

---

**MODIFICACIÓ PUNTUAL 110**  
**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL**  
**REFERENT A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT**  
**DEL SOLAR DE L'ESCOLA ELISABETH**  
CARRER MARTÍ I POL 1  
SALOU  
TARRAGONÈS

---

**ESCOLA ELISABETH**  
**SOCIETAT COOPERATIVA CATALANA LIMITADA**  
PROMOTORA

---

**AJUNTAMENT DE SALOU**  
PROMOTOR

---

JULIOL DE 2021

---

**PAU JANSÀ I OLIVÉ**  
ARQUITECTE

---

## ÍNDEX DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 110 DEL POUM:

### **I. MEMÒRIA**

- I.1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL.
- I.2. DADES DELS PROMOTORS.
- I.3. AUTOR DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM.
- I.4. SITUACIÓ I ÀMBIT.
- I.5. ANTECEDENTS URBANÍSTICS.
- I.6. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.
- I.7. EVOLUCIÓ EN 10 ANYS D'AMPLIACIONS (2009-2017)
- I.8. NATURALESA I ABAST DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM.
- I.9. PROGRAMA DE NECESSITATS
- I.10. JUSTIFICACIÓ DE L'INCREMENT DE SUPERFÍCIE EDIFICADA.
- I.11. PROPOSTA
- I.12. PROPIETARIS AFECTATS
- I.13. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ.
- I.14. AGENDA D'ACTUACIÓ DEL PLA
- I.15. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
- I.16. INFORME MEDIAMBIENTAL (art. 59.1.f LUC)
- I.17. INFORME DE MOBILITAT (art. 59.3.c LUC)
- I.18. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE LES FIGURES DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC. (art. 97 LUC)

### **II. NORMATIVA URBANÍSTICA**

- II.1 NORMATIVA POUM VIGENT
- II.2. NORMATIVA PROPOSADA PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

### **III. PLÀNOLS.**

### **IV ANNEXES**

- IV.1 FITXA CADASTRAL
- IV.2 EL SOLAR I L'EDIFICACIÓ EN EL TEMPS
- IV.3 AUTORITZACIÓ DEL DEPARTAMENT D'ENSENYAMENT DE LA GENERALITAT D'APROVACIÓ DE L'OBERTURA D'UNA TERCERA LÍNEA
- IV.4. RELACIÓ DE PROPIETARIS I TITULARS, I TÍTULS DE PROPIETAT DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT DURANT ELS ÚLTIMS CINQ ANYS.
- IV.5. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA RENDABILITAT DE L'OPERACIÓ.
- IV.6. INFORME DE VALORACIÓ ECONÒMICA DEL SÒL.
- IV.7. INFORME ADDICIONAL QUE PRESENTA L'ESCOLA ELISABETH SCCL.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL 110  
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL  
REFERENT A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT  
DEL SOLAR DE L'ESCOLA ELISABETH  
CARRER MARTÍ I POL 1  
SALOU  
TARRAGONÈS**

**ESCOLA ELISABETH  
SOCIETAT COOPERATIVA CATALANA LIMITADA  
PROMOTORA**

**AJUNTAMENT DE SALOU  
PROMOTOR**

JULIOL DE 2021

**PAU JANSÀ I OLIVÉ  
ARQUITECTE**

## I. **MEMÒRIA**



## I. MEMÒRIA

### I.1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL.

L'objecte d'aquesta Modificació puntual 110 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, MP del POUM, és la regulació de l'edificabilitat i la ocupació, i dels paràmetres de l'edificació del solar on s'ubica l'Escola Elisabeth per tal de permetre una ampliació del centre d'educació infantil, primària i secundària ESO i batxillerat.

Es proposa un increment de sostre de 1.610,86 m<sup>2</sup>, ja que el sostre existent consolidat quasi exhaurix els 11.000 m<sup>2</sup> previstos en la Modificació puntual número 57 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou, que situava l'edificabilitat màxima en 0,4514 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La superfície del solar es:

24.371,13 m<sup>2</sup> segons aixecament projecte de reparcel·lació, es la que utilitzarem.

24.385,00 m<sup>2</sup> segons cadastre.

24.371,13 m<sup>2</sup> segons escriptura.

#### Edificabilitat.

La superfície construïda màxima passarà a ser de 12.610,86 m<sup>2</sup>, el que suposa un increment de 1.610 86 m<sup>2</sup> respecte a la prevista de 11.000 m<sup>2</sup> en la MP-57 del POUM, superfície màxima ara vigent i no esgotada, ja que segons informació municipal el sostre actual es de 10.936,03 m<sup>2</sup>, el que dona un sobrant de 63,97 m<sup>2</sup>

El nou índex màxim d'edificabilitat proposat serà de 0,5174 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### Ocupació.

L'ocupació màxima permesa passarà a ser d'un 48,55% (11.831,31 m<sup>2</sup>), el que suposa un increment d'ocupació del 3,55% respecte a la prevista de 45% (10.967,00 m<sup>2</sup>) en la MP-57 del POUM, ocupació màxima ara vigent i no esgotada, ja que segons informació municipal la ocupació actual es de 10.857,90 m<sup>2</sup>, el que dona un sobrant de 109,10 m<sup>2</sup>

El nou índex màxim d'ocupació proposat serà del 50%

### I.2. DADES DELS PROMOTORS.

La promotora de la Modificació puntual del POUM és:

Societat Cooperativa Catalana Limitada "Elisabeth", inscrita al Registre General de Cooperatives del Ministeri de Treball amb el número 20170 declarada d'interès social sense afany de lucre, amb el NIF F43020536, centre concertat amb el Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya amb el codi de centre 43004967, i la representant legal és la senyora. Anna Maria Salvia Llordés, amb el DNI 43732015E, amb el càrrec de presidenta del Consell Rector de la Cooperativa de l'escola Elisabeth.

DADES D'INTERÈS. Actualització gener 2018 per curs 2018-2019

Total d'alumnes per cicle. 46 grups

Llar d'infants 79 de 0 a 3 anys, 5 grups

Educació infantil 224 de 3 a 6 anys, 9 grups, 3 línies

Educació primària 490 de 6 a 12 anys, 18 grups, 3 línies

Educació secundària 261 de 12 a 16 anys, 12 grups, 3 línies

Batxillerat 96 de 16 a 18 anys, 5 grups, 3 línies en 1er i 2 en 2n

Total de socis cooperativistes 757.

Total de professors, educadors i mestres 94.

Personal no docent i serveis 44:

Administració i secretaria 6, Neteja 6, Coordinació de serveis 1, Lleure 28, Manteniment 3

Personal empreses de serveis 17:

Administració i comptable 1, Cuina 9, Monitors extraescolars 4, Vigilància nocturna 3.

### I.3. AUTOR DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM.

El tècnic redactor de la present documentació és en Pau Jansà i Olivé, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, Demarcació de Tarragona, col·legiat amb el número 17.321-5, i amb domicili a la Via Augusta, número 1, 2n, de Tarragona, 43003. I el número de telèfon és el 977231374, el de fax 977249525, i l'e-mail: p.jansa@coac.cat

### I.4. SITUACIÓ I ÀMBIT.

La situació del solar objecte del Modificació puntual és al Carrer Martí Pol, número 1, de Salou, a la comarca del Tarragonès.

Situat a nord-oest del municipi de Salou.

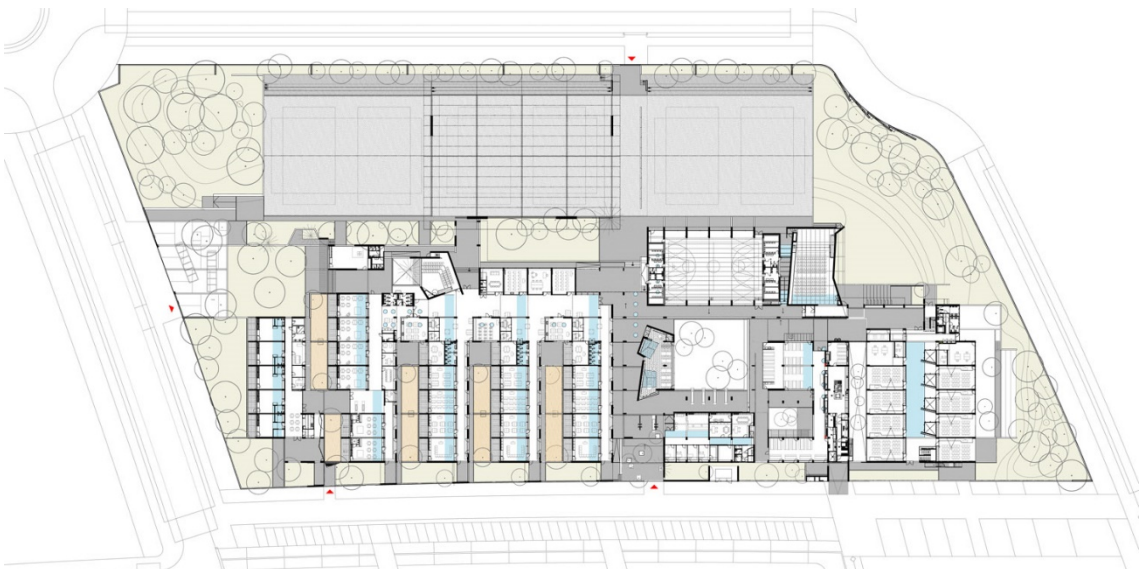
La referència cadastral és 3003108CF4530C0001HS

Es tracta d'una illa sencera "Parcel·la C1", conformada pels Carrers de Miquel Martí i Pol, Avinguda d'Antoni Gaudí, Avinguda Pau Casals i el Vial de Cavet.

Aquesta parcel·la, amb una superfície total de 24.371,13 m<sup>2</sup>, tenia inicialment i un sostre màxim de 10.000 m<sup>2</sup> segons la Zona C i Subzona C1 del Pla Parcial Urbanístic, Sector 01. Però la Modificació puntual 57 del POUM, redactada i aprovada l'any 2011, demanà i justificà un augment d'aquest sostre màxim a 11.000 m<sup>2</sup>.



**Plànol 1: Situació. Font ICC.**



Planta baixa de l'edifici de 10.000m<sup>2</sup> finalitzat en 2008 segons el projecte dels arquitectes Brullet- de Luna, visat núm. 2006601279 en data 03/04/2006.

## I.5. ANTECEDENTS URBANÍSTICS.

### **5. 1. Pla d'Ordenació Urbanística Municipal POUM – 2003**

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou es redacta d'acord amb la Llei 2/2002 d'Urbanisme del 14 de març de 2002 i s'aprova definitivament en data 1 d'octubre del 2003, sent executiu en data 19 de desembre del mateix any 2003, quan es publica a la DOGC.

El solar on s'ubica l'Escola Elisabeth forma part de l'àmbit de Sòl Urbanitzable, el Sector-01, de 356.866,50 m<sup>2</sup> de superfície total.

### **5.2 Pla Parcial Urbanístic - 2005**

El projecte de *Pla Parcial Urbanístic del Sector-01 Barenys* s'aprova l'1 de desembre de 2004 i es publica l'11 de març de 2005

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en sessió de 22 de setembre del 2004 suspèn el Pla Parcial fins que no es presentés un Text Refós per triplicat on s'incorporessin les prescripcions de l'acord.

En data 23 de juny del 2005 es signa un conveni urbanístic entre l'Ajuntament i la Societat Cooperativa d'ensenyament col·legi Elisabeth.

Aquest Pla parcial urbanístic Sector 01, definia els paràmetres d'edificació de la zona C subzona C1 d'equipament privat d'ús escolar, la normativa següent,

Us:	Equipament exclusiu Educatiu
3.6.1.Tipus d'ordenació:	Edificació aïllada
3.6.2.Condicions de parcel·la:	Única parcel·la indivisible de sup. aprox. 24.371,13 m <sup>2</sup>
3.6.3.Condicions d'edificació:	Índex d'edificabilitat màxima: 0,41 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl Ocupació màxima edificació: 40% Alçada màxima edificació: 12 m Separació a vials: Carrer Maria Castillo: 5 m Vial Salou-Cambrils: 25 m de la línia d'explanació Resta de vials: 8 m
3.6.4. Us:	Equipament exclusiu Educatiu bé sigui de titularitat pública o privada

### **5.3 Projecte de Reparcel·lació del Sector-01 - 2005**

El Projecte de Reparcel·lació del Sector-01, aprovat en data 8 d'agost del 2005, i publicat el 13 de setembre del 2009. Les obres d'urbanització s'inicien en data 19 d'octubre de 2006 i es van finalitzar el 19 d'octubre del 2009

Les obres de l'Escola Elisabeth s'executen entre els anys 2006 i 2008

#### **5. 4. Modificació puntual del Pla parcial urbanístic Sector 01 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal POUM – 2008**

El Pla parcial urbanístic del Sector-01 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal POUM del 2003 estableix, després de la “segona” Modificació, aprovada definitivament el 23 d'octubre de l'any 2008, i publicada al BOP en data 14 de febrer de 2009, referent al paràmetre d'ocupació de la zona C subzona C1 d'equipament privat d'ús escolar, la normativa següent,

Us:	Equipament exclusiu Educatiu
3.6.1.Tipus d'ordenació:	Edificació aïllada
3.6.2.Condicions de parcel.la:	Única parcel.la indivisible de sup. aprox. 24.371,13 m <sup>2</sup>
3.6.3.Condicions d'edificació:	Índex d'edificabilitat màxima: 0,41 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl Ocupació màxima edificació: 45% Alçada màxima edificació: 12 m Separació a vials: Carrer Maria Castillo: 5 m Vial Salou-Cambrils: 25 m de la línia d'explanació Resta de vials: 8 m
3.6.4. Us:	Equipament exclusiu Educatiu bé sigui de titularitat pública o privada

#### **5.5. Modificació puntual del POUM MP-57 - 2011**

Redactada el gener del 2011 i aprovada inicialment en sessió plenària de l'Ajuntament del dia 26 de gener del 2011. Posteriorment aprovada provisionalment en sessió plenària de l'Ajuntament de Salou el 27 d'abril del 2011 i aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en sessió el 9 de juny del 2011, i publicada el 28 de juliol de 2011

La MP-57 Modificació puntual del POUM referent a l'increment d'edificabilitat del solar de l'escola Elisabeth es redacta el gener del 2011 i s'aprova el juny del mateix any 2011.

