

AJUNTAMENT DE SALOU

Serveis Tècnics Municipals

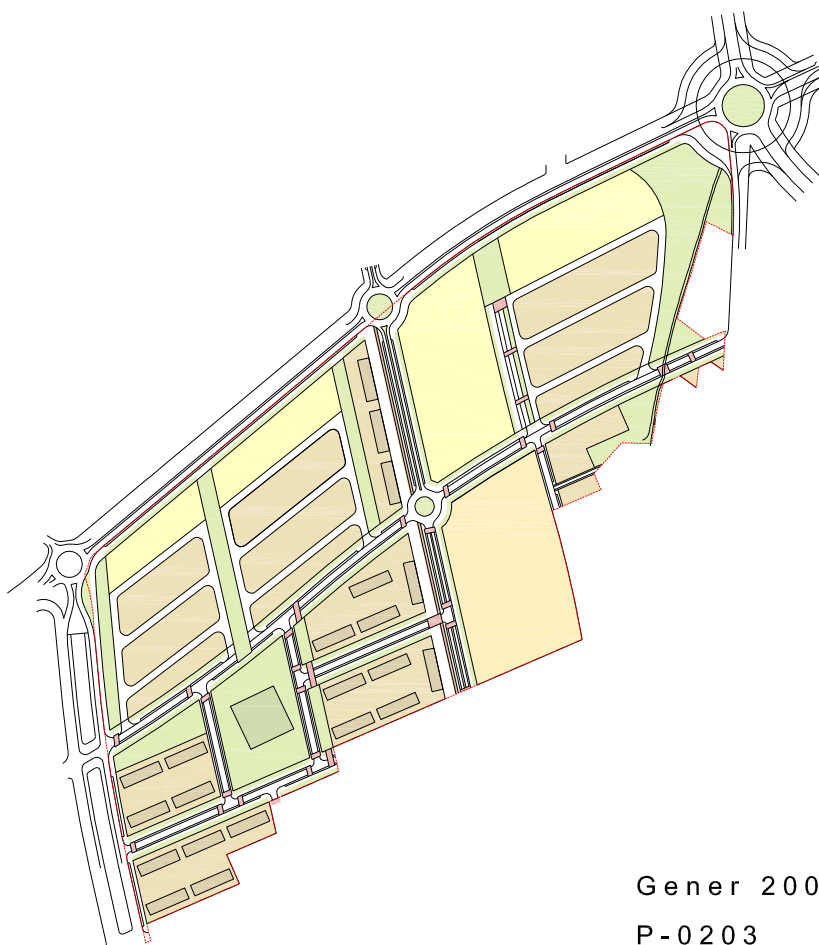
Planejament



SALOU

TARRAGONÈS

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC. SECTOR-01. BARENYS
I DEL TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC. SECTOR-01. BARENYS



Gener 2007

P-0203

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR-01. BARENYS

I TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR-01. BARENYS



Full: 528A/04

PM04B-06

PLA PARCIAL URBANÍSTIC. SECTOR-01. BARENYS

1 DOCUMENTACIÓ URBANÍSTICA

ÍNDEX

ANTECEDENTS – 0.1

0.2

DOCUMENT A-. MEMÒRIA, ESTUDIS JUSTIFICATIUS I COMPLEMENTARIS

(Art.66 LLU 2/2002)..... 17

APROVACIÓ INICIAL18

APROVACIÓ DEFINITIVA.....20

CAPÍTOL 1.- DISPOSICIONS GENERALS23

1. INTRODUCCIÓ24
2. DISPOSICIONS I MARC LEGAL.....24
3. DELIMITACIÓ I DESCRIPCIÓ DE L'ÀREA D'ACTUACIÓ.....25
4. INICIATIVA DE LA PROMOCIÓ25
5. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PLA.....25
6. JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ.....26



CAPÍTOL 2.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ.....28

1. SITUACIÓ	29
2. CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI.....	29
3. USOS, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS	30
4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	30
5. RELACIÓ DE FINQUES APORTADES.....	46
6. AFECTACIONS I SERVITUDS	48
7. ANTECEDENTS URBANÍSTICS.....	51
8. APLICACIÓ DELS PARÀMETRES DE PLANEJAMENT AL PLA PARCIAL.....	52
9. CÀLCUL RESUM DE LES RESERVES MÍNIMES DE DOTACIONS.....	54
10. RESERVA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA (Proposta que efectua l' Ajuntament de Salou a la C.T.U.T. Art. 57.3 LLU).....	55

CAPÍTOL 3.- MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ57

1. OBJECTIUS I CRITERIS D'ORDENACIÓ	58
2. ANÀLISI DE LES ALTERNATIVES I RELACIÓ AMB L'ENTORN.....	58
3. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ.....	59
3.1. ESTRUCTURA GENERAL	59
3.2. SISTEMA VIARI.....	60
3.3. SISTEMES D'EQUIPAMENTS, ZONES VERDES I ESPAIS LLIURES	61
3.4. SÒL D'ÚS PRIVAT RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR AMB PB D'ÚS RESIDENCIAL. ZONA A.....	61
3.5. SÒL D'ÚS PRIVAT RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. ZONA B	62
3.6. SÒL D'EQUIPAMENT PRIVAT. ZONA C.....	62
4. SISTEMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	63
5. VIGÈNCIA DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC.....	64



CAPÍTOL 4.- QUADRES DE CARACTERÍSTIQUES DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS.....

1. FITXES URBANÍSTIQUES.....	66
1.1. FITXA URBANÍSTICA DEL P.O.U.M.	66
1.2. FITXA URBANÍSTICA DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC (Resultant de l'ordenació).....	67
2. QUADRE COMPARATIU P.O.U.M. I PLA PARCIAL.....	69
3. SUBDIVISIÓ DE SUPERFÍCIES.....	70
4. QUADRE DE PARÀMETRES URBANÍSTICS D'EDIFICACIÓ	71
5. QUADRE DE PARÀMETRES URBANÍSTICS DE LES ILLES DE SÒL PRIVAT	76

CAPÍTOL 5.- COMPLIMENT DE LA LLEI 2/2002 DE 14 DE MARÇ D'URBANISME (Pel que fa a l'art.45).....

1. CÀLCUL DEL 10% DE L' APROFITAMENT URBANÍSTIC DEL SECTOR 78

CAPÍTOL 6.- CARACTERÍSTIQUES DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ (Art. 65.1.f.LLU 2/2002 i art.11 Reglament)

(VEURE DOCUMENTACIÓ DE LA URBANITZACIÓ)



DOCUMENT B-. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ, D'ORDENACIÓ, DE PROJECTE I DE DETALL DE LA URBANITZACIÓ (Art. 66 LLU 2/2002)

INFORMATIUS

- I.1. SITUACIÓ
- I.2. EMPLAÇAMENT
- I.3. TOPOGRÀFIC
- I.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- I.5. FOTOGRAFIA AÈRIA
- I.6. USOS I EDIFICACIONS EXISTENTS

D'ORDENACIÓ

- O.1- P.O.U.M. VIGENT
- O.2- ORDENACIÓ GENERAL DEL SÒL
- O.3- SUPERPOSICIÓ ORDENACIÓ AMB PARCEL·LARI
- O.4- SUPERPOSICIÓ FOTOGRAFIA AÈRIA AMB ORDENACIÓ
- O.5- ZONIFICACIÓ, QUALIFICACIÓ, ASSIGNACIÓ D'USOS I LEGISLACIÓ TERRITORIAL
- O.6- ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA
- O.7- MODEL DEL SECTOR

DE PROJECTE I DE DETALL DE LA URBANITZACIÓ

(VEURE DOCUMENTACIÓ DE LA URBANITZACIÓ)



DOCUMENT C. NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I D'EDIFICACIÓ DEL SÒL. (Art. 66 LLU 2/2002)	81
---	-----------

CAPÍTOL 1. NORMES REGULADORES **82**

1. DISPOSICIONS GENERALS	83
2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	84
3. NORMES D'EDIFICACIÓ	85
3.1. CONSIDERACIONS GENERALS DE LA PARCEL·LA	85
3.2. ZONA A-SUBZONA A1. EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AÏLLADA AMB ÚS EXCLUSIU D'HABITATGE.....	87
3.2.1. TIPUS D'ORDENACIÓ.....	87
3.2.2. CONDICIONS DE LA PARCEL·LA	87
3.2.3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ	87
3.2.4. CONDICIONS DELS ESPAIS NO OCUPATS PER L'EDIFICACIÓ.....	89
3.2.5. CONDICIONS D'ÚS.....	89
3.3. ZONA A- SUBZONA A2. EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AÏLLADA AMB PB D'ÚS EXCLUSIU COMERCIAL	90
3.3.1. TIPUS D'ORDENACIÓ.....	90
3.3.2. CONDICIONS DE LA PARCEL·LA	90
3.3.3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ	90
3.3.4. CONDICIONS DELS ESPAIS NO OCUPATS PER L'EDIFICACIÓ.....	92
3.3.5. CONDICIONS D'ÚS.....	92



3.4.	ZONA A.- SUBZONA A3. EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AÏLLADA AMB ÚS EXCLUSIU D'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA ...	93
3.4.1.	TIPUS D'ORDENACIÓ.....	93
3.4.2.	CONDICIONS DE LA PARCEL·LA	93
3.4.3.	CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ	93
3.4.4.	CONDICIONS DELS ESPAIS NO OCUPATS PER L'EDIFICACIÓ.....	95
3.4.5.	CONDICIONS D'ÚS.....	95
3.5.	ZONA B.- EDIFICACIÓ AÏLLADA UNIFAMILIAR	95
3.5.1.	TIPUS D'ORDENACIÓ.....	95
3.5.2.	CONDICIONS DE LA PARCEL·LA	95
3.5.3.	CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ	95
3.5.4.	CONDICIONS DELS ESPAIS NO OCUPATS PER L'EDIFICACIÓ.....	96
3.5.5.	CONDICIONS D'ÚS.....	96
3.6.	ZONA C.- SUBZONA C1. EQUIPAMENT AMB ÚS EXCLUSIU EDUCATIU	97
3.6.1.	TIPUS D'ORDENACIÓ.....	97
3.6.2.	CONDICIONS DE LA PARCEL·LA	97
3.6.3.	CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ	97
3.6.4.	CONDICIONS D'ÚS.....	97
3.7.	SUBZONA C2. EQUIPAMENT PRIVAT D'USOS VARIS.....	98
3.7.1.	TIPUS D'ORDENACIÓ.....	98
3.7.2.	CONDICIONS DE LA PARCEL·LA	98
3.7.3.	CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ	98
3.7.4.	CONDICIONS DELS ESPAIS NO OCUPATS PER L'EDIFICACIÓ.....	99
3.7.5.	CONDICIONS D'ÚS.....	99



DOCUMENT D.- AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ, I L'ESTUDI I LA JUSTIFICACIÓ DE LA SEVA VIABILITAT. (Art 66. LLU 2/2002)..... 100

DOCUMENT E.- PRESSUPOST DE LES OBRES I SERVEIS, I EL PLA D'ETAPES DE LES UNES I LES ALTRES (Art. 66 LLU 2/2002) 108

DOCUMENT F.- DIVISIÓ POLIGONAL (Art. 66 LLU 2/2002) 115

DOCUMENT G.- JUSTIFICACIÓ RESPECTE EL COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL SOBRE LA MOBILITAT SOSTENIBLE (Art. 66 LLU 2/2002)..... 118

DOCUMENT H.- DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL (Art. 66 LLU 2/2002)..... 119

DOCUMENT I.- JUSTIFICACIÓ RESPECTE L'ADEQUACIÓ AL PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (Art. 66 LLU 2/2002) 120



ANNEX -I.- MEMÒRIA DELS TREBALLS DE DELIMITACIÓ ARQUEOLÒGICA REALITZADA A LA VIL·LA DE BARENYS	121
---	------------



2 DOCUMENTACIÓ DE LA URBANITZACIÓ

ÍNDEX DEL PROJECTE

DOCUMENT NÚM. 1.- MEMÒRIA I ANNEXES

PART 1A.- MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS
2. OBJECTE DEL PROJECTE
3. INFORMACIÓ TOPOGRÀFICA
4. SITUACIÓ ACTUAL
5. CONDICIONANTS
6. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA
 - 6.1. PAVIMENTACIÓ
 - 6.1.1. DEFINICIÓ GEOMÈTRICA
 - 6.1.1.1. ALINEACIONS I RASANTS
 - 6.1.1.2. SECCIONS
 - 6.1.2. PAVIMENTS
 - 6.1.3. SENYALITZACIÓ I BALISAMENT
 - 6.1.3.1. SENYALITZACIÓ HORIZONTAL
 - 6.1.3.2. SENYALITZACIÓ VERTICAL
 - 6.2. CLAVEGUERAM
 - 6.2.1. XARXA D'AIGÜES PLUVIALS



- 6.2.2. XARXA D' AIGÜES RESIDUALS
- 6.3. INSTAL·LACIÓ D' AIGUA POTABLE
- 6.4. INSTAL·LACIÓ D' ENLLUMENAT PÚBLIC
- 6.5. INSTAL·LACIÓ D' ENERGIA ELÈCTRICA
 - 6.5.1. MITJA TENSIÓ
 - 6.5.2. BAIXA TENSIÓ
- 6.6. INFRAESTRUCTURA COMUNICACIONS
- 6.7. INFRAESTRUCTURA DE GAS CANALITZAT
- 6.8. MOBILIARI URBÀ
 - 6.8.1. BANCS
 - 6.8.2. PAPERERES
 - 6.8.3. PILONES
 - 6.8.4. RETOLACIÓ DE CARRERS
 - 6.8.5. CONTENIDORS DE RESIDUS
 - 6.8.6. JOCS
- 6.9. JARDINERIA I REG
 - 6.9.1. JARDINERIA
 - 6.9.2. REG
- 7. CONDICIONS D' EXECUCIÓ
- 8. TERMINI D' EXECUCIÓ I GARANTIA
- 9. CODI D' ACCESSIBILITAT DE CATALUNYA
- 10. REGULACIÓ D' ENDERROCS I ALTRES RESIDUS DE LA CONSTRUCCIÓ
- 11. DECLARACIÓ D' OBRA COMPLETA
- 12. DOCUMENTS DEL PROJECTE
- 13. CLASSIFICACIÓ DEL CONTRACTISTA
- 14. PRESSUPOST



PART 2A.- ANNEXES

- NÚM. 1. TOPOGRAFIA
- NÚM. 2. REPORTATGE FOTOGRÀFIC
- NÚM. 3. GEOLOGIA I GEOTÈCNIA
- NÚM. 4. REPLANTEIG
- NÚM. 5. PAVIMENTS
- NÚM. 6. CLAVEGUERAM
- NÚM. 7. INSTAL·LACIÓ D'AIGUA POTABLE
- NÚM. 8. INSTAL·LACIÓ D'ENLLUMENAT PÚBLIC
- NÚM. 9. INSTAL·LACIÓ D'ENERGIA ELÈCTRICA
- NÚM. 10. CENTRES DE TRANSFORMACIÓ
- NÚM. 11. JARDINERIA I REG
- NÚM. 12. CODI D'ACCESSIBILITAT DE CATALUNYA
- NÚM. 13. REGULACIÓ D'ENDERROCS I ALTRES RESIDUS DE LA CONSTRUCCIÓ
- NÚM. 14. PLA DE CONTROL DE QUALITAT
- NÚM. 15. PLA D'OBRA
- NÚM. 16. INFORME AMBIENTAL
- NÚM. 17. ESTUDI DE MOBILITAT
- NÚM. 18. ESTUDI DE SEGURETAT I SALUT
- NÚM. 19. INTERVENCIÓ ARQUEOLÒGICA
- NÚM. 20. JUSTIFICACIÓ DE PREUS



DOCUMENT NÚM 2.- PLÀNOLS

<u>NÚM.</u>	<u>TÍTOL</u>	<u>FULLS</u>
1	SITUACIÓ	1
2	PLANTA TOPOGRÀFICA	11
3	PLANTA D'ENDERROCS	11
4	PLANTA REPLANTEIG	11
5	PAVIMENTACIÓ	
5.1	PLANTA	11
5.2	PERFELS LONGITUDINALS	8
5.3	PERFELS TRANSVERSALS	30
5.4	PLANTES I SECCIONS TIPUS	12
5.5	CREUAMENTS TIPUS	5
5.6	GUALS VEHICLES	1
5.7	SITUACIÓ SERVEIS A VORERES	1
6	SENYALITZACIÓ	
6.1	PLANTA	11
6.2	DETALLS	2
7	CLAVEGUERAM	
7.1	PLANTA XARXA D'AIGÜES PLUVIALS	11
7.2	PERFELS LONGITUDINALS XARXA D'AIGÜES PLUVIALS	6
7.3	PLANTA XARXA D'AIGÜES RESIDUALS	11
7.4	PERFELS LONGITUDINALS XARXA AIGÜES RESIDUALS	5
7.5	DETALLS	3
8	INSTAL·LACIÓ D'AIGUA POTABLE	
8.1	PLANTA	11
8.2	DETALLS	1



9	INSTAL·LACIÓ D'ENLLUMENAT PÚBLIC	
9.1	PLANTA	11
9.2.1	PUNTS DE LLUM	2
9.2.2	DETALLS	1
9.4	QUADRES DE COMANDAMENT	1
10	INSTAL·LACIÓ D'ENERGIA ELÈCTRICA	
10.1	XARXA DE MITJA TENSIÓ	11
10.2	CENTRES DE TRANSFORMACIÓ	2
10.3	XARXA DE BAIXA TENSIÓ	11
10.4.1	DETALLS	2
11	INFRAESTRUCTURA COMUNICACIONS	
11.1	PLANTA	11
11.2	DETALLS	6
12	INFRAESTRUCTURA GAS CANALITZAT	11
13	MOBILIARI URBÀ	
13.1	PLANTA	11
13.2	DETALLS	2
14	JARDINERIA I REG	
14.1	PLANTA JARDINERIA	13
14.2	DETALLS JARDINERIA	4
14.3	PLANTA DE REGS	11
14.4	DETALLS	2



DOCUMENT NÚM 3.- PLEC DE CONDICIONS

CAPÍTOL 1. PRESCRIPCIONS GENERALS

CAPÍTOL 2. CONDICIONS QUE HAN DE COMPLIR ELS MATERIALS

CAPÍTOL 3. EXECUCIÓ DE LES OBRES DE MOVIMENT DE TERRES

CAPÍTOL 4. EXECUCIÓ DE CONDUCCIONS I DRENATGES

CAPÍTOL 5. EXECUCIÓ D'OBRES DE FÀBRICA

CAPÍTOL 6. EXECUCIÓ DE FERMS FLEXIBLES

CAPÍTOL 7. EXECUCIÓ DE FERMS RÍGIDS

CAPÍTOL 8. EXECUCIÓ D'OBRES DE SENYALITZACIÓ

CAPÍTOL 9. EXECUCIÓ D'OBRES D'ENLLUMENAT PÚBLIC

CAPÍTOL 10. EXECUCIÓ DE CENTRES DE TRANSFORMACIÓ

CAPÍTOL 11. EXECUCIÓ D'OBRES DE JARDINERIA

CAPÍTOL 12. EXECUCIÓ D'OBRES DE MOBILIARI URBÀ

CAPÍTOL 13. DISPOSICIONS LEGALS D'APLICACIÓ



DOCUMENT NÚM 4.- PRESSUPOST

CAPÍTOL 1ER. AMIDAMENTS

CAPÍTOL 2ON. QUADRES DE PREUS

QUADRE NÚM. 1

QUADRE NÚM. 2

CAPÍTOL 3ER. PRESSUPOST

CAPÍTOL 4ART. RESUM DE PRESSUPOST

0 - ANTECEDENTS

0.1 ANTECEDENTS

El present document de Modificació Puntual no té incidència en cap determinació de la documentació especificada en els apartats D, E, F, G, H, I, ANNEX I, de la documentació urbanística, així com en la documentació de la urbanització, i per tant, cal entendre reproduïda en aquest document tota la documentació continguda al Projecte de Pla Parcial Urbanístic i que la present Moduificació Puntual no alteri.

0.2 ANTECEDENTS

En compliment del Decret de data de 18 de desembre de 2006 es redacta aquest document, que té per objecte la modificació dels errors continguts al Text Refós del Pla Parcial del sector 01 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou, la qual ve motivada per la Sentència d'1 de setembre de 2006, dictada en primera instància pel Jutjat contenciós administratiu núm.2 de Tarragona en el recurs 375/2005, interposat per l'empresa MONAT INVERSIONS, S.L. contra l'acord de la Junta de Govern Local de data 8 d'agost de 2005, pel qual s'aprova definitivament el Projecte de Reparcel·lació del Sector 01.

La interposició del recurs esmentat es fonamenta, entre d'altres motius, en la impugnació indirecta del Pla Parcial del Sector 01, en execució del qual es redacta i aprova el Projecte de Reparcel·lació.

En relació amb aquest punt el Fonament Jurídic Segon de la Sentència esmentada diu literalment que: *“...debe prosperar la impugnación indirecta del Plan Parcial del Sector 01 de Salou que se sustenta en la infracción del techo máximo edificable en las zonas destinadas a equipamientos privados. Pues en efecto, frente a la previsión del jerárquicamente superior Plan de Ordenación Urbanística, que admite un máximo de 1,0 m²st/m²s, el Plan Parcial de referencia admite 1,2 m²st/m²s y así se reproduce en el Proyecto de Reparcelación hoy impugnado, el cual por vulnerar la jerarquía normativa debe reputarse nulo de pleno derecho”*.

És amb aquesta motivació que la part resolutiva de la Sentència conclou: *“Debo declarar y declaro no ser ajustada a derecho la resolución recurrida de fecha 8 de agosto de 2005, por la que el ayuntamiento demandado aprobaba de forma definitiva el Proyecto de Reparcelación del Sector 01 – Barenys de Salou, declarando la misma nula de pleno derecho en cuanto derivada de un Plan Parcial que se entiende a los efectos de esta resolución como contrario a derecho por infracción de la jerarquía normativa. Dése cuenta a este Juzgador en caso de adquirir firmeza la presente resolución por no ser apelada, a efectos del planteamiento de la oportuna cuestión de ilegalidad conforme al art. 27 LJCA”*.

L'anterior resolució ha estat apel·lada per l'Ajuntament de Salou donat que si bé és cert que existeix aquesta disfunció entre el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) i el Pla Parcial del Sector 01 pel que fa a l'edificabilitat màxima en les zones destinades a equipament privat, també ho és que la mateixa no va arribar a materialitzar-se al Projecte de Reparcel·lació ja que, com es pot comprovar, a la versió redactada per a la seva aprovació definitiva

s'incorpora a les fitxes de les finques de resultat 1C1, 1C2, 2C2 i 3C2 una edificabilitat màxima de 0,41 m²st/m²s per a la primera i de 1m²st/m²s per la resta. Així mateix consta l'escriptura pública per la qual es formalitza l'esmentat projecte de reparcel·lació (escriptura de data 15 de desembre de 2005, signada davant del Notari Sr. Jesús Alfredo Fernández-reyes Luis, amb núm. de protocol 2.029) i amb aquests paràmetres s'inscriu al Registre de la Propietat.

Es constata, doncs, que la contradicció existent entre l'edificabilitat màxima prevista al POUM per a les zones destinades a equipaments privats (1m²st/m²s) i la prevista al Pla Parcial del Sector 01 (1,2 m²st/m²s) és conseqüència d'una errada material que conté aquest últim.

Ara bé, com que el Pla Parcial del Sector 01 s'ha redactat partint d'aquesta errada material, això ha donat lloc a altres errors de fons que, si bé no han arribat a traslladar-se al Projecte de Reparcel·lació, sí es constatan al Pla Parcial Sector 01 –Barenys, la qual cosa fa imprescindible la tramitació de la present modificació.

Per aquest motiu es tramita el present document, **on l'únic objecte del mateix és adequar l'aprofitament de la zona C subzona C2 Equipaments Privats d'usos varis, al que determina el POUM i conseqüentment adequar el document en tot allò que s'afecta per l'aprofitament atorgat de 1 m² de sostre / m² de sòl.**

Concretament del document aprovat definitivament es modifica:

Pàg. 25. es modifica la superfície dels camins i vialitat existents. Pel que fa a la vialitat (domini públic vial Cambrils Salou)es quantifiquen 12.132,54 m² , i pel que fa als camins existents agrícoles de caràcter públic es quantifiquen 7.732,34 m².

Pàg. 47. Es modifica la superfície computable a l'incorporar-se al domini públic 12.132,54 m², modificant-se també la superfície dels camins agrícoles de caràcter públic.

La superfície de l'àmbit segueix sent la mateixa de 356.866,50 m².

Pàg. 52 Es modifica les superfícies en funció de l'esmentat anteriorment i en conseqüència es disminueixen el n^o màxim d'habitatges i el sostre màxim, a l'aplicar la nova superfície computable.

Pàg. 53. Es modifica les explicacions del càlcul d'espais lliures i equipaments a l'efecte de concloure que tot i reduir-se la superfície computable, es mantenen les superfícies destinades a aquests sistemes que fixava el text refós, és a dir no s'alteren.

Pàg. 62. punt 3.6, es modifica el sostre de la zona C2 que passa a ser de 29.597,76 m².

Pàg.67. fitxa 1.2, es modifica la fitxa urbanística en funció de la nova superfície computable 337.001,62 m².

Pàg.68. Es modifica el sostre dels equipaments varis de 34.805,72 m² a 29 597,76 m² , i consegüentment el total de sostre del sector que passa de 149.792 m² a 144.910,70 m².

Pàg. 69. Es modifica el sostre màxim al quadre comparatiu del POUM i el Pla Parcial.

Pàg. 70. Es modifica el sostre dels Equipaments varis i en conseqüència el sostre total.

Pàg.75. Es modifica el quadre zona C Subzona C2 pel que fa al sostre màxim de 34.805,72 m² a 29.597,76 m² i l'edificabilitat neta de 1,176 m²/m² a 1m²/m².

Pàg. 76. S'adapten els sostres del C2 equipaments varis al coeficient de 1 m²/m².

Pàg.79. Es modifica el càlcul de les UA (unitats d'aprofitament) dels equipaments varis com a resultat del menor sostre, passen de 12.933,81 a 10.998,52 i consegüentment el còmput final i el 10% del mateix.

Pàg.98. Es modifica l'apartat 1 del punt 3.7.3 passant l'índex d'edificabilitat de 1,176 m²/m² a 1m²/m² i l'apartat 2 ocupació màxima que passa de 35% a ser del 30%.

La resta del document és en contingut el mateix que el del Text Refós aprovat definitivament.

