR RENDIMENT ECONÒMIC PRIVAT

Cessió aprofitament urbanístic PAU 01

L'article 43 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLUC) estableix per al sòl urbà no consolidat, en el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, que els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

La MPOUM preveu, en el PAU 01, un increment del sostre edificable equivalent a la totalitat del sostre tota vegada el planejament vigent no defineix ni parametriza l'edificabilitat ni el sostre d'aquest àmbit. Així doncs, al PAU 01 li és d'aplicació l'article 99.3 del TRLUC:

"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

3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic."

Font: Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

Així doncs, la present MPOUM té el deure de cedir el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic derivat de la modificació, que en aquest cas és el 100% del sostre donat que el planejament vigent no determina aprofitament urbanístic en aquest àmbit.

Tenint en compte aquesta premissa, pel que fa al PAU 01 la present avaluació econòmica i financera té per objectiu comparar el 100% dels costos de transformació del sòl repercutibles més el 85% dels costos d'edificació, amb l'ingrés potencial derivat del 85% de l'aprofitament urbanístic previst.

Cessió aprofitament urbanístic PAU 02

L'article 43.c del TRLUC estableix per al sòl urbà no consolidat, en el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, que els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic:

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

c) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic."

Font: Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

En aquest sentit, el PAU 02 incrementa el sostre edificable en 1.922 m² (veure taula següent).

Increment sostre edificable segons planejament vigent i segons proposta MPOUM PAU 02

	PAU 02		
	Planejament vigent (M ² Sostre)	MPOUM (M ² Sostre)	Dif.
Total	4.492	6.404	+1.922

Font: Memòria Ordenació MPOUM

Així doncs, el PAU 02 restarà subjecte a la cessió ordinària del 10% de l'aprofitament urbanístic segons planejament vigent més el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, tota vegada s'incrementa el sostre edificable respecte el planejament vigent. Tal com s'adjunta al Capítol 12 (Separata: Comparativa del rendiment econòmic de l'ordenació vigent i el que resulta de la MPOUM) el valor residual del sòl urbanitzat segons planejament vigent és igual a 3.157.370 €⁹. D'altre banda, la proposta de MPOUM aflora una valor residual del sòl urbanitzat per al PAU 02 igual a 3.657.341 €¹⁰.

Així doncs, i tal com es mostra en la següent taula, el percentatge de cessió d'aprofitament urbanístic del PAU 02 a cedir a l'administració actuant, resulta equivalent al 10,7% de l'aprofitament total de l'àmbit (equivalent a 391.335,49 €), tota vegada que l'increment de l'aprofitament és equivalent al 79% del valor residual del sòl urbanitzat derivat de la proposta de MPOUM. Així doncs, un 86% de l'aprofitament urbanístic del PAU 02 està subjecte al 10% de cessió obligatòria i gratuïta i el 14% restant està subjecte al 15% de cessió obligatòria i gratuïta derivat de l'increment d'aprofitament urbanístic (veure taula següent).

% Cessió Aprofitament urbanístic PAU 02

100% AU € totals	AU %	Cessió AU %	Cessió AU ponderada %	Cessió AU ponderada €
---------------------	---------	----------------	--------------------------	--------------------------

⁹ Per més detall veure capítol 6.

¹⁰ Per més detall veure capítol 4 viabilitat econòmica i financera Sector 1.

1	VRS urbanitzat PAU 02 proposta MPOUM	3.657.341				
2	VRS urbanitzat PAU 02 planejament vigent	3.151.801	86%	10%	8,6%	
1-2	Increment Aprofitament urbanístic	505.540	14%	15%	2,1%	
			100%	-	10,7%	391.335,49

Font: Elaboració PROMO Assessors Consultors a partir de dades Memòria Ordenació MPOUM

El sostre susceptible de generar rendiment econòmic privat

L'avaluació econòmica i financera va referida a tots els ingressos i costos que pugui aflorar el sostre derivat dels usos previstos a la MPOUM, així com també del sostre sota rasant derivat de les places d'aparcament vinculades a cada ús, també generadores de despesa i ingrés.

Referent a la reserva de places d'aparcament sota rasant, s'ha aplicat la normativa prevista en el POUM de Salou:

- Nombre mínim de places d'aparcament exigibles per a l'ús habitatge és de 1 plaça d'aparcament de cotxe per habitatge.
- Nombre mínim de places d'aparcament exigibles per usos comercials, 1 plaça d'aparcament de cotxe per 100 m² construïts.

Als efectes de la present viabilitat es considera una superfície mitjana de plaça d'aparcament (elements comuns inclosos) de 25 m² / plaça.

Sostre susceptible de generar rendiment econòmic per finançar el 100% de la operació de transformació urbanística

	PAU 01 M ² st. total	PAU 01 M ² st. privatiu	PAU 01 M ² st. cessió AU (15%)	PAU 02 M ² st. total	PAU 02 M ² st. privatiu	PAU 02 M ² st. cessió AU (10,7%)
Comercial PB	4.213	3.581	632	1.912	1.707,42	204,58
Residencial	28.059	23.850	4.209	4.492	4.011,36	480,64
Habitatge lliure	19.641	16.695	2.946	3.144	2.807,59	336,41
HPO règim genèric	8.418	7.155	1.263	1.348	1.203,76	144,24
Total sostre edificable	32.272	27.431	4.841	6.404	5.718,77	685,23
Aparcaments sota rasant P-1 ¹	8.695	7.391	1.304	1.699	1.517,21	181,79
Total sostre	40.697	34.822	5.875	8.103	7.235,98	867,02

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Memòria Ordenació MPOUM

8.2.4 ELS PREUS DEL MERCAT IMMOBILIARI

Els preus de mercat de l'habitatge lliure plurifamiliar d'obra nova

En el moment de determinar els preus del mercat residencial a l'entorn de la MPOUM s'ha utilitzat tant l'estadística oficial com les dades obtingudes a partir de la realització d'un estudi de mercat *ad hoc* del mercat residencial en el municipi de Salou.

Si ens fixem en les fonts oficials, de de l'any 2013 la Generalitat inicia la publicació de l'estadística provinent de les transaccions realment efectuades i registrades en els municipis de més de 5.000 habitants de Catalunya, a partir de l'explotació de dades provinents del Registre de la Propietat. Així doncs, les dades provinents de les transaccions registrades mostren el preu de venda realment materialitzat a

l'operació de compravenda.

Com es pot observar a la taula següent, els preus de venda registrats d'obra nova en els municipis de la comarca del Tarragonès, únicament els municipis de Salou i Tarragona han tingut creixement de preus entre els anys 2013 i 2020, mentre que el resta de municipis de la comarca han registrat descensos.

Si ens fixem estrictament en el municipi de Salou, el valor en venda €/m² construït ha passat de 1.181 €/m² l'any 2013 a 1.956 €/m² l'any 2020, el que representa un increment del 65% en 7 anys. Aquest increment es concentra entre els anys 2013 i 2017, moment a partir del qual el preu s'estabilitza a l'entorn dels 1.700-1.900 €/m² construït.

Preus de venda registrats d'habitatge d'obra nova €/m² construït (2013-2020)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	VAR 13-20
Altafulla ⁽¹⁾	nd	nd	nd	1.620	1.716	1.614	1.468	1.895	17% ¹
Canonja, la	760	764	868	nd	nd	nd	nd	nd	---
Constantí	1.248	1.244	1.258	675	772	627	645	813	-35%
Roda de Berà	1.633	1.643	1.606	1.321	1.665	2.078	1.067	1.577	-3%
Salou	1.182	1.261	1.583	1.657	1.747	1.753	1.827	1.957	66%
Tarragona	1.553	1.345	1.750	1.225	1.490	1.488	1.342	2.132	37%
Torredembarra	1.682	1.608	7.130	1.232	1.415	1.514	1.538	1.395	-17%
Vila-seca ⁽²⁾	-	-	-	1.889	2.517	3.429	1.446	-	-23% ²

¹ VAR 16-20

² VAR 16-19

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Generalitat de Catalunya

Pel què fa al nombre de transaccions registrades, aquestes han sofert forts descensos en tots els municipis del Tarragonès, molt intenses durant el període 2013-2015. Si ens fixem en el municipi de Salou, les transaccions registrades d'habitatge d'obra nova s'han estabilitzat entorn a les 100 unitats anuals durant els darrers 3 anys.

Nombre de transaccions registrades d'habitatge d'obra nova (2013-2020)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	VAR 13-20
Altafulla	nd	nd	nd	19	13	28	48	31	63% ¹
Canonja, la	0	0	0	0	0	0	0	0	---
Constantí	87	12	11	8	12	16	14	7	-92%
Roda de Berà	81	68	26	27	26	17	21	8	-90%
Salou	528	242	51	96	211	113	93	98	-81%
Tarragona	248	160	127	107	162	245	147	88	-65%
Torredembarra	137	144	43	41	47	50	87	114	-17%
Vila-seca	233	94	4	4	44	3	15	1	-100%

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Generalitat de Catalunya

Per completar l'anàlisi del mercat immobiliari residencial en el municipi de Salou, s'ha realitzat un estudi de mercat *ad hoc* en el municipi durant el primer trimestre de 2021.

Fruit d'aquest estudi de mercat, s'han pogut localitzar 3 promocions plurifamiliars d'obra nova amb 17 testimonis en oferta. La major part d'aquests testimonis es concentren a l'àmbit nord-oest de la ciutat (Sector-01 Barenys), una zona del municipi que ha concentrat la transformació urbanística durant els darrers anys, generant en aquest entorn un espai plurifamiliar del tipus eixample / ciutat jardí, amb edificacions plurifamiliars amb bons acabats, espais verds i piscines comunitàries, encara que amb pocs serveis comercials de proximitat per als residents.

Transformació urbana de la Zona de Barenys (Sector 01 Barenys)

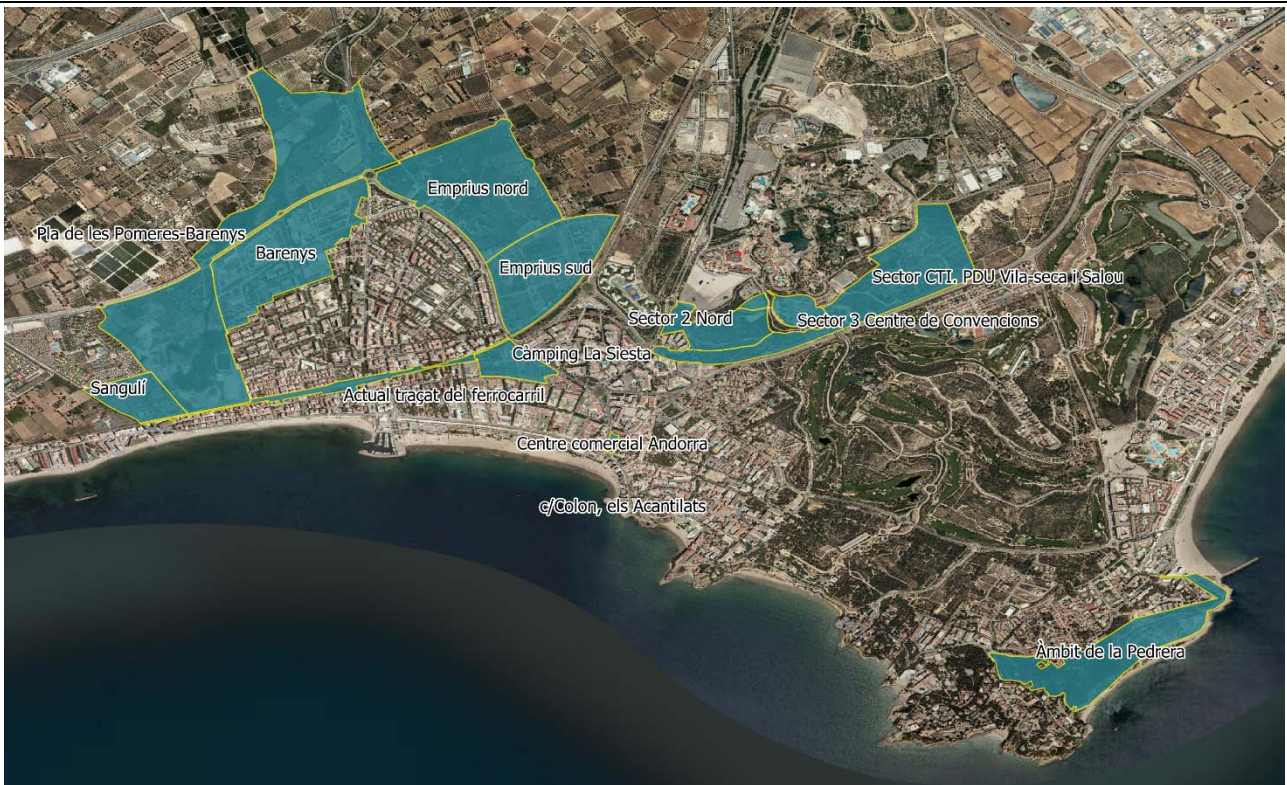


Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de Google Earth

L'altra gran zona de desenvolupament urbanístic del municipi de Salou que es troba urbanitzada a dia d'avui, se situa a l'est del casc urbà del municipi i la C-31B (Sector 5 Emprius Sud), on s'ha pogut localitzar una promoció en oferta mercat actualment a càrrec de Neinor Homes, encara que és previsible que durant els propers anys gran part de la oferta d'habitatge del municipi es concentri també en aquest entorn.

La resta d'àmbits residencials previstos a Salou (PMU-06 Càmping La Siesta, Sector 2 Sangulí i Sector 4 Emprius nord), pel seu estat actual (sense urbanitzar) no s'espera que la seva transformació coincideixi en el temps amb l'àmbit de la MPOUM. En el següent plànol es poden observar els sectors previstos pel planejament general de Salou:

Localització dels sectors previstos al planejament general de Salou



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir d'estudi de mercat *ad hoc*

A continuació es detalla amb imatges, localització i valor en oferta €/m² les promocions localitzades al mercat.

Localització d'oferta obra nova residencial plurifamiliar

Promoció 1



SALOU
Carrer Francesc Ferré i Guardia, sn
2.943,93 €/m² const.

Promoció 2



SALOU
Carrer Milà, sn
2.590,42 €/m² const..

Promoció 3



SALOU
Carrer Salvador Vilaseca, 7
2.500,83

Promoció 4



SALOU
Carrer Guillem de Claramunt, 1
2.732,56

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir d'estudi de mercat *ad hoc*

Referent als nombre de testimonis per promoció, la promoció que concentra més habitatges en oferta és la promoció 3 (22 habitatges en oferta), mentre que la promoció 1 i 4 (1 habitatge), i la promoció 2 (3 habitatges) se situen uns quants esglaons per sota pel que respecte a quantitat d'habitatges en oferta al mercat a la data de realització de l'estudi de mercat.

Ubicació de la promoció, nombre de testimonis i valor en oferta

Localització	Id promoció	Nombre de testimonis	Valor en Oferta €/m ² construït
Carrer Francesc Ferré i Guardia, sn	1	1	2.943,92
Carrer Milà, s/n	2	3	2.590,42
Carrer Salvador Vilaseca, 7	3	22	2.500,83
Carrer Guillem de Claramunt, 16	4	1	2.732,56
Total	4	27	2.535,78

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir d'estudi de mercat *ad hoc*

Per la determinació del valor en venda del sostre residencial de la MPOUM es parteix del valor en oferta mitjà de les 3 promocions localitzades en el mercat, equivalent a 2.535,78 €/m² construït.

Hem de tenir en compte que la compravenda es troba subjecte al punt d'encontre entre oferta i demanda, és a dir, a un procés de negociació que acabi fixant el preu final de la transacció. Així doncs, una cosa són els preus en oferta i una altre molt diferent són els preus reals de transacció, amb el que el present informe aplicarà un descompte del 5% sobre el valor €/m² en oferta. Així doncs, el preu de compravenda resulta en 2.408,99 €/m² construït.

Aquest valor no té en compte la superfície construïda amb elements comuns, com són els espais destinats a escales, l'ascensor, etc. que són elements indispensable de l'edificació però que no generen un retorn econòmic *per se*, i s'estimen en el 10% del total del sostre construït. Així doncs, el valor de l'ús residencial del tipus plurifamiliar es fixa en 2.168,09 €/m² construït en termes d'edificabilitat (és a dir, amb elements comuns inclosos).

Promocions plurifamiliars d'obra nova localitzades a Salou

Id Mapa	Localització	Superfície (m2)	Valor en Oferta (€ Totals)	Valor en Oferta (€/m ²)	Font
1	Carrer Francesc Ferré i Guardia, s/n	107	315.000 €	2.943,93 €	Idealista
2	Carrer Milà, s/n	87	215.000 €	2.471,26 €	Universoinmuebles
2	Carrer Milà, s/n	86	215.000 €	2.500,00 €	Universoinmuebles
2	Carrer Milà, s/n	75	210.000 €	2.800,00 €	Universoinmuebles
3	Carrer Salvador Vilaseca, 7	70	150.000 €	2.135,54	Neinor
3	Carrer Salvador Vilaseca, 7	69	170.000 €	2.460,56	Neinor
3	Carrer Salvador Vilaseca, 7	69	170.000 €	2.460,20	Neinor
3	Carrer Salvador Vilaseca, 7	69	170.000 €	2.458,42	Neinor
3	Carrer Salvador Vilaseca, 7	69	170.000 €	2.457,00	Neinor
3	Carrer Salvador Vilaseca, 7	69	175.000 €	2.532,93	Neinor
3	Carrer Salvador Vilaseca, 7	69	175.000 €	2.532,56	Neinor
3	Carrer Salvador Vilaseca, 7	69	175.000 €	2.530,73	Neinor
3	Carrer Salvador Vilaseca, 7	69	175.000 €	2.529,27	Neinor
3	Carrer Salvador Vilaseca, 7	70	175.000 €	2.491,81	Neinor
3	Carrer Salvador Vilaseca, 7	70	175.000 €	2.491,46	Neinor
3	Carrer Salvador Vilaseca, 7	70	185.000 €	2.634,20	Neinor
3	Carrer Salvador Vilaseca, 7	69	195.000 €	2.822,41	Neinor
3	Carrer Salvador Vilaseca, 7	69	195.000 €	2.822,00	Neinor
3	Carrer Salvador Vilaseca, 7	69	195.000 €	2.819,96	Neinor
3	Carrer Salvador Vilaseca, 7	69	195.000 €	2.818,33	Neinor
3	Carrer Salvador Vilaseca, 7	83	180.000 €	2.179,70	Neinor
3	Carrer Salvador Vilaseca, 7	80	185.000 €	2.319,46	Neinor
3	Carrer Salvador Vilaseca, 7	82	190.000 €	2.324,73	Neinor
3	Carrer Salvador Vilaseca, 7	83	190.000 €	2.300,80	Neinor
3	Carrer Salvador Vilaseca, 7	82	195.000 €	2.387,95	Neinor
3	Carrer Salvador Vilaseca, 7	82	205.000 €	2.508,26	Neinor
4	Carrer Guillem de Claramunt, 16	86	235.000 €	2.732,56	Ferrellar

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir d'estudi de mercat *ad hoc*

Localització promocions plurifamiliars d'obra nova en el municipi de Salou



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir d'estudi de mercat *ad hoc*

Els preus de mercat de l'habitatge de protecció oficial

A la MPOUM li és d'aplicació la nova regulació urbanística en matèria d'habitatge protegit derivada del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge que, entre d'altres, modifica el TRLUC, i el Decret Llei 50/2020, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'habitatge en règim de lloguer, que actualitza els preus i les rendes màximes per metre quadrat de superfície útil dels habitatges de protecció oficial de règim general i especial.

Actualment, i tenint en compte que a dia d'avui no es disposa del preu de venda bàsic dels habitatges amb protecció oficial derivades de la nova regulació establerta en el DL 17/2019 (règim d'habitatge de protecció oficial règim genèric i règim específic), d'acord amb la disposició transitòria cinquena d'aquest Decret Llei, és d'aplicació el sistema de determinació de preus de venda i rendes de lloguer d'acord amb el règim anterior. Així doncs, els preus dels habitatges de protecció oficial de tipologia genèrica es valoraran a partir dels preus dels mòduls màxims dels habitatges de protecció oficial de règim general.

Tenint en compte aquesta premissa, es parteix dels preus de venda de l'habitatge de protecció oficial de règim general per l'ús d'habitatge protegit previst a la MPOUM. Pel què fa a l'habitatge de protecció oficial de règim general, el municipi de Salou forma part de la Zona B i li són d'aplicació els nous mòduls màxims, que equivalen a 1.938,32 €/m² útil, que una vegada aplicat el coeficient de conversió m² útil/m² construït amb elements comuns inclosos del 0,75, equival a un preu de 1.453,74 €/m² construït amb elements comuns inclosos.

Preus màxims de l'habitatge de protecció oficial de règim general en el municipi de Salou

	HPO Règim General compravenda (€/m ²)
€/m ² útil	1.938,32
Coeficient conversió útil / construït amb elements comuns	0,75
€/m ² construït amb elements comuns	1.453,74

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Generalitat de Catalunya

Si comparem aquests preus màxims de mòdul amb els preus de mercat de l'habitatge lliure de segona mà

a Salou, es pot observar com el preu mitjà de la segona mà se situa únicament un 12% per sobre d'aquest preu màxim, amb el que es constata que existeix un mercat d'habitatge avui a Salou que opera amb preus per sota dels preus màxims del mòdul de l'habitatge protegit. Per aquesta raó es considera que, com a mínim, als efectes de la present viabilitat econòmica i financera, els valors màxims de venda de l'habitatge protegit se situaran un 20% per sota dels preus de venda mitjans de l'habitatge de renda lliure de segona mà, és a dir, en 1.317,60 €/m² construït amb elements comuns inclosos ($\pm 10\%$ per sota del preu màxim).

Preus de l'habitatge lliure de segona mà en el municipi de Salou (€/m² construït amb elements comuns¹)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Preu Mínim	437	406	454	335	450	360	367	203
Preu Mitjà	1.485	1.396	1.397	1.380	1.495	1.546	1.647	1.657
Preu Màxim	2.606	4.966	5.192	4.254	3.926	4.425	6.203	4.147

¹ El coeficient de conversió m² construït / m² construït elements comuns inclosos és igual a 0,9.

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Generalitat de Catalunya

Els preus de mercat dels locals comercials en PB

Pel què fa al sostre comercial, Salou és un municipi amb una clara vocació turística, i el sostre comercial del municipi es troba fortament enfocat cap aquest sector econòmic. Així doncs, el municipi de Salou concentra la major part de la seva activitat comercial en 3 eixos comercials principals, la Zona de Mestral (Carrer Barcelona i Via Roma), la Zona Centre i la Zona de Llevant. La zona Mestral és un eix comercial amb comerços variats que obren tot l'any, mentre que la zona Centre i, encara més la zona de Llevant, compten amb un teixit comercial amb vocació turística, amb comerços que obren principalment a l'estiu.

En el següent plànol, elaborat a l'informe "*Pla estratègic de l'activitat comercial en el municipi de Salou l'any 2016*", es pot observar de manera sintètica com el comerç a la zona centre es concentra als carrers Barcelona, Via Roma i Via Augusta, però que fora d'aquests carrer l'activitat comercial decau amb força.

Presència d'establiments comercials per carrers



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir del *Pla estratègic de l'activitat comercial en el municipi de Salou (2016)*

En aquest punt cal destacar que la zona amb més creixement residencial del municipi durant els darrers anys, i on s'ha localitzat la major part dels testimonis residencials de l'estudi de mercat (la zona de ponent del municipi), el sostre comercial es concentra a les plantes baixes d'edificacions alineades a l'Avinguda Pau Casals, mentre que la resta de les edificacions es destina la totalitat del sostre a usos residencials. En el plànol anterior es pot observar com, efectivament, aquesta avinguda és la única de la zona que concentra un volum considerable de sostre comercial en planta baixa.

Amb aquests antecedents, la creació d'un eix comercial a l'àmbit de la MPOUM passa per aconseguir una continuïtat amb l'eix comercial de la Zona de Mestral, concretament amb el carrer Barcelona, de tal manera que sigui capaç d'absorbir usuaris d'aquesta via i per tant definint un teixit comercial que no estigui enfocat exclusivament al turisme sinó que doni resposta també a la població resident, intentant captar també usuaris de les extensions residencials del nord de l'àmbit, on el teixit comercial és inexistent (com s'apuntava anteriorment, únicament a l'Avinguda Pau Claris hi ha sostre comercial en planta baixa).

D'altra banda, l'informe redactat per Núria Beltran (economista), *Informe sobre la idoneïtat comercial del projecte de Modificació Puntual del POUM de SALOU i del Pla de Millora Urbana (PMU 01) de l'àmbit del Ferrocarril de Salou*, es desprèn que el disseny urbanístic donant preferència al vianant i restringint el pas de cotxes afavoreix el passeig tranquil, que la voluntat de generar un aparcament soterrani per a 500 vehicles i que el ferrocarril, amb la seva futura connexió a Port Aventura, serà un element generador de tràfic de persones i donada també la proximitat al centre de la zona objecte del projecte, es considera que el disseny urbanístic que es presenta, reuneix tots els requisits d'idoneïtat comercial per a crear una zona atractiva per a les persones i els operadors comercials, contribuint a la millora quantitativa i qualitativa de la oferta comercial de Salou.

De la mostra localitzada en el mercat, s'han localitzat fins a 13 locals comercials en oferta en el municipi de Salou en el mercat de compravenda, si bé la major part d'aquestes provenen del mercat de segona mà. A diferència d'altres usos urbanístics, per a la determinació del valor en venda de l'ús comercial la ubicació és la variable que més influeix sobre el preu, juntament amb la superfície, i que si es tracta d'obra nova o segona mà no té la mateixa influència sobre el preu que en el cas residencial, per exemple. El fet que l'únic local comercial d'obra nova localitzat en el mercat sigui un dels que té un menor valor en oferta €/m² confirma el que s'apuntava anteriorment.

Tenint en compte el que s'ha anat apuntant, s'estima convenient que, per criteris de prudència, s'exclouï de la mostra per a la determinació del valor en venda del sostre comercial en planta baixa aquelles ofertes que tenen un valor €/m² superior als 2.000 €, ofertes que se situen en carrers històricament comercials. La mostra final es troba formada per 8 testimonis que tenen un valor en oferta de 1.571,15 €/m² construït, que una vegada aplicat el descompte del 5% derivat del procés de negociació entre oferta i demanda deriva en un valor de transacció de 1.492,59 €/m² construït. De la mateixa manera que passava amb el mercat residencial, aquest valor no té en compte els elements comuns de l'edificació, que s'estimen en un 10% del total de la superfície. Així doncs, el valor final del sostre comercial a l'àmbit de la MPOUM equival a 1.272,63 €/m² construït amb elements comuns inclosos ($1.492,59 \times 0,9 = 1.343,33$ €/m²).

Id mapa	Localització	Barri	Superfície	Valor en Oferta (€/m² construït)	Valor en Oferta (€/m²)	Font
1	Ciutat de Reus, 34	Barenys	125	220.000	1.760,00	Idealista
2	Carrer de les Sinies, 9	Barenys	138	201.000	1.456,52	Idealista
3	Carrer de Saluris, 5	Centre	103	220.500	2.140,78	Idealista
4	Plaça del Carrilet, 2	Centre	62	137.500	2.217,74	Idealista
5	Carrer de Berenguer de Palou, 11	Centre	50	66000	1.320,00	Idealista
6	Carrer Barcelona, 59	Centre	173	390.000	2.254,34	Idealista
7	Carrer Via Roma, 18	Centre	120	250.000	2.083,33	Idealista
8	Carrer Barcelona s/n	Centre	130	250.000	1.923,08	Idealista
9	Plaça Catalunya, 4	Llevant	34	75.000	2.205,88	Idealista
10	Carrer Major 3B	Llevant	90	156.000	1.733,33	Idealista
11	Carrer Major, 37	Llevant	65	97.000	1.492,31	Idealista
12	Plaça Catalunya, 6	Llevant	192	280.000	1.458,33	Idealista
13	Carrer Josep Carner, 17	Llevant	78	111.200	1.425,64	Idealista

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir d'estudi de mercat *ad hoc*

Localització de les ofertes de locals comercials localitzats en el municipi de Salou



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir d'estudi de mercat *ad hoc*

Els preus de mercat dels aparcaments sota rasant

Pel què fa als aparcaments sota rasant, l'estudi de mercat ha detectat una concentració d'ofertes a la Zona Centre del municipi, tota provinent del mercat de segona mà. Aquestes son les dues principals característiques del mercat de places d'aparcament en el municipi de Salou (oferta de segona mà i concentrada a la Zona Centre). En aquest sentit, tal i com passava amb el mercat de locals comercials en planta baixa, el valor en venda de les places d'aparcament tendeix a tenir una major sensibilitat a la ubicació, superfície plaça i accessibilitat que no a si prové del mercat d'obra nova o segona mà.

Tenint en compte aquests factors, l'estudi de mercat ha localitzat 29 testimonis d'aparcaments que situen el valor en venda de les places a l'entorn dels 16.486 €/plaça.

Considerant una superfície de 25 m² construïts amb elements comuns per plaça d'aparcament, el valor €/m² se situa a l'entorn dels 659 €/ m².

Ofertes de places d'aparcament en el municipi de Salou

Id mapa	Localització	Barri	Superfície	Valor en Oferta	Font
1	Carrer Montserrat, 10	Barenys	14	14.000,00 €	Idealista
2	Carrer Guillem de Montcada, 10	Barenys	nd	11.000,00 €	Idealista
3	Carrer Arquebisbe de Cardona, 13	Barenys	nd	21.000,00 €	Idealista
4	Carrer Via Aurèlia, s/n	Barenys	nd	20.000,00 €	Idealista
5	Av. Pau Casals	Barenys	20	8.500,00 €	Idealista
6	Carrer Ciutat de Reus, s/n	Barenys	23	17.000,00 €	Idealista
6	Carrer Ciutat de Reus, s/n	Barenys	12	15.400,00 €	Idealista
5	Av. Pau Casals, s/n	Barenys	nd	16.200,00 €	Idealista
2	Carrer Guillem de Montcada, 10	Barenys	nd	17.439,00 €	Idealista
6	Carrer Ciutat de Reus, s/n	Barenys	nd	24.000,00 €	Idealista
7	Carrer Ciutat de Reus, 17	Barenys	11	15.000,00 €	Idealista
8	Barenys s/n	Barenys	13	13.000,00 €	Idealista
9	Via Augusta, 16	Centre	26	29.000,00 €	Idealista
10	Via Roma, 10	Centre	nd	15.000,00 €	Idealista
11	Carrer Juan Manuel Muñoz, 6	Centre	15	22.900,00 €	Idealista
12	Carrer Tarragona, 17	Centre	10	15.000,00 €	Idealista
13	Carrer Barcelona, 49	Centre	23	22.000,00 €	Idealista
14	Carrer Francolí	Centre	nd	12.000,00 €	Idealista
14	Carrer Francolí	Centre	nd	11.000,00 €	Idealista
6	Carrer Ciutat de Reus	Centre	12	17.000,00 €	Idealista
15	Via Roma, 17	Centre	nd	9.000,00 €	Idealista
16	Carrer Barcelona	Centre	14	18.000,00 €	Idealista
14	Carrer Francolí	Centre	11	11.500,00 €	Idealista
17	Cami Reial	Centre	11	13.200,00 €	Idealista
18	Carrer Berenguer de Palou	Centre	20	19.500,00 €	Idealista
19	Carrer de l'Ametlla de Mar, 11	Centre	nd	18.900,00 €	Idealista
20	Carrer de Salauris, 1	Centre	19	12.500,00 €	Idealista
21	Carrer Barcelona, 24	Centre	10	17.000,00 €	Idealista
22	ND	Centre	15	15.500,00 €	Idealista
23	Edifici Las Palmas de Via Augusta	Centre	14	15.000,00 €	Idealista
24	Via Roma, s/n	Centre	nd	16.500,00 €	Idealista
25	ND	Centre	12	13.250,00 €	Idealista
26	ND	Centre	19	26.600,00 €	Idealista
27	ND	Centre	13	13.600,00 €	Idealista
28	Carrer Via Augusta, 1	Centre	18	23.500,00 €	Idealista
29	Carrer Jaume I	Llevant	12	13.500,00 €	Idealista

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir d'estudi de mercat *ad hoc*

Localització places d'aparcament en el municipi de Salou



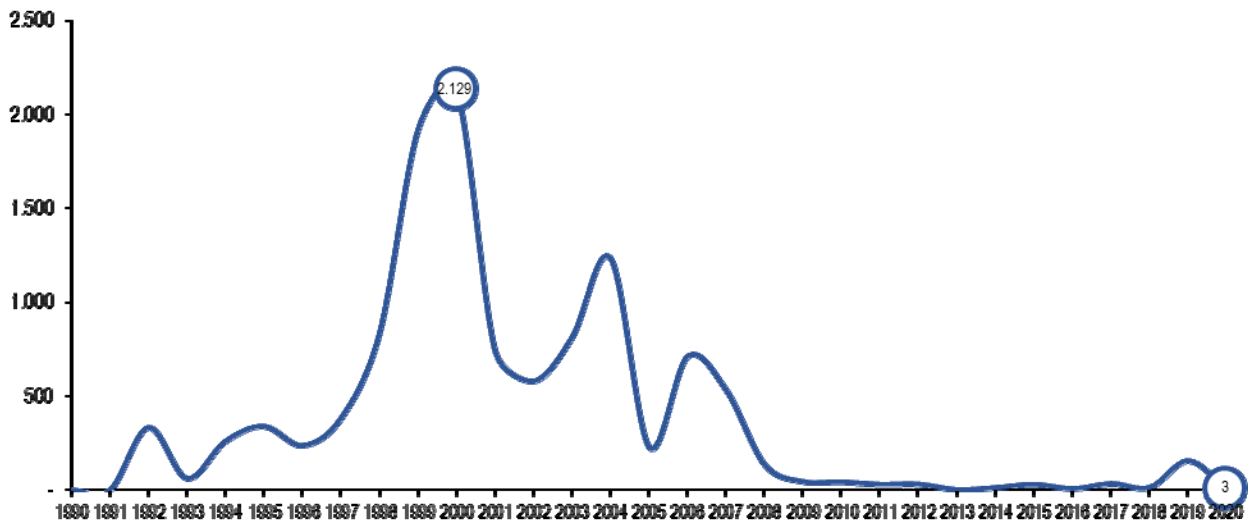
Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir d'estudi de mercat *ad hoc*

8.2.6 ELS RITMES D'ABSORCIÓ DEL MERCAT D'HABITATGE

En el moment de determinar els ritmes d'absorció dels habitatges previstos als àmbits inclosos en la MPOUM, la present viabilitat econòmica i financera parteix dels ritmes edificatoris i de les transaccions d'habitatge en el municipi. Si ens fixem en els ritmes d'habitatges iniciats en el municipi de Salou, podem deduir els següents comportaments:

- Els habitatges iniciats fins a l'esclat de la bombolla immobiliària (1997-2007), mostren una mitjana de 919 habitatges anuals a Salou, amb màxims en els anys 1999 i 2000 amb un total de 1.920 i 2.129 habitatges iniciats, respectivament.
- Amb posterioritat a l'esclat de la bombolla immobiliària, la xifra d'habitatges iniciats decau amb força en el municipi, iniciant-se se mitjana 42 habitatges anuals entre els anys 2008 i 2020.
- Si prenem com a referència el màxim període disponible (1993-2020) disposarem d'un període temporal que inclou tant períodes de formació de la bombolla immobiliària com de reajustament posterior, arribant a una mitjana anual de 412 habitatges iniciats anualment.

Evolució dels habitatges iniciats a Salou (1990 – 2020)

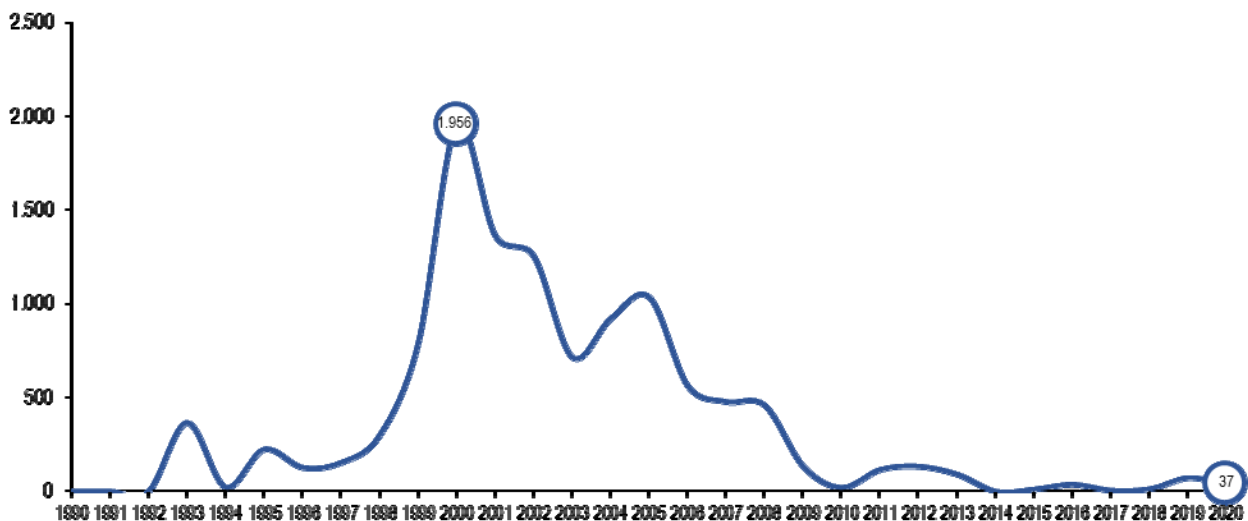


Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Gencat

Referent als ritmes d'habitadges acabats, s'observen comportaments molt similars:

- Els habitatges acabats fins a l'esclat de la bombolla immobiliària (1997-2007) van mostrar una mitjana de 866 habitatges anuals en el municipi, amb màxims de 1.956, 1.364 i 1.255 habitatges els anys 2000, 2001 y 2002, respectivament.
- Amb posterioritat a l'esclat de la bombolla immobiliària (2008-2020), els ritmes anuals d'habitadges acabats decauen amb força, amb una mitjana de 87 habitatges acabats anualment.
- Si ens fixem en el període complet disponible (1993-2020), a Salou s'han acabat una mitjana de 407 habitatges anualment.