Aprovada la modificació puntual del POUM “MP-57” el 9 de juny del 2011, augmenta el valor de l'índex d'edificabilitat definit pel POUM del 2003.

En aquesta Modificació Puntual MP-57 s'estableix una nova edificabilitat de 11.000 m<sup>2</sup> que al seu torn modifica l'índex d'edificabilitat màxima i el fixa a 0,4514 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.

3.6.1.Tipus d'ordenació:	Edificació aïllada
3.6.2.Condicions de parcel.la:	Única parcel.la indivisible de sup. aprox. 24.371,13 m <sup>2</sup>
3.6.3.Condicions d'edificació:	Índex d'edificabilitat màxima: 0,4514 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl Ocupació màxima edificació: 45% Alçada màxima edificació: 12 m Separació a vials: Carrer Maria Castillo: 5 m

Vial Salou-Cambrils:	25 m de la línia d'explanació
Resta de vials:	8 m

3.6.4. Us: Equipament exclusiu Educatiu bé sigui de titularitat pública o privada

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona l'aprova inicialment 26 de gener de 2011 i definitivament el 9 de juny de 2011.

La nova edificabilitat permesa per la MP-57 del POUM és de 11.000 m<sup>2</sup>, 1.000 m<sup>2</sup> més que la fixada pel POUM del 2003, i aquesta superfície es justifica mitjançant la necessitat d'ampliar i de dotar de noves construccions auxiliars l'actual escola, per poder satisfer les necessitats del propi centre i donar millor resposta a la demanda educativa.

S'adjunten a les condicions de les diferents Normatives Urbanístiques, en ordre cronològic i amb la finalitat de poder comparar-les.

Per la redacció de la Modificació puntual del POUM que ens ocupa es té en compte aquests valors.

## I.6. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.

Es justifica la proposta en base a la història de l'Escola, de més de 50 anys, que ha anat modificant les seves necessitats, lligades a les necessitats del Municipi, adaptant-se al seu creixement i sempre amb la perspectiva de la qualitat de l'ensenyament.

Amb l'ampliació que es proposa es completa la incorporació d'una tercera línia, amb 4 aules noves de batxillerat, l'ampliació d'una de les ales d'aulas de secundària, tancant el porxo a pati, com ja s'havia fet en altres intervencions, el tancament de la pista esportiva, ara coberta per un porxo i la formació d'un pas lateral a la pista, també tancat.

S'adjunta com a justificant l'escrit emès per l'escola en data de gener de 2019, següent:

### I.6.1. ANTECEDENTS

Fa 10 anys, la Cooperativa d'Ensenyança "Elisabeth" va reubicar les seves instal·lacions escolars en la zona que actualment ocupa, ja que antigament, situada en uns terrenys més propers al centre de Salou, va quedar envoltada per grans edificacions, conseqüència del gran creixement hotel·ler i turístic de la ciutat, coincidint també amb el desenvolupament i aparició del parc temàtic Port Aventura. El trasllat va venir motivat també per la impossibilitat de creixement i expansió en la zona que ocupava antigament, en el carrer del Terror de Salou.

La Cooperativa es va traslladar el curs 2008-2009 a les instal·lacions actuals, situades al carrer Miquel Martí i Pol, després de un llarg procés de construcció fruit del conveni signat amb l'Ajuntament de Salou i de l'adjudicació, després d'un concurs restringit de projectes, del desenvolupament d'un projecte bàsic i d'execució d'un nou complex educatiu per a la nova escola Elisabeth a Salou. Aquest projecte es va portar a terme per part del despatx d'arquitectura BRULLET-DE LUNA ARQUITECTES ASSOCIATS.

El solar on es va implantar l'edifici forma part del Pla Parcial del Sector 1, Barenys, estant qualificat d'equipament. Es troba delimitat pel Vial Cambrils-Salou (vial del Cavet) i la rotonda de connexió (al nord – eix 14), per l'Avinguda de Pau Casals (a l'oest – eix 25), pel carrer de Miquel Martí i Pol (a l'est – eix 28 i 26), i pel carrer de l'eix 4 (al sud), amb una superfície total de 24.37

Com a conseqüència de la creixent demanda d'escolarització a l'escola Elisabeth motivada, entre d'altres, pel creixement de la població de Salou, des de la Cooperativa de pares que ostenta la titularitat de l'escola s'aprovà l'ampliació d'una línia educativa en els nivells educatius obligatoris (des de P3 fins a 4t d'ESO).

Amb el vist-i-plau del Departament d'Ensenyament i amb la col·laboració i suport de l'Ajuntament de Salou es va fer una modificació del Pla General d'ordenació urbana de Salou per tal de donar resposta a aquest fet.

### TRETS D'IDENTITAT DEL CENTRE

L'Escola Elisabeth fou inicialment una escola privada creada per la Sra. Carme Amat i Ventura l'any 1967.

El 1974, degut a l'increment d'alumnes que l'escola anava experimentant i a les necessitats de creixement i de noves edificacions, un grup de famílies decideix constituir la **Societat Cooperativa Catalana Limitada "Elisabeth"**, inscrita al Registre General de Cooperatives del Ministeri de Treball amb el número 20170 declarada d'interès social sense afany de lucre amb el NIF F43020536. Actualment és un centre concertat amb el Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya amb el codi de centre 43004967.

El creixement constant d'alumnes i per tant de famílies sòcies, fa que s'hagin tingut que realitzar ampliacions modificacions i trasllats diversos durant els 44 anys que l'escola existeix com a Cooperativa i el 7 anys anteriors.

Relacionem per ordre cronològic els moments i actuacions més destacades:

- 1967 fins al 1974 – Ubicació en diferents xalets del casc antic de Salou.
- 1974 – Trasllat al carrer del Terror. Edifici provisional d'Educació Infantil.
- 1975 – Edifici per Primària (1a línia)
- 1978 – Edifici per BUP i posteriorment Secundària (1a línia)

- 1980 – Edifici annex per la Llar d’Infants.
- 2002 – Edifici nou d’Educació Infantil (2a línia).
- 2002 – Ampliació i modificació de l’Edifici de Primària (2a línia).
- 2004 – Plantejament de la negociació del Conveni amb l’Ajuntament.
- 2005 – Venda del solar per subhasta pública davant notari. Abonament de la compra dels nous terrenys a la ubicació actual i pagament de les despeses d’urbanització.
- 2006 – Inici de la Construcció del nou complex educatiu “Elisabeth”.
- 2008 – Autorització de funcionament del centre de doble línia al Carrer Miquel Martí i Pol.
  - o Llar
  - o Educació Infantil
  - o Educació Primària
  - o Educació Secundària Obligatòria
  - o Batxillerat
- 2009 – Sol·licitud de concert d’una tercera línia educativa
- 2010 – Inici de la tercera línia a P3 (1r nivell del Parvulari).
- 2013 – Inici de la tercera línia a 1r de Primària.
- 2019 – S’iniciarà la tercera línia a ESO.

## **I.6.2. NATURALES, OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ.**

Aquest document té la consideració de Pla Especial per l’ajust de les necessitats educatives del centre.

El seu objecte és l’augment de l’edificabilitat i aquesta sol·licitud es porta a terme com a conseqüència de l’arribada al darrer curs de la tercera línia a Primària i les previsions reals que es donaran per poder satisfer les necessitats del propi centre amb l’objectiu principal de donar millor resposta a la demanda educativa del propi centre i de les famílies del municipi.

La voluntat en l’augment de l’edificabilitat es porta a terme una vegada s’ha constatat una necessitat d’ampliar i de dotar de noves construccions auxiliars a l’actual equipament on es troba l’actual edifici.

Aquesta modificació no comporta un canvi en la classificació del sòl, però sí que comporta l’augment d’edificabilitat per l’ampliació de l’equipament educatiu.

El constant creixement de sol·licituds per iniciar l’ensenyament obligatori a l’Escola Elisabeth des del moment en que es va fer el trasllat a l’actual emplaçament del Complex Educatiu, al Carrer Miquel Martí i Pol, va motivar que en el curs 2010/2011 ja es demanés un augment de l’edificabilitat en 1000 m<sup>2</sup> que va ser aprovat posteriorment, a la vegada que des del Departament D’Ensenyament s’aprovava i s’autoritzava l’obertura d’una tercera aula d’Educació Infantil del segon cicle. Des de la titularitat es va refermar el compromís amb el Departament d’anar creixent vegetativament en els cursos posteriors, de manera que a mesura que han avançat els cursos escolars s’anava incrementant una nova classe en un nivell posterior al del curs anterior.

Aquest compromís pausat tenia també com a objectiu comprovar en el temps que la demanda que l’escola tenia no era una qüestió puntual, sinó que era realment una demanda de les famílies cap al nostre centre.



Així doncs, amb la valoració positiva del Departament d'Ensenyament, es va autoritzar i concertar la 3a línia educativa de manera gradual i pausada, assolint el centre el creixement de forma vegetativa.

En el moment actual ens trobem en la següent situació de capacitat:

- Educació Infantil de primer cicle: 5 unitats i 74 llocs escolars. Aquesta etapa no ha sofert cap creixement des dels seus inicis en la nova ubicació. Cal tenir en compte que es tracta una etapa d'ensenyament pre-obligatori.
- Educació Infantil de segon cicle: 9 unitats i 225 llocs escolars (3 línies)
- Educació Primària: 18 unitats i 450 llocs escolars (3 línies)
- Educació Secundària obligatòria: 8 unitats i 240 llocs escolars (2 línies)
- Batxillerat de Ciències i Tecnologia i d'Humanitats i Ciències Socials: 4 unitats i 120 llocs escolars.

### **I.6.3. PROGRAMA DE NECESSITATS. Descripció general de la modificació per nivells educatius.**

Objectius i configuració final: Respectar les bases del projecte referent a orientació, il·luminació, circulació interna, agrupament dels alumnes per edats, qualitat dels espais acabats, etc. Aprofitar i millorar l'ús i el temps d'utilització de les aules d'especialitat (Plàstica, Música, Informàtica, Laboratoris, Laboratoris d'Idiomes, Tecnologia, Desdoblaments, Grups Flexibles, Suport, etc.).

#### A. Educació Infantil de 1r cicle.

Actualment hi ha 5 unitats per a 74 places escolars. Es manté el nombre d'unitats i d'alumnes que en el projecte original. Aquest nivell no ha sofert increment a conseqüència de l'ampliació de la tercera línia.

#### B. Educació Infantil de 2n cicle. Parvulari.

Actualment hi ha 9 unitats (grups/classe) per a 225 places escolars.

En el projecte d'ampliació de la 3a línia educativa iniciat en el 2011 es van reordenar aules i espais, es van crear 4 aules noves (3 aules noves per tal de passar de 6 a 9 unitats i una per dotar d'un espai de plàstica). A més a més es va crear un espai polivalent per donar cabuda al joc simbòlic i a racons de utilitat diversa (lectura, idioma, etc.) amb la finalitat de dotar d'autonomia curricular a diferents franges horàries. També es va ampliar l'aula de Motricitat per tal de crear també un espai d'usos alternatius i poder fer agrupacions flexibles diverses.

#### C. Educació Primària.

En el curs 2018-2019 s'ha finalitzat el desdoblament i la implementació de la 3a línia educativa en aquesta etapa, tot i que les obres d'adequació a les necessitats que comportava aquesta 3a línia es van iniciar l'any 2013, es van continuar l'any 2015 i es van finalitzar el 2016. En l'actualitat estan en funcionament les 18 unitats (aules/classe) amb una ocupació de 450 places escolar.

En el projecte d'ampliació es van reordenar els espais existents i es van fer petites ampliacions i modificacions a les aules de desdoblament i especialitat existents per tal d'ordenar els grups classe per cicles mantenint així l'esperit en el que s'inspirà la construcció inicial de l'escola.

Altres actuacions significatives van ser la creació d'una nova Sala de Professors (l'antiga va passar a convertir-se en una aula de plàstica) i es va crear un mòdul amb 5 aules (2 aules grans i 3 petites) que juntament amb la antiga sala de Professors substitueixen les 6 aules de desdoblaments i especialitats que s'han reconvertit en aules/classe. En aquest mateix mòdul també s'han creat dos vestidors, necessaris per assumir el creixement de necessitats en l'àrea d'Educació Física amb l'increment de 6 noves classes.

Resumint, la implantació de la 3a línia educativa a l'Educació Primària només a suposat l'increment de 6 aules classe respecte als espais existents amb la 2a línia educativa i els espais de desdoblament i aules d'especialitat són els mateixos, això sí, amb un horari d'ús que frega el 100 % de l'horari lectiu.

#### D. Educació Secundària Obligatòria.

Es la darrera fase d'implantació de la 3a línia educativa i es pretén seguir el model iniciat a l'etapa Primària, és a dir, augmentar les aules classes i optimitzar al màxim els espais de desdoblaments, especialitats i laboratoris dels que es disposa actualment.