Per tant, doncs, en compliment de la Sentència citada, la present modificació del Pla Parcial ho és als únics efectes de rectificar l'error material descrit i la modificació i reajustament dels paràmetres relacionats anteriorment.

La procedència de la modificació es basa en poder disposar d'un planejament derivat amb paràmetres correctes d'ordenació i amb la finalitat d'atorgar les llicències d'obres ajustant-se a

les determinacions del vigent POUM aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en la sessió de 01 d'octubre de 2003 (DOGC núm. 4034 - 19/12/2003).



DOCUMENT A-. MEMÒRIA, ESTUDIS JUSTIFICATIUS I COMPLEMENTARIS
(Art.66 LLU 2/2002)



APROVACIÓ INICIAL



En data 23 de febrer de 2004, la Junta de Govern Local va aprovar Inicialment el Projecte de Pla Parcial Urbanístic del Sector-01. Barenys.

El període d'informació pública s'ha efectuat des del dia 18 de març de 2004, data de publicació, fins el dia 18 d'abril de 2004.

S'han presentat un total de cinc al·legacions, corresponents als següents titulars, de les que s'han estimat dues d'elles referents a la superfície d'aportació.

Aquestes al·legacions són les següents:

- | | |
|---------------------------------|-------------|
| - Miguel Anton Mercer Campins | Desestimada |
| - Jaume Ibarz Vidal i Barraquer | Desestimada |
| - Carme Fernandez Miret | Desestimada |
| - Josep Andreu Grasset Ferré | Estimada |
| - Antonia Tous Sauné | Estimada |

Per altra banda, i a conseqüència de les consultes realitzades pels propietaris en el període d'informació pública, s'han pogut detectar diversos errors materials corresponents a la superfície d'alguna de les finques així com d'alguna de les adreces, els quals es detallen a continuació:

- Finca 52. A. Garcia Garcia- C. Patricio Martinez, rectificació de superfície.
- Finques 49,50 i 51. Familia Clavé, rectificació de superfícies.
- Propietari 41 i 44. Royo Veloso Construcciones SA, i Angel Veloso Luis, rectificació de l'adreça.
- Propietari 24. Jaume Vidal Ibarz i Carmen Fernandez Miret, rectificació de l'adreça.

Dels informes emesos pels organismes afectats, s'incorpora la prescripció de la Direcció General de Comerç de la Generalitat

Per tant, es va redactar el document d'aprovació provisional, amb la incorporació de les esmenes anteriors, per tal de prosseguir amb la tramitació.



APROVACIÓ DEFINITIVA



Pel que fa a la tramitació municipal com es diu en l'apartat anterior, l'expedient es va aprovar inicialment per la Junta de Govern Local, en data 23 de febrer de 2004, i un cop sotmès al tràmit d'informació pública es va aprovar provisionalment pel Ple Municipal en sessió de data 1 de juliol de 2004.

Havent adreçat el document a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, per tal de procedir a l'aprovació definitiva del mateix, en sessió de data 22 de setembre de 2004, es va adoptar el següent acord:

“ 1- Suspendre l'aprovació definitiva del Pla Parcial Urbanístic del Sector-01 Barenys, de Salou, promogut i tramès per l'Ajuntament, fins que mitjançant un text refós que es presentarà per triplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

- 1.1. Caldrà obtenir l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua i incorporar, si s'escau, les seves prescripcions.*
- 1.2. Pel que fa al còmput del sostre, s'hauran d'excloure d'aquest els camins agrícoles de caràcter públic. Pel que fa al còmput d'espais lliures, no es computarà com a tal la franja per on circulen els vehicles, ja que les petites franges d'espais lliures proposades són més pròpies de vialitat que del sistema d'espais lliures.*
- 1.3. Pel que fa als equipaments privats previstos al vial Salou-Cambrils, s'haurà de preveure un vial de servei segregat que garanteixi els accessos. Així mateix, caldrà sol.licitar informe a la Direcció General de Carreteres perquè es pronunciï al respecte.*
- 1.4. Pel que fa a les condicions de façana mínima, caldrà que s'adeqüin a aquesta les parcel.les de la zona A1, de la A3 i la parcel.la central de la part nord qualificada amb clau A2.*
- 1.5. Caldrà esmenar les errades materials següents: en les fitxes de les zones d'edificació en el capítol 4, punt 4, on es diu tipus d'ordenació, volumetria específica plànol P-2 haurà de dir plànol O-6; en les condicions d'ús de la zona A, caldrà fer esment a la condició d'habitatge de protecció pública dels habitatges plurifamiliars; finalment, a la fitxa urbanística, punt 1.2 del capítol 4,*



caldrà posar-hi les pròpies dades del Pla Parcial, en lloc de les del P.O.U.M., atès que aquestes dades poden portar a confusions.

1.6. Pel que fa a la previsió d'un banc municipal de sostre destinat a habitatge de protecció pública, no s'admet la predeterminació de sostre en escriu compensable sense determinar on en compensarà.

2-Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos, en compliment de l'article 7 del Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme."

Per tal de donar compliment a l'acord anterior, i procedir a l'aprovació definitiva del document, es redacta el present document de Text Refós, amb la incorporació de les prescripcions esmentades.



CAPÍTOL 1.- DISPOSICIONS GENERALS



1.- INTRODUCCIÓ

El present document té per objecte la redacció de la Modificació Puntual del Pla Parcial Urbanístic del Sector-01, definit com a sòl apte per urbanitzar, segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, P.O.U.M. – 2003, amb el que es subsana l'error material referent a l'edificabilitat neta determinada pels equipaments privats de la subzona C2.

Es redacta el document amb la incorporació rectificadora del mateix. El document conté totes les determinacions pertinents per a l'Ordenació Urbanística tal i com determina l'art. 65 LLU2/2002 (Llei que en el moment de la redacció del Pla Parcial era vigent).

2.- DISPOSICIONS I MARC LEGAL

El present document constitueix l'instrument d'ordenació territorial dels sòls compresos a l'àmbit de Barenys, en el Sector-01 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament en data 1 d'octubre de 2003, i es redacta conforme les seves determinacions, seguint el que estipula la legislació urbanística vigent.

El Pla contempla l'estipulat, a la Llei 2/2002 d'Urbanisme, de 14 de març de 2002, i en el Decret 87/2003 de 4 de novembre, pel que s'aprova el Reglament parcial que desenvolupa l'esmentada Llei.

La documentació i determinacions del Pla Parcial estan regulades en els termes que determina l'art. 65 i 66 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme, essent el seu contingut el següent:

“ Art. 66.1. Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

Documentació dels plans parcials urbanístics

- 1- Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents:*
 - a) La memòria i els estudis justificatius i complementaris.*
 - b) Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i de detall de la urbanització.*
 - c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.*
 - d) L'avaluació econòmica de la promoció, i l'estudi i la justificació de la seva viabilitat.*



- e) *El pressupost de les obres i els serveis, i el Pla d'etapes de les unes i de les altres.*
- f) *La divisió poligonal, si s'escau.*
- g) *La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre la mobilitat sostenible.*
- h) *La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.*
- i) *La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau.*

3-. DELIMITACIÓ I DESCRIPCIÓ DE L'ÀREA D'ACTUACIÓ

Es tracta d'uns terrenys, aptes per urbanitzar, denominats SECTOR-01, situats al nord-oest del nucli urbà de Salou, limitant, al sud amb la zona recentment urbanitzada denominada PPR-1, a est, limita amb l'antic Camí de la Torre, a l'oest amb la zona urbanitzable anomenada SECTOR-03, i a nord amb el Vial Salou- Cambrils, de recent construcció.

L'àrea del SECTOR-01, té una superfície de 356.866,5 m², segons amidament informàtic sobre l'actualització cartogràfica i topogràfica realitzada recentment. Aquesta superfície inclou la vialitat existent, camins agrícoles amb una superfície de 7.732,34 m² i 12.132,45m² del Vial Cambrils-Salou .

4-. INICIATIVA DE LA PROMOCIÓ

L'art. 76 de la LLU especifica que correspon formular els plans parcials urbanístics als ens locals, a les entitats urbanístiques especials o als altres òrgans competents en matèria d'urbanisme, segons correspongui, sense perjudici de la iniciativa privada, d'acord amb el que disposa l'art 96 de la LLU.

El present Pla Parcial Urbanístic es redacta per iniciativa de l'Ajuntament de Salou, atenent al sistema d'actuació urbanística de Reparcel.lació amb la modalitat de Cooperació, que fixa el propi P.O.U.M.



5.- JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PLA

El Pla d'ordenació urbanística municipal, aprovat definitivament per acord de la C.T.U.T en data 1 d'octubre de 2003, i publicat al D.O.G.C. el 19 de desembre de 2003, contempla la classificació del Sector-01 com a sòl urbanitzable delimitat. És, per tant, des del propi P.O.U.M., i els estudis que conté pel que fa a previsions i desenvolupament, que es considera que els terrenys són necessaris i adequats per atendre el creixement de la població seguint un model sostenible establert, justificant-se per tant el desenvolupament urbanístic del Sector.

En l'actualitat, tot i els desenvolupaments portats a terme, es fa necessari iniciar el del Sector-01, a l'efecte de dotar de sòl al municipi, per tal de complimentar les previsions contemplades en el propi P.O.U.M. de recent aprovació.

El creixement residencial de Salou, previst pel Pla General anterior, des de l'any 1992, estava situat a est i a oest del nucli urbà de Salou. El desenvolupament del mateix es va efectuar primerament per la zona est del municipi, amb els anomenats PERI-SA.5 i PERI-SA.6, i recentment amb el PPR-1, situat a l'oest del municipi.

Aprovada definitivament la Revisió del Pla general, el nou "Pla d'Ordenació Urbanística Municipal" delimita el Sector que estem tractant, com l'expansió nord-oest del municipi, equilibrant així el territori d'ús residencial amb la zona nord-est del mateix.

El present projecte fa referència a un Sector que limita al sud amb el PPR-1. Es pot considerar una segona fase del mateix, tant pel que fa a l'ordenació viària, com pel que fa a la tipologia edificatòria, ja que segueix les traces definides en l'anterior i que actualment es troba totalment urbanitzat.

Es proposa la continuïtat de l'edificació plurifamiliar aïllada del PPR-1 (Subzones A1 i A2) amb la mateixa ordenació volumètrica específica i alçada PB+4, i d'edificació unifamiliar aïllada (Subzona B), en major proporció que en el PPR-1.



6-. JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ

D'acord amb el que especifica la legislació el Pla Parcial tindrà que justificar l'adequació de l'ordenació a les directrius del planejament de rang superior que desenvolupi, demostrant la seva coherència interna, la correlació entre la informació i els objectius del Pla amb l'ordenació proposada, així com les possibilitats per portar a la pràctica les seves previsions dins les etapes establertes per a la seva execució.

El compliment d'aquesta determinació es reflexa en els diferents apartats que formen la memòria del present document, si be aquesta justificació com s'ha dit es basa en la continuació de l'ordenació ja establerta en el pla parcial PPR-1 desenvolupat recentment.



CAPÍTOL 2.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ



1-. SITUACIÓ

Els terrenys objecte del present Pla Parcial es troben situats a nord-oest del casc urbà de Salou.

El sector limita a sud pel Pla Parcial PPR-1, per l'est amb el Camí de la Torre, per l'oest amb la prolongació del carrer Barenys, i pel nord amb el nou Vial Salou- Cambrils.

Es tracta d'uns terrenys que llinden a sud i a est amb terrenys recentment urbanitzats, a l'oest amb terreny Urbanitzable, el Sector-03, (a desenvolupar també previsiblement en el primer quadrienni de la vigència del present P.O.U.M.), i a nord, amb el Vial Salou-Cambrils. Per sobre d'aquest vial la classificació del sòl és també d'urbanitzable, corresponent a l'àmbit anomenat anteriorment Sector-03.

L'àmbit d'aquest sector té uns límits ben definits físicament i queda precisat a tots els plànols del present Pla Parcial, englobant una superfície total de 356.866,5 m².

2-. CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI

L'estructura urbanística del territori ve condicionada per les característiques naturals del mateix.

Els terrenys que formen l'àmbit del present Pla Parcial, són pràcticament plans, amb sensibles pendents nord-est, sud-oest, que oscil·len del 0% al 5%, amb una diferència de cota màxima de 5 metres.

En la documentació gràfica, s'incorpora el plànol núm I.3- Topogràfic, en el que es reflecteixen les característiques físiques de l'àmbit.

Es tracta de terrenys mes o menys argilosos, coberts majoritàriament de conreus i arbres fruiters, o de terrenys erms coberts de matolls.



3-. USOS, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS

L'àrea del Pla Parcial, està formada per terrenys, alguns erms, d'altres conreats, en els que s'afecten algunes edificacions, de tipus agrícola i alguna bassa.

La descripció dels béns i drets afectats, així com la seva valoració es determinarà en el corresponent projecte de Reparcel·lació, valorant-se sempre i quan no es puguin conservar, per realitzar les obres d'urbanització previstes pel Pla, quan estiguin ubicats en una superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu mateix propietari i quan la seva conservació sigui radicalment incompatible amb l'ordenació, inclòs com a ús provisional.

Pel que fa a la xarxa viària, en l'actualitat, l'accés a la zona es realitza, a través de la nova vialitat del PPR-1, pel nou vial Salou-Cambrils, i des del carrer Ciutat de Reus.

Pel que fa als serveis, en l'àmbit del SECTOR-01, són, en l'actualitat, nuls, si bé el sector que es desenvolupa té fàcil accés a les xarxes de serveis que s'han realitzat al sud, en l'àmbit del PPR-1, les quals estan previstes per poder connectar-se, i donar subministrament al present sector.

Cal fer menció especial, respecte una zona on existeixen restes arqueològiques, documentades i delimitades pel departament de Cultura de la Generalitat, anomenada Vil·la de Barenys. La qualificació d'aquesta zona és de zona de protecció, clau 30, subzona 30 b1/33 (s'adjunta en el present document com Annex 1, "Memòria dels treballs de delimitació arqueològica realitzats a la Vil·la de Barenys" realitzat per l'empresa CODEX.

4-. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La propietat del sòl objecte del present document del Pla Parcial, disposa d'una estructura típica de la zona, amb parcel·lacions irregulars degut a les constants segregacions de finques agrícoles originals.

La propietat de sòl correspon a finques, essent aquestes les següents:



Propietari n° 1

AGUILÓ VALLS, M^a PILAR - NÚRIA

Adreça: C/València, 58, 3º, 16 43840 SALOU

Aporten la següent finca: 100% de la finca n° 39, ref. cad. 33-26

Finca 39

Registral número 866, al Foli 25 del Tom 1252 de l' Arxiu i Llibre 345 de Vila-seca i Salou.

Propietari n° 2

AMAT VENTURA, CARMEN.

Adreça: Ps. Bonanova, 6, 4º, 2^a 08022 BARCELONA

Aporta la següent finca: 100% de la finca n° 32, ref. cad. 33-27

Finca 32

Registral número 1741, al Foli 106 del Tom 136 de l' Arxiu i Llibre 32 de Vila-seca i Salou.

Propietari n° 3

ANGLES TRENCHS, SALVADOR

Adreça: C/Sant Pere, 18 43480 VILA-SECA

Aporta la següent finca: 100% de la finca n° 19, ref. cad. 2899405

Finca 19

Registral número 2179, al Foli 111 del Tom 1679 de l' Arxiu i Llibre 591 de Vila-seca i Salou.

Propietari n° 4

ANTONA PABLOS, FERNANDO – ORIA MARTIN, PILAR

Adreça: C/Ciutat de Reus, 41, BJ8 43840 SALOU

Aporten la següent finca: Part de la finca n° 44, ref. cad. 0023024

Finca 44

Registral número 708, al Foli 148 del Tom 42 de l' Arxiu i Llibre 12 de Vila-seca i Salou.



Propietari n° 5

APARICIO PALAZUELOS, CARMELO – CANTERA HERNANDEZ, M^a PILAR

Adreça: C/Aragó, 7, 4^aA 43840 SALOU

Aporten la següent finca: Part de la finca n° 47, ref. cad. 0024009

Finca 47

Registral número 31307, al Foli 145 del Tom 1231 de l'Arxiu i Llibre 340 de Vila-seca i Salou.

Propietari n° 6

ARDIT MOLA, CARMEN – SANCHEZ ARDIT, M^a CINTA

Adreça: C/ València, 16, PB. 43840 SALOU

Aporta la següent finca: 100% de la finca n° 46, ref. cad. 0024001

Finca 46

Registral número 31315, al Foli 153 del Tom 1231 de l'Arxiu i Llibre 340 de Vila-seca i Salou.

Propietari n° 7

ARINA LARRAZ, JOSEP – BALAS MATEU, JOANA

Adreça: C/Cambrils, 16, 2^o, 1^a 43840 SALOU

Aporten la següent finca: 100% de la finca n° 7, ref. cad. 2899415

Finca 7

Registral número 37716, al Foli 13 del Tom 1518 de l'Arxiu i Llibre 439 de Vila-seca i Salou.

Propietari n° 8

BARGALLÓ BARGALLÓ, JOSEP M^a

Adreça: C/Tivoli, 5, 1^o, 1^a 43202 REUS

Aporta la següent finca: 100% de la finca n° 45, ref. cad. 0023027

Finca 45

Registral número 31303, al Foli 141 del Tom 1231 de l'Arxiu i Llibre 340 de Vila-seca i Salou.



Propietari n° 9

BARRAU VANDORSELAER, ANDREU I MIREIA – CLAUDE PONTHER, DOMINIQUE PAUL

Adreça: Lamarck, 9. Liege 04000 BELGICA

Aporta la següent finca: 100% de la finca n° 38, ref. cad. polígon 30 parcel.la 45

Finca 38

Registral número 2886, al Foli 21 del Tom 1947 de l' Arxiu i Llibre 850 de Vila-seca i Salou.

Propietari n° 10

BERTRAN CASAS, JOAN I JOSEP M^a

Adreça: C/ Mas Calvó, 14 43480 VILA-SECA

Aporta la següent finca: 100% de la finca n° 41, ref. cad. polígon 33 parcel.la 25

Finca 41

Registral número 1661 al Foli 170 del Tom 1768 de l' Arxiu i Llibre 680 de Vila-seca i Salou.

Propietari n° 11

CAMPING SANGULÍ, SA

Adreça: C/ E 43840 SALOU

Aporta la següent finca: Part de la finca n° 3, ref. cad. polígon 32 parcel.la 134

Finca n° 13, ref. cad. polígon 33 parcel.la 37

(Està formada per dues finques registrals)

Finca 3

Registral número 647, al Foli 73 del Tom 1769 de l' Arxiu i Llibre 681 de Vila-seca i Salou.

Finca 13

Registral número 94, al Foli 34 del Tom 1892 de l' Arxiu i Llibre 805 de Vila-seca i Salou.

Registral número 96, al Foli 67 del Tom 1616 de l' Arxiu i Llibre 528 de Vila-seca i Salou.



Propietari nº 12

CAÑELLAS PUJALS, JOSEFINA I JORDI

Adreça: C/ Creus, 34. 43480 VILA-SECA

Aporten la següent finca: 100% de la finca nº 23, ref. cad. polígon 33 parcel.la 32

Finca 23

Registral número 736, al Foli 52 del Tom 1917 de l' Arxiu i Llibre 830 de Vila-seca i Salou.

Gravada amb l'usdefruit vitalici a favor de Joan Cañellas Saltó, Ramón Cañellas Saltó i Joaquim Cañellas Saltó.

Propietari nº 13

CLAVÉ POBLET, JOSEP Mª

Adreça: C/ Sant Josep, 9 43480 VILA-SECA

Aporta la següent finca: 100% de la finca nº 51, ref. cad. polígon 33 parcel.la 209

Finca 51

Registral número 3660, al Foli 220 del Tom 1669 de l' Arxiu i Llibre 581 de Vila-seca i Salou.

Propietari nº 14

CLAVÉ POBLET, TERESA

Adreça: C/ de la Font, 16 43480 VILA-SECA

Aporta la següent finca: 100% de la finca nº 50, ref. cad. polígon 33 parcel.la 152

Finca 50

Registral número 50585, al Foli 218 del Tom 1676 de l' Arxiu i Llibre 588 de Vila-seca i Salou.

Gravada amb una servitud de pas.



Propietari nº 15

CORDOBA, JOSE CARLOS – MERCER CAMPINS, MIGUEL ANTONIO

Adreça: C/ Route des Castres. Brassac. 09000 FRANÇA

Apt. Correus 246. 43840 SALOU

Aporten la següent finca: 100% de la finca nº 20, ref. cad. polígon 33 parcel.la 9135

Finca 20

Registral número 29038, al Foli 165 del Tom 1785 de l'Arxiu i Llibre 697 de Vila-seca i Salou.

Propietari nº 16

FERNANDEZ GUERRERO, EVELIO – SALVADO TORREDEME, ROSA – PUJALS
CASADESUS, JUAN ANTONIO

Adreça: C/ Barcelona, 40, 5º 3ª 43840 SALOU

C/ Rosari, 16, 4º, 2ª 08017 BARCELONA

Aporten les següents finques: 100% de la finca nº 36, ref. cad. polígon 30 parcel.la 16

100% de la finca nº 37, ref. cad. 2899403

(Estan formades per una única finca registral)

Finca 36

Registral número 3502, al Foli 215 del Tom 1895 de l'Arxiu i Llibre 808 de Vila-seca i Salou.

Finca 37

Registral número 3502, al Foli 215 del Tom 1895 de l'Arxiu i Llibre 808 de Vila-seca i Salou.

Propietari nº 17

FERRANDO GARRABÉ, JOSEFA

Adreça: Passeig Bonanova, 92, 5º 3ª 08017 BARCELONA

Aporta la següent finca: Part de la finca nº 24, ref. cad. polígon 33 parcel.la 40

Finca 24

Registral número 4398, al Foli 195 del Tom 611 de l'Arxiu i Llibre 115 de Vila-seca i Salou.



Propietari n° 18

FERRANDO TOUS, ROSA M^a

Adreça: C/ Sant Antoni, 78 43480 VILA-SECA

Aporta la següent finca: 100% de la finca n° 48, ref. cad. 0024007

Finca 48

Registral número 3932, al Foli 11 del Tom 1533 de l'Arxiu i Llibre 445 de Vila-seca i Salou.

Gravada amb l'usdefruit vitalici a favor de Esteban Ferrando Garrabé.

Propietari n° 19

GARCIA GARCIA, ANTONIO – PATRICIO MARTINEZ, CARMEN

Adreça: C/ Mar, 13, àtic J 43840 SALOU

Aporten la següent finca: 100% de la finca n° 52, ref. cad. polígon 33 parcel.la 23

Finca 52

Registral número 43876, al Foli 123 del Tom 1589 de l'Arxiu i Llibre 501 de Vila-seca i Salou.

Gravada amb una servitud de presa d'aigua i pas de línies elèctriques.

Propietari n° 20

GARCIA PATRICIO, EDUARDO I JOSEFINA

Adreça: C/ Mas de Molas, 28. 43840 SALOU

C/ Mas de Molas, 32. 43840 SALOU

Aporten la següent finca: Part de la finca n° 54, ref. cad. polígon 33 parcel.la 20

Finca 54

Registral número 50551, al Foli 181 del Tom 1676 de l'Arxiu i Llibre 588 de Vila-seca i Salou.



Propietari n° 21

GENERALITAT DE CATALUNYA

Aporta les següents finques: 100% de la finca n° 69, ref. cad. ---

El conjunt de finques procedents d'expropiació per part de la Generalitat de Catalunya del Vial Cambrils-Salou.

(Franja de 9 m. Desde la línia d'explanació)

Propietari n° 22

GRASET FERRÉ, JOSEP ANDREU

Adreça: C/ Salvador Espriu, 13 43480 VILA-SECA

Aporta les següents finques: 100% de la finca n° 42, ref. cad. 2899401

100% de la finca n° 43, ref. cad. polígon 33 parcel.la 24

(Aquestes finques estan formades per una única finca registral)

Finca 42

Registral número 840, al Foli 3 del Tom 1763 de l'Arxiu i Llibre 675 de Vila-seca i Salou.

Finca 43

Registral número 840, al Foli 3 del Tom 1763 de l'Arxiu i Llibre 675 de Vila-seca i Salou.

Propietari n° 23

HIDALGO FERNANDEZ, MANUEL – AVILA SANCHEZ, SEBASTIANA

Adreça: Avda. Verge de Montserrat, 18, At. 2 43480 VILA-SECA

Aporten la següent finca: 100% de la finca n° 40, ref. cad. polígon 33 parcel.la 196

Finca 40 (Està formada per dues finques registralment)

Registral número 33367, al Foli 11 del Tom 1334 de l'Arxiu i Llibre 370 de Vila-seca i Salou.

Registral número 26223, al Foli 227 del Tom 1061 de l'Arxiu i Llibre 291 de Vila-seca i Salou.

Gravada amb una servitud de pas procedent de la finca matriu.



Propietari n° 24

IBARZ VIDAL I BARRAQUER, JAUME – FERNANDEZ MIRET, M^a CARMEN

Adreça: C/ Via Roma, 34, 1^o, 2^a 43840 SALOU

Aporta la següent finca: 100% de la finca n° 30, ref. cad. Polígon 33 parcel.la 9102

Finca 30

Registral número 29254, al Foli 92 del Tom 1543 de l' Arxiu i Llibre 455 de Vila-seca i Salou.

Gravada amb una hipoteca.

Propietari n° 25

INMOBILIÀRIA DE CONSTRUCCIONES Y ARRIENDOS, SA

Adreça: Passeig de Gracia, 26, 2^o 1^a 08007 BARCELONA

Aporta la següent finca: 100% de la finca n° 11, ref. cad. 2899417

100% de la finca n° 12, ref. cad. polígon 30 parcel.la 6

(Estan formades per una única finca registral)

Finca 11

Registral número 4436, al Foli 128 del Tom 1993 de l' Arxiu i Llibre 869 de Vila-seca i Salou.

Finca 12

Registral número 4436, al Foli 128 del Tom 1993 de l' Arxiu i Llibre 869 de Vila-seca i Salou.

Propietari n° 26

JUANOS LAMAGRANDE, RAMON

Adreça: C/ Verge de la Pineda, 6 43480 VILA-SECA

Aporta la següent finca: 100% de la finca n° 56, ref. cad. polígon 33 parcel.la 154

Finca 56

Registral número 4289, al Foli 21 del Tom 1460 de l' Arxiu i Llibre 413 de Vila-seca i Salou.

Gravada amb una servitud.