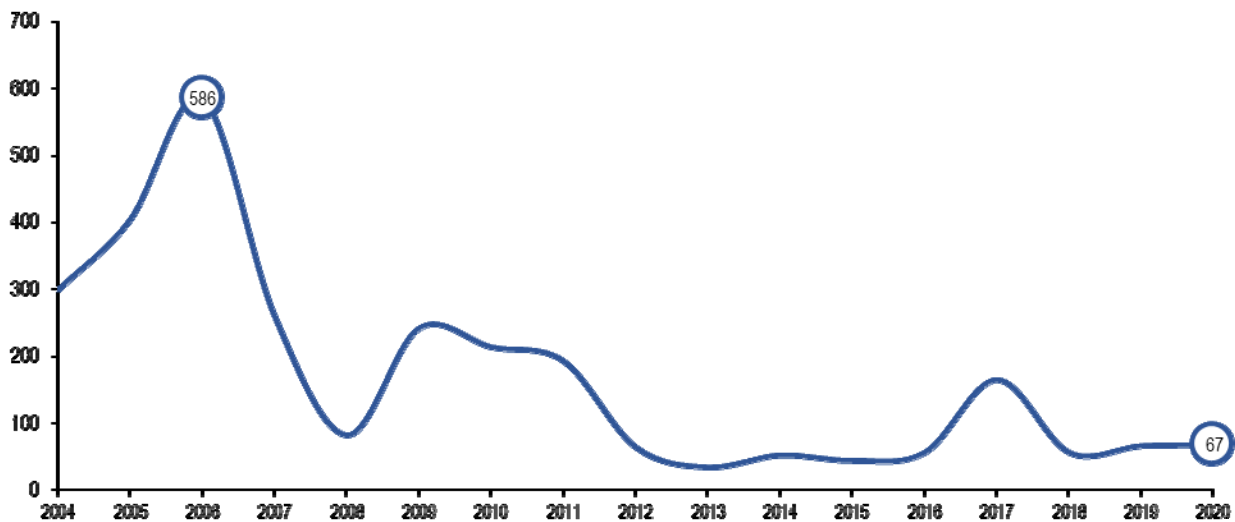
Evolució dels habitatges acabats a Salou (1990 – 2020)



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Gencat

Si ens fixem en els ritmes de transaccions d'habitatge nou a Salou, la mitjana de transaccions d'habitatge d'obra nova durant el període màxim disponible (2004-2020) ha sigut de 170 habitatges anuals, marcant un màxim de 586 transaccions l'any 2006 i un mínim de 34 transaccions l'any 2013. En el següent gràfic es pot observar la tendència de l'evolució de les transaccions d'habitatge d'obra nova a Salou, on els darrers anys han oscil·lat de forma estable entre les 60 i 70 transaccions anuals.

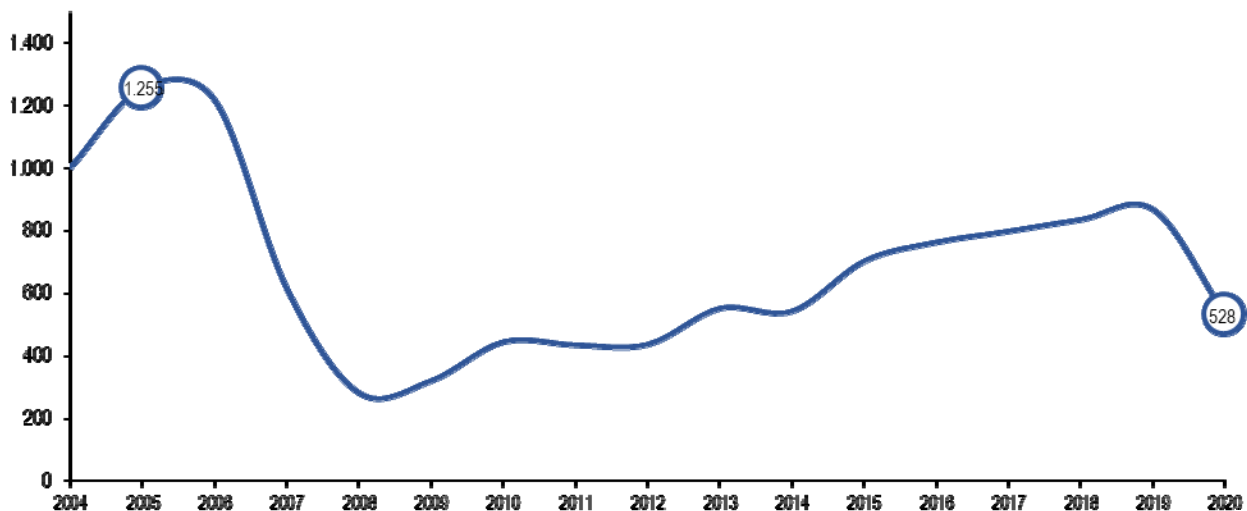
Evolució de les transaccions d'habitatge d'obra nova a Salou (2004 – 2020)



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Ministerio de Transporte, movilidad y agenda urbana

Si ens fixem ara en els ritmes de transaccions d'habitatge de segona mà a Salou, aquestes van marcar un màxim de 1.255 transaccions l'any 2005, moment a partir del qual descendeixen bruscament, com a conseqüència de l'esclat de la bombolla immobiliària, marcant un mínim de 283 transaccions l'any 2008. A partir d'aquest any, la tendència de les transaccions ha estat positiva, encadenant un període de 11 anys amb increments anuals fins l'any 2020, que es produeixen 528 transaccions.

Evolució de les transaccions d'habitatge de segona mà a Salou (2004 – 2020)



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Ministerio de Transporte, movilidad y agenda urbana

En base a aquests ritmes de transacció d'habitatges en el municipi, s'estima que el total d'habitatges projectats al PAU 01 (306 habitatges) puguin comercialitzar-se en un període màxim de 2,5 anys i el total d'habitatges projectats al PAU 02 (49 habitatges) puguin comercialitzar-se en un 1,5 any.

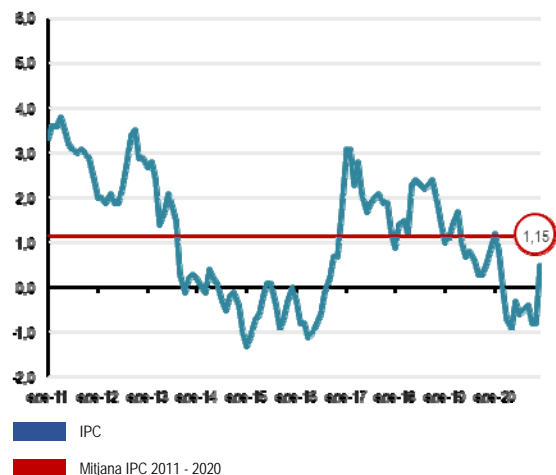
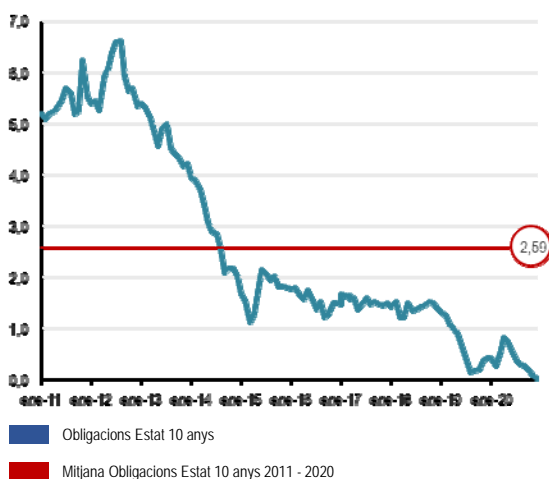
8.2.7 ELS COSTOS DE CAPITAL

La transformació urbanística implicarà una primera fase de transformació del sòl i una segona fase d'edificació, amb diferents riscos i amb operadors amb diferents estructures de capital. A ningú se li escapa que el risc d'edificar i explotar econòmicament un producte immobiliari és menor que el de formular i tramitar un planejament urbanístic, reparcel·lar i executar la urbanització. El diferencial de risc es fonamenta en les incerteses del propi procés, donat que en les primeres anualitats del cicle de transformació, en la mesura que retrocedim a l'inici de la transformació del sector, el risc augmenta i la liquiditat del projecte és menor (incerteses polítiques i tècniques, canvis legislatius, de prospecció de la demanda final, etc.).

Cost de capital en el procés de planejament, gestió i urbanització

Referent al càlcul del cost de capital del procés de transformació del sòl, l'evolució de la taxa lliure de risc entre els anys 2011 i 2020 a partir de l'evolució del mercat secundari de valors referent al rendiment intern de les obligacions a 10 anys, mostra un comportament mitjà igual a 2,59%. Aquesta mitjana indica un valor desestacionalitzat de períodes excepcionals d'endeutament públic car i períodes també excepcionals d'endeutament públic barat. Referent a la inflació (IPC), prenem com a referència la inflació mitjana del període 2011-2020 (1,15%).

Deute de l'Estat: Obligacions a 10 anys (en %)



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades IN

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Banco de España

Evolució IPC (Var. Interanual en %)

En el moment de calcular el cost de capital total aplicable a la fase de planejament, gestió i transformació del sòl, prenem com a prima de risc addicional les primes establertes a la *Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras* (veure següent taula).

Taxa d'actualització real fase de planejament, gestió i urbanització PAU 01

	Sostre M ²	TLR %	PR ² %	TN ³ %	IPC ⁴ %	TR ⁵ %	Sostre %	TRP %
Residencial primera residència	28.059	2,59%	8,00%	10,59%	1,15%	9,34%	68,49%	6,39%
Comercial	4.213	2,59%	12,00%	14,59%	1,15%	13,29%	10,28%	1,37%
Aparcaments sota rasant	8.695	2,59%	9,00%	11,59%	1,15%	10,32%	21,22%	2,19%
Total	40.967						100,00%	9,95%

¹ Taxa Lliure de Risc: Tipus mig ponderat obligacions de l'Estat a 10 anys (2011 – 2020).

² Prima de Risc: Orden ECO/805/2003.

³ Taxa Nominal: TN = TLR + PR

⁴ Mitjana IPC Catalunya (gener 2011 – desembre 2020)

⁵ Taxa Real: TR = [(1 + TN) / (1 + IPC)] - 1.

⁶ Taxa Real Ponderada: TRP = TR x % sostre generador d'ingrés i despesa.

Taxa d'actualització real fase de planejament, gestió i urbanització PAU 02

	Sostre M ²	TLR %	PR ² %	TN ³ %	IPC ⁴ %	TR ⁵ %	Sostre %	TRP %
Residencial primera residència	4.492	2,59%	8,00%	10,59%	1,15%	9,34%	55,44%	5,18%
Comercial	1.912	2,59%	12,00%	14,59%	1,15%	13,29%	23,60%	3,14%
Aparcaments sota rasant	1.699	2,59%	9,00%	11,59%	1,15%	10,32%	20,97%	2,16%
Total	8.103						100,00%	10,48%

¹ Taxa Lliure de Risc: Tipus mig ponderat obligacions de l'Estat a 10 anys (2011 – 2020).

² Prima de Risc: Orden ECO/805/2003.

³ Taxa Nominal: TN = TLR + PR

⁴ Mitjana IPC Catalunya (gener 2011 – desembre 2020)

⁵ Taxa Real: TR = [(1 + TN) / (1 + IPC)] - 1.

⁶ Taxa Real Ponderada: TRP = TR x % sostre generador d'ingrés i despesa.

Cost de capital en el procés d'edificació i comercialització

El preu màxim de compra del sòl urbanitzat que pot suportar un operador és aquell compatible amb l'escandall de costos d'edificació, amb els ingressos potencials esperats amb l'explotació/venda de l'edificació, i amb el cost de capital aplicat durant els anys de promoció del projecte.

Els usos admesos a la MPOUM pertanyen tant a activitats econòmiques (comercial, aparcaments) en les que el promotor sol explotar els productes finals en règim de lloguer, com a usos residencials (lliures i protegits) que poden ser comercialitzats en règim de compravenda o en règim de lloguer.

En aquest mercat, la taxa d'actualització del *cash-flow* del projecte d'inversió serà igual al cost de capital dels promotors dels diferents productes finals (locals comercials, aparcaments i habitatges) i, en un mercat obert com el nostre, aquest cost de capital l'equiparem al *yield* immobiliari, que no es altra cosa que el comportament de la rendibilitat a les inversions en productes immobiliaris finalistes.

Sota aquesta premissa, utilitzarem els indicadors de mercat disponibles per a capitalitzar la rendibilitat dels productes immobiliaris finals, o el que és el mateix, el *yield* immobiliari¹¹.

¹¹ $Yield = (\text{ingrés brut per lloguer}) / (\text{valor de mercat de la propietat})$.

L'estat de *shock* de l'economia espanyola durant el darrer cicle econòmic ha fet disparar la prima de risc i amb ella el *yield* immobiliari dels usos urbanístics vinculats a activitats econòmiques. En l'actual conjuntura, aquests *yields* estan perdent la pressió a l'alça com a resultat d'uns mercats de deute pública en mínims. Si temps enrere tendien a superar el 7%, actualment ja s'estan movent a l'entorn del 6% en el cas dels locals comercials i a l'entorn del 5% en el cas dels usos residencials.

Les places d'aparcament sota rasant, manifesten uns *yields* immobiliaris entorn al 8%. En el present treball considerarem els *yields* per a cada un dels usos de la següent taula.

Yield immobiliari productes immobiliaris finals PAU 01

	Sostre M ²	Sostre %	Yield immobiliari %	Yield %
Residencial Habitatge Lliure	28.059	68,49%	5,00%	3,42%
Comercial	4.213	10,28%	6,00%	0,62%
Aparcaments sota rasant	8.695	21,22%	8,00%	1,70%
Total	40.967	100,00%		5,74%

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de fonts secundàries

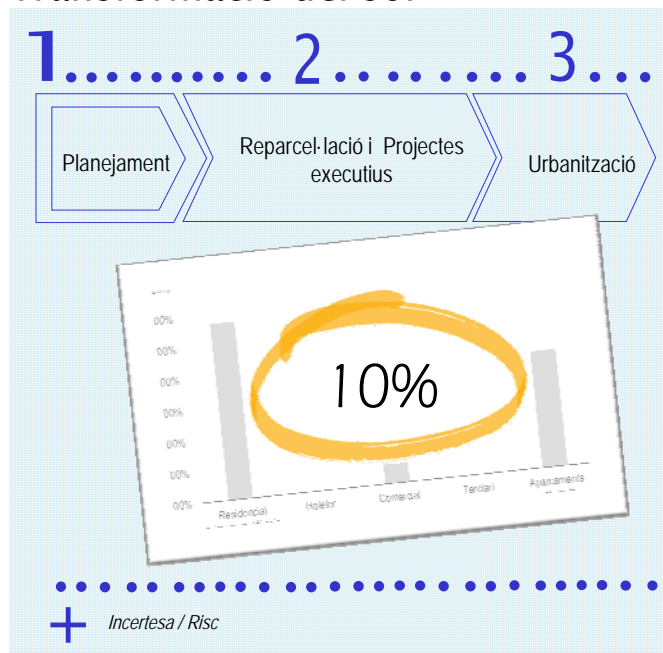
Yield immobiliari productes immobiliaris finals PAU 02

	Sostre M ²	Sostre %	Yield immobiliari %	Yield %
Residencial Habitatge Lliure	4.492	55,44%	5,00%	2,77%
Comercial	1.912	23,60%	6,00%	1,42%
Aparcaments sota rasant	1.699	20,97%	8,00%	1,68%
Total	8.103	100,00%		5,86%

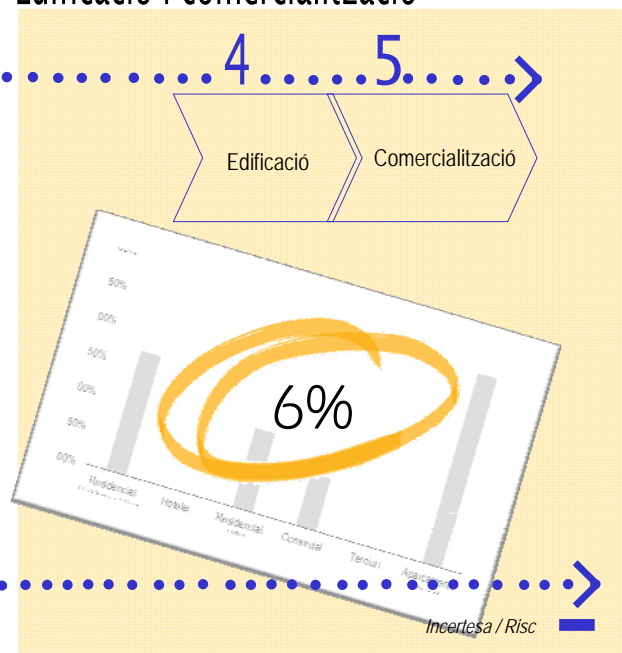
Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de fonts secundàries

Costos de capital de la MPOUM

Transformació del sòl



Edificació i comercialització



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors

8.2.8 EL CALENDARI DE TRANSFORMACIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA

A l'hora d'estimar un calendari d'execució i transformació urbanística del PAU 01 i del PAU 02, s'han tingut en compte les previsions incloses en l'agenda i el pla d'etapes previst en la MPOUM, així com també els ritmes d'edificació i comercialització derivats de l'anàlisi dels ritmes d'edificació i de les transaccions d'habitatges en el municipi de Salou.

El calendari estimat s'adjunta en les següents taules.

Calendari estimat de transformació i execució urbanística PAU 01

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
PLANEJAMENT I GESTIÓ																				
Instruments de planejament i gestió	■	■	■	■	■															
Indemnitzacions					■	■														
COSTOS URBANITZACIÓ																				
Costos urbanització						■	■	■	■											
Costos de gestió urbanització						■	■	■	■											
<i>Ingrés potencial comercialització sòl urbanitzat</i>								■	■											
PROCÉS EDIFICACIÓ																				
Sostre màx. HRLL								■	■	■	■									
Sostre mín. HPO genèric								■	■	■	■									
Sostre Comercial planta baixa								■	■	■	■									
Sostre aparcaments sota rasant								■	■	■	■									
PROCÉS COMERCIALIZACIÓ																				
Sostre màx. HRLL												■	■	■	■	■				
Sostre mín. HPO genèric												■	■	■	■	■				
Sostre Comercial planta baixa												■	■	■	■	■	■	■	■	
Sostre aparcaments sota rasant												■	■	■	■	■				

Font Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors

Calendari estimat de transformació i execució urbanística PAU 02

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
PLANEJAMENT I GESTIÓ																				
Instruments de planejament i gestió	■	■	■																	
COSTOS URBANITZACIÓ																				
Costos urbanització				■	■															
Costos de gestió urbanització				■	■															
<i>Ingrés potencial comercialització sòl urbanitzat</i>								■	■											
PROCÉS EDIFICACIÓ																				
Sostre màx. HRLL								■	■	■	■									
Sostre mín. HPO genèric								■	■	■	■									
Sostre Comercial planta baixa								■	■	■	■									
Sostre aparcaments sota rasant								■	■	■	■									
PROCÉS COMERCIALIZACIÓ																				
Sostre màx. HRLL												■	■	■						
Sostre mín. HPO genèric												■	■	■						
Sostre Comercial planta baixa												■	■	■	■					
Sostre aparcaments sota rasant												■	■	■						

Font Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors

8.2.9 ELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA

La MPOUM preveu una càrrega urbanística total de 6.443.751 € en el PAU 01 i de 133.232 (PEC, IVA no inclòs), distribuïda entre els conceptes previstos a la taula següent. En termes €/m² de sostre edificable privatiu, la càrrega urbanística és igual a 235 €/m² i 21 €/m².

Càrrega urbanística PAU 01

	M ²	Unitat (PEC €/m ²)	Total €
Vialitat	28.633	160	4.581.280
Zona verda	9.270	90	834.300
Actuacions mínimes tren tram	17.695	25	442.375
Gestió (10% Costos urbanització)	-	-	585.796
Total càrrega urbanística			6.443.751

Font: Ajuntament de Salou

Càrrega urbanística PAU 02

	M ²	Unitat (PEC €/m ²)	Total €
Vialitat	757	160	121.120
Gestió (10% Costos urbanització)	-	-	12.112
Total càrrega urbanística			133.232

Font: Ajuntament de Salou

Respecte a la distribució de la càrrega urbanística al llarg del temps, tenint en compte que en aquesta fase planejament urbanística no es disposa d'un projecte d'urbanització detallat, s'opta pel criteri de distribuir la càrrega urbanística de forma proporcional durant els anys previstos que durarà la faré urbanitzadora.

3.2.10 ELS COSTOS D'EDIFICACIÓ

En el moment de determinar els costos d'edificació €/m² construït dels diferents usos urbanístics s'ha tingut en compte el ventall d'usos de la proposta amb destinació d'edificació privada, així com també els costos previstos i els costos publicats en el *Boletín Económico de la Construcción* del quart trimestre de 2020. Partint d'aquests costos d'edificació, s'han ajustat un 15% a la baixa tenint en compte l'escassa dinàmica immobiliària en el municipi des de l'esclat de la bombolla immobiliària.

A la següent taula s'inclou el resum dels diferents costos de construcció, més un 25% de cost addicional de gestió i promoció.

Costos d'edificació €/m² obra nova per usos urbanístics MPOUM

	Cost base PEC	Ajust	Cost base ajustat PEC + (2% seguretat i salut)	Gestió i promoció (25% PEC)*	TOTAL
	€/m ²	%	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Plurifamiliar Lliure	1.184	-15%	1.026	205	1.232
HPO règim genèric	910	-15%	789	158	946
Comercial planta baixa	710	-15%	789	158	739

* Els costos de gestió i promoció inclouen els honoraris tècnics, control de qualitat, impostos i taxes, notaria i Registre de la Propietat, despeses d'administració del promotor, assegurances, etc.

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Boletín Económico de la Construcción, quart trimestre 2020.

Les plantes en primera planta soterrani destinades a aparcaments s'estimen en un 45% del cost mitjà del sostre plurifamiliar lliure (554 €/m²).

8.2.11 RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS DE LA MPOUM

Avaluació econòmica PAU 01 Eix Cívic en termes de rendibilitat

Seguint la normativa de caràcter bàsic i aplicable a tot l'Estat explicitada en el capítol 3 del present document, el flux de caixa descomptat amb la taxa d'actualització dual (diferenciant la fase de transformació del sòl de la fase d'edificació i venda), genera un valor residual del sòl brut igual a 5.042.472 € i una rendibilitat del 5,74% en la fase d'edificació i comercialització, i del 9,95% en la fase de transformació del sòl.

Viabilitat econòmica i financera PAU 01 Eix Cívic

PARÀMETRES URBANÍSTICS			
Superfície total sector (m ²)			64.976
Superfície sòl computable (m ²)			48.978
Sistemes (m ²)			56.235
Sòl privat (m ²)			8.741
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic)		15% aprofitament urbanístic	
Ús predominant		Residencial plurifamiliar	
Sostre (m ²)			32.272
Sostre habitatge			28.059
Sostre habitatge renda lliure (70%)			19.641
Sostre habitatge protecció oficial règim genèric (30%)			8.418
Sostre activitat econòmica PB			4.213
Sostre aparcament soterrat			8.695
Sostre privatiu (m ²)			27.431
Sostre habitatge privatiu			23.850
Sostre habitatge renda lliure privatiu (70%)			16.695
Sostre habitatge protecció oficial règim genèric privatiu (30%)			7.155
Sostre activitat econòmica PB			3.581
Sostre aparcament soterrat privatiu			7.390
PARÀMETRES ECONÒMICS			
	PREU (€ / m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística (€ totals)			
Vialitat	160	4.581.280	
Zona verda	90	834.300	4,5
Actuacions mínimes tren tram	25	442.375	
Despeses de Gestió i altres despeses (10%)	-	585.796	
		6.443.751	
Costos d'edificació (€ / m ² sostre)			
(Preu x m ² sostre màxim sector)			
Cost habitatge renda lliure	1.232		
Cost habitatge protecció oficial règim genèric	946	40.093.766	2
Cost activitat econòmica PB	739		
Cost aparcaments PS-1	554		
Ingrés edificació (€ /m ² sostre)			
(Preu x m ² sostre màxim sector)			
Ingrés habitatge renda lliure	2.168		
Ingrés habitatge protecció oficial règim genèric	1.318	65.068.307	4
Ingrés activitat econòmica PB	1.343		
Ingrés aparcaments PS-1 (PVP plaça / 27 m ² plaça)	659		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Procés edificació i comercialització		Procés de transformació del sòl	
Valor residual sòl urbanitzat 100% aprofitament (€ totals)	17.479.284	Valor residual del sòl computable (€ totals)	5.359.995
Valor residual sòl urbanitzat 85% aprofitament (€ totals)	14.857.392	Valor residual del sòl computable (€/m ²)	109
Valor residual sòl urbanitzat (€/m ² sostre)	542		
Cost de capital (%)	5,74%	Cost de Capital (%)	9,95%
TIR	5,74%	TIR	9,95%

Font: Elaboració propia PROMO Assessors Consultors

Avaluació econòmica PAU 02 Brumar - Cesar en termes de rendibilitat

Seguint la normativa de caràcter bàsic i aplicable a tot l'Estat explicitada en el capítol 3 del present document, el flux de caixa descomptat amb la taxa d'actualització dual (diferenciant la fase de transformació del sòl de la fase d'edificació i venda), genera un valor residual del sòl brut igual a 2.143.850 € i una rendibilitat del 5,86% en la fase d'edificació i comercialització, i del 10,48% en la fase de transformació del sòl.

Viabilitat econòmica i financera PAU 02 Brumar – Cesar

PARÀMETRES URBANÍSTICS			
Superfície total sector (m ²)			3.455
Superfície sòl computable (m ²)			3.422
Sistemes (m ²)			757
Sòl privat (m ²)			2.698
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic)		10,7% aprofitament urbanístic	
Ús predominant		Residencial plurifamiliar	
Sostre (m ²)			6.404
Sostre habitatge			4.492
Sostre habitatge renda lliure (70%)			3.144
Sostre habitatge protecció oficial règim genèric (30%)			1.348
Sostre activitat econòmica PB			1.912
Sostre aparcament soterrat			1.699
Sostre privatiu (m ²)			5.719
Sostre habitatge privatiu			4.011
Sostre habitatge renda lliure privatiu (70%)			2.808
Sostre habitatge protecció oficial règim genèric privatiu (30%)			1.203
Sostre activitat econòmica PB			1.707
Sostre aparcament soterrat privatiu			1.517
PARÀMETRES ECONÒMICS			
	PREU (€ / m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística (€ totals)			
Vialitat	160	121.120	
Zona verda	90	0	3
Actuacions mínimes tren tram	25	0	
Despeses de Gestió i altres despeses (10%)	-	12.112	
		133.232	
Costos d'edificació (€ / m ² sostre)			
(Preu x m ² sostre màxim sector)			
Cost habitatge renda lliure	1.232		
Cost habitatge protecció oficial règim genèric	946	7.503.411	1,5
Cost activitat econòmica PB	739		
Cost aparcaments PS-1	554		
Ingrés edificació (€ / m ² sostre)		12.281.673	2,5
(Preu x m ² sostre màxim sector)			

Ingrés habitatge renda lliure	2.168
Ingrés habitatge protecció oficial règim genèric	1.318
Ingrés activitat econòmica PB	1.343
Ingrés aparcaments PS-1 (PVP plaça / 27 m² plaça)	659

RESULTATS ECONÒMICS I FINANÇERS

Procés edificació i comercialització		Procés de transformació del sòl	
Valor residual sòl urbanitzat 100% aprofitament (€ totals)	3.657.341	Valor residual del sòl computable (€ totals)	2.143.850
Valor residual sòl urbanitzat 89,3% aprofitament (€ totals)	3.266.006	Valor residual del sòl computable (€/m²)	626
Valor residual sòl urbanitzat (€/m² sostre)	571		
Cost de capital (%)	5,86%	Cost de Capital (%)	10,48%
TIR	5,86%	TIR	10,48%

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors

8.2.12 SEPARATA: COMPARATIVA DEL RENDIMENT ECONÒMIC DE L'ORDENACIÓ VIGENT I EL QUE RESULTA DE LA MPOUM

L'article 99 apartat 1 c) del DL 1/2010 estableix la necessitat d'avaluar econòmicament la rendibilitat de l'operació, en la qual s'haurà de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació proposada (ja exposada a les pàgines precedents). Atès que el planejament vigent delimita el PAU01 Eix Cívic com un Pla de Millora Urbana on no es quantifiquen ni els sistemes ni les zones, no permet avaluar-ne el resultat econòmic i financer. Així doncs, no resulta possible fer una comparativa del rendiment econòmic en el PAU 01. Pel que fa al PAU 02 Brumar - Cesar, atès que l'objecte de la present separata és comparar el rendiment segons planejament vigent (PA S10) i segons proposta de MPOUM, s'aplicarà la mateixa metodologia estandarditzada per ambdós escenaris per tal d'establir criteris comparables entre ells.

D'acord amb el planejament vigent, el sector objecte d'anàlisi en el present informe té una superfície de 3.914 m², dels quals el 64% es destinaran a cessió de sistemes i el restant 36% es preveu sigui sòl privat.

D'acord amb el planejament vigent, el sostre total suma 4.482 m² de sostre, la major part del qual és residencial lliure (83%) i el sostre restant es preveu en comercial en planta baixa (17%). La distribució del sòl i sostre del planejament vigent queda expressada de forma sintètica en el quadre següent:

Paràmetres urbanístics PA S10

		PA S10 (M²)
ZV	Zones verdes	0
9	Equipaments comunitaris	0
Cp	Comunicacions públiques	0
V	Viari	1.425
Total Sistemes		
11z	Zona de blocs aïllats. Espais central	2.489
Total sòl privat		2.489
Total sòl brut		3.914
Total superfície computable		3.870
Edificabilitat no residencial (Comercial PB)		747
Residencial		3.735
Habitatge lliure		3.735
Total sostre		4.482
Habitatge lliure		56
Total nombre d'habitatges		56

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de Memòria Ordenació MPOUM

Críteris metodològics

Els críteris metodològics que es tenen en compte a l'hora de realitzar l'anàlisi de viabilitat econòmica i financera del planejament vigent del PAU 02 es regeixen sota els mateixos principis, críteris i hipòtesis de comportament aplicats a l'hora d'analitzar la viabilitat econòmica i financera del PAU 02 segons MPOUM. D'aquesta manera, es compara de manera homogènia planejament vigent i proposta de MPOUM.

Cessió de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant

El PAU S10 esdevé el marc d'anàlisi del planejament vigent i preveu la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Costos de transformació del sòl

Pel que fa als costos de transformació urbanística del planejament vigent, es preveuen 250.800 € (IVA no inclòs).

Càrrega urbanística PAU S10

	M ²	Unitat (PEC €/m ²)	Total €
Vialitat	1.425	160	228.000
Gestió (10% Costos urbanització)	-	-	22.800
Total càrrega urbanística			250.800

Font: Ajuntament de Salou

Costos d'edificació

A l'hora de determinar els costos d'edificació €/m² construït al planejament vigent s'ha partit dels mateixos costos definits a la MPOUM.

Preus de venda dels productes immobiliaris

A l'hora de determinar els costos d'edificació €/m² construït al planejament vigent s'ha partit dels mateixos costos definits a la MPOUM.

Calendari de la transformació urbanística del planejament vigent

A l'hora de determinar el calendari de transformació urbanística del planejament vigent s'ha considerat el mateix calendari que el definit a la MPOUM per al PAU 02.

Els costos de capital

Seguint els mateixos críteris que els establerts per al PAU 02, els costos de capital s'adjunten en les taules següents.

Taxa d'actualització real fase de planejament, gestió i urbanització PAU S10

	Sostre M ²	TLR %	PR ² %	TN ³ %	IPC ⁴ %	TR ⁵ %	Sostre %	TRP %
Residencial primera residència	3.735	2,59%	8,00%	10,59%	1,15%	9,34%	61,66%	5,769%
Comercial	747	2,59%	12,00%	14,59%	1,15%	13,29%	12,33%	1,647%
Aparcaments sota rasant	1.575	2,59%	9,00%	11,59%	1,15%	10,32%	26,00%	2,68%
Total	6.057						100,00%	10,20%

¹ Taxa Lliure de Risc: Tipus mig ponderat obligacions de l'Estat a 10 anys (2011 – 2020).

² Prima de Risc: Orden ECO/805/2003.

³ Taxa Nominal: TN = TLR + PR

⁴ Mitjana IPC Catalunya (gener 2011 – desembre 2020)

⁵ Taxa Real: TR = [(1 + TN) / (1 + IPC)] - 1.

⁶ Taxa Real Ponderada: TRP = TR x % sostre generador d'ingrés i despesa.

Yield immobiliari productes immobiliaris finals PAU S10

	Sostre M ²	Sostre %	Yield immobiliari %	Yield %
Residencial Habitatge Lliure	3.735	61,66%	5,00%	3,08%
Comercial	747	12,33%	6,00%	0,74%
Aparcaments sota rasant	1.575	26,00%	8,00%	2,08%
Total	6.057	100,00%		5,90%

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de fonts secundàries

Avaluació econòmica PAU S10 en termes de rendibilitat segons planejament vigent

Seguint la normativa de caràcter bàsic i aplicable a tot l'Estat explicada en el capítol 3 del present document, el flux de caixa descomptat amb la taxa d'actualització dual (diferenciant la fase de transformació del sòl de la fase d'edificació i venda), genera un valor residual del sòl brut igual a 1.873.412 € i una rendibilitat del 5,90% en la fase d'edificació i comercialització, i del 10,08% en la fase de transformació del sòl.

Viabilitat econòmica i financera PAU S10 segons planejament vigent

PARÀMETRES URBANÍSTICS		
Superfície total sector (m ²)		3.914
Superfície sòl computable (m ²)		3.870
Sistemes (m ²)		1.425
Sòl privat (m ²)		2.489
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic)		10% aprofitament urbanístic
Ús predominant		Residencial plurifamiliar
Sostre (m ²)		4.482
Sostre habitatge		3.735
Sostre habitatge renda lliure		3.735
Sostre activitat econòmica PB		747
Sostre aparcament soterrat		1.575
Sostre privatiu (m ²)		4.034
Sostre habitatge privatiu		3.362
Sostre habitatge renda lliure privatiu		3.362
Sostre activitat econòmica PB		672
Sostre aparcament soterrat privatiu		1.418

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€ / m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística (€ totals)			
Vialitat	160	228.000	
Zona verda	90	0	3
Actuacions mínimes tren tram	25	0	
Despeses de Gestió i altres despeses (10%)	-	22.800	
		250.800	
Costos d'edificació (€ / m² sostre) (Preu x m ² sostre màxim sector)			
Cost habitatge renda lliure	1.232		
Cost habitatge protecció oficial règim genèric	946	6.025.865	1,5
Cost activitat econòmica PB	739		
Cost aparcaments PS-1	554		
Ingrés edificació (€ /m² sostre) (Preu x m ² sostre màxim sector)			
Ingrés habitatge renda lliure	2.168		
Ingrés habitatge protecció oficial règim genèric	1.318	10.139.911	2,5
Ingrés activitat econòmica PB	1.343		
Ingrés aparcaments PS-1 (PVP plaça / 27 m ² plaça)	659		
RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS			
Procés edificació i comercialització		Procés de transformació del sòl	
Valor residual sòl urbanitzat 100% aprofitament (€ totals)	3.151.801	Valor residual del sòl computable (€ totals)	1.873.412
Valor residual sòl urbanitzat 90% aprofitament (€ totals)	2.836.620	Valor residual del sòl computable (€/m ²)	484
Valor residual sòl urbanitzat (€/m ² sostre)	703		
Cost de capital (%)	5,90%	Cost de Capital (%)	10,08%
TIR	5,90%	TIR	10,08%

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors

Miquel Morell, economista

(Col·legiat núm. 9068)

Agustí Jover, economista

(Col·legiat núm. 2613)

VIII. MEMÒRIA SOCIAL

8.1. MARC LEGISLATIU VIGENT

En data 23 de desembre de 2019 es va aprovar el Decret Llei 17/2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (DOGC 8032, de 30 de desembre de 2019). En el seu article 13, modifica l'apartat l'article 57 Plans d'ordenació urbanística municipal, apartats 3, de reserva mínima de sostre per a la construcció d'habitatge amb protecció; apartat 6, sobre l'emplaçament de les reserves d'habitatge de protecció pública; apartat 7, sobre la destinació dels habitatges de protecció pública i s'afegeix l'apartat 8, sobre el règim de l'habitatge de protecció.