Actualment hi ha 8 unitats (aules/classe) amb una capacitat per a 240 alumnes, però amb el creixement de la 3a línia s'arribarà a 12 unitats (aules/classe) i a 360 alumnes.

Amb aquesta finalitat s'han ampliat 5 aules d'usos diversos de la planta semi-soterrada de l'edifici de Secundària. Aquestes aules donaran cabuda a les 4 unitats que es crearan amb el creixement vegetatiu de la 3a línia educativa en aquesta etapa durant els quatre propers cursos escolars (des del 2019-2020 fins el 2022-2023) i també a un Departament que s'ubicarà en aquesta planta.

Durant aquests anys s'haurà de construir un mòdul addicional per tal de restituir les 4 aules de desdoblament ocupades per les unitats que s'aniran incorporant amb el creixement de la nova línia en un mòdul nou.

Per tant, i de la mateixa manera que s'ha plantejat i aconseguit a l'Etapa de Primària, el creixement de la 3a línia educativa a Secundària només suposa l'increment de les aules classe i es mantenen el mateix nombre d'aules de desdoblament i especialitat que amb dues línies, optimitzant al màxim la ocupació d'aquests espais.

#### E. Batxillerat

En aquesta etapa educativa no hi ha previst implementar una 3a línia, però comportarà l'augment d'alumnes en les dues línies existents i a la vegada la creació de més grups flexibles amb la necessitat d'espais addicionals per a poder atendre la necessitat d'aquests grups d'alumnes. Així doncs, es veu la necessitat de construir dos espais addicionals per poder garantir la correcta atenció als alumnes de l'Educació Secundària Post-obligatòria.

## F. Altres

Cal tenir present que el creixement de la 3a línia educativa a tot el centre no només significa l'augment de 13 aules classe (3 a Infantil, 6 a Primària i 4 a Secundària), sinó que sorgeixen altres necessitats derivades de l'augment de l'alumnat. En relació a continuació les més significatives:

- Creació de nous espais per atendre a la diversitat, grups flexibles, desdoblaments, etc.
- Creació de nous espais d'emmagatzematge.
- Ampliació de vestidors i lavabos.
- Ampliació de despatxos d'entrevistes i atenció als alumnes i les famílies.
- Redistribució i tancament d'alguns espais coberts.
- Adequació de l'espai esportiu al nou nombre d'alumnes.

Respecte a la referència del darrer punt a l'espai esportiu cal tenir present que el Projecte Educatiu de l'Escola Elisabeth contempla, com a un dels pilars principals, el desenvolupament de l'educació integral de l'alumnat amb una especial atenció al tema esportiu extraescolar com a part fonamental del complement del desenvolupament individual i social. És per aquest motiu que es fa necessari plantejar a mig termini la possibilitat de realitzar tancaments en espais dedicats a la pràctica esportiva o l'adequació dels mateixos.

### **I.6.4 JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA**

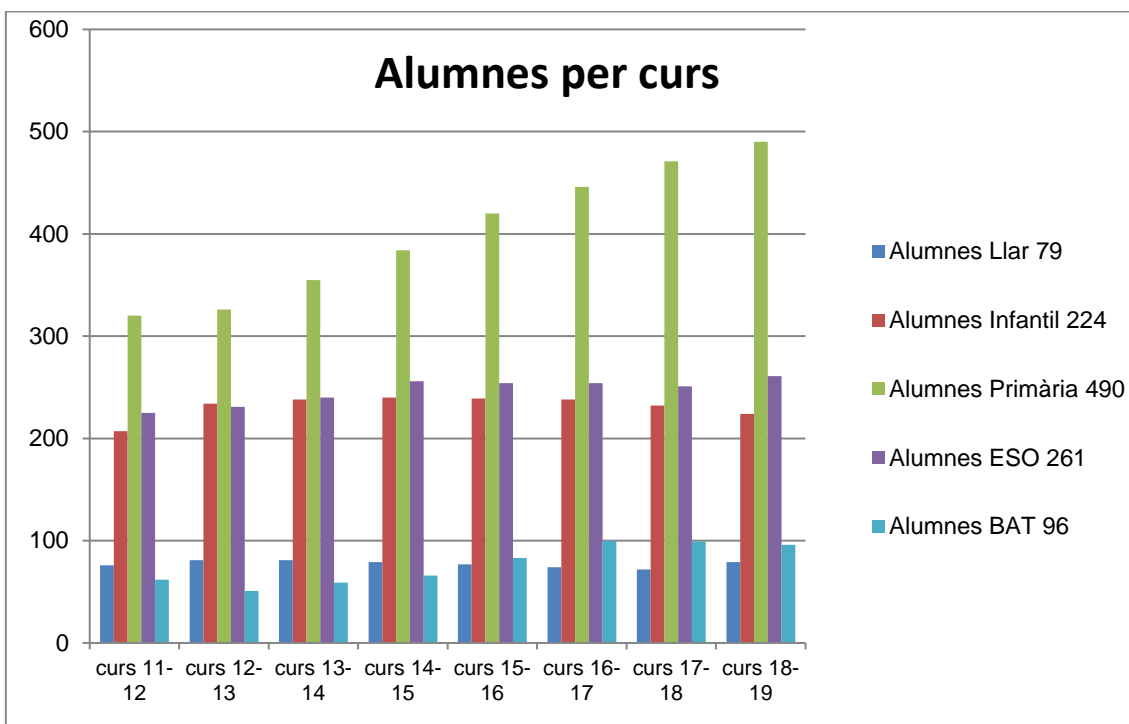
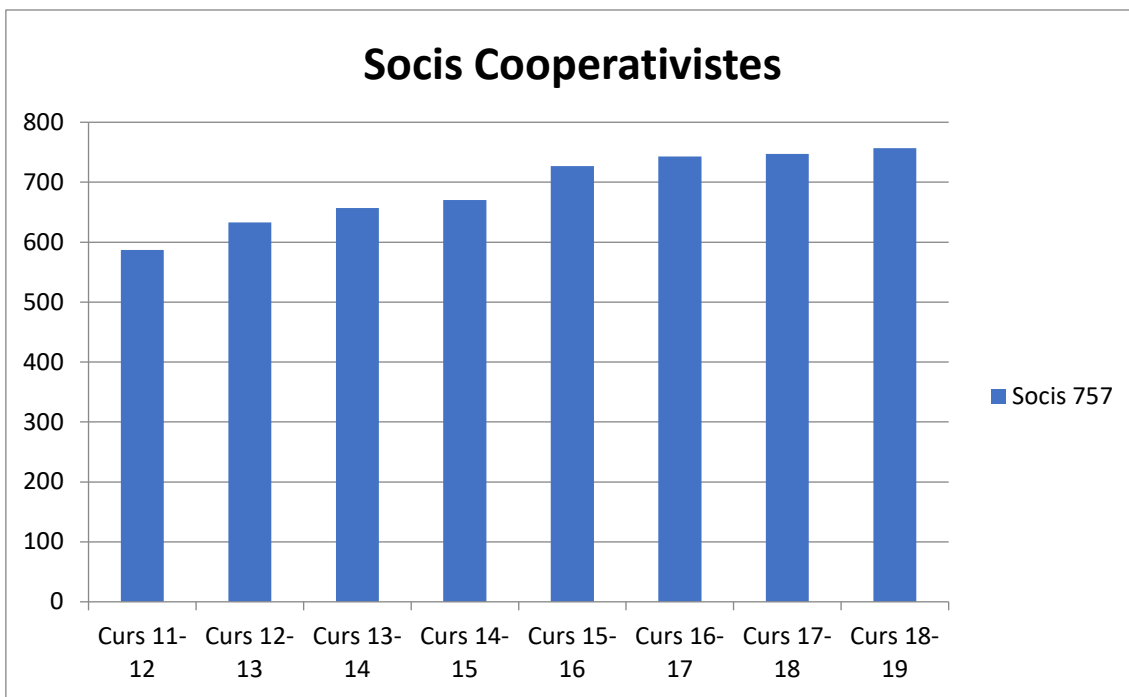
La sol·licitud contempla integrar els nous espais en el disseny inicial del centre. La modificació més significativa és la creació d'un mòdul per donar resposta a les necessitats de la 3a línia educativa en el seu desplegament a l'etapa Secundària i també per l'afectació que el creixement comportarà amb el nombre d'alumnes de Batxillerat.

Els espais i modificacions que es proposen no canvien la qualitat dels espais que l'equip d'arquitectes Brulles-DeLuna associats, SL va proposar en el projecte original. Pel que fa a l'ordenació dels nous volums i espais la proposta utilitzarà el mateix llenguatge, des del punt de vista d'ús i format, que l'edifici inicialment dissenyat.

### **I.6.5 DADES ESTADÍSTIQUES SIGNIFICATIVES**

Aportem algunes dades estadístiques que donen visibilitat sobre el creixement de l'escola i sobre el perquè de la demanda en funció del creixement que aquesta experimenta.

Aquestes intenten plasmar l'històric i analitzant la tendència amb més facilitat.



### Nivells concertats i/o subvencionats per la Generalitat de Catalunya

Curs	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19
<b>Aules concertades</b>	27	29	30	31	32	33	34	35
<b>Aules subvencionades</b>	5	5	5	5	5	5	5	5

**Personal docent i no docent**

Professors fixos a temps total:	82
Professors fixos a temps parcial:	11
Professors amb pre-jubilació :	1
Manteniment (conserges):	3
Administració i secretaria:	6
Personal de neteja:	6
Monitors de lleure:	32

**Personal empreses de serveis**

Administració comptable:	1
Personal de cuina:	9
Vigilància Nocturna:	3

**Activitats extraescolars**

<b>CURS</b>	<b>11/12</b>	<b>12/13</b>	<b>13/14</b>	<b>14/15</b>	<b>15/16</b>	<b>16/17</b>	<b>17/18</b>	<b>18/19</b>
<b>Nombre d'alumnes inscrits</b>	435	454	472	498	522	544	550	579
<b>Activitats esportives</b>	9	10	10	10	10	10	8	8
<b>Equips Esportius</b>	27	25	26	30	30	31	34	35
<b>Grups d'activitats culturals</b>	9	9	11	12	12	16	15	17

Salou, gener de 2019

L'escola,

## I.7. EVOLUCIÓ EN 10 ANYS D'AMPLIACIONS (2009-2017)

El projecte inicial es va preveure per un total de 35 aules per cursos per dues línies

-llar d'infants:	5 aules
-educació infantil:	3 cursos x 2 línies= 6 aules
-educació primària:	6 cursos x 2 línies=12 aules
-educació secundària obligatòria:	4 cursos x 2 línies= 8 aules
-educació secundària batxillerat:	2 cursos x 2 línies= 4 aules

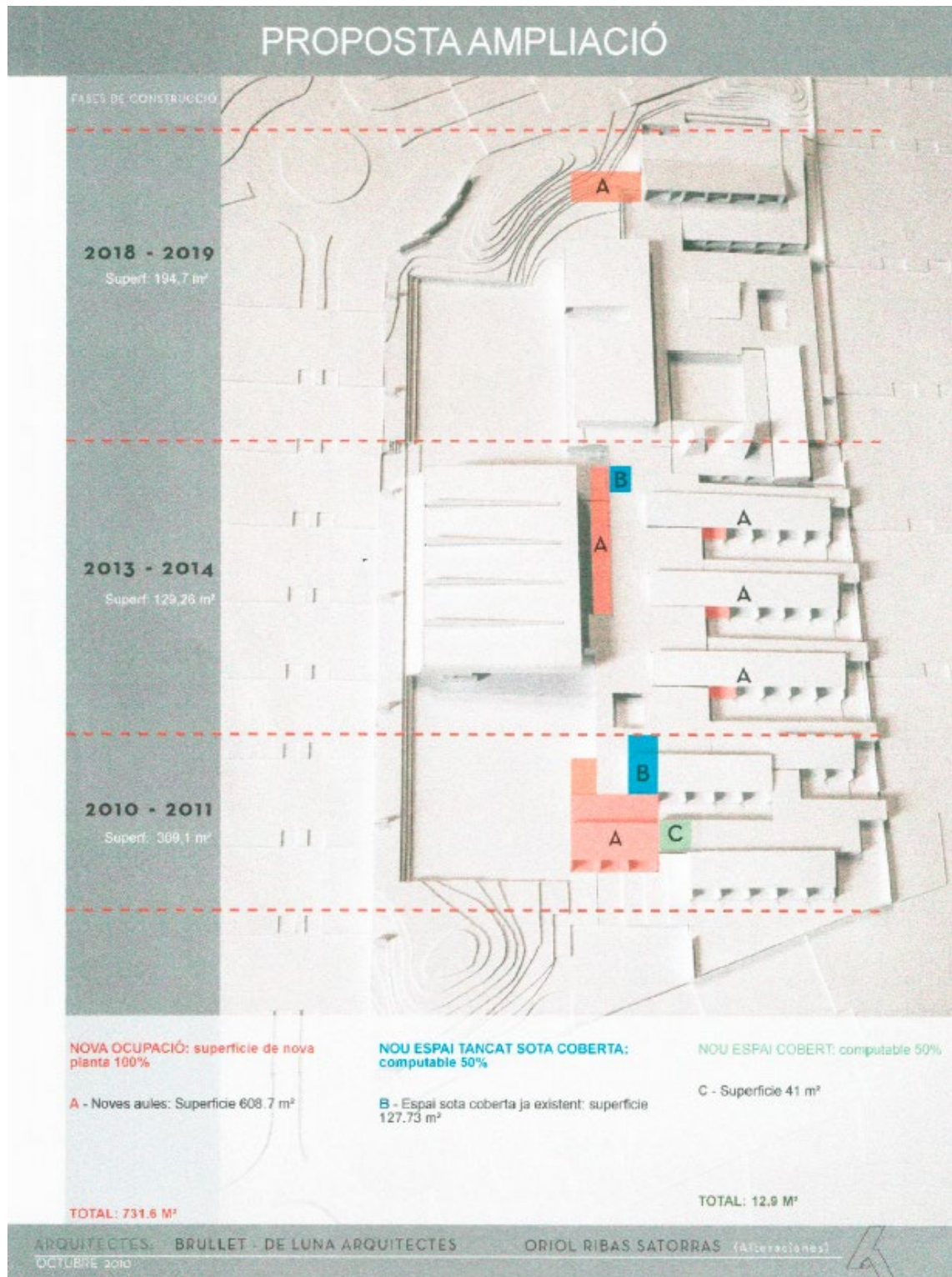
El projecte inicial de l'equip d'arquitectes Brullet – De Luna associats, SL presenta inicialment aquesta planta baixa, d'esquerra a dreta els diferents mòduls acullen la **llar d'infants**, l'**educació infantil**, l'**educació primària**, les **zones comunes**, les **zones esportives** i l'**educació secundària** (ESO i batxillerat).