Propietari n° 27

LLAURADÓ SANDALINAS, FERNANDO – SANDALINAS CALPE, MARI CRUZ

Adreça: Passeig Jaume I, 6 43840 SALOU

Aporten la següent finca: Part de la finca n° 57, ref. cad. 0024002

Finca 57

Registral número 29546, al Foli 178 del Tom 1934 de l'Arxiu i Llibre 847 de Vila-seca i Salou.

Propietari n° 28

LLORENS SOLER, JAVIER – SETÓ LLADÓ, M^a TERESA

Adreça: C/ del Priorat, 18 43840 SALOU

Aporten la següent finca: 100% de la finca n° 31, ref. cad. polígon 33 parcel.la 9139

Finca 31

Registral número 29252, al Foli 138 del Tom 1724 de l'Arxiu i Llibre 636 de Vila-seca i Salou.

Gravada amb una hipoteca.

Propietari n° 29

MARGALEF SALTÓ, JOANA

Adreça: C/ Esglesia, 3, 3° 13 43840 SALOU

Aporta les següents finques: 100% de la finca n° 27, ref. cad. polígon 33 parcel.la 31

Finca 27

Registral número 4414, al Foli 83 del Tom 1533 de l'Arxiu i Llibre 445 de Vila-seca i Salou.

Propietari n° 30

MARINÉ CLAVÉ, MONTSERRAT I NÚRIA

Adreça: Avinguda Verge de la Pineda, 63, 2 43480 VILA-SECA

Aporta la següent finca: 100% de la finca n° 49, ref. cad. polígon 33 parcel.la 208



Finca 49

Registral número 50583, al Foli 216 del Tom 1676 de l'Arxiu i Llibre 588 de Vila-seca i Salou.
Gravada amb una servitud de pas.

Propietari nº 31

ORDEN HOSPITALARIA SAN JUAN DE DIOS

Adreça: C/ Esplugues 08017 BARCELONA

Aporta la següent finca: Part de la finca nº 55, ref. cad. polígon 33 parcel.la 22

Finca 55

Registral número 2552, al Foli 218 del Tom 1917 de l'Arxiu i Llibre 830 de Vila-seca i Salou.

Propietari nº 32

PAPIOL BADIA, M^a MERCEDES I ALTRES

Adreça: Passeig Mont-roig del Camp, 3 43205 REUS

Aporta la següent finca: Part de la finca nº 1, ref. cad. polígon 32 parcel.la 47

100% de la finca nº 2, ref. cad. 2294502

(Estan formades per una única finca registral)

Finca 1

Registral número 404, al Foli 123 del Tom 1962 de l'Arxiu i Llibre 857 de Vila-seca i Salou.

Finca 2

Registral número 404, al Foli 123 del Tom 1962 de l'Arxiu i Llibre 857 de Vila-seca i Salou.

Propietari nº 33

PLA AUBETS, JORDI

Adreça: C/ Barcelona, 44, 1^o, 2^a 43840 SALOU

Aporta les següents finques: 100% de la finca nº 17, ref. cad. Polígon 30 parcel.la 11

100% de la finca nº 18, ref. cad. 2899422



(Estan formades per una única finca registralment)

100% de la finca nº 35, ref. cad. 2899404

Finca 17

Registral número 20930, al Foli 33 del Tom 1577 de l'Arxiu i Llibre 489 de Vila-seca i Salou.

Gravada amb una servitud.

Finca 18

Registral número 20930, al Foli 33 del Tom 1577 de l'Arxiu i Llibre 489 de Vila-seca i Salou.

Gravada amb una servitud.

Finca 35

Registral número 2885, al Foli 218 del Tom 1544 de l'Arxiu i Llibre 456 de Vila-seca i Salou.

Propietari nº 34

POLL CIRERA, JOAN – MOLINER CERRUDO, ADELA

Adreça: C/ Sant Antoni Maria Claret, 26, B, 5º, 1ª 43002 TARRAGONA

Aporten la següent finca: 100% de la finca nº 26, ref. cad. polígon 33 parcel.la 161

Finca 26

Registral número 3903, al Foli 63 del Tom 563 de l'Arxiu i Llibre 108 de Vila-seca i Salou.

Propietari nº 35

PUJALS CLAVÉ, GUILLEM

Adreça: Avda. Francesc Macià, 13, 3º, 4ª 43480 VILA-SECA

Aporta les següents finques: 100% de la finca nº 14, ref. cad. polígon 33 parcel.la 36

100% de la finca nº 21, ref. cad. polígon 33 parcel.la 34

Finca 14

Registral número 3537, al Foli 210 del Tom 1941 de l'Arxiu i Llibre 848 de Vila-seca i Salou.

Gravada amb l'usdefruit vitalici a favor de María Clavé Guardiola.



Finca 21

Registral número 2821, al Foli 223 del Tom 282 de l' Arxiu i Llibre 60 de Vila-seca i Salou.
Gravada amb l'usdefruit vitalici a favor de María Clavé Guardiola.

Propietari n° 36

PUJALS FONTRODONA, SOFIA

Adreça: C/ Nou, 10 43480 VILA-SECA

Aporta la següent finca: 100% de la finca n° 22, ref. cad. polígon 33 parcel.la 33

Finca 22

Registral número 2820, al Foli 218 del Tom 282 de l' Arxiu i Llibre 60 de Vila-seca i Salou.

Propietari n° 37

QUEROL VALDEPEREZ, ALFREDO

Adreça: C/Tarragona, 20, 5°, 2ª 43840 SALOU

Aporta la següent finca: 100% de la finca n° 6, ref. cad. polígon 32 parcel.la 146

Finca 6

Registral número 6359, al Foli 5 del Tom 1651 de l' Arxiu i Llibre 563 de Vila-seca i Salou.

Gravada amb hipoteques.

Propietari n° 38

ROCA SALTÓ, ANTONIA

Adreça: C/ Tarragona, 3 43480 VILA-SECA

Aporta la següent finca: 100% de la finca n° 28, ref. cad. polígon 33 parcel.la 30

Finca 28

Registral número 3902, al Foli 84 del Tom 563 de l' Arxiu i Llibre 108 de Vila-seca i Salou.



Propietari nº 39

ROIGES GARCIA, BERNADETTE

Adreça: C/ Sant Pere, 38 43480 VILA-SECA

Aporta la següent finca: 100% de la finca nº 4, ref. cad. 2494401

100% de la finca nº 5, ref. cad. polígon 32 parcel.la 121

(Estan formades per una única finca registralment)

Finca 4

Registral número 47948, al Foli 4 del Tom 1634 de l' Arxiu i Llibre 546 de Vila-seca i Salou.

Finca 5

Registral número 47948, al Foli 4 del Tom 1634 de l' Arxiu i Llibre 546 de Vila-seca i Salou.

Propietari nº 40

ROSELLÓ DUCH, TERESA

Adreça: C/ Luz y mar, 12B 43893 ALTAFULLA

Aporta la següent finca: 100% de la finca nº 8, ref. cad. 2899416

100% de la finca nº 9, ref. cad. polígon 30 parcel.la 5

100% de la finca nº 10, ref. cad. 2899416

(Estan formades per una única finca registral)

Finca 8

Registral número 2453, al Foli 158 del Tom 1535 de l' Arxiu i Llibre 447 de Vila-seca i Salou.

Finca 9

Registral número 2453, al Foli 158 del Tom 1535 de l' Arxiu i Llibre 447 de Vila-seca i Salou.

Finca 10

Registral número 2453, al Foli 158 del Tom 1535 de l' Arxiu i Llibre 447 de Vila-seca i Salou.



Propietari nº 41

ROYO VELOSO CONSTRUCCIONES, SA

Adreça: C/ Barcelona, 58 43840 SALOU Apartat Correus 192

Aporta la següent finca: 100% de la finca nº 29, ref. cad. polígon 33 parcel.la 29

Finca 29

Registral número 4127, al Foli 219 del Tom 1551 de l' Arxiu i Llibre 463 de Vila-seca i Salou.

Propietari nº 42

TOUS SAUNÉ, ANTONIA

Adreça: C/del Pou, 12 43480 VILA-SECA

Aporta la següent finca: 100% de la finca nº 15, ref. cad. polígon 33 parcel.la 35

100% de la finca nº 16, ref. cad. 2899421

(Estan formades per una única finca registral)

Finca 15

Registral número 3593, al Foli 34 del Tom 1898 de l' Arxiu i Llibre 811 de Vila-seca i Salou.

Finca 16

Registral número 3593, al Foli 34 del Tom 1898 de l' Arxiu i Llibre 811 de Vila-seca i Salou.

Propietari nº 43

URBANIZACIONES Y EXPLOTACIONES AGRARIAS CAMBRILS, SA

Adreça: C/ Sant Josep, 2. 43850 CAMBRILS

Aporta la següent finca: Part de la finca nº 25, ref. cad. polígon 33 parcel.la 28

Finca 25

Registral número 3655, al Foli 184 del Tom 1866 de l' Arxiu i Llibre 779 de Vila-seca i Salou.



Propietari n° 44

VELOSO LUIS, ANGEL – HERNANDEZ GONZALEZ, JULIA – ROYO MARZO, BARTOLOME –
LLORENS SEGURA, MODESTA

Adreça: C/ Barcelona, 58 43840 SALOU Apartat de Correus 192

Aporta la següent finca: 100% de la finca n° 33, ref. cad. 2899423

100% de la finca n° 34, ref. cad. polígon 33 parcel.la 164

(Estan formades per una única finca registral)

Finca 33

Registral número 36120, al Foli 79 del Tom 1433 de l'Arxiu i Llibre 407 de Vila-seca i Salou.

Finca 34

Registral número 36120, al Foli 79 del Tom 1433 de l'Arxiu i Llibre 407 de Vila-seca i Salou.

Propietari n° 45

XATRUCH CANALDAS, XAVIER

Adreça: C/ Ventura i Gassol, 1, 5°, 4ª REUS

Aporta la següent finca: 100% de la finca n° 58, ref. cad. 0000000

Finca 58

Registral número 3361, al Foli 65 del Tom 1957 de l'Arxiu i Llibre 855 de Vila-seca i Salou.

Gravada amb una servitud de pas d'aigua.

Propietari n° 46

ZAMORA MERCADE, JOSEP – JUANPERE MARTÍ, LINA

Adreça: C/ Arquitecte Ubach, 20. 43840 SALOU

Aporta la següent finca: 100% de la finca n° 53, ref. cad. polígon 33 parcel.la 205

Finca 53

Registral número 43874, al Foli 121 del Tom 1589 de l'Arxiu i Llibre 501 de Vila-seca i Salou.

Gravada amb una servitud de presa d'aigua i pas de línies elèctriques.



5- RELACIÓ DE FINQUES APORTADES

	REF. CAD.	NOM	SUPERFÍCIE AFECTADA M ²
1	32-47	PAPIOL BADIA, M. MERCEDES I ALTRES	1.700,56
2	2294502	PAPIOL BADIA, M. MERCEDES I ALTRES	222,18
3	32-134	CAMPING SANGULÍ, S.A.	15.680,91
4	2494401	ROIGES GARCIA, BERNADETTE	1.590,52
5	32-121	ROIGES GARCIA, BERNADETTE	2.025,72
6	32-146	QUEROL VALLDEPEREZ, ALFREDO	872,06
7	2899415	ARINA LARRAZ, JOSEP – BALAS MATEU, JOANA	471,68
8	2899416	ROSELLO DUCH, TERESA	276,38
9	30-05	ROSELLO DUCH, TERESA	2.202,54
10	2899416	ROSELLO DUCH, TERESA	164,92
11	2899417	INMOBILIARIA DE CONST. Y ARRIENDOS, SA	554,68
12	30-06	INMOBILIARIA DE CONST. Y ARRIENDOS, SA	47,31
13	33-37	CAMPING SANGULÍ, SA	46.703,36
14	33-36	PUJALS CLAVE, GUILLEM	18.023,11
15	33-35	TOUS SAUNÉ, ANTONIA	5.351,10
16	2899421	TOUS SAUNÉ, ANTONIA	658,81
17	30-11	PLA AUBETS, JORDI	2.079,17
18	2899422	PLA AUBETS, JORDI	6.372,80
19	2899405	ANGLES TRENCHS, SALVADOR	556,45
20	33-9135	CORDOBA, JOSE C.-MERCER CAMPINS, MIGUEL A.	2.150,73
21	33-34	PUJALS CLAVE, GUILLERMO	2.487,81
22	33-33	PUJALS FONTRODONA, SOFIA	4.362,62
23	33-32	CAÑELLAS PUJALS, JOSEFINA - JORDI	8.939,08
24	33-40	FERRANDO GARRABE, JOSEFA	13.371,63
25	33-38	URB. Y EXPLOT. AGRARIAS CAMBRILS, SA	51.048,20
26	33-161	POLL CIRERA, JOAN – MOLINER CERRUDO, ADELA	2.538,93
27	33-31	MARGALEF SALTÓ, JOANA	5.351,79
28	33-30	ROCA SALTÓ, ANTONIA	9.051,63
29	33-29	ROYO VELOSO CONSTRUCCIONES, SA	8.364,31
30	33-9102	IBARZ VIDAL I BARRAQUER, JAUME-FERNANDEZ MIRET, M. CARMEN	3.287,68
31	33-9139	LLORENS SOLER, JAVIER – SETO LLADO, M. TERESA	1.259,66
32	33-27	AMAT VENTURA, CARMEN	4.289,22
33	2899423	VELOSO LUIS, A.-HERNANDEZ GONZALEZ, J.-ROYO MARZO, B.-LLORENS SEGURA, M.	229,52
34	33-164	VELOSO LUIS, A.-HERNANDEZ GONZALEZ, J.-ROYO MARZO, B.-LLORENS SEGURA, M.	9.090,01
35	2899404	PLA AUBETS, JORDI	12,13
36	30-16	FERNANDEZ GUERRERO, E.-SALVADO TORREDEME, R.-PUJALS CASADESUS, J.A.	334,58
37	2899403	FERNANDEZ GUERRERO, E.-SALVADO TORREDEME, R.-PUJALS CASADESUS, J.A.	270,21
38	30-45	BARRAU VANDORSELAER, ANDREU-MIREIA-CLAUDE PONTHER, DOMINIQUE PAUL	890,42



REF. CAD.	NOM	SUPERFÍCIE AFECTADA M ²	
39	33-26	AGUILO VALLS, M. PILAR – NURIA	1.672,69
40	33-196	HIDALGO FERNANDEZ, MANUEL-AVILA SANCHEZ, SEBASTIANA	8.578,67
41	33-25	BERTRAN CASAS, JOAN – JOSEP M.	5.815,20
42	2899401	GRASET FERRE, JOSEP ANDREU	202,70
43	33-24	GRASET FERRE, JOSEP ANDREU	15.823,28
44	0023024	ANTONA PABLOS, FERNANDO – ORIA MARTIN,PILAR	66,98
45	0023027	BARGALLO BARGALLO, JOSEP M.	808,41
46	0024001	ARDIT MOLA, CARMEN – SANCHEZ ARDIT, M.CINTA	689,69
47	0024009	APARICIO PALAZUELOS, CARMELO - CANTERA HERNADEZ, M.PILAR	106,15
48	0024007	FERRANDO TOUS, ROSA M.	1.347,85
49	33-208	MARINE CLAVE, MONTSERRAT – NURIA	4.519,57
50	33-152	CLAVE POBLET, TERESA	4.423,38
51	33-209	CLAVE POBLET, JOSEP M.	4.253,87
52	33-23	GARCIA GARCIA, A. – PATRICIO MARTINEZ, C.	11.711,5
53	33-205	ZAMORA MERCADE, JOSEP – JUANPERE MARTI, LINA	5.677,65
54	33-20	GARCIA PATRICIO, EDUARDO – JOSEFINA	71,22
55	33-22	ORDEN HOSPITALARIA SAN JUAN DE DIOS	3.045,05
56	33-154	JUANOS LAMAGRANDE, RAMON	32.986,59
57	0024002	LLAURADO SANDALINAS,F.-SANDALINAS CALPE,M.C.	356,26
58	0000000	XATRUCH CANALDAS, XAVIER	1.179,44
			12.132,54
TOTAL			337.001,62
		SUPERFÍCIE DOMINI PÚBLIC VIAL CAMBRILS- SALOU	12.132,54
		CAMINS (agrícoles de caràcter públic)	7.732,34
TOTAL			356.866,50



6-. AFECTACIONS I SERVITUDS

Existeixen, en aquest àmbit, les següents afectacions a tenir en compte:

- Vial intermunicipal de Salou-Cambrils

Aquest vial situat fora de l'àmbit, al nord del sector, es grafia en el Plànol O.5- " Qualificació, assignació d'usos i legislació territorial", genera una servitud per l'edificació (línia d'edificació) situada a 25 ml, de l'aresta exterior 'explanació del vial, establerta per l'acord d'aprovació del P.O.U.M. per part la C.T.U.T, a instància de l'informe emes pel departament de Carreteres de la Generalitat, en la tramitació de l'esmentat P.O.U.M.

- Restes arqueològiques de la Vila de Barenys

Aquest àmbit es qualifica, pel Planejament vigent, amb la clau 30, Zona de Protecció, Subzona 30b1/33. Segons l'Art.238.1.2 del P.O.U.M., la zona corresponent a l'àrea protegida haurà de coincidir amb un espai lliure públic. Abans d'urbanitzar caldrà realitzar una excavació en extensió de l'àrea i depenent de les característiques del conjunt arqueològic excavat es plantejarà la possibilitat de consolidar-lo. Si les característiques de les restes excavades no fessin aconsellable la seva musealització es podran tapar i enjardinar a sobre.

Respecte a aquestes restes ja a l'any 1996 es va realitzar una memòria dels treballs de delimitació arqueològica per part de CODEX, el qual s'adjunta con Annex 1 de la documentació urbanística.

Com es desprèn del document anteriorment esmentat, la delimitació de l'àmbit es respecta totalment, conformant-se l'ordenació d'aquesta part del sector en base a aquesta delimitació, la qual s'integra dins un espai públic.



- **Barranc de Barenys**

El present Sector-01, limita al nord-oest amb l'actual Barranc de Barenys en una franja longitudinal d'uns 250 ml. Actualment en punt més extrem del sector i concretament en el creuament del barranc amb el vial Cambrils Salou s'ha realitzat una obra de fàbrica que permet segons els càlculs del projecte executat un cabdal per avingudes de període de retorn de 500 anys, és a dir que les servituds de 10, 100, i 500 anys estan delimitades en aquest punt per la pròpia secció de l'obra de fàbrica.

Pel que fa a la continuació del barranc, la llera és totalment insuficient i així en l'àmbit adjacent Sector-03, es contempla la canalització del barranc i el seu redreçament adaptat a la nova estructura urbana. Respecte al projecte de la canalització del barranc en data 2 febrer de 1999 va aprovar-se pel Ple de l'Ajuntament el projecte de “ *Canalització i cobrició del Barranc de Barenys en el tram entre la futura variant Salou-Cambrils i la Platja de Ponent*” el qual estava redactat amb el vist i plau de l'Agència Catalana de l'Aigua (A.C.A.).

Després de successives anàlisis del projecte entre l'Ajuntament de Salou i l' A.C.A., es va determinar que la proposta final es desenvolupa a cel obert, i amb la llera de manera que permeti absorbir les aigües que hi discorren a l'efecte de recarregar els aqüífers, incloent-se aquest projecte com a part integrant del projecte d'Urbanització del Sector-03.

El projecte contempla una capacitat d'avinguda pel període de retorn de 500 anys, per tant totes les afectacions i servituds fixades per l' A.C.A. en les directrius trameses en data 13-11-02 referent a l'informe sobre la revisió del Pla General de Salou i concretament corresponents a, les ZF (Zona Fluvial, franja delimitada per la línia de cota d'inundació de crescuda de període de retorn 10 anys), SH (Sistema Hídric, zona ocupada pel cabal de 100 anys de període de retorn), ZI (Zona Inundable, la franja delimitada per la línia de cota d'inundació per riuades associades a períodes de retorn de 500 anys). Queden incloses a l'interior dels límits de la llera projectada, no tenint afectacions més enllà de la mateixa llera, tot i que posteriorment es dissenya un vial de 52 m de secció total i de 17 m lineals de secció a banda i banda de la llera, que encara aporta més protecció als efectes d'inundació.



Aquest Projecte d'Urbanització està redactat conjuntament amb el Pla Parcial, si be com a conseqüència de la resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, de data 2 de novembre de 2004, el Pla Parcial del Sector-03 no pot tramitar-se, ja que en l'esmentada resolució es fixen els criteris a tenir en compte en la redacció del Pla Director del Sistema Costaner de Catalunya, pel que fa al sòl urbà delimitat sense Pla Parcial aprovat.

Tot i així, i tal com determina l'informe favorable de l'A.C.A. en el moment de la urbanització d'aquest Pla Parcial, entenent que no podrà ser en paral·lel amb el Sector-03, s'haurà de donar una solució per assegurar la no inundabilitat del Sector.

- **Carrerada del Camí Reial**

També cal considerar l'afectació respecte l'existència d'una carrerada en l'àmbit de Via Roma-Camí Reial, d'una amplada de 75,2 m de la que s'han iniciat els corresponents tràmits de modificació. En la data actual de redacció del present document ja s'ha trames per part d'aquest Ajuntament al departament d'Agricultura de la Generalitat la petició de trasllat de l'esmentada carrerada.



7-. ANTECEDENTS URBANÍSTICS

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es va aprovar per acord de la C.T.U.T definitivament en data 1 d'octubre de 2003 i va ser publicat al D.O.G.C. el 19 de desembre de 2003.

El P.O.U.M. classifica l'àmbit objecte de la present tramitació de Sòl Urbanitzable Delimitat, a desenvolupar mitjançant el Pla Parcial Urbanístic.

D'acord amb l'esmentat en l'art. 324 de les Ordenances Urbanístiques, els paràmetres són els següents:

CAP. II. DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE

“Art. 324 Sector 01. Barenys

1. *Superfície aproximada del sector: 357.270 m²*
2. *Edificabilitat bruta màxima: 0,43 m² /m²*
3. *Densitat màxima: 25 hab/Ha*
4. *Usos principals: Habitatge unifamiliar
Habitatge plurifamiliar*
*Usos compatibles: Comercial
Dotacional*
5. *Sistema d'actuació reparcel.lació en la modalitat de cooperació*
6. *Objectius:*
 - *Donar continuïtat a l'àmbit del PPR-1 amb edificació aïllada de tipologia unifamiliar i plurifamiliar, i reservant sòls per a destinar-los a equipament comunitari privat.*
 - *Obtenció de sòls per a equipaments comunitaris, espais lliures públics i vialitat amb la corresponent urbanització.*
7. *Observacions:*
 - *S'haurà de donar continuïtat a la tipologia viària i a l'ordenació volumètrica específica del PPR-1.*
 - *S'haurà de portar estudi arqueològic de l'àmbit de la Vil.la de Barenys.*
8. *Altres:*
 - a) *Parcel.la mínima: ----*
 - b) *Alçada reguladora màxima: ----*
 - c) *Ocupació màxima: ----*
 - d) *Densitat hotelera: ----“*



8-. APLICACIÓ DELS PARÀMETRES DE PLANEJAMENT AL PLA PARCIAL

El present Pla Parcial desenvolupa una àrea de planejament de:	357.270 m ²
Superfície segons recent medició:	356.866,50 m ²
Superfície camins agrícoles de caràcter públic:	7.732,34 m ²
Superfície Domini Públic Vial Salou-Cambrils	12.132,54 m ²
Superfície computable del sector:	337.001,62 m ²
Densitat màxima:	25 hab/Ha
Nombre màxim d'habitatges:	843 hab
Edificabilitat bruta:	0,43 m ² /m ²
Sostre màxim:	144.910,70 m ²

1-Càlcul de les cessions d'acord amb l'art. 65.3 Llei 2/2002 d'Urbanisme i art. 15 Reglament parcial de la LLU

Les cessions obligatòries i gratuïtes venen determinades per la legislació vigent, en concret per l'art. 65.3 Llei 2/2002 de 14 de març, d'urbanisme, que determina el següent:

Art. 65.3.- “ En els sectors d'ús residencial, tant si aquest ús és el principal com si és mixt amb altres usos, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zones verdes i espais lliures públics un mínim de 5 m² de sòl per cada 25 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació, i han de reservar també per a equipaments de titularitat pública amb un mínim de 5 m² de sòl par cada 25 m² de sostre, amb un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit, a més de sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau”.

I segons els arts. 34.5. i 9.3, de la mateixa Llei:

Art. 34.5- El sistema urbanístic d'espais lliures públics comprèn els parcs, els jardins, les zones verdes i els espais d'esbarjo, el lleure i l'esport. La concreció dels elements que integren aquest sistema ha de tenir en compte l'existència de restes arqueològiques d'interès declarat, d'acord amb el que estableix l'article 9.3.



Art. 9.3- 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 existent a l'entorn.

Així, pel que fa a la superfície mínima d'espais lliures públics, el càlcul seria el següent:

Aplicant, per sostre edificable de l'àmbit: $337.001,62 \text{ m}^2 \times 0,43 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 144.910,70 \text{ m}^2$ de sostre

$144.910,70 \text{ m}^2 \text{ sostre} \times 5 \text{ m}^2 \text{ z.v.} / 25 \text{ m}^2 \text{ sostre} = 28.982,14 \text{ m}^2$ d'espais lliures

Aplicant el mínim del sector $10\% \times 356.866,5 \text{ m}^2 = 35.687 \text{ m}^2$ d'espais lliures

Per tant, la cessió mínima pel sistema d'espais lliures i d'ús públic s'estableix en 35.687 m², corresponent al 10 % de l'àmbit del sector.

-Pel que fa als equipaments de titularitat pública:

Aplicant, per sostre edificable, de 144.910,70 m²,

$144.910,70 \text{ m}^2 \text{ sostre} \times 5 \text{ m}^2 \text{ eq.} / 25 \text{ m}^2 \text{ sostre} = 28.982,14 \text{ m}^2$

Aplicant el mínim del sector $5\% \times 356.866,5 \text{ m}^2 = 17.843 \text{ m}^2$

Per tant, la cessió mínima per equipaments s'establiria en 28.982,14 m², corresponent al 8 % de l'àmbit, però com que el Planejament aprovat estableix una cessió mínima de 29.958 m², es manté la fixada, corresponent al 8,6% de l'àmbit.



9.- CÀLCUL RESUM DE LES RESERVES MÍNIMES DE DOTACIONS

RESUM DE LES DOTACIONS MÍNIMES OBLIGATÒRIES SEGONS LA LLU 2/2002 L'ART. 65.3		
TOTAL SISTEMA D'ESPais LLIURES	35.687 m²	10%
TOTAL SISTEMA D'EQUIPAMENTS	29.958 m²	8,6%



10- RESERVA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA.