L'article 57.3 estipula que els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa:

- Els dels municipis que, per llur escassa complexitat urbanística, només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable;
- Els dels municipis de menys de 5.000 habitants, que no són capitals de comarca i que compleixin els requisits següents:

Primer. Si en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, la dinàmica d'atorgament de llicències ha estat inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any.

Segon. Si el pla no permet més de dos-cents habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat o en sòl urbanitzable.

L'apartat 5, també modificat, especifica que els allotjaments dotacionals integrats en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris no computen, tampoc, a l'efecte del compliment dels estàndards de reserva mínima d'habitatge de protecció pública, ni dels de sistemes urbanístics d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris.

L'apartat 6, estableix l'obligació que el pla determini la localització de les reserves d'HPP i en els sectors en sòl urbà no consolidat o urbanitzable delimitat, el pla ha de determinar el percentatge de sostre que el planejament derivat ha de destinar a les reserves esmentades. El planejament ha d'establir els terminis per iniciar i acabar la construcció dels habitatges.

L'article 57.7 senyala que la localització de les reserves es pot preveure mitjançant la destinació total o parcial de l'edificació a habitatges de protecció pública, que afecta tant a edificis plurifamiliars de nova construcció, com els ja existents en què es pretengui dur a terme obres d'ampliació, de reforma general o de gran rehabilitació, o obres d'ampliació o d'increment del nombre d'habitatges.

S'introdueix a l'apartat 8 la destinació a la qualificació genèrica o específica del sòl d'HPP, que s'ha de concretar a través del planejament urbanístic i que s'ha de fer constar en els projectes de reparcel·lació, en les declaracions d'obra nova i en les constitucions i modificacions del règim de

propietat horitzontal a l'efecte d'inscripció en el Registre de la Propietat.

Així mateix, l'article 59.1.h, que no s'ha modificat, sobre la documentació dels plans, determina que ha de contenir una memòria social.

D'altra banda, la llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, en el seu article 164, que modifica l'article 73 de la llei 18/2007, de dret a l'habitatge, substitueix l'obligatorietat dels municipis de més de 5.000 habitants de calcular l'Objectiu de solidaritat urbana (OSU) pels municipis identificats de demanda forta i acreditada al pla territorial sectorial d'habitatge.

Al Pla per al dret a l'habitatge de 2014 (Decret 75/2014, de 27 de maig), en l'annex inclou la relació dels municipis de demanda residencial forta i acreditada, definits segons els criteris exposats en l'article 3.2. de dit Decret. La Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, entre d'altres mesures, amplia el nombre de municipis on es té acreditat que hi ha alta demanda d'habitatge social, passant dels 72 municipis als 234. El municipi de Salou ja quedava inclòs en el primer llistat.

L'annex 7.1, apartat 3 del document per a l'aprovació inicial (DOGC 7830, de 14 de març de 2019) del Pla territorial sectorial d'habitatge considera Salou com un municipi de més de 2.000 habitants (padró 2014) amb polaritat subcomarcal, que tenen una estratègia de creixement potenciat, i que es troba situat en el sistema urbà Tarragona-Reus, definit pel planejament territorial parcial, el qual, segons les projeccions demogràfiques, experimentarà un augment molt alt del nombre de llars amb horitzó l'any 2030 (increment del 13,2% del nombre total de llars del sistema urbà). El considera, doncs com un municipi d'àrea de demanda forta i consolidada.

Finalment, la llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret de l'habitatge, en el seu article 20.2 diu que si hi ha un pla local d'habitatge, la memòria social pot remetre el seu contingut sempre i que comprenguin tots els aspectes que el reglament que desplega el Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost estableix. El municipi de Salou no disposa d'un PLH.

8.2. LA POBLACIÓ

Salou és un municipi independent des de l'any 1.989, moment en que un ampli moviment popular i organitzat va promoure el procés de Segregació de Vila-seca, que va concloure amb la Sentència del Tribunal Suprem de data 30 d'octubre de 1.989, ordenant a la Generalitat la creació del Municipi de Salou.

A partir d'aquell moment, Salou va viure l'impuls de la seva transformació. La població empadronada era vora els 7.200 habitants.

Al 2020, Salou te una població de 28.526 habitants. El seu major creixement es va experimentar entre els anys 2000 i 2010.

Es tracta del segon municipi més habitat del Tarragonès, per darrera de Tarragona, i el tercer amb

una major densitat de població.

Té una superfície menor a la d'altres municipis de la comarca i un major nombre d'habitants, amb una densitat de 1.885,40 habitants/Hm2, superior a la dels municipis veïns de Vila -seca i Cambrils.

Comparativa de les densitats de població els municipis veïns 2020

municipi	habitants	Superfície Km2	Densitat habitants/ Km2
Vila-seca	22.555	21.64	1.042,30
Salou	28.526	15,13	1.885,40
Cambrils	34.734	35,21	986,50
Reus	106.168	52,82	2,010,0
Tarragona	136.496	57,88	2.358,30

Font pròpia i IDESCAT

Salou és un municipi eminentment turístic i per tant, al parlar de població , és important distingir entre dos conceptes: població empadronada i població flotant.

Per saber el volum de població flotant, cal utilitzar models demogràfics basats en indicadors, essent els més acceptats el consum d'aigua i generació d'escombraries.



IDESCAT

8.2.1. LA POBLACIÓ EMPADRONADA

8.2.1.1. EVOLUCIÓ

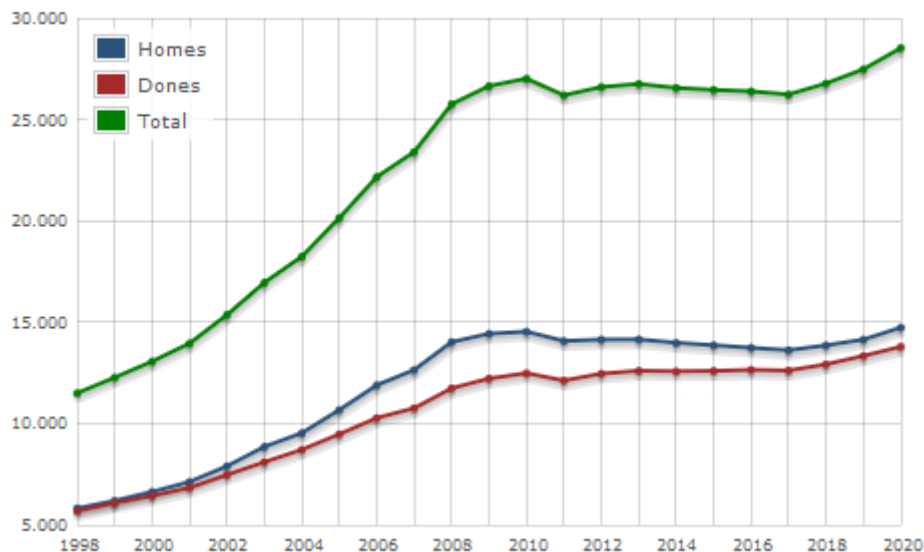
Des de l'any 1.991 fins l'any 2.002 va doblar gairebé la seva població empadronada passant de 7.264 habitants de l'any 1.991 a 15.366 habitants l'any 2.002 i igualment va passar la següent dècada. L'any 2000 a Salou vivien unes 13.000 persones. Entre 2001 i 2010 la població del municipi es va seguir incrementant fortament, passant a 27.000 l'any 2010. Les taxes de creixement entre els 2001 i 2010 han estat entre el 7% i el 10% anual.

Entre el 2010 i 2020, han estat més suaus, fins registrar una tendència a l'estabilització.

Evolució de la població 2000-2020

Població a 1 de gener. Per sexe			
Salou			
	Homes	Dones	Total
2020	14.736	13.790	28.526
2019	14.141	13.335	27.476
2018	13.856	12.919	26.775
2017	13.618	12.615	26.233
2016	13.738	12.648	26.386
2015	13.863	12.596	26.459
2014	13.982	12.576	26.558
2013	14.150	12.602	26.752
2012	14.142	12.459	26.601
2011	14.073	12.120	26.193
2010	14.534	12.482	27.016
2009	14.429	12.220	26.649
2008	14.019	11.735	25.754
2007	12.643	10.755	23.398
2006	11.890	10.272	22.162
2005	10.668	9.471	20.139
2004	9.528	8.710	18.238
2003	8.854	8.098	16.952
2002	7.894	7.466	15.360
2001	7.121	6.831	13.952
2000	6.629	6.430	13.059
1999	6.188	6.079	12.267
1998	5.816	5.683	11.499

IDESCAT

Població a 1 de gener. Per sexe. Salou. 1998-2020

IDESCAT

Com es veu al gràfic en els últims 10 anys la població s'ha estabilitzat.

8.2.1.2. COMPONENTS DEL CREIXEMENT

En els darrers 15 o 20 anys , molts municipis de Catalunya han crescut més pel que s'ha acordat anomenar migracions interiors o mobilitat residencial que no per creixement natural (saldo resultants de la diferència entre els naixements i les defuncions). Els darrers anys, a les migracions interiors se'ls ha afegit les migracions exteriors, les quals han estat bastant intenses en alguns municipis de Catalunya.

El moviment de població de Salou i el considerable increment dels seus primers 20 anys d'història responen tant a la immigració externa general existent al país, com a una població jove majoritàriament provinent dels municipis del voltant, valorant l'atractiva oferta de Salou, de residencial permanent lligada a ser un municipi turístic i de proximitat a la platja.

El planejament de 1.992 , el primer planejament com Municipi de Salou, va establir zones de residència permanent consolidant un nucli que es distribueix equilibradament al voltant de l'eix que conforma el carrer Barcelona.

Bàsicament eren dos sectors:

A l'est del mateix, la zona anomenada del PERI -06, on es va planificar la construcció de 1.237 habitatges i es van centralitzar els equipaments administratius, sanitaris, docents, etc.

A l'oest, el PPR-1, el desenvolupament d'un Pla Parcial, amb una estructura ortogonal i àmplies avingudes on es va planificar 1.220 habitatges.

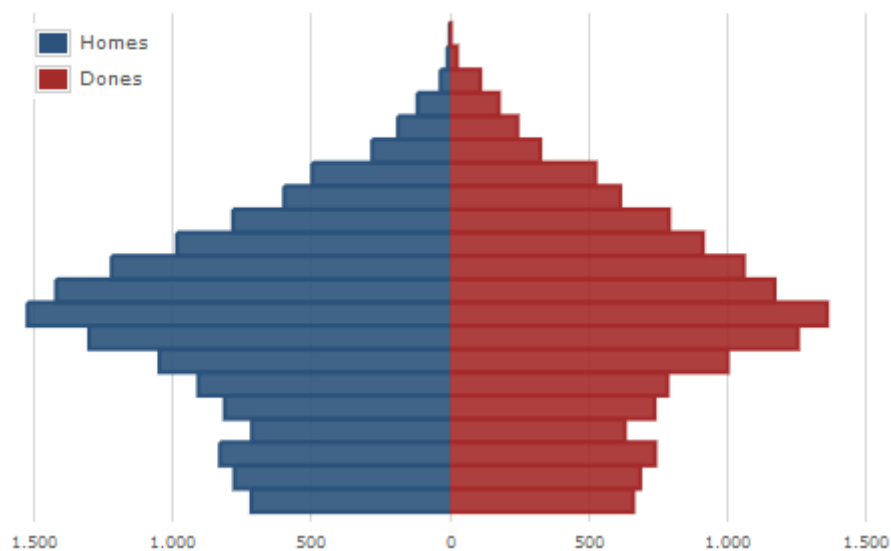
A nord d'aquest últim, el Planejament de 2003 va proposar la continuació del mateix, fins el Vial del Cavet. (Sector 01, amb la previsió de 761 habitatges)

Ens trobem doncs, amb unes expansions del Municipi, que consoliden el centre de Salou,

planificades en uns moments de prosperitat econòmica, que van fer molt atractiva l'oferta per a gent jove, matrimonis que van establir la residència familiar.

La piràmide de població, en data 2020, és la següent:

Població a 1 de gener. Per sexe i edat quinquennal. Salou. 2020

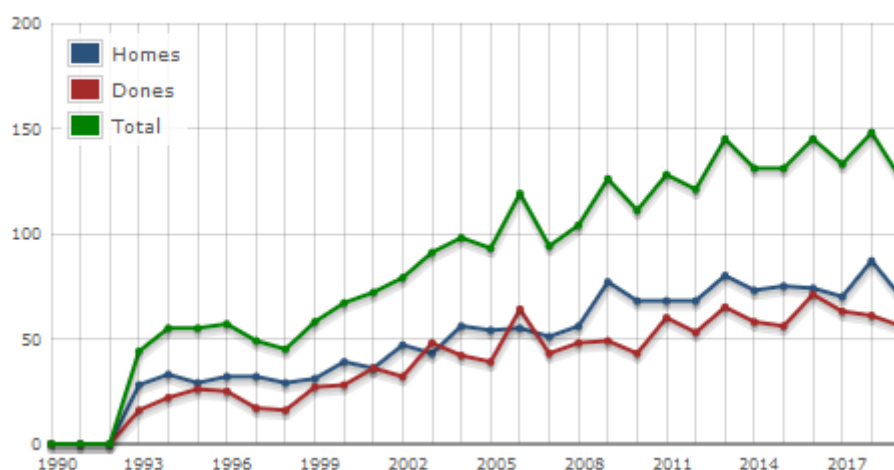


IDESCAT

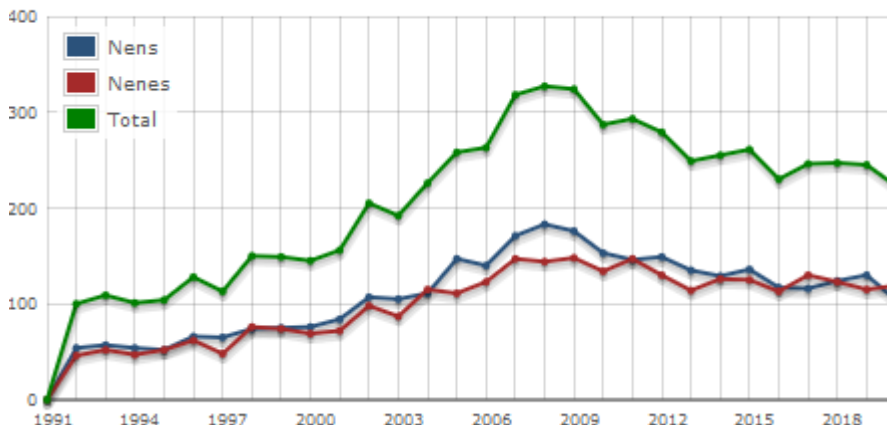
8.2.1.3. CREIXEMENT NATURAL

En les 3 darreres dècades el creixement natural a Salou ha estat positiu, establint-se en els últims anys.

Defuncions segons sexe. Salou. 1990-2019



IDESCAT

Nascuts vius segons el sexe. Salou. 1991-2020

IDESCAT

Es comprova un increment de natalitat al voltants dels anys 2006-2010, que s'estabilitza el següents anys.

8.2.1.4. NACIONALITAT

Amb les dades del Padró Municipal, s'ha pogut comprovar que vora l'any 2005, vivia al municipi de Salou al voltant d'un 30% de població estrangera. Els anys següents, es va anar produint un augment continu important. L'any 2012 la població estrangera era d'un 40%.

Posteriorment, s'ha reduït lleugerament, percebent-se, en actualitat la seva disminució.

Per ordre de nacionalitats més representatives, després d'Espanya, es col·loca Senegal, Argentina, Romania, Rep. Dominicana, Marroc, Índia, Rússia, Paquistán, Regne Unit.

En l'actualitat, tenim a l'any 2020, una població de 28.526 habitants dels que 9.780 son estrangers, corresponent a un 34,28%.

Població a 1 de gener. Per nacionalitat (continents) i sexe
Salou. 2020

	Espanyola	Estrangera						Total
		Resta UE	Resta Europa	Àfrica	Amèrica del Nord i Central	Amèrica del Sud	Àsia i Oceania	
Homes	9.492	1.331	664	1.298	281	571	1.099	14.736
Dones	9.254	1.422	967	566	305	774	502	13.790
Total	18.746	2.753	1.631	1.864	586	1.345	1.601	28.526

Font: Idescat, a partir del Padró continu de l'INE.

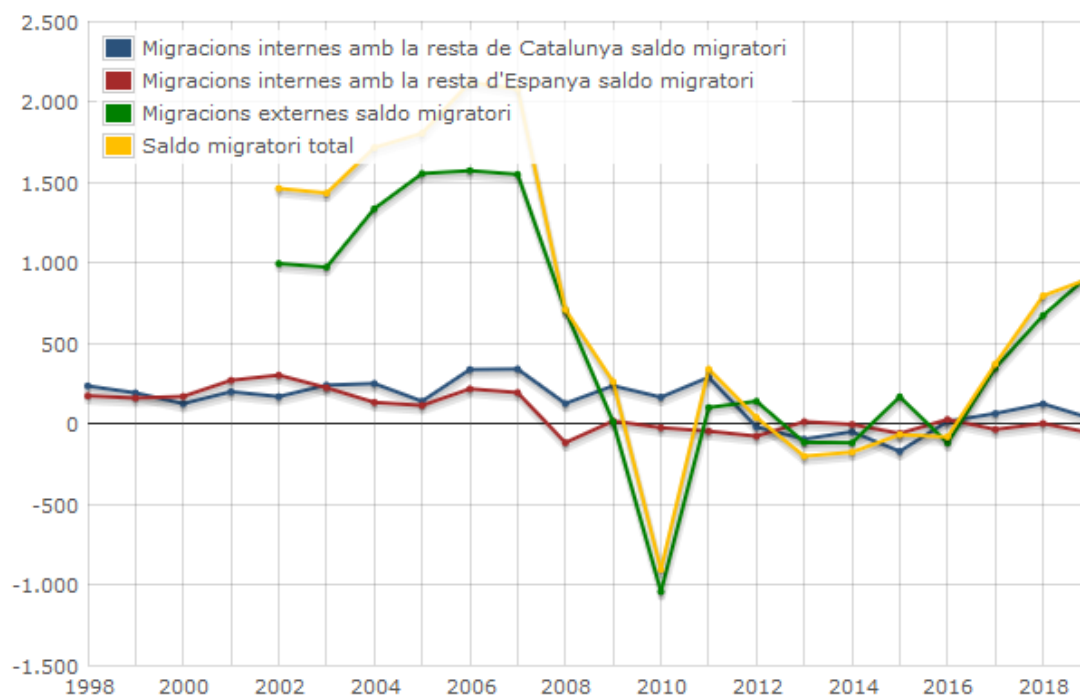
IDESCAT

8.2.1.5. SALDO MIGRATORI. VARIACIONS RESIDENCIALS.

Tot i la importància del creixement natural en l'augment de la població, el major guany en els darrers anys es produeix a causa de la mobilitat de la població, tant de la tipificada com residencial (migració interior) com de la tipificada com econòmica (migració exterior).

Migracions. Totals Salou																						
	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998
Migracions internes																						
amb la resta de Catalunya																						
immigracions	1.309	1.290	1.202	1.210	1.121	1.159	1.236	1.428	1.578	1.561	1.455	1.481	1.716	1.747	1.422	1.273	1.187	941	753	646	644	642
emigracions	1.277	1.168	1.140	1.197	1.294	1.211	1.333	1.450	1.291	1.398	1.221	1.357	1.378	1.412	1.284	1.025	949	774	556	523	454	409
saldo migratori	32	122	62	13	-173	-52	-97	-22	287	163	234	124	338	335	138	248	238	167	197	123	190	233
amb la resta d'Espanya																						
immigracions	375	393	374	400	439	505	495	500	510	538	594	526	766	729	599	590	603	618	472	351	275	320
emigracions	434	393	411	375	501	511	484	579	558	564	579	645	574	514	487	459	381	318	204	183	117	148
saldo migratori	-59	0	-37	25	-62	-6	11	-79	-48	-26	15	-119	192	215	112	131	222	300	268	168	158	172
Migracions externes																						
immigracions	1.528	1.229	1.034	765	672	714	703	836	1.014	902	1.094	1.548	2.103	2.078	1.590	1.381	1.018	1.033	660	568	272	195
emigracions	597	558	689	886	506	834	820	698	915	1.946	1.084	846	556	508	38	47	47	40	..	..	..	..
saldo migratori	931	671	345	-121	166	-120	-117	138	99	-1.044	10	702	1.547	1.570	1.552	1.334	971	993	..	..	..	..
Saldo migratori total	904	793	370	-83	-69	-178	-203	37	338	-907	259	707	2.077	2.120	1.802	1.713	1.431	1.460	..	..	..	..

IDESCAT

Migracions. Saldos migratoris. Salou. 1998-2019**8.2.2. LA POBLACIÓ FLOTANT. ESTIMACIONS**

La població flotant d'un municipi és una dada calculada, estimant el contingent demogràfic de persones no oficialment inscrites en el cens de població de la comunitat, però que resideixen

temporal o permanentment en un àmbit geogràfic.

L'Ajuntament de Salou realitza aquest càlcul amb estàndards de consum d'aigua i generació de brossa, fent una mitjana aritmètica dels resultats.

En l'actualitat, 2019, per no agafar el 2020 de referent, sent l'any de pandèmia, s'estima una població flotant de 91.482.

DADES DE POBLACIÓ FLOTANT 2019

	BROSSA	AIGUA	PROMIG
GENER	45.448	43.376	43.912
FEBRER	43.363	39.134	41.249
MARÇ	53.239	55.014	54.127
ABRIL	92.368	81.271	86.820
MAIG	105.295	91.046	98.171
JUNY	138.749	117.303	128.026
JULIOL	166.180	150.851	158.516
AGOST	189.244	160.564	174.904
SETEMBRE	134.256	113.953	124.105
OCTUBRE	97.580	82.909	90.245
NOVEMBRE	53.505	61.315	52.410
DESEMBRE	44.715	45.892	45.304
PROMIG ANUAL	96.995	85.969	91.482

FONT: MUNICIPAL

En resum Salou té en l'actualitat (a 1 de gener de 2020) una població empadronada de 28.526 persones, una població flotant de 91.482 persones.

La forta tendència a l'alta dels primers anys s'ha anat estabilitzant si bé, la progressió de població segueix en tendència positiva.

8.3. LES LLARS

Per nombre de persones i grandària de la llar, a l'any 2011, a Salou tenim:

	Nombre de persones (grandària de la llar)				Total llars
	1	2	3	4 i més	
2011	3.444	2.265	2.933	2.151	10.793

Unitats: Llars.

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

Nota: El Cens 2011 inclou dades provinents d'enquesta. Els resultats han estat convenientment arrodonits i es mostren sense decimals. Per aquesta raó algun total pot no coincidir amb la suma de la seva desagregació per sexe, edat o territori.

S'entén el concepte de llar com el conjunt de persones que resideixen habitualment en el mateix habitatge. Es poden distingir dos tipus de llars: les unipersonals, formades per una sola persona, i les multipersonals, formades per dues persones o més.

En els últims anys, generalitzat a Catalunya, s'ha necessitat més número d'habitatges en relació al número d'habitants. El pes més notable ha sigut l'augment de les llars unipersonals.

Per tant, el coeficient de dimensió mitjana, s'ha anat reduint. A Catalunya, l'any 1991 era de 3,40 persones/llar, l'any 2011, de 2,67. En l'actualitat, segons fonts de l'IDESCAT, tenim una dimensió mitjana de llar de 2,60 a Catalunya.

A Salou, aquest coeficient és menor que la mitjana de Catalunya, sent 2,43, segons el següent:

Llars. Per nombre mitjà de persones	
Salou	
	Nombre mitjà de persones
2011	2,43
2001	2,52
1996	2,70
1991	3,00

Font:

1991: Idescat. Cens de població.

1996: Idescat. Estadística de població.

2001-2011: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

Nota: El Cens 2011 inclou dades provinents d'enquesta. Els resultats han estat convenientment arrodonits i es mostren sense decimals. Per aquesta raó algun total pot no coincidir amb la suma de la seva desagregació per sexe, edat o territori.

IDESCAT

És molt probable que en els últims anys la grandària mitja hagi disminuït a causa de l'acceleració de les dinàmiques de fragmentació i dissolució de les llars. S'entén que en èpoques de creixement econòmic, socialment es possibiliten dinàmiques d'emancipació dels joves, possibilitat econòmica per les separacions, etc..

Amb tot, a partir de la crisi econòmica aquestes dinàmiques s'han anat estroncant.

En el 2011, la tipologia de les llars a Salou, era la següent:

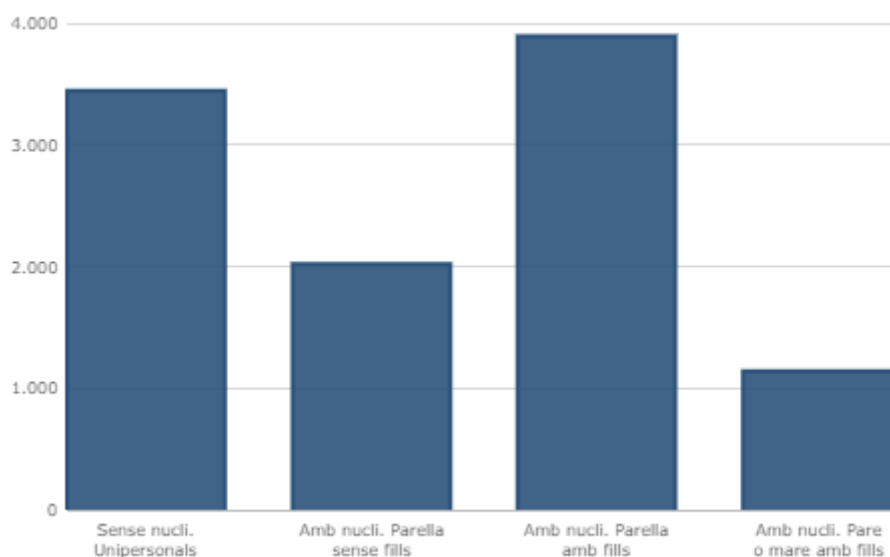
	Sense nucli		Amb nucli				Total
	unipersonals	2 persones o més	parella sense fills	parella amb fills	pare o mare amb fills	dos nuclis o més	
2011	3.444	..	2.019	3.894	1.138	..	10.793

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

Nota: El Cens 2011 inclou dades provinents d'enquesta. Els resultats han estat convenientment arrodonits i es mostren sense decimals. Per aquesta raó algun total pot no coincidir amb la suma de la seva desagregació per sexe, edat o territori.

(..) Dada confidencial, amb baixa fiabilitat o no disponible.

Llars. Per nombre i tipus de nucli (agregat). Salou. 2011



Fuente: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

8.4. ELS HABITATGES

El total d'habitatges principals a Salou, segons cens d'habitatges, l'any 2011 eren de 10.793 habitatges

Segons les dades disponibles més actuals, referents a l'any 2011 (cens d'habitatges), el parc d'habitatges de Salou és de 31.266 habitatges, dels quals prop d'un 35% son habitatges principals

mentre que 65 % son habitatges secundaris.

La proporció d'habitatge principal s'ha anat incrementat considerablement en els trenta anys d'història, degut en gran part a les noves construccions, exceptuant els anys de crisi.

En l'actualitat s'experimenta una bona recuperació.

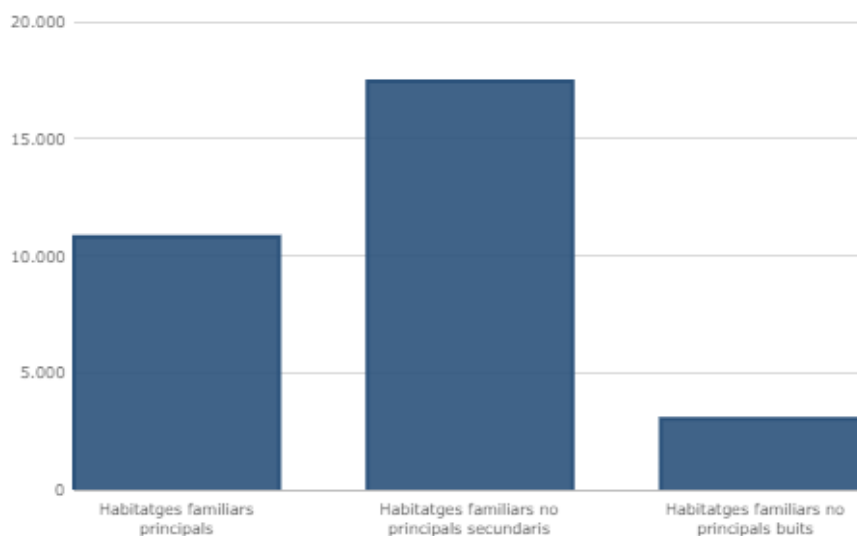
Tot i que segueix sent un municipi principalment turístic, amb un percentatge de segones residències molt elevat, hi ha una transformació del municipi d'un poble exclusivament estiuenc a un municipi de primeres residències.

Taula 8.Habitatges familiars (1991, 2001, 2011)

	1991	2001	2011
Principals	2.489	5.601	10.793
No principals	19.218	19.460	20.473
Secundaris	17.471	13.358	17.454
Vacants	1.747	6.102	3.019
Altres	24	3.819	20.473
Total	21.707	25.061	31.266
Habitatges col·lectius	10	3	1

Font: Idescat. Cens d'habitatges.

Habitatges en edificis destinats principalment a habitatge. Per tipus. Salou. 2011



Fuente: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

En quant al règim de tinença de l'habitatge principal,

La propietat ha estat el règim de tinença dominant en les dues dècades censals

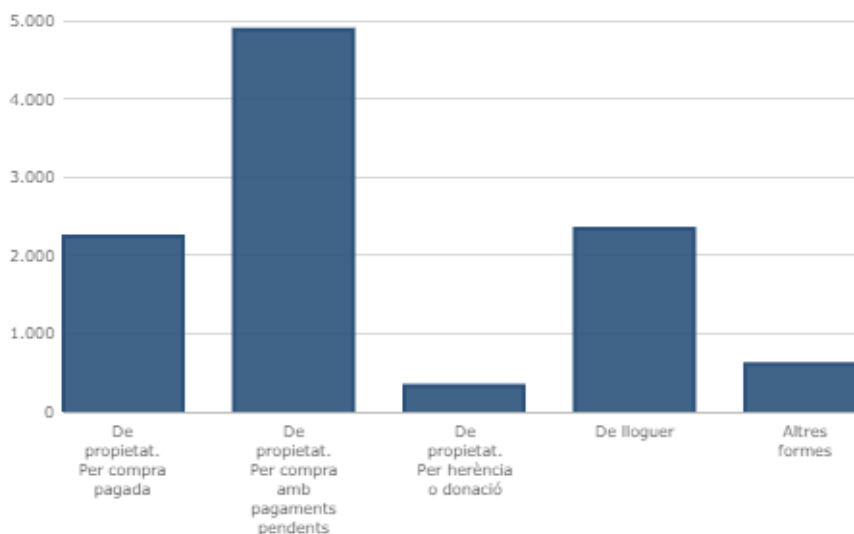
	De propietat				De lloguer	Cedit gratis o a baix preu	Altres formes	Total
	per compra pagada	per compra amb pagaments pendents	per herència o donació					
2011	2.243	4.881	331		2.341	..	607	10.793

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

Nota: El Cens 2011 inclou dades provinents d'enquesta. Els resultats han estat convenientment arrodonits i es mostren sense decimals. Per aquesta raó algun total pot no coincidir amb la suma de la seva desagregació per sexe, edat o territori.

(..) Dada confidencial, amb baixa fiabilitat o no disponible.

Habitatges principals. Per règim de tinença. Salou. 2011



Fuente: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

En quant a la superfície dels habitatges,

	2011
Fins a a 29 m2	..
De 30 a 45 m2	1.020
De 46 a 60 m2	1.927
De 61 a 75 m2	2.204
De 76 a 90 m2	2.898
De 91 a 105 m2	1.216
De 106 a 120 m2	815
De 121 a 150 m2	371
De 151 a 180 m2	..
Més de a 180 m2	..
Total	10.793

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

Nota: El Cens 2011 inclou dades provinents d'enquesta. Els resultats han estat convenientment arrodonits i es mostren sense decimals. Per aquesta raó algun total pot no coincidir amb la suma de la seva desagregació per sexe, edat o territori.

(..) Dada confidencial, amb baixa fiabilitat o no disponible.

8.4.1. ELS HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL EXISTENT

En la data actual existeixen a Salou 454 habitatges de Protecció pública, segons font de la web de l'agència de l'Habitatge.

https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques-de-la-politica-dhabitatge-/habitatges-proteccio-vigent/

En el 2011, per poder fer la comparativa correcte, es comptabilitzen igualment els 454 habitatges de protecció pública, que sobre els 10.723 habitatges, representa un 4,23 % d'habitatge protegit sobre el nombre de llars de Salou, l'any 2011.

8.5. PROJECCIONS

8.5.1. PROJECCIONS DE POBLACIÓ

El càlcul de les projeccions de població, realitzat a partir de l'anàlisi i la projecció dels components de creixement (creixement natural i migratori) ajusten la població a un horitzó temporal a partir d'uns supòsits de comportament de les dinàmiques demogràfiques locals i de les tendències de moviments de població vinculats a processos d'expansió o recessió més generals.

En les projeccions de població, seguint els criteris de l'IDESCAT, han estat considerats tres escenaris possibles de creixement. Aquests són baix o menor creixement, mig o intermedi i alt o de màxim creixement possible.

En tots el escenaris s'ha partit del supòsit que:

- . A Salou, s'accentuarà la tendència a l'estabilització del seu creixement durant els primers anys, tot i que en pocs anys , segons escenari de creixement proposat, la tendència iniciarà la recuperació del seu creixement. Es proposa un creixement anual mig de 0,59 % en l'escenari baix, entenent que aquesta recuperació tardarà en produir-se. I d'un 1,12 % en un escenari alt pensant en una recuperació més ràpida.
- . Es parteix també de la premissa de que Salou comença a notar els efectes de la pèrdua de població estrangera.
- . Es parteix que la disminució de creixement no serà mai negativa ni 0, donada la clara recuperació del creixement natural al municipi, tot i la pèrdua de població d'origen estranger
- . Finalment en cap dels escenaris s'assolirà l'índex màxim de creixement conegut fins ara.

Salou parteix d'una base de població en el 2020 de 28.526 habitants

	Baix	Mig	Alt
2019-2020		28.526	
2040 (3 quinquennis)	31.892	33.404	34.916

8.5.2. PROJECCIÓ DE LLARS

Un dels principals problemes en les estimacions de població i llars és que en els moments de canvis, com els que es venen produint, costa molt poder dimensionar fins a quin punt tindran incidència en les dinàmiques demogràfiques.

Com s'ha dit anteriorment, a Salou, la grandària mitja de la llar era de 2,43 persones/llar, a l'any 2011. (cens de llars 10.793)

Les projeccions de llar contemplen dos possibles escenaris: un alt, en que es fan sentir més les dinàmiques de fragmentació i dissolució de les llars, alhora que la disminució del nombre de fills per parella, i un segon baix, en que si bé es reflecteix també una disminució del nombre de fills per parella, denota un major predomini de l'estructura familiar.

En la projecció de llars s'ha considerat la possibilitat que l'actual situació de crisi actuï retraient encara més els processos de fragmentació i dissolució de les llars així com la frenada temporal dels d'emancipació tot i que les llars unipersonals seguiran tenint el seu important pes a causa de l'elevat grau d'envelliment de la població.

Així, es fa l'estimació de dues possibilitats. La primera ofereix un escenari alt, en el que es considera la prolongació de la crisi i en conseqüència en el retrocés en la formació de noves llars, aquest escenari es mantindria en 2,43.persones/llar. Per contra, l'escenari baix, o de formació de llars, amb un escenari on sortida la crisi, es formen més llars per les dissolucions, fragmentacions, i processos d'emancipació ajornats. En aquest escenari, la grandària mitja de la llar seria 2,40 persones/llar.

S'estimen en el següent:

	Alt (2,43)	Baix (2.40)
2011	10.793	10.793
2019-2020	11.739	11.886
2026	Informació PTSH	12.093
2040 (3 quinquennis)	13.124	14.548

8.6. POBLACIÓ EN RISC O SITUACIÓ D'EXCLUSIÓ SOCIAL

L'exclusió social es basa en l'estudi de com respon la població a àmbits que poden suposar desavantatges per als seus ciutadans, com per exemple la ocupació, la renda, la formació, la sanitat, l'habitatge, les relacions socials i la contribució o participació ciutadana. Els que hi puguin accedir estaran inclosos socialment, mentre que la resta no es podran integrar de forma plena i, per tant, entraran en el procés d'exclusió. Els col·lectius potencialment més vulnerables són els infants, els joves, les dones, la gent gran, els immigrants i les persones discapacitades.