S'adjunta la pàgina del *Projecte de proposta d'ampliació* de l'octubre del 2010 on es defineixen les fases previstes de construcció en relació als anys.

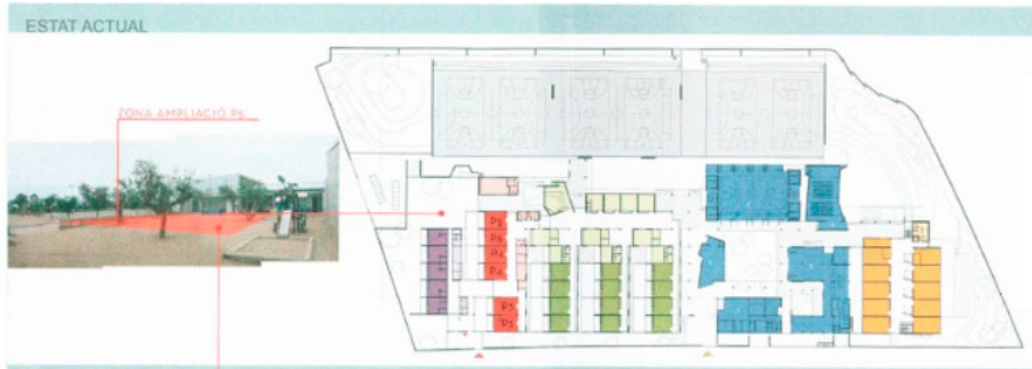
En vermell la superfície de nova planta (608.7 m<sup>2</sup>), en blau els nous espais tancats sota coberta (127.73 m<sup>2</sup> computen 50%) i en verd el nou espai cobert (41 m<sup>2</sup> computa 50%).

Tenim un total de 731,6 m<sup>2</sup> tancats i un total de 12,9 m<sup>2</sup> d'espai cobert.

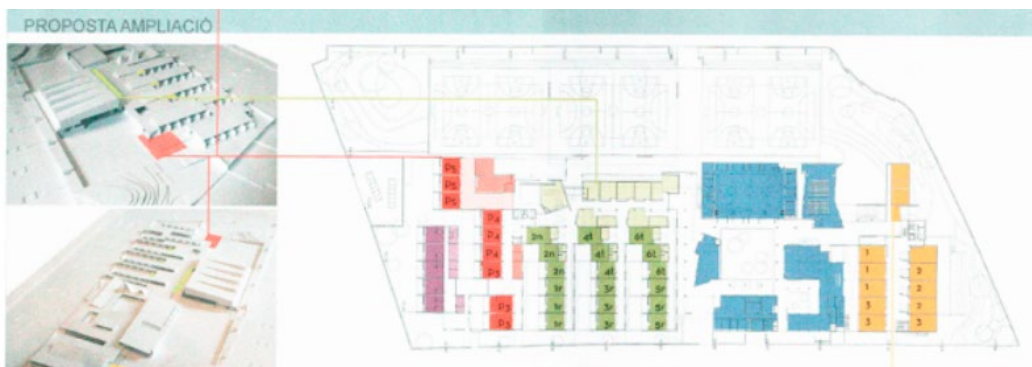


L'any 2011 l'equip d'arquitectes SOG Arquitectura s'encarrega de l'ampliació de l'escola Elisabeth amb 356 m<sup>2</sup> i 3 aules.

Estat previ



Estat resultant





L'any 2014 l'equip Estudio Alteraciones, amb Oriol Satorra realitza la segona ampliació, de 293 m2 i 2 aules.

Estat previ

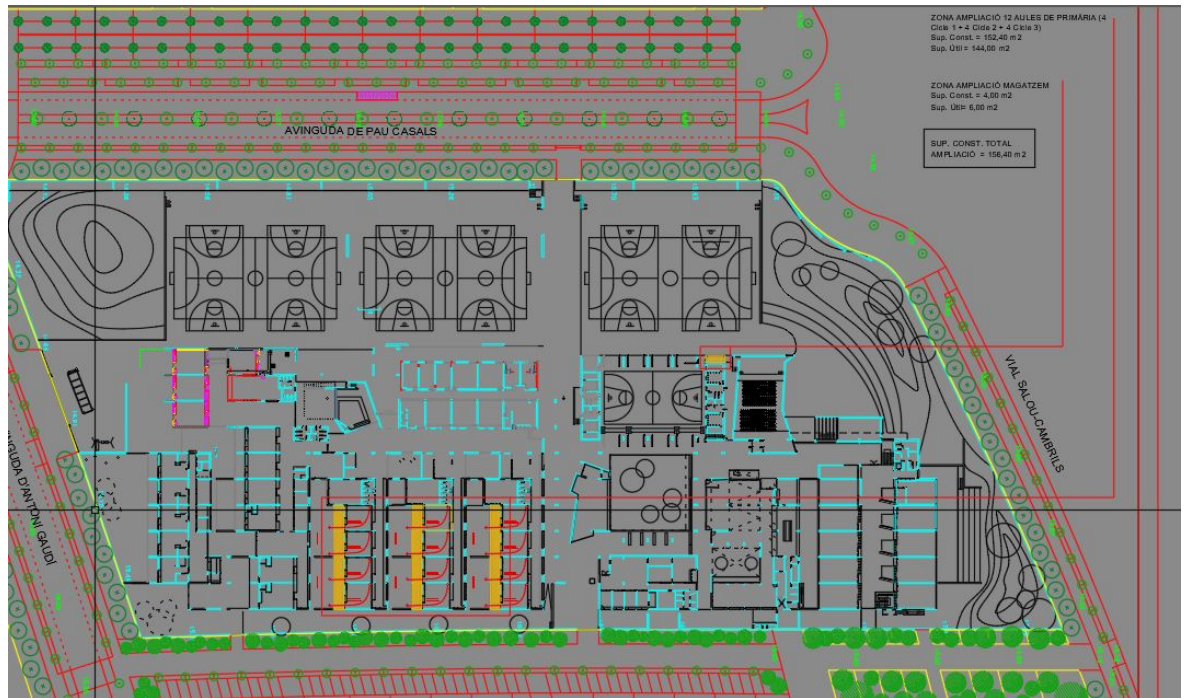


Estat resultant



L'any 2015 s'acaba la segona fase, amb una superfície de 144 m<sup>2</sup> d'ampliació de les aules de primària, tancant els porxos

Estat resultant



El curs 2017-2018 l'escola disposa de 34 aules concertades, 5 aules subvencionades, 4 de batxillerat i 5 de llar d'infants distribuïdes de la següent manera:

-llar d'infants		5 aules
educació infantil:	3 cursos x 3 línies=	9 aules
-educació primària:	6 cursos x 3 línies=	18 aules
-educació secundària obligatòria:	4 cursos x 3 línies=	12 aules
-educació secundària batxillerat:	<u>2 cursos x 2 línies=</u>	<u>4 aules</u>
		43 aules

Aquestes ampliacions suposen un total de 936,03 m<sup>2</sup>, amb el que l'edifici passa dels 10.000 m<sup>2</sup> inicials a 10.936,03 m<sup>2</sup>, sense esgotar els 11.000 m<sup>2</sup> previstos en la MP 57.

## I.8. NATURALESA I ABAST DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM.

Aquest document té la consideració de Modificació puntual del POUM per l'ajust de les necessitats educatives del centre.

L'augment de l'edificabilitat es porta a terme com a conseqüència de l'arribada al darrer curs de la tercera línia prevista per 2018-2019.

La modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal, POUM, comporta un increment d'edificabilitat de 1.610,86 m<sup>2</sup>

El departament d'Ensenyament va aprovar l'obertura d'una tercera aula d'educació infantil del segon cicle el 29 de setembre de 2010 amb el compromís per part de la Titularitat d'oferta de la línia completa per fases.

## I.9. PROGRAMA DE NECESSITATS

El curs 2019-2020 l'escola haurà de disposar les següent aules:

5 aules de llar d'infants i dues línies en tots el nivells educatius:	
educació infantil:	3 cursos x 3 línies= .9 aules
-educació primària:	6 cursos x 3 línies=.18 aules
-educació secundària obligatòria:	4 cursos x 3 línies=.12 aules
-educació secundària batxillerat:	<u>2 cursos x 3 línies= . 6 aules</u>
	.45 aules

Amb aquesta intervenció es preveu la construcció de 4 noves aules per batxillerat amb passadís i serveis, l'ampliació de 4 aules de secundària cobrint els porxos al pati, redistribució dels espais auxiliars actuals i tancar climàticament la pista esportiva i construir un cobert pel pas d'accés a l'escola.

### Paràmetres de solar i edificabilitat actuals:

Superfície del solar:	24.371,13 m <sup>2</sup>
Superfície edificada màxima:	11.000 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima:	45%
Edificabilitat màxima:	0,4514 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sol

### Proposta d'ampliació de l'equipament escolar

Superfície del solar:	24.371,13 m <sup>2</sup>
Superfície edificada màxima:	12.610,86 m <sup>2</sup>
L'increment se superfície construïda és de	1.610,86 m <sup>2</sup> .
El nou índex d'ocupació màxima:	50%
El nou índex d'edificabilitat màxima:	0,5174 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sol

#### I.10. JUSTIFICACIÓ DE L'INCREMENT DE SUPERFÍCIE EDIFICADA.

L'increment d'edificabilitat es necessari per donar cabuda a l'ampliació de sostre que es necessita per completar la tercera línia, mantenint les aules d'activitats complementàries i millorar les condicions del camp d'esports, ara solament cobert,

Es proposa una nova ala de batxillerat al nord de la sala d'actes, formant un pati entre la paret nord de la sala i les façanes de les aules, prolongant el passadís de secundària, que donarà a la tanca nord amb els serveis col·locats de manera que la geometria del límit de 25 m amb el vial ho permeti.

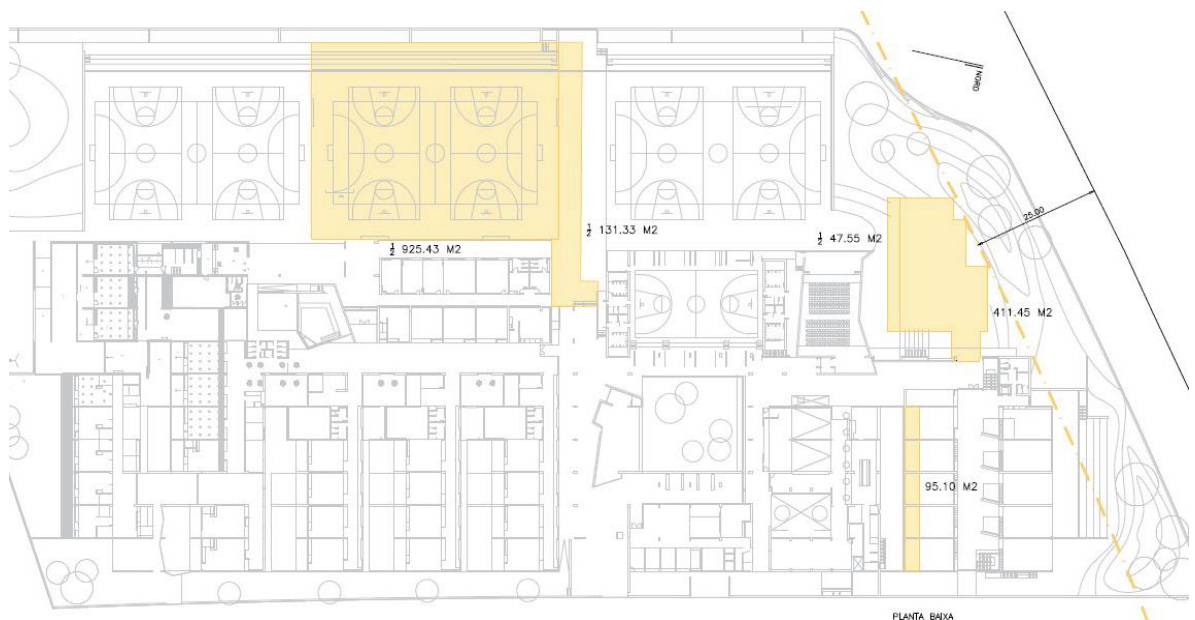
S'ampliaran les aules de secundària situades a la planta semisoterrani de la mateixa manera en que s'ha intervingut en les de primària.

Es tancarà el perímetre del camp d'esports i grades cobert i es formarà un cobert pel passadís d'accés cap a les grades.

Es mantindrà la qualitat dels espais que l'equip d'arquitectes Brullet – De Luna va proposar en el projecte original utilitzant el mateix llenguatge des del punt de vista d'ús i formal.