Proposta que efectua l'Ajuntament de Salou a la C.T.U.T.

L'art. 57 de la LLU al seu apartat tercer especifica:

“3.- Els plans d'ordenació urbanística municipal han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb caràcter general, com a mínim, el sòl corresponent al 20 % del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable. Tanmateix, les comissions territorials d'urbanisme, a proposta municipal, poden disminuir aquesta reserva en els sectors amb densitats inferiors a vint-i-cinc habitatges per hectàrea que, per llur tipologia, no siguin aptes per a la construcció d'habitatges protegits”.

També en fa referència a les reserves de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública l'art.14.3 del Reglament parcial de la LLU.

Reserva del 20% de sostre residencial per habitatges protegits art. 57 de la LLU, en el Sector-01.

Càlcul del sostre concret d'ús residencial, i número d'habitatges:

Residencial plurifamiliar:

A.				
A1. (pb residencial)	10ut de 3.525 m ² s resi	35.250 m ² s	300 habitatges	
A2. (pb comercial)	5ut de 2.820 m ² s resi	14.100 m ² s	120 habitatges	
<u>A3. (pb residencial-habitat. Protegits)</u>	<u>6ut de 3.525 m²s resi</u>	<u>21.150 m²s</u>	<u>240 habitatges</u>	
Total residencial plurifamiliar sense Pb comercial A2		70.500 m ²	660 habitatges	

Residencial unifamiliar

B.	101ut de 306,55 m ² s mig	30.961 m ² s	101 habitatges	
Total		101.461 m²s	761 habitatges	



Densitat real del Sector-01 761 hab / 35,68665 Ha = 21,32 hab/Ha

Sostre residencial que cal destinar a habitatge protegit:

20% s 101.461 m² = 20.292 m² per H.P.P.

La reserva resultant s'haurà de fer compatible amb exigències derivades de la coherència amb el conjunt de l'ordenació del sector, especialment pel que fa a les característiques volumètriques i tipològiques determinades pel Pla Parcial per a les edificacions plurifamiliars, que són les que necessàriament hauran d'encabir els habitatges protegits resultants. Així, donades les característiques de deliberada uniformitat de l'ordenació volumètrica prevista per al sostre residencial plurifamiliar, consistent en edificacions amb els mateixos gàlibs (53m x 14m), el mateix sostre (3.525 m²), la mateixa alçada i el mateix nombre de plantes (pb + 4pp), el sostre a destinar a habitatges protegits obtingut amb el criteri estricte de proporcionalitat s'haurà de corregir a fi que es reparteixi per unitats complertes d'edificació, ja que, d'una banda, cal mantenir la uniformitat volumètrica de tots els edificis plurifamiliars volguda pel Pla. D'altra banda, és impossible a la pràctica que un mateix edifici en divisió horitzontal tingui diferents tipus de règim per als habitatges que l'integren, conseqüentment, s'obté que:

$20.292 \text{ m}^2 / 3.525 \text{ m}^2 \text{ ut} = 5,75 \text{ ut}$, és a dir, 6 unitats complertes, les quals sumen 21.150 m² de sostre per habitatge protegit i 240 ut màxim d'una mitja de 88,12 m².

Per tant es produeix un escreix de sostre per habitatge protegit de $(21.150 \text{ m}^2 - 20.292 \text{ m}^2) = 1.258 \text{ m}^2$

En conseqüència, **el sostre destinat per habitatge protegit en el Sector-01 és de 20.292 m², corresponent al 20% del sostre residencial**, amb un escreix de 1.258 m².



CAPÍTOL 3.- MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ



1-. OBJECTIUS I CRITERIS D'ORDENACIÓ

En aquest capítol es formulen els objectius i criteris que han servit com a base de l'ordenació, seguint les directrius de desenvolupament del P.O.U.M., i en concret les directrius previstes en el PPR-1, pels terrenys compresos en l'àmbit del SECTOR-01. Aquesta àrea d'intervenció està destinada a zona residencial bàsicament permanent, com a possible ampliació del nucli urbà de Salou.

En conseqüència, aquest àmbit està orientat al desenvolupament residencial, amb les dotacions i equipaments necessaris per aquest ús.

2-. ANÀLISI DE LES ALTERNATIVES I RELACIÓ AMB L'ENTORN

La solució que es proposa en aquest Pla Parcial Urbanístic és el resultat del procés d'anàlisi de diversos paràmetres que conformen una solució concreta, constituint una unitat funcional perfectament connectada amb les àrees adjacents mitjançant l'adequada relació de l'estructura urbana.

Havent-se desenvolupat darrerament el Pla Parcial PPR-1, situat a la zona nord-oest del municipi, i trobant-se, en aquests moments finalitzada la urbanització, es pretén iniciar el desenvolupament de l'àmbit del SECTOR-01, que es pot entendre com una continuació del mateix, una segona fase connectada perfectament a l'esmentat PPR-1, tant pel que fa al disseny de xarxa viària, com pel que fa a la tipologia edificatòria.

El límit nord de l'àmbit és el recent vial intermunicipal Salou-Cambrils, el qual propicia l'esmentada expansió, ja que dona una important accessibilitat de la zona de ponent del nucli des de la seva posta en funcionament.



3-. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ

3.1-. Estructura General

Els objectius previstos tenen com a meta una proposta clara de conjunt, de forma que es pugui arribar a una localització racional i adequada dels elements públics i privats.

La zonificació proposada ordena l'àrea, segons una trama viària d'estructura ortogonal, com a prolongació de la vialitat provinent del PPR-1.

Existeixen dos eixos centrals, perpendiculars entre ells, un de direcció sud-nord, com a prolongació de l'Avda. Pau Casals, (PPR-1), entenent-se com una rambla, on s'hi ubiquen les zones d'equipaments i les edificacions de PB comercial. Perpendicularment discorre un altre carrer que traspasa el Sector longitudinalment, comunicant la futura zona hotelera (Sector-03) amb el nucli de Salou (PERI-SA.5).

Tot aquest viari està integrat amb espais verds de manera que ofereix més independència del viari respecte l'habitatge.

Pel que fa als equipaments, aquests estaran situats a l'est de l'àmbit, mitjançant una gran illa en sentit nord, amb una superfície de 31.546,99 m².

Respecte les zones verdes, es proposa una gran àrea, de 14.053,69 m², on es troben les restes de la Vila romana de Barenys, diferents zones verdes integrades a les voreres dels carrers, amb una superfície de 19.047,22 m² i finalment illes situades a l'est de l'àmbit integrades a l'actual Camí de la Torre, de 17.773,93 m². La suma total d'espais lliures és de 50.874,84 m².

Pel que fa a la resta de terreny, d'ús edificable, es disposa de dues tipologies bàsiques, la d'edificació plurifamiliar aïllada, i edificació unifamiliar aïllada.



Pel que fa a la tipologia de plurifamiliar aïllada, es proposa, a l'igual que al PPR-1, una ordenació totalment regular, establint un únic model d'edificació, corresponent a edificis de forma rectangular, definint les mides màximes de llargada i profunditat, i possibilitat de vol, respecte el pla de façana, fixant un sostre total i densitat per edificació.

Dintre d'aquesta tipologia es determinen tres subzones, denominades A1, A2, i A3 diferenciades entre sí, segons la regulació d'ús de la planta baixa entre la A1, i la A2, i pel nombre d'habitatges diferent entre la A3 i les anteriors A1 i A2.

Així, dintre la zona A, de tipologia plurifamiliar aïllada, es distingeix, la Subzona A1, amb ús exclusiu residencial i PB + 4, la Subzona A2, amb el mateix nombre de plantes, estipulant obligatòriament l'ús de la Planta baixa de comercial. El nombre d'habitatges per unitat edificatoria és a dir per bloc s'estableix en 30 habitatges pels edificis de les subzones, A1 i A2, i de 40 per la subzona A3.

La superfície neta total de sòl edificable en aquestes tipologies plurifamiliars és de 51.237,99 m².

Pel que fa a la tipologia unifamiliar aïllada, la superfície neta total de sòl edificable és de 61.922,56 m².

La resta de sòl privat es distribueix en diferents solars amb l'ús d'equipaments. La superfície total d'aquests és de 53.968,89 m².

3.2.- Sistema viari.

La superfície del sistema viari és de 107.315,23 m², amb la distribució mencionada anteriorment, mitjançant carrers de diverses seccions en funció de les zones consolidades, o de nova planificació, segons es detalla en el plànol de Proposta, així com als plànols de Seccions transversals.

La totalitat de la rotonda d'intersecció amb el vial Cambrils-Salou s'haurà de portar a terme pel propi Sector-01.

La cessió de la vialitat representa un 30,07 % de l'àmbit.



3.3-. Sistemes d'Equipaments, Zones Verdes i Espais Lliures

Es proposa una gran illa d'equipaments de caràcter públic de superfície 31.546,99 m², que representa el 8,84% de l'àmbit

La zona verda està distribuïda en diferents zones de l'àmbit, com s'ha dit anteriorment, amb un total de 50.874,84 m², que representa el 14,26% de l'àmbit

Per tant la cessió total de zones verdes, espais lliures i equipaments és de 82.421,83 m², corresponent al 23,10 % de l'àmbit.

3.4-. Sòl d'ús privat Residencial Plurifamiliar amb PB d'ús residencial. Zona A

Situat en la meitat oest de l'àmbit, mitjançant illes de similars característiques, formant una superfície total de 51.237,99 m².

Com s'ha dit abans, bàsicament, es vol planificar una àrea que disposi d'un mateix model d'edifici, de planta rectangular, amb els cossos volats en el sentit longitudinal de l'edifici.

Dintre d'aquesta zona hi ha diferents tipus d'ordenació depenent de l'ús de les plantes baixes i del nombre de plantes

- La subzona predominant és la A1, amb edificis de PB + 4 i ús exclusiu residencial, establint un màxim de nombre d'habitatges per edifici de 30 hab. La superfície d'aquesta subzona és de 25.493,8m² de sòl, 35.250m² de sostre. Es planifiquen 10 edificis, amb un total de 300 habitatges.

- La subzona A2, disposa del mateix model d'edificis, amb PB+4, permetent l'ús comercial a les Plantes Baixes. La seva superfície de sòl és de 11.398,23m², i 17.625m² de sostre distribuït en 14.100m² per ús residencial i 3.525m² per ús comercial. Es planifiquen 5 edificis, amb un total de 120 habitatges.



-La subzona A3, igualment que la A1, estableix PB + 4, amb ús exclusiu residencial, però amb una densitat superior, establint 40 habitatges màxims per edifici. Aquesta tipologia es destina a consumir el sostre establert, segons el Capítol 2.10, pels habitatges de protecció pública. La superfície d'aquesta subzona és de 14.345,96 m², i 21.150 m² de sostre. Es planifiquen 6 edificis, amb un màxim de 240 habitatges.

3.5.- Sòl d'ús Privat Residencial Unifamiliar. Zona B

Situat al nord-est de l'àmbit, està format per diferents illes amb viari secundari peatonal. La superfície total és de 61.922,56 m², i 30.961 m² de sostre. Es planifiquen 101 parcel·les unifamiliars, 101 habitatges.

3.6.- Sòl d'ús d'equipament privat. Zona C

Situat al nord de l'àmbit, es distribueix amb 4 solars, tots ells tenen façana al Vial intermunicipal de Salou-Cambrils, amb una superfície total de 53.968,89 m² que representa el 15,12% del total de l'àmbit. Dels anteriors es diferencia un del C1, de superfície de sòl de 24.371,13 m², pel que es determina l'ús exclusiu d'equipament escolar, amb un sostre màxim de 10.000 m².

La resta, C2, amb un total de sòl de 29.597,76 m², no es defineix l'ús específic de l'equipament amb un sostre de 29.597,76 m².



4-. SISTEMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

El sistema d'actuació urbanística previst en aquest àmbit, segons el que disposa a l'art. 324.5 del P.O.U.M. serà de reparcel.lació amb la modalitat de COOPERACIÓ.

Segons aquest sistema, els propietaris aportaran el sòl de cessió obligatòria i l'Administració executarà les obres d'urbanització amb càrrec a ells mateixos.

Aquest sistema exigeix la reparcel.lació dels terrenys compresos en l'àmbit.

Les càrregues de la urbanització es distribuïran entre els seus propietaris en proporció al valor de les finques que els siguin adjudicades en la reparcel.lació.

Segons l'art. 119 de la llei 2/2002:

“1. L'expedient de reparcel.lació s'inicia quan s'aprova la delimitació del polígon i s'ha d'executar mitjançant alguna de les modalitats del sistema de reparcel.lació 2. La iniciació de l'expedient de reparcel.lació comporta, sense necessitat de declaració expressa, la suspensió de l'atorgament de les llicències en l'àmbit fins que sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel.lació.”

Tanmateix i pel que fa al desenvolupament de l'àmbit pel sistema de reparcel.lació per cooperació s'estarà al que disposa la legislació general vigent en matèria urbanística i en concret a l'especificat pel sistema de cooperació llei 2/2002, art. 118 i següents, així com els arts. 21-37 del Reglament parcial de la Llei 2/2002.



5-. VIGÈNCIA DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

D'acord amb el que disposa l'art. 92 Llei 2/2002, una vegada publicat l'acord d'aprovació definitiva el Pla Parcial tindrà una vigència indefinida.



CAPÍTOL 4.- QUADRES DE CARACTERÍSTIQUES DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS



1.- FITXES URBANÍSTIQUES

1.1- FITXA URBANÍSTICA DEL P.O.U.M.

<u>SECTOR – 01</u>	
SITUACIÓ: BARENYS	
1-SUPERFÍCIE APROXIMADA DEL SECTOR	357.270 M ²
2-EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	0,43 M ² / M ²
3-DENSITAT MÀXIMA	25 Hab/Ha
4-USOS ADMESOS	
Principal	HABITATGE UNIFAMILIAR I PLURIFAMILIAR
Complementari	COMERCIAL I DOTACIONAL
5- SISTEMA D'ACTUACIÓ: REPARCEL·LACIÓ	MODALITAT: COOPERACIÓ
6-OBJECTIUS: Donar continuïtat al PPR-1 (PG-92), amb edificació aïllada plurifamiliar i unifamiliar, i reservant sòls per a destinar-los a equipament comunitari privat. Obtenció de sòls públics per a equipament, espais lliures públics i vialitat amb la corresponent urbanització.	
7-OBSERVACIONS: - S'haurà de donar continuïtat a la tipologia viària i a l'ordenació volumètrica específica del PPR-1. - S'haurà de portar estudi arqueològic de l'àmbit de la vil.la de Barenys.	
8- ALTRES: a) Parcel·la mínima:-- b) Alçada reguladora màxima:-- c) Ocupació màxima:-- d) Densitat hotelera:--	



1.2-FITXA URBANÍSTICA DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC (Resultant de l'ordenació)

PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR-01. BARENYS			
1.1- SUPERFÍCIE SECTOR		356.866,5 m ²	100 %
1.2a- SUPERFÍCIE CAMINS AGRÍCOLES DE CARÀCTER PÚBLIC		7.732,34 m ²	
1.2b- SUPERFÍCIE DOMINI PÚBLIC VIAL CAMBRILS-SALOU		12.132,54 m ²	
1.3- SUPERFÍCIE COMPUTABLE A EFECTES PATRIMONIALITZABLE		337.001,62 m²	
2- SUPERFÍCIE CESSIÓ VIALS:		107.315,23 m ²	30,07 %
3- SUPERFÍCIE CESSIÓ DOTACIONS I US:		82.421,83 m ²	23,10 %
3.1. Zones verdes	50.874,84 m ²	14,26 %	
3.2. Zones equipament i dotacions	31.546,99 m ²	8,84 %	
4- SUPERFÍCIE TOTAL CESSIÓ		189.737,06 m ²	53,17 %
5- SUPERFÍCIE ÚS PRIVAT EDIFICABLE			
Equipment Privat	53.968,89		
Habitatge Plurifamiliar	51.237,99		
Habitatge Unifamiliar	61.922,56		
TOTAL		167.129,44 m ²	46,83 %
6-EDIFICABILITAT BRUTA REAL		0,43 m ² /m ²	
7- SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE			
Equipment privat	39.924,42		
Habitatge Plurifamiliar	74.025		
Habitatge Unifamiliar	30.961,28		
TOTAL		144.910,70 m ²	
8- N ^o MÀXIM D'HABITATGES			
Habitatge Plurifamiliar	420		
..... Habitatge Plurifamiliar hpp	240		
Habitatge Unifamiliar	101		
TOTAL			761 hab (21,32 hab/Ha)
9- OBJECTIUS:			
10- SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació	MODALITAT:	Cooperació
11- OBSERVACIONS: EL TIPUS D'ORDENACIÓ SERÀ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIFAMILIAR SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA PLÀNOL P.2 I UNIFAMILIAR AÏLLADA I D'EQUIPAMENT PRIVAT.			



EN RESUM

	SOSTRE MÀXIM PER EDIFICI	SÒL	%	SOSTRE	HABITATGES
			356.866,5 m2		
SUBZONA A1	3.525 PB+4	25.493,8 m ²	8,514	35.250 m ²	300 hab
SUBZONA A2	3.525 PB+4	11.398,23 m ²	3,194	17.625 m ²	120 hab
SUBZONA A3	3.535 PB+4	14.345,96 m ²	2,650	21.150 m ²	240 hab
ZONA B	-	61.922,56 m ²	17,352	30.961,28 m ²	101 hab
EQUIP. ESCOLAR		24.371,13 m ²	6,829	10.326,66 m ²	---
EQUIP. VARIS		29.597,76 m ²	8,294	29.597,76 m ²	---
Totals	-	167.129,44 m²	46,833	144.910,70 m²	761 hab



2.- QUADRE COMPARATIU P.O.U.M. I PLA PARCIAL

PLA GENERAL		PLA PARCIAL URBANÍSTIC
PLANEJAMENT VIGENT	P.O.U.M. - 2003	P.O.U.M.-03
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	URBANITZABLE DELIMITAT	URBANITZABLE DELIMITAT
FIGURA DE PLANEJAMENT	SECTOR -01	SECTOR-01
SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCEL·LACIÓ	REPARCEL·LACIÓ
MODALITAT	COOPERACIÓ	COOPERACIÓ
PARÀMETRES URBANÍSTICS		
SUPERFÍCIE ÀMBIT	357.270	356.866,5
SUP. ÀMBIT COMPUTABLE	---	337.001,62
COEF EDIFICABILITAT BRUTA	0,43	0,43
SOSTRE MÀXIM	153.626	144.910,70
OCUPACIÓ NETA	---	MÀXIMA 30%
ALÇADES MÀXIMES	---	PB +1 i PB +4
USOS PERMESOS	HABITATGE UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR, COMERCIAL I DOTACIONAL	HABITATGE UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR, COMERCIAL I DOTACIONAL
CESSIONS		
EQUIPAMENTS	MÍNIM 8%	31.546,99 m ² 8,84 %
ZONES VERDES	MÍNIM 10%	50.874,84 m ² 14,26 %
VIALITAT	LA DEFINIDA AL PP	107.315,23 m ² 30,07%



3-. SUBDIVISIÓ DE SUPERFÍCIES

	SÒL	SOSTRE
ÚS PRIVAT		
ZONA A	51.237,99 m ²	74.025 m ²
ZONA B	61.922,56 m ²	30.961,28 m ²
EQUIPAMENT ESCOLAR	24.371,13 m ²	10.326,66 m ²
EQUIPAMENTS VARIS	29.597,76 m ²	29.597,76 m ²
Total	167.129,44 m²	144.910,70 m²
ÚS PÚBLIC		
VIALITAT	107.315,23 m ²	
ZONES VERDES	50.874,84 m ²	
EQUIPAMENTS	31.546,99 m ²	
Total	189.737,06 m²	



4. QUADRE DE PARÀMETRES URBANÍSTICS D'EDIFICACIÓ

EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AÏLLADA, SEGONS ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA. SUBZONA A1.

SUBZONA A1	
SUPERFÍCIE ÚS PRIVAT EDIFICABLE	25.493,8 m ²
TIPUS D'ORDENACIÓ	Volumetria Específica Plànol O-6
SOSTRE MÀXIM PER SUBZONA A1	35.250 m ²
EDIFICABILITAT NETA MITJA A1	1,383 m ² /m ²
NOMBRE MÀXIM D'EDIFICIS	10
SOSTRE MÀXIM PER EDIFICI	3.525 m ²
ALÇADES MÀXIMES	PB + 4
OCUPACIÓ MÀXIMA	Envolvent grafiada en plànols
NOMBRE MÀXIM HABITATGES	300 Habitatges
LLARGADA MÀXIMA EDIFICACIÓ	52 ml
AMPLADA MÀXIMA EDIFICACIÓ	14 ml
USOS ADMESOS	Residencial exclusiu
OBSERVACIONS	Per la resta de paràmetres, serà d'aplicació la normativa de P.O.U.M. - 03
SEPARACIONS MÍNIMES	Envolvent grafiada en els plànols, segons illes



EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AÏLLADA, SEGONS ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA. SUBZONA A2.

SUBZONA A2	
SUPERFÍCIE ÚS PRIVAT EDIFICABLE	11.398,23 m ²
TIPUS D'ORDENACIÓ	Volumetria Específica Plànol O-6
SOSTRE MÀXIM PER SUBZONA A2	17.625 m ²
EDIFICABILITAT NETA MITJA A2	1,5463 m ² /m ²
NOMBRE MÀXIM D'EDIFICIS	5
SOSTRE MÀXIM PER EDIFICI	3.525 m ²
ALÇADES MÀXIMES	PB + 4
OCUPACIÓ MÀXIMA	Envolvent grafiada en plànols
NOMBRE MÀXIM HABITATGES	120 Habitatges
LLARGADA MÀXIMA EDIFICACIÓ	52 ml
AMPLADA MÀXIMA EDIFICACIÓ	14 ml
USOS ADMESOS	Residencial a les Plantes Pis i Planta baixa d'ús exclusiu comercial
OBSERVACIONS	Per la resta de paràmetres, serà d'aplicació la normativa del P.O.U.M. - 03
SEPARACIONS MÍNIMES	Envolvent grafiada en els plànols, segons illes



EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AÏLLADA, SEGONS ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA. SUBZONA A3. Habitatges de protecció pública

SUBZONA A3	
SUPERFÍCIE ÚS PRIVAT EDIFICABLE	14.345,96 m ²
TIPUS D'ORDENACIÓ	Volumetria Específica Plànol O-6
SOSTRE MÀXIM PER SUBZONA A1	21.150 m ²
EDIFICABILITAT NETA MITJA A1	1,4749 m ² /m ²
NOMBRE MÀXIM D'EDIFICIS	6
SOSTRE MÀXIM PER EDIFICI	3.525 m ²
ALÇADES MÀXIMES	PB + 4
OCUPACIÓ MÀXIMA	Envolvent grafiada en plànols
NOMBRE MÀXIM HABITATGES	240 Habitatges
LLARGADA MÀXIMA EDIFICACIÓ	52 ml
AMPLADA MÀXIMA EDIFICACIÓ	14 ml
USOS ADMESOS	Residencial exclusiu de protecció pública
OBSERVACIONS	Per la resta de paràmetres, serà d'aplicació la normativa de P.O.U.M. - 03
SEPARACIONS MÍNIMES	Envolvent grafiada en els plànols, segons illes



EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA ZONA B.

ZONA B	
SUPERFÍCIE ÚS PRIVAT EDIFICABLE	61.922,56 m ²
SOSTRE MÀXIM	30.961,28 m ²
ALÇADES MÀXIMES	PB + 1
OCUPACIÓ MÀXIMA	40 %
EDIFICABILITAT NETA	0,50 m ² /m ²
NOMBRE MÀXIM HABITATGES	101
USOS ADMESOS	Residencial
OBSERVACIONS	Per la resta de paràmetres, serà d'aplicació la normativa del P.O.U.M. - 03
SEPARACIONS MÍNIMES	5-4-4 Les zones verdes tindran consideració de veïns



EQUIPAMENTS D'ÚS PRIVAT

ZONA C. SUBZONA C 1	EQUIPAMENT PRIVAT D'ÚS ESCOLAR
SUPERFÍCIE ÚS PRIVAT EDIFICABLE	24.371,13 m ²
SOSTRE MÀXIM	10.000 m ²
ALÇADES MÀXIMES	10 m
OCUPACIÓ MÀXIMA	40 %
EDIFICABILITAT NETA	0,41 m ² /m ²
NOMBRE MÀXIM HABITATGES	---
USOS ADMESOS	Educatiu
OBSERVACIONS	Per la resta de paràmetres, serà d'aplicació la normativa del P.O.U.M. - 03
SEPARACIONS MÍNIMES	C/ de Maria Castillo, 5 m Vial Cambrils-Salou, 25 m des de la línia d'explanació Resta de vials, 8 m

ZONA C. SUBZONA C 2	EQUIPAMENTS PRIVATS D'USOS VARIS
SUPERFÍCIE ÚS PRIVAT EDIFICABLE	29.597,76 m ²
SOSTRE MÀXIM	29.597,76 m ²
ALÇADES MÀXIMES	PB +3
OCUPACIÓ MÀXIMA	30 %
EDIFICABILITAT NETA	1 m ² /m ²
NOMBRE MÀXIM HABITATGES	---
USOS ADMESOS	---
OBSERVACIONS	Per la resta de paràmetres, serà d'aplicació la Normativa del P.O.U.M. - 03
SEPARACIONS MÍNIMES	5-4-4 Les zones verdes tindran consideració de veïns



5- QUADRE DE PARÀMETRES URBANÍSTICS DE LES ILLES DE SÒL PRIVAT

NÚM ILLA	SÒL	SOSTRE	NÚM HABITATGES	ÚS
1	6.207,88	6.207,88	0	EQUIPAMENT VARIS
2	6.108,96	3.054,48	10	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
3	6.227,99	3.114	10	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
4	3.400,30	1.700,15	5	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
5	9.144,07	9.144,07	0	EQUIPAMENT VARIS
6	7.816,15	3.908,07	13	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
7	7.464,44	3.732,22	12	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
8	3.604,63	1.802,31	6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
9	6.506,82	10.575	72	RESIDENCIAL PLURIF I /PB COMERCIAL
10	24.371,13	10.000	0	EQUIPAMENT ESCOLAR
11	14.245,81	14.245,81	0	EQUIPAMENT VARIS
12	9.692,20	4.846,10	16	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
13	8.517,28	4.258,64	14	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
14	3.701,29	1.850,65	6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
15	9.670,58	14.100	140	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (*)
16	11.505,44	14.100	124	RESIDENCIAL PLURIF I RESID. PLURIF. AMB PB COMERCIAL.(*)
17	11.722,74	17.625	154	RESIDENCIAL PLURIF I RESID. PLURIF. AMB PB COMERCIAL (*)
18	4.338,16	2.169,08	7	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
19	1.051,16	525,58	2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
20	11.832,41	17.625	170	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (*)
Totals	167.129,44	144.584,04	761	

(*) L'ús residencial plurifamiliar inclou l'habitatge de protecció pública (HPP)



CAPÍTOL 5.- COMPLIMENT DE LA LLEI 2/2.002 DE 14 DE MARÇ D'URBANISME

(Art.45 LLU)



1.- CÀLCUL DEL 10% DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC DEL SECTOR

D'acord amb el que disposa l'art. 45.1.a de la LLU els propietaris del sòl urbanitzable delimitat tenen el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Per poder obtenir objectivament l'aprofitament del sector es fa necessari tal com determina l'art 37 de la LLU posar en correspondència i ponderar, les diferents zones del sector, per tal d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.