Dels serveis socials municipals s'ha obtingut la següent informació, en relació a les dades corresponents a l'atenció de les persones que s'han adreçat a Serveis Socials de Salou, al 2020:

-1.617 unitats familiars ateses

-Problemàtiques individuals recollides: 6.944

D'aquest número de problemàtiques, gairebé 3/4 parts (5.191) es podrien considerar problemàtiques que provoquen situacions de risc d'exclusió social, en el sentit ampli:

707 problemàtiques relacionades amb l'habitatge (deutes, desnonaments, habitatge deficient, etc)

2.135 problemàtiques econòmiques (principalment ingressos insuficients)

1.168 problemàtiques relacionades amb la precarietat laboral

1.181 problemàtiques per mancances socials (dificultats d'integració social, relacionals, residència irregular, etc)

La resta de problemàtiques, corresponen principalment a l'àmbit de la salut (discapacitat, dependència, malalties, etc), que també poden generar exclusió social.

* Dades referents a desnonaments:

Des del mes De juny 2020 fins al maig 2021, s'han rebut dels Jutjats de Tarragona, a serveis socials, notificacions d'uns 105 Oficis per Judicis per Desnonaments, la majoria per manca de pagament del lloguer (deutes acumulats).

8.7. OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA (OSU)

La llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció d'activitat econòmica, en el seu article 164 modifica l'article 73 Objectiu de solidaritat urbana (OSU) de la Llei 18/2007 del dret de l'habitatge.

En aquesta s'estableix que els municipis inclosos en àrees declarades pel Pla territorial sectorial d'habitatge (en endavant PTSH) com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada han de disposar en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents. El creixement del nombre d'aquests habitatges obtingut en cada quinquenni mitjançant la nova construcció, la rehabilitació o l'adquisició, no podrà ser inferior al 25% del nombre d'habitatges que manquen per arribar a l'objectiu final del 15 % del total d'habitatges principals.

Es consideren habitatges destinats a polítiques socials els següents:

- Habitatges amb protecció: Habitatges de nova construcció que compleixin els requisits que estableixi la llei i que siguin així qualificats per la DGH.
- Habitatges de titularitat pública: Habitatges propietat d'administracions o empreses públiques no qualificats com a HPO.

- Habitatges dotacionals públics: Habitatges destinats a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial.
- Habitatges d'inserció: Habitatges gestionats per administracions públiques o per altres sense afany de lucre, que en règim de lloguer o d'altres formes d'ocupació es destinen a atendre persones que requereixen una atenció especial.
- Allotjaments d'acollida d'immigrants: allotjaments disposats per l'administració pública o per entitats amb finalitats socials per a acollir de manera temporal població immigrant amb necessitats d'acollida.
- Habitatges cedits a l'administració pública: Habitatges privats cedits a l'administració pública per a posar-los en lloguer, a canvi de garanties del seu manteniment i del cobrament dels lloguers.
- Habitatges privats en xarxes de mediació social: Habitatges privats integrats en xarxes de mediació per al lloguer, dintre del sistema de concertació pública-privada per a estimular als propietaris i inversors privats a la posada en el mercat de lloguer habitatges destinats a persones i llars amb dificultats de tot ordre per accedir al mercat lliure.
- Habitatges en contractes de copropietat: Habitatges de venda amb reserva parcial de titularitat per part de l'operador públic, a canvi de l'oferta d'un preu inferior al de mercat. Es basa en la regulació de la Comunitat de béns en el Codi Civil.
- Habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa: habitatges privats de lloguer amb contractes anteriors al 9 de maig de 1985, d'acord al que disposa el RD 27/1985, i els que de manera explícita així figuri en el contracte.
- Habitatges cedits en règim de masoveria urbana: Habitatges cedits en un contracte en virtut del qual, els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi de que els cessionaris, n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment.
- Habitatges d'empreses per als treballadors: Habitatges propietat d'empreses públiques o privades destinats als seus treballadors.
- Habitatges de preu intermedi: Habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge d'HPO i l'habitatge del mercat lliure, però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

Actualment no hi ha un PSSH definitivament aprovat (es disposa del document d'aprovació inicial -a l'abril del 2010 es va publicar l'anunci d'informació pública del Projecte de decret pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es creava el Fons de Solidaritat Urbana).

Aquest Pla, considera Salou com un Municipi inclòs en una de àrea declarada com a àmbit de demanda residencial forta i acreditada

El Pla inclou també a Salou en els Municipis de àrees d'intervenció complementària.

Els municipis que conformen les àrees d'intervenció complementària són aquells en els quals els hi és d'aplicació determinades mesures de la legislació sectorial d'habitatge que tenen per objectiu

fer efectiu de forma directa o indirecta el dret a un habitatge digne i adequat, en concret:

- a) el dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració de la Generalitat de les transmissions d'habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia a hipotecària d'acord amb el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària,
- b) l'impost sobre habitatges buits de la Llei 14/2015, del 21 de juliol,
- c) les mesures recollides en la Llei 4/2016, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial,
- d) i aquelles altres mesures que puguin preveure el plans d'habitatge de la Generalitat de Catalunya o la normativa sectorial sobre habitatge amb aquesta finalitat.

Com a mètode de càlcul de l'objectiu a assolir es proposa que s'obtingui de la suma de les dues següents quantitats:

La part proporcional del dèficit històric.

La part de l'objectiu computable a la resta de període , que correspon als 20 anys de les projeccions.

Es disposa de les dades sobre llars de l'any 2011, però el projecte és en data actual, per tant, es comptabilitzen 20 anys a partir del 2020, tot i referenciant les dades al 2011.

D'aquí resulta:

Habitatge social existent al 2011:	454 habitatges
Habitatge principal al 2011:	10.723
Habitatge principal al 2020:	11.739
Habitatge social al 2020:	454
Dèficit d'habitatge	1.307 (15%*11.739-454)
Habitatges principals al 2040	13.124
Increment d'habitatges principals a 2040	1.385 (13.124-11739)
OSU sobre les noves projeccions	208 (15%*1.385)
TOTAL OSU per al període 2.011-2.040	1.515 habitatges. (15%*13.124 -454)

El nombre d'habitatges destinats a polítiques socials pendent al 2.040, per al compliment de l'OSU, serà de l'entorn de 1.515 unitats.

Segons diu l'Art 73, "El creixement del nombre d'aquests habitatges obtingut en cada quinquenni mitjançant la nova construcció, la rehabilitació o l'adquisició, no podrà ser inferior al 25% del nombre d'habitatges que manquin per a arribar a l'objectiu final del 15 % del total d'habitatges principals."

El 25% del nombre d'habitatges que manquen per assolir l'objectiu final del 15% d'habitatges principals és de l'ordre de 380 habitatges en el primer quinquenni que marca la llei.

8.8. HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

El POUM de Salou, està redactat d'acord amb la Llei 2/2002 d'Urbanisme, de 14 de març de 2002, i es va aprovar definitivament en data 1 d'octubre de 2003 (DOGC 19-12-2002)

En aquell moment les obligacions de reserva d'HPP en els sols urbans no consolidats, no eren obligatòries de quantificar, per tant, en la vigència del POUM, dites quantificacions s'han fet per llei en els desenvolupaments dels diversos àmbits de planejament.

Actualment a Salou, el nombre d'habitatge protegit és el següent:

- HPO Existent:

Planejaments anteriors:

Carrer BCN 71 POUM 2003	22
<hr/>	
SECTOR 01	161
SECTOR 05	271
TOTALS	454 HABITATGES

- HPO Previst pel POUM 2003, pendent d'executar:

La previsió restant, és la següent:

Sectors i diversos Polígons d'Actuació, com a àmbits generadors de sostre d'HPO segons el POUM 2003 vigent:

	30% sostre residencial:	
SECTOR 01		80 habitatges
SECTOR 02	11.726 m2	138 Habitatges
SECTOR 04	52.565 m2	618 Habitatges
Polígons d'Actuació Salou	7.410 m2	87 Habitatges
	PAU S 20	40 habitatges
Polígons d'actuació Cap Salou	2.958 m2	35 Habitatges
Plans de Millora Urbana	Sense sostre definit. (únicament la proposta MP*)	
TOTALS		998 HABITATGES

En resum, la previsió que ofereix el Planejament vigent està a l'ordre de 1.000 habitatges, (comptabilitzant 85m2/ Habitatge HPP), i les necessitats pendents, son com s'ha dit abans ,de 1.515 unitats.

Per tant:

En el Planejament actualment vigent, POUM 2003 hi ha àrees per desenvolupar, que generen l'habitatge protegit però que no cobreixen les necessitats pendents.

(en aquest còmput, no està inclòs el PMU 01 Ferrocarril)

Tanmateix cal dir, que en la data actual s'està iniciant la Revisió del POUM, moment en el que ja s'ha contractat el corresponent equip de Servei d'assistència tècnica i jurídica per a la seva redacció.

Salou, per tant, es troba en la situació de poder analitzar en profunditat les necessitats pendents, i programar les actuacions per la creació de nous mecanismes per l'obtenció d'habitatge protegit i subsanar el dèficit existent, en els propers anys.

8.9. PROPOSTA DE QUANTIFICACIÓ EN L'ORDENACIÓ PROPOSADA

La proposta que fa la modificació, suposa un increment de sostre total de 31.773 m²st, (*) dels que d'ús residencial son 28.059 m².

La previsió mínima és d'un 30 % de habitatge protegit, que son 8.418 m², 99 habitatges.

99 habitatges més 998 previstos pel POUM, resulten 1.097 habitatges, que encara estan per sota del compliment de la OSU (1.515 habitatges) a 20 anys.

Atenent el moment actual segons el que, com s'ha dit abans Salou està en l'inici de revisió del POUM, s'estima suficient la proposta del 30% del sostre residencial del projecte de modificació Puntual, en consideració al compliment de l'objectiu de solidaritat urbana a assolir en el termini del primer quinquenni que, segons s'ha especificat, representarien 380 habitatges.

Es considera per tant, que amb l'aplicació de les reserves mínimes preceptives d'habitatge de protecció pública segons la legislació vigent (Art 57.3 TRLU), es generen suficients habitatges destinats a polítiques socials en consideració de l'objectiu de solidaritat urbana a assolir en el termini del primer quinquenni que marca la llei (Art.73 Llei 18/07).

8.10. ANÀLISI DELS EQUIPAMENTS COMUNITARIS

Salou, disposa d'una xarxa d'equipaments que donen resposta sobrada a les necessitats de la població en la data actual.

Es relacionen a continuació:

EQUIPAMENTS COMUNITARIS EXISTENTS PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT

CONJUNT TORRE VELLA	C L'ARQUEBISBE PERE CARDONA, 1-3-5
ESTACIO DEL CARRILET -CENTRE ATENCIÓ INFÀNCIA	C COMISSIÓ DE FESTES, 2
NAU DAVANT PLAÇA CARRILET- ANNEX LUDOTECA	C COMISSIÓ DE FESTES, 2
XALET TORREMAR-PATRONAT DE TURISME	PASSEIG JAUME I, 4
ELS TRIANGLES - CENTRE CÍVIC	C MOLA D'AIRES, 10
PARC DE SALOU - LLAR D'AVIS	C CARLES BUIGAS, 15
PARC DE SALOU - BAR	C CARLES BUIGAS, 15
PARC DE SALOU	C CARLES BUIGAS, 15
EDIFICI ADMINISTRATIU-ESPAI MAS	C DE L'EBRE, 11
ANTIGUES ESCOLES-CENTRE OCI INFANTIL I JUVENIL (DOFÍ MÀGIC)	C DE VALÈNCIA, 26
POLICIA LOCAL - ACCIO SOCIAL	C DE LLOBREGAT, 1-3
MASIA CATALANA	C RAMON LLULL, 18
MERCAT MUNICIPAL -PIS DAMUNT MERCAT	VIA ROMA, 10
CAMP DE FUTBOL-VESTUARIS, CAMP GESPA ARTF 1 I 2	C BARENYS, S/N
CAMPS	C BARENYS, S/N
BAR DINS CAMP DE FULBOL	C CIUTAT DE REUS, 34
CARITAS- ANTIGA CASA DELS MESTRES	C MONTBLANC, 2
JUTJAT DE PAU	PLAÇA DE LA SEGREGACIÓ, 1
PAVELLÓ POLIESPORTIU MUNICIPAL	C MILA, 3
PISCINA MUNICIPAL	C MILA, 3
GIMNÀS MUNICIPAL	C MILA, 3
BAR CAFETERIA DINS PAVELLÓ MUNICIPAL	C MARIA CASTILLO, 13
PAVELLÓ POLIESPORTIU PONENT	C FONOLL 6B - C FARIGOLA
PAVELLÓ POLIESPORTIU CAP SALOU-ZONA VERDA	C DE CALLIPOLIS S/N
PISTA POLIESPORTIVA URB MIRADOR DE SALOU	C DE L'AVENC, 37
PISTA POLIESPORTIVA URB. XALET DE SALOU	CAMÍ DELS CASTELLOTS
CEMENTIRI MUNICIPAL	CAMÍ DELS CASTELLOTS
TANATORI	C PONENT, 16
BIBLIOTECA MUNICIPAL	C ADVOCAT GALLEGO, 2
CENTRE CÍVIC	C ADVOCAT GALLEGO, 2
ESCOLA DE MÚSICA	C ADVOCAT GALLEGO, 2
TAS TEATRE AUDITORI SALOU	C ADVOCAT GALLEGO, 2
SALES FORMACIÓ SOTERRANI TAS	C ADVOCAT GALLEGO, 2
BAR CAFETERIA SOTERRANI TAS	C ADVOCAT GALLEGO, 2
DEIXALLERIA	CAMÍ DELS CASTELLOTS

MASIA TOUS	C MARIA CASTILLO, 1
LLAR D'INFANTS (BALENA BLAVA)	C ARQUITECTE UBACH, 18
AJUNTAMENT	PASSEIG 30 D'OCTUBRE, 4
SALA DISTRIBUCIO SISTEMES D'INFORMACIÓ	PASSEIG 30 D'OCTUBRE
ESCOLA OFICIAL D'IDIOMES PLANTA BAIXA	
AJUNTAMENT	PASSEIG 30 D'OCTUBRE
CONJUNT MAGATZEM CENTRE LOGISTIC DE SERVEIS MUNICIPALS	CAMÍ DELS CASTELLOTS
JARDÍ BOTÀNIC- PAVELLÓ ACOLLIDA	C DE MOSSEN JOSEP LLAURADO I PIÑOL
LLAR D'INFANTS (CAVALLET DE MAR)	C D. SUGRAÑES I GRAS, 2
CENTRE DE FORMACIÓ ATENEA	AV DE PAU CASALS, 14
MAS DE L'ESCARRÉ	C CAMÍ DEL RACÓ
ZONA ARQUEOLÒGICA VIL.LA DE BARENYS	AV D'ANTONI GAUDI
MAGATZEM BRIGADA MUNICIPAL EMPRIUS	CAMÍ DELS EMPRIUS
	C BARCELONA, 69- C JUAN MANUEL MUÑOZ
CASA DELS MESTRES - CASAL DE LA DONA	CAMÍ DELS CASTELLOTS
NAU CARROSSES I BRIGADES	PLAÇA EUROPA
OFICINA TURISME	C TARRAGONA
MAGATZEM CLUB PETANCA	CAMÍ DELS CASTELLOTS
DIPÒSIT MUNICIPAL DE VEHICLES	
ESTACIO NÀUTICA-BASE NÀUTICA	
XALET FORT CARRER BARCELONA, 22	C BARCELONA, 22
WC MERCADET PASSEIG 30 D'OCTUBRE	PASSEIG 30 D'OCTUBRE
WC PARC DE SALOU	AV CARLES BUIGAS, 15
SOLAR DAVANT POLICIA LOCAL	C LLOBREGAT

APARCAMENTS EN CONCESSIÓ

APARCAMENT PLAÇA CORONA D'ARAGÓ	PLAÇA CORONA D'ARAGÓ
APARCAMENT CARRER LOGRONYO	CARRER LOGRONYO, 10-12-14
APARCAMENT EXTERIOR COSTAT MERCAT	VIA ROMA, 10
APARCAMENT SOTERRAT COSTAT MERCAT	VIA ROMA, 10
	CAMÍ DE LES PASCUALES-AV. PAÏSOS CATALANS
CAMÍ DE LES PASQUALES - AV. PAÏSOS CATALANS	CARRER MAJOR, 8
APARCAMENT EXTERIOR C. MAJOR, 8	CARRER POMPEU FABRA, 31
APARCAMENT EXTERIOR C. POMPEU FABRA	CARRER PARIS, 26
APARCAMENT EXTERIOR C. PARIS	CARRER PENEDES, 7
APARCAMENT EXTERIOR C. FALSET	CARRER TORREMOLINOS
APARCAMENT EXTERIOR C. TORREMOLINOS	CARRER TAUSTE - CARRER CARRIL
C. TAUSTE C. CARRIL	PASSEIG JAUME I
PASSEIG JAUME I COSTAT FONTS CIBERNETIQUES	PASSEIG JAUME I
PASSEIG JAUME I DAVANT C. JOSEP CARNER	AV. JOAN FUSTER
AV. JOAN FUSTER	

EQUIPAMENTS DE LA GENERALITAT

ESCOLA SANTA MARIA DEL MAR	CARRER J.M. MUÑOZ RODRIGUEZ, 5
ESCOLA EUROPA	PLAÇA DE LA SEGREGACIÓ, 2
IES JAUME I	CARRER ADVOCAT GALLEGO, 6
ESCOLA SALOU	CARRER MARIA CASTILLO, 5
IES MARTA MATA	CARRER DOCTOR SUGRAÑES I GRAS, 3
ESCOLA VORAMAR	CARRER MARIA CASTILLO, 11
CASERNA MOSSOS D'ESQUADRA	CARRER SALVADOR ESPRIU, 5
ÀREA BÀSICA DE SALUT	C DEL CARRILET, 12 C. ARQUITECTE UBACH

EDIFICIS EN CONCESSIÓ

CLUB NÀUTIC I PORT ESPORTIU	PASSEIG MIRAMAR, 3
GUINGUETA PLATJA (RESTAURANT GASPARONE)	PASSEIG JAUME I, S/N
LLAR DE JUBILATS- CASAL D'AVIS	CARRER COMISIÓ DE FESTES, 1
RESIDENCIA GERIÀTRICA	AV PAU CASALS, 4
SEU CONSORCI CRT	PLAÇA MARIA MANYENT, 1
HABITATGES TUTELATS	CARRER MARIA CASTILLO, 3

EQUIPAMENTS PRIVATS

ESGLÈSIA SANTA MARIA DEL MAR	PLAÇA DE L'ESGLÈSIA, 22
DEPENDENCIES PARROQUIALS SANTA MARIA DEL MAR	ENDERROCAT
TELEFONICA	CARRER DE L'EBRE, 9
GUARDIA CIVIL	CARRER CIUTAT DE REUS, 36-40
CLUB TENNIS DE SALOU	CARRER DE L'AVENC, 37
ESGLÈSIA SANT JORDI	CARRER DEL DONZELL MARÍ, 15
ESGLÈSIA EVANGÈLICA BETTANIA	C PERE GALES, 3
ESCOLA ELISABETH	CARRER DE MARTÍ I POL, 1
CENTRE MÈDIC CARRER VIA ROMA, 11	CARRER VIA ROMA, 11
ESGLÈSIA SANT RAMON	PLAÇA CATALUNYA, 8

EQUIPAMENTS DINS DE LA ZONA MARITIMO - TERRESTRE

2 MÒDULS PREFABRICATS WC	PASSEIG MIRAMAR DAVANT PLAÇA VENUS
PUNT D'INFORMACIÓ PATRONAT DE TURISME	
SERVEI DE SOCORRISME I WC PLATJA PONENT	PLATJA PONENT DAVANT PASSEIG
SERVEI DE SOCORRISME I WC P. PONENT COSTAT CLUB NÀUTIC	MIRAMAR, 30-32
	PLATJA PONENT COSTAT CLUB NÀUTIC

SALA DE CONTROL FONTS CIBERNÈTIQUES

1-WC AL COSTAT FONTS CIBERNÈTIQUES	PASSEIG JAUME I COSTAT FONTS CIBERNÈTIQUES
2-WC PASSEIG JAUME I - CARRER BERLIN	PASSEIG JAUME I CARRER BERLIN
3-WC PASSEIG JAUME I - CARRER MADRID	PASSEIG JAUME I CARRER MADRID
SALA FITNESS PASSEIG JAUME I	PASSEIG JAUME I CARRER MADRID
SECRETARIA ZONA ESPORTIVA PASSEIG JAUME I	PASSEIG JAUME I CARRER MADRID
CASETA COMISARIA POLICIA LOCAL PLATJA LLEVANT	PASSEIG JAUME I
E.T 21861 PASSEIG JAUME I	PASSEIG JAUME I CARRER GIRONA
SERVEI DE SOCORRISME PLATJA LLEVANT	PASSEIG JAUME I CARRER GIRONA
ESTACIÓ NÀUTICA PLATJA LLEVANT	PASSEIG JAUME I CARRER GIRONA
4-WC PASSEIG JAUME I - CARRER LLEIDA	PASSEIG JAUME I CARRER LLEIDA
WC PLAÇA FRANCESC GERMÀ	PLAÇA FRANCESC GERMÀ
SERVEI DE SOCORRISME I WC PLATJA LLARGA	PLATJA LLARGA
WC ELS TRIANGLES	CALA CRANCS, 10-12
SERVEI SOCORRISME PLATJA CAPELLANS	PLATJA CAPELLANS

Els Equipaments comunitaris existents a Salou cobreixen amb escreix les necessitats actuals del Municipi. Per tant, l'increment de sostre que proposa la Modificació Puntual no requereix noves reserves de sòl per a equipaments públics.

8.11. AVALUACIÓ I DIAGNOSI DE L'IMPACTE SOCIAL I DE GÈNERE, I DE L'IMPACTE EN SALUT

L'àmbit de la modificació es desenvolupa en posició central del nucli urbà de tal manera que l'impacte serà positiu per a la ciutat amb la provisió d'habitatge, inclòs protegit, comerç, i la garantia de la continuïtat d'un passeig en sentit longitudinal, per a vianants, que lligarà en sentit ortogonal les dos bandes de ciutat que fins ara es trobaven amb la barrera que suposava el tren.

En concret, reserva espai per a voreres el suficientment àmplies per tal que hi puguin circular en paral·lel dues persones, en que una persona pugui moure's còmodament amb cadira de rodes, carro de compra o cotxet d'infant que quedi espai suficient per a que una altra persona hi pugui circular. Igualment, en el projecte d'urbanització s'haurà de preveure una il·luminació dels carrers suficient per a evitar generar espais d'ombra i inseguretat vianant. Caldrà facilitar l'accessibilitat a les persones amb mobilitat disminuïda o que tinguin carros o cotxets perquè puguin creuar el carrer amb total comoditat anul·lant el desnivell entre vorera i vial.

L'espai s'ha de garantir funcional i segur pel ciutadà de Salou, i es tindrà especial cura en facilitar l'accessibilitat i mobilitat de les persones, fent especial atenció als col·lectius amb majors dificultats (persones grans, persones amb mobilitat reduïda, infants) i en la creació d'espais segurs mitjançant la correcta il·luminació i creació de visuals òptimes, adreçats especialment als col·lectius més vulnerables (dones, infants i persones grans).

El projecte de la modificació, integrarà la continuïtat de la trama viària interceptada fins el moment per la traça del ferrocarril, amb la conseqüent proximitat i barreja dels diferents usos, serveis i espais públics, fomentant els desplaçaments a peu i en bicicleta.

La proposta, planteja espais comercials i d'equipament de gestió municipal, per tal de fomentar la implantació d'activitats destinades al servei del ciutadà i al comerç de proximitat.

IX. ANNEX I. INFORME D'IDONEÏTAT COMERCIAL

Informe sobre la Idoneïtat Comercial

**del projecte de modificació puntual del POUM
de Salou i del Pla de millora urbana (PMU-01)
de l'àmbit del Ferrocarril de Salou**



Núria Beltran Centelles
Economista
29 de juny del 2021



Índex

1 - El projecte com a oportunitat comercial	3
2 - Xifres de població i turisme com a indicadors de potencial comercial	4
Turisme i població equivalent a temps complert	4
Pernoctacions i origen	4
3 - Reflexions generals des de l'òptica comercial	6
4 - Cuidar el tràfic de vianants:	11
5 - Elevar la "qualitat" comercial de Salou:.....	12
Temporalitat i singularitat	12
Format i grandària dels espais comercials.....	14
6 - Valoració de la idoneïtat comercial	15



1 - El projecte com a oportunitat comercial

La modificació urbanística en l'àmbit del ferrocarril que planteja l'Ajuntament de Salou, per la seva forma, traçat i dotació d'espais per a activitats econòmiques, suposa una **oportunitat des del punt de vista comercial**:

- **Quantitativament** perquè permet la creació de **nous espais comercials en bones ubicacions** pel que fa al tràfic de vianants esperat i proximitat al centre de la vila.
- **Qualitativament** perquè pot suposar una oportunitat per **eleva la qualitat i varietat** de l'oferta comercial de Salou.

La creació del **parc lineal** que preveu el projecte i d'un **aparcament soterrat** d'unes 500 places ubicades al llarg de tot l'espai, és un complement ideal per generar una **atracció còmoda de passejants i compradors**, més enllà dels residents que es desplacin a peu.

Però el comerç està vivint una transformació accelerada i sense precedents arran de l'impacte de la digitalització i del canvi d'estils de vida, especialment des de la pandèmia per Covid-19. Per tant, els criteris que fan que un espai o un municipi sigui atractiu comercialment, també estan canviant, i ho continuaran fent en l'horitzó temporal en el que es farà realitat la transformació urbanística del present projecte.

Part de la **viabilitat econòmica d'un projecte com aquest depèn de l'encert amb el que es planifiquin el mixt de les diferents tipologies d'espais**, la seva distribució i les característiques dels edificis i locals destinats a comerç; perquè **tot això incidirà en el tràfic de vianants**, en el tipus d'activitats que hi seran viables, i en definitiva la farà atractiva o no per als futurs operadors comercials.

Però no es pot planificar en base als esquemes comercials que havien funcionat fins ara. Cal fer un **important esforç d'abstracció per anar a l'essència** i el que s'ha perseguit amb el projecte, per dissenyar l'escenari adequat sobre el qual sigui possible que passin les coses que volem. I entenem que, des del punt de vista de l'Ajuntament de Salou, és desitjable l'objectiu de **crear una zona atractiva per les persones i pels operadors comercials**.



2 - Xifres de població i turisme com a indicadors de potencial comercial

En el cas de Salou, el seu potencial comercial està molt marcat pel turisme, ja que si atenem als residents, es una població relativament petita.

Turisme i població equivalent a temps complet

La població estacional ETCA o població estacional equivalent a temps complet anual es defineix com el saldo resultant de les entrades de població no resident al municipi i les sortides de població resident al municipi, mesurada en mitjana anual de persones per dia.

En aquest sentit, les dades de l'IDESCAT (Institut d'Estadística de Catalunya) referides a Salou per al 2019 son les següents:

Estimacions de població ETCA i de població estacional ETCA Municipis. 2019						
Codi <input type="checkbox"/> Codi <input checked="" type="checkbox"/> Literal	Població estacional ETCA			Població resident	Població ETCA	Població ETCA (%)
	no resident present	resident absent	total			
Salou	26.173	-3.140	23.033	27.476	50.509	183,8

Així doncs, tenim una població resident de 27.476 persones, que amb l'efecte del turisme situat de forma plana sobre tot l'any equivaldria a una població de 50.509 persones.

Pernoctacions i origen

Segons dades del Patronat de Turisme de Salou, el municipi va registrar, el 2019, un total de 8.088.068 pernoctacions, un 0,8% més que l'any anterior.

Donat que l'any 2020 va quedar marcat per les mesures de confinament arran de l'impacte per la pandèmia per Covid, les del 2019 son les darreres dades que es poden considerar en el moment de tancar aquest informe.



El clima, el coneixement de la ciutat, les recomanacions dels amics, el part temàtic PortAventura World i les platges, son els principals factors que destaquen els turistes a l'hora d'escollir Salou com el seu destí de vacances.

Les principals procedències dels turistes que van pernoctar a Salou el 2019 i la seva evolució respecte l'any anterior son:

- Estat espanyol 3.111.000 pernoctacions (+ 8,1%),
- Gran Bretanya 1.491.000 pernoctacions (-6,9 %)
- França 915.000 pernoctacions (-8,6%)
- Rússia 906.000 pernoctacions (+ 4,8%)
- Irlanda 496.000 pernoctacions (+ 2%)

Val a destacar la importància numèrica i evolució positiva dels turistes Russos, doncs acostumen a tenir un poder adquisitiu alt, son marquistes, i culturalment tenen costum de portar regals a la família i amics quan tornen d'un viatge.



3 - Reflexions generals des de l'òptica comercial

De tot l'anterior, de les entrevistes amb els representants de l'Ajuntament i del coneixement del municipi es desprèn el següent:

1. Salou no pot consolidar -en el sentit de mantenir de forma contínua durant tot l'any- una oferta comercial de qualitat perquè té només uns 27.000 residents de forma permanent. Fàcilment, els residents de tot l'any, quan volen anar de compres, preferiran a anar a Reus o Tarragona, on hi ha molta més oferta.
2. Tenint en compte l'efecte turístic i la població ETCA, estaríem davant d'un municipi amb uns 50.000 habitants equivalents a temps complert. Però en aquest cas el fenomen turístic és molt estacional, i durant els mesos d'estiu Salou esdevé un municipi de 180.000 habitants, dels quals en números rodons uns 150.000 està de vacances i per tant amb predisposició a passejar i gastar.
3. Aquesta xifra de turistes, pot veure's augmentada si considerem el potencial d'altres municipis turístics dels voltants i de Port Aventura, des dels quals Salou pot atraure passejants sobretot durant les tardes i nits de la temporada turística.
4. Per aquest mercat de residents turístics a l'estiu, Salou ofereix una escenografia comercial pobre, formada per una espècie de monocultiu d'autoserveis d'alimentació, bars, restaurants, gelateries i botigues de souvenirs senzills i objectes de platja. Hi ha una escassíssima oferta de botigues singulars, botigues de moda i equipament de la persona, o botigues que puguin afavorir la compra d'impuls per part dels turistes com podrien ser botigues de productes autòctons o d'artesanía.



Amb tot, les poques botigues de moda que hi ha, presenten una escenografia correcta, i demostren l'esforç dels comerciants locals per adaptar-se a les necessitats del públic que tenen.



5. El mercat municipal, que està en un edifici relativament modern amb aparcament soterrani i amb un supermercat annex (però no connectat), hauria de ser un motor comercial i punt d'atracció tant per la població resident com per la que te segona residència.

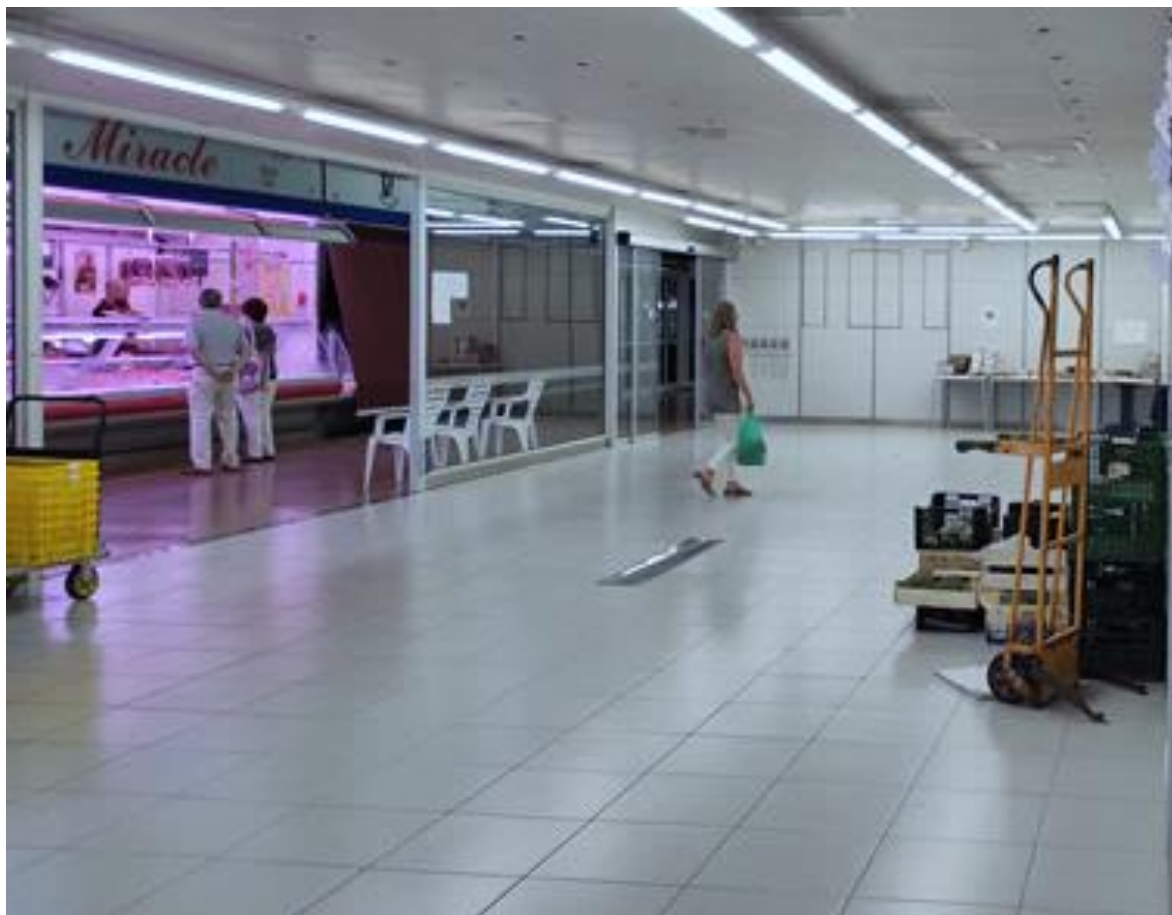




En canvi, està en una situació de llanguiment, amb més del 50% de la superfície comercial tancada, amb gairebé un sol operador per categoria de producte (fruita, peix, carn, pollastre, xarcuteria), i bastants comentaris una mica desoladors d'usuaris a Google Maps. A dins encara és visible un espai diàfan que havia estat



26 de juny de 2021



26 de juny de 2021



autoservei i ara només conté préstec de llibres i que augmenta la sensació de decadència. Hauria de plantejar-se una actuació a curt termini per revitalitzar-lo.

6. A Salou es realitzen algunes accions de promoció comercial, com una fira comercial al passeig marítim on participen comerciants que tenen botiga a Salou que al 2021 s'ha celebrar durant el pont de Sant Joan. El nivell d'insolació i les dimensions del passeig marítim, fan que aquestes accions quedin desangelades i que difícilment puguin atraure clients durant el dia.



26 de juny de 2021

La manca d'un escenari adequat per aquestes iniciatives frustra i malmet els esforços i expectatives de venda dels comerciants participants.



26 de juny de 2021



26 de juny de 2021



Donada aquesta realitat, les qüestions que conformen l'essència que ha de contemplar el projecte en el moment de dissenyar l'escenari sobre el que puguin passar les coses que volem, és en el sentit de contemplar elements que provoquin el màxim tràfic de vianants i puguin acollir activitats comercials singulars i /o temporals – estacionals amb confort i atractiu.

Entre les tendències de consum post – Covid (Veure “*Consumer Trends 2021. Tendencias de consumo y mercado para un mundo más allá de la COVID-19*” de Kantar World Panel), destaquen la valoració del “slow” (vida mes pausada), la recerca de sentit i d'autenticitat, el canvi de percepció de la llar i l'impacte del teletreball, entre moltes altres.

La creació d'un parc longitudinal, que combina residència, equipaments, comerç i lleure apunta be en la direcció d'aquestes tendències. Fins i tot l'oportunitat que aquest projecte ofereix per atraure a Salou nous residents permanents a un espai de qualitat com el que ocuparan els nous habitatges, va en el sentit de la tendència que després de la pandèmia han protagonitzat antics residents a grans ciutats que ara teletreballen i han marxat a viure cap entorns mes amables, al camp o prop del mar. L'augment de nous residents permanents, es també una oportunitat d'enfortir la demanda per al comerç local.



4 - Cuidar el tràfic de vianants:

Donada la diferencia extrema en el nombre de residents a l'estiu i a l'hivern, cal que el projecte contempli circuits i pols d'atracció per la **vida de lleure de la temporada turística** i per la **vida quotidiana** de tot l'any, enllaçant amb el que ja hi ha (carrers comercials del centre, Mercat Municipal i supermercats i botigues d'alimentació dels voltants, Església, mercat setmanal):

1. Revitalització del Mercat Municipal i instal·lació de serveis (centres d'atenció primària, estacions, guarderies, algun espai de coworking-teletreball) en punts estratègics de la futura nova avinguda, de manera que contribueixin a formar circuit i provoquin moviment.
2. Instal·lació de pols d'atracció de lleure, alternativa al passeig marítim. La plaça pot ser la "sala d'estar" si la dotem d'espais per acomodar-se, jocs singulars i diferents dels habituals per als infants o per fer gimnàstica els adults, amb arbrat o cobertes temporals d'arquitectura tèxtil per fer el passeig ombrívol a l'estiu, fent que la nova avinguda sigui l'alternativa al passeig marítim: mar a fora, ombra a dins.
3. Organització d'esdeveniments periòdics d'abast comarcal (petites fires i mercats monogràfics, a la Plaça central i/o al llarg del passeig. Aquesta nova avinguda més ombrívola pot ser l'escenari alternatiu d'algunes accions que ara es fan al passeig marítim i que de dia funcionen poc pel rigor del sol que hi cau.