#### I.11. PROPOSTA

S'adjunta la documentació gràfica per entendre la nova proposta



## QUADRE DE SUPERFÍCIES D'AMPLIACIÓ SOSTRE M2

<b>AMPLIACIÓ 2018</b>	<b>1/2 PORX</b>	
AULES ESO PSOT	95,10	95,10
TANC PISTA	1.850,86	925,43
PAS PISTA	262,66	131,33
AULES BAT	411,45	411,45
PORXO AULES BAT	95,10	47,55
		<b>1.610,86</b>

## QUADRE DE SUPERFÍCIES OCUPACIÓ M2

<b>AMPLIACIÓ 2018</b>	<b>1/2 PORX</b>	
AULES ESO PSOT	95,10	95,10
TANC PISTA	1.850,86	0,00
PAS PISTA	262,66	131,33
AULES BAT	411,45	411,45
PORXO AULES BAT	95,10	95,10
		<b>864,31</b>

### I.12. PROPIETARIS AFECTATS

L'àmbit objecte del Pla Especial és propietat de la Societat Cooperativa Catalana Limitada "Elisabeth".

### I.13. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ.

#### DL 1/2010 / Llei 3/2012

Als efectes de la aplicació de la Disposició addicional segona, Actuacions de transformació urbanística, i concretament al apartat 3 on diu " ... son actuacions de transformació urbanística de dotació aqueles actuacions aïllades previstes en modificacions del planejament, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportat una reordenació general d'un àmbit, dona lloc a una transformació dels usos preexistents o a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments prevista a l'article 100.4."

En compliment de l'article 100.4.b del text refós de la llei d'urbanisme, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 del 22 de febrer, pel qual s'aprova la modificació del text refós de la llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010 de 3

d'agost i per la Llei 7/2011 del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres., en relació a les reserves mínimes per a zones verdes i espais lliures.

L'article 100 de la Llei 3/2012, referit a "Modificacions de les figures del planejament urbanístic que requereix un increment de reserves per a sistemes urbanístics", en el seu apartat 4.) especifica que:

b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament:

L'apartat 1 de l'art. 100, que diu:

En el cas de sol urbà s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre d'altres usos no residencials.

Per tant, essent l'increment de 1.610,86 m<sup>2</sup>, es preveu una reserva de 80,54 m<sup>2</sup> per a zones verdes i espais públics.

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

Per tant, essent l'increment de 1.610,86 m<sup>2</sup>, es preveu una cessió de 241,63 m<sup>2</sup> de l'aprofitament urbanístic.

Pel fet que l'ordenació que resulta de l'actuació de transformació urbanística de dotació de la present Modificació Puntual dona lloc a una parcel·la única i indivisible, i es impossible materialitzar les majors cessions que se'n deriven de la operació urbanística, de conformitat amb el que preveu el Decret Legislatiu 1/2010, el compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació i el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 100.4 es poden substituir per llur equivalent dinerari.

Essent el valor del sòl, segons informe de la valoració econòmica del sòl adjunt, de 94 euros/m<sup>2</sup>, i es considera justificada l'aplicació del mateix, en base a que l'ús educatiu, únic permès a la zona. Veure IV. ANNEXOS. IV.6. INFORME DE LA VALORACIÓ ECONÒMICA DEL SÒL, de l'arquitecte tècnic Francesc Gálvez.

Veure també IV. ANNEXOS. IV.7. INFORME ADDICIONAL QUE PRESENTA L'ESCOLA ELISABETH SCCL

Per tant, s'estableix el valor de les cessions segons el següent:

94,00 €/M2 sostre  
24.371,13 m2 de solar  
0,5174 d'edificabilitat proposada  
1.610,86 m2 d'increment de sostre en la MP POUM

El que seria:

En quan a l'article 100.4.:  
Com que es genera 80,54 m2 de sòl de reserva de ZV.(5m2 per cada 100 m2 de sostre.)  
 $1.610,86 \times 5 / 100 = 80,54$  m2 de sòl.  
Això, convertit en sostre és,  
 $80,54 \times 0,5174 = 41,67$  m2st  
I passat a valor, segons informe de valoració que s'adjunta Annex IV.6, és,  
 $41,67 \times 94 = 3.917,26$  €

En quan a l'Addicional 2a i a l'article 43.1.b.:  
Increment de sostre 1.610,86 m2  
15% de l'Aprofitament Urbanístic:  $1.610,86 \times 15\% = 241,63$  m2st  
I passat a valor, segons informe de valoració que s'adjunta Annex IV.6, és,  
 $241,63 \times 94 = 22.713,13$  €

El que fa un total de:  $3.917,26 + 22.713,13 = 26.630,38$  €

En resum:

CESSIONS		Valor €
€/M2 sòl segons valoració adjunta	94,00	
M2 solar	24.371,13	
Edificabilitat proposada	0,5174	
Increment de sostre en la MP POUM, m2	1.160,86	
LL 3/2012, article 100.1		
5m2sl/100m2st	80,54 m2sl	
m2 sostre (80,54x0,5174)	41,67 m2st	3.917,26 €
Disposició adicional 2a DLL 2010, article 43.1.b		
15% augment Aprofitament Urbanístic	241,63 m2st	22.713,13 €
Valor de les cessions		<b>26.630,38 €</b>

Quantitat que es destinarà, en compliment de l'art. 100.4c) abans mencionat, a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

#### I.14. AGENDA D'ACTUACIÓ DEL PLA

Es concreta en una previsió següent:

Una vegada aprovada definitivament la Modificació Puntual i publicada aquesta es procedirà, en el termini màxim de dos anys, a encarregar el projecte d'obra, a la redacció del projecte, a la petició de la llicència d'obra i a la execució de les obres.

#### I.15. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Les noves determinacions de la modificació puntual són d'aplicació al sòl urbà del terme municipal. Tanmateix, la modificació proposada no suposa canvis substancials en l'estudi econòmic financer del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent.

#### I.16. INFORME MEDIAMBIENTAL (art. 59.1.f LUC)

La proposta de la modificació no té incidència mediambiental, per aquest motiu no es considera necessària la redacció de l'Informe Ambiental. La Modificació Puntual tampoc és objecte d'Avaluació Ambiental per no trobar-se en cap dels supòsits que senyalen els articles 6, 8, 14.4 i la disposició addicional cinquena de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, segons la Disposició Transitòria Sisena de la LUC.

#### I.17. INFORME DE MOBILITAT (art. 59.3.c LUC)

La modificació proposada té uns efectes mínims sobre la mobilitat al àmbit afectat per el que no es considera necessària la redacció de l'Informe de Mobilitat. Tampoc afecta la previsió de places d'aparcament. No obstant, es fa l'avaluació de la mobilitat.

#### I.18. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE LES FIGURES DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC. (art. 97 LUC)

(Consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del test refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres)



La redacció i tràmit d'una Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'ha d'adequar al que s'estableix a l'art. 96 del Text refós de la Llei d'Urbanisme. D'acord amb el redactat d'aquest article, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

La proposta de modificació queda suficientment raonada i justificada en la necessitat de la iniciativa, i en quan l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats. Veure apartat corresponent, I.6.

Juliol de 2021  
L'arquitecte,

Pau Jansà i Olivé.

## **II.       NORMATIVA URBANISTICA**

## II.1 NORMATIVA POUM VIGENT

Tot seguit es presenta la MP-57. Per la redacció de la Modificació puntual del POUM es té en compte aquests valors.

En aquesta Modificació Puntual MP-57 s'estableix una nova edificabilitat de 11.000 m<sup>2</sup> que al seu torn modifica l'índex d'edificabilitat màxima i el fixa a 0,4514 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.

El POUM classifica el solar de Sòl Urbà, amb la qualificació d'Equipament amb ús exclusiu Educatiu.

Zona C. Subzona C1.

Dita normativa es va modificar segons la tramitació del document Proposta de modificació puntual 57 del POUM

### **3.6.1. Tipus d'ordenació:**

El tipus d'ordenació serà d'edificació aïllada

### **3.6.2. Condicions de parcel·la:**

L'àmbit corresponent a la subzona constituirà una única parcel·la indivisible, la superfície aproximada de la qual és d'uns. 24.371,13 m<sup>2</sup>.

### **3.6.3. Condicions d'edificació:**

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| 1. Índex d'edificabilitat màxima: | 0,4514 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl |
| 2. Ocupació màxima edificació:    | 45%   |
| 3. Alçada màxima edificació:      | 12 m  |
| 4. Separació a vials:             |   |
| Carrer Maria Castillo:            | 5 m   |
| Vial Salou-Cambrils:              | 25 m de la línia d'explanació                   |
| Resta de vials:                   | 8 m   |

### **3.6.4. Us: Equipament exclusiu**

S'admet exclusivament l'ús educatiu bé sigui de titularitat pública o privada

## II.2. NORMATIVA PROPOSADA PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

Es proposa la mateixa normativa si bé modificant els paràmetres d'edificabilitat i ocupació

Zona C. Subzona C1.

### **3.6.1. Tipus d'ordenació:**

El tipus d'ordenació serà d'edificació aïllada

### **3.6.2. Condicions de parcel.la:**

L'àmbit corresponent a la subzona constituirà una única parcel.la indivisible, la superfície aproximada de la qual és d'uns. 24.371,13 m<sup>2</sup>.

### **3.6.3. Condicions d'edificació:**

- |    |                                |   |
|----|--------------------------------|---|
| 1. | Índex d'edificabilitat màxima: | 0,5174 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl |
| 2. | Ocupació màxima edificació:    | 50%   |
| 3. | Alçada màxima edificació:      | 12 m  |
| 4. | Separació a vials:             |   |
|    | Carrer Maria Castillo:         | 5 m   |
|    | Vial Salou-Cambrils:           | 25 m de la línia d'explanació                   |
|    | Resta de vials:                | 8 m   |

### **3.6.4. Us: Equipament exclusiu**

S'admet exclusivament l'ús educatiu bé sigui de titularitat pública o privada

Es mantindrà la qualitat dels espais que es va proposar en el projecte original i es continuarà utilitzant el mateix llenguatge des del punt de vista arquitectònic.

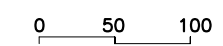
Juliol de 2021

L'arquitecte,

Pau Jansà i Olivé.

### **III. PLÀNOLS.**









Zona C. Subzona C1.

Dita normativa es va modificar segons la tramitació del document "proposta de modificació puntual 57"

**3.6.1. Tipus d'ordenació:**

El tipus d'ordenació serà d'edificació aïllada

**3.6.2. Condicions de parcel·la:**

L'àmbit corresponent a la subzona constituirà una única parcel·la indivisible, la superfície aproximada de la qual és d'uns. 24.371,13 m<sup>2</sup>.

**3.6.3. Condicions d'edificació:**

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| 1. Índex d'edificabilitat màxima: | 0,4514 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl |
| 2. Ocupació màxima edificació:    | 45%   |
| 3. Alçada màxima edificació:      | 12 m  |
| 4. Separació a vials:             |   |
| Carrer Maria Castillo:            | 5 m   |
| Vial Salou-Cambrils:              | 25 m de la línia d'explanació                   |
| Resta de vials:                   | 8 m   |

**3.6.4. Us: Equipament exclusiu**

S'admet exclusivament l'ús educatiu bé sigui de titularitat pública o privada

0 50 100





Es proposa la mateixa normativa si bé modificant els paràmetres d'edificabilitat i ocupació

Zona C. Subzona C1.

**3.6.1. Tipus d'ordenació:**

El tipus d'ordenació serà d'edificació aïllada

**3.6.2. Condicions de parcel·la:**

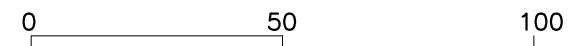
L'àmbit corresponent a la subzona constituirà una única parcel·la indivisible, la superfície aproximada de la qual és d'uns. 24.371,13 m<sup>2</sup>.

**3.6.3. Condicions d'edificació:**

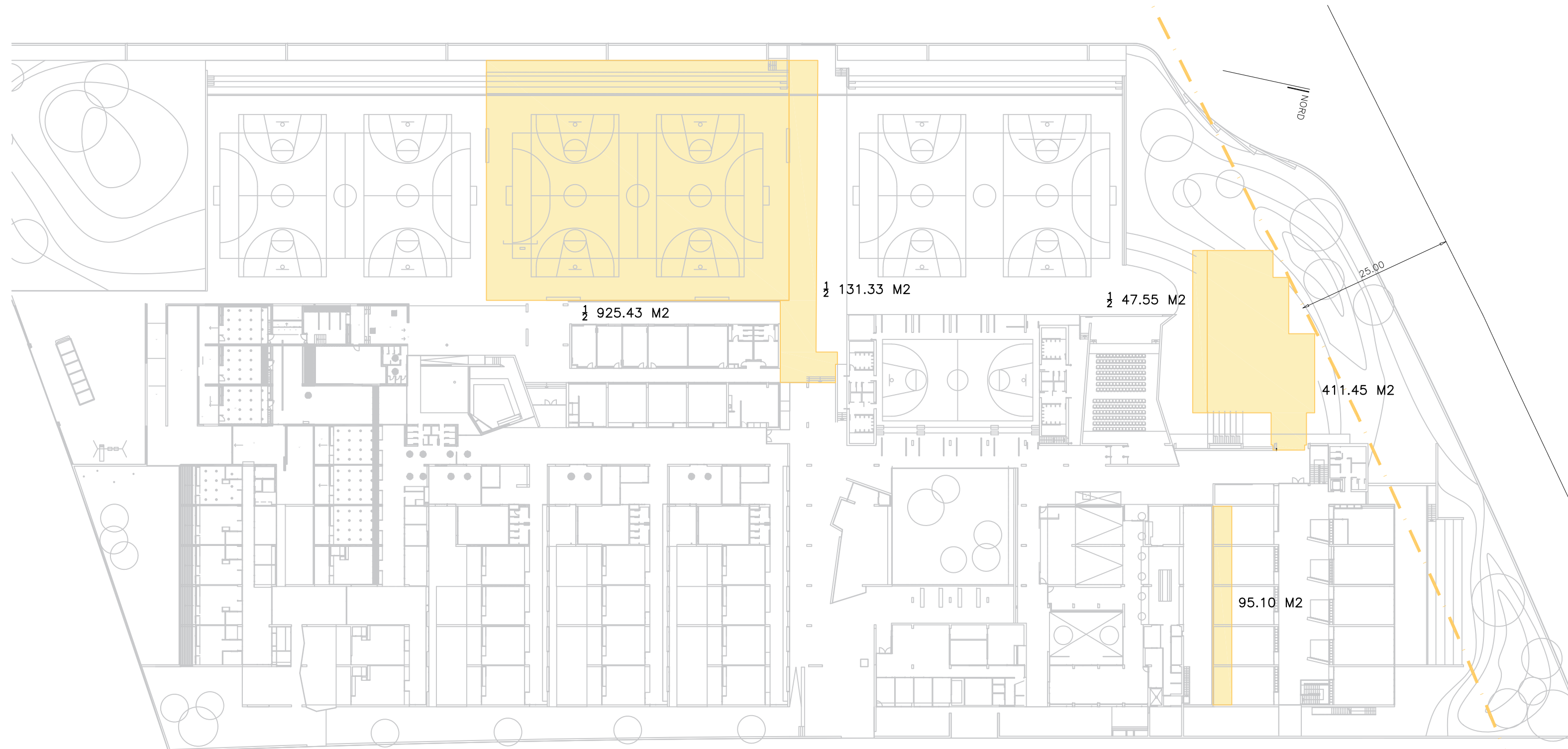
- |    |                                |   |
|----|--------------------------------|---|
| 1. | Índex d'edificabilitat màxima: | 0,5113 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl |
| 2. | Ocupació màxima edificació:    | 48%   |
| 3. | Alçada màxima edificació:      | 12 m  |
| 4. | Separació a vials:             |   |
|    | Carrer Maria Castillo:         | 5 m   |
|    | Vial Salou-Cambrils:           | 25 m de la línia d'explanació                   |
|    | Resta de vials:                | 8 m   |

**3.6.4. Us: Equipament exclusiu**

S'admet exclusivament l'ús educatiu bé sigui de titularitat pública o privada



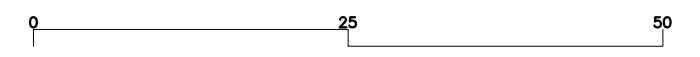




PLANTA BAIXA

AMPLIACIÓ 2018	1/2 PORX	
AULES ESO PSOT	95,1	95,10
TANC PISTA	1850,86	925,43
PAS PISTA	262,66	131,33
AULES BAT	411,45	411,45
PORXO AULES BAT	95,1	47,55
		<b>1610,86</b>

	EDIFICI 2008 1A FASE 2011 aFASE A 2013	2a FASE B	AMP 2014	AMP 2016	AMP FINS 2016	AMP 2018 VESTUARIS	TOTAL AMP	TOTAL
<b>PREVISIÓ MP POUM 1</b>	10000,00	420,00	170,00					
<b>AMPLIACIONS REALS</b>	<b>1A FASE 2011 aFASE A 2013</b>	<b>2a FASE B 2013</b>	<b>3 2016 PR ACT</b>					
SUP CONSTRUIDES	10000,00	356,25	33,00	302,40	156,4		848,05	10848
<b>PREVISIÓ PE POUM 2</b>						<b>1612,00</b>	<b>2460,05</b>	<b>12460</b>
<b>INCREMENT SUP PE</b>								1460



## **IV ANNEXES**

## **IV ANNEXES**

### **IV.1 FITXA CADASTRAL**



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3003108CF4530C0001HS

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
**CL MIQUEL MARTI I POL 1**  
**43840 SALOU (TARRAGONA)**

USO PRINCIPAL  
**Cultural**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
**100,000000**

AÑO CONSTRUCCIÓN  
**2008**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]  
**15.158**

### PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN  
**CL MIQUEL MARTI I POL 1**  
**SALOU (TARRAGONA)**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]  
**15.158**

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m<sup>2</sup>] TIPO DE FINCA  
**24.385**

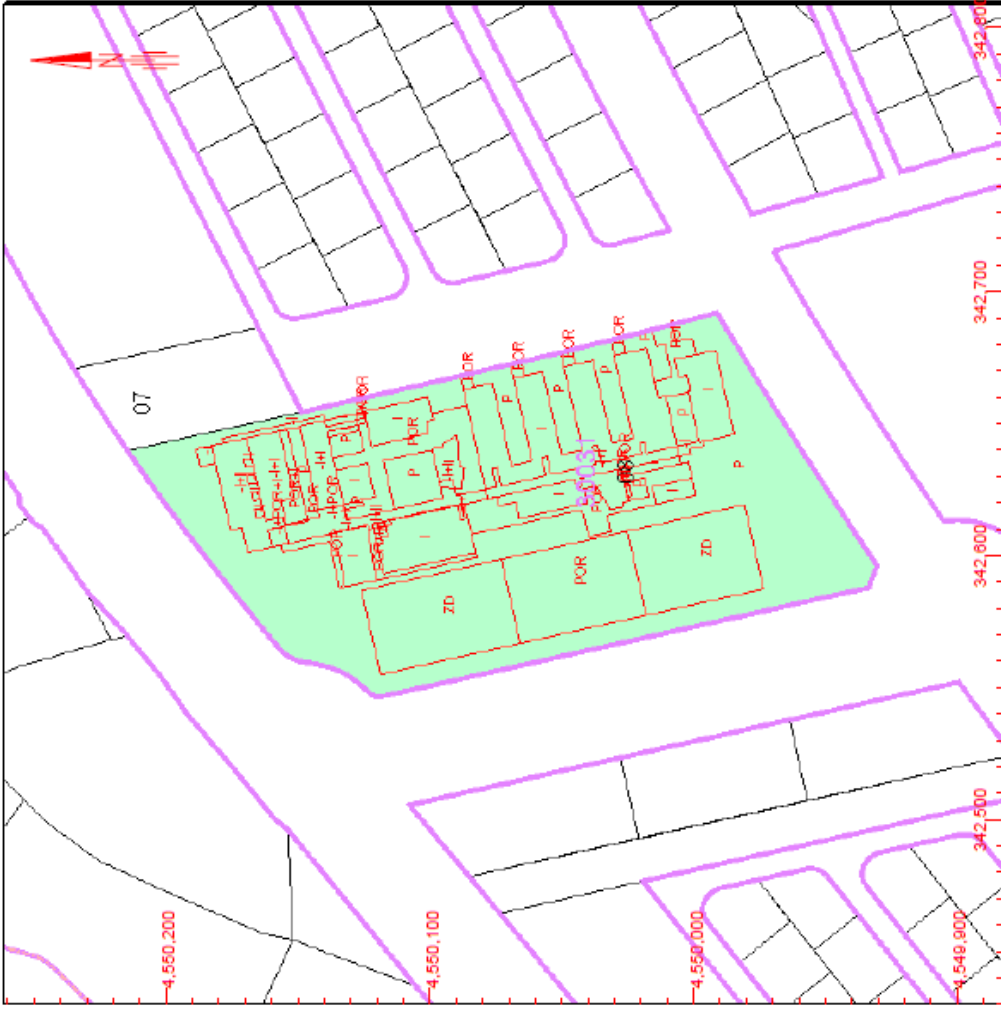
**Parcela construida sin división horizontal**

### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	1	-1	01	1.156
ENSEÑANZA	1	-1	02	1.172
OFICINA	1	00	01	316
OFICINA	1	01	02	28
OTROS USOS	1	00	02	548
ESPECTACULOS	1	00	03	266
DEPORTIVO	1	00	04	678
DEPORTIVO	1	00	05	101
CULTURAL	1	00	06	154
ENSEÑANZA	1	00	07	443
ENSEÑANZA	1	00	08	2.751
ENSEÑANZA	1	00	09	1.042
ENSEÑANZA	1	01	01	595
ENSEÑANZA	1	00	10	1.154
DEPORTIVO	1	00	11	1.563
DEPORTIVO	1	00	12	3.191

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/3000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 342.800 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes , 19 de Septiembre de 2017

## **IV ANNEXES**

### **IV.2 EL SOLAR I L'EDIFICACIÓ EN EL TEMPS**



2006



2007





2008



2009





2010



2014





2015



2015





2016



2017



Es com hores d'ara es troba l'escola d'edificada.

## **IV ANNEXES**

### **IV.3 AUTORITZACIÓ DEL DEPARTAMENT D'ENSENYAMENT DE LA GENERALITAT D'APROVACIÓ DE L'OBERTURA D'UNA TERCERA LÍNEA**



Annex 2

**Diligència de modificació del concert educatiu.**

Tarragona, 23 de gener de 2020.

Reunits:

Pel Departament d'Educació:

El senyor Jean-Marc Segarra Mauri, director dels serveis territorials d'Educació a Tarragona, en ús de les atribucions que li confereix l'article 33 del Decret 56/1993, de 23 de febrer, sobre concerts educatius,

Pel centre educatiu Elisabeth:

El senyora Enrique José Masia Ballester, en qualitat de representant legal de l'entitat titular del centre, les dades del qual figuren a la clàusula 1,

Exposen:

Per la Resolució EDU/76/2020, de 7 de gener per la qual es modifica la Resolució EDU/1690/2019, de 18 de juny, per la qual s'eleva a definitiva la Resolució EDU/737/2019, de 21 de març, per la qual s'aproven amb caràcter provisional les modificacions dels concerts educatius dels centres privats per las ensenyaments obligatoris i d'educació infantil de segon cicle; s'ha aprovat la modificació del concert educatiu subscrit pel centre esmentat i, en conseqüència, n'acorden la formalització conforme a les següents

Clàusules:

-1 Es modifica l'annex 1 del concert educatiu subscrit l'1/09/2018 pel centre educatiu Elisabeth, que té el codi 43004967, ubicat a Salou, en el sentit d'establir les unitats concertades en:

**Educació Secundària Obligatoria:**

ESO 2019-2020: 3 – 2 – 2 – 2

ESO 2020-2021: 3 – 3 – 2 – 2

ESO 2021-2022: 3 – 3 – 3 – 2

-2 Aquesta modificació no altera el conjunt de la resta de pactes inclosos al concert de referència, els quals mantenen la vigència prevista.

I perquè així consti en prova de conformitat i acceptació, se signa per duplicat la present diligència de modificació, a la localitat i la data indicades al començament:

Pel Departament d'Educació,

Jean-Marc  
Segarra Mauri -  
DNI 40926017R  
(SIG)

Signat digitalment per  
Jean-Marc Segarra  
Mauri - DNI 40926017R  
(SIG)  
Data: 2020.11.25  
10:59:20 +01'00'

Pel centre educatiu  
Elisabeth,

ENRIQUE  
JOSE MASIA  
BALLESTER

Firmado  
digitalmente por  
ENRIQUE JOSE  
MASIA BALLESTER  
Fecha: 2021.03.03  
09:04:19 +01'00'

## **IV ANNEXES**

### **IV.4. RELACIÓ DE PROPIETARIS I TITULARS, I TÍTULS DE PROPIETAT DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT DURANT ELS ÚLTIMS CINQ ANYS.**



c/ Montsià, 2, bajos  
43840 Salou  
Tel. 977.38.49.42  
Fax 977.38.34.59

e-mail: [salou@registrodelapropiedad.org](mailto:salou@registrodelapropiedad.org)

# Registro de la Propiedad de Salou

## NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Salou a 15 de Marzo de 2021

**Finca: 64694**

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000886209)

## DATOS DE LA FINCA

**URBANA:** PARCEL.LA NÚMERO 1-C1 en el terme de Salou, partida "Barenys" destinada a equipament educatiu. De superfície vint-i-quatre mil tres-cents setanta-un metres, tretze decímetres quadrats. Afronta al Nord, vial Cambrils-Salou; al Sud, carrer projectat; a l'Est, zona verda i carrer projectat i a l'Oest, carrer projectat perllongació Av. Pau Casals.- Edificabilitat màxima: 0,41 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.=

Referencia catastral: 3003108CF4530C0001HS. No coordinada con Catastro.

## TITULARIDAD

**ELISABETH COOP CATALANA LIMITADA**, con C.I.F. número F43.020.536, titular 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  
**Nº PROTOCOLO:** 1.750 **DE FECHA:** 16/10/06  
**INSCRIPCIÓN:** 2ª **TOMO:** 2.260 **LIBRO:** 1.002 **FOLIO:** 151 **FECHA:** 24/11/06

## 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. 18/01/2006.

Según la nota número 1 al margen de la insc/annot: 1.

**NOTA NÚMERO:** 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 1 **TOMO:** 2.260 **LIBRO:** 1.002 **FOLIO:** 151  
**FECHA:** 18/01/2006

- **AFECCIÓN:** AFECCION URBANISTICA.

Queda afecta aquesta finca al pagament d'una quota de participació de 2,27606 % del compte de liquidació provisional de les despeses d'urbanització, que han estat valorades en la suma de 13.256.609,00- euros.= Salou, a 9 de febrer de 2010.=

Según la nota número 2 al margen de la insc/annot: 1.

**NOTA NÚMERO:** 2 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 1 **TOMO:** 2.260 **LIBRO:** 1.002 **FOLIO:** 151  
**FECHA:** 09/02/2010

- **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. 24/11/2006.

Según la nota número 1 al margen de la insc/annot: 2.

**NOTA NÚMERO:** 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 2 **TOMO:** 2.260 **LIBRO:** 1.002 **FOLIO:** 151  
**FECHA:** 24/11/2006



- CONDICION RESOLUTORIA:

ACREEDOR: la entidad AJUNTAMENT DE SALOU

PARTICIPACION: TOTALIDAD

SIN CUANTIA: Destino del solar: equipamiento escolar

**OBSERVACIONES:**

Si el solar no se destina al uso previsto en el término fijado o deja de ser destinado, revertirá automáticamente de pleno derecho al patrimonio del Ajuntament, el cual devolverá el precio satisfecho y tendrá derecho a recibir, si procede, el valor de los daños y los perjuicios causados y el del detrimento experimentado por los bienes. Se entiende que los fines para los cuales se han otorgado han de cumplirse en el término máximo de 5 años y se ha de mantener su destino los 30 años siguientes.

**AUTORIZANTE:** DON JESÚS ALFREDO FERNÁNDEZ-REYES LUIS **POBLACIÓN:** SALOU

**Nº PROTOCOLO:** 1.750 **DE FECHA:** 16/10/06

**INSCRIPCIÓN:** 2ª **TOMO:** 2.260 **LIBRO:** 1.002 **FOLIO:** 151 **FECHA:** 24/11/06

-----  
*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

----- **ADVERTENCIA** -----

Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)

## **IV ANNEXES**

### **IV.5. AVALUACIÓ ECONÓMICA DE LA RENDAVILITAT DE L'OPERACIÓ.**



ESTUDI ECONÒMIC AMPLIACIÓ 3ª LÍNIA

**INGRESSOS**

CURS	CURS	CURS	CURS	CURS	CURS	CURS	CURS	CURS	CURS	CURS	CURS	CURS
2022 - 2023	2023 - 2024	2024 - 2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	CURS	CURS	
										2032-2033	2032-2033	

Alumnes 3ª línia ESO (1r - 4t)  
Alumnes addicionals BAT

120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
20	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
334.253 €	402.837 €	402.837 €	402.837 €	402.837 €	402.837 €	402.837 €	402.837 €	402.837 €	402.837 €	402.837 €	402.837 €

Total Ingressos addicionals 3ª línia

**DESPESES**

Personal Docent

Hores/Setmana  
Hores addicionals Personal Docent ESO  
Hores/Setmana  
Personal Docent Addicional  
Despesa Personal Docent 3ª línia

30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
40,00	52,50	52,50	52,50	52,50	52,50	52,50	52,50	52,50	52,50	52,50	52,50
2,33	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75
102.832 €	121.195 €	121.195 €	121.195 €	121.195 €	121.195 €	121.195 €	121.195 €	121.195 €	121.195 €	121.195 €	121.195 €

Material

Despesa material 3ª línia

42.000 €	48.000 €	48.000 €	48.000 €	48.000 €	48.000 €	48.000 €	48.000 €	48.000 €	48.000 €	48.000 €	48.000 €
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Personal Administració i Serveis

Despesa personal administració  
Despesa personal neteja  
Despesa personal manteniment  
Despesa personal Admó i Serveis 3ª línia

0,5	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
1,0	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000
0,5	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500
50.500	50.500	50.500	50.500	50.500	50.500	50.500	50.500	50.500	50.500	50.500	50.500

Subministres

Electricitat, Gas i Aigua 3ª línia

12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Interessos Préstec

Préstec  
Tipus interès  
Anys  
Despesa Interessos

2.500.000											
2,5%											
10											
55.175 €	54.797 €	49.031 €	43.119 €	37.058 €	30.843 €	24.472 €	17.939 €	12.482 €	4.373 €	49 €	

Inversió

Construcció  
Honoraris tècnics  
Construcció i instal·lacions  
Permisos i llicències  
Mobiliari

1.610											
165	265.650 €										
1650	2.656.500 €										
82,5	132.825 €										
100.000 €											
3.154.975 €											

FLUX DE CAIXA  
FLUX DE CAIXA ACUMULAT

- 3.210.150 €	99.623 €	149.611 €	155.523 €	161.585 €	167.799 €	174.171 €	180.704 €	186.161 €	194.270 €	198.594 €
- 3.210.150 €	- 3.110.526 €	- 2.960.915 €	- 2.805.392 €	- 2.643.807 €	- 2.476.007 €	- 2.301.836 €	- 2.121.132 €	- 1.934.971 €	- 1.740.701 €	- 1.542.107 €

TIR

-9,8%

VAN (2,5%)

18,01

Anys

PAYBACK

## **IV ANNEXES**

### **IV.6. INFORME DE VALORACIÓ ECONÓMICA DEL SÒL.**

**INFORME DE VALORACIÓ DE L'EQUIVALENT DINERARI DE LA CESSIÓ PER L'INCREMENT DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 110 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SALOU, REFERENT A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DE SOLAR DE L'ESCOLA ELISABETH.**

TARRAGONA, 14 DE JUNY DE 2021

## **INFORME DE VALORACIÓ**

Es realitza el present informe de valoració, a petició de l'equip redactor de la Modificació Puntual de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou referen a l'increment d'edificabilitat del solar de l'escola Elisabeth, situat al carrer Martí i Pol núm. 1 de Salou, perquè serveixi per a establir el valor de l'equivalent dinerari per la sessió del percentatge corresponent a l'increment de l'aprofitament urbanístic, conforme a l'establert al Decret legislatiu 1/2010 en el seu article 100.4.

L'informe de valoració ha estat realitzat per Francesc Gálvez Pedret Enginyer de l'edificació i Arquitecte Tècnic, membre de l'Il·lustre Col·legi d'Arquitectes Tècnics i Enginyers de l'edificació de Tarragona, especialitzat en valoracions hipotecàries i de mercat, col·legiat núm. 1.300 i N.I.F. 39.694.715-G, amb exercici professional a Tarragona i domicili fiscal el carrer Reding núm. 8 principal, 43002-Tarragona i telèfon 630 447 714.

### **IDENTIFICACIÓ FÍSICA DE L'IMMOBLE**

---

La situació del solar objecte del Modificació puntual és al Carrer Martí Pol, número 1, de Salou, a la comarca del Tarragonès.

Situat a nord-oest del municipi de Salou.

Es tracta d'una illa sencera "Parcel·la C1", conformada pels Carrers de Miquel Martí i Pol, Avinguda d'Antoni Gaudí, Avinguda Pau Casals i el Vial de Cavet.

### **FINALITAT I ABAST DE LA VALORACIÓ**

---

El present Informe de valoració ha estat encarregat a petició de l'equip redactor de la Modificació Puntual 110 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou, referen a l'increment d'edificabilitat del solar de l'escola Elisabeth, situat al carrer Martí i Pol núm. 1 de Salou.

Conforme a la petició del sol·licitant la finalitat de la Valoració és Assessorament Valor de Mercat. Per les característiques de l'immoble i la finalitat indicada s'ha analitzat l'immoble des dels diferents mètodes de valoració, normativa aplicable amb la finalitat d'establir el valor d'aquest.

S'ha utilitzat com a guia els informes de l'Agència Tributària de Catalunya en els seus informes de l'any 2021.

S'ha d'assenyalar els informes de valors bàsics de sòl i de construcció d'aquests informes s'utilitzen per a comprovar aquests valors en els actes jurídics documentals i sobre successions o donacions.

La finalitat és establir el valor dinerari de la cessió que contempla la llei d' Urbanisme.

Als efectes de l'aplicació de la Disposició addicional segona, Actuacions de transformació urbanística, i concretament a l'apartat 3 on diu " ... són actuacions de transformació urbanística de dotació aqueles actuacions aïllades previstes en modificacions del planejament, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportat una reordenació general d'un àmbit, dóna lloc a una transformació dels usos preexistents o a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments prevista a l'article 100.4."

En compliment de l'article 100.4.b del text refós de la llei d'urbanisme, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 del 22 de febrer, pel qual s'aprova la modificació del text refós de la llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010 d'agost i per la Llei 7/2011 del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres., en relació amb les reserves mínimes per a zones verdes i espais lliures.

L'article 100 de la Llei 3/2012, referit a "Modificacions de les figures del planejament urbanístic que requereix un increment de reserves per a sistemes urbanístics", en el seu apartat 4.) especifica que:

b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament:

L'apartat 1 de l'art. 100, que diu:

En el cas de sòl urbà s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre d'altres usos no residencials.

Per tant, essent l'increment de 1.610,86 m<sup>2</sup>, es preveu una reserva de 80,54 m<sup>2</sup> per a zones verdes i espais públics.

En compliment de l'establert a l'apartat 4 de la Disposició Addicional Segona del Decret Legislatiu 1/2010 i l'article 43.1.b) del mateix text legal, la Modificació puntual del planejament en referència l'increment d'edificabilitat del solar de l'escola Elisabeth, amb l'establiment d'una actuació de transformació urbanística de dotació, comporta el deure, del propietari de la finca objecte de la modificació esmentada, de cedir el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic preexistent.

Per tant, essent l'increment de 1.610,86 m<sup>2</sup>, es preveu una cessió de 241,63 m<sup>2</sup> de l'aprofitament urbanístic.

Pel fet que l'ordenació que resulta de l'actuació de transformació urbanística de dotació de la present Modificació Puntual dóna lloc a una parcel·la única i indivisible, i és impossible materialitzar les majors cessions que se'n deriven de l'operació urbanística, de conformitat amb el que preveu el Decret Legislatiu 1/2010, el compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació i el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 100.4 es poden substituir per llur equivalent dinerari.

## IDENTIFICACIÓ REGISTRAL I CADASTRAL

La referència cadastral és 3003108CF4530C0001HS



### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3003108CF4530C0001HS

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
CL MIQUEL MARTI I POL 1  
43840 SALOU (TARRAGONA)

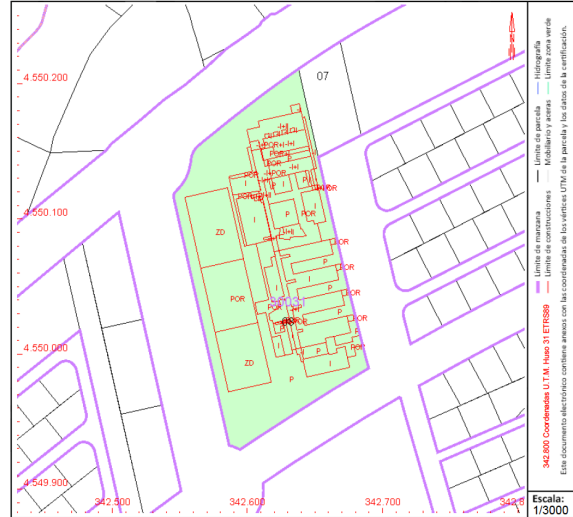
**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Cultural  
**Superficie construida:** 15.158 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 2008

#### Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	1/-/1/01	1.156
ENSEÑANZA	1/-/1/02	1.172
OFICINA	1/00/01	316
ENSEÑANZA	1/00/02	546
ESPECTACULOS	1/00/03	286
DEPORTIVO	1/00/04	678
DEPORTIVO	1/00/05	101
CULTURAL	1/00/06	154
ENSEÑANZA	1/00/07	443
ENSEÑANZA	1/00/08	2.751
ENSEÑANZA	1/00/09	1.042
SOPORT. 50%	1/00/10	1.154
DEPORTIVO	1/00/11	1.563
DEPORTIVO	1/00/12	3.191
ENSEÑANZA	1/01/01	585
OFICINA	1/01/02	28

#### PARCELA

**Superficie gráfica:** 24.385 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 15 de Junio de 2021

## DOCUMENTACIÓ

Per a realitzar el present informe el sol·licitant ha aportat la següent documentació:

- Fitxa cadastral
- Documentació Registral.
- Documentació urbanística

## COMPROVACIONS REALITZADES PER LA VALORACIÓ

Així mateix s'han realitzat les següents comprovacions:

- Identificació física.
- Comprovació de la correspondència real-cadastral
- Comprovació de la correspondència real-registral

Com a resultat de la documentació utilitzada i de les comprovacions realitzades s'han obtingut les dades i conclusions que es presenten en els capítols d'aquest informe.

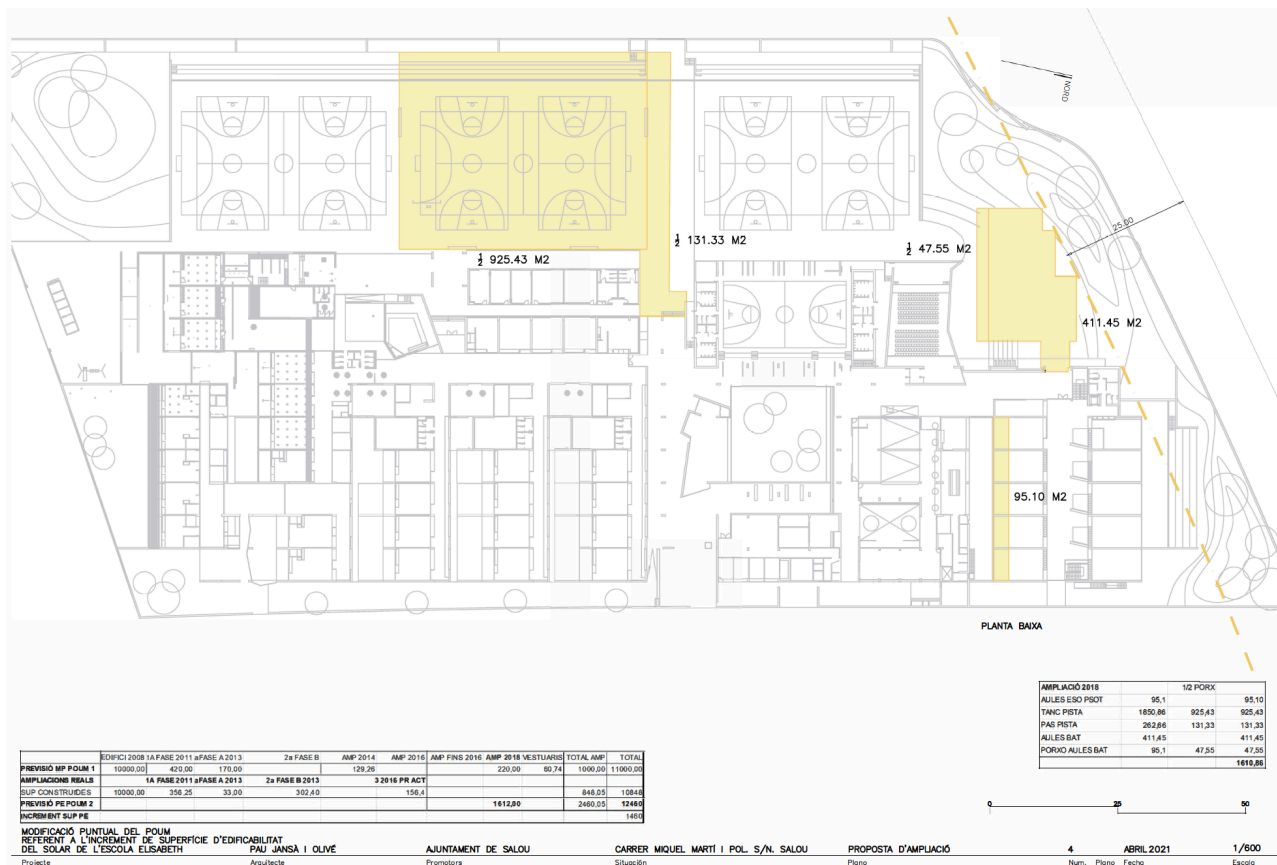
## SUPERFÍCIES A CONSIDERAR

### QUADRE DE SUPERFÍCIES D'AMPLIACIÓ SOSTRE M2

AMPLIACIÓ 2018		1/2 PORX	
AULES ESO PSOT	95,10		95,10
TANC PISTA	1.850,86	925,43	925,43
PAS PISTA	262,66	131,33	131,33
AULES BAT	411,45		411,45
PORXO AULES BAT	95,10	47,55	47,55
		1.610,86	

### QUADRE DE SUPERFÍCIES OCUPACIÓ M2

AMPLIACIÓ 2018		1/2 PORX	
AULES ESO PSOT	95,10		95,10
TANC PISTA	1.850,86		0,00
PAS PISTA	262,66	131,33	262,66
AULES BAT	411,45		411,45
PORXO AULES BAT	95,10		95,10
		864,31	



## **NORMATIVA PROPOSADA PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM**

---

Es proposa la mateixa normativa si bé modificant els paràmetres d'edificabilitat i ocupació

Zona C. Subzona C1.

### **3.6.1. Tipus d'ordenació:**

El tipus d'ordenació serà d'edificació aïllada

### **3.6.2. Condicions de parcel·la:**

L'àmbit corresponent a la subzona constituirà una única parcel·la indivisible, la superfície aproximada de la qual és d'uns. 24.371,13 m<sup>2</sup>.

### **3.6.3. Condicions d'edificació:**

1. Índex d'edificabilitat màxima: 0,5174 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl
2. Ocupació màxima edificació: 50%
3. Alçada màxima edificació: 12 m
4. Separació a vials:
  - Carrer Maria Castillo: 5 m
  - Vial Salou-Cambrils: 25 m de la línia d'explanació
  - Resta de vials: 8 m

### **3.6.4. Us: Equipament exclusiu**

S'admet exclusivament l'ús educatiu bé sigui de titularitat pública o privada

Es mantindrà la qualitat dels espais que es va proposar en el projecte original i es continuarà utilitzant el mateix llenguatge des del punt de vista arquitectònic.

L'edificabilitat respecte a la normativa vigent s'incrementa del 0,4514 m<sup>2</sup> sostre /m<sup>2</sup> sòl a 0,5174 sostre /m<sup>2</sup> sòl.

L'àmbit és de		24.371,13 m <sup>2</sup>
Edificabilitat POUM vigent	0,4514 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	11.000,00 m <sup>2</sup>
Edificabilitat MP del POUM	0,5174 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	12.610,86 m <sup>2</sup>

Es produeix un increment de 1.610,86 m<sup>2</sup> de sostre.

Les seccions per l'increment d'edificabilitat segons l'exposat serien del 5% + 15% pel qual és una edificabilitat de 322,17 m<sup>2</sup>



## INFORMACIÓ DE MERCAT-

---

### Segment del mercat immobiliari comparable. -

---

No es disposen d'immobles de semblants característiques per a poder emprar el mètode de comparació, per a establir el valor de mercat de l'immoble, com a marca l'Ordre ECO/805/2003 del 27 de març.

Per a establir el valor de mercat de l'immoble s'han tingut en compte els estudis realitzats per l'agència tributària de Catalunya de l'any 2021. Valors bàsics immobles urbans, sòl, construcció, índex correctors 2021.



## Introducció

En aquest document es descriuen els valors bàsics de les construccions i del sòl i els índexs correctors que són d'aplicació en la formulació dels dictàmens pericials per a la comprovació dels valors dels béns immobles de naturalesa urbana de Catalunya, en els impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions. També s'hi especifica el procés seguit fins arribar a aquests valors i les fonts documentals consultades.

L'objectiu és afavorir la coordinació de les valoracions i el contingut formal dels dictàmens pericials, en nom de l'equitat i dels requisits de motivació fixats pels tribunals.

En tot cas, aquest estudi de valors bàsics i índexs correctors no representa cap obstacle a l'hora de formular valoracions de forma singular si així ho exigeixen les peculiaritats dels béns que s'han de valorar.

En l'apartat corresponent s'exposa la validesa temporal d'aquests valors bàsics i índexs correctors.



## consideracions respecte a les categories d'ubicació

D'acord amb l'índex de referència dels valors de mercat que resulta per a cada zona homogènia, s'assigna una de les set categories de valor possibles.

El criteri d'assignació de categoria d'ubicació indicat anteriorment pot canviar si hi ha factors que influeixen significativament en l'ús que s'està valorant, com per exemple, parcs empresarials, centres comercials, zones turístiques o d'interès hotelier, centres comercials.

Sense perjudici del que s'ha exposat anteriorment, en línies generals les diverses categories d'ubicació dels diferents usos dins del context d'un municipi, es poden resumir tal com s'indica a continuació:

Quadres	Categoria	Característiques
A02 a A13	1a	categoria màxima
	2a	categoria sensiblement superior a la mitja
	3a	categoria lleugerament superior a la mitjana
	4a	categoria similar a la mitjana
	5a	categoria lleugerament inferior a la mitjana
	6a	categoria sensiblement inferior a la mitjana
	7a	categoria mínima

El document ens indica que les ubicacions de les categories del sòl d'ús sanitari, cultural i docent coincideixen amb les de les categories del sòl d'ús residencial.

Donada la ubicació de l'escola que se situa en el perímetre exterior del nucli urbà s'ha de dir que la categoria d'ubicació és la categoria mínima 7a, situant la categoria màxima a primera línia de mar.

Pel que fa al quadre Salou se situa a A08

Tarragona	Codi	Municipi	Categoria
Tarragona	43129	Riudoms	A13
Tarragona	43130	Rocafort de Queralt	E
Tarragona	43131	Roda de Berà	A08
Tarragona	43132	Rodonyà	B03
Tarragona	43133	Roquetes	B04
Tarragona	43134	Rourell, el	B04
Tarragona	43135	Salomó	B03
Tarragona	43905	Salou	A08
Tarragona	43136	Sant Carles de la Ràpita	A12

Per municipi i categoria de la zona el valor unitari de repercussió per equipament d'ús docent és de 94 €/m<sup>2</sup>c.

L'equivalent dinerari de la cessió del 5% de cessió + 15% segons l'establert a la llei d'urbanisme de 283,30 m<sup>2</sup>c és de 26.630,38 €.

### **RESUM DE VALORS.-**

---

D'acord amb les hipòtesis de càlcul establertes per a determinar el Valor de Mercat.

Conforme a la finalitat per a la qual se'ns ha sol·licitat la taxació, amb els criteris i mètodes de valoració utilitzats, amb l'anàlisi de la documentació que se'ns ha aportat, amb les comprovacions que hem realitzat és la nostra opinió que al 14 de juny de 2021.

Valor de mercat de l'immoble és de:

**VINT-ISIS MIL SIS-CENTS TRENTA EUROS AMB TRENTAVUIT CÈNTIMS (26.630,38 €)**

La valoració correspon al valor dinerari equivalent al 5% de cessió +15% de l'increment de l'aprofitament del sector inclòs a la Modificació Puntual 110 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou referent a l'increment d'edificabilitat del solar de l'escola Elisabeth.

### **DATA I SIGNATURA**

---

Tarragona a 14 de juny de 2021



**FRANCESC GÁLVEZ PEDRET, Enginyer de l'edificació i Arquitecte Tècnic.**

Membre de l'Il·lustre Col·legi d'Arquitectes Tècnics i Enginyers de l'edificació de Tarragona, especialitzat en valoracions hipotecàries i de mercat, col·legiat nº1.300, N.I.F. núm. 39.694.715-G, amb exercici professional a Tarragona i domicili fiscal el carrer Reding núm. 8 principal, 43002-Tarragona i telèfon 630 447 714.

## **IV ANNEXES**

### **IV.7. INFORME ADDICIONAL QUE PRESENTA L'ESCOLA ELISABETH SCCL.**

**Assumpte:** Informe adicional que presenta l'Escola Elisabeth SCCL

L'objecte del present escrit és presentar arguments addicionals a l'escrit de motivació per a sol·licitar una reducció de l'import econòmic atribuïble a l'actuació d'ampliació de l'edificabilitat promoguda per la Cooperativa.

El principal argument és que tal i com el seu nom indica, Escola Elisabeth SCCL, no es tracta d'una societat mercantil, sinó d'una societat Cooperativa d'ensenyament quin objecte social és la prestació de serveis d'ensenyament de qualitat als fills dels cooperativistes, però ens agrada pensar que som alguna cosa més en relació al municipi de Salou:

Com és suficientment conegut, la Cooperativa va néixer a Salou i sempre ha estat un dels actius socials, culturals i esportius de la ciutat, absolutament vinculada i arrelada al municipi. De fet, la majoria de les més de 750 famílies que formen part d'aquest col·lectiu són residents a Salou. Estem convençuts que l'Escola ha estat un valuós element al servei de la cohesió social, en un municipi singular com el nostre, en el que hi havia tant per fer i en el que mancaven referents que donessin identitat pròpia a Salou i a les persones que conformen la nostra societat salouenca. Volem pensar que en la mesura de les nostres possibilitats hem contribuït i continuem contribuint a generar aquesta cohesió i integració.

Com a conseqüència de tot l'anterior, l'activitat desenvolupada, no s'ha organitzat mai amb la intenció d'obtenir rendiment econòmic. De fet, els comptes anuals, subjectes a auditoria, presenten pèrdues comptables i fiscals significatives des de fa més de 10 anys. Això és degut, com coneix l'Ajuntament, a la voluntat aprovada per Assemblea General de Cooperativistes d'internalitzar comptablement l'import anual de les amortitzacions, sense buscar el rescabament dels cooperativistes i aplicar aquestes pèrdues a minorar les reserves que al seu dia es van generar per les plusvàlues de la venda dels antics terrenys de l'Escola i la compra dels terrenys i construcció de la nova escola. Amb aquesta mesura s'ha aconseguit estabilitzar les quotes que abonen els cooperativistes i facilitem l'entrada de nous cooperativistes al mantenir unes quotes de cooperativista més econòmiques per les famílies.

Som afortunats que són molts els salouencs que confien en el model d'escola que representa i defensa el nostre centre i és aquesta pressió de la demanda de places el



que ens ha dut a plantejar implantar una tercera línia al BAT, que no es podrà dur a terme sense obtenir prèviament l'ampliació de l'edificabilitat que hem sol·licitat.

Sense aquesta ampliació, una part dels alumnes que cursen l'ESO no podran optar a continuar els seus estudis de batxillerat a l'Escola Elisabeth i hauran d'anar a altres centres, amb la possibilitat de saturar les places públiques del municipi i que s'hagi d'habilitar nous espais i recursos públics. Tal i com es mostra posteriorment, en cas de concessió de l'ampliació de l'edificabilitat, el valor de la construcció és elevat i el retorn de la mateixa és a molt llarg termini. Tot i així, la cooperativa estaria disposada a procedir amb la construcció addicional que permeti l'ampliació de la tercera línia a batxillerat, sempre que disposi de les autoritzacions i permisos corresponents.

Per tot això, reiterem la intenció de l'Escola Elisabeth, SCCL que sigui tramitada l'ampliació de l'Edificabilitat en la finca on se situa el nostre centre educatiu i que, en la mesura del possible, es revisin les condicions econòmiques d'aquesta ampliació.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Anna Salvia', written over a horizontal line.

Anna Salvia

Presidenta Cooperativa Escola Elisabeth SCCL