A l'efecte d'homogeneïtzar cal tenir en compte coeficients que interrelacionin i expressin conceptes com la intensitat dels usos, la rigidesa de la demanda, llur localització i la repercussió del valor de la urbanització. Partint de la realitat actual que es té, com per exemple l'àmbit adjacent PPR-1 on en la data actual està pràcticament finalitzada la urbanització i en procés d'edificació, es poden prendre com referents els valors repercutits de la urbanització, i els valors en venda de les actuals promocions.

Per establir un primer element de comparació determinem com element característic l'habitatge plurifamiliar lliure, on el seu valor de repercussió l'anomenarem coeficient característic amb **valor 1**. Donat que aquest valor d'habitatge plurifamiliar lliure en la zona és de 485 € per m², sense urbanització (valor extret de la subhasta realitzada per l'Ajuntament de Salou feta fa menys d'un any i actualitzada al 3,5%) (93.000pts/m² - 15.000 pts/m² urbanit) + 3,5% actualització), que el valor de repercussió d'habitatge unifamiliar està en 600 € per m², i que el valor de repercussió màxima en habitatge protegit es 121,86 €/m² de sostre que representa tal com determina la legislació aplicable per habitatges de protecció pública el 15% del valor del mòdul inclòs urbanització, (mòdul 2004, 1.012,41€, on el 15% és de 151,86 €, i dels quals 121,86 € són repercussió de sòl i 30 € aprox. són repercussió de la urbanització). Partint, doncs dels anteriors valors establim una primera relació entre els diferents tipus de residencial.

Pel que fa als valors de comercial (en planta baixa) es prenen de referència els valors de repercussió de mercat actual en el PPR-1 que són de 970 €/m².



Respecte als altres usos com son els d'equipaments privats, analitzant la viabilitat de diferents operacions, i bàsicament la prevista en el Pla com es l'escolar, mes enllà de repercussions de 180 €/m² faria inviable qualsevol operació. Per tant, des d'aquestes bases, és d'on es fixa la relació pel que fa als usos, la rigidesa a la demanda, i la localització, establint segons la nomenclatura tipològica del pla parcial la següent ponderació, homogeneïtzada:

A1.	Residencial plurifamiliar renda lliure	Coef. valor 1.
A2.	Residencial plurifamiliar renda lliure	Coef. valor 1
	Planta baixa comercial	Coef. valor 2
A3.	Residencial plurifamiliar protecció pública	Coef. valor 0'2512
B.	Residencial unifamiliar	Coef. valor 1,2387
	Equipament privat	Coef. valor 0,3716

Obtinguda la ponderació cal aplicar aquests valors a les diferents intensitats, o aprofitaments de les diferents zones, a l'objecte d'obtenir el total d'unitats d'aprofitament del sector.

Càlcul de les unitats d'aprofitament urbanístic del sector:

- Sostre residencial: zona A1	35.250 m ² x 1	=	35.250 UA
- Sostre residencial zona A2 (comercial)	3.525 m ² x 2	=	7.050 UA
	14.100 m ² x 1	=	14.100 UA
- Sostre residencial Zona A3	21.150 m ² x 0,2512	=	5.312,88 UA
- Sostre residencial Zona B	30.961,28 m ² x 1,2387	=	38.351,74 UA
- Sostre equipament escolar	10.000 m ² x 0,3716	=	3.716 UA
- <u>Sostre equipaments variis</u>	<u>29.597,76 m² x 0,3716</u>	<u>=</u>	<u>10.998,52 UA</u>
Total Unitats d'aprofitament:			114.779,14 UA

Per tant, el 10 % de l'aprofitament urbanístic del sector seria, 11.478 unitats d'aprofitament



DOCUMENT -B-. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ, D'ORDENACIÓ, DE PROJECTE I DE DETALL DE LA URBANITZACIÓ (Art.66 LLU 2/2002)

Veure plànols adjunts.



**DOCUMENT –C-. NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I D'EDIFICACIÓ
DEL SÒL. (Art. 66 LLU 2/2002)**



CAPÍTOL 1. NORMES REGULADORES



1- DISPOSICIONS GENERALS

1.1- Àmbit territorial d'aplicació

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial, segons queda delimitat als plànols que s'acompanyen.

1.2- Marc legal de referència

Aquestes normes desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el Pla d'ordenació urbanística Municipal de Salou, aprovat definitivament l' 1 d'octubre de 2003 i publicat el 19 de desembre de 2003.

1.3- Definició de conceptes

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen són els definits a la normativa del P.O.U.M., i per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

1.4- Desenvolupament del Pla

L'execució urbanística que ha de permetre la transformació de l'ús del sòl i especialment la urbanització d'aquest, es realitzarà mitjançant la tramitació dels instruments de gestió urbanística previstos per la llei 2/2002 d'urbanisme.

1.5- Modificacions

No seran supòsit de modificació, les petites alteracions de les alineacions ocasionades per la millor adaptació sobre el terreny de la urbanització. Aquestes variacions no suposaran modificacions a la superfície i per tant, a l'edificabilitat de les illes en un percentatge superior al 8 %.



1.6- Determinacions comunes

Pel que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que són d'aplicació les normes del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent.

2.- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

2.1- Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla Parcial es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i atenent les previsions del present Pla Parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistema, els terrenys que constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Salou.

2.2- Zones

Es defineixen les següents zones:

2.2.1 **Zona A**, edificació plurifamiliar aïllada

Subzona A1, PB + 4 PP amb ús exclusiu d'habitatge.

Subzona A2, PB + 4 PP amb ús exclusiu comercial.

Subzona A3, PB + 4 PP amb ús exclusiu d'habitatge de protecció pública.

L'ordenació de l'edificació de la zona A, serà segons la volumetria específica fixada als plànols.

2.2.2 **Zona B**, edificació unifamiliar aïllada.

2.2.3 **Zona C**, equipaments privats

Subzona C1, equipament d'ús educatiu

Subzona C2, equipament



2.3- Sistemes

2.3.1 Sistema d'espais lliures, verd públic projectat, clau **8 b1**

2.3.2 Sistema de comunicacions, viari projectat, clau **6 b1**

2.3.3 Sistema d'equipaments comunitaris de titularitat pública, equipament projectat, clau **9b1**

3-. NORMES D'EDIFICACIÓ

3.1-. CONSIDERACIONS GENERALS DE LA PARCEL·LA

1- Definició

S'entén per parcel·la la superfície de terreny desllindada com unitat predial i registrable. Les condicions de parcel·la són d'aplicació a tot l'àmbit del pla parcial.

2- Relació entre edificació i parcel·la

Tota edificació estarà indissolublement vinculada a una parcel·la, circumstància aquesta que quedarà degudament registrada amb el senyalament de l'edificabilitat o altres condicions urbanístiques sota les que s'hagués edificat.

3- Agrupació o segregació de parcel·les

L'agrupació es podrà realitzar amb parcel·les adjacents, aplicant-se l'ordenança particular de la zona per la superfície resultant.

La segregació o subdivisió de parcel·les podrà realitzar-se, sempre que les parcel·les resultants compleixin amb les superfícies i façanes mínimes establertes en cada ordenança específica de la zona on s'ubiquin, i estiguin urbanitzades.



4- Llindars

S'entendrà per llindars les línies perimetrals que delimiten una parcel·la i la distingeixen dels seus adjacents i dels espais públics. Es poden definir els següents:

- a) Llindar frontal, és el que delimita la parcel·la amb la via pública, bé sigui de vianants o de tràfic rodat. Són llindars laterals els restants, essent el tester el llindar oposat geomètricament al frontal.

- b) Quan les parcel·les llindin amb més d'una via pública, tindran consideració de llindar frontal totes elles, si bé s'entendrà com a front de parcel·la aquell llindar frontal en el qual s'hagi projectat l'accés a la parcel·la. En el cas de complimentar l'anterior alguns llindars, el frontal de parcel·la serà el que estigui circumdat per la jerarquia més gran.

L'Ajuntament podrà exigir al propietari d'una parcel·la el senyalament dels seus llindars quan sigui necessari per motius urbanístics.

En l'espai públic enjardinat que forma part de la vialitat es podrà ubicar l'accés rodat a les edificacions.

5- Superfície de Parcel·la

S'entén per superfície de parcel·la la dimensió de la projecció horitzontal de l'àrea compresa dintre dels llindars de la mateixa.

6- Parcel·la mínima

Les ordenances particulars de cada zona, fixaran la parcel·la mínima i el criteri per a considerar una parcel·la com indivisible.

7- Solar

Una parcel·la té la consideració de solar quan reuneix les condicions de superfície i urbanització establertes per aquestes ordenances i s'ajusta al que disposa l'art. 29 de la Llei 2/2002.



El present Pla Parcial ordena una superfície total de sòl de 356.866,5 m² amb una estructura fragmentada de propietaris. Dins el sector la superfície corresponent al sòl privat edificable és de 167.129,44 m² i està dividida en els plànols d'ordenació en les següents zones:

3.2- ZONA A. SUBZONA A1

EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AÏLLADA AMB ÚS EXCLUSIU D'HABITATGE

3.2.1-Tipus d'ordenació

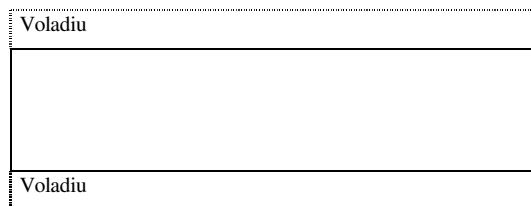
Correspon a una edificació en bloc aïllat amb una composició volumètrica específica.

3.2.2- Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 2.100 m².
2. La façana mínima de la parcel·la s'estableix en 35 ml.

3.2.3- Condicions de l'edificació

1. El sostre màxim autoritzable per edificació i parcel·la mínima, es fixa en 3.525 m².
2. L'ocupació màxima total sobre parcel·la serà de 705 m² situada dins l'envolvent grafiada en els plànols d'ordenació. Es permet una ocupació addicional pels cossos sortints oberts regulada a l'apartat 3.
3. Es permet la realització de cossos sortints oberts dins el gàlib definit per l'ordenació, i fora d'aquest gàlib es permet en el sentit longitudinal de l'edifici, podent-se desenvolupar a tot el llarg del mateix.





4. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 15,25 m, si el projecte preveu la conducció de climatització pel sostre dels habitatges aleshores es permet una alçada màxima de 16,25 m.
5. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 5, corresponent a PB+4PP.
6. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte de l'alineació de vial i espais lliures públics vindrà determinada per les envoltants definides en el plànol d'ordenació. En el còmput de la separació mínima no es tindran en compte els cossos sortints oberts (voladius).
7. La separació mínima entre edificis d'una mateixa parcel·la serà de 8 m. En el còmput d'aquesta dimensió es tindran en compte els cossos sortints.
8. La llargada màxima de l'edifici es fixa en 52 m i l'amplada màxima en 14 m, havent de tenir en consideració el màxim fixat a l'apartat 2 d'aquest article.
9. L'ocupació màxima en soterrani vindrà definida per les separacions a les partions veïnes, havent de seguir els paràmetres de la normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal.
10. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima es fixa en 30. La superfície útil mínima dels habitatges (apartaments, apartaments turístics, etc...) no podrà ser inferior a 60 m² útils.
11. La previsió de places d'aparcament serà, com a mínim, d'una unitat per habitatge. Aquestes places hauran de situar-se dins l'edificació.
12. La coberta de l'edifici serà preferentment plana, en cas de coberta inclinada, el pendent màxim serà del 30 %. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima. L'arrencada de la coberta, haurà de partir del punt d'intersecció entre el pla de façana i la part superior de l'últim forjat. No es podran utilitzar els espais sota coberta com habitables.
13. Els elements situats per sobre de l'última planta tindran que recular-se un mínim de 3m del perímetre de l'edifici, a excepció dels elements decoratius. L'alçada màxima d'aquests cossos serà de 3 m.
14. Es permetrà l'accés privatiu a la coberta de l'edifici sempre i quan es reuli un mínim de 3m del perímetre de l'edifici.
15. El projecte que s'aporti haurà de contenir obligatòriament la previsió de la pre-instal·lació dels aparells d'aire condicionat. Aquesta previsió ha de fer necessàriament referència a la ubicació de les unitats exteriors, que no podran ser vistes en façana i hauran de seguir les disposicions del P.O.U.M.



16. Quan l'edificació es destini a habitatge de protecció pública serà d'aplicació la normativa fixada per la subzona A3.

3.2.4- Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

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

3.2.5- Condicions d'ús

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

<u>Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge plurifamiliar	PB a P.4
<u>Ús complementari</u>	
Aparcament	P soterrani



3.3.- ZONA A . SUBZONA A2

EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AÏLLADA AMB PB D'ÚS EXCLUSIU COMERCIAL

3.3.1- Tipus d'ordenació

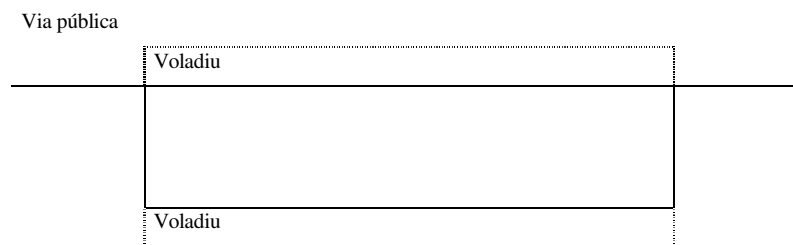
Correspon a una edificació en bloc aïllat amb una composició volumètrica específica.

3.3.2- Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 2.000 m².
2. La façana mínima de la parcel·la s'estableix en 60 ml.

3.3.3- Condicions de l'edificació

1. El sostre màxim autoritzable per edificació i parcel·la mínima, es fixa en 3.525 m².
2. L'ocupació màxima total sobre parcel·la serà de 705 m² situada dins l'envolvent grafiada en els plànols d'ordenació. Es permet una ocupació addicional pels cossos sortints oberts regulada a l'apartat 3.
3. Es permet la realització de cossos sortints oberts dins el gàlib definit per l'ordenació, i fora d'aquest gàlib es permet en el sentit longitudinal de l'edifici, podent-se desenvolupar a tot el llarg del mateix.



4. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 15,25 m, si el projecte preveu la conducció de climatització pel sostre dels habitatges aleshores es permet una alçada màxima de 16,25 m.
5. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 5, corresponent a PB+4PP.
6. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte de l'alineació de vial i espais lliures públics vindrà determinada per les envolvents definides en el plànol d'ordenació. En el còmput de la separació mínima no es tindran en compte els cossos sortints oberts (voladís).



7. La separació mínima entre edificis d'una mateixa parcel·la serà de 8 m. En el còmput d'aquesta dimensió es tindran en compte els cossos sortints.
8. La llargada màxima de l'edifici es fixa en 52 m i l'amplada màxima en 14 m, havent de tenir en consideració el màxim fixat a l'apartat 2 d'aquest article.
9. L'ocupació màxima en soterrani vindrà definida per les separacions a les partions veïnes, havent de seguir els paràmetres de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. L'accés a la planta soterrani no es podrà realitzar des de l'avda. Pau Casals.
10. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima es fixa en 24. La superfície útil mínima dels habitatges (apartaments, apartaments turístics, etc...) no podrà ser inferior a 60 m² útils.
11. La previsió de places d'aparcament serà, com a mínim, d'una unitat per habitatge i d'una unitat per cada 100 m² de local comercial. Aquestes places hauran de situar-se dins l'edificació.
12. La coberta de l'edifici serà preferentment plana, en cas de coberta inclinada, el pendent màxim serà del 30 %. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima. L'arrancada de la coberta, haurà de partir del punt d'intersecció entre el pla de façana i la part superior de l'últim forjat. No es podran utilitzar els espais sota coberta com habitables.
13. Els elements situats per sobre de l'última planta tindran que recular-se un mínim de 3 m del perímetre de l'edifici, a excepció dels elements decoratius. L'alçada màxima d'aquests cossos serà de 3 m.
14. Es permetrà l'accés privatiu a la coberta de l'edifici sempre i quan es recli un mínim de 3m del perímetre de l'edifici.
15. El projecte que s'aporti haurà de contenir obligatòriament la previsió de la preinstal·lació dels aparells d'aire condicionat. Aquesta previsió ha de fer necessàriament referència a la ubicació de les unitats exteriors, que no podran ser vistes en façana i hauran de seguir les disposicions del P.O.U.M.



3.3.4- Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

1. En els espais de la parcel·la lliures d'edificació, la zona enjardinada no pavimentada no serà inferior al 30 % de la superfície total del solar. Els projectes que es presentin per obtenir llicència d'obres hauran d'incorporar el corresponent detall de l'enjardinament d'aquests espais, conforme l'establert pel P.O.U.M. En aquests espais, no es permetrà l'ús d'aparcament.
2. Els espais laterals de l'edificació hauran de formar part dels espais lliures comunitaris, prohibint-se el seu ús als locals comercials.
3. A les plantes baixes no es permetrà la instal·lació de cap mena de tancament, tendal o pèrgola.

3.3.5- Condicions d'ús

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

<u>Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge plurifamiliar	P1 a P.4
 <u>Ús complementari</u>	
Comerç	PB
Oficines	PB
Bar	PB
Restauració	PB
Recreatiu	PB
Educatiu	PB
Cultural	PB
Sanitari-assistencial	PB
Esportiu	PB
Aparcament	P soterrani

Pel que fa a l'ús comercial, en el cas que aquest es pugui desenvolupar en format d'establiment comercial mitjà, estaria subjecte a allò que determina la normativa de PTSEC 2001-2004.



3.4- ZONA A. SUBZONA A3

EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AÏLLADA AMB ÚS EXCLUSIU D'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA

3.4.1- Tipus d'ordenació

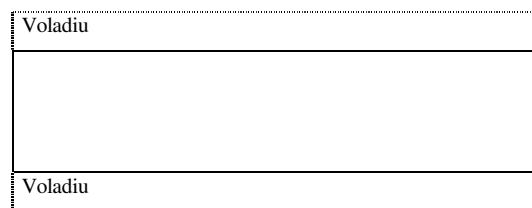
Correspon a una edificació en bloc aïllat amb una composició volumètrica específica.

3.4.2- Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 2.100 m².
2. La façana mínima de la parcel·la s'estableix en 35 ml.

3.4.3- Condicions de l'edificació

1. El sostre màxim autoritzable per edificació, i parcel·la mínima, es fixa en 3.525 m².
2. L'ocupació màxima total sobre parcel·la serà de 705 m² situada dins l'envolvent grafiada en els plànols d'ordenació. Es permet una ocupació addicional pels cossos sortints oberts regulada a l'apartat 3.
3. Es permet la realització de cossos sortints oberts dins el gàlib definit per l'ordenació, i fora d'aquest del gàlib es permeten en el sentit longitudinal de l'edifici, podent-se desenvolupar a tot el llarg del mateix.



4. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 15,25 m, si el projecte preveu la conducció de climatització pel sostre dels habitatges aleshores es permet una alçada màxima de 16,25 m.
5. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 5, corresponent a PB+4PP.



6. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte de l'alineació de vial i espais lliures públics vindrà determinada per les envoltants definides en el plànol d'Ordenació. En el còmput de la separació mínima no es tindran en compte els cossos sortints oberts (voladius).
7. La separació mínima entre edificis d'una mateixa parcel·la serà de 8 m. En el còmput d'aquesta dimensió es tindran en compte els cossos sortints.
8. La llargada màxima de l'edifici es fixa en 52 m i l'amplada màxima en 14 m, havent de tenir en consideració el màxim fixat a l'apartat 2 d'aquest article.
9. L'ocupació màxima en soterrani vindrà definida per les separacions a les partions veïnes, havent de seguir els paràmetres de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
10. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima es fixa en 40. La superfície útil mínima dels habitatges no podrà ser inferior a 60 m² útils. Aquests habitatges s'han de destinar obligatòriament a protecció pública.
11. La previsió de places d'aparcament serà, com a mínim, d'una unitat per habitatge. Aquestes places hauran de situar-se dins l'edificació.
12. La coberta de l'edifici serà preferentment plana, en cas de coberta inclinada, el pendent màxim serà del 30 %. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima. L'arrencada de la coberta, haurà de partir del punt d'intersecció entre el pla de façana i la part superior de l'últim forjat. No es podran utilitzar els espais sota coberta com habitables.
13. Els elements situats per sobre de l'última planta tindran que recular-se un mínim de 3 m del perímetre de l'edifici, a excepció dels elements decoratius. L'alçada màxima d'aquests cossos serà de 3 m.
14. Es permetrà l'accés privatiu a la coberta de l'edifici sempre i quan es recli un mínim de 3 m del perímetre de l'edifici.
15. El projecte que s'aporti haurà de contenir obligatòriament la previsió de la preinstal·lació dels aparells d'aire condicionat. Aquesta previsió ha de fer necessàriament referència a la ubicació de les unitats exteriors, que no podran ser vistes en façana i hauran de seguir les disposicions del P.O.U.M.



3.4.4- Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

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

3.4.5- Condicions d'ús

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

<u>Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge plurifamiliar	PB a P.4
<u>Ús complementari</u>	
Aparcament	P soterrani

3.5.- ZONA B. EDIFICACIÓ AÏLLADA UNIFAMILIAR

3.5.1- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada unifamiliar. No s'admet la tipologia aparellada ni en filera.

3.5.2.- Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 600 m², a excepció de les parcel·les situades a l'illa 19, adjacents a la 1^a Fase del PPR-1, on s'estableix de 500 m².
2. La façana mínima de la parcel·la serà de 20 m a carrer.

3.5.3.- Condicions d'edificació

1. L'edificabilitat màxima per parcel·la és de 0,50 m² sostre /m² sòl.
2. L'ocupació màxima de l'edificació sobre la parcel·la serà del 40 %.



3. La planta soterrani no pot situar-se a la zona de reculada. Quant a l'ocupació no pot superar el percentatge de l'edificació principal, havent d'estar situada sota la projecció de la mateixa.
4. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 5,70 m, si el projecte contempla la climatització de l'habitatge pel sostre del mateix, aleshores es permet una alçada màxima de 6,50 m.
5. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1PP. No s'admet planta golfes.
6. La separació mínima de la façana de l'edificació als lindars frontals és de 5 m (vials) i respecte la resta de lindars és de 4 m (veïns i zona verda).
7. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà de 8 m. En el còmput d'aquesta dimensió es tindran en compte els cossos sortints.
8. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima es fixa en 1. Quan es vulguin realitzar conjunts residencials, la densitat màxima d'habitatges vindrà fixada pel nombre de parcel·les mínimes en que es pugui dividir la finca, i no per la superfície. Entenent com a parcel·la mínima aquella que compleix a la vegada amb el paràmetre de superfície mínima i de façana mínima a vial.
9. La previsió de places d'aparcament serà com a mínim d'una unitat per habitatge, havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació.
10. El pendent màxim de la coberta serà del 30%.

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

En els espais de la parcel·la lliures d'edificació, la zona enjardinada no pavimentada no serà inferior al 30% de la superfície total del solar.

3.5.5.- Condicions d'ús

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

Ús principal: Habitatge

Usos complementaris: Aparcament, Oficina, Educatiu, Sanitari-assistencial



3.6.- ZONA C . SUBZONA C 1

EQUIPAMENT AMB ÚS EXCLUSIU EDUCATIU

3.6.1- Tipus d'ordenació:

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

3.6.2- Condicions de parcel·la

1. L'àmbit corresponent a la subzona constituirà una única parcel·la indivisible, la superfície aproximada de la qual és d'uns 24.371,13 m².

3.6.3 -Condicions d'edificació

1. L'índex d'edificabilitat màxima es fixa en 0,41 m² sostre /m² sòl.
2. L'ocupació màxima de l'edificació sobre la parcel·la serà del 35 %.
3. L'alçada màxima de l'edificació serà de 12 m.
4. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte les llindes és la següent:

C/ de Maria Castillo:	5 m
Vial Cambrils-Salou:	25 m des de la línia d'explanació
Resta de vials:	8 m

3.6.4.- Condicions d'ús

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



3.7.- ZONA C . SUBZONA C 2 EQUIPAMENT

3.7.1- Tipus d'ordenació:

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

3.7.2.- Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de parcel·la serà de 4.500 m².
2. La façana mínima de la parcel·la s'estableix en 50 m.

3.7.3.- Condicions d'edificació

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



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

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

3.7.5.- Condicions d'ús

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

<u>Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Residència especial	Edifici exclusiu
Educatiu	Edifici exclusiu
Cultural	Edifici exclusiu
Sanitari-assistencial	Edifici exclusiu
Esportiu	Edifici exclusiu
Administratiu	Edifici exclusiu



DOCUMENT -D-. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ, I L'ESTUDI I LA JUSTIFICACIÓ DE LA SEVA VIABILITAT. (Art 66. LLU 2/2002)



AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ, ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA SEVA VIABILITAT

Segons valors de mercat de repercussió del sol en aquest àmbit, ja justificats en altres capítols d'aquest document, aquests són:

Habitatge plurifamiliar lliure	485 €/ m ²
Habitatge plurifamiliar Pb comercial	970 €/ m ²
Habitatge plurifamiliar protegit	121,86 €/ m ²
Habitatge unifamiliar	600 €/ m ²
Equipament privat	180 €/ m ²

Per tant el valor d'aportació del sòl en aplicació dels valors de referència seria:

A1-	35.250 m ² sostre residencial	x	485 €/ m ²	=	17.096.250 €
A2-	3.525 m ² Pb comercial	x	970 €/ m ²	=	3.419.250 €
	14.100 m ² sostre residencial	x	485 €/ m ²	=	6.838.500 €
A3-	21.150 m ² sostre protegit	x	121,86 €/ m ²	=	2.577.340 €
B -	30.961,28 m ² unifamiliar.	x	600 €/ m ²	=	18.576.768 €
Eq-	<u>39.924,42 m²</u>	x	180 €/ m ²	=	<u>7.186.395,60€</u>
	150.503,59 m ²				55.694.504 €

Valor del sol del sector 55.694.504 €

Valor mig m² del sol brut:

$$55.694.504 \text{ €} / 356.866,50 \text{ m}^2 = 156,06 \text{ €/m}^2$$



COSTOS D'URBANITZACIÓ

El pressupost d'urbanització és de 14.507.233,03 €, IVA inclòs, als efectes de l'estudi s'utilitzarà el pressupost sense IVA que és de 12.506.235,17 €.