5 - Elevar la “qualitat” comercial de Salou:

Temporalitat i singularitat

Les idees força hauran de ser la **temporalitat i la singularitat** per crear atracció estacional o puntualment algun pol d'atracció de tot l'any.

La singularitat cal buscar-la apropant a Salou allò que sigui singular i propi de la comarca. Caldria explorar el cens comarcal d'artesans i quins fabricants o distribuïdors hi ha de productes autòctons o quasi autòctons (com per exemple Vermut, Avellanes, etc)

Afavorir l'aparició de fires o botigues temporals durant la temporada turística pot suposar un aparador per artesans i productors autòctons, i posar-los en contacte amb un públic internacional. A Barcelona hi ha experiències concretes de turistes que han comprat durant la seva estada i després passen a ser clients online de les botigues o productes que varen conèixer durant les vacances.

En aquest sentit, comentem a continuació uns exemples que poden ser inspiradors i il·lustratius per ser considerats en el moment en que tot això es pugui materialitzar:

- Mango va obrir una botiga a Salou atret per aquest mercat turístic, però la va tancar als dos anys. Aquest local en concret ara





està ocupat per un operador local, però caldria plantejar-se un sistema de propietat o adjudicació dels espais comercials que afavoreixi que hi pugui haver botigues temporals. Poden ser de marques reconegudes com Mango que vulguin instal·lar botigues pop-up o outlet; o be de fabricants autòctons. En aquest sentit val la pena tenir en compte el poder d'atracció que han demostrat esdeveniments com el Rec d'Igualada que va arribar a tenir 2 edicions anuals <https://www.rec0.com/es>

- La Fundació Molí d'En Puigvert, de Palafolls, (dedicada a la reinserció laboral de persones amb problemes de salut mental) regenta botigues outlet del grup Inditex i altres, que atrauen durant tot l'any gent de Barcelona i estiuejants de l'Aragó a una població tant petita com Palafolls (uns 9.000 habitants).

<https://www.fundaciomoli.org/projectes/palafollscomprasocial/punts-de-venda>

- Mercats d'artesans d'estiu. Per exemple, La Roca Village durant 2 estius va cedir botigues a joves talents de l'artesania amb un conveni amb el BCD Barcelona Centre de Disseny, per crear el que ells en deien "efecte Wow". L'experiència va ser un èxit perquè el públic de La Roca Village comprava sense discutir el preu i els artesans van arribar a trencar estocs varies vegades. Val a dir que La Roca Village al 2015 va passar a ser amb 3,8 milions de visitants el destí turístic més concorregut de Catalunya, per davant de la Sagrada família, que aquell anys va rebre 3,2 milions de turistes.
- Esdeveniments estivals de durada variable com el "White Summer" de la Costa Brava <https://whitesummer.es> o mercats selectes com el de Palo Alto a Barcelona <https://palomarketfest.com/es/home#gallery>, "Barcelona en las altures" a la finca modernista de Bellesguard <https://www.bcnenlasalturas.com>, exposicions o certàmens de pintura, art, col·leccionisme, etc. que tinguessin un atractiu pels turistes i residents de Salou i rodalies.
- Donat que PortAventura està al costat, seria lògic plantejar-se sinèrgies i tantejar si fos possible establir un acord per posar alguna botiga de Port Aventura al nou passeig de Salou i publicitar als hotels de Port Aventura els esdeveniments estivals de Salou.



Format i grandària dels espais comercials

Lligat amb la temporalitat i singularitat dels esdeveniments que es poden plantejar cal parar atenció a la grandària i flexibilitat dels espais dels baixos dels edificis i dels equipaments de la plaça i passeig. En funció del destí que se li vulgui donar s'ha de preveure la necessitat d'espais diàfans i multifuncionals, o d'elements mòbils i/o efímers, per ubicar varietat d'esdeveniments comercials i culturals en els baixos dels edificis.

Donat que el pla que s'està gestant pot veure la llum a 8 o 10 anys vista, és difícil pensar en operadors concrets, però sí que seria possible contrastar les idees i tenir un intercanvi d'impressions amb operadors que cerquen ubicacions comercials, gestionen espais comercials o organitzen esdeveniments efímers.



6 - Valoració de la idoneïtat comercial

Per tots els elements exposats en els punts anteriors, i sumant el fet de que el disseny urbanístic ha donat preferència al vianant, restringint el pas de cotxes, cosa que afavoreix el passeig tranquil; que hi haurà un aparcament soterrat per uns 500 vehicles; que el TRAM amb la seva futura connexió a PortAventura serà un element generador de tràfic de persones; i donada la proximitat al centre de la vila de Salou de la zona objecte del projecte, es considera que el disseny urbanístic que es presenta, **reuneix els requisits d'idoneïtat comercial per crear una zona atractiva per les persones i els operadors comercials**, contribuint a la millora quantitativa i qualitativa de l'oferta comercial de Salou en els termes que es defineixen a la pàgina 1 del present informe.

Nuria Beltran Centelles
Economista.
Numero de col·legiat 3741

29 de Juny del 2021



X. ANNEX II. INFORMACIÓ DE LA PROPIETAT DEL SÒL

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

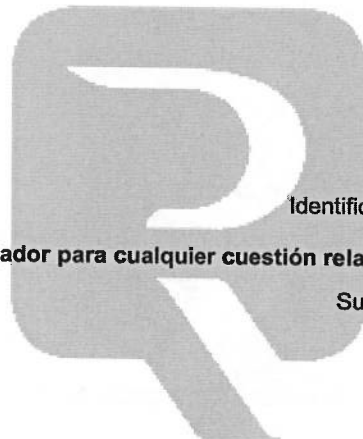
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F24FF84C8

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: TERRENYS PMU-01

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 28 de Septiembre de 2021

Finca: 12145

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43037000948709)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: CASA destinada a VIVIENDA, identificada con el número seis en la Urbanización "El Greco" en Salou, calle Carles Roig número veintiséis.- El solar donde se ubica tiene una superficie de ciento treinta y cinco metros cuadrados.- Consta de planta baja y un piso.- La planta baja está compuesta por, entrada o recibidor, escalera, aseo, cocina y comedor-estar.- El piso está compuesto por cuatro dormitorios y baño.- Cada una de dichas plantas ocupa una superficie útil edificada de cuarenta metros, veintitrés decímetros cuadrados aproximadamente.- El resto de terreno no edificado está destinado a jardín, que rodea la vivienda, excepto por la parte de atrás.- Linda: al frente, en línea de ocho metros, veinticinco centímetros, con la calle de Carles Roig; derecha entrando, en línea quebrada de quince metros, setenta y cinco centímetros, con casa número uno de la urbanización; izquierda, en línea de trece metros, cincuenta centímetros, con un pasaje particular de la urbanización de carácter común; y espalda, en línea de diez metros, con la casa número siete de la urbanización, mediante patio.=

Referencia catastral: 2591306CF4429A0001TM. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

JOSE GALLARDO VERA, con N.I.F. número 39.879.839-R, mayor de edad, soltero, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: DON JESÚS ALFREDO FERNÁNDEZ-REYES LUIS POBLACIÓN: SALOU

NºPROTOCOLO: 906 DE FECHA: 30/12/14

INSCRIPCION: 7ª TOMO: 2.461 LIBRO: 1.123 FOLIO: 172 FECHA: 29/01/15

Declarada la obra nueva mediante escritura otorgada en Tarragona, ante el Notario Alfredo Pastor Pastor con protocolo , el día 12 de Mayo de 1970, según la Inscripción 3ª, de fecha 11 de Septiembre de 1970, al Folio 232, del Libro 176, Tomo 767 del Archivo.

CARGAS

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 29/01/2015.

Según la nota número 1 al margen de la insc/annot: 7.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 7 TOMO: 2.461 LIBRO: 1.123 FOLIO: 172 FECHA: 29/01/2015

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO SANTANDER SA

PARTICIPACION: TOTALIDAD

CAPITAL PRINCIPAL: 50.000 EUROS

INTER.ORDINAR.ANUAL: 4.425 EUROS TIPO: 2,85% MAX: 8,85% MESES: 12

INTER.DEMORA ANUAL: 15.000 EUROS MAX: 10% MESES: 36

COSTAS / GASTOS: 2.500 EUROS

GAST. EXTRAJUDICIAL: 2.500 EUROS

VALOR DE SUBASTA: 104.332,41 EUROS

RESPONDIENDO POR: 74.425 EUROS

PLAZO AMORTIZACION: 240 meses DESDE: 30 de Diciembre de 2014 VENCIMIENTO: 31 de Diciembre de 2034

HIPOTECANTE: JOSE GALLARDO VERA

AUTORIZANTE: DON JESÚS ALFREDO FERNÁNDEZ-REYES LUIS POBLACIÓN: SALOU

NºPROTOCOLO: 907 DE FECHA: 30/12/14

INSCRIPCION: 8ª TOMO: 2.461 LIBRO: 1.123 FOLIO: 172 FECHA: 29/01/15

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 29/01/2015.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 8.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 8 TOMO: 2.461 LIBRO: 1.123 FOLIO: 172 FECHA: 29/01/2015

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o

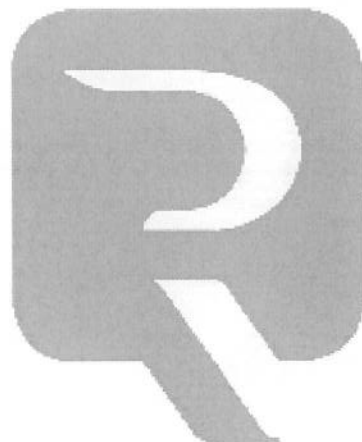
<http://www.registadores.org>

gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 4

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

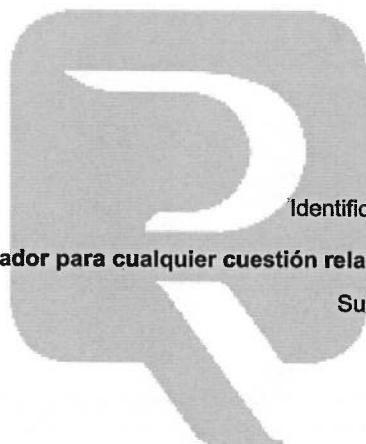
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F24FF85N4

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: TERRENYS PMU-01

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 28 de Septiembre de 2021

Finca: 12135

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000095779)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: CASA destinada a vivienda, tipo "bungalow", sita en Salou, señalada con el número uno en la Urbanización "El Greco", con su fachada principal a la calle Carles Roig número veinticinco.= La superficie del terreno es de ciento cincuenta y ocho metros, noventa y cinco decímetros cuadrados, aproximadamente.= Consta de dos plantas, una en bajo, compuesta de comedor-estar, un dormitorio, cocina y cuarto de aseo; y otra, en alto, que se compone de cuatro dormitorios y un cuarto de aseo.= La superficie útil edificada por planta es de cuarenta metros, veintitrés decímetros cuadrados, aproximadamente.= Como zona ajardinada tiene, en propiedad, en su parte delantera y lateral derecha, una porción de terreno que ocupa una superficie aproximada de cincuenta metros cuadrados. Linda: frente, en línea de trece metros, cuarenta centímetros, con la calle Carlos Roig; derecha entrando, en línea de doce metros, cincuenta centímetros, con un pasaje particular de la urbanización de carácter común; izquierda, en línea quebrada de dieciséis metros, diez centímetros con la casa número seis de la urbanización; y espalda, en línea de doce metros, en la casa número dos de la repetida urbanización.=

En relación a la vivienda que constituye esta finca se ha acreditado que dispone de CEDULA DE HABITABILIDAD número CHT00838213001, con un plazo de vigencia de quince años contados a partir del 27 de Noviembre de 2.013.=

Referencia catastral: 2591307CF4429A0001FM. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

JOSE GALLARDO VERA, con N.I.F. número 39.879.839-R, mayor de edad, soltero, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: DON JOSÉ RODRÍGUEZ CALVO POBLACIÓN: CAMBRILS

NºPROTOCOLO: 1.297 DE FECHA: 13/12/13

INSCRIPCION: 4º TOMO: 1.882 LIBRO: 795 FOLIO: 69 FECHA: 20/01/14

CARGAS

La registral de este número procede, por división, de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal. Por ello, está afecta a las NORMAS que regulan la comunidad de propietarios.

- AFECCIÓN: LIQUIDADADA EN SUCESIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. 28/11/2013.

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 3.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 3 TOMO: 1.882 LIBRO: 795 FOLIO: 68 FECHA: 28/11/2013

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 20/01/2014.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 4.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 4 TOMO: 1.882 LIBRO: 795 FOLIO: 69 FECHA: 20/01/2014

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 3

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tfnº: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

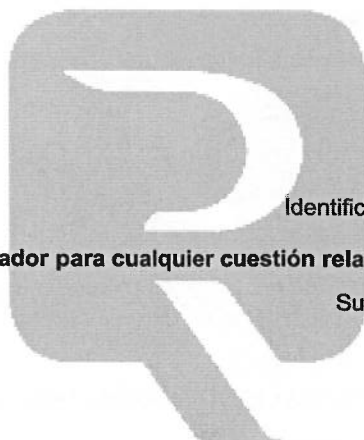
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F24FM46F9

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:TERRENYS PMU-01

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 28 de Septiembre de 2021

Finca: 8627

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000062757)

DATOS DE LA FINCA

URBANA.- Apartamento o vivienda ubicada en la planta baja, de la casa tipo "Chalet-bungalow", al sitio de Torrebella, en término municipal de Salou, calle Carles Roig, número veintiuno, pero que en la urbanización de la que forma parte tiene asignado el número diecinueve, su forma es de polígono irregular. Linda: por su frente o Sur, en línea aproximada de siete metros, con la calle Carlos Roig y la parte de jardín delantero asignado al piso alto; derecha entrando o Este, con el jardín que rodea al edificio por su frente y por su lateral derecho que corresponde al piso alto y, también, con el chalet número trece de la misma urbanización en la parte del patio colocado a la salida de la cocina; izquierda u Oeste, con un pasaje particular; y espalda o norte, en línea de trece metros, veinticinco centímetros, con el chalet número veinte de la urbanización; y por arriba, con la planta alta o piso primero. La parte edificada consta de comedor-estar, con acceso directo desde el exterior; dos dormitorios; cuarto de aseo con ducha y cocina con todas sus instalaciones y salida al patio colocado en el lateral de la derecha entrando. Tiene un porche delante de la entrada principal. Su fachada está orientada al sur y mide siete metros por este lado y otros tantos por su espalda; sus laterales de la derecha y de la izquierda entrando miden seis metros, sesenta y dos centímetros, incluido el grueso de los muros. La total superficie edificada, es de cuarenta y seis metros, treinta y cuatro decímetros cuadrados. Esta vivienda tiene asignadas unas porciones de terreno que se destinan a jardines, patios y desahogos. Una de ellas colocada en la parte delantera y en el lateral de la izquierda entrando, bien entendido que en la parte delantera o fachada mide siete metros de largo, aproximadamente y su anchura aproximada es de seis metros, y el del lateral izquierdo mide un metro, setenta y dos centímetros, cincuenta milímetros de ancho; en el lateral derecho entrando al edificio y a continuación del punto de arranque de la escalera que conduce al piso alto, tiene pequeño patio, con el lavadero, al que se sale desde la cocina. La franja de terreno colocada a la izquierda entrando del edificio, que forma parte del pasaje particular, será uno de los elementos comunes. De acuerdo con la Ley se le asigna un coeficiente del cincuenta por ciento.

Referencia catastral: 2591320CF4429B0001IO. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

CARMEN BERENGUER ROS, con N.I.F. número 15.119.970-T, mayor de edad, casada casados bajo el régimen de consorcio conyugal, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca, en virtud de la escritura de Prelegado.

AUTORIZANTE: DON JUAN CARLOS GALLARDO ARAGÓN POBLACIÓN: ZARAGOZA

NºPROTOCOLO: 1.795 DE FECHA: 02/07/08

INSCRIPCIÓN: 2ª TOMO: 2.342 LIBRO: 1.042 FOLIO: 200 FECHA: 20/08/08

MARIA DOLORES BERENGUER ROS, con N.I.F. número 17.805.316-G, mayor de edad, casada casados bajo el régimen de consorcio conyugal, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de esta finca, en virtud de la escritura de Prelegado.

AUTORIZANTE: DON JUAN CARLOS GALLARDO ARAGÓN POBLACIÓN: ZARAGOZA

NºPROTOCOLO: 1.795 DE FECHA: 02/07/08

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

INSCRIPCIÓN: 2ª TOMO: 2.342 LIBRO: 1.042 FOLIO: 200 FECHA: 20/08/08

ARGENTINA BERENGUER ROS, con N.I.F. número 17.783.174-B, mayor de edad, viuda, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de esta finca, en virtud de la escritura de Prelegado.

AUTORIZANTE: DON JUAN CARLOS GALLARDO ARAGÓN POBLACIÓN: ZARAGOZA

NºPROTOCOLO: 1.795 DE FECHA: 02/07/08

INSCRIPCIÓN: 2ª TOMO: 2.342 LIBRO: 1.042 FOLIO: 200 FECHA: 20/08/08

CARGAS

La registral de este número procede, por división, de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal. Por ello, está afecta a las NORMAS que regulan la comunidad de propietarios.

- AFECCIÓN: LIQUIDADADA EN SUCESIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. 20/08/2008.

Según la nota número 1 al margen de la insc/annot: 2.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 2 TOMO: 2.342 LIBRO: 1.042 FOLIO: 200 FECHA: 20/08/2008

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

<http://www.registadores.org>

Pág. 3

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 4

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

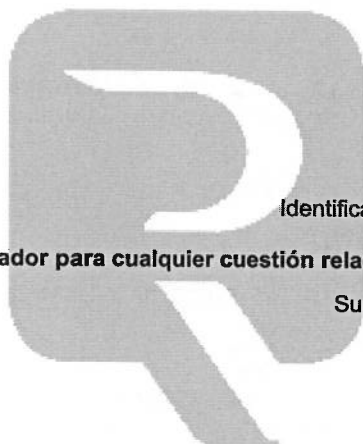
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F24FM56Q8

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: TERRENYS PMU-01

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 28 de Septiembre de 2021

Finca: 8629

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000062764)

DATOS DE LA FINCA

APARTAMENTO O VIVIENDA ubicado en la planta segunda o piso primero de la casa tipo "chalet-bungalow", sito en Torrevella, Salou, aún sin número de orden, pero que en la urbanización de la que forma parte, tiene asignado el número diecinueve.= La parte destinada a vivienda ocupa una superficie de cuarenta y seis metros, treinta y cuatro decímetros cuadrados.= La terraza mide dieciséis metros, veinte decímetros cuadrados.= Esta vivienda tiene asignada una porción de terreno que se destina a jardín y desahogo y está colocada al nivel de la planta baja o inferior.la escalera exterior. La indicada porción de terreno esta perfectamente deslindada con un pequeño muro de manipostería. = LINDA: frente o fachada, en cuanto al jardín o patio, con la calle Carlos Roig y en cuanto a la vivienda propiamente dicha, con las proyecciones verticales del jardín que se acaba de indicar y con el que corresponde al de la planta baja; izquierda, entrando, con proyección vertical de la zona ajardinada o de desahogo colocada a lo largo del lateral izquierdo entrando al edificio, que pertenece a la vivienda de la planta baja y está inmediata al pasaje particular; derecha, proyección vertical del patio o jardín colocado a lo largo de la derecha entrando al edificio que pertenece a esta vivienda y también con la proyección vertical del pequeño patio colocado a la salida de la cocina y que pertenece a la vivienda de la planta baja y a su vez, el repetido jardín o patio linda con la parte posterior o espalda del chalet número trece de la urbanización; espalda con el vuelo del chalet número veinte de la urbanización y por debajo con la vivienda de la planta baja del mismo edificio.= Esta vivienda es totalmente = Tiene una cuota de cincuenta enteros por ciento.=

Referencia catastral: NO CONSTA. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

ANA MARIA ROS BERENGUER, casada , en régimen de gananciales, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de tres octavas partes de esta finca, en virtud de la escritura de Herencia.

AUTORIZANTE: JOSE LUIS MIGUEL FERNANDEZ POBLACIÓN: ZARAGOZA

ESCRITURA DE FECHA: 02/05/88

INSCRIPCION: 2ª TOMO: 1.683 LIBRO: 595 FOLIO: 89 FECHA: 29/05/92

MARIA LUISA ROS BERENGUER, casada , titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de tres octavas partes de esta finca, en virtud de la escritura de Herencia.

AUTORIZANTE: JOSE LUIS MIGUEL FERNANDEZ POBLACIÓN: ZARAGOZA

ESCRITURA DE FECHA: 02/05/88

INSCRIPCION: 2ª TOMO: 1.683 LIBRO: 595 FOLIO: 89 FECHA: 29/05/92

MARIA LUISA ROS BERENGUER, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de una octava parte indivisa de esta finca, en virtud de la escritura de Permuta.

AUTORIZANTE: JOSE LUIS MIGUEL FERNANDEZ POBLACIÓN: ZARAGOZA

ESCRITURA DE FECHA: 24/05/89

INSCRIPCION: 3ª TOMO: 1.683 LIBRO: 595 FOLIO: 89 FECHA: 29/05/92

Los cónyuges **ROS BERENGUER ANA MARIA** y **JESUS LUIS MONTULL CASTILLO**, casados en régimen de gananciales, titulares con **CARACTER GANANCIAL**, del pleno dominio de una octava parte indivisa de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: MIGUEL FERNANDEZ, JOSE LUIS POBLACIÓN: ZARAGOZA

NºPROTOCOLO: 2.143 DE FECHA: 27/05/97

INSCRIPCION: 4ª TOMO: 1.683 LIBRO: 595 FOLIO: 90 FECHA: 12/03/98

CARGAS

La registral de este número procede, por división, de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal. Por ello, está afecta a las **NORMAS** que regulan la comunidad de propietarios.

- **AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.**

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 12/03/1998.

Según la nota número 1 al margen de la insc/annot: 4.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 4 TOMO: 1.683 LIBRO: 595 FOLIO: 90 FECHA: 12/03/1998

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

<http://www.registadores.org>

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 4

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

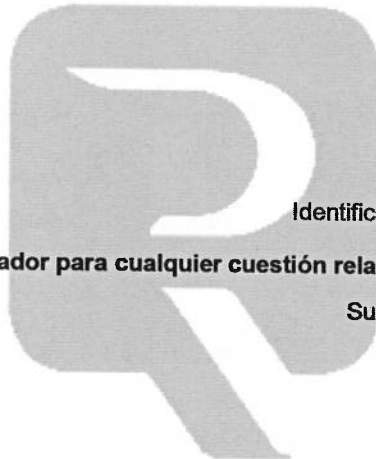
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F24TM89N7

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:TERRENYS PMU-01

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 5 de Octubre de 2021

Finca: 6784

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000046627)

DATOS DE LA FINCA

URBANA:- CASA destinada a Vivienda, del tipo chalet-bungalow, de dos plantas, al sitio Torrebella, Barrio Marítimo de Salou, detrás de la estación del ferrocarril de Barcelona a Valencia, término de Salou, aún sin número de orden, pero que en la urbanización de la que forma parte tiene asignado el número TRECE.- Tiene forma de polígono regular y ocupa una total superficie edificada de cuarenta y seis metros, treinta y cuatro decímetros cuadrados, por planta.- Linda: Por su frente o Sur, en línea de trece metros, veinticinco centímetros, con la calle Carlos Roig; derecha entrando o Este, en línea de trece metros, con un pasaje particular; izquierda u Oeste, en igual longitud, con el jardín o patio colocado en el lateral del chalet o bungalow número Diecinueve de la Urbanización, del que queda separado por una estrecha franja de zona verde, hoy un murete; y espalda o Norte, en línea de trece metros, veinticinco centímetros, con el chalet número catorce de la urbanización.- En la planta baja están ubicados un comedor-estar, con acceso directo desde el exterior; dos habitaciones; cuarto de aseo, con ducha; y cocina con todas sus instalaciones y salida al patio lateral de la izquierda.- Tiene un porche delante de la entrada principal.- Y en la planta alta existen una terraza sobre el indicado porche, cuatro dormitorios y un cuarto de aseo.- Tiene su fachada orientada al Sur, y mide siete metros por este lado y otros tantos por su espalda; sus laterales de la derecha y de la izquierda entrando miden seis metros, sesenta y dos centímetros, incluido el grueso de los muros.- La total superficie del solar sobre la que se asienta la edificación es de ciento setenta y dos metros, veinticinco decímetros cuadrados, destinándose el resto de lo no ocupado por dicha edificación, que es igual a ciento veinticinco metros, noventa y un decímetros cuadrados, parte, a jardín que rodea la casa por la izquierda entrando y por su frente, cuya anchura es de tres metros por el lateral y la profundidad del colocado en la parte delantera es de seis metros, treinta y ocho centímetros, aproximadamente; y, parte, a una franja de terreno que mide un metro, setenta y cinco centímetros de ancho, colocada a lo largo de la derecha entrando a la finca, que ha de servirle como desahogo; y el resto de igual longitud, pero con una anchura de un metro, cincuenta centímetros, forma parte integrante de un pasaje particular. La pared común con la vivienda inmediata, por su espalda, es medianera y también el murete citado.=

Referencia catastral: 2591331CF4429B0001AO. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

MANUELA DIESTRO GUIADO, con N.I.F. número 08.623.802-K, casada en régimen de separación de bienes, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: ANDRES RODENAS BLESA POBLACIÓN: SALOU

ESCRITURA DE FECHA: 19/02/83

INSCRIPCION: 7ª TOMO: 1.516 LIBRO: 437 FOLIO: 48 FECHA: 31/05/83

MANUELA DIESTRO GUIADO, con N.I.F. número 08.623.802-K, viuda, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca, en virtud de la escritura de Herencia.

AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA POBLACIÓN: SALOU

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

Nº PROTOCOLO: 2.680 DE FECHA: 15/11/07

INSCRIPCIÓN: 10ª TOMO: 2.048 LIBRO: 897 FOLIO: 104 FECHA: 05/12/07

CARGAS

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 12/01/2005.

Según la nota número 1 al margen de la insc/ anot: Ñ.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ ANOT: Ñ TOMO: 2.048 LIBRO: 897 FOLIO: 104 FECHA: 12/01/2005

- AFECCIÓN: LIQUIDADADA EN SUCESIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. 05/12/2007.

Según la nota número 1 al margen de la insc/ anot: 10.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ ANOT: 10 TOMO: 2.048 LIBRO: 897 FOLIO: 104 FECHA: 05/12/2007

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

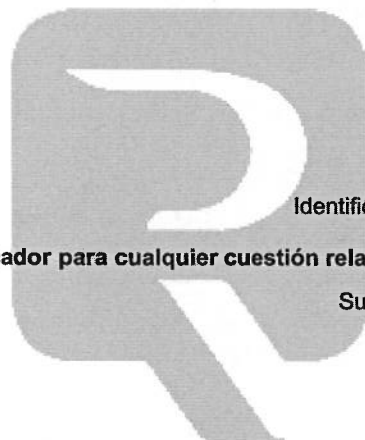
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F24FF86T7

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:TERRENYS PMU-01

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 28 de Septiembre de 2021

Finca: 6812

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000046788)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: Parcela o solar en el sitio Torrebella de Salou, hoy calle Carles Roig, número diecinueve, en cuyo interior existe construida una EDIFICACIÓN destinada a vivienda, señalada con el número diecinueve de la calle Caries Roig de Salou, compuesta de planta baja y piso. La planta baja tiene acceso desde el jardín, y está distribuida en porche de entrada, salón-comedor, dos dormitorios, aseo, cocina y distribuidor. Tiene una superficie construida de cincuenta metros, cuarenta y un decímetros cuadrados, y útil de cuarenta y dos metros, cincuenta y siete decímetros cuadrados; la planta primera, tiene su acceso por una escalera exterior, que arranca del jardín y se desarrolla por la fachada oeste o izquierda de la construcción, y a través de un balcón de catorce metros, treinta y cinco decímetros cuadrados, y está distribuida en salón-comedor, dos dormitorios, aseo, distribuidor, cocina, y terraza contigua a ésta de cinco metros, veinticinco decímetros cuadrados. Tiene una superficie construida de cincuenta metros, cuarenta y un decímetros cuadrados, y útil de cuarenta y dos metros, cincuenta y siete decímetros cuadrados. La superficie ocupada por la edificación es de cincuenta metros, cuarenta y un decímetros cuadrados. Dicha edificación, se ubica sobre una parcela de ciento ochenta y seis metros cuadrados. lliinda: por su frente o Sur, en línea de trece metros veinticinco centímetros, con al calle Caries Roig; derecha entrando o Este, en línea de trece metros con el jardín o patio colocada a la espalda del chalet o bungalows marcado con el número uno de la misma urbanización del que quedara separados por una estrecha franja de zona verde; izquierda o Oeste en igual longitud, con el resto de la finca matriz que se reserva el señor Andrés, en donde se trazada una garaje particular; y espalda o Norte en línea de trece metros veinticinco centímetros, con la finca número ocho de igual urbanización.=

En relación a la vivienda que constituye esta finca se ha acreditado que dispone de CÉDULA DE HABITABILIDAD número CHT00921713001, con un plazo de vigencia de quince años contados a partir del 10/01/2014.=

Referencia catastral: 2591332CF4429B0001BO. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

EDWARS PIERS TAYLOR, con N.I.E. número X8939761Y, mayor de edad, soltero, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: DON JESÚS ALFREDO FERNÁNDEZ-REYES LUIS POBLACIÓN: SALOU

NºPROTOCOLO: 391 DE FECHA: 27/07/20

INSCRIPCION: 5ª TOMO: 2.505 LIBRO: 1.167 FOLIO: 127 FECHA: 17/08/20

LESLEY ROBINA MOYES, con N.I.E. número X3106124C, mayor de edad, soltera, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: DON JESÚS ALFREDO FERNÁNDEZ-REYES LUIS POBLACIÓN: SALOU

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

NºPROTOCOLO: 391 DE FECHA: 27/07/20

INSCRIPCION: 5ª TOMO: 2.505 LIBRO: 1.167 FOLIO: 127 FECHA: 17/08/20

Declarada la obra nueva mediante escritura otorgada en Barcelona, ante el Notario Don Fernando Maiz Cal con protocolo 40, el día 15 de Enero de 2020, según la Inscripción 4ª, de fecha 12 de Febrero de 2020, al Folio 127, del Libro 1167, Tomo 2505 del Archivo.

CARGAS

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 12/02/2020.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 4.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 4 TOMO: 2.505 LIBRO: 1.167 FOLIO: 127 FECHA: 12/02/2020

-Notificación

Practicada la notificación al Ayuntamiento de Salou de la inscripción de ampliación de obra nueva, en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 4-b) del artículo 28 del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.= Salou, a 12 de febrero de 2.020.

Inscripción 4ª, de fecha 12 de Febrero de 2020, al folio 127, del Libro 1167 del término municipal de , Tomo 2505 del Archivo, y en virtud de la escritura de Ampliacion Obr otorgada en Barcelona, ante Don FERNANDO MAIZ CAL, con número de protocolo 40, el 15 de Enero de 2020.

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 17/08/2020.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 5.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 5 TOMO: 2.505 LIBRO: 1.167 FOLIO: 127 FECHA: 17/08/2020

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO DE SABADELL SA

PARTICIPACION: TOTALIDAD

CAPITAL PRINCIPAL: 80.000 EUROS

VALOR DE SUBASTA: 184.515,96 EUROS

<http://www.registadores.org>

Pág. 3

VALOR DE TASACION: 184.515,96 EUROS

RESPONDIENDO POR: 80.000 EUROS

PLAZO AMORTIZACION: 240 meses DESDE: 31 de Diciembre de 2020 VENCIMIENTO: 30 de Noviembre de 2040

HIPOTECANTES:

EDWARS PIERS TAYLOR

LESLEY ROBINA MOYES

AUTORIZANTE: DON JESÚS ALFREDO FERNÁNDEZ-REYES LUIS POBLACIÓN: SALOU

NºPROTOCOLO: 679 DE FECHA: 05/11/20

INSCRIPCION: 6ª TOMO: 2.505 LIBRO: 1.167 FOLIO: 127 FECHA: 11/12/20

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 11/12/2020.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 6.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 6 TOMO: 2.505 LIBRO: 1.167 FOLIO: 127 FECHA: 11/12/2020

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 29/12/2020.

Según la nota número 4 al margen de la insc/anot: 5.

NOTA NÚMERO: 4 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 5 TOMO: 2.505 LIBRO: 1.167 FOLIO: 127 FECHA: 29/12/2020

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o

<http://www.registadores.org>

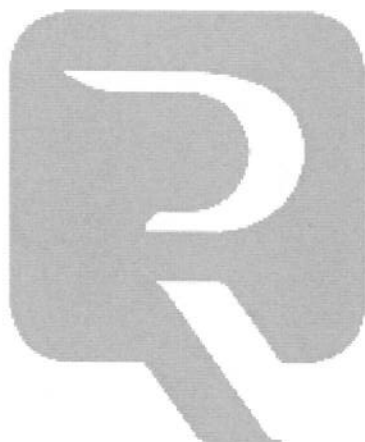
Pág. 4

gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

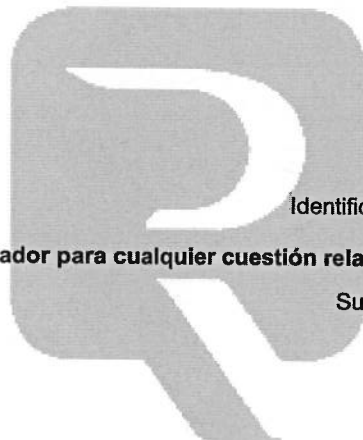
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F24FF87P4

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:TERRENYS PMU-01

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 28 de Septiembre de 2021

Finca: 6798

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000046665)

DATOS DE LA FINCA

URBANA.- PORCION DE TERRENO en Salou, calle Carles Roig número dieciocho.- Tiene la forma de polígono regular y ocupa una total superficie de ciento sesenta y cinco metros cuadrados.- En su interior se ubica una CASA destinada a vivienda, del tipo "Chalet-Bungalow", de una sola planta.- Consta de comedor-estar, con acceso directo desde el exterior, dos dormitorios, cuarto de aseo con ducha y cocina con todas sus instalaciones y salida al patio lateral de la izquierda.- Tiene su fachada orientada al Sur y tiene una total superficie construida –según Registro- de cuarenta y seis metros, treinta y cuatro decímetros cuadrados.- El resto de la superficie del solar está destinado a jardín, que rodea la casa por todos sus lados, excepto por la espalda, por donde linda con la casa número tres de la calle Guillem Claramunt, cuya pared común es medianera.- La zona de jardín de referencia tiene una anchura de tres metros por sus laterales de la derecha e izquierda, entrando; en cambio, su anchura por el frente o fachada es de seis metros treinta y ocho centímetros aproximadamente.- Linda: por su frente o Sur, con la calle Carles Roig, por donde tiene su entrada; por la derecha, entrando, o Este, con la calle Guillem Claramunt; por la izquierda u Oeste, con finca número 19 de la calle Carles Roig de Doña Lourdes Estaper Planas; y espalda o Norte, con finca número 3 de la calle Guillem Claramunt de Doña Magdalena Salvado Valmaña.=

Referencia catastral: 2591343CF4429B0001MO. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

ERNEST MORALES FRONT, con N.I.F. número 40.919.232-R, mayor de edad, casado en régimen de separación de bienes, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: DON MANUEL ANGEL MARTÍNEZ GARCÍA POBLACIÓN: BARCELONA

NºPROTOCOLO: 1.533 DE FECHA: 15/10/12

INSCRIPCION: 4ª TOMO: 2.434 LIBRO: 1.096 FOLIO: 108 FECHA: 20/12/12

MARIA MAGDALENA TONDA SALGADO, con N.I.F. número 40.926.183-Y, mayor de edad, casada en régimen de separación de bienes, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: DON MANUEL ANGEL MARTÍNEZ GARCÍA POBLACIÓN: BARCELONA

NºPROTOCOLO: 1.533 DE FECHA: 15/10/12

INSCRIPCION: 4ª TOMO: 2.434 LIBRO: 1.096 FOLIO: 108 FECHA: 20/12/12

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

CARGAS

- AFECCIÓN: NO SUJETA A TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 01/02/2012.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: A.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: A TOMO: 2.434 LIBRO: 1.096 FOLIO: 108 FECHA: 01/02/2012

- AFECCIÓN: NO SUJETA A TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 17/08/2012.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: B.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: B TOMO: 2.434 LIBRO: 1.096 FOLIO: 108 FECHA: 17/08/2012

- AFECCIÓN: LIQUIDADADA EN SUCESIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. 19/12/2012.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 3.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 3 TOMO: 2.434 LIBRO: 1.096 FOLIO: 108 FECHA: 19/12/2012

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 20/12/2012.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 4.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 4 TOMO: 2.434 LIBRO: 1.096 FOLIO: 108 FECHA: 20/12/2012

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

<http://www.registadores.org>

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 4

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

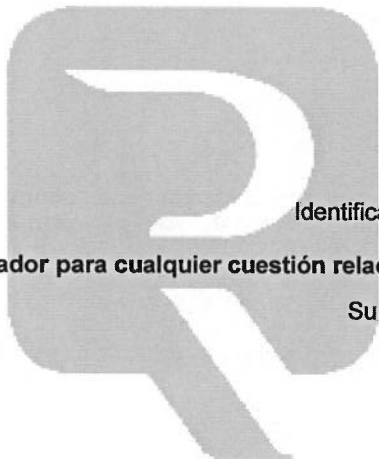
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F18HT94H4

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:PMU VIA DEL TREN

Salou a 4 de Diciembre de 2020

Finca: 4727

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000030312)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: PORCION DE TERRENO en término de Salou, partida "Torrevella", "Barenys" y "Formiguera", hoy Plaza de la Provincia, número once.- Tiene una superficie de ciento noventa y un metros, treinta y cuatro decímetros cuadrados.- Sobre la misma, ocupando una superficie de sesenta metros cuadrados, se halla construido un EDIFICIO de planta baja, compuesto de porche, cocina, aseo y tres dormitorios.- Linda, tomando como frente la calle de su situación: derecha entrando, con calle Guillem Claramunt; izquierda, con inmueble sito en el número diez de policía de la plaza de la Provincia, catastrado a nombre de Francisco Javier Bertrán Serra; fondo, con inmueble sito en el número doce de policía de la calle Muntanya, catastrado a nombre de Administrador de Infraestructuras Ferroviarias; y frente, Plaza de la Provincia.=

Referencia catastral: 2591101CF4429B0001ZO. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

MARIA DOLORES FUGUET BORJA, con N.I.F. número 39.809.014-Q, mayor de edad, casada en régimen de separación de bienes, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Herencia.

AUTORIZANTE: DON JOAQUÍN OCHOA DE OLZA VIDAL POBLACIÓN: REUS

NºPROTOCOLO: 637 DE FECHA: 23/03/15

INSCRIPCION: 4ª TOMO: 2.463 LIBRO: 1.125 FOLIO: 96 FECHA: 28/04/15

CARGAS

- AFECCIÓN: LIQUIDADADA EN SUCESIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. 28/04/2015.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 4.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 4 TOMO: 2.463 LIBRO: 1.125 FOLIO: 96 FECHA: 28/04/2015

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

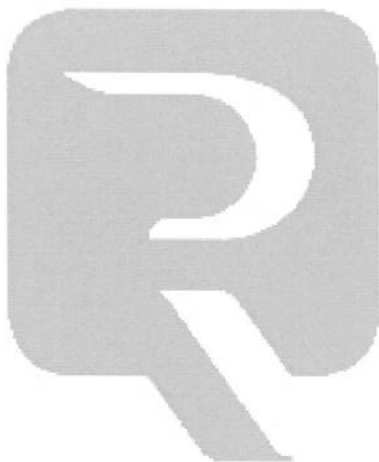
ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 3

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

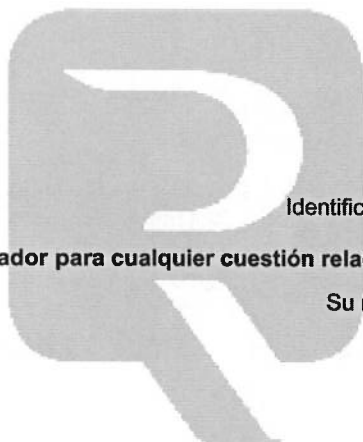
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F19FP15H0

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: finques ADIF PMU-01

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 27 de Enero de 2021

Finca: 62812

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000856745)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: PARCELA DE TERRENO sita en el término municipal de Salou, con frente a la calle Muntanya, de forma alargada sensiblemente rectangular, ubicada en la Estación de FF.CC. de Salou y frente a los puntos kilométricos 262/955 u 263/955 de la línea férrea de Valencia a Tarragona, comprendiendo el edificio de viajeros frente al punto kilométrico 263/574.- Tiene una superficie de diecinueve mil novecientos treinta y cuatro metros, ochenta decímetros cuadrados.- Linda: Norte, parte en una franja de seiscientos cincuenta metros, con calle Carles Roig, parte con Passeig de l'Estació, parte con la Plaça del Carrilet, parte, en una franja de doscientos cincuenta metros, con calle Pont dels Estanyets, parte con Passatge Brumar, parte con calle Barcelona, parte con propiedades particulares; Sur, parte con propiedades particulares, parte con fincas registrales 9.892, 9.894, 9.896 y 9.900 inscritas a favor de RENFE, hoy Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, parte, en una franja de doscientos veinte metros, con propiedades particulares, parte, en una franja de doscientos noventa metros, con finca registral 3.242, inscrita a favor de RENFE, hoy Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, parte con calle de Barcelona, parte, en una franja de ciento setenta y nueve metros, con propiedades particulares; Este, línea férrea de Valencia a Tarragona; y Oeste, línea férrea de Valencia a Tarragona.=

Referencia catastral: 2891913CF4429B0001UR. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS, con C.I.F. número Q2801660H, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca Inmatriculacion.

NºPROTOCOLO: DE FECHA: 27/04/05

INSCRIPCION: 1ª TOMO: 2.200 LIBRO: 968 FOLIO: 219 FECHA: 30/05/05

CARGAS

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 30/05/2005.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 1.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 1 TOMO: 2.200 LIBRO: 968 FOLIO: 219 FECHA: 30/05/2005

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

- LIMITACIONES DEL 207 DE LA L.H.

Se ha practicado la inmatriculación de la finca al amparo de lo dispuesto en el art. 206 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de tercero durante dos años fecha, según previene el art. 207.

Inscripción 1ª, de fecha 30 de Mayo de 2005, al folio 219, del Libro 968 del término municipal de , Tomo 2200 del Archivo, por Inmatriculacio de fecha 27 de Abril de 2005.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

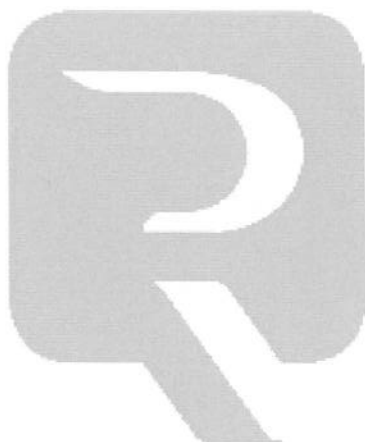
ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 3

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

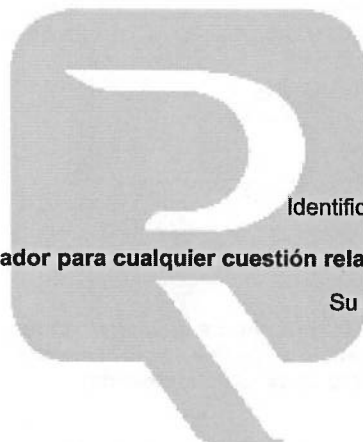
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F19FP14Q1

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: finques ADIF PMU-01

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 27 de Enero de 2021

Finca: 3242

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000020818)

DATOS DE LA FINCA

PARCELA DE TERRENO sita en el término municipal de Salou, partida "Pesa de la Torre Vella" y "Bassa d'en Borrás".- La parcela está compuesta de dos trapecios y un triángulo, que miden siete mil ochocientos quince metros cuadrados, cuarenta y dos centímetros, en esta forma: cuatro mil seiscientos noventa y tres metros cuadrados sesenta centímetros de terreno edificable; y tres mil ciento veintiún metros cuadrados ochenta y dos centímetros de tierra de cultivo.-Linda: por el Norte, con la vía férrea; al Sur, con tierras de donde procede, de doña Concepción Macaya y don Arturo de Alba; por el Oeste, con tierras de Pablo Figuerola Bonet; y por el Este, con la carretera de Reus a Salou.=

Referencia catastral: 2891913CF4429B0001UR. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

RED NACIONAL FERROCARRILES ESPAÑOLES, con C.I.F. número Q2801660H, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca Transferencias.

ESCRITURA DE FECHA: 19/04/01

INSCRIPCION: 2ª TOMO: 2.000 LIBRO: 872 FOLIO: 76 FECHA: 09/05/01

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

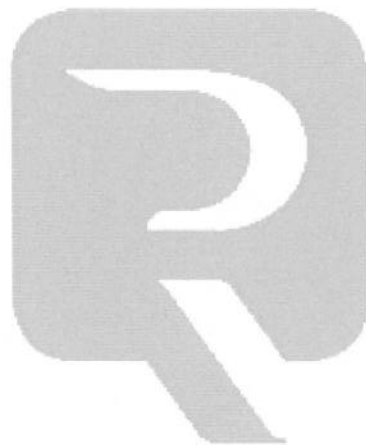
- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso <http://www.registadores.org>

expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 3

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

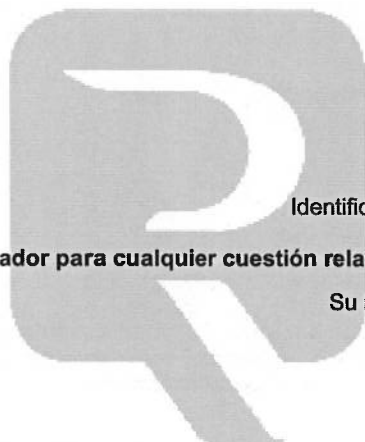
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F19FP12Z6

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: finques ADIF PMU-01

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 27 de Enero de 2021

Finca: 9900

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000074729)

DATOS DE LA FINCA

RUSTICA: Porcion de terreno sita en termino Salou, partida SAnguli.- Cabida: Cincuenta y nueve metros veintidos decimetros cuadrados.- Linda; al Norte en linea de nueve metros y cincuenta centimetros en RENFE, al Sur, en lina de nueve metros y cincuenta centimetros, con resto de finca que se segrego, al OEste en lina de nueve metros y treinta centimetros con Ramon Herrera, y al OEste en linea de cinco metros con Luis Martorell.

Referencia catastral: NO CONSTA. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

RED NACIONAL FERROCARRILES ESPAÑÓLES, con C.I.F. número Q2801660H, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: AUGUSTO GOMEZ MARTINHO FAERNA **POBLACIÓN:** TARRAGONA

ESCRITURA DE FECHA: 14/06/66

INSCRIPCION: 1ª TOMO: 738 LIBRO: 160 FOLIO: 215 **FECHA:** 03/08/66

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso <http://www.registradores.org>

expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 3

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

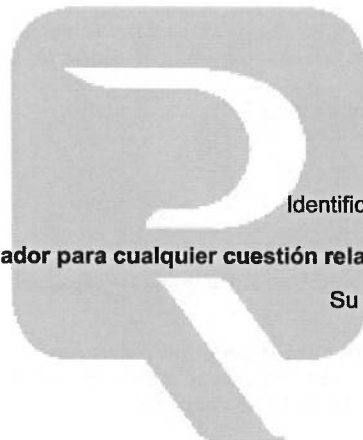
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F19FP12M2

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: finques ADIF PMU-01

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 27 de Enero de 2021

Finca: 9892

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000074668)

DATOS DE LA FINCA

RUSTICA: Porción de terreno sita en termino de Salou, partida " SAanguli".- Cabida: sesenta y seis metros, cuarente y cuatro decímetros cuadrados.- Linda: al Norte en línea de trece metros y setenta centímetros con RENFE, al Sur, en línea de trece metros y setenta centímetros, con resto de finca de que se segrega, al Este, en línea a cinco metros con Jose Rebot, y al Oeste en línea de cuatro metros y setenta centímetros, con calle número uno.-

Referencia catastral: NO CONSTA. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

RED NACIONAL FERROCARRILES ESPAÑOLES, con C.I.F. número Q2801660H, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: AUGUSTO GOMEZ MARTINHO FAERNA **POBLACIÓN:** TARRAGONA

ESCRITURA DE FECHA: 25/05/66

INSCRIPCIÓN: 1ª TOMO: 738 LIBRO: 160 FOLIO: 207 FECHA: 02/08/66

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a <http://www.registadores.org>

ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 3

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

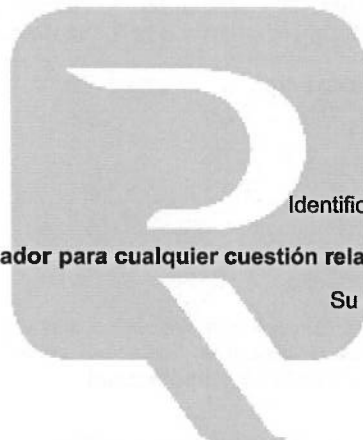
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F19FP11Q1

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: finques ADIF PMU-01

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 27 de Enero de 2021

Finca: 9896

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000074699)

DATOS DE LA FINCA

RUSTICA: Porción de terreno sita en termino Salou, partida SAnguli.- Cabida: treinta y ocho metros un decímetros cuadrados. Linda: al Norte, su línea de cinco metros y setente centímetros con RENFE , al SUR, con resto de finca que se se segraga, al ESTe, en línea de cuatro metros y cincuenta centímetros, con Francisco Grau Plá, y al OEste en línea de dos metros con PEDro Jornet.-

Referencia catastral: NO CONSTA. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

RED NACIONAL FERROCARRILES ESPAÑOLES, con C.I.F. número Q2801660H, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: AUGUSTO GOMEZ MARTINHO FAERNA POBLACIÓN: TARRAGONA

ESCRITURA DE FECHA: 25/05/66

INSCRIPCION: 1ª TOMO: 738 LIBRO: 160 FOLIO: 211 FECHA: 02/08/66

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso <http://www.registadores.org>

expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 3

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

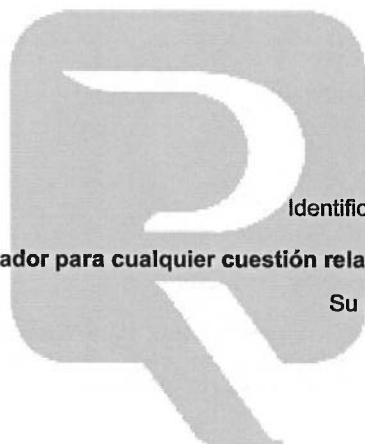
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F19FP11C0

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: finques ADIF PMU-01

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 27 de Enero de 2021

Finca: 9898

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000074712)

DATOS DE LA FINCA

RUSTICA: Porcion de terreno sita en termino Salou, partida SAnguli.- Cabida: dieciocho metros cuadrados.- Linda: al Norte en lina de tres metros con RENFE, al SUr con resto de finca de que se segrega; al ESTe en línea de dos metros con Alfonso Branals,y al Norte con lina de un metro don Jose MAcanillo.-

Referencia catastral: NO CONSTA. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

RED NACIONAL FERROCARRILES ESPAÑOLEs, con C.I.F. número Q2801660H, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: AUGUSTO GOMEZ MARTINHO FAERNA **POBLACIÓN:** TARRAGONA

ESCRITURA DE FECHA: 25/05/66

INSCRIPCION: 1ª TOMO: 738 LIBRO: 160 FOLIO: 213 FECHA: 03/08/66

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso <http://www.registradores.org>

expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 3

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

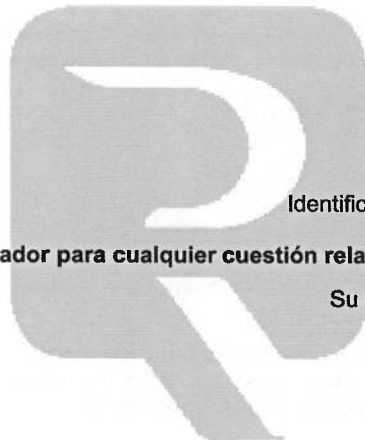
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F19FP13Q8

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: finques ADIF PMU-01

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 27 de Enero de 2021

Finca: 9894

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000074675)

DATOS DE LA FINCA

RUSTICA: Porción de terreno sita en termino de Salou, partida " Sanguli".- Cabida: ochenta y seis metros cuarenta decímetros cuadrados.- Linda: Al norte en lina de dieciseis metros con RENFE, al SUR, en línea de dieciseis metros con resto de finca a que se segrega, al ESTe, en lina de cinco metros y cincuenta centímetros con Jose GALlofre FABregat y Jose Callizo Teixido, y al OEste, en línea de cinco metros y treinta y cinco centímetros, con Jose Ribert este finca es parte que se segrega.-

Referencia catastral: NO CONSTA. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

RED NACIONAL FERROCARRILES ESPAÑOLES, con C.I.F. número Q2801660H, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: AUGUSTO GOMEZ MARTINHO FAERNA **POBLACIÓN:** TARRAGONA

ESCRITURA DE FECHA: 25/05/66

INSCRIPCION: 1ª TOMO: 738 LIBRO: 160 FOLIO: 209 **FECHA:** 02/08/66

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

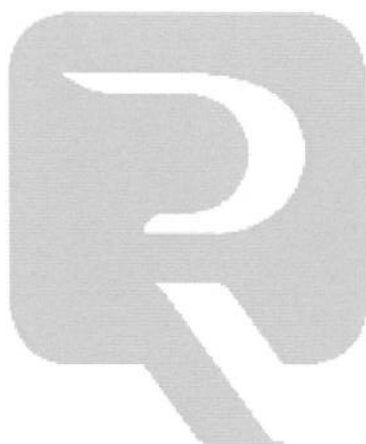
- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a <http://www.registadores.org>

ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 3

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tifno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

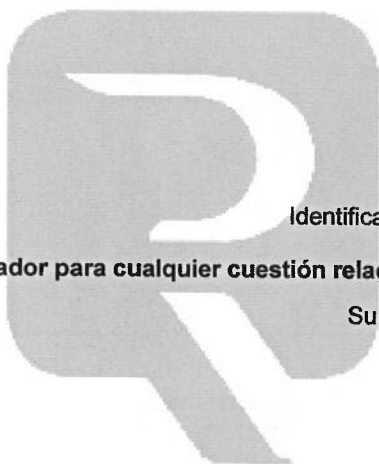
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F18MN79N3

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:PMU VIA DEL TREN

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

Salou a 10 de Diciembre de 2020

Finca: 4013

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000025769)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: Porción de terreno o solar situado en la calle Barcelona sito en Salou, partida "Perca de la Torre Vella y de la Bassa D'en Borrás". Cuyo solar se señala con la letra K en el plano aprobado por la Corporación Municipal del Barrio Jardín de SALOU. SUPERFICIE: mil ciento treinta y dos metros poco más o menos, y linda por la derecha entrando con un solar que hay edificado de Don Juan Bargallo que ostenta la letra J, por la izquierda con el solar letra L o sea con restante porción de que se segrega, por la espalda con los terrenos de la estación de la línea del Norte, y por el frente también con restante finca de que se segrega mediante una calle en proyecto.

Referencia catastral: NO CONSTA. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

AYUNTAMIENTO DE SALOU, con C.I.F. número P4318500H, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Cesión.

AUTORIZANTE: MANUEL CREHUET POBLACIÓN: TARRAGONA

ESCRITURA DE FECHA: 18/02/25

INSCRIPCIÓN: 1ª TOMO: 576 LIBRO: 110 FOLIO: 52 FECHA: 09/05/25

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

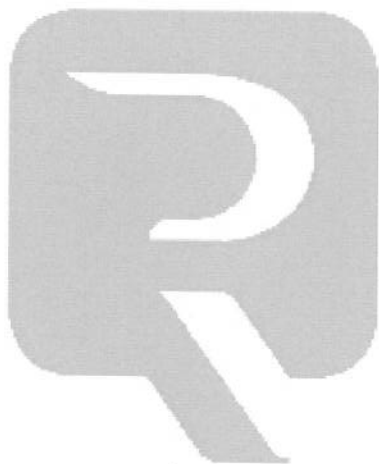
ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

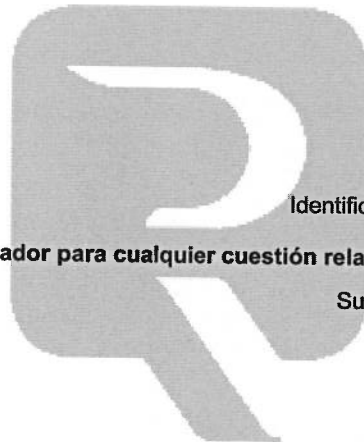
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F24FF89C6

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:TERRENYS PMU-01

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 28 de Septiembre de 2021

Finca: 5063

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000032200)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: Peça de terra-solar, situat a Salou, avui al carrer Valencia, número 24 de Salou.- Té una extensió segons Registre de cent trenta-nou metres i noranta-un decímetres quadrats, y segons medició i el certificat de l'Ajuntament, té una superfície de CENT QUARANTA-SET METRES QUADRATS, en la que existeix construït un HABITATGE UNIFAMILIAR aïllat, que es compon de planta baixa i planta pis. La planta baixa té una superfície construïda de setanta-tres metres quadrats i es distribueix en rebedor, cuina, rebost, bany, celobert, menjador, una sota-escala que fa les funcions de traster, i sala d'estar. La planta pis té també setanta-tres metres quadrats i es distribueix en quatre habitacions, bany, un vestidor, distribuïdor-passadís i terrassa. Ambdues plantes es comuniquen interiorment per una escala i és coberta de teulada arab a quatre vessants. La resta del solar es destina a zona de jardí i esbarjo i delimitada per una tanca metàlica.= Afronta: per davant, en línia de nou metres i vint-i-sis centímetres, amb el carrer de la seva situació; a l'esquerra entrant, en línia de catorze metres i trenta-cinc centímetres, amb les escoles, avui amb l'escola de música municipal; a la dreta, en línia de catorze metres i trenta-cinc centímetres, avui amb l'edifici "Albarracín"; i per darrera, en línia de deu metres i vint-i-cinc centímetres, amb la resta de finca de la que es va segregar, avui amb finca del senyor Bartolomé Royo i altres.=

URBANA: PIEZA DE TIERRA/SOLAR en Salou, calle Valencia número veinticuatro.- Tiene una extensión de ciento cuarenta y siete metros cuadrados, en la que existe construida UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR aislada, que se compone de planta baja y planta piso.- La planta baja tiene una superficie construida de setenta y tres metros cuadrados, y se distribuye en recibidor, cocina, despensa, baño, patio interior a cielo abierto, comedor, un bajo escalera que hace las funciones de trastero y sala de estar.- La planta piso tiene también setenta y tres metros cuadrados, y se distribuye en cuatro habitaciones, baño, un vestidor, distribuïdor-corredor y terraza.- Ambas plantas se comunican interiormente por una escalera y su cubierta es de tejado árabe a cuatro vertientes.- El resto del solar se destina a zona de jardín y desahogo, delimitada por una valla metálica.- Linda: por delante, en línea de nueve metros, veintiséis centímetros, con la calle de su situación; a la izquierda entrando, en línea de catorce metros, treinta y cinco decímetros con la escuela de música municipal; a la derecha, en línea de catorce metros, treinta y cinco centímetros, con edificio "Albarracín"; y por detrás, en línea de diez metros, veinticinco centímetros, con finca del Sr. Barlomé Royo y otros.=

En relación a la vivienda que constituye esta finca se ha acreditado que dispone de CÉDULA DE HABITABILIDAD número CHT 0239310001, con un plazo de vigencia de 15 años contados a partir del 21/06/2010.=

Referencia catastral: 2891902CF4429B0001GO. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

Los cónyuges SEBASTIAN-COSMIN GHERMAN CICEU, con N.I.E. número X3322339N y DANIELA-LILIANA GHERMAN CICEU, con N.I.E. número X5210245D casados en régimen matrimonial extranjero, titulares con sujeción a su régimen económico matrimonial del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa,

AUTORIZANTE: DON FRANCISCO JAVIER PAJARES SÁNCHEZ POBLACIÓN: REUS

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

Nº PROTOCOLO: 522 DE FECHA: 27/03/19

INSCRIPCIÓN: 6ª TOMO: 1.881 LIBRO: 794 FOLIO: 224 FECHA: 25/04/19

CARGAS

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 25/04/2019.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 6.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 6 TOMO: 1.881 LIBRO: 794 FOLIO: 224 FECHA: 25/04/2019

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

<http://www.registadores.org>

Pág. 3

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

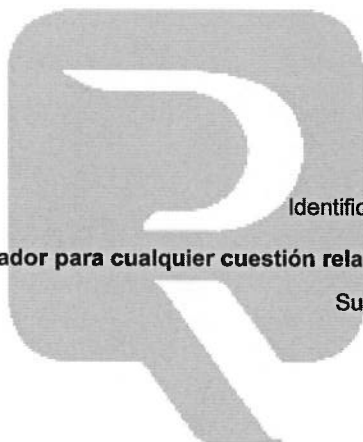
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F24FH28Z2

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:TERRENYS PMU-01

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 28 de Septiembre de 2021

Finca: 4163

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000026766)

DATOS DE LA FINCA

RUSTICA: PORCION DE TIERRA sita en el término de Salou, partida "Pessa de la Torrevella" y de la "Bassa d'en Borrás".= Extensión: 350,20 m2, o sea, 3 a, 50 ca, 20 dm.= Linda: al Norte, con el resto de finca de que se segregó; al Sur, con Pedro Llurba; al Oeste, con resto también de la finca de la que se segregó; y al Este, con la carretera llamada Avenida Alfonso XIII.=

Referencia catastral: NO CONSTA. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

AJUNTAMENT DE SALOU, con C.I.F. número P4318500H, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA POBLACIÓN: SALOU

NºPROTOCOLO: 2.352 DE FECHA: 31/07/98

INSCRIPCION: 8ª TOMO: 1.877 LIBRO: 790 FOLIO: 70 FECHA: 10/03/99

CARGAS

- **AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.**

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 10/03/1999.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 7.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 7 TOMO: 1.877 LIBRO: 790 FOLIO: 70 FECHA: 10/03/1999

- **AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.**

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 10/03/1999.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 8.

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

NOTA NUMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 8 TOMO: 1.877 LIBRO: 790 FOLIO: 70 FECHA:
10/03/1999

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

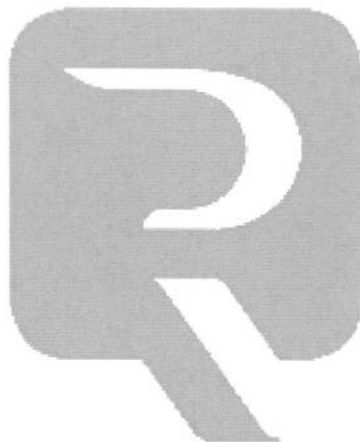
ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 3

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

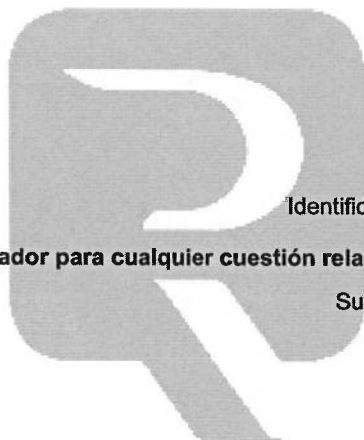
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F24FH30F8

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: TERRENYS PMU-01

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 28 de Septiembre de 2021

Finca: 3288

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000021136)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: PIEZA DE TIERRA, sobre la que hay un edificio destinado a restaurante, sita en término de Salou, partida "Pessa de la Torre Vella", hoy Passeig de l'Estació, número uno.- De superficie: cuatrocientos ochenta y cinco metros, treinta decímetros cuadrados.- Linda: al Norte, con tierras de Arturo de Alba; al Sur, con terreno de la línea férrea del Norte; al Este, con el camino antiguo de Salou; y al Oeste, con terreno de dicho Arturo e Alba.=

Referencia catastral: 2993602CF4429D0001TY. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

AJUNTAMENT DE SALOU, con C.I.F. número P4318500H, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA POBLACIÓN: SALOU

NºPROTOCOLO: 251 DE FECHA: 01/02/99

INSCRIPCION: 21ª TOMO: 1.880 LIBRO: 793 FOLIO: 37 FECHA: 22/04/99

CARGAS

- SERVIDUMBRE:

El titular no podrá abrir puertas ni ventanas en el edificio en los lindes Norte y Oeste; y el edificio deberá soportar el encargamiento de lo que se construya en el terreno de don Arturo de Alba y Macaya.

Inscripción 1ª, de fecha 1 de Enero de 1901, al folio 37, del Libro 793 del término municipal de , Tomo 1880 del Archivo, y en virtud de la escritura de Servidumbre otorgada en Reus, ante Don/Doña PEDRO RULL, el 1 de Febrero de 1901.

- AFECCIÓN: LIQUIDADADA EN SUCESIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. 01/04/1999.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 19.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 19 TOMO: 1.880 LIBRO: 793 FOLIO: 37 FECHA: 01/04/1999

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

- AFECCIÓN: LIQUIDADADA EN SUCESIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. 22/04/1999.

Según la nota número 1 al margen de la insc/annot: 20.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 20 TOMO: 1.880 LIBRO: 793 FOLIO: 37 FECHA: 22/04/1999

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 22/04/1999.

Según la nota número 1 al margen de la insc/annot: 21.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 21 TOMO: 1.880 LIBRO: 793 FOLIO: 37 FECHA: 22/04/1999

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

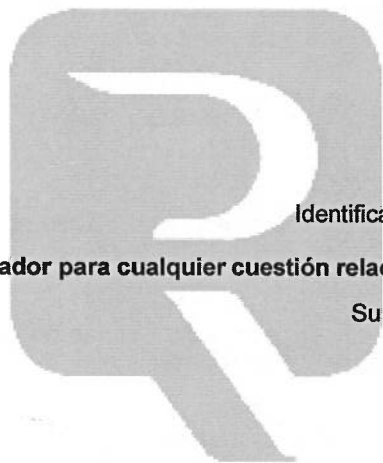
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F18HU04H6

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:PMU VIA DEL TREN

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 4 de Diciembre de 2020

Finca: 4034

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000025905)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: Finca situada al carrer Barcelona, número vint-i-dos, de superfície dos-cents trenta-tres metres quadrats i forma poligonal.- Llinda: al front, oest, en una línia de 16,23 metres, amb el carrer Barcelona; per la dreta entrant, sud, en línia corba de 20,47 metres i línia recta de 16,22 metres, amb la finca segregada; a l'esquerra, nord, en línia recta de 30,15 metres, amb el ferrocarril; i per darrera, est, en línia recta de 4,26 metres, amb la finca de referència cadastral 3192601 carrer Pont dels Estanyets número sis.=

URBANA: Finca situada en la calle Barcelona número veintidós. De superficie doscientos treinta y tres metros cuadrados y forma poligonal.- Linda: al frente, oeste, en una línea de 16.23 metros con la Calle Barcelona, por la derecha entrando, Sur, en línea curva de 20.47 metros y línea recta de 16.22 metros, con la finca segregada, a la izquierda, norte, en línea recta de 30.15 metros, con el ferrocarril, y por detrás, este, en línea recta de 4.26 metros, con la finca de referencia catastral 3192601 calle Pont del Estanyets número seis.

Referencia catastral: NO CONSTA. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

HAYDEE MARIA PAREDES TORRAS, con N.I.F. número 36.361.500-H, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de una sexta parte indivisa de esta finca, en virtud de la escritura de Herencia.

AUTORIZANTE: ANTONIO ROYAN POBLACIÓN: BARCELONA

ESCRITURA DE FECHA: 29/03/85

INSCRIPCION: 2ª TOMO: 1.741 LIBRO: 653 FOLIO: 199 FECHA: 03/02/95

MARIA ASUNCION FUSTER FORT, con N.I.F. número 36.938.600-W, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de una sexta parte indivisa de esta finca, en virtud de la escritura de Herencia.

AUTORIZANTE: ANTONIO ROYAN POBLACIÓN: BARCELONA

ESCRITURA DE FECHA: 29/03/85

INSCRIPCION: 2ª TOMO: 1.741 LIBRO: 653 FOLIO: 199 FECHA: 03/02/95

EDIFICACIONES BOET SA, con C.I.F. número A08267551, titular del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: JOSE LUIS GASCH POBLACIÓN: BARCELONA

ESCRITURA DE FECHA: 04/12/95

INSCRIPCIÓN: 4ª TOMO: 1.741 LIBRO: 653 FOLIO: 199 FECHA: 22/01/96

MARIA ROSA FUSTER FORT, con N.I.F. número 36.201.294-F, mayor de edad, viuda, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de una sexta parte indivisa de esta finca, en virtud de la escritura de Herencia.

AUTORIZANTE: JOAN CARLES OLLÉ FAVARÓ POBLACIÓN: BARCELONA

NºPROTOCOLO: 2.462 DE FECHA: 09/11/09

INSCRIPCIÓN: 5ª TOMO: 1.741 LIBRO: 653 FOLIO: 199 FECHA: 18/08/10

CARGAS

- AFECCIÓN: LIQUIDADADA EN SUCESIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. 18/08/2010.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 5.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 5 TOMO: 1.741 LIBRO: 653 FOLIO: 199 FECHA: 18/08/2010

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

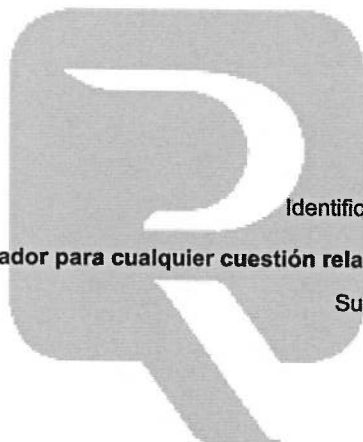
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F24FH32C4

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:TERRENYS PMU-01

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 28 de Septiembre de 2021

Finca: 66792

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43037000946330)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: Finca situada al carrer Barcelona, número veintidós. De superfície quatre-cents vuitanta-tres metres quadrats. Llínda: al front, oest, en un línia de 3,31 metres amb el carrer Barcelona; per la dreta entrant, sud, en una línia de 34,20 metres amb la finca de referència cadastral 3192610 en carrer Barcelona número vint; per l'esquerra, nord-oest, en línia corba de 20,47 metres de longitud amb finca de la qual se segrega; a l'esquerra, nord, en línia de 16,22 metres amb la finca de la qual se segrega; i per darrera, este, en una línia de 18,33 metres amb la finca de referència cadastral 3192601 en carrer Pont dels Estanyets número sis. En aquesta finca hi ha una CASA de planta baixa i pis rodejada de jardí i al fons est un cobert adossat a la tanca de la finca.=

URBANA: Finca situada en la calle Barcelona número veintidós. De superficie cuatrocientos ochenta y tres metros cuadrados. Linda: al frente oeste con una línea de 3.31 metros con la calle Barceloa, por la derecha entrando, Sud con un línea de 34.20 metros con la finca de referencia catastral 3192610 con calle Barcelona número veinte, por la izquierda norte-oeste con una línea curva de 20.47 metros de longitud con finca de la cual se segrega, a la izquierda norte con línea de 16.22 metros con la finca de la cual se segrega, y por detrás con una línea de 18.33 metros con la finca de referencia catastral 3192601 en calle Ponts dels Estanyets número seis. En esta finca hay una CASA de planta baja y piso, rodeada de jardín y al fondo este con cubierto adosado a la valle de la finca.

Referencia catastral: NO CONSTA. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

AJUNTAMENT DE SALOU, con C.I.F. número P4318500H, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud del documento administrativo, Expropiación.

AUTORIZANTE: AJUNTAMENT DE SALOU POBLACIÓ: SALOU

NºPROTOCOLO: 3.493 DE FECHA: 13/02/13

INSCRIPCION: 1ª TOMO: 2.436 LIBRO: 1.098 FOLIO: 109 FECHA: 27/02/13

CARGAS

-DERECHO DE REVERSION

S'ha inscrit el plen domini d'aquesta finca a favor de l'Ajuntament de Salou, per títol d'expropiació, subjecta al dret de reversió en favor de la senyora María Asunción Fuster Fort, la senyora Haydee Paredes Torras, la Companyia "Edificaciones Boet, S..", i la senyora María Rosa Fuster Fort, o els seus successors, per recuperar el bé o drets expropiats, enfront de tercers possibles adquirents, d'acord amb allò que disposa els articles 54 i 55 de la Llei d'Expropiació Forçosa

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

Inscripción 1ª, de fecha 27 de Febrero de 2013, al folio 109, del Libro 1098 del término municipal de , Tomo 2436 del Archivo, y en virtud del documento administrativo de Expropiación expedido en Salou, por el AJUNTAMENT DE SALOU, con número 3.493, el 13 de Febrero de 2013. .

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

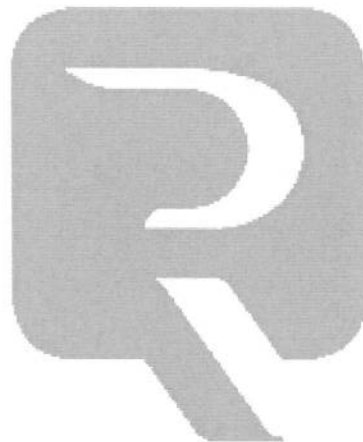
ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

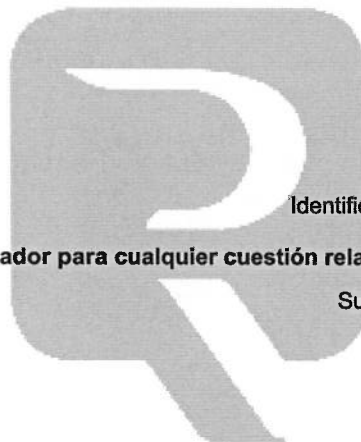
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F24FH32T3

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:TERRENYS PMU-01

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 28 de Septiembre de 2021

Finca: 35891

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000327726)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: NUMERO UNO: ALMACEN, planta baja, derecha mirando desde su frente, de la casa en Salou, C/Pont dels Estanyets número seis.- Consta de una nave sin distribuir.- Tiene una superficie construida de ciento diecinueve metros veintidós decímetros cuadrados.- Le corresponden como anejo inseparable la propiedad de los siguientes terrenos: a) el que tiene en su frente hasta la línea de la calle Carril, de superficie cincuenta y dos metros cincuenta y ocho decímetros cuadrados, y que podrá ser edificado hasta la altura del almacén de la planta baja que se describe, sin el consentimiento de la comunidad de propietarios; y b) el que existe en la parte posterior del almacén que tiene ciento veintitrés metros setenta y seis decímetros cuadrados y toca en el fondo, con Miguel Gendre.- Linda: el conjunto, almacén-terrenos: frente, calle Carril: derecha entrando, desde dicho frente, hermanos Fort y Mercedes Noguera; izquierda la escalera común de acceso a las plantas superiores y el departamento número dos ó almacén en planta baja izquierda y terreno anejo del mismo almacén: detrás, Miguel Gendre. Por debajo, el suelo; y por arriba, el almacén propiamente dicho con el departamento número tres ó vivienda en piso primero, puerta primera.- Tiene una cuota en el inmueble de VEINTISEIS ENTEROS DIEZ CENTESIMAS POR CIENTO.=

Referencia catastral: 3192601CF4439C0001XX. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

MARIA CINTA LLAMBRICH MARTI, con N.I.F. número 39.806.541-G, mayor de edad, viuda, titular con CARACTER PRIVATIVO, del usufructo de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Herencia.

AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA POBLACIÓN: SALOU

NºPROTOCOLO: 1.256 DE FECHA: 25/05/07

INSCRIPCION: 2ª TOMO: 1.413 LIBRO: 401 FOLIO: 165 FECHA: 25/06/07

ANTONIA SARDIÑA LLAMBRICH, con N.I.F. número 39.860.725-T, mayor de edad, divorciada, titular con CARACTER PRIVATIVO, de la nuda propiedad de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Herencia.

AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA POBLACIÓN: SALOU

NºPROTOCOLO: 1.256 DE FECHA: 25/05/07

INSCRIPCION: 2ª TOMO: 1.413 LIBRO: 401 FOLIO: 165 FECHA: 25/06/07

CARGAS

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

La registral de este número procede, por división, de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal. Por ello, está afecta a las NORMAS que regulan la comunidad de propietarios.

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 25/06/2007.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 2.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 2 TOMO: 1.413 LIBRO: 401 FOLIO: 165 FECHA: 25/06/2007

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 3

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

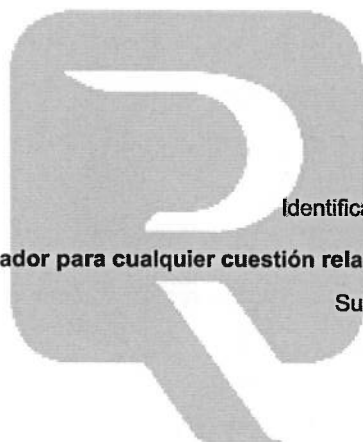
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F24FM16Q9

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:TERRENYS PMU-01

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 28 de Septiembre de 2021

Finca: 35893

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000327740)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: DEPARTAMENTO NUMERO DOS O almacén en planta baja izquierda mirando desde su frente, de la casa en Salou, calle Carril, números diecisiete y diecinueve, que tiene una superficie de ciento cincuenta y una metros, veinte decímetros cuadrados.= Le corresponde como anejo inseparable la exclusiva propiedad del terreno existente en su izquierda que toca con Angel Salseda y en la parte posterior que toca con Salvador Guinovart y tiene una superficie de doscientos treinta y siete metros sesenta y tres decímetros cuadrados.= Tiene una cuota en el inmueble de veintiséis enteros diez centésimas por ciento.=

Referencia catastral: NO CONSTA. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

SARDIÑA ALCOBERRO JUAN, soltero, titular con **CARACTER PRIVATIVO**, del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: JESÚS-J.ROYO-ZURITA POBLACIÓN: TARRAGONA

ESCRITURA DE FECHA: 26/11/85

INSCRIPCION: 2º TOMO: 1.413 LIBRO: 401 FOLIO: 167 FECHA: 28/01/85

MARTA ALEMANY BONSONS, con N.I.F. número 77.067.576-G, casada en régimen de separación de bienes, titular con **CARACTER PRIVATIVO**, del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: JOSE-DOMINGO VERDERA POBLACIÓN: TARRAGONA

ESCRITURA DE FECHA: 23/07/93

INSCRIPCION: 5º TOMO: 1.413 LIBRO: 401 FOLIO: 167 FECHA: 19/08/93

CARGAS

La registral de este número procede, por división, de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal. Por ello, está afecta a las **NORMAS** que regulan la comunidad de propietarios.

- **HIPOTECA:**

HIPOTECA A FAVOR DE: CAIXA ESTALVIS PENEDES

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

PARTICIPACION: TOTALIDAD

CAPITAL PRINCIPAL: 48.080,97 EUROS

INTER.ORDINAR.ANUAL: 27.406,15 EUROS MAX: 19% MESES: 36

COSTAS / GASTOS: 9.015,18 EUROS

RESPONDIENDO POR: 84.502,3 EUROS

PLAZO AMORTIZACION: 120 meses VENCIMIENTO: 23 de Diciembre de 2001

AUTORIZANTE: JOSE VENTURA NIETO VALENCIA POBLACIÓN: CAMBRILS

ESCRITURA DE FECHA: 23/12/91

INSCRIPCION: 4ª TOMO: 1.413 LIBRO: 401 FOLIO: 167 FECHA: 11/02/92

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 3

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

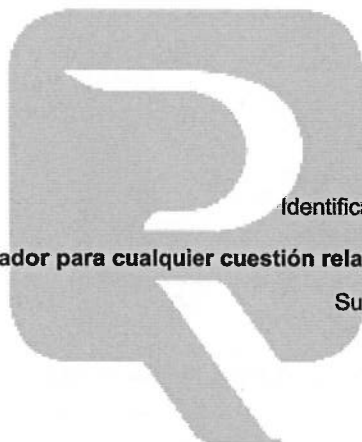
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F24FM19Q6

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:TERRENYS PMU-01

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 28 de Septiembre de 2021

Finca: 35895

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000327764)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: DEPARTAMENTO NÚMERO TRES.= VIVIENDA en piso primero, puerta primera, de la casa en Salou, con acceso por la calle Pont dels Estanyets, número seis.- Consta de recibidor, baño, cocina, paso, comedor-estar, cuatro dormitorios y una terraza.- Tiene una superficie útil de setenta metros cuadrados.- Linda: frente, en proyección vertical, terreno del departamento número uno, y mediante él, calle Carril; derecha desde dicho frente, propiedad de hermanos Fort; izquierda, rellano de escalera, donde abre puerta y el departamento número cuatro o piso primero, puerta segunda; detrás, en proyección vertical, terreno del departamento uno.- Por debajo, la planta baja o departamento uno; y por arriba, la cubierta.- Tiene una cuota en el inmueble de DOCE ENTEROS, SETENTA CENTÉSIMAS POR CIENTO.=

Referencia catastral: 3192601CF4439C0003QQ. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

JOEL-RAMON BORRAS SARDIÑA, con N.I.F. número 21.705.444-E, menor, soltero, titular con CARACTER PRIVATIVO, de la nuda propiedad de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Herencia.

AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA POBLACIÓN: SALOU

NºPROTOCOLO: 607 DE FECHA: 08/04/20

INSCRIPCION: 4ª TOMO: 1.413 LIBRO: 401 FOLIO: 169 FECHA: 05/05/20

ANTONIA SARDIÑA LLAMBRICH, con N.I.F. número 39.860.725-T, mayor de edad, viuda, titular con CARACTER PRIVATIVO, del usufructo de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Herencia.

AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA POBLACIÓN: SALOU

NºPROTOCOLO: 607 DE FECHA: 08/04/20

INSCRIPCION: 4ª TOMO: 1.413 LIBRO: 401 FOLIO: 169 FECHA: 05/05/20

CARGAS

La registral de este número procede, por división, de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal. Por ello, está afecta a las NORMAS que regulan la comunidad de propietarios.

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 10/11/2016.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 3.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 3 TOMO: 1.413 LIBRO: 401 FOLIO: 169 FECHA: 10/11/2016

- AFECCIÓN: LIQUIDADADA EN SUCESIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. 05/05/2020.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 4.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 4 TOMO: 1.413 LIBRO: 401 FOLIO: 169 FECHA: 05/05/2020

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

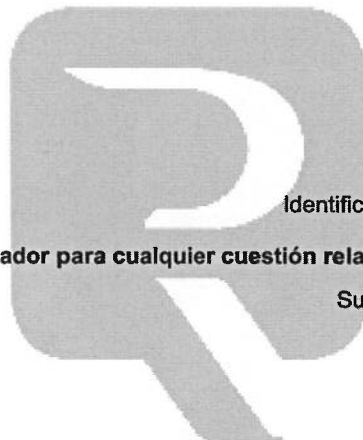
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F24FM26H7

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:TERRENYS PMU-01

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 28 de Septiembre de 2021

Finca: 35897

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000327788)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: DEPARTAMENTO NUMERO CUATRO o vivienda en piso primero puerta segunda, de la casa en Salou, calle Carril, números diecisiete y diecinueve.= Tiene una superficie útil de noventa metros cuadrados.=Linda: frente en proyección vertical, calle Carril, derecha desde dicho frente, rellano de escalera , donde abre puerta , departamento número tres o piso primero, puerta primera y en proyeccion vertical, terreno o solar del departamento número uno, o planta baja derecha, izquierda en proyeccion vertical, terreno o solar del departamento número dos o planta baja izquierda, detrás, en proyeccion vertical o terreno o solar del departamento número uno o planta baja derecha. Por debajo la planta terreno o solar del departamento número uno planta baja derecha, por debajo la planta baja izquierda y por arriba el segundo piso elevado. Tiene una cuota en el inmueble de diecisiete enteros sesenta centésimas por ciento.=

Referencia catastral: NO CONSTA. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

SARDIÑA ALCOBERRO JUAN, soltero, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: JESÚS-J.ROYO-ZURITA POBLACIÓN: TARRAGONA

ESCRITURA DE FECHA: 26/11/85

INSCRIPCION: 2ª TOMO: 1.413 LIBRO: 401 FOLIO: 171 FECHA: 28/01/85

CARGAS

La registral de este número procede, por división, de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal. Por ello, está afecta a las NORMAS que regulan la comunidad de propietarios.

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 3

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

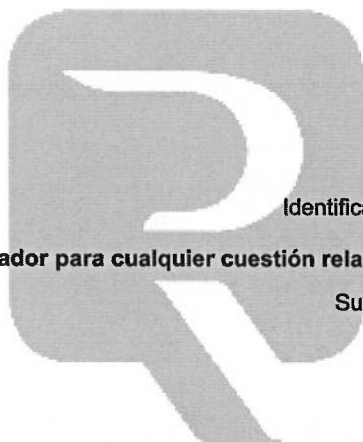
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F24FM26U1

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:TERRENYS PMU-01

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 28 de Septiembre de 2021

Finca: 35899

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000327801)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: NUMERO CINCO.= VIVIENDA, piso segundo, puerta única, de la casa Salou, C/Pont dels Estanyets número seis.- Consta de recibidor, paso, baño, cocina-lavadero-despensa, comedor-estar, cuatro dormitorios y terrazas.- Tiene una superficie útil de noventa metros cuadrados.- Linda: frente, en proyección vertical, calle Carril: derecha, desde dicho frente, rellano de escalera donde abre puerta, y cubierta del departamento número tres ó piso primero puerta primera; izquierda, en proyección vertical, terreno ó solar del departamento número dos o planta baja izquierda; detrás, en proyección vertical, terreno ó solar del departamento número dos o planta baja izquierda, y en una pequeña parte, terreno ó solar del departamento número uno ó planta baja derecha. Por debajo, el piso primero puerta segunda; y por arriba, la cubierta.- Tiene una cuota en el inmueble de DIECISIETE ENTEROS SESENTA CENTESIMAS POR CIENTO.=

Referencia catastral: 3192601CF4439C0005EE. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

MARIA CINTA LLAMBRICH MARTI, con N.I.F. número 39.806.541-G, mayor de edad, viuda, titular con CARACTER PRIVATIVO, del usufructo de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Herencia.

AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA POBLACIÓN: SALOU

NºPROTOCOLO: 1.256 DE FECHA: 25/05/07

INSCRIPCION: 2ª TOMO: 1.413 LIBRO: 401 FOLIO: 173 FECHA: 25/06/07

ANTONIA SARDIÑA LLAMBRICH, con N.I.F. número 39.860.725-T, mayor de edad, divorciada, titular con CARACTER PRIVATIVO, de la nuda propiedad de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Herencia.

AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA POBLACIÓN: SALOU

NºPROTOCOLO: 1.256 DE FECHA: 25/05/07

INSCRIPCION: 2ª TOMO: 1.413 LIBRO: 401 FOLIO: 173 FECHA: 25/06/07

CARGAS

La registral de este número procede, por división, de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal. Por ello, está afecta a las NORMAS que regulan la comunidad de propietarios.

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 25/06/2007.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 2.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 2 TOMO: 1.413 LIBRO: 401 FOLIO: 173 FECHA: 25/06/2007

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

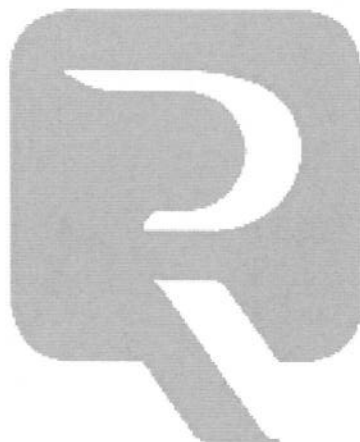
ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

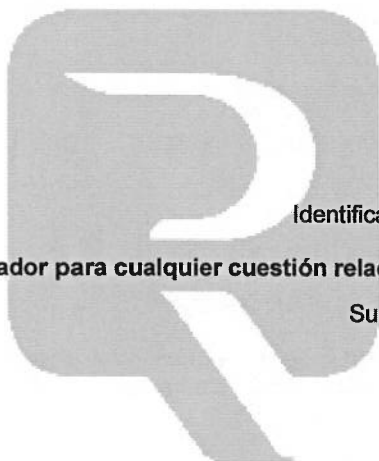
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F18HU35H7

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:PMU VIA DEL TREN

Salou a 4 de Diciembre de 2020

Finca: 4318

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000027794)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: Porción de terreno o solar, sito en término de Salou, de extensión superficial mil trescientos diecinueve metros, ochenta y cinco decímetros cuadrados; **LINDA:** al frente, Oeste, con la calle del Mar; por la derecha saliendo, Norte, con el ferrocarril de Valencia a Tarragona; por la izquierda, Sur, con Vicente Orts; y al detrás, Este, con tierras de Serafín Cot.-

Referencia catastral: NO CONSTA. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

MEDITERRANEA INDUSTRIAL TRN SL, con C.I.F. número B-58.656.315, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: DON JAVIER EDUARDO SATUE DE VELASCO **POBLACIÓN:** REUS

NºPROTOCOLO: 8 **DE FECHA:** 04/01/07

INSCRIPCION: 5ª **TOMO:** 2.304 **LIBRO:** 1.026 **FOLIO:** 97 **FECHA:** 16/03/07

CARGAS

- **AFECCIÓN:** EXENTA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 16/03/2007.

Según la nota número 1 al margen de la insc/annot: 4.

NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 4 **TOMO:** 2.304 **LIBRO:** 1.026 **FOLIO:** 97 **FECHA:** 16/03/2007

- **AFECCIÓN:** AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 16/03/2007.

Según la nota número 1 al margen de la insc/annot: 5.

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 5 TOMO: 2.304 LIBRO: 1.026 FOLIO: 97 FECHA:
16/03/2007

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

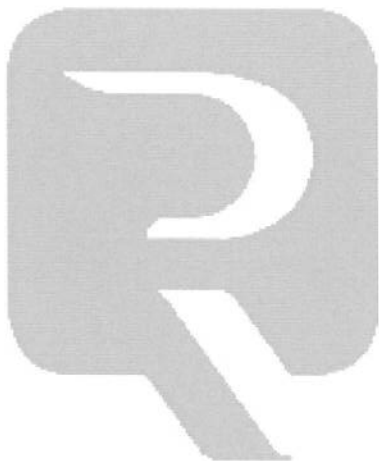
ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

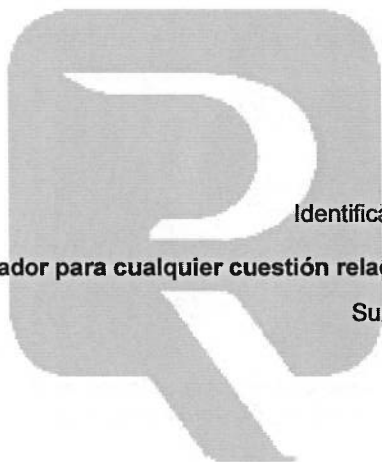
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F18HU35U6

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:PMU VIA DEL TREN

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 4 de Diciembre de 2020

Finca: 1378

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 4302400009257)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: CASA-CHALET con terreno circundante, situada en Salou, hoy Pasaje Brumar, número uno.= Consta el chalet de planta baja, siendo su extensión superficial de cuarenta y ocho metros, cincuenta y nueve decímetros, veinticinco centímetros cuadrados, y el terreno circundante, rústico y plantado de pinos, tiene una superficie de ocho áreas, veintitrés centiáreas, cuarenta decímetros, setenta y cinco centímetros cuadrados, siendo la superficie total del inmueble de ocho áreas, setenta y dos centiáreas.= Linda: Norte, con camino vecinal; Sur, vía férrea de Tarragona a Valencia; Este, tierras de doña Ramona Pomés; y Oeste, Antonio Biel, de Vila-seca.=

Referencia catastral: 3293104CF4439C0001EX. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

AMALIA ALTADILL FRANCIN, con N.I.F. número 39.621.832-P, viuda, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca, en virtud de la escritura de Herencia.

AUTORIZANTE: DON JOSÉ SALVADOR GÓMEZ PASCUAL POBLACIÓN: ZARAGOZA

NºPROTOCOLO: 1.126 DE FECHA: 28/03/00

INSCRIPCION: 8ª TOMO: 1.955 LIBRO: 854 FOLIO: 145 FECHA: 18/08/00

AMALIA ALTADILL FRANCIN, con N.I.F. número 39.621.832-P, mayor de edad, viuda, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca, en virtud de la escritura de Herencia.

AUTORIZANTE: DON JUAN ANTONIO YUSTE GONZÁLEZ DE RUEDA POBLACIÓN: ZARAGOZA

NºPROTOCOLO: 958 DE FECHA: 09/06/14

INSCRIPCION: 9ª TOMO: 1.955 LIBRO: 854 FOLIO: 145 FECHA: 11/08/14

CARGAS

- AFECCIÓN: LIQUIDADADA EN SUCESIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. 11/08/2014.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 9.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 9 TOMO: 1.955 LIBRO: 854 FOLIO: 145 FECHA:
11/08/2014

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

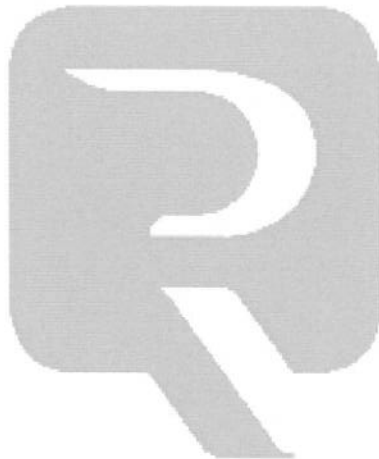
ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url:
<https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 3

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

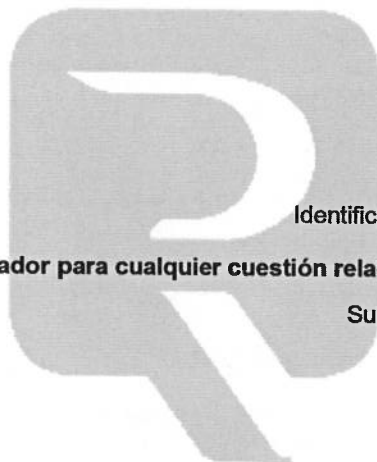
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F24TM74P2

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: TERRENYS PMU-01

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 5 de Octubre de 2021

Finca: 5675

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000036703)

DATOS DE LA FINCA

URBANA.- PORCIÓN DE TERRENO sita en Salou, partida "Camí de Salou", hoy con frente al Passatge Brumar, en línea de 10,06 metros, que forma parte del Polígono de Actuación Urbanística PAU-S.10. Tiene una superficie de quinientos veinticinco metros cuadrados, que linda, al frente, tomando como tal el pasaje Brumar, con el mismo; a la derecha entrando y al fondo, terrenos que igualmente forman parte del mencionado Polígono de Actuación Urbanística PAU-S.10; y a la izquierda, con finca que posteriormente será objeto de agrupación propiedad de Calasans Inmo, S.L.=

Referencia catastral: NO CONSTA. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

CALASANS INMO SL, con C.I.F. número B-43616689, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Descripción de Resto.

AUTORIZANTE: DON MARTÍN GARRIDO MELERO POBLACIÓN: TARRAGONA

NºPROTOCOLO: 1.314 DE FECHA: 02/06/05

INSCRIPCIÓN: 8ª TOMO: 2.144 LIBRO: 940 FOLIO: 116 FECHA: 21/07/05

CARGAS

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 15/04/2004.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 5.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 5 TOMO: 2.144 LIBRO: 940 FOLIO: 115 FECHA: 15/04/2004

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 20/08/2004.

<http://www.registadores.org>

Según la nota número 1 al margen de la insc/annot: 6.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 6 TOMO: 2.144 LIBRO: 940 FOLIO: 115 FECHA:
20/08/2004

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

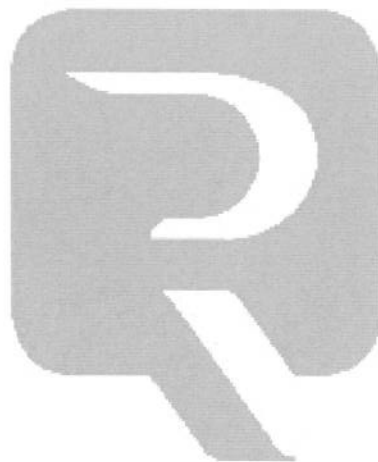
ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 3

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

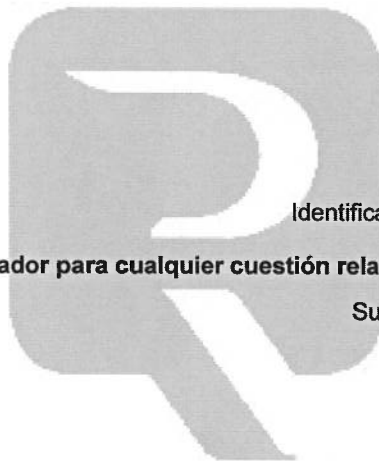
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F18MC79Q0

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:PMU VIA DEL TREN

Salou a 9 de Diciembre de 2020

Finca: 4232

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000027220)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: Porcion de terreno circuito de paredes en la cual existe edificada una casa bajos p, señalado de numero veintidos en la calle General Prim de Salou. Cuya superficie de dos areas una centiareas y cincuenta y cinco decimetros.- Linda: por su frente Oeste con la calle del General Prim, recientemente abierta , por la derecha y Norte y por la espalda ESTe con los consortes Jose Maria NOgues Soler y Dolorea MArch y por la izquierda Sur en la linea ferrea los caminos de hierro del resto.

Referencia catastral: NO CONSTA. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

FRANCISCO HIDALGO FERNANDEZ, con N.I.F. número 25.858.177-J, casado , en régimen de gananciales, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: FRANCISCO HIDALGO TORRUELLA POBLACIÓN: REUS

ESCRITURA DE FECHA: 07/09/72

INSCRIPCION: 8ª TOMO: 661 LIBRO: 126 FOLIO: 189 FECHA: 03/02/73

MERCEDES NAJAS TUNEZ, casada , en régimen de gananciales, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: FRANCISCO HIDALGO TORRUELLA POBLACIÓN: REUS

ESCRITURA DE FECHA: 07/09/72

INSCRIPCION: 8ª TOMO: 661 LIBRO: 126 FOLIO: 189 FECHA: 03/02/73

CARGAS

- CONDICION RESOLUTORIA:

ACREEDOR: MONTSERRAT COLOM MATAS

PARTICIPACION: TOTALIDAD

PRECIO APLAZADO: 1.803,04 EUROS

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

TOTAL: 1.803,04 EUROS

AUTORIZANTE: FRANCISCO HIDALGO TORRUELLA POBLACIÓN: REUS

ESCRITURA DE FECHA: 07/09/72

INSCRIPCIÓN: 8ª TOMO: 661 LIBRO: 126 FOLIO: 189 FECHA: 03/02/73

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

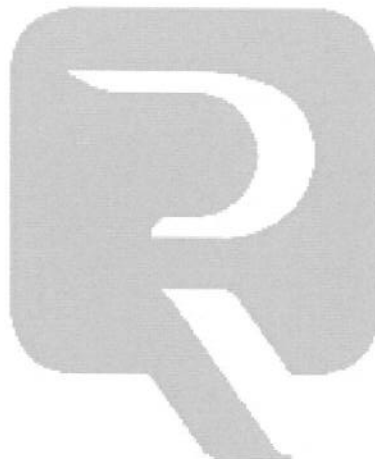
ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

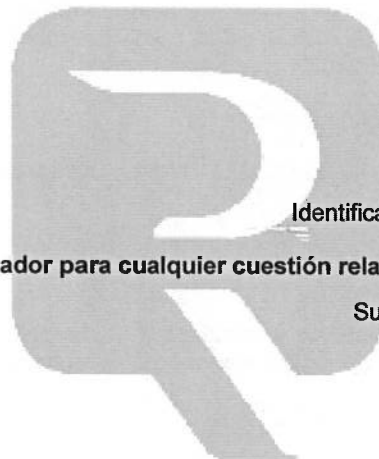
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F18MC85M7

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:PMU VIA DEL TREN

Salou a 9 de Diciembre de 2020

Finca: 4147

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000026629)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: PORCIÓN DE TERRENO de superficie ciento noventa y ocho metros, treinta y tres centímetros cuadrados, en donde se halla edificada una CASITA-CHALET que ocupa una superficie de dieciocho metros, cincuenta y seis centímetros cuadrados, sita en la partida "Estanchs" o también "Estanyets", del término de Salou.= Linda: Norte, con Francisco Hidalgo, antes José Valí; Sur, ferrocarril del Norte de España: Este, finca de José Pedro; y Oeste, finca de Josefa Matas. =

Referencia catastral: NO CONSTA. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

ANGELES GALTES VIGO, con N.I.F. número 37639450L, casada en régimen de separación de bienes, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: CARRION GARCIA DE PARADA ,PEDRO POBLACIÓN: REUS

NºPROTOCOLO: 2.920 DE FECHA: 24/11/78

INSCRIPCIÓN: 7ª TOMO: 2.034 LIBRO: 891 FOLIO: 136 FECHA: 04/01/02

CARGAS

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 04/01/2002.

Según la nota número 1 al margen de la insc/annot: 7.

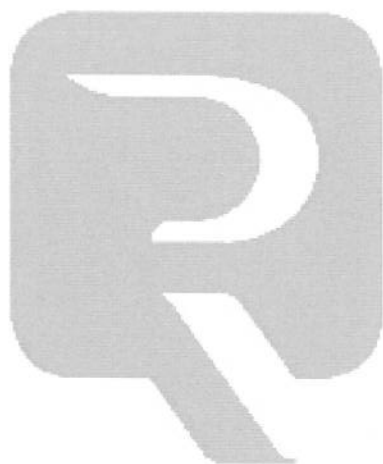
NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 7 TOMO: 2.034 LIBRO: 891 FOLIO: 136 FECHA: 04/01/2002

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

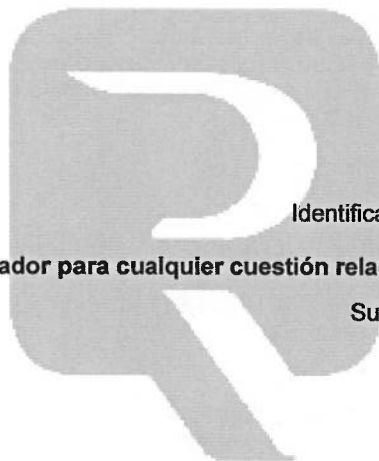
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F18MC90U1

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:PMU VIA DEL TREN

Salou a 9 de Diciembre de 2020

Finca: 4148

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000026636)

DATOS DE LA FINCA

RUSTICA: TROZO O PORCION DE TERRENO situado en el término de Salou, partida Estanyets dentro de la cual se halla edificada una casita de superficie: 55,12m² y todas la porción junto con la casita es de 150,12m².=**LINDA:** norte, donde mide 13,67m² con tierras de Magdalena Solé, al Sud con el ferrocarril del Norte en donde mide 14,80centímetros lineales, al este, donde mide 14,25 centímetros lineales con tierras de N. Rius y al Oeste, donde mide 15,15centímetros lineales con finca de Don José María Nogués.=

Referencia catastral: NO CONSTA. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

ELISA PURA GONZALEZ ALVAREZ, viuda, titular con **CARACTER PRIVATIVO**, del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Herencia.

AUTORIZANTE: DON JOSÉ LUIS DE PRADA JUNQUERA POBLACIÓN: REUS

ESCRITURA DE FECHA: 24/04/89

INSCRIPCION: 6ª TOMO: 1.620 LIBRO: 532 FOLIO: 214 FECHA: 07/03/90

CARGAS

-CARGA ARRASTRADA

Derechos legitimarios a favor de las hijas llamadas María Elisa y Silvia Pedrola González. Inscripción 6ª, de fecha 7 de Marzo de 1990, al folio 214, del Libro 532 del término municipal de , Tomo 1620 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Reus, ante Don JOSÉ LUIS DE PRADA JUNQUERA, el 24 de Abril de 1989.

-CARGA ARRASTRADA

Derechos legitimarios a favor de las hijas llamadas María Elisa y Silvia Pedrola González. Inscripción 6ª, de fecha 7 de Marzo de 1990, al folio 214, del Libro 532 del término municipal de , Tomo 1620 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Reus, ante Don JOSÉ LUIS DE PRADA JUNQUERA, el 24 de Abril de 1989.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

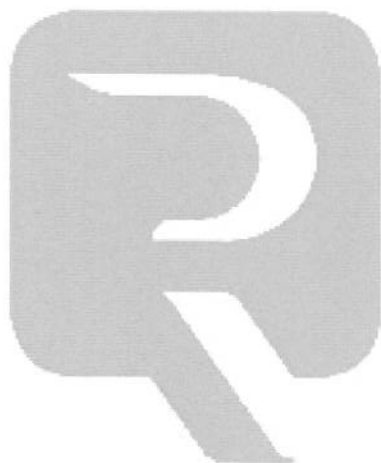
ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 3

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

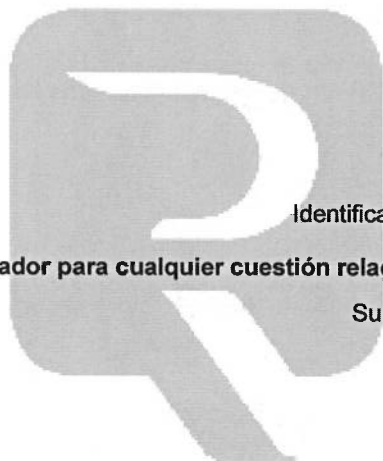
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F18MC90U4

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:PMU VIA DEL TREN

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

Salou a 9 de Diciembre de 2020

Finca: 4573

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000029552)

DATOS DE LA FINCA

RUSTICA: PORCIÓN DE TERRENO sita en término de Salou, partida "Salou"; olivos; tiene una superficie de OCHO ÁREAS.= Linda: Norte, con Lucia Ferré; al Sur, con Antonio Fonts, intermediando la línea férrea de Valencia; al Este, con José Salvado Barenys; y al Oeste, con otra de Celestino Pedrola y Teresa CROs. Dicha porción tiene su entrada por el camino de herradura, situado en el linde Norte de la finca de José Salvado.=

Referencia catastral: NO CONSTA. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

ELISA PURA GONZALEZ ALVAREZ, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Herencia.

AUTORIZANTE: PRADA POBLACIÓN: REUS

ESCRITURA DE FECHA: 24/04/89

INSCRIPCIÓN: 3ª TOMO: 1.600 LIBRO: 512 FOLIO: 168 FECHA: 07/03/90

CARGAS

-CARGA ARRASTRADA

DERECHOS LEGITIMARIOS a favor de las hijas llamadas María Elisa y Silvia Pedrola González.

Inscripción 3ª, de fecha 7 de Marzo de 1990, al folio 168, del Libro 512 del término municipal de , Tomo 1600 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Reus, ante Don/Doña PRADA, el 24 de Abril de 1989.

-CARGA ARRASTRADA

DERECHOS LEGITIMARIOS

Inscripción 3ª, de fecha 7 de Marzo de 1990, al folio 168, del Libro 512 del término municipal de , Tomo 1600 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Reus, ante Don/Doña PRADA, el 24 de Abril de 1989.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

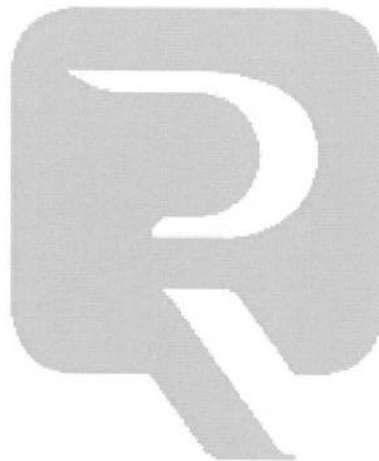
ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 3

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

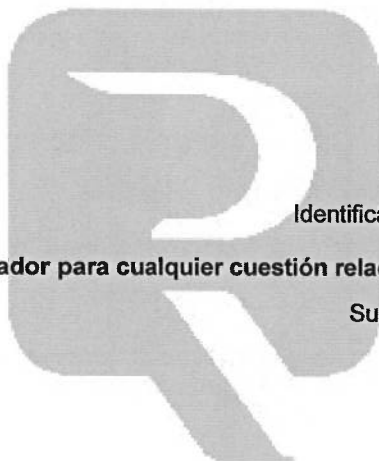
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F18HU41H7

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:PMU VIA DEL TREN

Salou a 4 de Diciembre de 2020

Finca: 1037

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 4302400007048)

DATOS DE LA FINCA

PIEZA DE TIERRA en Salou, calle Pont dels Estanyets número veintiuno.- De superficie setecientos diez metros cuadrados.- Linda: Norte, en línea de veintidós metros, treinta centímetros, edificio Médicis y en una pequeña porción edificio Roma, los cuales tienen los números 16 y 18, respectivamente, de Vía Roma; Sur, en una línea de veintidós metros, sesenta centímetros, vía del ferrocarril de Valencia a Barcelona; Este, en una línea de veintinueve metros, noventa centímetros, con Jorge Mariné y servidumbre de paso, por la que esta finca tiene sus entradas y salidas; y Oeste, en una línea de treinta y tres metros, veinte centímetros, hermanos Pedrola.=

Referencia catastral: 3393905CF4439C0001DX. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

LORENA SALVADÓ MARINÉ, con N.I.F. número 47.758.520-D, mayor de edad, soltera, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de tres octavas partes de esta finca, en virtud de la escritura de Herencia.

OBSERVACIONES:

El pleno dominio de la señalada participación indivisa de finca deviene de un proceso de cancelación de usufructo, por fallecimiento de su titular, y su consolidación con la nuda propiedad, según la inscripción 10a, de fecha 28 de Septiembre del 2.015.=

AUTORIZANTE: DON FRANCISCO JAVIER PAJARES SÁNCHEZ POBLACIÓN: VILA-SECA

NºPROTOCOLO: 2.077 DE FECHA: 06/10/00

INSCRIPCION: 8ª TOMO: 1.460 LIBRO: 413 FOLIO: 55 FECHA: 03/10/01

LORENA SALVADÓ MARINÉ, con N.I.F. número 47.758.520-D, mayor de edad, soltera, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de una octava parte indivisa de esta finca, en virtud de la escritura de Herencia.

AUTORIZANTE: DON FRANCISCO JAVIER PAJARES SÁNCHEZ POBLACIÓN: VILA-SECA

NºPROTOCOLO: 2.077 DE FECHA: 06/10/00

INSCRIPCION: 8ª TOMO: 1.460 LIBRO: 413 FOLIO: 55 FECHA: 03/10/01

LORENA SALVADÓ MARINÉ, con N.I.F. número 47.758.520-D, mayor de edad, casada en régimen de separación de bienes, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca, en virtud de la escritura de Herencia.

AUTORIZANTE: DON FRANCISCO JAVIER PAJARES SANCHEZ POBLACION: VILA-SECA

NºPROTOCOLO: 852 DE FECHA: 30/06/15

INSCRIPCION: 9ª TOMO: 1.460 LIBRO: 413 FOLIO: 55 FECHA: 28/09/15

CARGAS

La registral de este número procede, por división, de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal. Por ello, está afecta a las NORMAS que regulan la comunidad de propietarios.