Prèviament cal repercutir el cost d'urbanització per les diferents tipologies, ponderant-se en base a l'homogeneïtzació de valors.

(Veure capítol 5 càlcul 10% aprofitament sector).

UA Totals 116.714,43 (Unitats d'Aprofitament)

Cost d'urbanització per UA de cada zona:

12.506.235,17 € / 116.714,43 UA = 107,15 €

A1-	Plurifamiliar lliure	35.250 UA	x	107,15 =	3.777.123,27 €
A2-	Plurifamiliar Pb comercial	21.150 UA	x	107,15 =	2.266.273,96 €
A3-	Plurifamiliar protecció pública	5.312,88 UA	x	107,15 =	569.288,02 €
B -	Unifamiliar	38.351,74 UA	x	107,15 =	4.109.482,26 €
	Equipaments Privats	16.649,81 UA	x	107,15 =	<u>1.784.067,65 €</u>
				Total	12.506.235,17 €

(es correspon amb els 12.506.235,17 €)

Per tant el cost de repercussió de l'urbanització per tipologia i m² és:

A1-	3.777.123,27 € /	35.250 m ²	=	107,15 €
A2-	2.266.273,96 € /	17.625 m ²	=	128,58 €
A3-	569.288,02 € /	21.150 m ²	=	26,92 €
B -	4.109.482,26 € /	30.961,28 m ²	=	132,73 €
Eq. Privat	1.784.067,65 € /	44.805,72 m ²	=	39,82 €



VALOR EN VENDA DELS APROFITAMENTS DEL SECTOR

(segons $Vv = Vs + Cc + Cu + B + G$)

- Vv - valor venda
- Vs - valor repercussió sòl
- Cc - cost repercussió construcció
- Cu - cost repercussió urbanització
- B - beneficis
- G - despeses

Als efectes d'obtenir el valor en venda de producte resultant dels aprofitaments segons les diferents tipologies i característiques dins del sector i basat en els següents costos, tenim:

Costos construcció:

A1	600 € / m ²
A2	555 € / m ² (Pb comercial)
A3	480 € / m ²
B	720 € / m ²
Eq	600 € / m ²

Benefici aplicable 20% en residencials, i 0% en equipaments.

Despeses, 25% sobre residencial plurifamiliar i unifamiliar, 15% sobre protecció pública i equipament.



Valor en venda Totals:

A1- (Plurifamiliar lliure)

Vv (valor en venda)	=	Valor del sòl	17.096.250 €
		Cost construcció	21.150.000 €
		Cost urbanització	3.777.123,27 €
		Benefici (20%)	8.404.674,65 €
		<u>Despeses (25%)</u>	<u>10.505.843,31 €</u>
		Vv Total A1	60.933.891,23 €

Valor de venda m² A1 = 60.933.391,23 € / 35.250 m² = 1.728,62 € / m²

A2- (Plurifamiliar planta baixa comercial)

Vv (valor en venda)		Valor del sòl	10.257.750 €
		Cost construcció	9.781.875 €
		Cost urbanització	2.266.273,96 €
		Benefici (20%)	4.461.179,79 €
		<u>Despeses (25%)</u>	<u>5.576.474,74 €</u>
		Vv Total A2	32.343.553,49 €

Valor de venda m² A2 = 32.343.553,49 € / 17.625 m² = 1.835,10 € / m²

A3- (Plurifamiliar protegit)

Vv (valor en venda)		Valor del sòl	2.577.340 €
		Cost construcció	10.152.000 €
		Cost urbanització	569.288,02 €
		Beneficis (20%)	2.659.725,6 €
		<u>Despeses (15%)</u>	<u>1.994.794,20 €</u>
		Vv Total A3	17.953.147,82 €



Valor en venda m² A3 = 17.953.147,82 € / 21.150 m² = 848,85 € / m²

B- (Unifamiliar)

Vv (valor en venda)	Valor del sòl	18.576.768 €
	Cos construcció	22.292.121,6 €
	Cost urbanització	4.109.482,26 €
	Benefici (20%)	8.995.674,25 €
	<u>Despeses (25%)</u>	<u>11.244.592,81 €</u>
	Vv Total B	65.218.638,92 €

Valor venda m² B = 65.218.638,92 € / 30.961,28 m² = 2.106,46 € / m²

Equipament

Vv (valor en venda)	Valor del sol	8.065.029,6 €
	Cost const.	27.310.386 €
	Cost urb.	1.784.067,65 €
	<u>Despeses (15%)</u>	<u>5.573.922,49 €</u>
	Vv Total eq.	42.733.405,74 €

Valor venda m² Equipament = 42.733.405,74 € / 39.924,42 m² = 1.070,36 € / m²

VALOR TOTAL EN VENDA DEL SECTOR

A1	60.933.891,23 €
A2	32.343.553,49 €
A3	17.953.147,82 €
B	65.218.638,92 €
<u>Eq.</u>	<u>42.733.405,74 €</u>
Total	219.182.637,10 €



Dels valors anteriorment obtinguts i concretament dels valors en venda per m² de les diferents tipologies:

A1	1.728,62 € / m ²
A2	1.835,10 € / m ²
A3	848,85 € / m ²
B	2.106,46 € / m ²
Eq.	1.070,36 € / m ²

Podem observar que aquests preus m² d'en venda d'habitatge estan totalment dins els valors de mercat actual.

Dels valors en venda analitzats es desprèn un valor afegit, es a dir benefici per la transformació del sòl. Aquest benefici s'obté, per diferència entre sòl aportat, cost d'urbanització repercutit, cost de construcció efectuat i despeses generals contra el valor total de la venda, essent de 24.643.289 €. **Per tant es pot afirmar i comprovar que l'operació és totalment viable.**

Als efectes de comprovació de tot l'anterior, s'han obtingut els valors reals de venda d'habitatges lliures en l'àmbit del PPR-1, que dels 10 edificis que s'estan construint actualment ens dona una mitja de:

Habitatge 90 m² útils 110 m² construït 192.500 € (32.000.000 ptas) es a dir 1.750 €/m², pràcticament idèntic al valor de A1 obtingut anteriorment de 1.728,26 €/m² per l'estudi realitzat obtindríem:

Per tant per a concretar l'estudi realitzat sobre els diferents tipus d'habitatge en funció de la tipologia tenim que el valor total en base als preus obtinguts en l'estudi serien:



Tipologia A1

Habitatge 90 m² útils, 115 m² construït amb repercussió d'espais comuns.

$$1.728,62 \text{ €} \times 115 \text{ m}^2 = \mathbf{198,79 \text{ €}}$$

Tipologia A2

Ídem que l'anterior si be la planta baixa comercial estaria sobre 2.294 €/m² venda

Tipologia A3

(1.012,41€/ m² mòdul de protecció oficial)

$$90 \text{ m}^2 \text{ útils} \times 1.012,41 = 91.116,90 \text{ €}$$

$$110 \text{ m}^2 \text{ Construïts} \times 848,85 = 93.373,5 \text{ €}$$

Aquest diferencial obeeix als m² annexes, contemplats en el règim de protecció.

Tipologia B

Unifamiliar aïllat de 600 m² sòl i 300 m² sostre construït màxim inclòs garatge.

$$300 \text{ m}^2 \times 2.106,46 = 631.938 \text{ €}$$

En conclusió donat que els valors dels habitatges segons tipologia estan dins dels valors de mercat i que aquests valors en venda produeixen un benefici queda suficientment justificat la viabilitat econòmica del sector.



**DOCUMENT -E-. PRESSUPOST DE LES OBRES I SERVEIS, I EL PLA D'ETAPES DE
LES UNES I LES ALTRES (Art. 66 LLU 2/2002)**



CAPÍTOL 1. PRESSUPOST DE LES OBRES I SERVEIS

Veure annex urbanització

1.1. Costos d'Urbanització

RESUM DE PRESSUPOST

NIVELL 5: ELEMENT			IMPORT
ELEMENT	01.11.01.03.01	MURS DE CONTENCIÓ	298.460,86
ELEMENT	01.11.01.03.02	JARDINERES I ALTRES	42.577,05
SUBOBRA	01.11.01.03	OBRES DE FÀBRICA	341.037,91
		TOTAL	341.037,91

NIVELL 4: SUBOBRA			IMPORT
SUBOBRA	01.11.01.01	MOVIMENT DE TERRES	173.879,68
SUBOBRA	01.11.01.02	PLANTACIÓ	323.820,27
SUBOBRA	01.11.01.03	OBRES DE FÀBRICA	341.037,91
SUBOBRA	01.11.01.04	ZONES VERDES 2-3 I 7-8	961.547,32
OBRA	01.11.01	JARDINERIA	1.800.285,18

SUBOBRA	01.11.02.01	ESTACIÓ DE BOMBAMENT	24.371,10
SUBOBRA	01.11.02.02	XARXA DE BOQUES DE REG	105.745,79
SUBOBRA	01.11.02.03	XARXA DE REG PER GOTEIG	22.074,40
SUBOBRA	01.11.02.04	XARXA DE REG PER ASPERSIÓ	13.793,49
SUBOBRA	01.11.02.05	XARXA DE REG PER DIFUSORS	50.514,74
SUBOBRA	01.11.02.05	AUTOMATITZACIÓ	36.437,22
OBRA	01.11.02	INSTAL·LACIÓ DE REG	252.936,74
		TOTAL	2.053.221,92



NIVELL 3: OBRA			IMPORT
OBRA	01.01.01	DEMOLICIONS	68.742,51
OBRA	01.01.02	MOVIMENT DE TERRES	1.707.443,87
SUBCAPÍTOL	01.01	DEMOLICIONS I MOVIMENT DE TERRES	1.776.186,38
OBRA	01.02.01	PAVIMENTS	2.697.531,52
OBRA	01.02.02	SENYALITZACIÓ	30.424,89
SUBCAPÍTOL	01.02	PAVIMENTACIÓ	2.727.956,41
OBRA	01.03.01	CANONADES	331.740,27
OBRA	01.03.02	OBRES DE FÀBRICA	136.473,86
SUBCAPÍTOL	01.03	XARXA D'AIGÜES PLUVIALS	468.214,13
OBRA	01.04.01	CANONADES	122.986,85
OBRA	01.04.02	OBRES DE FÀBRICA	111.163,41
SUBCAPÍTOL	01.04	XARXA D'AIGÜES	234.150,26
OBRA	01.05.01	CANONADES I ACCESSORIS	629.543,74
OBRA	01.05.02	OBRES DE FÀBRICA	7.061,35
SUBCAPÍTOL	01.05	INSTAL·LACIÓ D'AIGUA POTABLE	836.605,09
OBRA	01.06.01	OBRES DE FÀBRICA	30.117,88
OBRA	01.06.02	CONDUCTORS I PUNTS DE LLUM	718.663,83
OBRA	01.06.03	PRESA DE TERRA I QUADRES DE COMANDAMENT	65.865,39
OBRA	01.06.04	DIVERSOS	11.382,80
SUBCAPÍTOL	01.06	INSTAL·LACIÓ D'ENLLUMENAT PÚBLIC	826.029,90
OBRA	01.07.01	MITJA I BAIXA TENSÍO	658.011,32
OBRA	01.07.02	DIVERSOS	72.602,18
SUBCAPÍTOL	01.07	INSTAL·LACIÓ D'ENERGIA ELÈCTRICA	730.613,50
OBRA	01.08.01	CANALITZACIONS	22.751,06
OBRA	01.08.02	CAMBRES I ARQUETES	25.136,26
SUBCAPÍTOL	01.08	INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONS	47.887,32



OBRA	01.10.01	MOBILIARI	294.053,37
OBRA	01.10.02	CONTENIDORS DE RESIDUS	147.299,42
SUBCAPÍTOL	01.10	MOBILIARI URBÀ	441.352,79
OBRA	01.11.01	JARDINERIA	1.800.285,18
OBRA	01.11.02	INSTAL·LACIÓ DE REG	252.936,74
SUBCAPÍTOL	01.11	JARDINERIA I REG	2.053.221,92
		TOTAL	9.942.217,70

NIVELL 2: SUBCAPÍTOL			IMPORT
SUBCAPÍTOL	01.01	DEMOLICIONS I MOVIMENT DE TERRES	1.776.186,38
SUBCAPÍTOL	01.02	PAVIMENTACIÓ	2.727.956,41
SUBCAPÍTOL	01.03	XARXA D'AIGÜES PLUVIALS	468.214,13
SUBCAPÍTOL	01.04	XARXA D'AIGÜES RESIDUALS	234.150,26
SUBCAPÍTOL	01.05	INSTAL·LACIÓ D'AIGUA POTABLE	636.605,09
SUBCAPÍTOL	01.06	INSTAL·LACIÓ D'ENLLUMENAT PÚBLIC	826.029,90
SUBCAPÍTOL	01.07	INSTAL·LACIÓ D'ENERGIA ELÈCTRICA	730.613,50
SUBCAPÍTOL	01.08	INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONS	47.887,32
SUBCAPÍTOL	01.09	INFRAESTRUCTURA DE GAS CANALITZAT	289,13
SUBCAPÍTOL	01.10	MOBILIARI URBÀ	441.352,79
SUBCAPÍTOL	01.11	JARDINERIA I REG	2.053.221,92
SUBCAPÍTOL	01.12	ESTUDI DE SEGURETAT I SALUT	124.934,66
SUBCAPÍTOL	01.13	DIVERSOS	442.000,00
CAPÍTOL	01	PRESSUPOST SECTOR-01	10.509.441,49
		TOTAL	10.509.441,49

NIVELL 1: CAPÍTOL			IMPORT
CAPÍTOL	01	PRESSUPOST SECTOR-01	10.509.441,49
		TOTAL	10.509.441,49



PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE

Pressupost d'execució material	10.509.441,49 €
13 % Despeses generals sobre 10.509.441,49 €	1.366.227,39 €
6 % Benefici industrial sobre 10.509.441,49 €	<u>630.566,49 €</u>
Subtotal	12.506.235,37 €
16 % IVA sobre 12.506.235,37 €	<u>2.000.997,66 €</u>
Total Pressupost per contracte	14.507.233,03 €

Aquest pressupost d'execució per contracte puja la quantitat de:

(CATORZE MILIONS CINC-CENTS SET MIL DOS-CENTS TRENTA-TRES EUROS AMB TRES CÈNTIMS)

1.2. Repercussions dels costos d'urbanització

La repercussió mitja dels costos d'urbanització per metre quadrat de sòl brut és la següent:

$$12.506.235,37 \text{ €} / 356.866,50 \text{ m}^2 \text{ sòl brut} = 35,04 \text{ €} / \text{m}^2$$

La repercussió mitja dels costos d'urbanització per metre quadrat de sòl net (privat) és la següent:

$$12.506.235,37 \text{ €} / 167.129,44 \text{ m}^2 \text{ sòl net} = 74,83 \text{ €} / \text{m}^2$$

La repercussió mitja dels costos d'urbanització per metre quadrat de sostre és la següent:

$$12.506.235,37 \text{ €} / 144.910,70 \text{ m}^2 \text{ sostre} = 86,30 \text{ €} / \text{m}^2$$

** Tots els valors són sense IVA*



CAPÍTOL 2-. PLA D'ETAPES



El Pla d'etapes tal i com especifica l'art. 54 R.P. té que establir el procés de temps de les obres d'urbanització havent de justificar la coherència amb la resta de determinacions del Pla.

El present Pla Parcial pretén desenvolupar una única actuació, a executar mitjançant el sistema de Reparcel.lació amb la modalitat de Cooperació, en el qual els propietaris aporten el sòl de cessió obligatòria i l'administració urbanitzarà amb càrrec a ells mateixos.

L'aplicació d'aquest sistema exigeix la reparcel.lació dels terrenys compresos en el Polígon.

L'execució de les obres d'edificació podran ser simultànies amb l'execució de les obres d'urbanització, una vegada s'atorgui la llicència que correspongui, sempre que es compleixin les determinacions apuntades en el punt 5 de la memòria.

La previsió de desenvolupament d'aquest sector, pel que fa a les operacions o actuacions d'equidistribució i urbanitzacions serà d'un màxim de 4 anys des de l'aprovació definitiva del Pla Parcial.



DOCUMENT -F-. DIVISIÓ POLIGONAL (Art. 66 LLU 2/2002)



CAPÍTOL 1-. DIVISIÓ POLIGONAL



Donades les característiques i superfície de l'àmbit s'estableix un únic polígon atenent a l'especificat a l'art. 112.4 de la llei 2/2002 de 14 de març, d'urbanisme, entenent que el sector és susceptible d'assumir les cessions regulades pel planejament, permetent un equilibri entre els beneficis i les càrregues, i amb entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.



DOCUMENT -G-. JUSTIFICACIÓ RESPECTE EL COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL SOBRE LA MOBILITAT SOSTENIBLE (Art. 66 LLU 2/2002)

(Veure Documentació de la Urbanització. Annex 17)



DOCUMENT -H-. DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL (Art. 66 LLU 2/2002)

(Veure Documentació de la Urbanització. Annex 16)



**DOCUMENT -I-. JUSTIFICACIÓ RESPECTE L'ADEQUACIÓ AL PROGRAMA
D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (Art. 66 LLU 2/2002)**

(El municipi de Salou no disposa de Programa d'Actuació urbanística municipal)



**ANNEX -1-. MEMÒRIA DELS TREBALLS DE DELIMITACIÓ ARQUEOLÒGICA
REALITZADA A LA VIL·LA DE BARENYS**



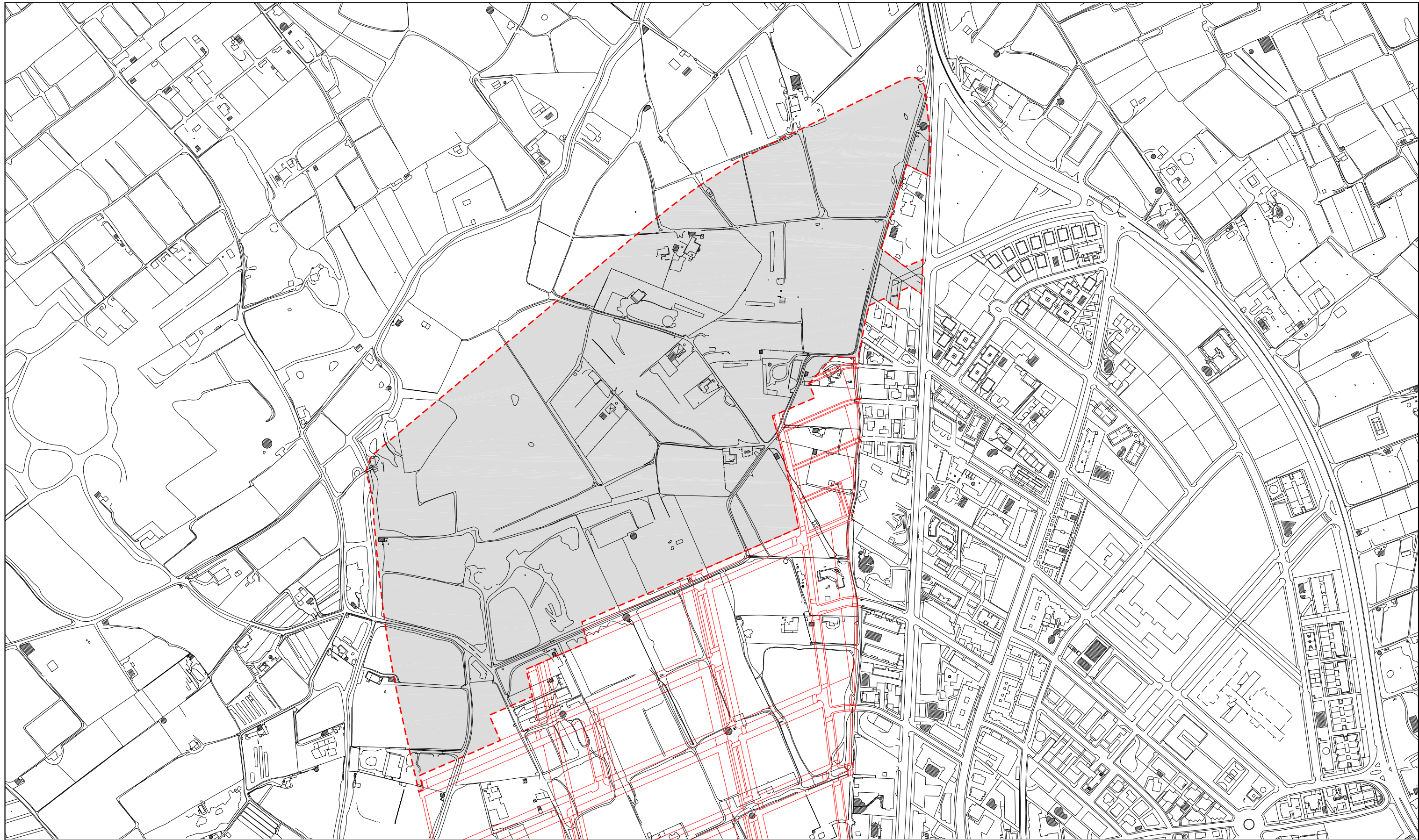
Salou, octubre de 2006



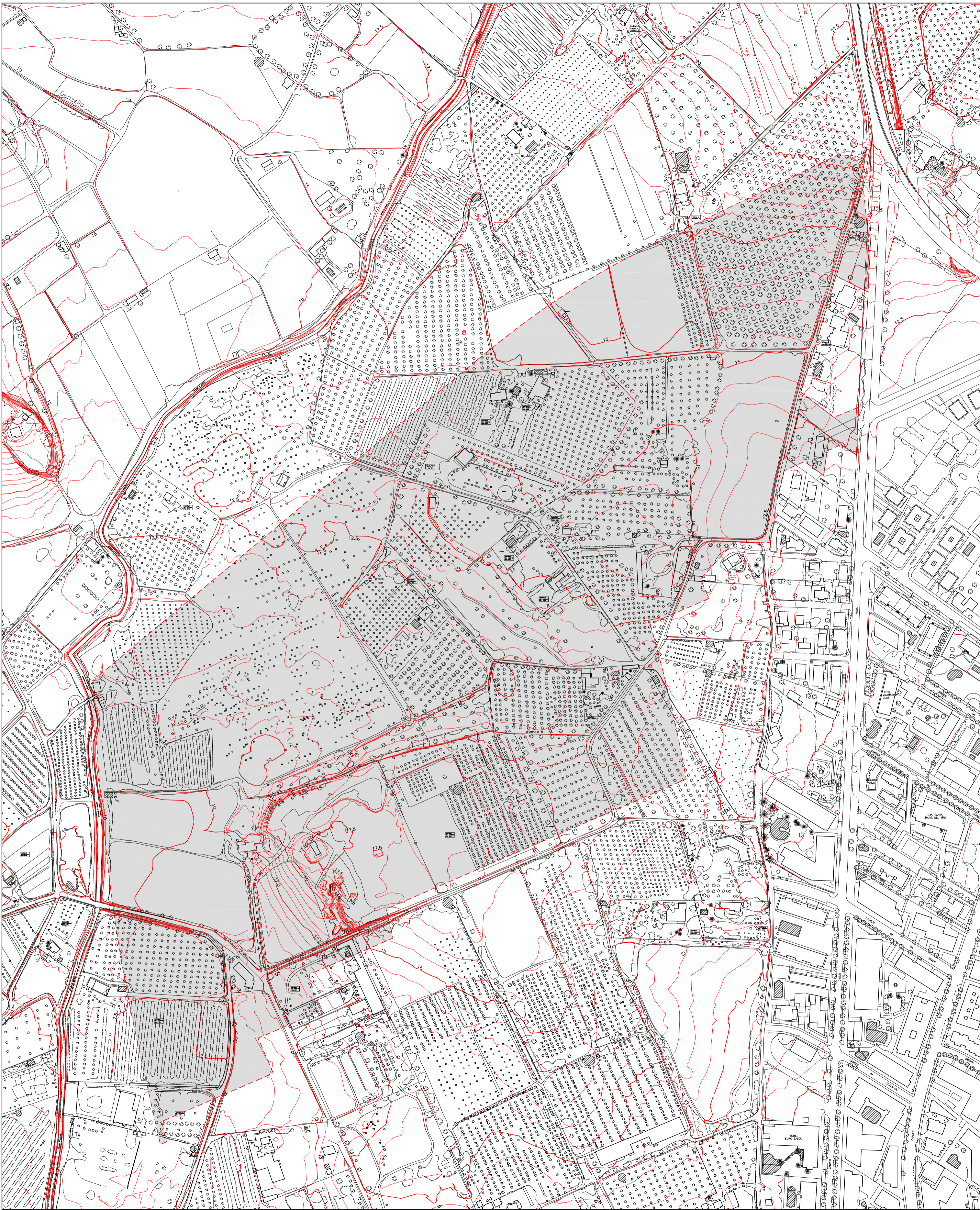
Equip redactor S.T.M. Planejament:

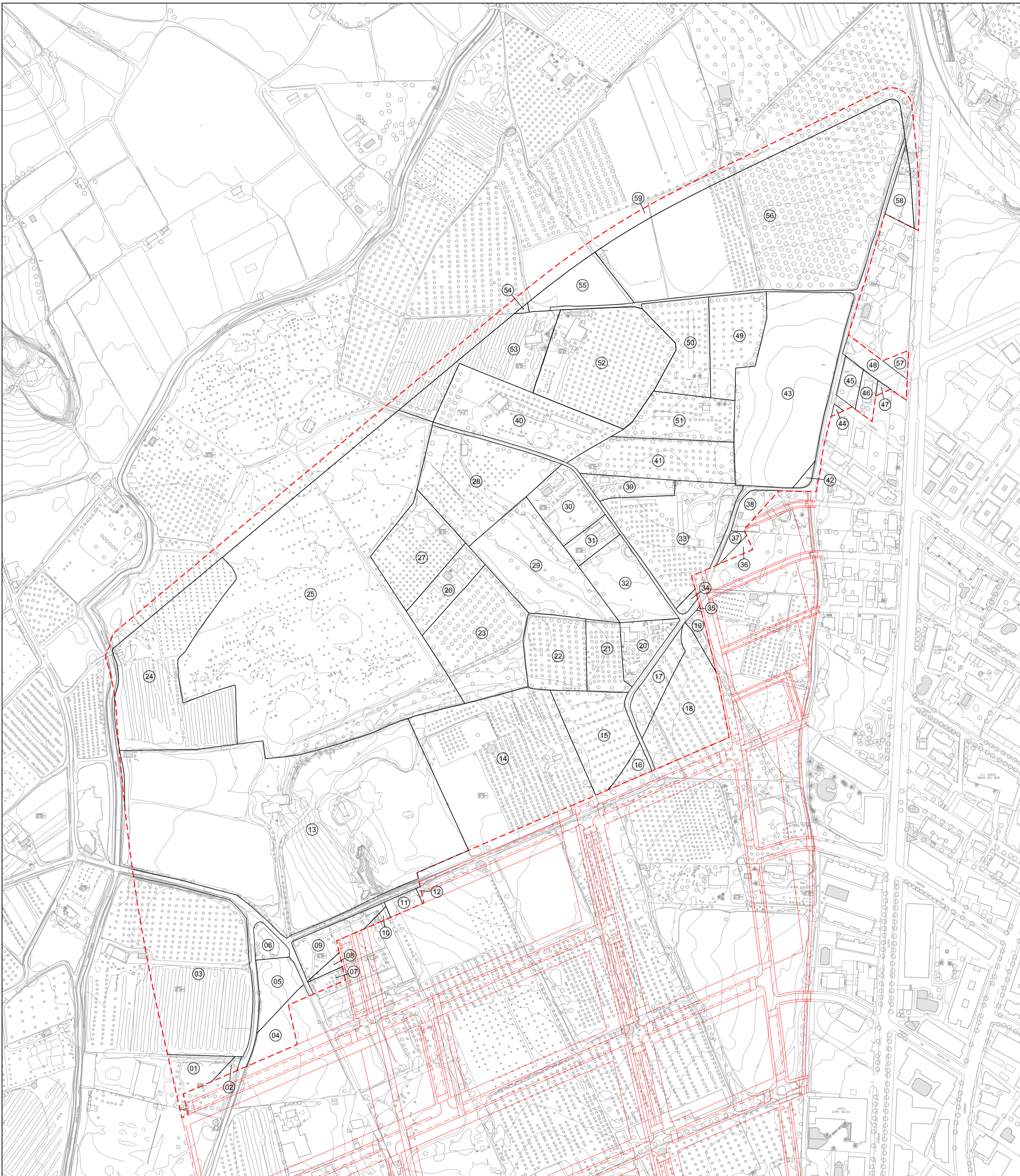
- | | |
|---------------------------------------|--------------------|
| - Lluís M. Serra Solè | Arquitecte |
| - Teresa M ^a Gras Magriña | Arquitecta |
| - Josep M ^a Ferran Mercadé | Arquitecte |
| - Elena Cort Ciurana | Arquitecta Tècnica |
| - Joan Jordi Borrás Solè | Delineant |
| - M ^a Jose Sorribes Royo | Delineant |
| - Lisa Rovira Gibson | Delineant |
| - Vanessa Muñoz García | Administrativa |





- Sup Sector 01 : 356.866,50 m2
- Limit Sector 01
- Projecte Urbanització PPR-1 en execució

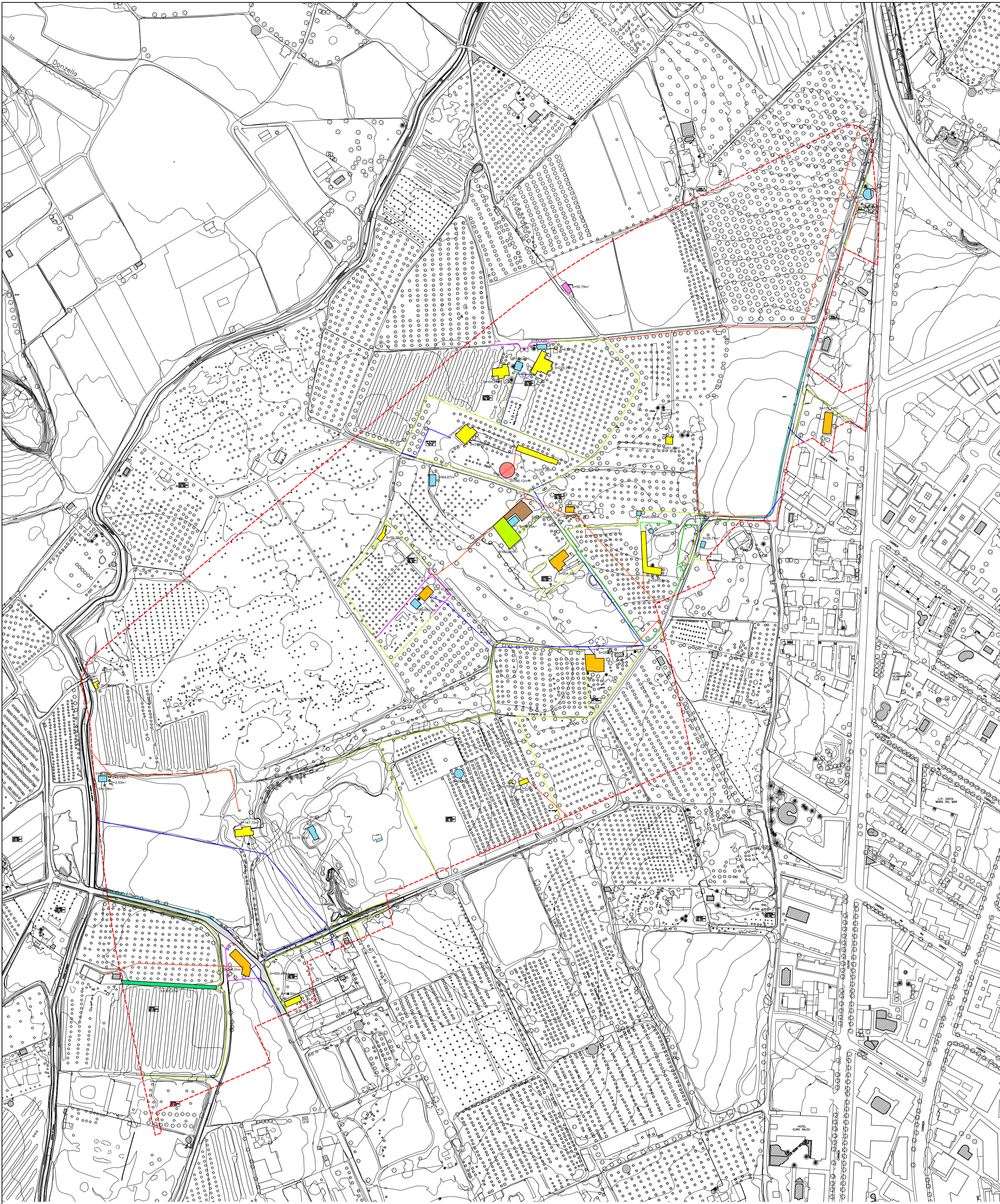




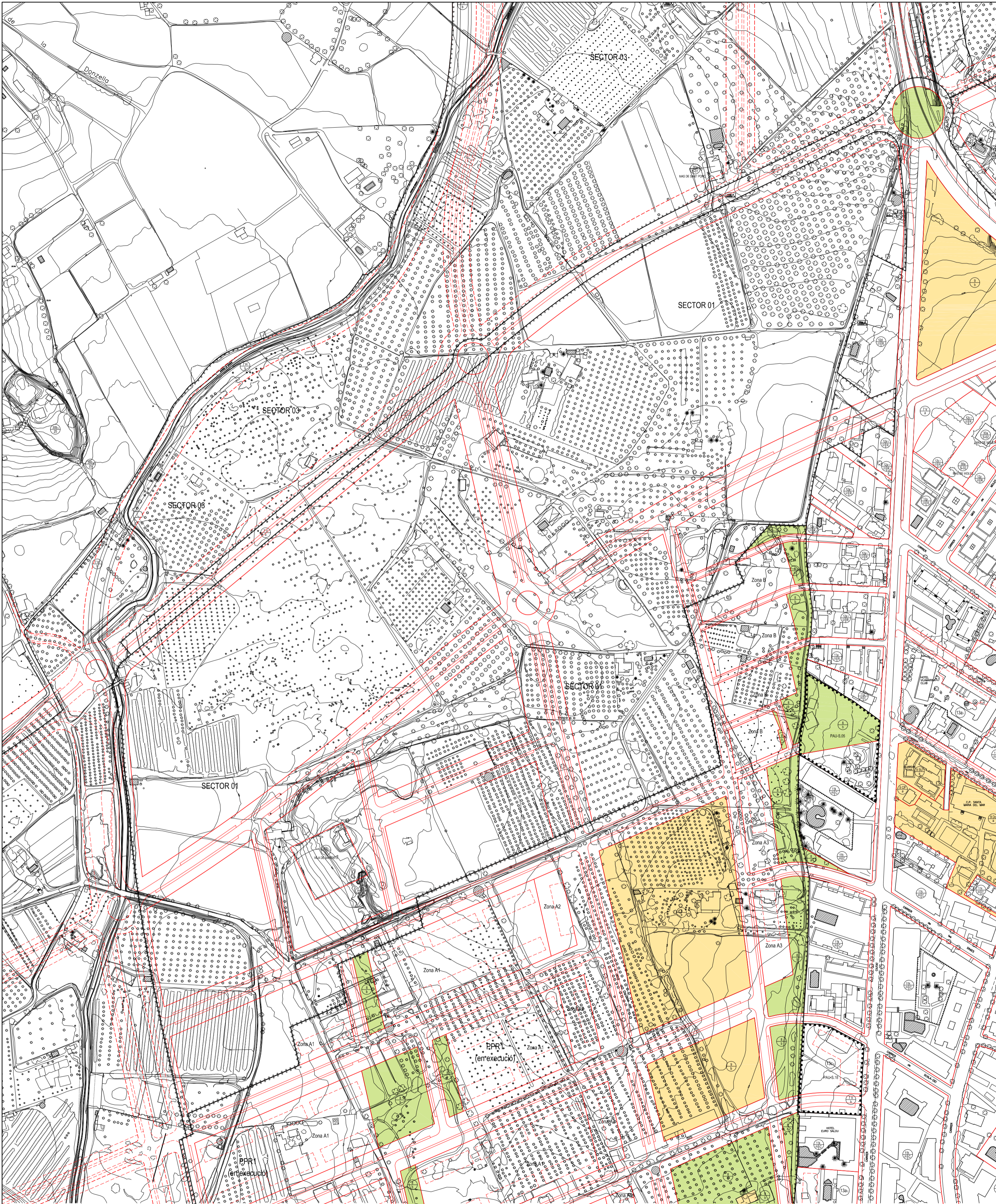
01	1.700,56 m2	M ^a Mercedes Papiol Badia i altres	11	554,68 m2	Inmobiliaria de const. y arrendos, SA	21	2.487,81 m2	Gullem Pujals Clavé	31	1.259,66 m2	Javier Llorens Soler - M ^a Teresa Setó Lladó	41	5.815,20 m2	Joan Bertran Casas - Josep M ^a Bertran Casas	51	4.253,87 m2	Josep M ^a Clavé Poblet
02	222,18 m2	M ^a Mercedes Papiol Badia i altres	12	47,31 m2	Inmobiliaria de const. y arrendos, SA	22	4.362,62 m2	Sofia Pujals Fontrodona	32	4.289,22 m2	Carmen Amat Ventura	42	202,70 m2	Josep Andreu Graset Ferré	52	11.711,50 m2	Antonio Garcia Garcia - Carmen Patricia Martinez
03	15.680,91 m2	Camping Sangui, SA	13	46.703,39 m2	Camping Sangui, SA	23	8.939,08 m2	Josefina Cañellas Pujals - Jordi Cañellas Pujals	33	9.090,01 m2	A. Veloso Luis - J. Hndez González - B. Rojo Marzo - M. Llorens Segura	43	15.823,28 m2	Josep Andreu Graset Ferré	53	5.677,85 m2	Josep Zamora Mercadé - Lina Juàpene Martí
04	1.590,52 m2	Bernadette Roigues Garcia	14	16.023,11 m2	Gullem Pujals Clavé	24	13.371,63 m2	Josefa Ferrando Garrabé	34	226,52 m2	A. Veloso Luis - J. Hndez González - B. Rojo Marzo - M. Llorens Segura	44	66,98 m2	Fernando Antona Patlos - Pilar Oria Martín	54	71,22 m2	Eduardo Garcia Paticio - Josefina Garcia Paticio
05	2.025,72 m2	Bernadette Roigues Garcia	15	5.351,10 m2	Antonia Tous Sauné	25	51.048,20 m2	Urbaniz. y Exploitat. Agrarias Cambriés, SA	35	12,13 m2	Jordi Pla Aubets	45	808,41 m2	Josep M ^a Bargalló Bargalló	55	3.045,05 m2	Ortlen Hospitalaria San Juan de Dios
06	872,06 m2	Alfredo Querol Vallederep	16	668,81 m2	Antonia Tous Sauné	26	2.538,93 m2	Joan Polí Ciera - Adela Moliner Cerdudo	36	270,21 m2	E. Fernández Guerrero - R. Salvado Torredeme - J. A. Pujals Casadesus	46	689,69 m2	Carmen Ardit Mola - M. Cinta Sánchez Ardit	56	32.986,59 m2	Ramón Juanos Lamagrande
07	471,68 m2	Josep Arina Larraz - Joana Balas Mateu	17	2.079,17 m2	Jordi Pla Aubets	27	5.351,79 m2	Joana Margalef Saló	37	334,58 m2	E. Fernández Guerrero - R. Salvado Torredeme - J. A. Pujals Casadesus	47	106,15 m2	C. Aparicio Palazuelos - M.P. Cantera Hndez	57	356,26 m2	F. Llaurodo Sandalinas - M.C. Sandalinas Cabe
08	276,38 m2	Teresa Roselló Duch	18	6.372,80 m2	Jordi Pla Aubets	28	9.051,63 m2	Antonia Roca Saló	38	890,42 m2	A. J.M. Barrau Vandornesler - D. P. Claude Ponthier	48	1.347,85 m2	Rosa M ^a Ferrando Tous	58	1.179,44 m2	Xavier Xatruch Canaltas
09	2.202,54 m2	Teresa Roselló Duch	19	556,45 m2	Salvador Anglés Trenches	29	8.364,31 m2	Royo Veloso Construcciones, SA	39	1.874,89 m2	M ^a Pilar Aguiló Valls - M ^a Núria Aguiló Valls	49	4.519,54 m2	Montserrat Marín Clavé - Núria Marín Clavé	59	12.132,54 m2	Generalitat de Catalunya
10	164,92 m2	Teresa Roselló Duch	20	2.150,73 m2	J.Carlos Córdoba - M.Antonio Mercet Campins	30	3.287,68 m2	J. Bazar Vidal i Barraquer - M.C. Fdez Mlret	40	8.578,67 m2	Manuel Hidalgo Fernández - Sebastiana Avila Sánchez	50	4.423,38 m2	Teresa Clavé Poblet		8.513,39 m2	Ajuntament de Salou (camins)



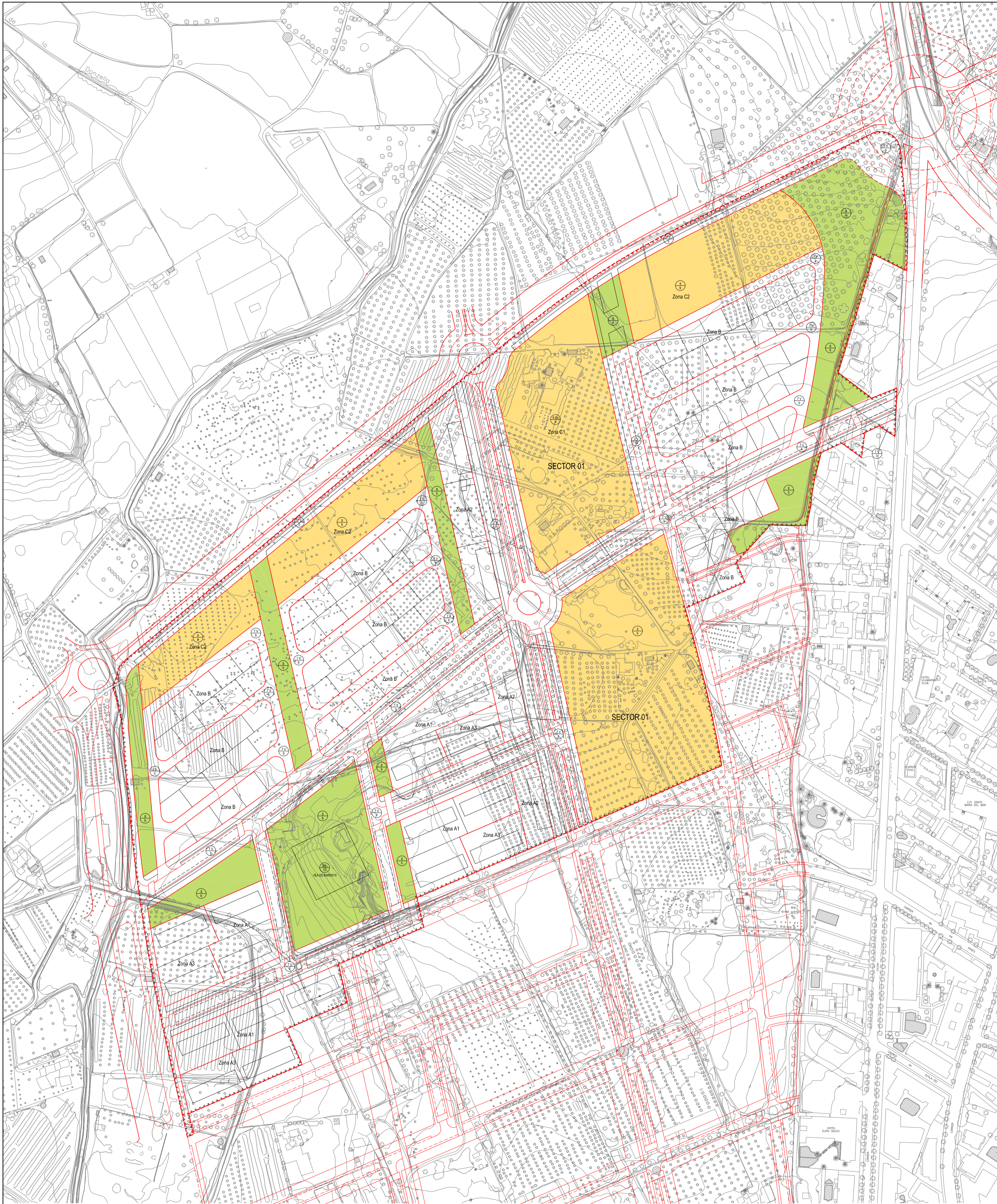
SECTOR 1



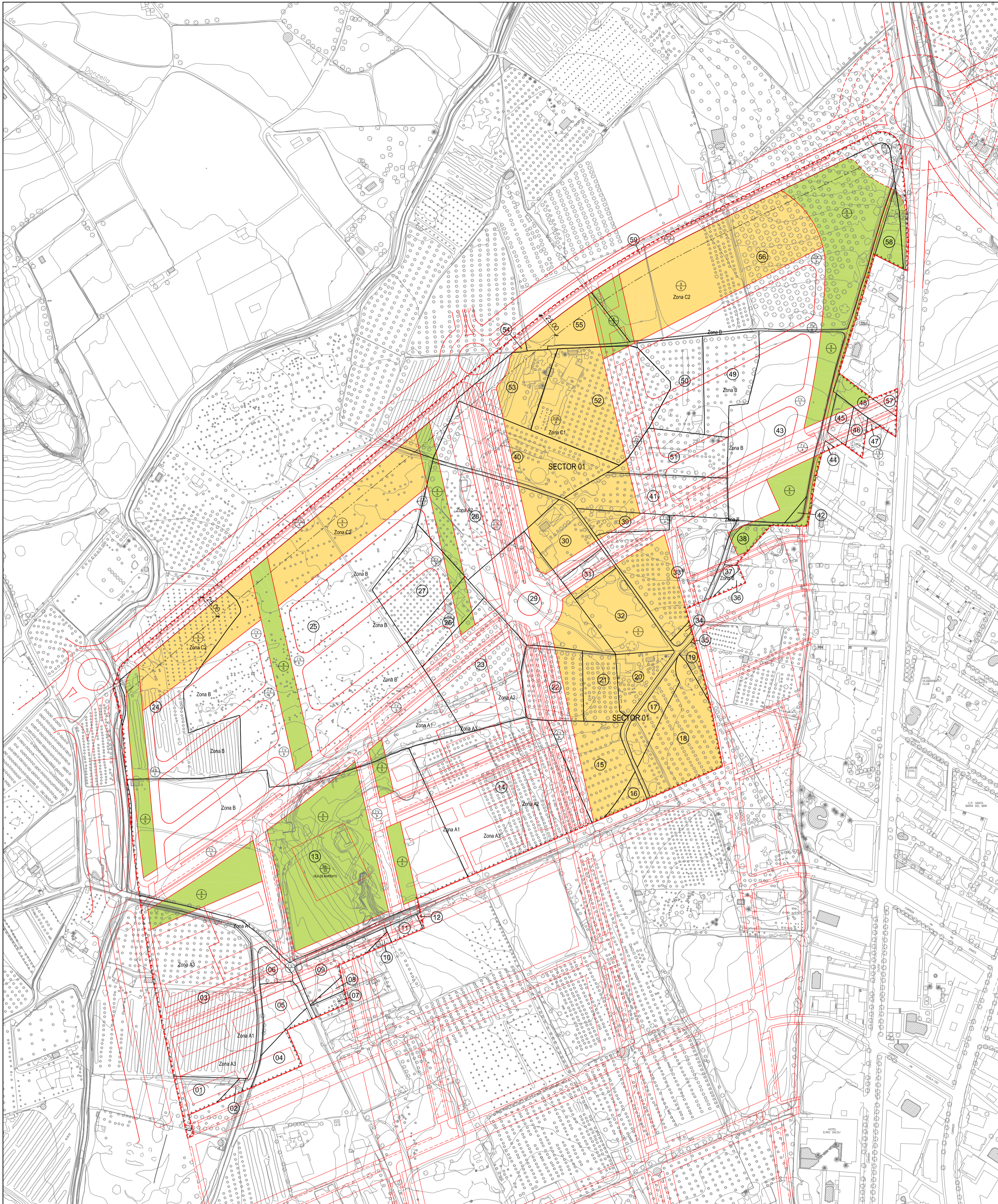
SIGNES CONVENCIONALS				SIMBOLIA EDIFICACIONS			
FAÇANA	CUNETA - CURS D'AGUA	CORBA DE NIVELL DIRECTORA	CLAVEGUERA	AUTOPISTA - AUTOVIA - CARRETERA - PONT	ARBRE	EDIFICACIONS PB	LIMIT SECTOR 1
SEPARACIÓ D'ALÇADES - RUNES	SÈQUIA	CORBA DE NIVELL DIRECTORA - DEPRESSORA	EMBORNAL	CAMI - ACCÉS FINCA - CARRIOL	PALMERA	BASSA I PISCINA	MARGE DE PEDRA
VORADA - RAMPA - LÍNIA DE CIMENT	PISCINA - PEIXERA - SORTIDOR	CORBA DE NIVELL FINA	ARQUETA	CAP DE TALÚS	MASSA D'ARBRES	PAVIMENT ASFÀLTIC	MUR DE FORMIGÓ
ESCALES	DIPOÏT - BASSA	CORBA DE NIVELL FINA - DEPRESSORA	FANAL DE PEU	MURET DE PEDRA	TANCA VEGETAL	TANCA REIXAT METÀL·LIC	LÍNIES ELÈCTRIQUES
TERRASSES	POU	PUNT DE RECOLZAMENT	FANAL DE PARET	SEPARACIÓ DE CULTIUS - MARGES		TANCA D'OBRA	LÍNIES TELEFÒNIQUES
FILFERADA - MURET	PALS	PROTECCIÓ DE RODES - HORIZONTAL	PANELLS INDICADORS	REGISTRE INDETERMINAT	PAPERERA	TANCA CERÀMICA	
TANCA D'OBRA	TORRE ELÈCTRICA	PROTECCIÓ DE RODES - VERTICAL	SENYAL DE TRÀNSIT	PORTA	JOC INFANTIL		
MUR	LÍNIA ELÈCTRICA - LÍNIA TELEFÒNICA	BIONDA - BARANA	REGISTRE DE TEL·LON		BANC		



SISTEMES URBANÍSTICS		SÒL URBÀ (S.U.)	SÒL NO URBANITZABLE (S.N.U.)	SÒL URBANITZABLE (S.U.)				
7- COMUNICACIONS: Transport terrestre: - Fe Ferroviari - V Viari - Ap Aparcament Marítim: - Port Portuari - Co Costaner Àrees de protecció: - H Hidrogràfic - C Camí de Ronda	8- ESPAIS LLIBRES PÚBLICS - P Parcs - J Jardins - ZV Zones Verdes - Ed Edifici - L Línia - Es Esportiu - Sa Santuari-Assist - ST Serveis Tècnics - AA Àrees d'interès públic i social	9- EQUIPAMENTS COMUNITARIS - CP Centre Públic - R Regió - Cu Cultural - Do Docent - Es Esportiu - Sa Santuari-Assist - ST Serveis Tècnics - AA Àrees d'interès públic i social	10- Edificació adossada a via 11- Edificació adossada 12- Edificació unifamiliar adossada 13- Edificació en ordenació volumètrica específica 14- Conservació estructura urbana i edificatòria 15- Zona d'usos comercials	20- Sòl agrícola permanent 21- Zona de campament 30- Zona de protecció: 30a- Protecció de Pedregada arqueològica 30c- Elements de catàleg 31- Aparcament 32- Àrea de Servid	--- LÍMIT TERME MUNICIPAL --- LÍMIT CENTRE RECREATIU I TURÍSTIC --- LÍMIT PLA DE MILLORA URBANA --- LÍMIT POLÍSGON D'ACTUACIÓ --- LÍMIT SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SECTOR --- LÍMIT SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT --- LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ (C3a) (30)	--- LÍNEA MARÍTIMO-TERRESTRE --- LÍNEA SERVIDUT DE TRÀNSIT LÍMIT --- LÍNEA SERVIDUT DE PROTECCIÓ LÍMIT --- LÍNEA D'EMPLANÇAMENT FF.CC. --- LÍNEA D'AFECCIÓ FF.CC. --- LÍNEA EDIFICACIÓ CARRETERES --- LÍNEA SERVIDUT XARXA FLUVIAL	7- COMUNICACIONS: APARCAMENT 7- COMUNICACIONS: CAMÍ DE RONDA 8- ESPAIS LLIBRES PÚBLICS 9- EQUIPAMENTS COMUNITARIS ESPAI NO OCUPABLE PER L'EDIFICACIÓ	Tips d'edificació: 12a - Condició d'ús 12b - Hèra total de plantes Tipus de Sistema Urbànic: 1a - Condició sistema 1b - Element 1c - Projectat Tipus de protecció: 30a - 1ª de restricció



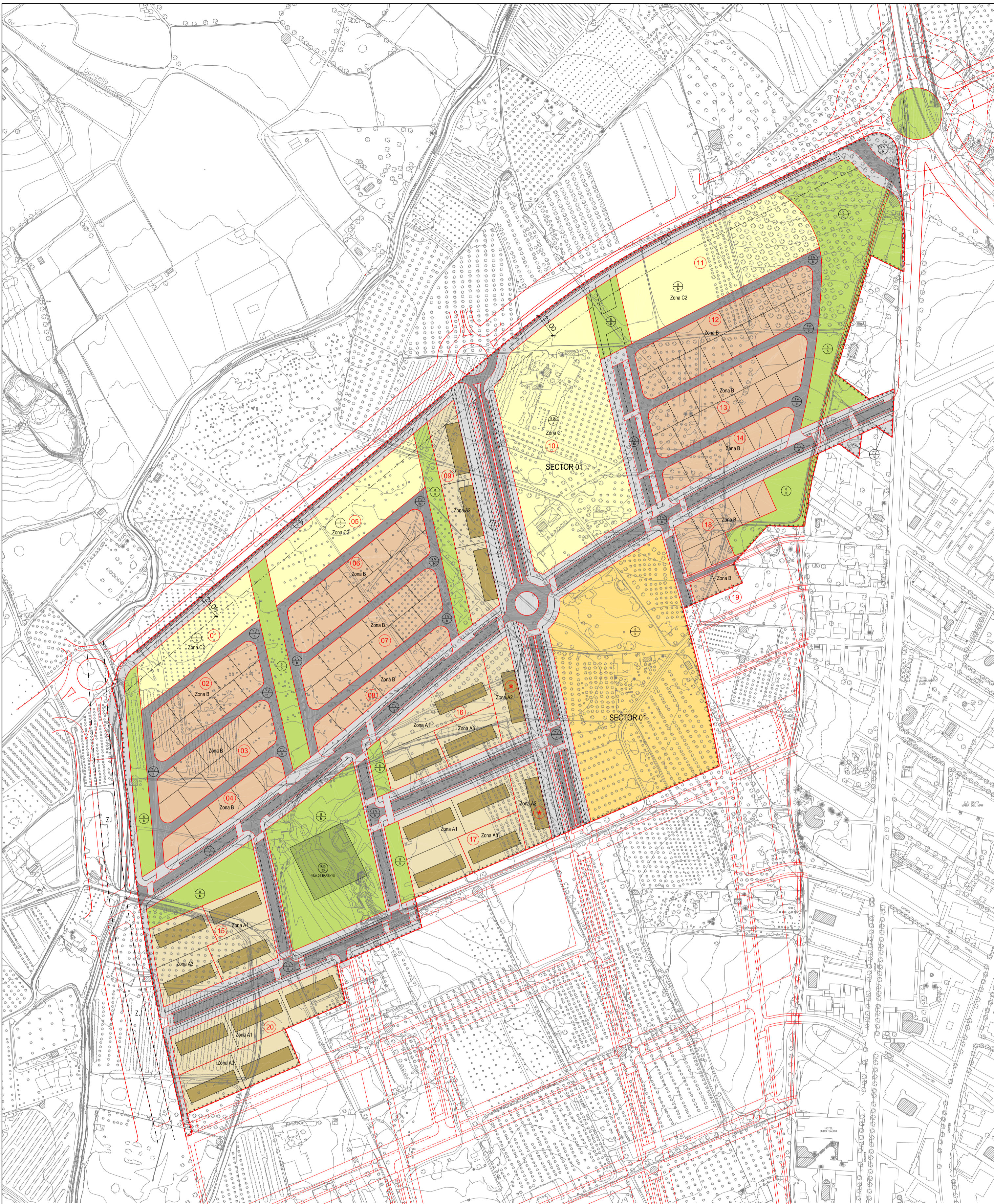
SISTEMES URBANÍSTICS			SÒL URBÀ (S.U.)	SÒL NO URBANITZABLE (S.N.U.)	LÍMITS I TIPOLOGIES		
7- COMUNICACIONS Transport terrestre: - Fe Ferrocarril - V Viar - Ap Aparcament Marítim: - Port Portuari - Co Costaner Àrees de protecció: - H Hidrogràfic Camí de Ronda - C	8- ESPAIS LLIBRES PÚBLICS - P Parcs - J Jardins - ZV Zones Verdes - Ed Edificis - LI Lleure - Es Esports	9- EQUIPAMENTS COMUNITARIS - CP Centre Públic - R Religios - Cu Cultural - Do Docent - Es Esportiu - Sa Sanitari/Assist - ST Serveis Tècnics - AJA Àrees d'interès públic i social - PS	10- Edificació adreçada a veïns 11- Edificació adreçada a veïns 12- Edificació unifamiliar adreçada 13- Edificació en ordenació volumètrica específica 14- Conservació estructura urbana i edificatòria 15- Zona d'usos comercials	20- Sòl agrícola permanent 21- Zona de campament	30- Zona de protecció: 30a- Protecció de Pedregal i arqueològiques 30c- Elements de catàleg 31- Aparcament 32- Àrea de Servet	--- LÍMIT CENTRE RECREATIU I TURÍSTIC --- LÍMIT PLA DE MILLORA URBANA LÍMIT POLÍGON D'ACTUACIÓ	[Color boxes for building types and soil types] Tipus d'edificació: - Condensació d'ús - No total de plantes Tipus de Sistema Urbanístic: - Condensació sistema - a- Element - b- Proposat



01 1.700,56 m2 M ^a Mercedes Papoi Badia i altres	11 554,68 m2 Inmobiliaria de const. i arrendos, SA	21 2.487,81 m2 Guillem Pujals Clavé	31 1.259,66 m2 Javier Llorens Soler - M ^a Teresa Setó Lladó	41 5.815,20 m2 Joan Bertran Casas - Josep M ^a Bertran Casas	51 4.253,87 m2 Josep M ^a Clavé Poblet
02 222,18 m2 M ^a Mercedes Papoi Badia i altres	12 47,31 m2 Inmobiliaria de const. i arrendos, SA	22 4.289,22 m2 Sofia Pujals Fontrodona	32 4.289,22 m2 Carmen Amat Ventura	42 202,70 m2 Josep Andreu Grasset Ferné	52 11.711,50 m2 Antonio Garcia Garcia - Carmen Patricia Martinez
03 15.880,91 m2 Camping Sangui, SA	13 46.703,36 m2 Camping Sangui, SA	23 8.939,08 m2 Josefina Cañellas Pujals - Jordi Cañellas Pujals	33 9.090,01 m2 A. Veloso Luis - J. Hndez González - B. Royo Marzo - M. Llorens Segura	43 15.823,28 m2 Josep Andreu Grasset Ferné	53 5.877,85 m2 Josep Zamora Mercadé - Lina Juanepe Martí
04 1.590,52 m2 Bernadette Roigues Garcia	14 18.023,11 m2 Guillem Pujals Clavé	24 13.371,63 m2 Josefa Ferrando Cambié	34 229,52 m2 A. Veloso Luis - J. Hndez González - B. Royo Marzo - M. Llorens Segura	44 68,98 m2 Fernando Antona Patlós - Pilar Oria Martí	54 71,22 m2 Eduardo Garcia Patlós - Josefina Garcia Patlós
05 2.025,72 m2 Bernadette Roigues Garcia	15 5.351,10 m2 Antonia Tous Sauné	25 51.048,20 m2 Urbaniz. y Explotac. Agrarias Cambilis, SA	35 12,13 m2 Jordi Pla Aubets	45 808,41 m2 Josep M ^a Bargallo Bargallo	55 3.045,05 m2 Orden Hospitalaria San Juan de Dios
06 872,06 m2 Alfredo Querol Valledereix	16 668,81 m2 Antonia Tous Sauné	26 2.538,93 m2 Joan Poli Cirera - Adela Moliner Cerrudo	36 270,21 m2 E. Fernández Guerrero - R. Salvado Torredeme - J. A. Pujals Casadesus	46 689,69 m2 Carmen Ardit Mola - M ^a Cinta Sánchez Ardit	56 32.986,59 m2 Ramón Juanos Lamagrande
07 471,68 m2 Josep Arina Larraz - Joana Balas Mateu	17 2.079,17 m2 Jordi Pla Aubets	27 5.351,79 m2 Joana Margalef Saló	37 334,58 m2 E. Fernández Guerrero - R. Salvado Torredeme - J. A. Pujals Casadesus	47 106,15 m2 C. Aparicio Palazuelos - M.P. Cantera Hndez	57 356,26 m2 F. Lluaró Sandalinas - M.C. Sandalinas Cabe
08 276,38 m2 Teresa Roselló Duch	18 6.372,80 m2 Jordi Pla Aubets	28 9.051,63 m2 Antonia Roca Saló	38 890,42 m2 A. I. Barrau Vandorrelser - D. P. Claude Pontier	48 1.347,85 m2 Rosa M ^a Ferrando Tous	58 1.179,44 m2 Xavier Xatruch Canals
09 2.202,54 m2 Teresa Roselló Duch	19 556,45 m2 Salvador Anglés Trancha	29 8.364,31 m2 Rony Velasco Construcciones, SA	39 1.872,89 m2 M ^a Pilar Aguiló Valls - Núria Aguiló Valls	49 4.519,57 m2 Monserrat Marina Clavé - Núria Marina Clavé	59 12.132,54 m2 Generalitat de Catalunya
10 164,92 m2 Teresa Roselló Duch	20 2.150,73 m2 J.Carlos Córdoba - M.Antonio Mercè Campins	30 3.287,68 m2 J.Barbaz Vidal i Barraquer - M.C. Fdez Mirat	40 8.578,67 m2 Manuel Hidalgo Fernández - Sebastiana Avila Sánchez	50 4.423,38 m2 Teresa Clavé Poblet	60 8.513,39 m2 Ajuntament de Salou (camins)

SISTEMES URBANÍSTICS		SÒL URBÀ (S.U.)		SÒL NO URBANITZABLE (S.N.U.)		SÒL URBANITZABLE (S.U.)		LÍMITS I LÍNIES	
7- COMUNICACIONS: Transport terrestre: - Fe Ferrovial - Vi Viar - Ap Aparcament Marítim: - Port Portuari - Co Costaner Àrees de protecció: - H Històric - C Camí de Ronda	8- ESPAIS LLIBRES PÚBLICS - P Parcs - J Jardins - ZV Zones Verdes - Ed Edifici - Li Llibre - Es Esports	9- EQUIPAMENTS COMUNITARIS - CP Centre Públic - Cu Cultural - Do Docent - Es Esportiu - Sa Sanitari/Assist - ST Serveis Tècnics - PS Àrees d'interès públic i social	10- Edificació adreçada a viat 11- Edificació alçada 12- Edificació unifamiliar adreçada 13- Edificació en ordenació viària específica 14- Conservació estructura urbana i edificatòria 15- Zona d'ús comercial	20- Sòl agrícola permanent 21- Zona de campament	30- Zona de protecció: 30a- Protecció de pedrassos 30b- Protecció de restes arqueològiques 30c- Elements de castany 31- Aparcament 32- Àrea de servei	33- Límit Pla de Millora Urbana 34- Límit Polígon Dactilògraf 35- Límit Sòl Urbanitzable delimitat Sector 36- Límit Sòl Urbanitzable no delimitat 37- Límit Zona de Protecció (Clau 30)	38- Línia Marítim-Terrestre 39- Línia Servei de Transít LMT 40- Línia Servei de Protecció LMT 41- Línia d'Explanació FF.CC. 42- Línia d'Explanació FF.CC. 43- Línia Edificació Carreteres 44- Línia Servei Xarxa Fluvial	45- Límit Terme Municipal 46- Límit Centre Recreatiu i Turístic 47- Límit Pla de Millora Urbana 48- Límit Polígon Dactilògraf 49- Límit Sòl Urbanitzable delimitat Sector 50- Límit Sòl Urbanitzable no delimitat 51- Límit Zona de Protecció (Clau 30)	52- Línia Marítim-Terrestre 53- Línia Servei de Transít LMT 54- Línia Servei de Protecció LMT 55- Línia d'Explanació FF.CC. 56- Línia d'Explanació FF.CC. 57- Línia Edificació Carreteres 58- Línia Servei Xarxa Fluvial





Nº ILLA	SUP. SÒL	SOSTRE	Nº HABIT.	ÚS
1.-	6.207,88 m ²	6.207,88	0	EQUIPAM. VARIS
2.-	6.108,96 m ²	3.054,48	10	RESIDENCIAL UNIF.
3.-	6.227,99 m ²	3.114,00	10	RESIDENCIAL UNIF.
4.-	3.400,30 m ²	1.700,15	5	RESIDENCIAL UNIF.
5.-	9.144,07 m ²	9.144,07	0	EQUIPAM. VARIS
6.-	7.816,15 m ²	3.908,07	13	RESIDENCIAL UNIF.
7.-	7.464,44 m ²	3.732,22	12	RESIDENCIAL UNIF.

Nº ILLA	SUP. SÒL	SOSTRE	Nº HABIT.	ÚS
8.-	3.604,63 m ²	1.802,31	6	RESIDENCIAL UNIF.
9.-	6.506,82 m ²	10.575,00	72	RESIDENCIAL PLURIF. AMB PB. COMERCIAL
10.-	24.371,13 m ²	10.000,00	0	EQUIPAMENT ESCOLAR
11.-	14.245,81 m ²	14.245,81	0	EQUIPAMENT VARIS
12.-	9.692,20 m ²	4.846,10	16	RESIDENCIAL UNIF.
13.-	8.517,28 m ²	4.258,64	14	RESIDENCIAL UNIF.
14.-	3.701,29 m ²	1.850,65	6	RESIDENCIAL UNIF.

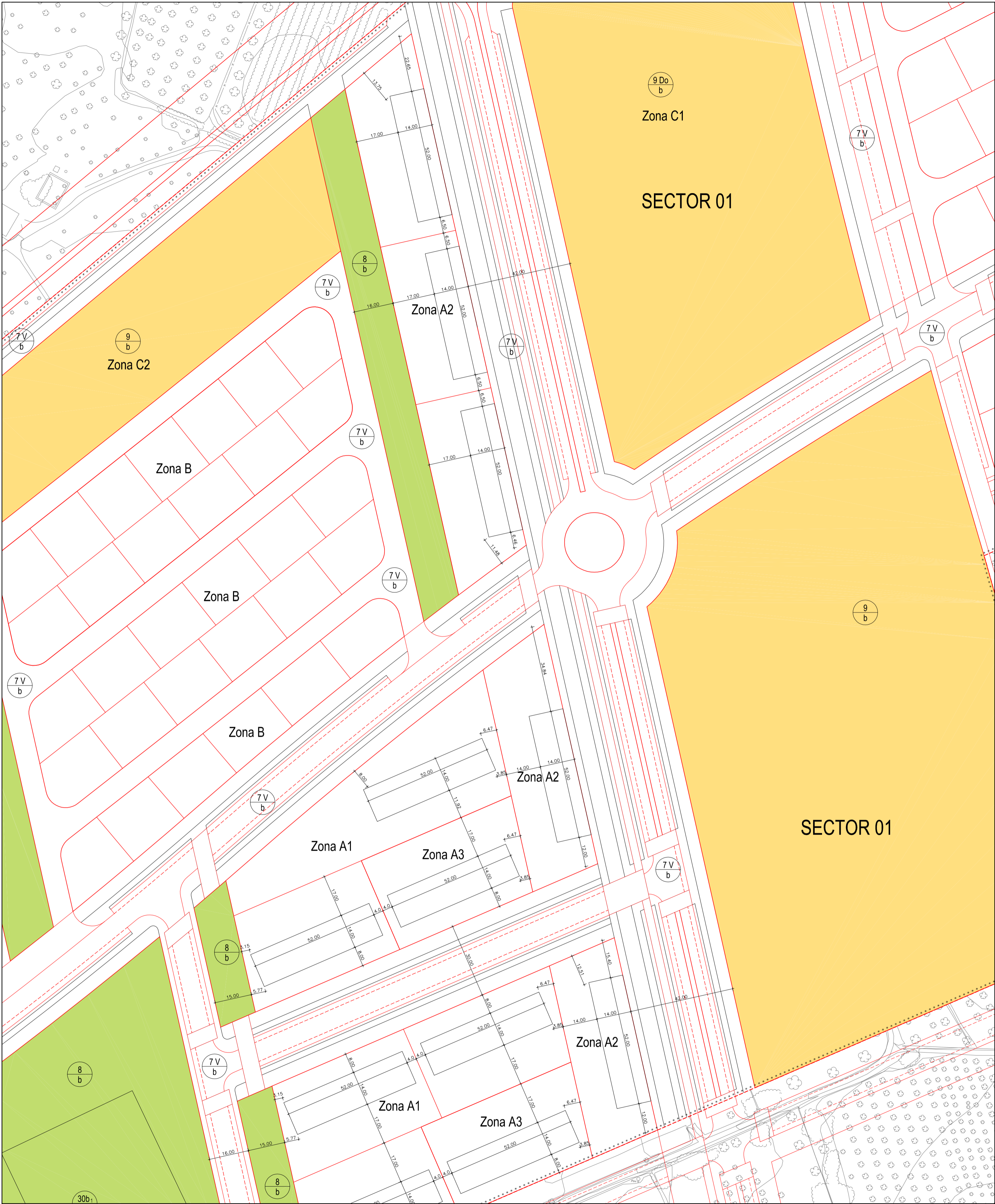
Nº ILLA	SUP. SÒL	SOSTRE	Nº HABIT.	ÚS
15.-	9.670,58 m ²	14.100,00	140	RESIDENCIAL PLURIF.
16.-	11.505,44 m ²	14.100,00	124	RESIDENCIAL PLURIF.
17.-	11.722,74 m ²	17.625,00	154	RESIDENCIAL PLURIF.
18.-	4.338,16 m ²	2.169,08	7	RESIDENCIAL UNIF.
19.-	1.051,16 m ²	525,58	2	RESIDENCIAL UNIF.
20.-	11.832,41 m ²	17.625,00	170	RESIDENCIAL PLURIF.

	SÒL PRIVAT UNIFAMILIAR (ZONA B)		VIALTAT TOVA
	SÒL PRIVAT PLURIFAMILIAR (ZONES A1, A2, A3)		VIALTAT DURA
	EQUIPAMENT PRIVAT PROJECTAT (ZONES C1, C2)		
	EQUIPAMENT COMUNITARI PROJECTAT		
	ESPALI LLIURE PUBLIC PROJECTAT		

7.- COMUNICACIONS: Transport terrestre: - Fc Ferrocarril - Vt Viat - Ap Aparcament Marítim: - Pt Port - Cq Costaner Àrees de protecció: - H Històric - C Camí de Rondes	8.- ESPAIS LLIBRES PÚBLICS - P Parcs - J Jardins - Zv Zones Verdes - Eb Estabuj - Ll Lleure - Es Esports	9.- EQUIPAMENTS COMUNITARIS - CP Centre Públic - R Religios - Cu Cultural - Do Docent - Es Esportiu - Sa Santuari/Assist - ST Serveis Tècnics - Àrea d'interès públic i social	SÒL URBÀ (S.U.) 8.- Edificació adossada a via 11.- Edificació altitudinal 12.- Edificació unifamiliar adossada 13.- Edificació en ordenació volumètrica específica 14.- Conservació estructura urbana i edificant 15.- Zona d'usos comercials	SÒL NO URBANITZABLE (S.N.U.) 20.- Sòl agrícola permanent 21.- Zona de camping	SÒL URBANITZABLE (S.U.) 30.- Zona de protecció: 30a.- Protecció de edificació 30b.- Protecció de restes arqueològiques 30c.- Elements de caràcter 31.- Aparcament 32.- Àrea de Servei	--- LÍMIT TERME MUNICIPAL --- LÍMIT CENTRE RECREATIU I TURÍSTIC --- LÍMIT PLA DE MILLORA URBANA --- LÍMIT POLÍSGON DACTILUAT --- LÍMIT SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SECTOR --- LÍMIT SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT --- LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ (C3a) 30	--- LÍNYA MARÍTIMO-TERRESTRE --- LÍNYA SERVIDU DE TRANST LMT --- LÍNYA SERVIDU DE PROTECCIÓ LMT --- Z.I. LÍNYA DE COTA D'INDICACIÓ PER RIUJES ASSOCIADA A PERÍODES DE RETORN DE 500 ANYS --- LÍNYA D'APROXIMACIÓ P.F.C.C. --- LÍNYA EDIFICACIÓ GARRETERES --- LÍNYA SERVIDU XARXA FLUVIAL		7.- COMUNICACIONS, APARCAMENT		8.- ESPAIS LLIBRES PÚBLICS		9.- EQUIPAMENTS COMUNITARIS		ESPALI LLIURE PUBLIC PROJECTAT		VIALTAT TOVA		VIALTAT DURA		Tips d'edificació		Condició d'ús		Tips de Sistema Urbànic		Condició sistema		Tipus de protecció		r ² de restricció
---	--	--	---	---	---	---	---	--	-------------------------------	--	----------------------------	--	-----------------------------	--	--------------------------------	--	--------------	--	--------------	--	-------------------	--	---------------	--	-------------------------	--	------------------	--	--------------------	--	------------------------------



SISTEMES URBANÍSTICS		SÒL URBÀ (S.U.)		SÒL NO URBANITZABLE (S.N.U.)		SÒL URBANITZABLE (S.U.)		LÍMIT TERMES MUNICIPAL		LÍNIA MARÍTIMO-TERRESTRE		LÍNIA SERVIDUT DE TRANST LMT		LÍNIA SERVIDUT DE PROTECCIÓ LMT		LÍNIA D'EXPLANACIÓ FF.CC.		LÍNIA D'AFECCIÓ FF.CC.		LÍNIA D'EDIFICACIÓ CARRETERALS		LÍNIA SERVIDUT XARXA FLUVIAL		LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ (30b1/33)	
7- COMUNICACIONS: Transport terrestre: - Fe Ferroviari - V Viari - Ap Aparcament Marítim: - Port Portuari - Co Costaner Àrees de protecció: - H Hidrogràfic - C Camí de Ronda	8- ESPAIS LLIBRES PÚBLICS - P Parcs - J Jardins - ZV Zones Verdes - Ed Edificis - LI Línia - Es Esportiu	9- EQUIPAMENTS COMUNITARIS - CP Centre Públic - R Religios - Cu Cultural - Do Docent - Es Esportiu - Sa Sanitari Assist - ST Serveis Tècnics - Al Ajuntament públic i social	10- Edificació adreçada a viat 11- Edificació al·lusiva 12- Edificació unifamiliar aïllada 13- Edificació en ordenació volumètrica específica 14- Conservació estructura urbana i edificación 15- Zona d'usos comercials	20- Sòl agrícola permanent 21- Zona de camping	30- Zona de protecció: 30a- Protecció de edificació arquitectòniques 30b- Elements de catàleg 31- Aparcament 32- Àrea de Servet	30- Zona de protecció: 30a- Protecció de edificació arquitectòniques 30b- Elements de catàleg 31- Aparcament 32- Àrea de Servet	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---



SISTEMES URBANÍSTICS		SÒL URBÀ (S.U.)		SÒL NO URBANITZABLE (S.N.U.)		SÒL URBANITZABLE (S.U.)		LÍMITS I LÍNIES		LEGENDA	
7.- COMUNICACIONS: Transport terrestre: - Fe Ferrovial - V Vial - Ap Aparcament Marítim: - Port Portuari - Co Costaner Àrees de protecció: - H Hidrogràfic - C Camí de Ronda	8.- ESPAIS LLIBRES PÚBLICS - P Parcs - J Jardins - ZV Zones Verdes - Ed Edificis - LI Línia - Es Esportiu	9.- EQUIPAMENTS COMUNITARIS - CP Centre Públic - R Religios - Cu Cultural - Do Docent - Es Esportiu - Sa Sanitari Assist - ST Serveis Tècnics - Altes d'interès públic i social	10.- Edificació adreçada a vital 11.- Edificació adreçada 12.- Edificació unifamiliar adreçada 13.- Edificació en ordenació volumètrica específica 14.- Conservació estructura urbana i edificatòria 15.- Zona d'usos comercials	20.- Sòl agrícola permanent 21.- Zona de campament	30.- Zona de protecció: 30a.- Protecció de edificació arqueològica 30b.- Protecció de restes arqueològiques 30c.- Elements de catàleg 31.- Aparcament 32.- Àrea de Servei	--- LÍMIT TERME MUNICIPAL --- LÍMIT CENTRE RECREATIU I TURÍSTIC --- LÍMIT PLA DE MILLORA URBANA --- LÍMIT POLÍGON D'ACTUACIÓ --- LÍMIT SÒL URBANITZABLE DELIMITAT. SECTOR --- LÍMIT SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT --- LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ (C3a i 30)	--- LÍMIA MARÍTIMO-TERRESTRE --- LÍMIA SERVIDUM DE TRÀNSIT LMT --- LÍMIA SERVIDUM DE PROTECCIÓ LMT --- LÍMIA D'EXPLANACIÓ FF.CC. --- LÍMIA D'AFECCIÓ FF.CC. --- LÍMIA EDIFICACIÓ CARRETERES --- LÍMIA SERVIDUM XARXA FLUVIAL	7.- COMUNICACIONS, APARCAMENT 7.- COMUNICACIONS, CAMÍ DE RONDA 8.- ESPAIS LLIBRES PÚBLICS 9.- EQUIPAMENTS COMUNITARIS ESPAINO OCUPABLE PER L'EDIFICACIÓ	Tipus d'edificació: 10b - Col·lecció d'edificis 11b - Tipus de plantes Tipus de Sistema Urbànic: 12a - Condició sistema 12b - Element 12c - Propietat Tipus de protecció: 30b - 1ª de retenció		