- AFECCIÓN: LIQUIDADA EN SUCESIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. 28/09/2015.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 9.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 9 TOMO: 1.460 LIBRO: 413 FOLIO: 55 FECHA: 28/09/2015

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

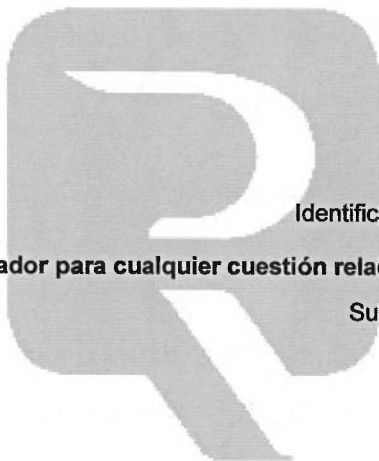
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F18HU42F5

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:PMU VIA DEL TREN

Salou a 4 de Diciembre de 2020

Finca: 33149

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000304871)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: SOLAR sito en el casco urbano de Salou, partida "Estanyets".= Mide trescientos treinta y dos metros, sesenta y cinco decímetros cuadrados.= Linda: entrando por la vía del ferrocarril, derecha resto de finca matriz que se donará a doña Rosa Mariné Ferre; izquierda, Antonio Salvadó; espalda, comunidad de propietarios del edificio Florencia, sito en la Vía Roma; y frente, la vía del ferrocarril.=

Referencia catastral: 3393911CF4439C0001JX. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

JORDI MARINE FERRE, con N.I.F. número 39.818.740-J, mayor de edad, casado en régimen de separación de bienes, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Donacion.

AUTORIZANTE: ANDRES R0DENAS POBLACIÓN: VILASECA I SALOU

ESCRITURA DE FECHA: 22/07/80

INSCRIPCION: 1ª TOMO: 1.325 LIBRO: 367 FOLIO: 117 FECHA: 17/09/81

CARGAS

- SERVIDUMBRE:

Servidumbre de camino de carro.

Segregación: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/2595 ASIENTO: 8 TOMO: 408 LIBRO: 82 FOLIO: 217 FECHA: 28/04/1930

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: CAIXA ESTALVIS TARRAGONA

PARTICIPACION: TOTALIDAD

CAPITAL PRINCIPAL: 120.000 EUROS

INTER.ORDINAR.ANUAL: 36.000 EUROS TIPO: 7,15% MAX: 7,15%

INTER.DEMORA ANUAL: 45.000 EUROS MAX: 18,75%

COSTAS / GASTOS: 12.000 EUROS

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

VALOR DE SUBASTA: 450.817,64 EUROS

RESPONDIENDO POR: 213.000 EUROS

PLAZO AMORTIZACION: 78 meses VENCIMIENTO: 31 de Octubre de 2012

HIPOTECANTE: JORDI MARINE FERRE

AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA POBLACIÓN: SALOU

NºPROTOCOLO: 1.364 DE FECHA: 28/04/06

INSCRIPCION: 2ª TOMO: 1.325 LIBRO: 367 FOLIO: 117 FECHA: 21/06/06

- ANOTACIÓN PREVENTIVA: EMBARGO EJECUTIVO.

ANOTACIÓN A FAVOR DE: GUZMAN GASTRONOMIA SL

PARTICIPACION: TOTALIDAD

DEUDOR: JORDI MARINE FERRE

FECHA DE LA RESOLUCION: 13 de Septiembre de 2010.

PRINCIPAL: 48.306,62 EUROS

INTERESES Y COSTAS: 14.491,99 EUROS

TOTAL: 62.798,61 EUROS

OBSERVACIONES:

PRORROGADA por cuatro años más por la anotación letra B, de fecha 15 de Septiembre de 2014.

PRORROGADA de nuevo por cuatro años más por la anotación letra F de fecha 6 de Julio de 2.018.

AUTORIDAD: JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 8 DE TARRAGONA, TARRAGONA

PROCEDIMIENTO: 1.345/2010 DE FECHA: 14/09/10

ANOTACION LETRA: A TOMO: 1.325 LIBRO: 367 FOLIO: 118 FECHA: 21/10/10

- ANOTACIÓN PREVENTIVA: EMBARGO ADMINISTRATIVO.

ANOTACIÓN A FAVOR DE: TESORERIA GENERAL SEGURIDAD SOCIAL TARRAGONA

PARTICIPACION: TOTALIDAD

DEUDOR: JORDI MARINE FERRE

FECHA DE PROCEDIMIENTO: 16 de Abril de 2015.

PRINCIPAL: 1.241,4 EUROS

INTERESES: 101,17 EUROS

COSTAS: 29,08 EUROS

<http://www.registadores.org>

Pág. 3

OTROS GASTOS: 48,6 EUROS

RECARGO DE APREMIO: 248,27 EUROS

TOTAL: 1.668,52 EUROS

OBSERVACIONES:

por un importe total de MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y DOS CENTIMOS, de los que mil doscientos cuarenta y un euros con cuarenta céntimos corresponden al principal, doscientos cuarenta y ocho euros con veintisiete céntimos a recargo, ciento un euros con diecisiete céntimos a intereses, veintinueve euros con ocho céntimos a costas devengadas, y cuarenta y ocho euros con sesenta céntimos a costas e intereses presupuestados

PRORROGADA por cuatro años más según la anotación letra G de fecha 5 de Abril de 2.019.

EXP. CERTIFICACIÓN:

En virtud del procedimiento a que se refiere la adjunta anotación letra C, con esta fecha se ha expedido de esta finca la certificación de cargas que previene la Ley.= Salou, a 12 de Mayo de 2.015.=

AUTORIDAD: TESORERIA GENERAL SEGURIDAD SOCIAL, TARRAGONA

PROCEDIMIENTO: 250.028/0 DE FECHA: 16/04/15

ANOTACION LETRA: C TOMO: 1.325 LIBRO: 367 FOLIO: 118 FECHA: 12/05/15

- ANOTACIÓN PREVENTIVA: EMBARGO EJECUTIVO.

ANOTACIÓN A FAVOR DE: PRATS FRUITS, S.L.

PARTICIPACION: TOTALIDAD

DEUDOR: JORDI MARINE FERRE

FECHA DE LA RESOLUCION: 27 de Junio de 2016.

PRINCIPAL: 24.536,71 EUROS

INTERESES Y COSTAS: 10.898,4 EUROS

TOTAL: 35.435,11 EUROS

OBSERVACIONES:

PRORROGADA por cuatro años según la anotación letra H de fecha 3 de Julio de 2.020.-

AUTORIDAD: JUZGADO DE LO MERCANTIL NUMERO 1 DE TARRAGONA, TARRAGONA

PROCEDIMIENTO: 27/2011 DE FECHA: 27/06/16

ANOTACION LETRA: D TOMO: 1.325 LIBRO: 367 FOLIO: 118 FECHA: 08/07/16

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDAD DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 08/07/2016.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: D.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: D TOMO: 1.325 LIBRO: 367 FOLIO: 118 FECHA: 08/07/2016

- ANOTACIÓN PREVENTIVA: EMBARGO EJECUTIVO.

ANOTACIÓN A FAVOR DE: CHAMTRA SOC. COOP.

PARTICIPACION: TOTALIDAD

DEUDOR: JORDI MARINE FERRE

FECHA DE LA RESOLUCION: 6 de Mayo de 2016.

PRINCIPAL: 2.721,26 EUROS

INTERESES Y COSTAS: 816 EUROS

TOTAL: 3.537,26 EUROS

AUTORIDAD: JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 4 DE TARRAGONA, TARRAGONA

PROCEDIMIENTO: 1.186/2003 DE FECHA: 09/05/16

ANOTACION LETRA: E TOMO: 1.325 LIBRO: 367 FOLIO: 118 FECHA: 27/04/18

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 27/04/2018.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: E.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: E TOMO: 1.325 LIBRO: 367 FOLIO: 118 FECHA: 27/04/2018

- AFECCIÓN: NO SUJETA A TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 06/07/2018.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: F.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: F TOMO: 1.325 LIBRO: 367 FOLIO: 118 FECHA: 06/07/2018

- AFECCIÓN: NO SUJETA A TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 03/07/2020.

Según la nota número 1 al margen de la insc/annot: H.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: H TOMO: 2.493 LIBRO: 1.155 FOLIO: 7 FECHA: 03/07/2020

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

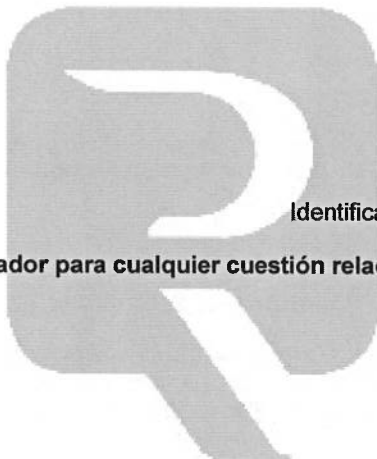
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F18MC95T1

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 9 de Diciembre de 2020

Finca: 51226

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000557321)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: CASA en Salou, con acceso por el Pasaje Cortinas número ocho, compuesta de dos viviendas independientes de planta baja, con terreno anejo, denominadas "Villa Sión" y "Villa Blanquita".- Cabida: setecientos cuarenta metros veintisiete decímetros cuadrados; de ellos doscientos veinticuatro metros treinta y seis decímetros corresponden al edificio y el resto al terreno.- Linda: Norte, en una línea de dieciocho metros veinte centímetros, con Juan Mariné, mediante línea férrea; Sur, en una longitud de dieciocho metros, cuarenta centímetros, Ángel Gregorio Sánchez; Este, en una línea de cuarenta y un metros, setenta centímetros, con Juan Miarnau; y Oeste, en una línea de treinta y nueve metros, ochenta centímetros finca de donde se segregó de Juan Cortinas Giné, intermediando pasaje.=

Referencia catastral: 3493907CF4439C0001MX. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

CYE SALOU SA, con C.I.F. número A43086743, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: DON ARMANDO JESÚS MAZAIIRA PEREIRA POBLACIÓN: TARRAGONA

NºPROTOCOLO: 103 DE FECHA: 18/01/07

INSCRIPCION: 5ª TOMO: 1.697 LIBRO: 609 FOLIO: 127 FECHA: 15/02/07

CARGAS

La registral de este número procede, por división, de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal. Por ello, está afecta a las NORMAS que regulan la comunidad de propietarios.

- SERVIDUMBRE:

Servidumbre de paso de 2'50 metros, y partirá desde la carrerada, por el centro de la finca.

División Horizontal: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/4989 ASIENTO: 1 TOMO: 645 LIBRO: 121 FOLIO: 33 FECHA: 01/01/1900, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 1/4890 ASIENTO: 1 TOMO: 641 LIBRO: 120 FOLIO: 72 FECHA: 12/12/1956, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 1/2595 ASIENTO: 13 TOMO: 1325 LIBRO: 367 FOLIO: 119 FECHA: 17/09/1981

- SERVIDUMBRE:

Servidumbre de camino de carro.

División Horizontal: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/4989 ASIENTO: 1 TOMO: 645 LIBRO: 121 FOLIO: 33 FECHA: 01/01/1900, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 1/4890 ASIENTO: 1 TOMO: 641 LIBRO: 120 FOLIO: 72 FECHA: 12/12/1956, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 1/2595 ASIENTO: 8 TOMO: 408 LIBRO: 82 FOLIO: 217 FECHA: 28/04/1930

- SERVIDUMBRE:

Derecho de uso del pasaje que divide esta finca y el predio sirviente.

División Horizontal: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/4989 ASIENTO: 1 TOMO: 645 LIBRO: 121 FOLIO: 33 FECHA: 01/01/1900, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 1/4890 ASIENTO: 3 TOMO: 641 LIBRO: 120 FOLIO: 72 FECHA: 23/09/1957

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA

PARTICIPACION: TOTALIDAD

CAPITAL PRINCIPAL: 50.000 EUROS

INTER.ORDINAR.ANUAL: 8.750 EUROS TIPO: 4,75% MAX: 8,75% MESES: 24

INTER.DEMORA ANUAL: 12.750 EUROS MAX: 12,75% MESES: 24

COSTAS / GASTOS: 7.500 EUROS

VALOR DE SUBASTA: 222.384,95 EUROS

RESPONDIENDO POR: 79.000 EUROS

PLAZO AMORTIZACION: 180 meses VENCIMIENTO: 21 de Mayo de 2025

HIPOTECANTE: CYE SALOU SA

OBSERVACIONES:

MODIFICADA por la inscripción 8a de fecha 07/04/2016, en virtud de escritura otorgada en Vila-seca ante el Notario don Fco-Javier Pajares el 06/08/2015.- Entre otros extremos, se ha pactado como PLAZO de vencimiento final de la operación por todo hasta el 1 de Septiembre del 2.030.- NO se ha modificado la responsabilidad hipotecaria.=

AUTORIZANTE: DON FRANCISCO JAVIER PAJARES SÁNCHEZ POBLACIÓN: VILA-SECA

NºPROTOCOLO: 800 DE FECHA: 21/05/10

INSCRIPCION: 6ª TOMO: 1.697 LIBRO: 609 FOLIO: 127 FECHA: 11/06/10

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 07/04/2016.

Según la nota número 1 al margen de la insc/annot: 8.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 8 TOMO: 1.697 LIBRO: 609 FOLIO: 127 FECHA:
07/04/2016

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

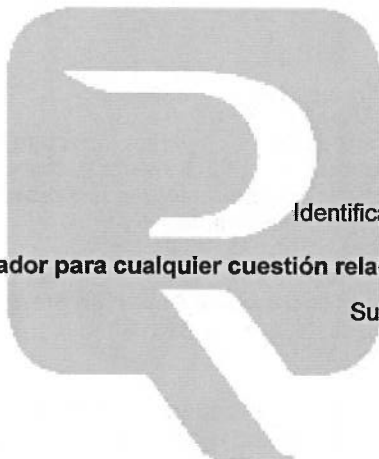
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F18HU43C0

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:PMU VIA DEL TREN

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 4 de Diciembre de 2020

Finca: 2595

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000016439)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: Solar sito en el casco urbano de Salou, partida "Estanyets".- Mide setecientos cuarenta y un metros diez décimos cuadrados.- Linda: entrando por la carrerada, derecha, comunidad de propietarios del edificio Florencia, sito en la Vía Roma; izquierda, línea del ferrocarril; solar segregado y donado a don Jordi Marine Ferré; y frente, la carrerada.=

Referencia catastral: NO CONSTA. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

ROSA MARINE FERRE, con N.I.F. número 39.805.165-P, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Donacion.

AUTORIZANTE: ENRIQUE MARTI SANCHEZ DE LEON POBLACIÓN: TORREBLANCA

ESCRITURA DE FECHA: 22/07/80

INSCRIPCIÓN: 13ª TOMO: 1.325 LIBRO: 367 FOLIO: 119 FECHA: 17/09/81

CARGAS

- SERVIDUMBRE:

Servidumbre de camino de carro.

Inscripción 8ª, de fecha 28 de Abril de 1930, al folio 217, del Libro 82 del término municipal de , Tomo 408 del Archivo, por Servidumbre.

- SERVIDUMBRE:

Servidumbre de paso para personas y toda clase de vehículos, cuya servidumbre tendrá una anchura de dos metros cincuenta centímetros y partirá desde la Carrerada, discurriendo por el centro aproximadamente de esta finca, hasta llegar al solar segregado propiedad de don Jordi Mariné Ferre, o se la finca registral 33.149, que será predio dominante.-

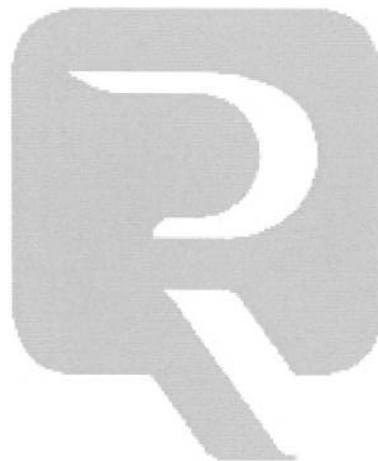
Inscripción 13ª, de fecha 17 de Septiembre de 1981, al folio 119, del Libro 367 del término municipal de , Tomo 1325 del Archivo, y en virtud de la escritura de Donacion otorgada en Torreblanca, ante Don/Dofia ENRIQUE MARTI SANCHEZ DE LEON, el 22 de Julio de 1980.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 3

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

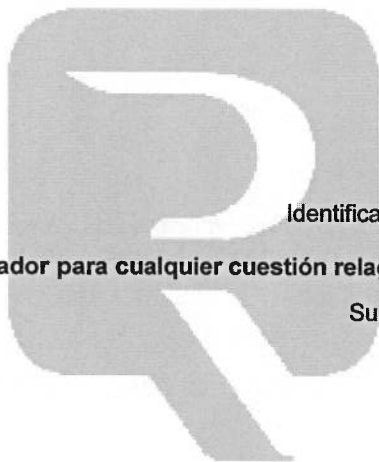
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F18MM64Q7

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: PMU VIA DEL TREN

Salou a 10 de Diciembre de 2020

Finca: 391

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000002791)

DATOS DE LA FINCA

2348,06 m²
URBANA: PORCION DE TERRENO, de forma irregular, sita en término de Salou, antigua partida "Estanyets".- De superficie dos mil trescientos cuarenta y ocho metros, seis decímetros cuadrados.- Linda: por el Norte, con el ferrocarril de Barcelona a Valencia; por el Este, con porción segregada y adjudicada a Natalia Saltó Morell -finca 31392-; por el Sur, con los señores Juan Miarnau y Dolores Barnús, intermediando la calle número 65, actualmente en proyecto; y por el Oeste, con terreno de la Renfe.=

Referencia catastral: 3739802CF4439D0001MI. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

MARIA-JOSEFA SALTO MORELL, con N.I.F. número 39.805.075-X, mayor de edad, viuda, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Adjudicación Administrativa.

OBSERVACIONES:

El pleno dominio resulta de la cancelación del derecho de usufructo, por fallecimiento de su titular, y su consolidación con la nuda propiedad según la inscripción 12a de fecha 10 de Abril del 2018, a resultas de la escritura otorgada en Vila-seca ante el notario don Antonio Tébas el 14 de Febrero del 2018.-

AUTORIZANTE: FRANCISCO HIDALGO POBLACIÓN: BARCELONA

ESCRITURA DE FECHA: 10/08/78

INSCRIPCION: 11ª TOMO: 398 LIBRO: 80 FOLIO: 168 FECHA: 06/12/79

CARGAS

- AFECCIÓN: LIQUIDADA EN SUCESIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. 10/04/2018.

Según la nota número 2 al margen de la insc/anot: 12.

NOTA NÚMERO: 2 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 12 TOMO: 2.491 LIBRO: 1.153 FOLIO: 32 FECHA: 10/04/2018

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

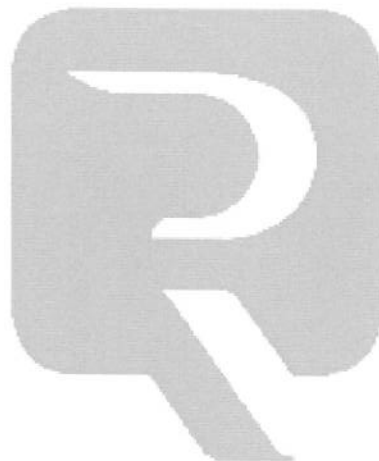
ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 3

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

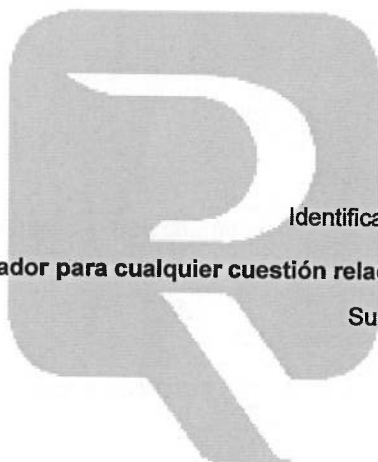
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F18MM65P7

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:PMU VIA DEL TREN

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

Salou a 10 de Diciembre de 2020

Finca: 31392

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000285095)

DATOS DE LA FINCA

1.338,02 m²
URBANA: PORCION DE TERRENO, de forma irregular, sita en término de Salou, antigua partida "Estanyets".- De superficie mil trescientos treinta y ocho metros, dos decímetros cuadrados.- Linda: por el Norte, con línea férrea de Barcelona a Valencia; por el Este, con los esposos Juan Miarnau y Dolores Banús, encabezando al Norte de este linde un camino particular que da entrada a esta finca; por el Oeste, con resto de finca que se adjudica María Josefa Saltó -registral 391-; por el Sur, con los señores Juan Miarnau y Dolores Banús, intermediando la calle número 65, actualmente en proyecto.-

Referencia catastral: 3739807CF4439D0001XI. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

NATALIA SALTO MORELL, con N.I.F. número 39.601.695-L, mayor de edad, viuda, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Adjudicación Administrativa.

OBSERVACIONES:

El pleno dominio resulta de la cancelación del derecho de usufructo, por fallecimiento de su titular, y su consolidación con la nuda propiedad según la inscripción 2a de fecha 10 de Abril del 2018, a resultas de la escritura otorgada en Vila-seca ante el notario don Antonio Tébas el 14 de Febrero del 2018.-

AUTORIZANTE: FRANCISCO HIDALGO POBLACIÓN: BARCELONA

ESCRITURA DE FECHA: 10/08/78

INSCRIPCION: 1ª TOMO: 1.233 LIBRO: 341 FOLIO: 164 FECHA: 06/12/79

CARGAS

- AFECCIÓN: LIQUIDADA EN SUCESIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. 10/04/2018.

Según la nota número 1 al margen de la insc/annot: 2.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 2 TOMO: 1.233 LIBRO: 341 FOLIO: 164 FECHA: 10/04/2018

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

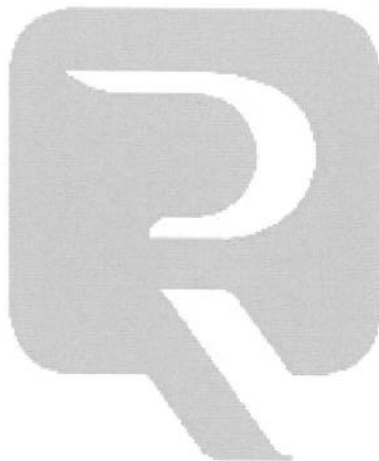
ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 3

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

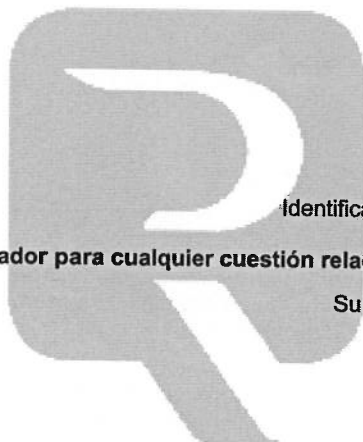
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F24FM28U1

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:TERRENYS PMU-01

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 28 de Septiembre de 2021

Finca: 54017

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000596221)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: FINCA en término de Salou, al final de la Vía Roma, sin número.= Tiene una cabida de quinientos sesenta metros cuadrados.= Linda: al Norte, con la vía férrea; al Sur y Este, con la parcela 90-A; y al Oeste, con la parcela 87-A.=

Referencia catastral: NO CONSTA. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

SALOU HOME SL, con C.I.F. número B-43.323.195, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Segregacion.

AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA POBLACIÓN: SALOU

NºPROTOCOLO: 92 DE FECHA: 15/01/98

INSCRIPCION: 1ª TOMO: 1.823 LIBRO: 735 FOLIO: 90 FECHA: 06/03/98

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

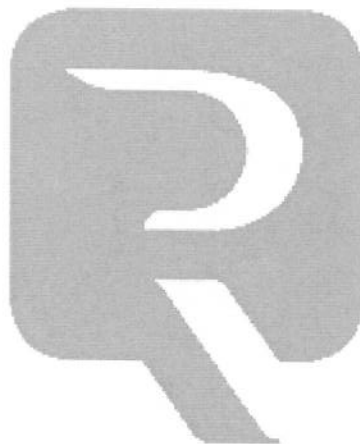
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 3

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

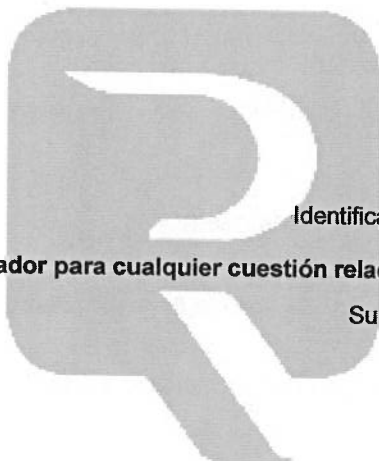
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F18HU47U3

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:PMU VIA DEL TREN

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

Salou a 4 de Diciembre de 2020

Finca: 54005

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000596108)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: PIEZA DE TIERRA situada en término municipal de Salou, partida Estanyets, hoy entre las calles París y Berlín.= Tiene una superficie de dos mil seiscientos diez metros cuadrados. = Linda: al Norte, con la pieza de tierra segregada de la misma finca matriz destinada a la prolongación de la calle del Pont deis Estanyets; al Este, con la calle Berlín; al Sur, con don Esteve Morell y resto de finca matriz; y al Oeste, con la misma pieza de tierra segregada de la matriz destinada a la prolongación de la calle París.= Se destina a equipamiento público. =

Referencia catastral: NO CONSTA. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

AYUNTAMIENTO DE SALOU, con C.I.F. número P4318500H, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Cesión.

AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA POBLACIÓN: SALOU

NºPROTOCOLO: 2.949 DE FECHA: 10/10/97

INSCRIPCION: 1ª TOMO: 1.823 LIBRO: 735 FOLIO: 70 FECHA: 24/02/98

CARGAS

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 24/02/1998.

Segregación: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/4817 ASIENTO: 4 TOMO: 1643 LIBRO: 555 FOLIO: 173 FECHA: 13/11/1996

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 24/02/1998.

Segregación: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/4817 ASIENTO: 5 TOMO: 1643 LIBRO: 555 FOLIO: 173 FECHA: 05/01/1998

-CARGA ARRASTRADA

Sin perjuicio de tercero durante dos años desde la fecha, - por el exceso de cabida inmatriculado de 202,41 m2.

Segregación: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/4817 ASIENTO: 6 TOMO: 1643 LIBRO: 555 FOLIO: 174 FECHA: 24/02/1998

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 24/02/1998.

Según la nota número 1 al margen de la insc/annot: 1.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 1 TOMO: 1.823 LIBRO: 735 FOLIO: 70 FECHA: 24/02/1998

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

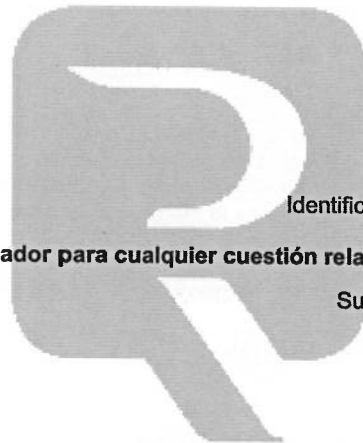
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F24UQ05Z2

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:TERRENYS PMU-01

Salou a 11 de Octubre de 2021

Finca: 4695

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000030138)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: Porción de terreno en Salou, partida Torrevella, Barenys o Formigueta, afecta a la figura de un cuadrilátero, de superficie: 197,71 m2.= En su interior existe construida una VIVIENDA individual compuesta de dos plantas, una planta baja y otra planta elevada, ambas destinadas a vivienda. Se distribuye en diversas dependencias y servicios. Se incluye un porche de entrada en planta baja, encima del porche se encuentra una terraza. La superficie de la vivienda es de 117,86 metros cuadrados, más un trastero de 5,32 metros cuadrados -el trastero está separado del edificio principal-. El resto del terreno queda descubierto.- Linda: al frente, prolongación de calle Valencia en línea de 9,25 metros; derecha entrando, resto de finca de procedencia en línea de 21,55 metros; a la izquierda, parcela de Mercedes Folch, en línea de 21,20 metros; y al dorso, en línea de 9,25 metros, con línea ferrea de Valencia a Barcelona

Referencia catastral: 2591102CF4429B0001ZR. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

FRANCISCO JAVIER BERTRAN SERRA, con N.I.F. número 39835399C, casado en régimen de separación de bienes, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Donacion.

AUTORIZANTE: NAVARRO VIÑUALES JOSE MARIA POBLACIÓN: REUS

NºPROTOCOLO: 3.040 DE FECHA: 21/12/98

INSCRIPCION: 5ª TOMO: 1.632 LIBRO: 544 FOLIO: 28 FECHA: 22/11/99

CARGAS

-CARGA ARRASTRADA

LIMITACIONES pactadas en la escritura de compraventa: los compradores podrán abrir un pozo a más de 10 metros de los otros pozos de las fincas colindantes, y a más 5 metros de los linderos; el motor no será superior a medio H.P; no podrá arrendar ni enajenar el agua. Los compradores no podrán construir a menos de 5 metros de la fachada de la viapública, y a un metro de los linderos vecinos; y si renunciaa aberturas podrán construir a 20 cm.
Inscripción 1ª, de fecha 10 de Julio de 1952, al folio 28, del Libro 544 del término municipal de , Tomo 1632 del Archivo, y en virtud de la escritura otorgada en Reus, ante Don RAFAEL ECHAVARRIA TROS DE ILARDUYA, el 18 de Enero de 1952.

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: CAIXA ESTALVIS CATALUNYA

<http://www.registadores.org>

PARTICIPACION: TOTALIDAD

CAPITAL PRINCIPAL: 72.121,45 EUROS

INTER.ORDINAR.ANUAL: 2.956,98 EUROS TIPO: 4,1%

INTER.DEMORA ANUAL: 13.126,1 EUROS

COSTAS / GASTOS: 7.212,15 EUROS

VALOR DE SUBASTA: 93.594,03 EUROS

RESPONDIENDO POR: 95.416,68 EUROS

PLAZO AMORTIZACION: 240 meses VENCIMIENTO: 31 de Marzo de 2020

AUTORIZANTE: NAVARRO VIÑUALES JOSE MARIA POBLACIÓN: REUS

NºPROTOCOLO: 607 DE FECHA: 08/03/00

INSCRIPCION: 7ª TOMO: 1.632 LIBRO: 544 FOLIO: 28 FECHA: 26/04/00

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <http://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tifno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

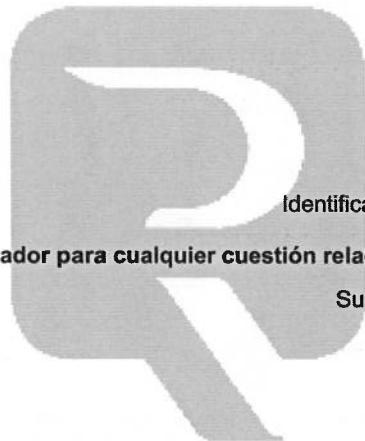
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F24UQ05H3

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:TERRENYS PMU-01

Salou a 11 de Octubre de 2021

Finca: 19813

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000170032)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: PORCIÓN DE TERRENO en término de Salou, partida "Sanguli", que ocupa una superficie de mil trescientos doce metros dieciseis decímetros cuadrados. La integra un polígono de forma irregular. **LINDA:** Por el Norte en línea de cuarenta y seis metros cincuenta centímetros con hoy Propiedad de la señora de D. Esteban Xatruch; por el Sur, en línea de cuarenta y seis metros veinticinco centímetros con el resto de finca de donde ésta se segregó, hoy calle de Carlos Roig; Este en línea de diecisiete metros setenta centímetros, con la actual Urbanización Grima; y Oeste, en línea de diez metros setenta y cinco centímetros, con la actual Urbanización el Greco.=

Referencia catastral: NO CONSTA. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

TRINIDAD GARCIA ALONSO, casada en régimen de separación de bienes, titular con **CARACTER PRIVATIVO**, del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: FRANCISCO HIDALGO TORRUELLA POBLACIÓN: REUS

ESCRITURA DE FECHA: 18/01/71

INSCRIPCIÓN: 1ª TOMO: 1.641 LIBRO: 553 FOLIO: 191 FECHA: 31/05/72

PASCUAL CHERTA LORIENTE, casado en régimen de separación de bienes, titular con **CARACTER PRIVATIVO**, del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: FRANCISCO HIDALGO TORRUELLA POBLACIÓN: REUS

ESCRITURA DE FECHA: 18/01/71

INSCRIPCIÓN: 1ª TOMO: 1.641 LIBRO: 553 FOLIO: 191 FECHA: 31/05/72

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

<http://www.registadores.org>

NO hay documentos pendientes de despacho

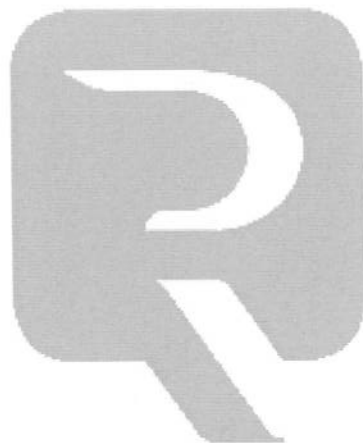
ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 3

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

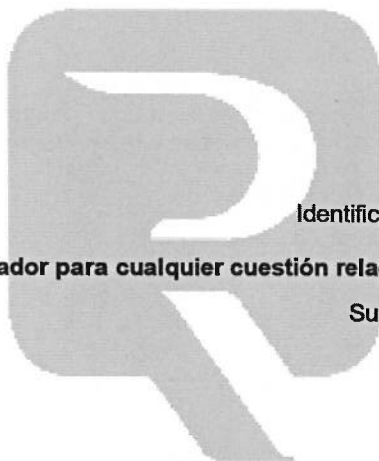
AJUNTAMENT DE SALOU

con DNI/CIF: P4318500H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F24UZ07H8

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:TERRENYS PMU-01

Salou a 13 de Octubre de 2021

Finca: 7770

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000054929)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: CASA destinada a vivienda, tipo "chalet-bungalow" sita en Salou, partida "Torrebella", nº 25 de la Urbanización.= Edificada sobre un solar de 108,25 m2.= Superficie edificada: 46,34 m2.= El resto de 61,91 m2 está destinado a jardín y pasaje particular.= Linda: por su frente a Sur, en línea de doce metros veinticinco centímetros, con la Calle Carlos Roig, derecha entrando o ESTe, en línea de trece metros, con el pasaje particular y izquierda o Oeste, en línea de trece metros, diez centímetros con la finca colindante de Pilar Marti Morell, y espalda o Norte en línea de trece metros, quince centímetros con el chalet que en la misma urbanización tiene asignado el número veintiséis.

Referencia catastral: NO CONSTA. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

RUKSER PHILIPPE FRITZ WALTER, casado en régimen de separación de bienes, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: DON RAMON MARIA LUIS SANCHEZ GONZALEZ POBLACIÓN: SALOU

ESCRITURA DE FECHA: 26/08/87

INSCRIPCION: 4ª TOMO: 1.630 LIBRO: 542 FOLIO: 208 FECHA: 14/06/90

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por

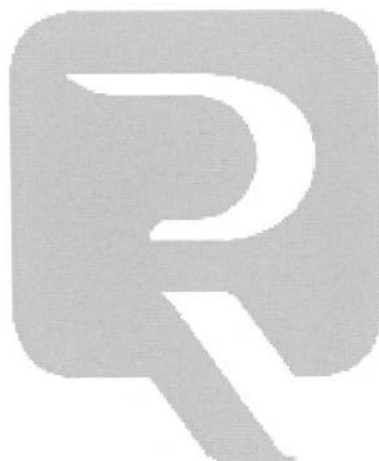
<http://www.registradores.org>

certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



XI. ANNEX III. RELACIÓ DELS DRETS I BÉNS AFECTATS

CRÈDITS

La DIRECCIÓ GENERAL dels treballs d'aquesta Modificació ha estat efectuada pels Serveis Tècnics Municipals de l'àrea de planejament de l'Ajuntament de Salou :

Lluís Serra	arquitecte, Cap STM
JM Ferran	Arquitecte, cap de Secció Serveis públics i projectes urbans
Teresa Gras	arquitecte, Cap Secció Llicències
Lisa Rovira	delineant
Jordi Borràs	delineant

i per la secció de planificació i gestió estratègica de Ciutat:

Elena Mas	advocada, Cap de Secció Planificació i Gestió estratègica de Ciutat
Elena Cort	arquitecta tècnica

Els AUTORS dels treballs d'aquesta Modificació Puntual de l'àmbit del ferrocarril, a la ciutat de Salou, ha estat efectuada pel despatx d'arquitectura i urbanisme JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES:

Sebastià Jornet i Forner	arquitecte
Joan Enric Pastor i Fernández	arquitecte

El document urbanístic per la seva tramitació, ha estat elaborat per:

Lorena Rius Verdaguer	arquitecte, coordinadora de la MPOUM
Artur Tudela Conde	arquitecte

COL·LABORADORS:

ASSESSORAMENT JURÍDIC

Dolors Clavell	advocada
Daniel Jiménez	doctor advocat

AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

PROMO ASSESSORS CONSULTORS

Agustí Jover Armengol	economista
Miquel Morell Deltell	economista

INFORME AMBIENTAL

CELOBERT.COOP

David Fernández	enginyer industrial
-----------------	---------------------

INFORME D'IDONEÏTAT COMERCIAL

Núria Beltran	economista
---------------	------------

Barcelona, nobembre de 2021

Sebastià Jornet i Forner, en nom i representació de

JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES