

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. DE SALOU SOBRE EL SOLAR  
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU.**

Novembre 2015

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

El present document de Modificació Puntual del Pla d'ordenació Urbanística Municipal de Salou es redacta en base al Decret legislatiu 1/2010, 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010), amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2010, del 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost – DOGC 6077, de 29.2.2012, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres – DOGC 5931, de 29.7.2011; el Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), i segons el que especifica el mateix Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou, aprovat definitivament en data 1 d'octubre de 2003, per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, i publicat al DOGC el 19 de desembre de 2003.

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

*“La modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecte a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.”*

La proposta, tanmateix, raonarà i justificarà la necessitat de la iniciativa, així com la oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents, segons el que preveu l'art.97 del citat Text Refós.

D'acord amb el que estableix l'art. 59 del TRLU, els documents que integren Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, són els següents:

- A. MEMÒRIA
- B. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ
- C. NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I D'EDIFICACIÓ DEL SÒL
- D. CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS
- E. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA
- F. DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL
- G. PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
- H. MEMÒRIA SOCIAL

El present document de Modificació Puntual, no té incidència en cap determinació de la documentació especificada als apartats D, F, G, H de l'art. 59.1. del TRLU consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer de 2012, ni en aquells altres aspectes que determina l'art. 59.3 i per tant cal entendre, la documentació reproduïda en aquest document que conté el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent i que la present modificació Puntual no altera. Els documents que integren la present Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou són els següents:

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR  
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

**INDEX**

**A- MEMÒRIA**

**INTRODUCCIÓ**

1. ÀMBIT D'ACTUACIÓ OBJECTE DE LA PRESENT MODIFICACIÓ
2. ANTECEDENTS URBANÍSTICS DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ OBJECTE DE LA PRESENT MODIFICACIÓ.
3. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.
4. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA
5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.
6. ACTUACIÓ DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA DE DOTACIÓ. MARC JURÍDIC I URBANÍSTIC VIGENT I D'APLICACIÓ
7. GESTIÓ.
8. CONTINGUT DE LA PRESENT MODIFICACIÓ.
9. INFORMACIÓ PÚBLICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
10. INFORME AMBIENTAL I JUSTIFICACIÓ DEL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE.
11. MESURES ADOPTADES PEL QUE FA A LA MOBILITAT
12. ESTUDI PAISATGÍSTIC

**B- INFOGRAFIA**

**PLÀNOLS**

1. SITUACIÓ
2. EMPLAÇAMENT ÀMBIT D'ACTUACIÓ I PROPIETATS
- 3.a. EDIFICABILITATS I ALÇADES
- 3.b. GÀLIBS
4. ESTAT ACTUAL
5. POUM vigent
6. POUM modificat
7. PLÀNOL DE PROPIETATS
8. ALÇADA REGULADORA MÀXIMA
- 09.a. CESSIÓ A VIAL
- 09.b. SEPARACIONS MÍNIMES
10. SECCIÓ EDIFICI
11. ZONES LLIURES D'EDIFICACIÓ
12. ZONES NO PAVIMENTADES

**C- NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I D'EDIFICACIÓ DEL SÒL**

1. NORMATIVA POUM vigent
2. NORMATIVA POUM modificat

**D- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LES ACTUACIONS**

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

1. Rendibilitat urbanística amb els paràmetres vigents
2. Rendibilitat urbanística amb paràmetres modificats

**D.2 Valoració econòmica en substitució de les superfícies de cessió previstes en la present Modificació.**

**E- AGENDA**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR  
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

**F- ANNEXOS**

1. Títol de propietat de la finca objecte de la Modificació
2. Nota simple registral de la finca i cèdules cadastrals
3. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
4. Plànols
5. Valoració de cessions
6. Plànols d'Arquitectura avantprojecte a títol indicatiu

## A. MEMÒRIA

### INTRODUCCIÓ

PROHOTELES SALOU S.A.U., companyia dedicada al negoci hoteler, té la voluntat de portar a terme la construcció d'un nou hotel en la finca de la seva propietat ubicada a Salou, delimitada pels carrers Ermitanet, Vaporet i carretera de la Costa. La propietat entén que és necessari una modificació puntual del POUM ja que actualment els paràmetres urbanístics de l'àmbit objecte de la modificació són limitats per a la construcció d'un hotel de les característiques que es vol construir. És per aquest motiu que, es demana en l'escrit tramès, que l'Ajuntament de Salou tingui a bé de tramitar la present Modificació Puntual del POUM de Salou que es proposa en el present document i que s'annexa a la petició formulada.

Per assolir aquests objectius i fer possible la construcció del nou complex hoteler, es proposa la creació d'una nova subclau: 11x, per qualificar la finca objecte d'aquesta Modificació, amb l'establiment d'uns paràmetres urbanístics que permetran destinar la finca a un ús hoteler amb garanties suficients per a la seva viabilitat.

La creació d' aquesta nova subclau urbanística per qualificar la finca objecte d'aquesta Modificació, que li permetrà incrementar el seu aprofitament urbanístic respecte el que li atorga el planejament vigent, implicarà la previsió d'una actuació de transformació urbanística de dotació, per garantir la justa distribució de beneficis i càrregues, estant el titular de la finca subjecte a les obligacions legalment establertes de cessió a l'Ajuntament del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic respecte l'aprofitament urbanístic preexistent i de 10m<sup>2</sup> per cada 100m<sup>2</sup> de sostre d'ús hoteler per a zones verdes i espais lliures. Atesa la impossibilitat material de ser assumides dites obligacions dins l'àmbit d'actuació, l'obligació serà satisfer a l'Ajuntament la seva equivalència econòmica per substitució, d'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent i d'aplicació.

L'hotel a construir en l'esmentada finca i un cop sigui aprovada definitivament la Modificació Puntual del POUM de Salou que aquí es proposa, és, tal i com s'acreditarà en el present document, una edificació de dues plantes soterrades, una planta baixa semi-soterrada, més 4 plantes pis (carrer vaporet) i 5 plantes pis (carretera de la costa) i una planta terrat per usos de lleure. Un hotel amb un total de 165 habitacions amb una edificabilitat 5.729,97 sobre rasant, el que comporta un increment d'aprofitament respecte el sostre total permès actualment pel POUM.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR  
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

**1. ÀMBIT D'ACTUACIÓ OBJECTE DE LA PRESENT MODIFICACIÓ.**

L'àmbit d'actuació objecte de la present Modificació puntual ve conformat pel solar delimitat per la Carretera de la Costa, el Carrer Vaporet i el Carrer Ermitanet de Salou, es troba classificat pel vigent POUM de Salou com a sòl urbà consolidat i qualificat de subzona 11h.

A aquests efectes, la proposta de modificació puntual del POUM, planteja la creació d'una nova subzona urbanística 11x que qualificarà l'esmentat àmbit d'actuació, per tal d'atendre les peculiaritats i necessitats funcionals del projecte hotel·ler que vol portar a terme la societat propietària de la finca, PROHOTELES SALOU S.A.U.

L'àmbit d'actuació de la present Modificació Puntual, tal i com es dirà, ve conformat per una única finca registral, propietat de PROHOTELES SALOU S.A.U, amb una superfície registral de 3.808,86m<sup>2</sup>.



Salou a 8 de Mayo de 2014

Finca: 65703

(nº de idufir 43037000928886)

**DATOS DE LA FINCA**

URBANA: SOLAR apto para edificar, sito en término municipal de Salou, de forma trapezoidal, con frentes a la calle Ermitanet, calle Vaporet y carretera de la Costa.- Tiene una superficie de tres mil ochocientos ocho metros, ochenta y seis decímetros cuadrados.= Linda: Norte, calle Vaporet; Oeste, carretera de la Costa; Sur, calle Ermitanet; y Este, fincas de la calle Vaporet y Ermitanet.=

**TITULARIDAD**

PROHOTELES SALOU SAU, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Agrupacion.

**AUTORIZANTE: DON SANTIAGO LÓPEZ-LEIS GONZÁLEZ POBLACIÓN: PINEDA DE MAR**

**NºPROTOCOLO: 153 DE FECHA: 12/02/08**

**INSCRIPCION: 1ª TOMO: 2.321 LIBRO: 1.035 FOLIO: 194 FECHA: 14/03/08**

**CARGAS**

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 14/03/2008.

AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/7206, Asiento de Nota Marginal 4 con Fecha 13/03/2008, TOMO: 2310, LIBRO: 1029, FOLIO: 89, Título EXTINCION PROPIEDAD HORIZONTAL Asiento 2393 y Diario 61, Notario DON SANTIAGO LÓPEZ-LEIS GONZÁLEZ, Nº de Protocolo 152/2008, Fecha de Documento 12/02/2008

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 14/03/2008.





AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/7206, Asiento de Inscripción 4 con Fecha 13/03/2008, TOMO: 2310, LIBRO: 1029, FOLIO: 89, Título EXTINCIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL Asiento 2393 y Diario 61, Notario DON SANTIAGO LÓPEZ-LEIS GONZÁLEZ, Nº de Protocolo 152/2008, Fecha de Documento 12/02/2008, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 1/7210, Asiento de Nota Marginal 4 con Fecha 12/06/2007, TOMO: 2310, LIBRO: 1029, FOLIO: 88, Título VENTA Asiento 2928 y Diario 59, Notario DON PEDRO SOLER DORDA, Nº de Protocolo 931/2007, Fecha de Documento 24/04/2007

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 14/03/2008.

AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/7206, Asiento de Inscripción 4 con Fecha 13/03/2008, TOMO: 2310, LIBRO: 1029, FOLIO: 89, Título EXTINCIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL Asiento 2393 y Diario 61, Notario DON SANTIAGO LÓPEZ-LEIS GONZÁLEZ, Nº de Protocolo 152/2008, Fecha de Documento 12/02/2008, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 1/7220, Asiento de Nota Marginal 7 con Fecha 16/09/2003, TOMO: 1867, LIBRO: 780, FOLIO: 122, Título AFECCIÓN FISCAL Asiento 594 y Diario 46, Notario DON JESÚS ALFREDO FERNÁNDEZ-REYES LUIS, Nº de Protocolo 951/2003, Fecha de Documento 21/08/2003

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO SA

PARTICIPACION: TOTALIDAD

CAPITAL PRINCIPAL: 521.917,81 EUROS

INTER.ORDINAR.ANUAL: 56.367,12 EUROS TIPO: 4,8% MAX: 10,8% MESES: 12

INTER.DEMORA ANUAL: 156.575,34 EUROS MAX: 10% MESES: 36

COSTAS / GASTOS: 78.287,67 EUROS

VALOR DE SUBASTA: 2.083.522 EUROS

RESPONDIENDO POR: 813.147,94 EUROS

PLAZO AMORTIZACION: 36 meses VENCIMIENTO: 25 de Abril de 2010

AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/7208, Asiento de Inscripción 3 con Fecha 22/06/2007, TOMO: 2310, LIBRO: 1029, FOLIO: 136, Título HIPOTECA Asiento 2603 y Diario 59, Notario DON PABLO MARTINEZ OLIVERA, Nº de Protocolo 1001/2007, Fecha de Documento 25/04/2007

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 14/03/2008.

AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/7208, Asiento de Nota Marginal 3 con Fecha 22/06/2007, TOMO: 2310, LIBRO: 1029, FOLIO: 136, Título HIPOTECA Asiento 2603 y Diario 59, Notario







DON PABLO MARTINEZ OLIVERA, N° de Protocolo 1001/2007, Fecha de Documento 25/04/2007

-----  
**- HIPOTECA:**

**HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO SA**

**PARTICIPACION: TOTALIDAD**

**CAPITAL PRINCIPAL: 378.082,19 EUROS**

**INTER.ORDINAR.ANUAL: 40.832,88 EUROS TIPO: 4,8% MAX: 10,8% MESES: 12**

**INTER.DEMORA ANUAL: 113.424,66 EUROS MAX: 10% MESES: 36**

**COSTAS / GASTOS: 56.712,33 EUROS**

**VALOR DE SUBASTA: 1.509.323 EUROS**

**RESPONDIENDO POR: 589.052,06 EUROS**

**PLAZO AMORTIZACION: 36 meses VENCIMIENTO: 25 de Abril de 2010**

**AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 1/20432, Asiento de Inscripción 5 con Fecha 22/06/2007, TOMO: 2310, LIBRO: 1029, FOLIO: 133, Título HIPOTECA Asiento 2603 y Diario 59, Notario DON PABLO MARTINEZ OLIVERA, N° de Protocolo 1001/2007, Fecha de Documento 25/04/2007**

-----  
**- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.**

**Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 14/03/2008.**

**AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 1/20432, Asiento de Nota Marginal 5 con Fecha 22/06/2007, TOMO: 2310, LIBRO: 1029, FOLIO: 133, Título HIPOTECA Asiento 2603 y Diario 59, Notario DON PABLO MARTINEZ OLIVERA, N° de Protocolo 1001/2007, Fecha de Documento 25/04/2007**

-----  
**- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.**

**Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 14/03/2008.**

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

**NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 1 TOMO: 2.321 LIBRO: 1.035 FOLIO: 194 FECHA: 14/03/2008**

-----  
**- HIPOTECA:**

**HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO SANTANDER SA**

**PARTICIPACION: TOTALIDAD**





CAPITAL PRINCIPAL: 1.000.000 EUROS  
INTER.ORDINAR.ANUAL: 74.940 EUROS TIPO: 1,494%  
INTER.DEMORA ANUAL: 300.000 EUROS  
COSTAS / GASTOS: 150.000 EUROS  
VALOR DE SUBASTA: 3.592.845 EUROS  
RESPONDIENDO POR: 1.524.940 EUROS  
PLAZO AMORTIZACION: 84 meses VENCIMIENTO: 13 de Febrero de 2016  
HIPOTECANTE: PROHOTELES SALOU SAU

AUTORIZANTE: DON ÀLVAR JOSEP ESPINOSA BRINKMANN POBLACIÓN: MATARÓ  
NºPROTOCOLO: 271 DE FECHA: 13/02/09  
INSCRIPCION: 2ª TOMO: 2.321 LIBRO: 1.035 FOLIO: 194 FECHA: 31/03/09

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 31/03/2009.

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

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 2 TOMO: 2.321 LIBRO: 1.035 FOLIO: 194 FECHA: 31/03/2009

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

\*[PIE\_PAGINA]\*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE SALOU NÚM: 65703  
Pág: \*[PIE\_PAGINA]\*

## ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR  
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

**2. ANTECEDENTS URBANÍSTICS: P.O.U.M DE SALOU.**

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou (POUM) es va aprovar definitivament per resolució de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en data 1 d' octubre de 2003 i es va publicar al DOGC a data 19 de desembre del mateix any .

De conformitat amb l'esmentat instrument de planejament urbanístic general vigent i d'aplicació al municipi de Salou, la finca objecte de l'àmbit d'actuació de la present Modificació Puntual, està classificada urbanísticament com a sòl urbà consolidat i ostenta la qualificació urbanística d'edificació aïllada, clau 11 (subzona 11h blocs aïllats), quina regulació ve determinada a l'article 171 de les Normes Urbanístiques del POUM de Salou.

L'any 2007 es va atorgar, a PROHOTELES SALOU S.A.U, llicència d'obres sobre la finca de referència que, conforma l'àmbit d'actuació de la present Modificació Puntual, per a la construcció de dos edificis plurifamiliars aïllats de 40 habitatges i aparcament. Posteriorment, en fase de fonamentació i estructura de la planta soterrani, es van aturar les obres. L'obra ha estat aturada fins a data d'avui.

### **3. OBJECTE**

La present modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal té per objecte, per motius de viabilitat econòmica del projecte hotelier a construir en la finca objecte de l'àmbit d'actuació i de foment de l'activitat hotelera de qualitat i desestacionalitat de la temporada turística dins el municipi, la creació d'una nova subclau urbanística per la finca objecte de l'àmbit d'actuació d'aquesta Modificació amb uns nous paràmetres urbanístics que permetin un increment de la seva edificabilitat, per tal de fer possible la construcció d'un nou edifici que, respectuós amb l'entorn, pugui ser un referent del barri per la seva rellevància arquitectònica, i un nou focus de dinamització comercial i ciutadana per al barri, ja que amb els paràmetres edificatoris previstos actualment no permeten la viabilitat econòmica d'un destí hotelier, malgrat que és un ús admès expressament en la finca objecte de l'àmbit d'actuació de la present modificació puntual.

Aquest increment d'edificabilitat, implicarà la corresponent determinació de les càrregues urbanístiques que comporta, per fer efectiva la justa distribució dels beneficis i càrregues de la operació, i la creació d'una nova subzona 11x amb uns paràmetres urbanístics que possibilitin la operació.

Aquesta operació urbanística que es pretén en la present Modificació configura una actuació de transformació urbanística de dotació regulada en l'ordenament urbanístic vigent i d'aplicació.

A aquests efectes, els paràmetres urbanístics que s'establiran en la nova subzona 11x, permetran una major edificabilitat i en conseqüència la viabilitat econòmica del complex hotelier. En concret aquests paràmetres urbanístics que regularan la nova subzona 11x, que difereixen dels establerts per la subzona 11h que qualifica actualment la finca de referència, són:

- Major grau d'ocupació màxima total sobre parcel·la, tot respectant els límits establerts a la normativa hotelera.
- Increment de l'alçada reguladora màxima
- Increment del número màxim de plantes

Per tant, i d'acord amb l'exposat, la present Modificació Puntual té per objecte:

- Establir una actuació de transformació urbanística de dotació, en l'àmbit conformat pel solar delimitat pels carrers Vaporet, Ermitanet i carretera de la Costa de Salou.
- Crear una nova subzona 11x, amb la determinació d'uns paràmetres urbanístics que possibilitin i garanteixin la viabilitat del projecte hotelier que la propietat vol portar a terme sobre la finca objecte de l'àmbit d'actuació objecte d'aquesta Modificació.

# MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

## **4. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.**

### **4.1 Descripció.**

La present proposta té per objecte la delimitació d'una finca classificada pel POUM de Salou com a sòl urbà consolidat i qualificada de edificació aïllada (subzona 11h), i crear una nova subzona 11x per qualificar dita finca, amb l'establiment d'uns paràmetres urbanístics específics que hi permetran la implantació d'un nou complex hotelier viable econòmicament.

Tal i com s'ha indicat en l'apartat 1 d'aquest document, l'àmbit d'actuació objecte de la present Modificació puntual ve conformat pel solar delimitat per la Carretera de la Costa, el Carrer Vaporet i el Carrer Ermitanet de Salou, que engloba una única finca registral, propietat de PROHOTELES SALOU S.A.U, amb una superfície segons topogràfic de 3.808,86m<sup>2</sup>, que és destinarà a ubicar el nou complex hotelier.

La nova edificació destinada a ús hotelier que es proposa, es separa 10 metres de l'alineació de la Carretera de la Costa, 8metres de l'alineació dels Carrers Vaporet i Ermitanet i 5 metres de l'alineació de les finques veïnes.

Apareixen dues plantes soterrades destinades a aparcament i zones de servei. Cadascuna de les plantes són aproximadament de 1400m<sup>2</sup> de superfície.

El terreny té un desnivell d'aproximadament 4metres. S'ha agafat com a punt de referència, de cota +0.00m, l'encreuament entre la Carretera de la Costa i el Carrer Vaporet. Segons normativa tot allò per sobre i per sota d'un metre d'aquesta cota de referència es considerarà planta baixa. El projecte situa la planta baixa a -1.00m. Queda doncs una planta baixa semi-soterrada amb una superfície aproximada de 1220m<sup>2</sup>. En aquesta planta s'ubica l'accés, el hall, la recepció, l'administració, els serveis i un bar i un restaurant amb els seus respectius offices. Per altra banda, a l'exterior de la planta baixa s'ubica una zona de terrassa i piscines.

Aprofitant el desnivell de l'àmbit, a la planta 1<sup>a</sup>, des del Carrer Ermitanet es situa la zona de càrrega i descarrega de l'Hotel. La resta de la planta està destinada a 34 habitacions. Aquestes estan dotades de les mateixes característiques que a la resta de les plantes. Pel que fa a les plantes 2<sup>a</sup> a la 4<sup>a</sup>, de superfície aproximada de 1130m<sup>2</sup>, es distribueixen en 38 habitacions amb dues orientacions oposades: unes amb façana al vial i les altres amb façana a la zona de terrassa i piscines pertanyent al complex hotelier.

Pel que fa a la planta cinquena, aquesta només està construïda a la banda que dona façana a la Carretera de la Costa on hi ha, en uns 580m<sup>2</sup>, un total de 17 habitacions i un bar que dona a la coberta de la banda de l'edifici amb façana al Carrer Vaporet. Aquesta coberta s'usa per usos lúdics amb una piscina a l'aire lliure i una zona de bar.

Per últim a sobre de la darrera planta d'habitacions que donen a la Carretera de la Costa s'ubiquen les instal·lacions de l'edifici, en una zona coberta, oberta i ventilada, de superfície aproximada de 300m<sup>2</sup>.

Les dades genèriques són:

Edifici hotelier de 165 habitacions amb 3.335m<sup>2</sup> de sostre sota rasant i 5.730m<sup>2</sup> de sostre sobre rasant, de planta baixa més 4 plantes pis i una planta cinquena per habitacions a la façana de la Carretera de la Costa i un terrat per usos lúdics a la façana del carrer Vaporet.

### **4.2 Justificació.**

La JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT DE LA PRESENT MODIFICACIÓ, en relació tant amb els interessos públics com els privats, pot resumir en els següents extrems:

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

### **Amb caràcter general.**

- La modificació es justifica i fonamenta enquadrant-se en els objectius d'interès general previstos en el POUM de fomentar el turisme de qualitat al municipi, dins el marc d'un objectiu general de canviar el model turístic del municipi. En aquest sentit, les modificacions que es proposen requerint usos hotelers de qualitat cal interpretar-los no només en quant a un mínim d'estrelles (4 amb estàndard de 5 estrelles), sinó també en quant a la modalitat hotelera alternativa al turisme de sol i platja, el que caldrà garantir o acreditar durant el tràmit d'atorgament de llicència urbanística.

El solar que ens ocupa, situat al límit entre els termes municipals de Salou i Vila-Seca, és un espai del tot idoni per construir un hotel, atès que es troba en una zona on predomina aquest ús, tal i com permet la seva qualificació urbanística. Això no obstant, el que pot ser una proposta interessant i engrescadora pel municipi no és un altre hotel de "sol i platja" sinó un hotel d'alta categoria (4 estrelles superior amb estàndard de 5 estrelles) destinat a un turisme de qualitat, del que ve mancat greument el municipi de Salou, i no lligat a la temporalitat pròpia de l'actual model turístic, massa vinculat al turisme d'estiu.

En aquest sentit, i atenent als objectius i criteris generals del propi POUM de Salou, es considera d'interès general, fomentar la implantació d'hotels de gama alta, com el que es planteja en aquesta modificació, amb unes característiques úniques, innovadores i diferenciades de la resta d'establiments hotelers del municipi, per tan de marcar tendència en la tipologia del futur allotjament turístic del municipi.

Això no obstant, a la finca que ens ocupa, aquest objectiu es troba limitat per l'ordenació urbanística de la clau que la regula, subzona 11h, els paràmetres edificatoris actuals de la qual no permeten la viabilitat econòmica d'un destí hotelier d'alta qualitat, malgrat ser un ús admès expressament, esdevenint necessari la seva modificació.

Les necessitats funcionals i constructives d'un edifici destinat a hotel de 4 estrelles superior, com el que ens ocupa, no són les mateixes que pot necessitar un hotel de categoria inferior, i en tot cas, els paràmetres edificatoris previstos actualment, no haurien de comportar una limitació real del desenvolupament d'aquesta categoria d'ús hotelier.

Així les coses, i realitzats els estudis pertinents, es constata que per tal de portar a terme aquest projecte hotelier de qualitat en la finca que ens ocupa, esdevé necessari i procedent modificar els paràmetres edificatoris de la clau urbanística reguladora de la finca, per tal de permetre un hotel dotat de 165 habitacions, per tal que sigui econòmicament viable.

Aquest nou projecte hotelier, atesa la seva qualitat arquitectònica, constructiva i espacial, - segons acrediten els renders que s'annexen al present document- conformarà una edificació respectuosa amb l'entorn on s'ubicarà, ja que malgrat que tindrà uns paràmetres edificatoris lleugerament superiors als d'alguns edificis de la zona, la nova ordenació resultant no comportarà alterar de manera substancial el model d'ocupació del sòl i d'intensitat d'ús plantejat en el planejament general del municipi, essent aquest increment d'edificabilitat resultat degudament compensat amb les corresponents cessions, que s'estableixen en el present document. Així les coses el sostre, l'ocupació i l'alçada tindrà uns ratios lleugerament superiors als de les claus de l'entorn, i és precisament per a aquest increment de l'aprofitament urbanístic que es promou aquesta modificació, tota vegada de ser suficients els ratios actualment vigents per a la zona, no tindria sentit promoure aquest document.

Els paràmetres urbanístics que es proposen en la present Modificació, i que comporten l'alteració dels paràmetres vigents per a la clau reguladora del solar sobre el que es pretén implantar el complex hotelier de referència, tal i com s'acredita a l'apartat C. NORMES REGULADORES DELS PERÀMETRES D'ÚS I D'EDIFICACIÓ DEL SÒL d'aquest document, és important assenyalar que un cop fet un estudi urbanístic de la zona, s'observa que amb els nous paràmetres edificatoris que aquí es proposen, l'edificació resultant -(Edificant un volum de planta baixa - semi soterrada per la Carretera de la Costa - més 5 plantes pis per la Carretera de la Costa i 4 plantes pis pel Carrer Vaporet) - esdevé totalment integrada en l'entorn, quedant fins i tot per sota de l'alçada dels edificis adjacents.

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

Per tant, amb aquest document esdevé garantit que l'edificació proposada s'ajusta a una tipologia adequada al paisatge natural i urbà, sense que en cap cas es formi una pantalla arquitectònica.

Veure els següents plànols per visualitzar l'entorn actual que envolta el solar objecte de la present modificació:

- 3.a. ESTUDI URBANÍSTIC: EDIFICABILITATS I ALÇADES
- 3.b. ESTUDI URBANÍSTIC: SECCIONS DE L'ENTORN

En un mateix sentit i, pel que fa a la qualitat arquitectònica de l'hotel de referència, es defineixen a continuació, els sistemes actius i passius de què gaudirà el nou edifici, i que s'establiran en el corresponent projecte d'obres que es presentarà previ a la obtenció de la llicència urbanística:

### SISTEMES PASSIUS

- Orientació
- Aïllament
- Captació solar
- Perfileria amb trencament de pont tèrmic
- Envidriament triple amb doble càmera amb argó i baixa emissivitat
- Il·luminació natural
- Distribució d'àrees de treball per aprofitament solar
- Ventilació creuada automàtica
- Recuperació estratificació

### SISTEMES ACTIUS

- Automatització i control
- Sostre refrescant
- Xemeneia solar
- Panell solar
- Plaques solars fotovoltaïques
- Bateria elèctrica per l'acumulació d'energia elèctrica
- Protecció solar exterior
- Servidors eficients
- Il·luminació Led
- Il·luminació Regulada segons aportació exterior
- Il·luminació sensors presència i moviment

Indicar finalment que el projecte hotelier objecte de la present modificació neix de la voluntat de crear un hotel energèticament autosuficient, amb el que es pretén demostrar que amb l'aplicació d'un seguit de mesures d'estalvi energètic, fonts renovables eficients i un sistema d'automatització que ho gestioni correctament es pot arribar al consum energètic pràcticament de balanç energètic zero.

- La modificació, per adequació a les exigències legals (arts. 36.3 i 118.3.c del DL 1/2010) i també en benefici dels interessos particulars, permet viabilitzar econòmicament i funcionalment la parcel·la objecte de la modificació respecte a un dels usos admesos pel POUM en aquest àmbit, l'ús hotelier, precisament quan es pretén que aquest ús sigui de la qualitat i continuïtat que el propi POUM estableix com a objectiu de l'ordenació urbanística que configura.

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

- Específicament, quant a la incidència de la present modificació respecte a la finca objecte de l'àmbit d'actuació, possibilitarà no només la viabilitat d'un projecte hotel·ler de qualitat, en la línia dels objectius del POUM, sinó també amb la seva situació fomentarà una indiscutible dinamització comercial i ciutadana de tot aquell sector. L'edifici projectat, sobre la base de les modificacions que es formulen en aquest document, pretén ser una construcció singular i de qualitat que, com a focus visible, fomentarà un nou aspecte i dinàmica del barri.

En aquest sentit, destacar que actualment la finca de referència sobre la que es pretén la implantació d'un hotel de categoria superior, és un solar sense edificar, i que genera una barrera física en la continuïtat de la zona. Amb el nou projecte hotel·ler es donarà vida a aquell tram del municipi, generant-se nous ritmes de vitalitat i afavorint les relacions entre els agents econòmics implicats en el desenvolupament comercial i empresarial de Salou i la ciutadania que podrà fer ús dels serveis que oferirà aquest nou hotel, derivats de l'ús hotel·ler de la edificació a projectar.

- Un altre dels beneficis d'interès general d'aquesta modificació serà el permetre viabilitzar un més àgil desenvolupament urbanístic de la finca, que en l'actualitat es troba paralytitzat de facto. Així doncs, aquesta modificació facilitarà l'execució immediata de les obres de construcció, amb el consegüent desenvolupament urbanístic de la finca.

- Evidentment, com a benefici ciutadà i general, trobem el fet de que l'obra que es portarà a terme de forma immediata una vegada aprovat el present document i la posterior activitat hotelera generaran llocs de feina, tant necessaris en l'actual situació econòmica d'aquest país.

- En tot cas, l'excés d'aprofitament que obtindrà el promotor de la present modificació es veurà compensat amb les càrregues i obligacions urbanístiques legalment establertes en benefici de d'interès públic.

### **Pel que fa al planejament.**

En el moment de redacció del POUM 2003, donat el constant increment del valor del sòl per a usos residencials, es va plantejar la delimitació d'un àmbit, Sector-03, amb ús predominant turístic hotel·ler i sense ús residencial. Aquella proposta es fonamentava en excloure de l'incontrolat mercat immobiliari un àmbit de sòl, bàsic pel futur desenvolupament del municipi pel que fa a la seva indústria, que és el turisme.

Si bé aquells sòls s'han preservat i avui estan en fase de desenvolupament urbanístic pel que fa a la gestió, la resta de sòls o solars del municipi aptes per esser edificats amb usos tant residencials com turístics hotel·lers, es van materialitzar en el període 2003-2007, amb l'únic ús possible, que permetia rendabilitzar-los, com a residencial, ja que donats els valors de repercussió del moment, residencial de l'ordre de 1.200-1.500€/m<sup>2</sup> contra els valors de repercussió per a ús hotel·ler de l'ordre de 300-400€/m<sup>2</sup>, feien materialment i econòmicament inviables l'adquisició de sòls per a la construcció de nous hotels. Tant és així, que fa 11 anys que no s'edifica cap hotel al Municipi de Salou.

Esdevinguda la crisi econòmica a finals del 2007 i principis del 2008, que ha comportat una paralytització total del mercat immobiliari, aquells sòls de valor desorbitat, s'han començat a adaptar, pel que fa als seus valors de repercussió, i per tant han passat a ser competitiu dins la indústria turística. Si a més es dóna la circumstància de que el turisme ha mantingut la seva demanda, i a més estan canviant els mercats emissors amb turistes amb altres tipus de demandes, sembla lògic que es vulgui donar resposta a la nova demanda sorgida. Així doncs, dins l'àmbit objecte de la present modificació, tot i iniciar-se la seva construcció per a ús residencial, i paralytitzades les obres l'any 2006, és lògic que avui es posi a disposició per a ús turístics hotel·ler degut a que cal adaptar el planejament a la realitat actual.

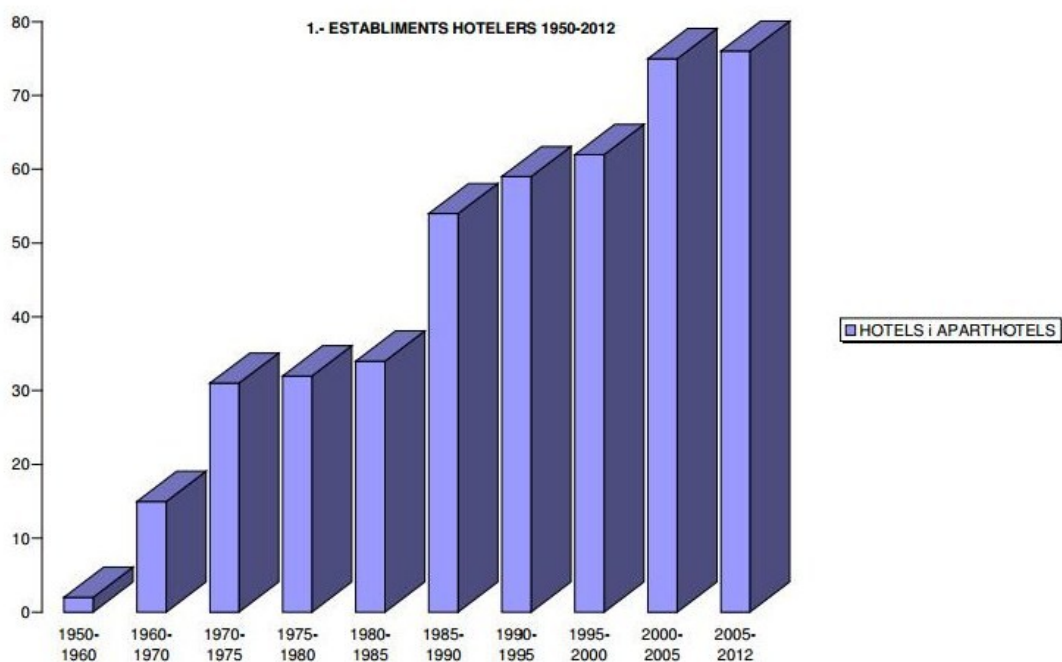


MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

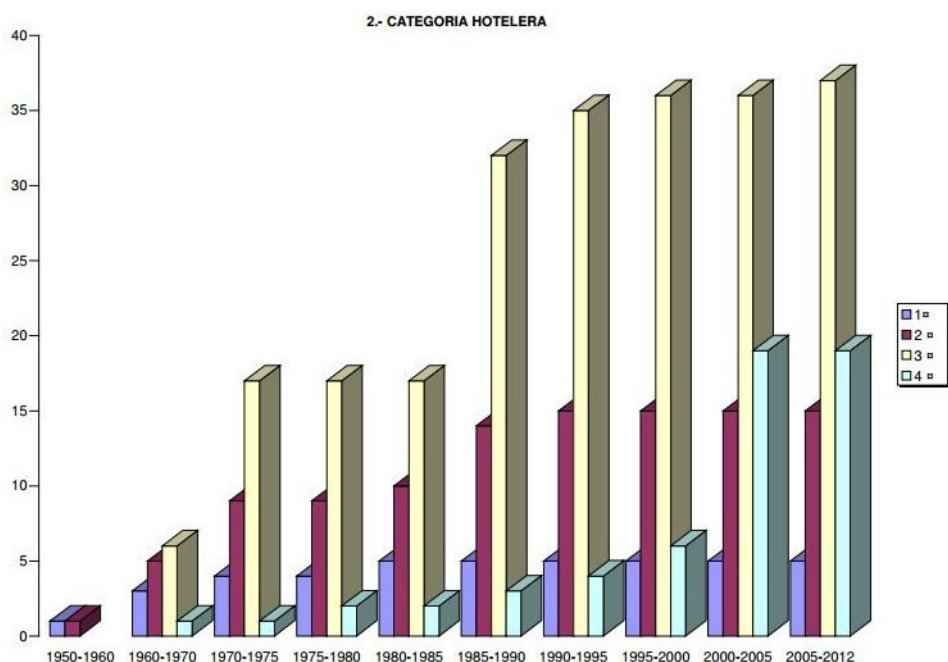
**Pel que fa a l'evolució turística – hotelera.**

Salou té de l'ordre dels 2,2 milions de visitants l'any, un parc d'allotjament turístic, Hotels, Hotels d'apartaments i Hostals de 76 establiments, dels que em ús hoteler exclusivament són 53 establiments, de categoria de 3\* i 4\* amb unes 15.000 habitacions que suposa unes 30.000-33.000 places hoteleres i respecte a les que es generen de l'ordre de 7,4 milions de pernотacions l'any.

Gràfic 01 - Establiments hotelers

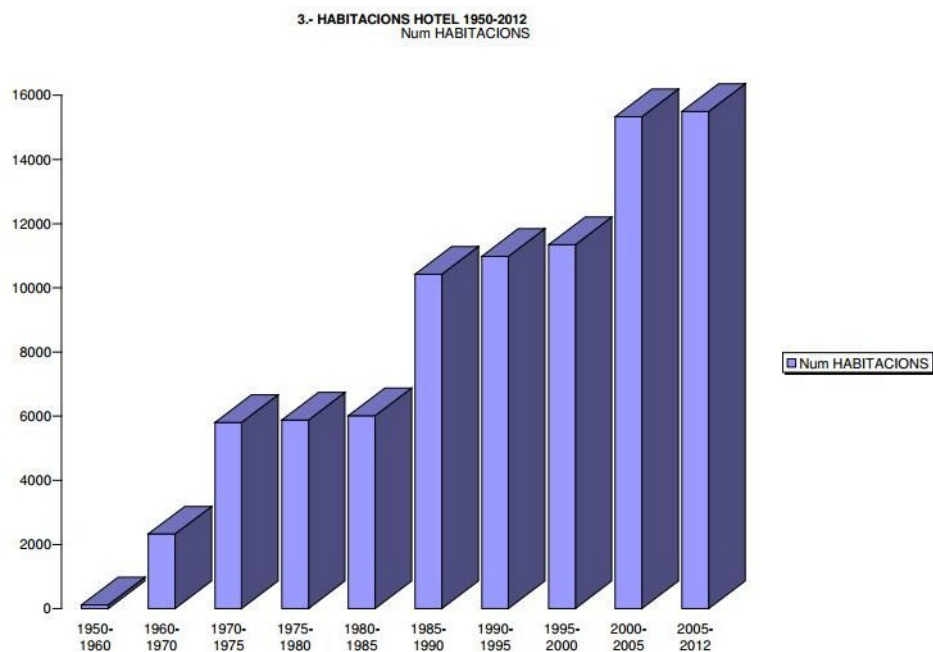


Gràfic 02 - Categoria hotelera

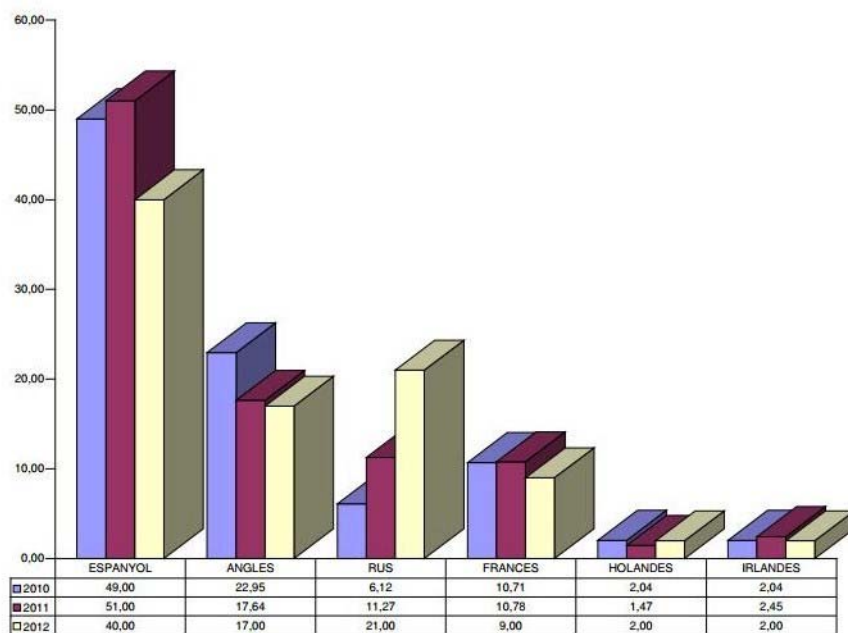


MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

Gràfic 03- Número d'habitacions



Pel que fa als mercats emissors, en relació a la ocupació hotelera, durant l'any 2012, el 40% correspon al mercat espanyol i el 60% al mercat estranger. D'aquest 60%, tot i que el Regne Unit ha estat sempre el principal mercat emissor, l'any 2012 va estar superat pel mercat Rus aportant el 21% d'ocupació.

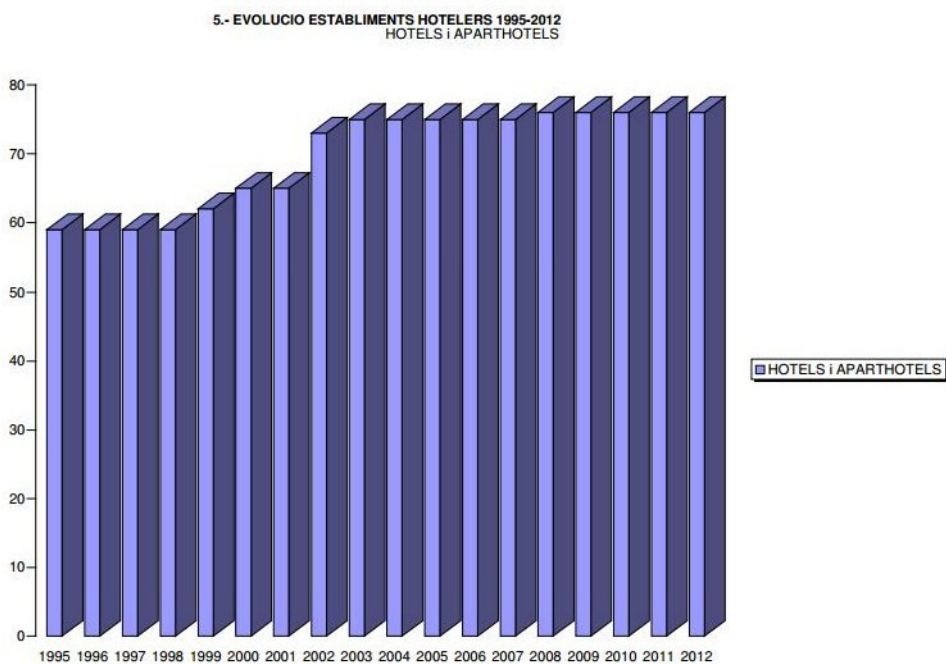


Gràfic 04- Evolució ocupació hotelera diferents mercats

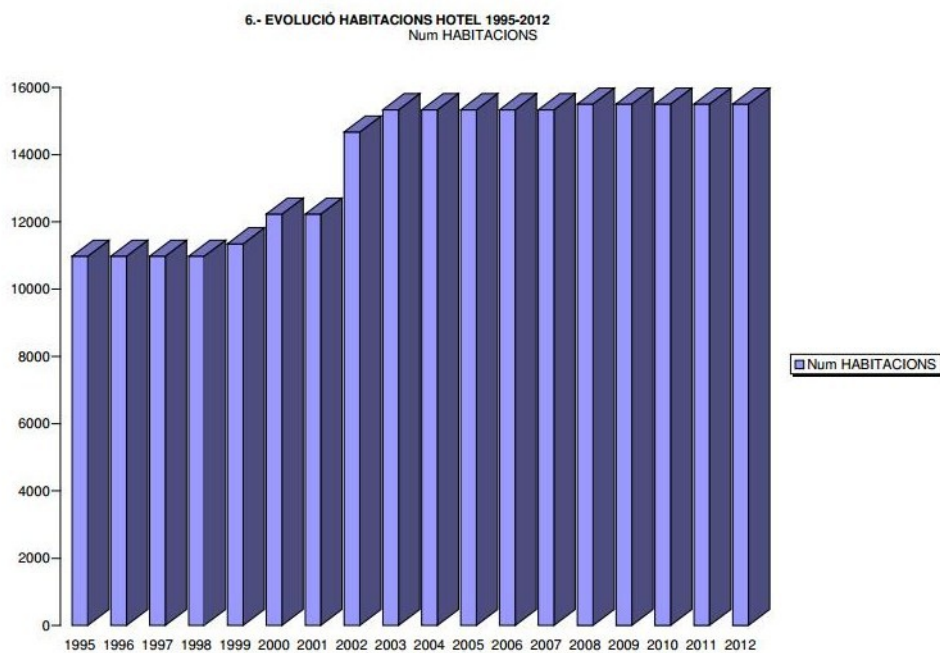
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

L'ocupació hotelera que ve des dels anys seixanta ha estat, tal i com s'observa en els gràfics adjunts, de caràcter cíclic en funció del moment econòmic i l'evolució general del turisme. Es van produir creixements hotelers entre els anys 1985-1990 (principalment l'any 1988) i entre els anys 1998-2003. L'any 2003 es van construir els dos últims hotels a Salou: l'Hotel Caribe Resort i l'Hotel California Palace.

Gràfic 05 - Evolució establiments hotelers



Gràfic 06- Evolució habitacions hoteleres



## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

Si ens centrem en els últims 10 anys, entre el 2003 i el 2013, es pot observar la manca de nous hotels; i per tant la ruptura dels procés cíclic desenal de generació d'establiments hotelers, provocada per la greu crisi econòmica del moment i no pas per la demanda. La demanda s'ha seguit mantenint i només s'ha vist alterada per la construcció, l'any 2008, per la construcció d'un nou hotel establiment tipus apart-hotel de 179 apartaments: l'apart-hotel Four Elements a la zona de Port Pirata al Cap de Salou.

Analtzades les dades anteriors ens trobem amb una situació d'estancament pel que fa a la creació de places hoteleres reals des de l'any 2003, per contra, la demanda turística segueix creixent amb la incorporació de nous mercats emissors, bàsicament de països de l'Est. Aquest fet comporta un canvi els principis dels mercats emissors, passant de ser-ho el Regne Unit, França o Holanda a predominar el turista de països de l'Est, concretament Rus.

Aquest canvi de mercat comporta necessàriament una renovació del mercat hotelier i un canvi en el model de futurs establiments que es puguin construir: hotels de més qualitat, amb més serveis i més adequats a la nova demanda d'aquest mercats de gran poder adquisitiu.

És evident que, després de més d'una dècada sense la implantació d'un nou hotel, és del tot necessari que l'administració, pel que fa als municipis turístics, potenciï les iniciatives d'implantació de nous hotels. Uns hotels que aportin valor afegit a la destinació amb resposta a les noves demandes del nou model de turistes de la zona.

### Pel que fa a la companyia que insta la present modificació.

La companyia que insta la modificació es **PROHOTELES SALOU S.A.U**, societat propietària del hotel veí Golden Donaire Beach així com de participacions en d'altres hotels d'un grup que actua sota la marca comercial **Golden Hotels** en el que les diverses societats del mateix comparteixen accionariat.

Sota la marca **Golden Hotels** hi trobem els hotels:

HOTEL GOLDEN DONAIRE BEACH \*\*\* C/ Vaporet nº de Vila-seca

HOTEL GOLDEN PORT SALOU \*\*\*\* Avda. Pompeu Fabra, 32 de Salou

APARTHOTEL GOLDEN AVENIDA SUITES \*\*\*\* Avda. Pompeu Fabra, 26 de Salou

HOTEL GOLDEN TAURUS PARK RESORT \*\*\*\* Pg. Marítim, 33 de Pineda de Mar

HOTEL GOLDEN BAHIA DE TOSSA \*\*\*\*\*S Avda. Puerto Rico, 27 de Tossa de Mar

El número d'habitacions que disposa en el conjunt dels hotels esmentats és de 1.759, el que suposa un total de unes 4.070 places hoteleres.

Ocupa un total de 540 treballadors, generant un volum de negoci al voltant de 26 M €

Pel que fa al tipus de client actualment es bàsicament estranger amb procedència del Regne Unit, Rússia, Holanda, França i Bèlgica, a més d'un percentatge de client nacional.

Les dades anteriors han estat facilitades per Golden Hotels.

### Pel que fa a la necessitat de la modificació.

Després de tot el que s'ha expressat anteriorment, on la demanda turística no tan sols s'ha mantingut sinó que a més ha crescut donada la incorporació de nous mercats emissors, es fa del tot necessari adaptar el planejament vigent, redactat l'any 2003, a les

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

noves realitats del municipi a l'efecte de donar continuïtat al model sobre el que es sustenta l'economia local de Salou: el turisme. Fet que comporta tramitar la present modificació que haurà de permetre la materialització en l'àmbit del nou hotel.

### **Pel que fa a la oportunitat.**

El fet que el mercat immobiliari, pel que fa als nous usos residencials, hagi entrat en una profunda crisi, ha comportat que els valors d'aquests sòls s'hagin equiparat als valors de repercussió per a usos hotelers. Aquest fet, pel municipi de Salou, representa una gran oportunitat per a renovar el parc hotelier del municipi el qual ha estat inoperant durant els últims deu anys. Cal per tant aprofitar l'oportunitat que comporta la bona salut dins el context actual, del sector hotelier, per materialitzar nous establiments que ajudin a donar respostes a les demandes del moment dins aquest sector i naturalment per fer-ho possible ca adequar el planejament vigent a aquestes noves circumstàncies.

### **Pel que fa a la conveniència.**

El planejament actual no permet el desenvolupament d'un nou hotel en l'àmbit, per tant, tot el que s'ha expressat i essent Salou un municipi turístic, sembla del tot convenient modificar i adaptar l'àmbit a les noves demandes i realitats sempre i quan representin un bé al desenvolupament urbanístic del municipi i un benefici pels interessos municipals.

Amb l'anterior es deixa clar l'interès públic, no tan sols del municipi de Salou, de potenciar la construcció de nous hotels. A més a més, en els últims mesos, el propi Govern de la Generalitat, ha presentat projectes que demostren sobradament l'interès públic en activar i dinamitzar la indústria turística i consegüentment amb la nova construcció d'hotels que puguin fer realitat aquest interès.

Pel que fa a l'àmbit privat també és evident la voluntat de la propietat de poder portar a terme aquest nou hotel, a ubicar en l'àmbit objecte de la present modificació. Aquesta voluntat cal apreciar-la, dins el marc de la conjuntura econòmica actual on existeix gran retracció pel que fa a la inversió.

Amb les dades exposades s'entén la necessitat de la iniciativa de la proposta de modificació del POUM, la qual respon a la vegada a la oportunitat i conveniència de poder consolidar una nova instal·lació turística, tot millorant el nivell de qualitat avui existent en la mateixa i donant satisfacció a les demandes i necessitats del moment.

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

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR  
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

**5. INICIATIVA DE LA PROPOSTA I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.**

La iniciativa de la Modificació puntual del POUM de Salou ha estat promoguda per la propietat de la societat mercantil PROHOTELES SALOU S.A.U, titular registral de la única finca objecte de l'àmbit d'actuació d'aquesta Modificació Puntual. Tot i que la iniciativa ha estat privada, una vegada la modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal ha estat aprovada inicialment pel ple de l'Ajuntament, aquest ha assumit la iniciativa pública per formular-la.

D'acord amb allò exigint per l'article 99.1 DL 1/2010, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, s'indica expressament que dita societat és l'única propietària del sòl directament afectat per la modificació de planejament que aquí es formula, títol que ostenta des de fa més de 5 anys.

En aquest sentit l'estructura de la propietat està conformat per la finca registral 65.703 inscrita en el Registre de la Propietat de Vila-Seca i Salou en data 14 de març de 2008, resultant de l'agrupació de les finques registrals 7.206, 7.208 i 20.432, propietat totes elles de la mercantil PROHOTELES SALOU S.A.U.

S'adjunta a aquest projecte l'escriptura pública d'agrupació de les esmentades finques de data 12 de febrer de 2008, inscrita en el Registre de la Propietat de Salou, així com nota simple registral de la finca 65.703 resultant de l'agrupació abans esmentada, acreditativa de la seva situació registral i titularitat.

L'esmentada finca registral està constituïda per les tres parcel·les cadastrals següents:

- Parcel·la cadastral núm. 7078210CF4477G0001AJ
- Parcel·la cadastral núm. 7078203CF4477H0001ZE
- Parcel·la cadastral núm. 7078204CF4477H0001UE

A efectes informatius s'acompanyen els certificats descriptius i gràfics emesos per la Direcció General del Cadastre d'aquestes tres parcel·les cadastrals.

Cal indicar, únicament a efectes informatius, que mitjançant escriptura pública de segregació i cessió gratuïta atorgada en data 18 de desembre de 2007 davant el Notari de Salou, Pedro Soler Dorda, de la finca registral 7.208, amb caràcter previ a la seva agrupació, es va segregar i cedir a l'Ajuntament de Salou, una porció de terreny de 188,74m2 destinada a vial, i més concretament a l'ampliació del carrer Vaporet. Aquesta porció de terreny no s'inclou dins l'àmbit de la present Modificació. S'adjunta també la segregació i cessió unilateral gratuïta.



**PEDRO SOLER DORDA**  
**NOTARIO**

C/. Francolí, 12 Ed. Propamar  
Tel. 977 38 03 50 - Fax 977 38 02 99  
43840 SALOU

SEGREGACIÓ I CESSIÓ UNILATERAL GRATUÏTA

NÚMERO DOS MIL NOU-CENTS TRENTA-QUATRE

A SALOU, divuit de desembre de de dos mil set.

Davant meu, PEDRO SOLER DORDA, Notari de  
l'Il·lustre Col·legi de Catalunya, amb residència a  
Salou, -----

-----COMPAREIX: -----

El senyor ENRIC ARAGONÈS POCH, major d'edat,  
solter, veí de 08397-Pineda de Mar, carrer Sant  
Jaume, sense número, amb D.N.I. número 77.605.269-  
A. -----

Intervé en nom i representació, com administra-  
dor únic de la companyia mercantil "PROHOTELES SA-  
LOU, S.A.U", domiciliada en 08397-Pineda de Mar,  
carrer Marconi, número 16, constituïda, per temps  
indefinit, en escriptura autoritzada pel Notari de  
Malgrat de Mar, Sr Julián Simó Grau, el 29 de juli-  
ol de 1.967, número 1.407 de protocol, adaptats els  
seus estatuts a la legislació vigent mitjançant es-  
criptura autoritzada pel Notari de Pineda de Mar,

Sr. Esteban Cuyás Henche, el dia 26 de maig de 1.992, número 509 de protocol, modificat el seu règim d'administració, augmentat el seu capital, modificats els seus estatuts, traslladat el seu domicili social al actual mitjançant escriptura autoritzada pel Notario Sr. José Alicarte Domingo, en Barcelona, el 9 de juny de 1.994, número 2.369 de protocol. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tom 6647, foli 31, fulla B-47.270, inscripció 6ª. Amb N.I.F. A-08225179. -----

El Sr. Aragonés va ser nomenat administrador únic pel termini de cinc anys en escriptura autoritzada pel Notari de Pineda de Mar, Sra. Blanca Valenzuela Fernández, el dia 14 de juliol de 2.004, número 866 de protocol, que va causar la inscripció 14ª en el Registro Mercantil. -----

Conec al compareixent i segons actua té, a judici meu, la capacitat civil i legitimació legal necessàries per tal d'atorgar aquesta escriptura de segregació i cessió gratuïta, i -----

-----DIU: -----

PRIMER.- Que interessa a aquest atorgament la següent finca: -----

URBANA.- Porció de terreny sita en terme de Sa-





lou, abans Vila-seca, partida Racó o Torrealta. Té una superfície de mil vuit-cents trenta-sis metres i seixanta decímetres quadrats. Erm i pins. Afron- ta: nord, amb camí del Racó, avui carrer Vaporet; est, Jaime Oriol de Barberá; sud, camí; i oest, ca- mí veïnal o carretera de Tarragona al Cap de Salou. Conté en el seu interior un enclavament constituït per la finca registral número 7206. -----

Registre. Vila-seca i Salou, al tom 688, llibre 138, foli 249, finca 7.208. -----

Títol. La companyia mercantil "Prohoteles Salou S.A.U." va adquirir la finca descrita per compra a la senyora Carmen de Miguel Vida en escriptura au- toritzada pel Notari que va ser de Tarragona Sr. José-Maria Puig Salellas el dia 27 de setembre de 1.969, número 2.114 de protocol. -----

CÀRREGUES.- Hi ha una hipoteca a favor del Ban- co Santander Central Hispano, S.A. en garantia d'un préstec de 521.917'81 euros, constituïda davant el

Notari de Mataró Sr. Pablo Martínez Olivera el dia  
25 d'abril de 2.007, número 1.001 de protocol. ----

Lliure de lloguers. -----

Referència cadastral 7078203CF4477H

SEGON.- Segregació. De la finca descrita en el  
número anterior la companyia mercantil "Prohoteles  
Salou, S.A.U." segrega una porció per tal de cedir-  
la a l'Ajuntament de Salou per a l'ampliació del  
carrer Vaporet. -----

La porció que es segrega té la següent descrip-  
ció: -----

URBANA.- Porció de terreny sita en terme de Sa-  
lou, abans Vila-seca, partida Racó o Torrealta. Té  
una superfície de cent vuitanta-vuit metres i se-  
tanta-quatre decímetres quadrats. Afronta: nord,  
carrer Vaporet; est, Jaime Oriol de Barberá; sud,  
resta de finca matriu; i oest, camí veïnal o carre-  
tera de Tarragona al Cap de Salou. -----

Val: 600 euros. -----

TERCER.- Després de la segregació efectuada la  
resta de finca matriu té la següent descripció: ---

URBANA.- Porció de terreny sita en terme de Sa-  
lou, abans Vila-seca, partida Racó o Torrealta. Té  
una superfície de mil sis-cents quaranta-set metres



i vuitanta-sis decímetres quadrats. Erm i pins. Afronta: nord, amb porció segregada per a l'ampliació del carrer Vaporet; est, Jaime Oriol de Barberá; sud, camí; i oest, camí veïnal o carretera de Tarragona al Cap de Salou. Conté en el seu interior un enclavament constituït per la finca registral número 7206. -----

QUART.- Que per al desenvolupament de la zona es fa necessària la cessió de la part segregada descrita en el número SEGON precedent amb la finalitat de destinar-la a ampliació del carrer Vaporet. -----

CINQUÈ.- I tot això exposat, el compareixent, com actua -----

-----ATORGA: -----

PRIMER.- Que el Sr. Aragonés, en la representació que ostenta, cedeix gratuïtament a l'Ajuntament de Salou la peça de terra segregada en el número SEGON de l'Exposició d'aquesta escriptura a fi de

que sigui destinada a ampliació del carrer Vaporet.

SEGON.- Totes les despeses d'aquesta escriptura seran a compte de la part que cedeix. -----

Aquesta transmissió queda exempta de l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Béns de Naturalesa Urbana, antic arbitri municipal de plus valua, en virtut d'allò previst en l'article 107 a) i 106 2.a. de la Llei Reguladora d'Hisendes Locals. ----

Informats del dret que tenen a llegir per ells mateixos aquesta escriptura, per la seva elecció la llegeixo jo, el Notari, i assabentats del seu contingut es ratifiquen i signen en senyal de conformitat. -----

He fet les reserves i advertiments legals, en especial i a efectes fiscals adverteixo de les obligacions i responsabilitats tributàries que incumbeixen a les parts en el seu aspecte material, formal i sancionador i de les responsabilitats que per inexactituds declarades en la present podrien incòrrer. -----

Queda estesa aquesta escriptura en tres fulls de paper exclusiu per a documents notariais, sèrie 8E, números 3491496 i els dos següents. -----

Del contingut d'aquest instrument i de conèixer



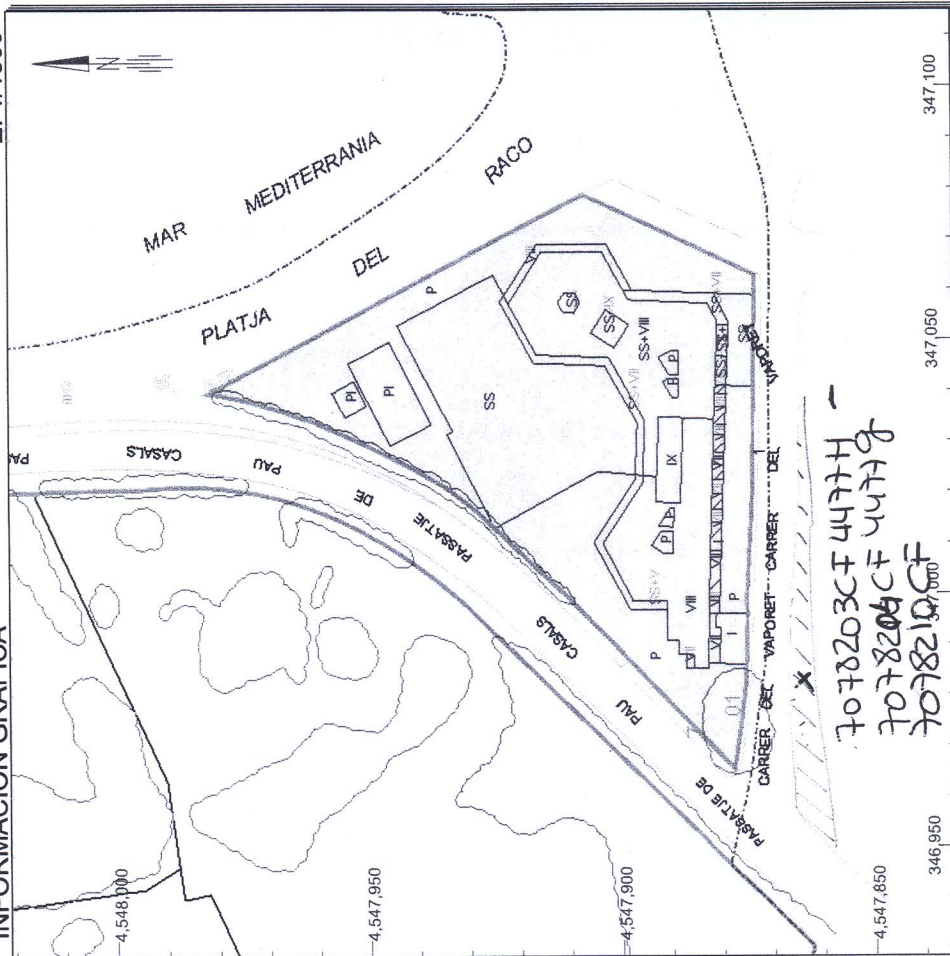
al compareixent, jo, el Notari, en dono fe.

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de VILA-SECA Provincia de TARRAGONA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



7078203CF 4477H -  
7078204CF 4477G  
7078210CF

Solicitante: NOTARIA 20 DE SALOU [Tarragona]

Finalidad: COMPRAVENTA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
7079201CF4477G0001J

## DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO	
CL VAPORET-PINEDA 1	
VILA-SECA [TARRAGONA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	Ocio y Hostelería
AÑO CONSTRUCCIÓN	1967
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]	14.260
VALOR SUELO [€]	2.937.838,87
VALOR CONSTRUCCIÓN [€]	4.013.619,62
VALOR CATASTRAL [€]	6.951.458,49
AÑO VALOR	2007

## DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	
PROHOTELES SALOU SA	NIF A08225179
DOMICILIO FISCAL	
CL MARCONI	SN 16
PINEDA DE MAR 08397-BARCELONA	
DERECHO	
100,00% de Propiedad	

## DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
CL VAPORET-PINEDA 1	
VILA-SECA [TARRAGONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]	14.260
SUPERFICIE SUELO [m <sup>2</sup> ]	5.562
TIPO DE FINCA	Parcela con un unico inmueble

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

347,100 Coordenadas UTM, en metros.  
----- Limite de Manzana  
----- Limite de Parcela  
----- Limite de Construcciones  
----- Mobiliario y aceras  
----- Limite zona verde  
----- Hidrografia

Martes, 18 de Diciembre de 2007  
Este certificado puede ser verificado en:  
<http://ovc.catastro.meh.es>

Código Certificación: 7cb5 d549 83e0 1906



NO EXISTEN COLINDANTES



MINISTERIO  
DE ECONOMÍA  
Y HACIENDA

SECRETARÍA  
DE ESTADO  
DE HACIENDA  
Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN  
GENERAL  
DEL CATÁSTRO



**ANEXO**  
**RELACIÓN DE ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**7079201CF4477G0001J**

HOJA 1/1

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie. m <sup>2</sup>
HOTELERO	1	SM	01	2.240
HOTELERO	1	00	01	1.595
HOTELERO	1	01	01	1.447
HOTELERO	1	02	01	1.447
HOTELERO	1	03	01	1.447
HOTELERO	1	04	01	1.447
HOTELERO	1	05	01	1.447
HOTELERO	1	06	01	1.447
HOTELERO	1	07	01	1.447
ALMACEN	1	08	01	112
DEPORTIVO	2	00	01	184

Martes , 18 de Diciembre de 2007

Este certificado puede ser verificado en:

<http://ovc.catastro.meh.es>

Código Certificación: 7cb5 d549 83e0 1906



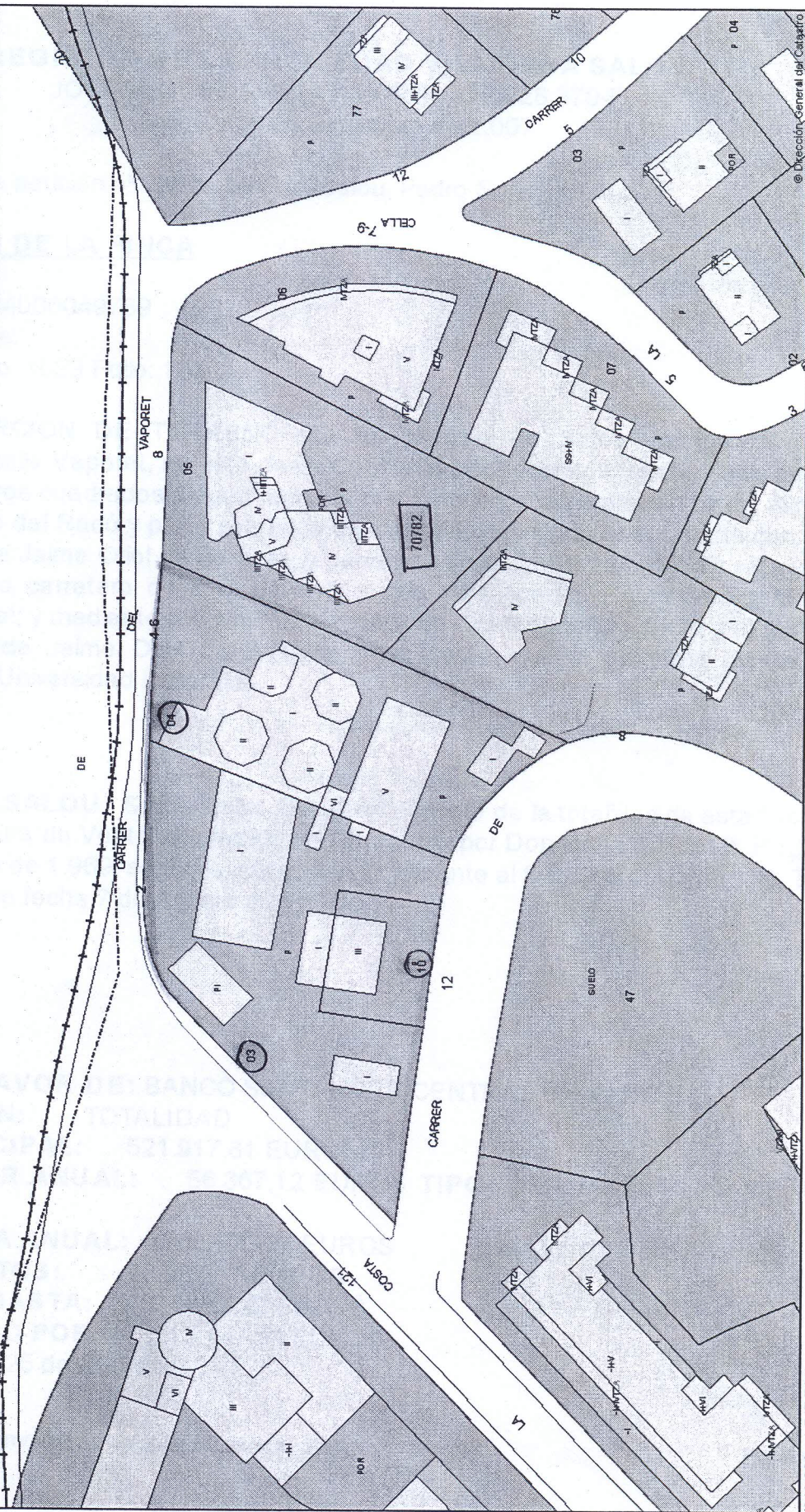


**Oficina Virtual del Catastro**  
**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**

Provincia de TARRAGONA  
 Municipio de SALOU  
 Proyección: U.T.M. Huso: 31  
 ESCALA 1:1,000



(346,868 ; 4,547,891) (347,108 ; 4,547,891)



(346,868 ; 4,547,761) © Dirección General del Catastro (347,108 ; 4,547,761)

Coordenadas del centro: X = 346,988 Y = 4,547,826

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 18/12/07



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD VILA-SECA SALOU**  
**JOSÉ MIGUEL SANZA AMURRIO 16.228.370-F**  
Salou a 18 de Diciembre de 2.007

Contestación a la petición nº del Notario de Salou, Pedro Soler Dorda.

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA**

Finca: 1/ 7208

Nº de idufir 43024000049789

Datos Registrales:

Tomó: 2310 Libro: 1029 Folio: 136

**RUSTICA:** PORCION DE TERRENO sita en término de Salou, partida "Racó" o "Torrealta", hoy calle Vaporet, número dos.= Cabida: mil ochocientos treinta y seis metros, sesenta decímetros cuadrados, según reciente medición.= Yermo y pinos.= Linda: al norte, parte con camino del Racó y parte con finca de Carmen de Miguel; al Sur, parte con resto de finca matriz de Jaime Oriol de Barberá, y parte con finca de Carmen de Miguel; al Este, parte con camino carretero de 3 m de ancho, que será común a esta finca y otra de Carmen de Miguel, y mediante tal camino, con finca de dicha señora, y parte con resto de finca propiedad de Jaime Oriol de Barberá; y al Oeste, con la carretera de Salou a Tarragona por la Universidad Laboral.=

**TITULARES**

**PROHOTELES SALOU SAU**, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Venta otorgada/o en Tarragona, por Don/Doña JOSE M<sup>a</sup> PUIG, el 27 de Septiembre de 1.969, según la inscripción 2<sup>a</sup>, obrante al folio 249 del Libro 138, Tomo 688 del Archivo, de fecha 7 de Agosto de 1.970.

**CARGAS**

- HIPOTECA:

**HIPOTECA A FAVOR DE:** BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO SA

**PARTICIPACION:** TOTALIDAD

**CAPITAL PRINCIPAL:** 521.917,81 EUROS

**INTER.ORDINAR.ANUAL:** 56.367,12 EUROS **TIPO:** 4,8% **MAX:** 10,8% **MESES:** 12

**INTER.DEMORA ANUAL:** 156.575,34 EUROS **MAX:** 10% **MESES:** 36

**COSTAS / GASTOS:** 78.287,67 EUROS

**VALOR DE SUBASTA:** 2.083.522 EUROS

**RESPONDIENDO POR:** 813.147,94 EUROS

**VENCIMIENTO:** 25 de Abril de 2.010

**HIPOTECANTE:** PROHOTELES SALOU SAU

**AUTORIZANTE:** DON PABLO MARTINEZ OLIVERA, MATARO

**NºPROTOCOLO:** 1.001 **DE FECHA:** 25/04/07

**INSCRIPCION:** 3ª **TOMO:** 2.310 **LIBRO:** 1.029 **FOLIO:** 136 **FECHA:** 22/06/07

- **AFECCIÓN:** AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 22/06/2007.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 3.

**Documentos presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota.**

NO hay documentos pendientes de despacho

**Informaciones pendientes.**

No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

**Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores.**

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

-----  
HONORARIOS: 9,02 €

Número de Arancel: 4.1F (IVA No Incluido)

-----  
ADVERTENCIA:

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

**6. ACTUACIÓ DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA DE DOTACIÓ. MARC JURÍDIC I URBANÍSTIC VIGENT I D'APLICACIÓ.**

L'àmbit objecte de la present Modificació puntual ve conformat pel solar delimitat per la Carretera de la Costa, carrer Vaporet i carrer Ermitanet de Salou que es troba classificat pel vigent POUM de Salou com a sòl urbà consolidat.

Així les coses, donat que amb aquesta modificació el que es pretén és atorgar un major aprofitament per consolidar en la finca de referència, i que ens trobem davant d'una finca classificada com a sòl urbà amb la condició de consolidat, es proposa que la modificació tingui per objecte l'establiment d'una actuació de transformació urbanística de dotació.

Aquesta nova figura urbanística es defineix legalment com a uns àmbits d'actuació que no comporten la reordenació general d'un àmbit, però als que se'ls hi atorga un major aprofitament per consolidar –(transformació usos existents, augment d'edificabilitat o de la densitat-) i que en contraprestació, suposen majors reserves per a sistemes i la cessió del sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Dit instrument de gestió urbanístic va ser previst originàriament per la legislació urbanística estatal, en concret pel Real Decreto Legislativo 2/2008, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de sòl, en concret en l'article 14.1 b), segons el qual:

*"A los efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:*

*b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste."*

L'article 16 del mateix Real Decreto Legislativo 2/2008, regula els deures legals que comporten les actuacions de dotació, en concret, els següents:

1. *Las actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza y alcance, los siguientes deberes legales:*

a. *Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.*

*En las actuaciones de dotación, la entrega del suelo podrá ser sustituida por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.*

b. *Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.*

*En las actuaciones de dotación, este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación.*

*Con carácter general, el porcentaje a que se refieren los párrafos anteriores no podrá ser inferior al 5 % ni superior al 15 %.*

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR  
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

*La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 % en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.*

*La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b del apartado primero del artículo 10.*

*c. Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.*

*Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.*

*d. Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.*

*e. Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.*

*f. Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.*

*2. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes del apartado anterior. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.*

*3. Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho.*

En qualsevol cas, la legislació estatal deixa en la legislació sobre ordenació territorial i urbanística de les comunitats autònomes, les formes de compliment dels deures corresponents, així com la seva regulació i concreció, tal i com disposa la Disposició Transitòria Segona:

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

*“Los deberes previstos en esta Ley para las actuaciones de dotación serán de aplicación, en la forma prevista en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, a los cambios de la ordenación que prevean el incremento de edificabilidad o de densidad o el cambio de usos cuyo procedimiento de aprobación se inicie a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. Si, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la misma, dicha legislación no tiene establecidas las reglas precisas para su aplicación, desde dicho momento y hasta su adaptación a esta Ley serán aplicables las siguientes:*

*a. El instrumento de ordenación delimitará el ámbito de la actuación, ya sea continuo o discontinuo, en que se incluyen los incrementos de edificabilidad o densidad o los cambios de uso y las nuevas dotaciones a ellos correspondientes y calculará el valor total de las cargas imputables a la actuación que corresponde a cada nuevo metro cuadrado de techo o a cada nueva vivienda, según corresponda.*

*b. Los propietarios podrán cumplir los deberes que consistan en la entrega de suelo, cuando no dispongan del necesario para ello, pagando su equivalente en dinero.*

*c. Los deberes se cumplirán en el momento del otorgamiento de la licencia o el acto administrativo de intervención que se requiera para la materialización de la mayor edificabilidad o densidad o el inicio del uso atribuido por la nueva ordenación”.*

La legislació autonòmica catalana ha previst dites actuacions de dotació a la Disposició Addicional Segona, apartats 3 i 4, del D.L. 1/2010, en la seva versió donada per la Llei 3/2012 de 22 de febrer que estableixen el següent:

*“3. A l'efecte de l'aplicació del Text Refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 8 de juny, són actuacions de transformació urbanística de dotació aquelles actuacions aïllades previstes en modificacions de planejaments, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dona lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments prevista a l'article 100.4”.*

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

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

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

*a. En el cas de les àrees residencials estratègiques, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al percentatge que estableixi el pla director, que pot ésser de fins al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.*

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR  
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

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

*c. En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic."*

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

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

Així mateix l'article 100 del sostre edificable, en el seu apartat 4) estableix que:

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

*a. Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.*

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

*c. En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi."*

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

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

En aquest sentit l'article 100.1 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix que:

*"Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta **un increment de sostre edificable**, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, **en el cas de sòl urbà**, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures*

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR  
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

*públics de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial i de 5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.(...)"*

La present Modificació comporta com ha quedat justificat en els apartats precedents d'aquesta Memòria, un increment de sostre edificable en sòl urbà destinat únicament a ús hoteler, ús admès en la finca sobre la que opera aquesta Modificació puntual, qualificada pel POUM de Salou d'edificació aïllada (subzona 11h), per tant, correspon preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures de 10m<sup>2</sup> per cada 100m<sup>2</sup> de sostre hoteler, que equival al doble del que estableix l'article 100.1 del Decret Legislatiu 1/2010.

Aquest augment es déu a les recomenacions de la CTUT, les quals fan referència a els cessions tot dient:

*"Així mateix, les reserves aportades per a la proposta son compliment estricte dels requeriments establerts per la legislació urbanística. Es per això que vista la singularitat i la rellevància de la proposta i en la línia de justificar d'interès públic, la modificació es valoraria positivament que aquests estiguessin vinculades a una aportació del mateix caira, en la qual el percentatge de terrenys destinat a cessions fos superior al estrictament establert per la legislació urbanística i on el propi document fixes els sòls que passen a formar part del sistema d'espais lliures públics, quedant aquets vinculats a actuacions i estratègies que aportin qualitat i millora e els elements urbans més fràgils i preuats. "*

Pel que fa a la vinculació de finques concretes, s'ha de manifestar que aquesta aportació es vincularia a les d'adquisició en part, d'una finca afectada pel camí de Ronda: finca Graip SA, en tràmit d'expropiació, per un import aproximat de 1.582.859,78€.

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

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

**c) Substitució del compliment del deure de cessió pel llur equivalent dinerari.**

Donat que l'ordenació urbanística que resulta de dita actuació de transformació urbanística de dotació que conté la present Modificació Puntual dóna lloc a una parcel·la única i indivisible, i és impossible materialitzar les majors cessions que es deriven de la operació urbanística, de conformitat amb el que preveuen els articles 43.3 i 100.4.c del Decret Legislatiu 1/2010, el compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació i el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 100.4 es poden substituir per llur equivalent dinerari.

A aquests efectes, l'import que caldrà satisfer en concepte d'equivalència econòmica per substitució de les superfícies i sostre de cessió derivades d'aquesta Modificació puntual, ascendeix a la quantitat de **418.049,86€** segons resultat detallat i justificat en l'informe de valoració redactat per l'economista agustí Jover Armengol que s'annexa en l'apartat d'avaluació econòmica i financera integrant de la present modificació puntual del POUM de Salou.

**7. GESTIÓ**

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

En aquest sentit i, atès que la present modificació opera sobre una única finca de titularitat privada, on s'implantarà el projecte hotel·ler i, que les cessions generades per dita actuació vindran substituïdes pel seu equivalent econòmic, es considera innecessari delimitar un polígon d'actuació per tal de dur a terme la gestió urbanística aïllada i en conseqüència, regular la corresponent fitxa normativa.



## **8. CONTINGUT DE LA PRESENT MODIFICACIÓ.**

Tal i com estableix l'article 118.1 del Decret 305/2006, les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

- "a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.*
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.*
- c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.*
- d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 100 de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, en cas de concurrència de diversos usos, és d'aplicació el que estableix l'article 81.4 d'aquest Reglament i, en els casos de reordenació general d'un àmbit de sòl urbà previstos en l'article 100.4 de la Llei d'urbanisme, tant si comporten com si no increment d'edificabilitat, són d'aplicació les reserves que estableix l'esmentat article 100.4.*

Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

I en el supòsit en que la modificació de l'instrument de planejament urbanístic general comporti un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, de conformitat amb el que disposa l'article 99.1 del decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, ha d'incloure en la documentació, les especificitats següents:

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

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

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

La present Modificació puntual, d'acord amb la legislació urbanística vigent i d'aplicació, s'integra per la documentació adequada a la seva finalitat, contingut i abast.

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

Així les coses, conté la justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen i la identificació i descripció de les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació; la identitat dels propietaris de les finques afectades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys; l'agenda de l'actuació urbanística a desenvolupar i una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació.

Per altra banda, és important assenyalar que les determinacions de la present modificació no tenen cap repercussió ambiental ni suposen afecció sobre la mobilitat generada. Per tot això, no resultaria precís incorporar els corresponents annexos i informes complementaris previstos a l'art. 59 del DL 1/2010, sense perjudici de que s'annexa un breu informe ambiental proporcionat a l'escassa rellevància ambiental de la present modificació, així com també un breu informe sobre la incidència sobre la mobilitat.

De la mateixa manera, la present modificació tampoc suposa cap alteració que afecti les necessitats referents a la reserva d'habitatge social del municipi, per la qual cosa aquest document tampoc incorpora cap annex sobre aquest aspecte.

**9. Informació pública de la Modificació Puntual**

Tot i que de conformitat amb l'article 101 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana només és preceptiu en el cas de la formulació d'un pla d'ordenació urbanística municipal o la seva revisió, essent potestativa en el cas de modificació del POUM, s'indiquen les actuacions que al llarg del procés de tramitació de la Modificació del POUM de Salou es portaran a terme per a garantir l'efectivitat dels drets reconeguts pels articles 8 i 59.3 del DL 1/2010 és el següent:

1. Presentació de la proposta de Modificació del POUM als grups polítics municipals a la sessió de la Comissió Informativa d'Urbanisme, per a la seva posterior aprovació inicial per part de Ple de l'Ajuntament.
2. Publicació de l'acord d'aprovació inicial de la Modificació del POUM efectuat pel Ple de l'Ajuntament als diaris oficials pertinents, als mitjans de comunicació locals, al taulell d'anuncis i a la pàgina web de l'Ajuntament.
3. Un cop publicat l'acord d'aprovació inicial als diaris oficials, s'obrirà un període d'informació pública d'un mes a comptar des de l'endemà de la data de publicació, període en què els interessats podran efectuar, si s'escau, les seves al·legacions.
4. Presentació de la proposta de Modificació del POUM als grups polítics municipals a la sessió de la Comissió Informativa d'Urbanisme, per a la seva posterior aprovació provisional per part de Ple de l'Ajuntament.

#### **10. INFORME AMBIENTAL I JUSTIFICACIÓ DEL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE**

De conformitat amb el que disposa l'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, les modificacions de plans urbanístics han d'incorporar l'informe ambiental corresponent si s'han de sotmetre a avaluació ambiental o si tenen alguna repercussió ambiental.

Atès el que estableix l'article 7 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, i atès l'objecte de la present modificació puntual, es pot concloure que la modificació que aquí es proposa no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental ja que es limita a un reajustament dels paràmetres urbanístics d'un solar classificat de sòl urbà consolidat, quin règim urbanístic no s'altera.

Per tant, en aquest apartat de la Modificació Puntual es constata que no requereix l'informe ambiental, tota vegada i com s'acreditarà, les previsions i determinacions del document de la Modificació Puntual no comporten cap repercussió ambiental en la vigent ordenació del territori establerta pel vigent POUM de Salou.

En termes general, cal dir que, d'acord amb l'anàlisi dels usos admesos i les característiques de l'entorn, la parcel·la en que incideix la modificació és idònia per a la implantació de l'increment d'aprofitament de l'ús hotel·ler, admès per la clau 11h que qualifica actualment la finca.

L'ordenació proposada resulta totalment coherent amb els edificis i la trama urbana de l'entorn, tal i com es pot apreciar als plànols d'alçades i seccions, sense perjudici de les especificitats constructives i funcionals que es preveuen en atenció a l'ús hotel·ler de qualitat que es planteja.

En consideració amb l'anterior, i atès que la finca en què incideix la modificació és una finca entroncada en un barri consolidat per l'edificació, l'ordenació proposada no es contradia amb la utilització racional del territori i del medi ambient, i no comporta cap alteració en el model de desenvolupament urbanístic sostenible que preveu el propi POUM de Salou, d'acord amb els principis que recull l'article 3 del Decret Legislatiu 1/2010 i que han d'imperar tota actuació urbanística de transformació i ús del territori.

En aquest sentit, en el preàmbul del Decret Legislatiu 1/2010 s'estableix que un dels objectius a aconseguir és «*impregnar les polítiques de l'exigència de conjugar les necessitats de creixement amb els imperatius del desenvolupament sostenible*», sens perjudici de donar compliment a l'objectiu d'una ordenació racional del territori amb corresponsabilització dels diferents agents i l'agilització de procediments, amb la voluntat de conduir de forma equilibrada la dinàmica urbanística que els mecanismes de mercat sovint distorsionen.

L'article 3 del Decret Legislatiu 1/2010 defineix com a desenvolupament sostenible:

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

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

*3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.*

Aquesta definició comporta que, en tot desenvolupament urbanístic sobre el territori, es respecti el necessari creixement i desenvolupament urbanístic, amb l'ús racional del territori, la preservació dels recursos naturals i els valors dignes de protecció.

L'objectiu intrínsec de l'esmentat precepte en el municipi de Salou, ja apareix recollit en el propi POUM de Salou aprovat definitivament l'any 2003 i vigent actualment, el qual estableix una ordenació plenament respectuosa amb l'esmentat principi de desenvolupament sostenible.

El document que ens ocupa, de modificació puntual del POUM de Salou proposa sobre un solar classificat de sòl urbà consolidat, en el que s'admet l'ús residencial i l'ús hoteler, incrementar l'edificabilitat per tal de possibilitar la implantació d'un hotel de qualitat, de manera que es revitalitzi la oferta turística i hotelera del municipi, estancada durant aquesta darrera dècada, a causa de la crisi immobiliària del mercat, adaptant el planejament a les dinàmiques actuals, i permetent la consolidació i execució urbanística d'un solar del municipi actualment en desús.

La present proposta de Modificació puntual fa referència exclusivament a un canvi puntual en la normativa urbanística, sense alterar ni afectar l'ordenació general del territori. Tampoc es reclassifica sòl, que segueix essent sòl urbà consolidat, ni s'intervé directament en cap determinació que hagi d'estar sotmesa a avaluació ambiental.

Cal indicar també, que la modificació proposada no comporta cap canvi substancial en relació al POUM de Salou vigent, i que respon a la definició que la Llei d'urbanisme fa del desenvolupament sostenible.

En aquest sentit, la proposta de modificació es troba plenament adaptada amb les determinacions del POUM de Salou pel que fa a les previsions de l'ús hoteler.

Per altra banda, és important assenyalar que per l'abast de la modificació, no s'incideix ni s'afecten valors paisatgístics o perspectives visuals que calgui preservar d'alguna manera, ja que malgrat l'increment d'edificabilitat que s'estableix en la Modificació pel solar de referència, l'edificació destinada a ús hoteler no superarà en cap cas l'alçada de l'hotel col·lindant, de manera que la perspectiva visual serà uniforme, i quedarà perfectament integrada en l'entorn, per la qual cosa no es produirà cap canvi radical en la imatge urbana del municipi, que seguirà mantenint el caràcter de ciutat compacta.

Pel que fa als serveis urbanístics que esdevindran necessaris per la nova ordenació resultant d'aquesta Modificació, i més en concret el subministrament d'aigua i d'energia, cal indicar que aquests ja estaven inclosos en el POUM de Salou, dins les previsions de creixement del municipi.

Tampoc es pot considerar que la nova ordenació comporti d'alguna manera riscos per a la seguretat i el benestar de les persones, ans el contrari, tota vegada permetrà la consolidació i desenvolupament urbanístic d'un solar que actualment es troba en desús, i que generarà un flux de moviment de persones que en podran fer ús.

Finalment i pel que fa a la proposta de mesures ambientals que s'incorporaran en el projecte constructiu del complex hotelier que preveu la modificació puntual de referència, indicar que s'implantaràn totes aquelles mesures genèriques que es puguin determinar en fase d'atorgament de llicència d'obres, referents a mesures d'estalvi energètic (aïllament tèrmic, mecanismes d'estalvi d'aigua, etc.), per tal de donar compliment a l'esmentat principi de sostenibilitat ambiental que ha de regir i ordenar el territori.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR  
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

L'actuació urbanística puntual que es planteja en la present Modificació, juntament amb totes aquelles altres que s'han produït en els darrers anys en el municipi de Salou, evidencien la pròpia evolució de la ciutat i la necessària adaptació del planejament als requeriments actuals i constantment canviants, per tal de permetre i afavorir actuacions positives i constructives per la dinàmica del municipi, com n'és exemple la operació urbanística objecte de la present Modificació.

**11. MESURES ADOPTADES PEL QUE FA A LA MOBILITAT**

S'adjunta l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada realitzada per l'empresa Limòmium S.L.U. a l'annex F.3.

**12. ESTUDI PAISATGÍSTIC**

S'adjunta l'estudi paisatgístic realitzat pels arquitectes Jordi Bellmunt i Agata Buscemi a continuació:



PROJECTE

**ESTUDI PAISATGÍSTIC PER LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. DE SALOU SOBRE EL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU**

CLIENT

PROHOTELES SALOU SAU

DATA

11/2015

## INDEX

### A. Memòria

#### - Antecedents

#### 1. Identificació de les dades bàsiques de l'actuació

1.1 Descripció del paisatge previ

1.2 Valors

1.3 Dinàmica actual del paisatge

#### 2. Caracterització del paisatge del lloc

2.1 Descripció i visibilitat de l'emplaçament

#### 3. Descripció de la proposta

3.1 Estat del planejament

3.2 Finalitat i justificació de la proposta

#### 4. Descripció de l'ordenació/transformacions

4.1 Connexions territorials

4.2 Estructura viària i espai públic

4.3 Volumetries i ombres

#### 5. Conclusions

### B. Plànols corresponents, referents als continguts de la memòria

L01.1\_Anàlisi estructura territorial

L01.2\_Anàlisi i estratègia a escala urbana

L02.1\_Volums

L02.2\_Estudi d'ombres

L03\_Seccions àmbit

L04.1\_Proposta contextualitzada

L04.2\_Proposta àmbit projecte

L05.1\_Secció 1 de la proposta

L05.2\_Secció 2 de la proposta

L06.1\_Alçats Carrer Vaporet i Carretera de la Costa

L06.2\_Alçats Carrer de l'Ermitanet

L07\_Paràmetres i requeriments

L08\_Estudi de visibilitat

L08.1\_Visual 1

L08.2\_Visual 2

L08.3\_Visual 3

L08.4\_Visual 4

L08.5\_Visual 5

L08.6\_Visual 6

L08.7\_Visual 7

L08.8\_Visual 8

## - Antecedents

L'àmbit d'actuació del present document, definit al POUM com a sòl urbà consolidat i qualificat de subzona 11h, ha sigut objecte d'una sèrie d'intervencions i modificacions que es detallen a continuació:

- En data 2003 es va aprovar el POUM definitivament; de conformitat amb l'esmentat instrument, la finca objecte de l'àmbit d'actuació, estava classificada urbanísticament com a sòl urbà consolidat i, amb qualificació urbanística d'edificació aïllada, clau 11 (subzona 11h blocs aïllats), regulació determinada a l'article 171 de les Normes Urbanístiques del POUM de Salou.

- L'any 2007, l'Ajuntament de Salou va atorgar la llicència municipal d'obres per a la construcció de dos edificis plurifamiliars aïllats de 40 habitatges i aparcament. Posteriorment, en fase de fonamentació i estructura de la planta soterrani, es van aturar les obres. L'obra ha estat aturada fins a data d'avui.

- El titular registral de l'àmbit d'actuació, PROHOTELES SALOU S.A.U. promou la construcció d'un nou hotel en aquesta finca, de la qual n'és titular. Però per garantir-ne la seva viabilitat es requereix modificar els paràmetres urbanístics d'aquest àmbit mitjançant la corresponent modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Salou.

- El Ple de l'Ajuntament de Salou en sessió ordinària duta a terme el dia 4 de febrer de 2015, va adoptar l'acord d'aprovar inicialment la proposta de Modificació puntual condicionada, entre d'altres requisits, a l'aportació prèviament a la seva aprovació provisional d'un estudi paisatgístic.

- el 14 d'Octubre 2015 el Departament de Territori i Sostenibilitat emet un informe a partir del qual es considera necessari un estudi paisatgístic informat per l'òrgan competent en matèria de paisatge, tal com estableix l'article 20 del Pla Director Urbanístic Costaner, atès que l'edifici resultant dels paràmetres del document s'haurà d'integrar al màxim al teixit urbà que l'envolta.

En resposta a tot l'anteriorment descrit, a partir d'una nova proposta del conjunt, es redacta el present estudi paisatgístic, per donar compliment a l'article 20 del Pla director urbanístic del sistema costaner. L'Estudi, referent a la "Proposta de Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou relativa a l'increment d'edificabilitat del solar delimitat pels carrers Vaporet i Ermitanet i per la Carretera de la Costa de Salou.

El present estudi paisatgístic d'integració de l'hotel a la Carretera de la Costa a Salou ha estat redactat per B2B Arquitectes SLP, representat per Jordi Bellmunt i Agata Buscemi Arquitectes, col·legiats amb número 10501-5 i 66496-0 respectivament, al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya a Barcelona.

## 1. Identificació de les dades bàsiques de l'actuació

### 1.1 Descripció del paisatge previ

L'àmbit en qüestió es troba a dins la unitat paisatgística d'escala més gran **el Litoral del Camp**, que s'estén des de Salou fins a Cambrils, definida per una franja de costa baixa densament urbanitzada que es confronta amb un paisatge agrícola característic del Baix Camp, el del mosaic de conreus llenyosos on prosperen els avellaners, la vinya, les oliveres i els garrofers.

El tram litoral entre Salou i Cambrils s'ha constituït en el primer centre turístic de la Costa Daurada, sens dubte emparat en la disponibilitat d'unes amples i llargues platges molt adients per a un turisme de família.

Durant els anys 1960 el Litoral del Camp va protagonitzar, com altres trams de la costa, un intens procés de desenvolupament turístic. Salou, que era bàsicament un nucli recreatiu de la població de Reus es va convertir, ja en els anys 70, en una de les principals ciutats d'oci de la costa mediterrània espanyola.

Des d'una perspectiva territorial és de destacar que l'època de formació de l'espai turístic coincideix amb un moment en què l'ordenació territorial és inexistente o bé escassament operativa. En tot cas, es basava en uns planejaments municipals que intentaven situar sobre el territori una sèrie de creixements demogràfics i econòmics que es mostraven molt dinàmics i, normalment, molt sobredimensionats.

Ara bé, en el moment actual, vista la inversió de tendència de creixement i el canvi de model turístic que estan patint moltes zones del litoral mediterrani i en especial, la Costa Daurada, el municipi de Salou pot ser un clar exemple d'aquest canvi, que propicia una reducció de la oferta de places hoteleres a favor d'una major qualitat del producte turístic ofert.

En relació al litoral, l'àmbit d'estudi es situa al límit entre el Municipi de Salou i el de Vila-seca, a uns 100 metres de la platja Punta Prima, en una zona urbana consolidada on l'alçada mitjana de les volumetries es d'aproximadament 18 metres, contingudes entre les cotes +8.00 i +10.00 sobre el nivell del mar. Delimitat a Nord pel Carrer del Vaporet, a Oest per la Carretera de la Costa, a Sud pel Carrer de l'Ermitanet, l'àmbit s'ubica en un punt estratègic al límit del sector urbà de la primera franja litoral, entre la Carretera de la Costa i el al Carrer Vaporet, que pertany al sistema del Camí de Ronda.

#### (V. Plànol L03)

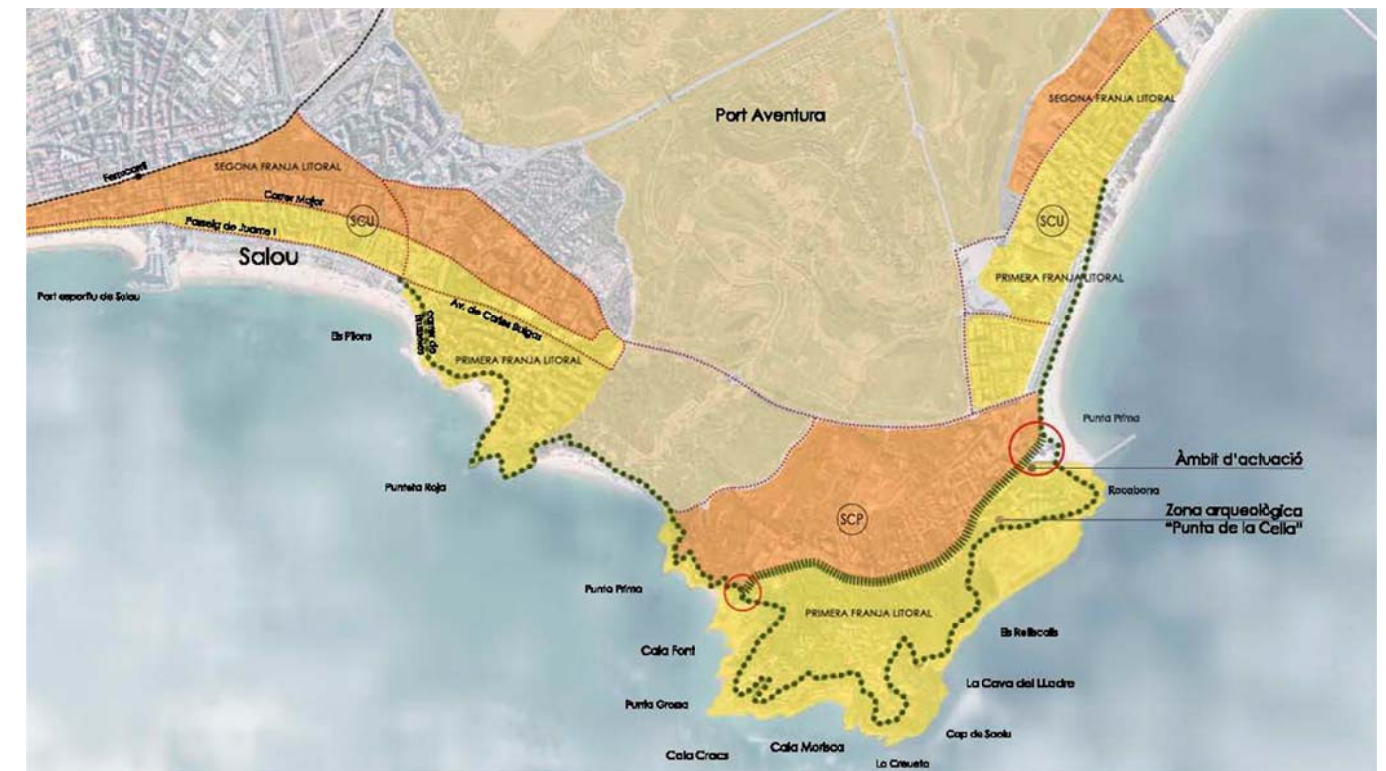
En un territori tan transformat, la vegetació ocupa espais molt reduïts i en molts casos intersticials. Als espais lliures de la urbanització, en proximitat de l'àmbit d'estudi, s'hi troben petites zones de pi blanc (*Pinus Halepensis*); per altra banda, en proximitat de l'àrea d'estudi, destaca la presència de l'àrea arqueològica Punta de la Cella, i del Camí de Ronda.

A escala territorial, el paisatge del Litoral del Camp presenta dos sectors ben diferenciats:

- Per una banda la façana marítima que destaca per una alta ocupació del sòl, bona part de la qual està urbanitzada amb finalitat turística. Les edificacions formen un continu urbà entre l'extrem occidental del cap de Salou i Cambrils, on només resta lliure un petit tram al costat de la desembocadura de la riera de Riudoms.

### Àmbit d'estudi

- Cap a l'interior, darrera la franja urbanitzada, s'estén un paisatge agrícola característic de la plana del Baix Camp: un mosaic de conreus llenyosos on prosperen els avellaners, els garrofers, les vinyes i les oliveres. Dos paisatges ben diferenciats que coexisteixen en l'espai i el temps.



Identificació de les dues franjes litorals al paisatge urbà consolidat. Elaboració pròpia

L'àmbit d'actuació queda integrat a la primera franja de la façana marítima, representant amés una oportunitat d'actuació rellevant a nivell paisatgístic, trobant-se en el punt d'intersecció entre dos eixos paisatgístics estructurants: Es per això que en la configuració dels espais exteriors s'han buscat criteris de disseny capaços d'assegurar una transformació adequada per a elevar la qualitat de l'entorn.

#### (V. Plànol L01.1)

## 1.2 Valors

En termes generals, al Litoral del Camp, malgrat l'impacte visual i l'ocupació física de les urbanitzacions, destaquen les interfícies paisatgístiques que produeixen combinacions harmòniques costa-mar (especialment en determinades cales i penya-segats del Cap de Salou o en les vores del parc temàtic de Port Aventura, veritable paisatge artificial, o els patrons observables des del Cap de Salou en direcció al sud del litoral de Cambrils amb el fons de muntanya de la serralada Prelitoral, clarament perceptibles com a marc escènic (turons, línies de muntanyes, horitzons).

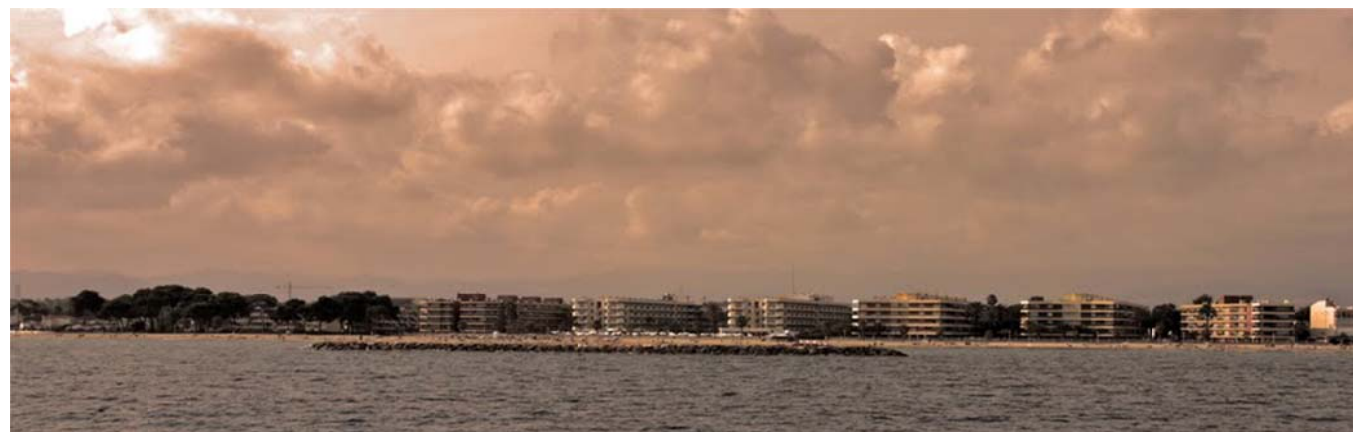
En relació a l'àmbit d'actuació, l'estudi considera rellevant el **valor estètic del paisatge urbà**, que sustenta una economia local basada en el turisme, on el paisatge natural és un dels valors paisatgístics més destacats, ja que n'ha impulsat el gran desenvolupament turístic i una urbanització intensiva del territori. Es per això que el document s'enfoca a partir de l'estudi de relacions visuals i de percepció dels volums edificats, introduint criteris de disseny capaços de millorar i potenciar en primera instància la qualitat arquitectònica en relació al paisatge urbà, sense oblidar la necessària **qualitat i sensibilitat paisatgística** d'una peça clau per a la renovació de la trama urbana.

En un segon nivell d'ordre, l'anàlisi realitzat ha permès reconèixer el valor de l'àmbit d'actuació que entre l'eix paisatgístic estructurant del Camí de Ronda i la Carretera de la Costa, al límit entre la primera i la segona franja litoral, es configura com a **peça urbana estratègica**, on resulta necessari **augmentar el nivell i la qualitat de la oferta turística**, amb nous establiments que ofereixin més qualitat i serveis d'interès públic, més adequats a la demanda dels nous mercats.

En aquest sentit la proposta dona resposta a la necessitat d'una nova centralitat urbana, que aprofitant el valor estètic de l'entorn, generi una nova imatge de la ciutat sobre el sistema litoral.



Paisatge característic del Cap de Salou.



Paisatge urbà de Salou vist des del mar.

## 1.3 Dinàmica actual del paisatge

El paisatge del Litoral del Camp està subjecte a les dinàmiques pròpies dels litorals turístics, caracteritzada pel creixement de l'espai construït que ha acabat per ocupar tota la primera línia de costa. Els espais naturals s'han vist molt afectats per la profunda transformació del territori.

Els darrers 50 anys del segle XX han provocat la urbanització de bona part dels sectors més propers a la línia de costa i actualment aquest procés es generalitza també, encara que amb paràmetres nous de densitat i compactació que el fan menys indiscriminat, cap a l'interior. Es pot parlar, per tant, d'un paisatge profundament antropitzat i urbanitzat en el que, fins i tot, les àrees d'interès natural són objecte de disseny paisatgístic per part dels propis agents socials. Es tracta, en la major part dels casos, d'àrees recuperades de processos de degradació, com la desembocadura de la riera de Riudoms o el camí de Ronda del Cap de Salou. Als límits de la unitat paisatgística, els processos industrials, ja siguin petroquímics o d'indústria lleugera, afecten de manera radical la qualitat estètica i perceptiva del paisatge.

Les zones urbanitzades van seguir un model de ciutat semi compacte amb blocs aïllats amb l'objectiu de donar compacitat a l'àrea urbana, estructurada sobre la seva línia de costa.

Si bé algunes de les actuacions dels anys 70-80, sobre la primera línia de costa es varen realitzar amb poc respecte per l'entorn i pel medi natural, és a partir dels 90, amb planejaments més acurats, que es consolida el model actual, apropant-se dins l'escala baixa al model de ciutat compacte.

A finals de la dècada dels 90 i l'inici del nou segle, els criteris socio-urbanístics comencen a decantar-se cap a models de ciutat on la necessitat de sòl sigui menor, els serveis siguin adequats i la despesa que genera la urbanització sigui assumible en termes de sostenibilitat.

Es en aquest context que l'àmbit d'actuació es configura com a espai d'oportunitats per a la requalificació urbana, tenint el mateix la vocació de convertir-se en un espai públic estructurant, que ha de respondre a la qualitat de l'espai públic desitjada, tant per a la ciutat com per al propi sector.

## 2. Paisatge del lloc

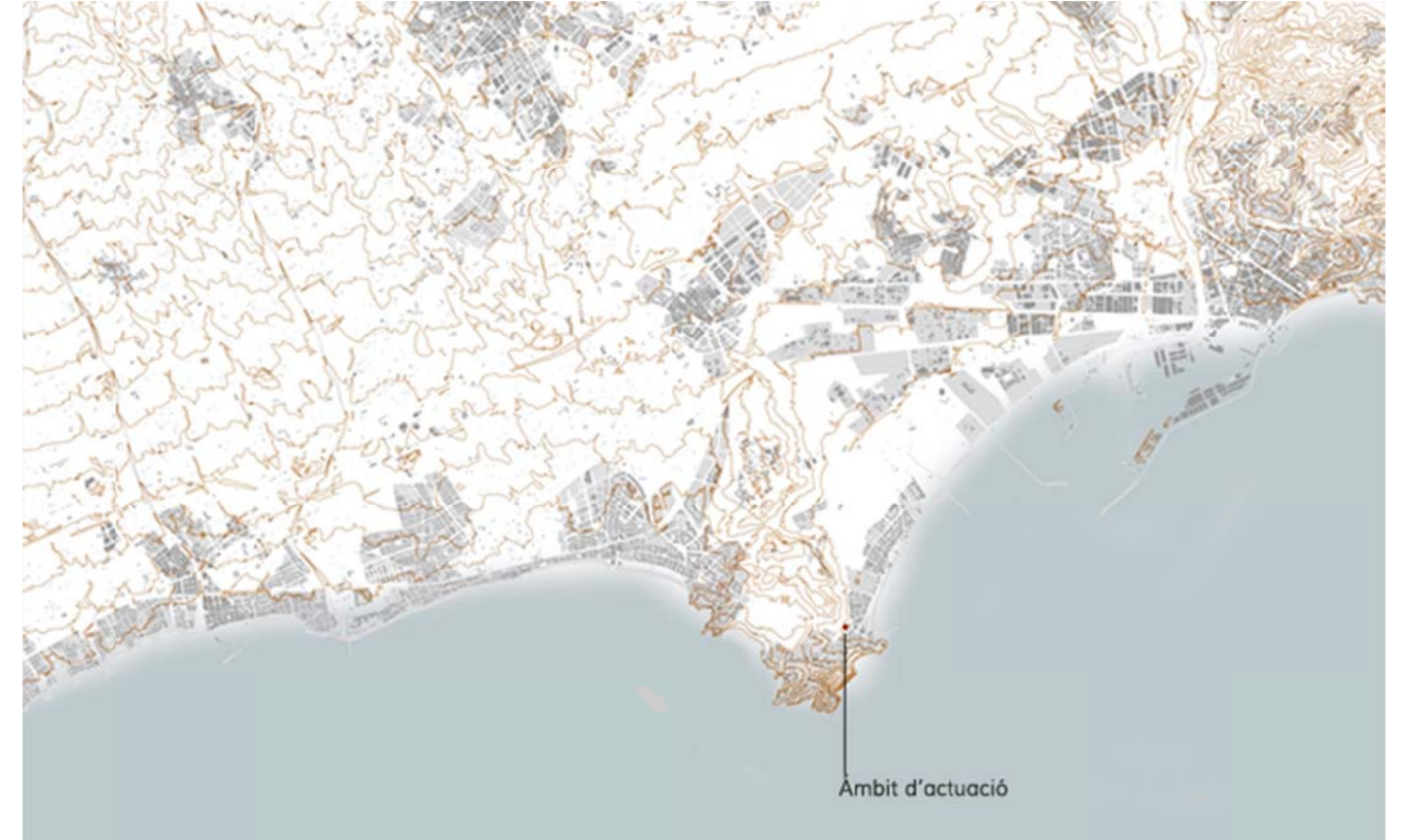
### 2.1 Descripció i visibilitat de l'emplaçament

El solar, amb una superfície registral de 3.808,86 m<sup>2</sup>, s'estructura en una única finca, de la qual 268,26 m<sup>2</sup> s'han cedit com a espais lliures vinculats al Camí de Ronda.

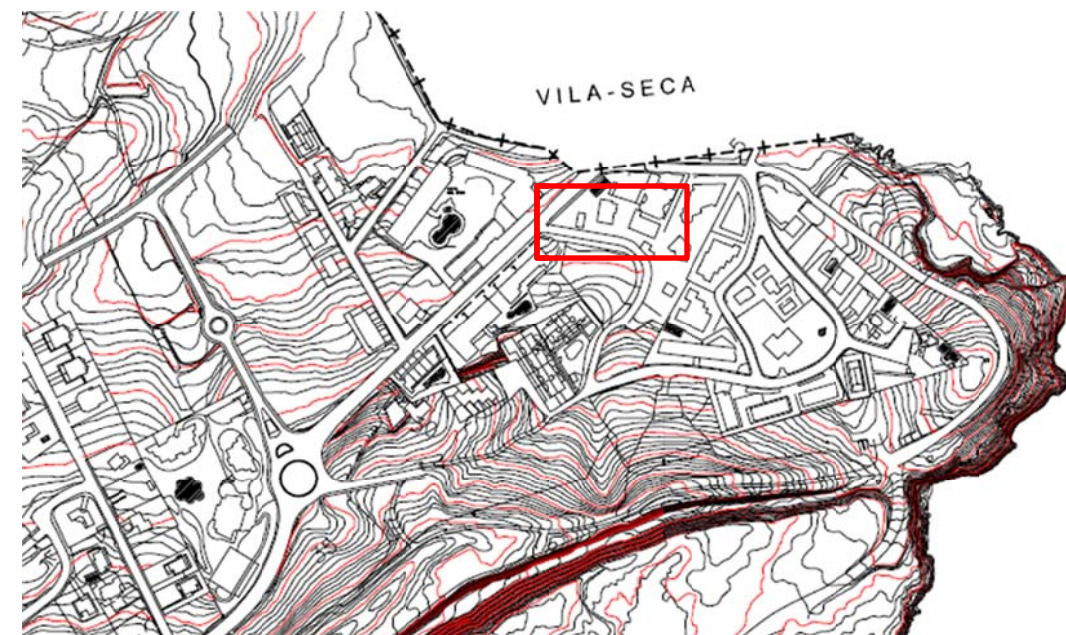
Respecte als carrers, el terreny té pendents nord-sud i est-oest variables, que oscil·len del 2% al 4%, amb una diferència de cota màxima d' 1,5 metres. Malgrat la transformació antròpica, l'entorn es caracteritza per la presència de petites zones verdes intersticials, amb diversos exemplars interessants d'arbres de *Pinus Halepensis*. L'entrada a la finca es realitza actualment des del Carrer de l'Ermitanet.



1. Vista general de l'àmbit



6. Estudi del relleu topogràfic; elaboració pròpia.



L'anàlisi de la visibilitat permetrà detectar el major o menor el **grau d'exposició dels volums** en funció dels **elements condicionants existents** reconeguts, que a l'àmbit en qüestió són :

- D'una banda, el Golden Hotel al Carrer Vaporet, amb una volumetria global de PB + 7 ( un' alçada d'uns 25 metres aproximadament), i un impacte visual sobre el front litoral, minimitza la presència de la nova volumetria en qüestió.

- D'altra banda, sobre la Carretera de la Costa i el Carrer Ermitanet, la densitat arbòria i la presència d'un espai verd lliure, amb exemplars de Pinus Halepensis monumentals, afavoreix la integració de la nova proposta.

Aquest condicionants actuen com a barreres visuals (sobre tot en el primer pla visual), que des de l'entorn més pròxim de l'àmbit fan que l'impacte visual de les noves volumetries sigui molt acotat.



3. Vista de l'àmbit des del Passeig de Pau Casals.



4. Vista de l'àmbit des de la Carretera de la Costa, amb la massa arbòria de Pinus Halepensis del Carrer de l'Ermitanet al fons



5. Vista de l'àmbit des de la Carretera de la Costa cap al Carrer Vaporet, on s'aprecia l'impacte de l'Hotel existent.



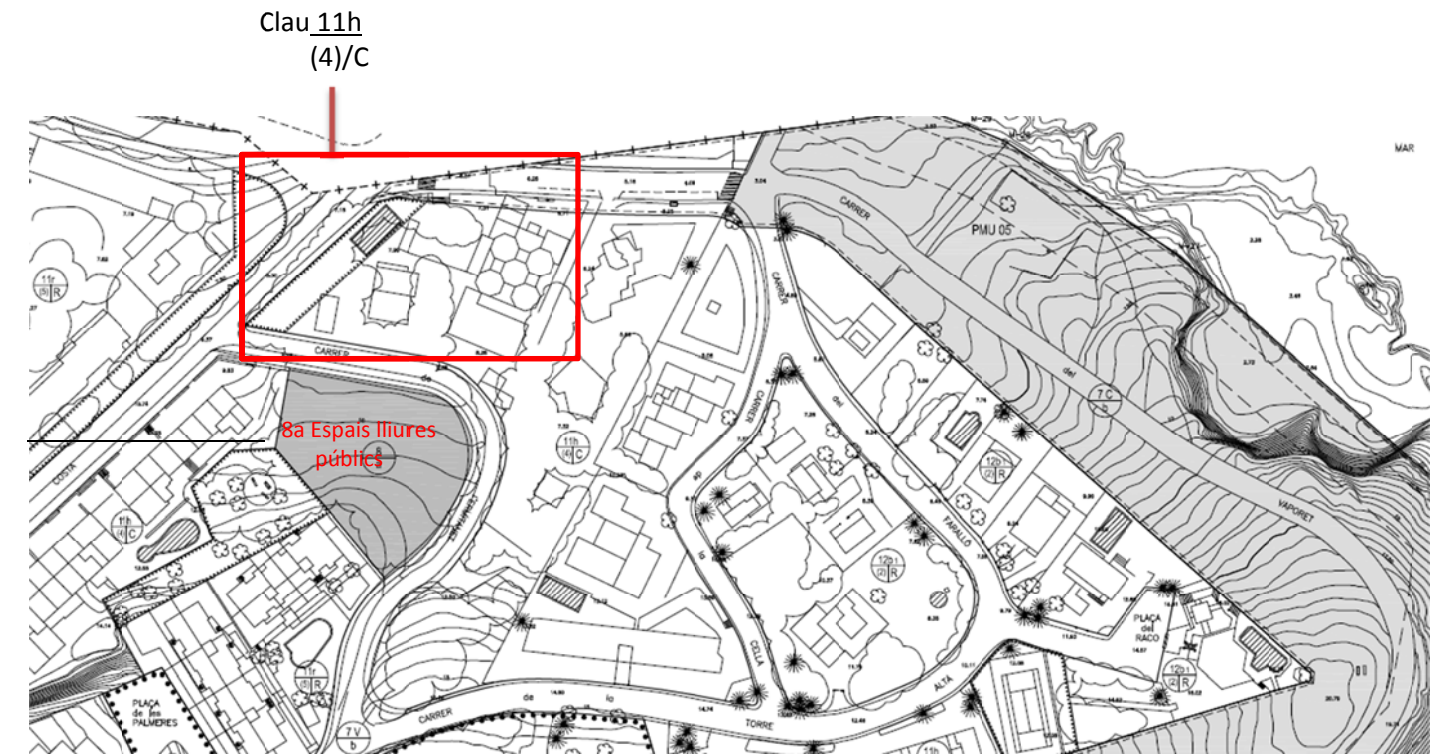
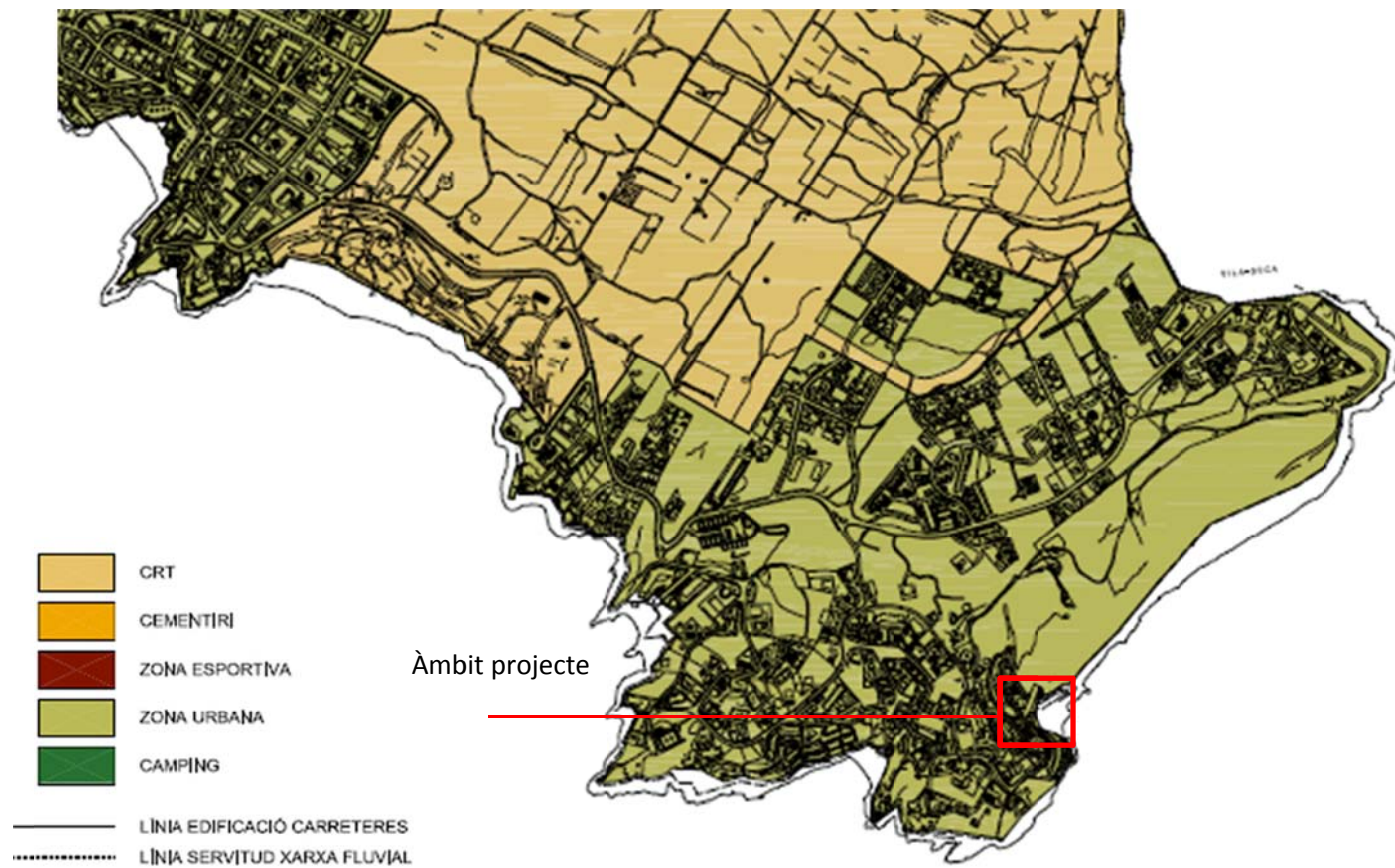
6. Vista de l'àmbit des de la Carretera de la Costa cap al mar.

### 3. Descripció de la proposta

#### 3.1 Estat del planejament

La legislació territorial i urbanística existent que afecta el sòl objecte del present document és la següent:

**El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal**, classifica l'àmbit d'actuació de sòl urbà i la qualifica amb la clau 11h, zona d'edificació aïllada de blocs aïllats.



Plànols O.1.2 Ordenació Urbanística del Sòl i O.3.31 Usos Globals i àmbits de planejament, extrets del POUM de Salou



Tenint en compte els elements que caracteritzen i condicionen la relació de la proposta amb l'entorn més pròxim destaquem:

1. La relació de l'àmbit amb els dos eixos paisatgístics estructurants sobre el sistema litoral (V. Plànol L01.1)



2. La proximitat amb l'àrea arqueològica Punta de la Cella



La "Proposta de Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou sobre el solar delimitat pels carrers Vaporet i Ermitanet i per la Carretera de la Costa de Salou, tramitada l'Agost 2015 proposa la substitució de la qualificació existent al solar per una de nova, la clau 11x, a efecte de determinar nous paràmetres urbanístics que possibilitin la construcció d'un hotel de 165 habitacions amb un sostre màxim de 5.729,67 m2, distribuïts en planta baixa mes 5/4 plantes.

La modificació dels paràmetres urbanístics ( d'us residencial), per tal d'adequar-los a les necessitats del nou us proposat, de tipus turístic-hoteler/comercial, es detalla a continuació:

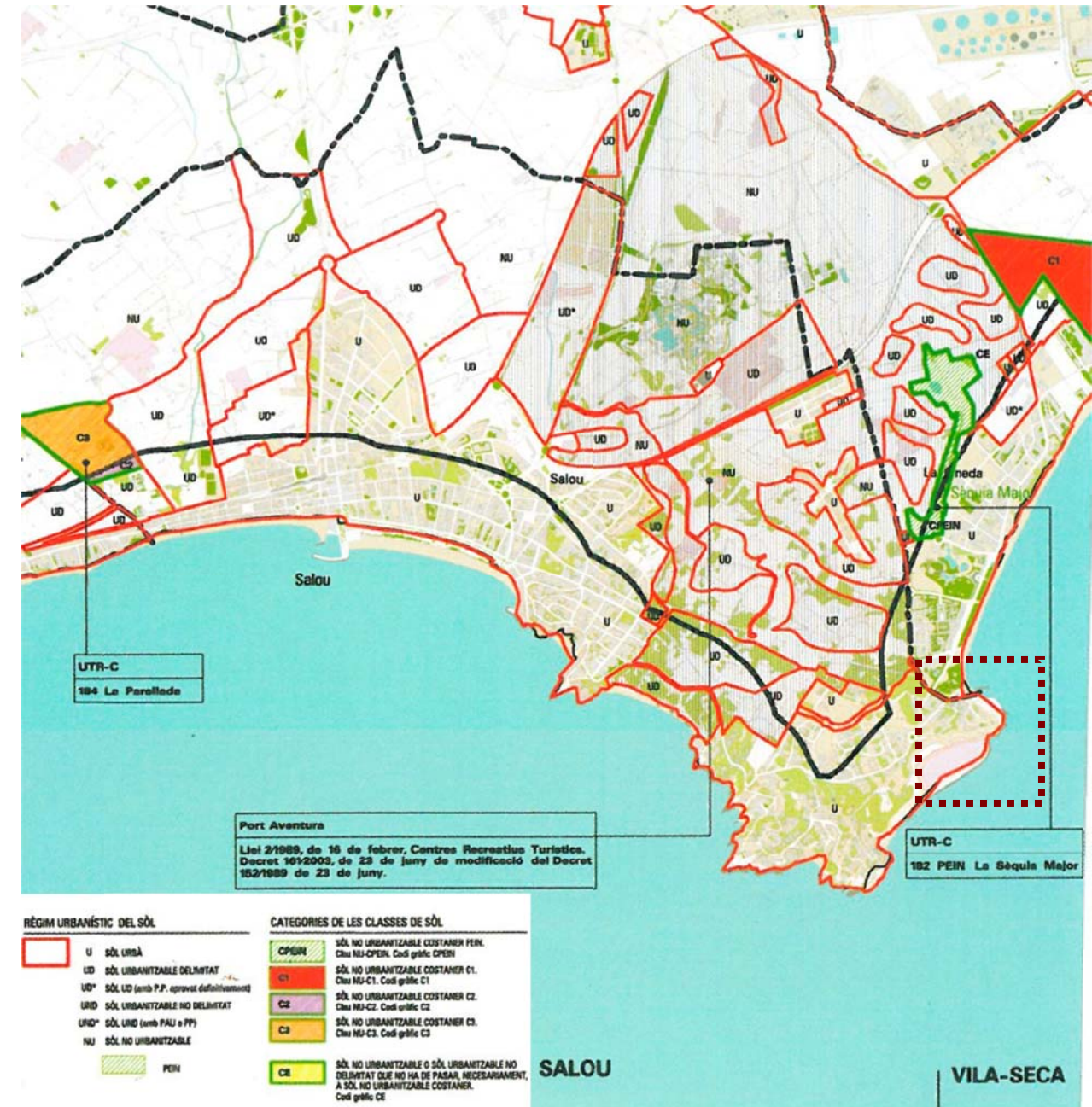
	POUM	MP POUM 2015
Superfície àmbit	3.808,86 M2	3.808,86 M2
Sòl privat	3.808,86 M2	-
Cessions espai lliure	-	268,26 M2
Sostre màxim	3.047,09 M2	5.729,67 M2
Ocupació màx. Parcel·la	20% (761,77 m2) + 5% vol terrasses (190,44 m2)	-
Ocupació màx. P. Sot.	-	40% (1.523,54)
Ocupació màx. PB	-	50% (1.904,43 m2)
Alçada reguladora màxima	PB+3PP (12,40 mt)	PB+5(18,20 mt)/ PB+4(15,15 mt)
Us principal	Hab. (Pb+Pp)-Trístic hoteler i residència especial (edifici exclusiu)- Aparcament	Turístic - hoteler****S o superior (edifici exclusiu), 165 habitacions màxim
Usos ocplementaris	Comerç, oficines, bar, restauració, recreatiu, esportiu (PB+Ed. Excl) Educatiu, cultural i sanitari ass. (PB+PP)	Restauració, comercial, bar, activitats musicals, esportiu (PB+PC). Magatzem i aparcament (PS)

Extracte del MP POUM :

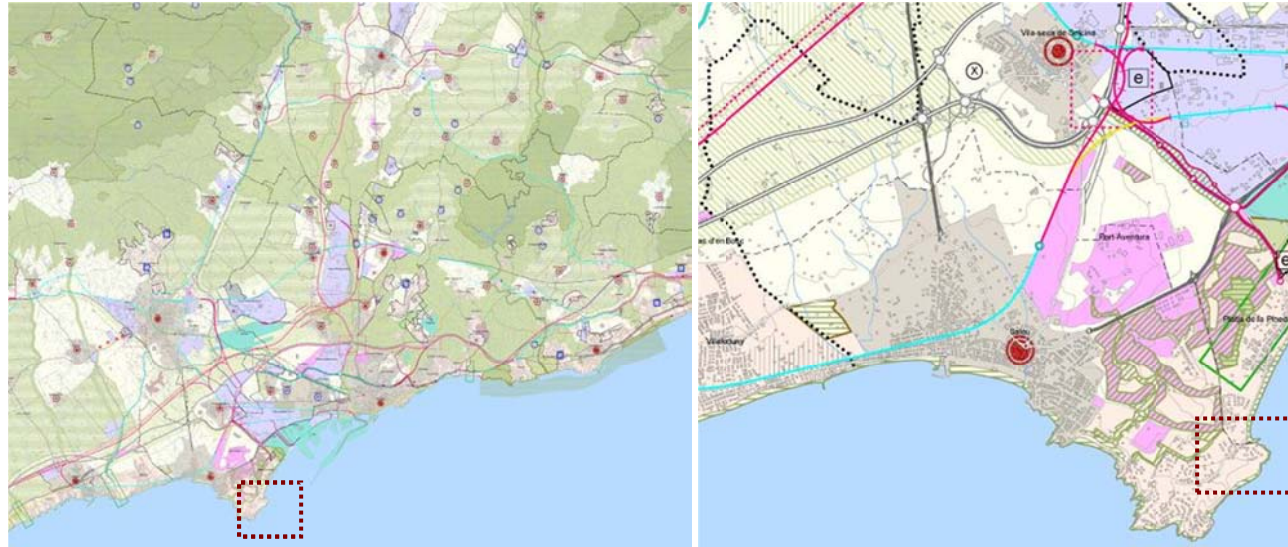
Condicions espais no ocupats:

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

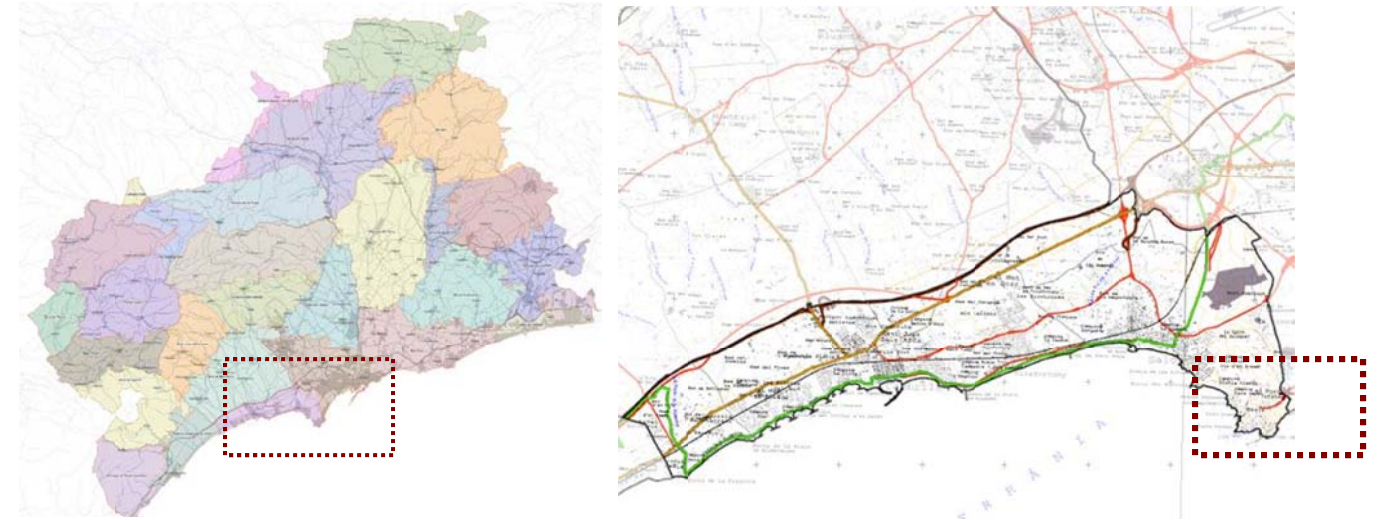
El Pla Director Urbanístic del sistema costaner i el Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona (aprovat definitivament el 12/01/2010) classifica l'àmbit com a Sòl Urbanitzat sense preveure cap altra restricció que no sigui ja prevista al sòl urbanitzat.



Fitxa de l'àrea de Salou-Cambriels extreta del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner



Plànol de proposta d'espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures del Tarragonès i àmbit central E: 1/50.000, extret del Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona.

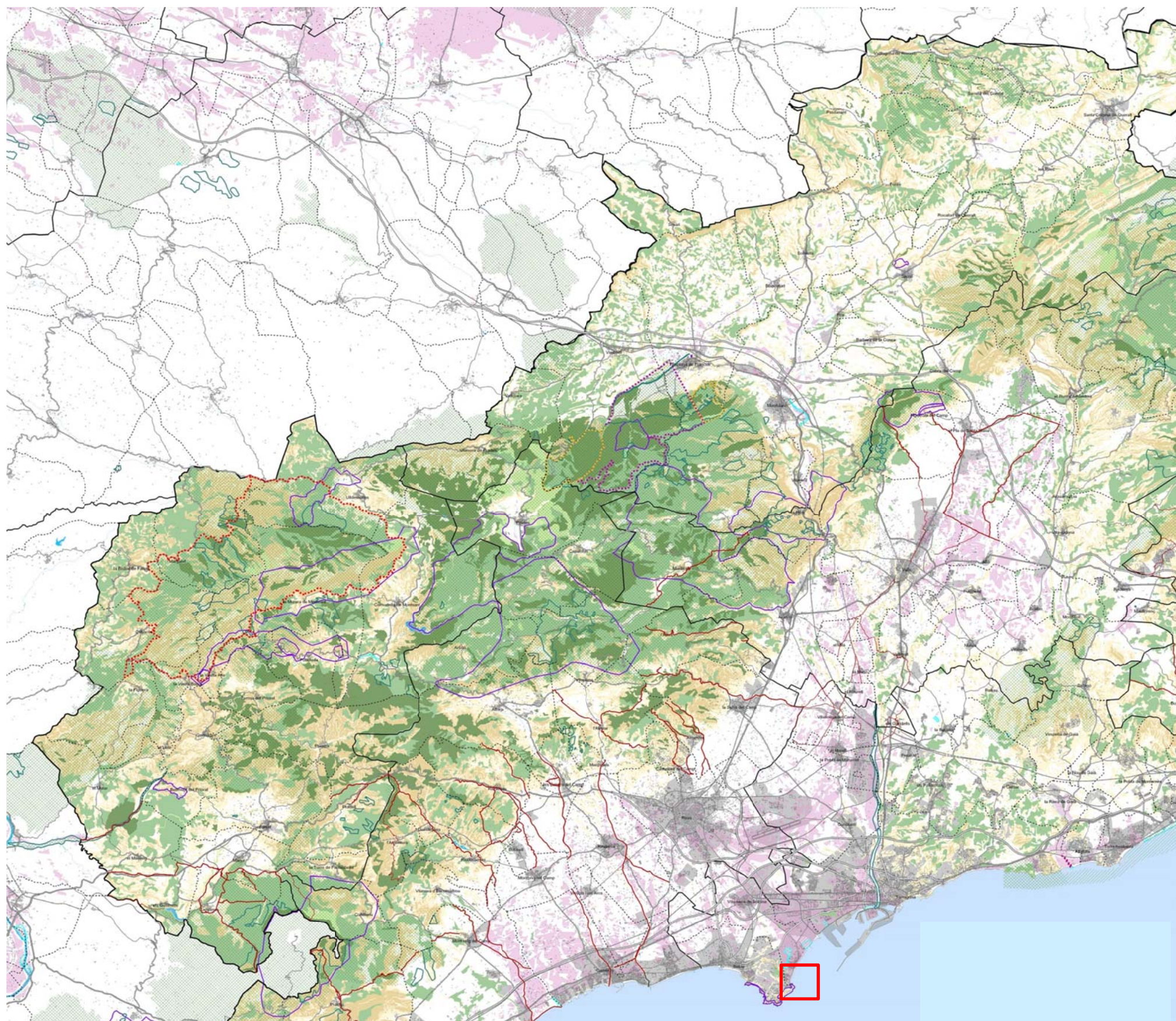


Plànol d'unitats de paisatge i plànol de la unitat de paisatge del Litoral del Camp del Catàleg del Paisatge del Camp de Tarragona.

El **Catàleg de Paisatge del Camp de Tarragona** (aprovat definitivament el 19/05/2010) inclou l'àmbit considerat dins de la **Unitat del paisatge del Litoral del Camp**, que es caracteritza :

1. **Al llarg de la costa** per una plana litoral densament urbanitzada, molt apreciada com a espai de vacances vora al mar, amb platges planes i grans i amb un marc escènic molt atractiu definit per les muntanyes de Tivissa i Vandellòs al sud i el cap de Salou al nord.
2. **Cap a l'interior**, per un mosaic de conreus llenyosos (avellaners i oliveres, amb garrofers), algunes hortes i espais erms, esquitxat d'edificacions disperses.

L'àmbit d'estudi pertany a la plana litoral, sent l'entorn un teixit urbà dens i consolidat amb un valor paisatgístic notable.



**ESPais NATURALs AMB PROTECCIó SECTORIAL**

**ESPais D'INTERÉS NATURAL**

- |  |                   |  |                                    |
|--|-------------------|--|------------------------------------|
|  | indosos al PEIN   |  | parc natural                       |
|  | xarxa Natura 2000 |  | reserva natural parcial            |
|  |                   |  | paratge natural d'interés nacional |
|  |                   |  | reserva natural de fauna salvatge  |

**ESPais INCLOSOS EN ALTRES INVENTARIS**

- |  |                                       |
|--|---------------------------------------|
|  | geozones i geòtops                    |
|  | zones humides                         |
|  | catàleg de forests d'utilitat pública |

**ALTRES VALORS**

**CAMINS RAMADERS**

- |  |                                       |
|--|---------------------------------------|
|  | carrerades classificades              |
|  | carrerades en tràmit de classificació |

**FORESTALS**

- |  |                       |
|--|-----------------------|
|  | boscos d'escleròfils  |
|  | boscos d'aculifolis   |
|  | boscos de caducifolis |

**TERRENYS PLANERS**

- |  |                |
|--|----------------|
|  | inferior al 2% |
|  | del 10 al 20 % |

Font: elaboració pròpia a partir de la informació del departament de Medi Ambient i Habitatge, la cartografia d'hàbitats de Catalunya i el Model digital d'elevacions de FICC.

**INFORMACIó CARTOGRAFICA DE BASE**

**LIMITS ADMINISTRATIUS**

- |  |                         |
|--|-------------------------|
|  | Limit d'àmbit funcional |
|  | Limit comarcal          |
|  | Limit municipal         |

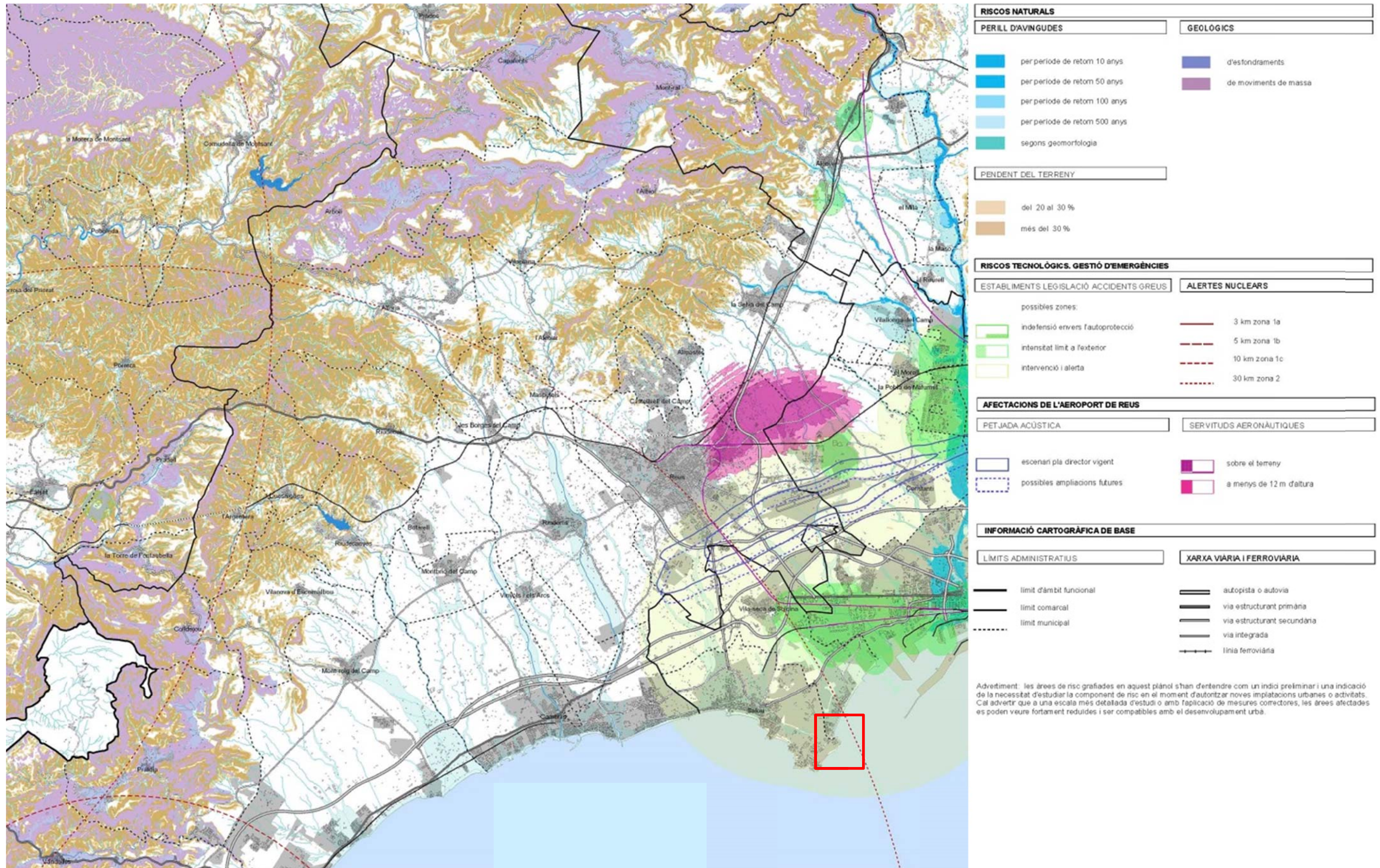
**XARXA VIÀRIA I FERROVIÀRIA**

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
|  | Autopista o autovia         |
|  | Via estructurant primària   |
|  | Via estructurant secundària |
|  | Via integrada               |
|  | Linia ferroviària           |

**PENDENTS**

- |  |                       |
|--|-----------------------|
|  | de més del 20 al 30 % |
|  | més del 30 %          |

Plànol de valors i recursos naturals i topogràfics del Tarragonès, extret del Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona.



Plànol de riscos naturals del Tarragonès, extret del Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona.

### 3.2 Finalitat i justificació de la proposta

Tal i com descrit anteriorment a l'apartat antecedents, l'àmbit d'actuació del present document, definit al POUM amb clau 11h, ha sigut objecte d'una sèrie d'intervencions i modificacions, que han fet necessària la redacció d'una nova proposta i del present estudi coordinat.

A continuació es detallen les accions estratègiques globals de la proposta per a la màxima integració de les noves volumetries al seu entorn :

#### 1. A la Carretera de la Costa

Sobre la Carretera de la Costa, eix de caràcter paisatgístic, **es mantindran tots els exemplars de Pinus Halepensis en bon estat i es reemplaçaran els altres amb noves espècies arbòries autòctones.**

La massa arbòria, acompanyada d'altres espècies arbustives, distribuïdes a la vorera d'una amplada total de 11,50 metres, permetran una millor integració de la nova volumetria, en aquest tram de PB+5PP, amb una alçada màxima de 18.20 metres. (V. L05 - L06)

#### 2. Al Carrer del Vaporet

Reconeixent el valor de connector paisatgístic d'aquest eix, **es proposa que al límit entre públic i privat l'espai sigui absolutament permeable**, i s'incorpori vegetació al disseny de la vorera. Segons el projecte coordinat amb el present document, la vorera tindria una amplada d'uns 5,80 metres, amb una franja verda de 1,85 mt; en el cas que fos possible, fora de l'àmbit d'actuació, es remarca l'interès que podria tenir en un futur, la modificació de la mobilitat per a poder així limitar el Carrer Vaporet a un únic sentit de circulació. En aquest cas la vorera es podria ampliar fins a 7,30 mt (així com representat gràficament), per així configurar un recorregut de mobilitat per a vianants de la qualitat desitjada.

#### 3. Al Carrer de l'Ermitanet

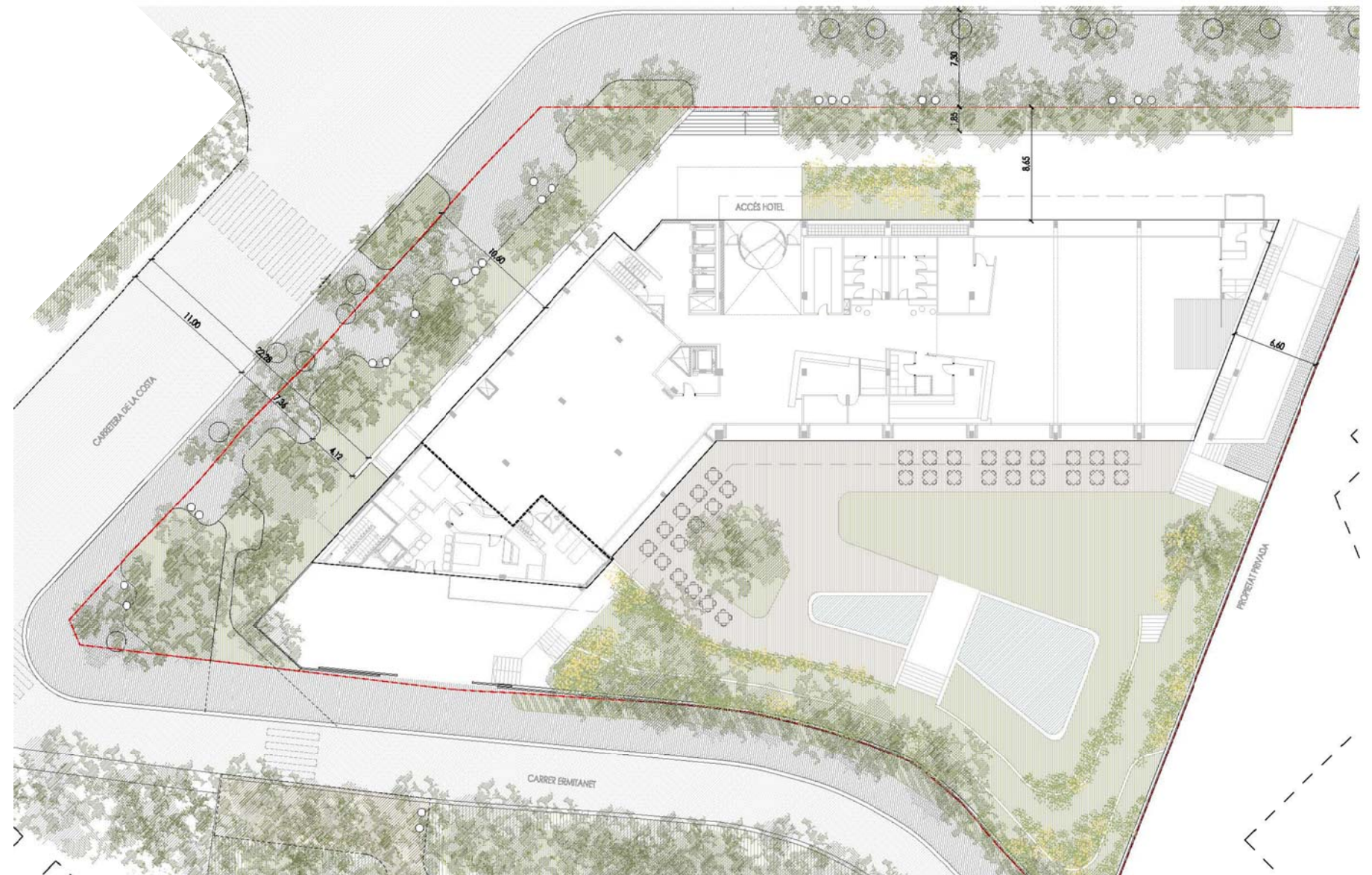
Per adequar el disseny de l'espai públic es proposa eliminar en aquest tram la zona d'aparcaments en cordó, per a poder així ampliar la secció de la vorera al límit de l'hotel i poder introduir una zona verda que faci de **filtre entre el límit públic i privat**, millorant a la vegada la percepció del carrer per a vianants.

Pel que fa el disseny de l'espai lliure a l'interior de l'hotel, la proposta preveu un tractament paisatgístic, per a poder així reduir al màxim l'impacte visual dels murs de contenció deguts al salt de més de 4 mt. El tractament d'aquest espai es farà amb l'objectiu de naturalitzar i harmonitzar l'ambient.

Els elements que configuren el límit privat de l'hotel es realitzaran amb materials que assegurin un alt nivell de transparència o en tot cas incorporant elements vegetals al seu disseny.

En general, l'estructura i el disseny dels espais lliures serà determinant en la imatge global de l'ordenació:

- el disseny de l'espai públic haurà d'assegurar la màxima permeabilitat i ús per part dels usuaris.
- totes les zones verdes dissenyades a l'espai públic seran rellevants en la imatge final del sector.



L'anàlisi de la visibilitat ha constituït una eina d'orientació de les decisions projectuals, ja que s'ha utilitzat per a identificar el major o menor el grau d'exposició dels nous volums o per a identificar àrees on introduir petites zones verdes o alineacions d'arbrat per a poder controlar i actuar sobre els plans visuals.

Els plans visual d'estudi s'han articulats en:

- Pla visual a gran escala, sobre una línia d'horitzó llunyana, en aquest cas sobre el front litoral.
- Pla visual a escala urbana, corresponent a un primer pla visual (de proximitat) als carrers que delimiten el perímetre de l'edifici..

Tal i com anteriorment descrit, a l'àmbit d'actuació, s'han identificat elements condicionants que afecten la visibilitat tant a gran escala, com a la escala urbana:

#### A gran escala

**Sobre el front litoral**, al Carrer Vaporet, la volumetria del Hotel Golden Donaire Beach, de PB+7, H=25 metres aprox. i dels apartaments el Botin de PB+5 fan que la proposta no representi un impacte visual a gran escala, quedant a un nivell inferior (+ 18,20 metres a la PP5 i + 15,15 metres a la PP4) respecte al horitzó urbà en aquest entorn.

#### A escala urbana

La proposta s'alinea amb les volumetries existents, determinant un **horitzó edificat continu a dins del qual s'integra la nova proposta amb un impacte visual reduït**, considerant que:

- A la Carretera de la Costa i al Carrer l'Ermitanet, la volumetria de les vivendes al voltant es de PB+3/4 amb exemplars de *Pinus Halepensis* monumentals encara que en zones intersticials.
- Al Carrer del Vaporet, l'hotel El Reco, es de PB+3

En el seu conjunt, totes les volumetries generen una imatge urbana relativament densa, amb alçades que no superen els 16 metres.

Amés, cal destacar que **la presència de masses arbòries monumentals de *Pinus Halepensis***, que la proposta manté i reforça, ajuden a conservar i implementar el alt valor paisatgístic d'aquest entorn.

L'estudi per tant s'ha realitzat a partir d'una simulació de visualització de les volumetries proposades en el entorn urbà (mitjançant la inserció del model tridimensional a l'aplicació de Google Earth), S'ha pogut definir una zona/limit a dins de la qual la visibilitat dels nous volums es considera poc rellevant, donada la presència dels condicionants anteriorment descrits.

(V. Plànols L0.8)

## 4. Descripció de les transformacions

L'estudi ha tingut com a objectiu la definició de paràmetres i condicionants paisatgístics i arquitectònics capaços d'ajudar a definir una proposta clara del conjunt, en una visió de renovació urbana sostenible i integrada al seu entorn.

Com s'ha dit anteriorment, l'anàlisi realitzat ha permès reconèixer el valor social de l'àmbit d'actuació que entre dos eixos urbans d'alt valor paisatgístic, a la primera franja litoral, es configura com a peça urbana estratègica, on resulta necessari augmentar el nivell i la qualitat de l'espai públic com a nova centralitat urbana, que aprofitant els valor estètics de l'entorn, genera un paisatge urbà mes integrat al paisatge natural del litoral.

A continuació s'exposa sistemàticament el contingut rellevant des del punt de vista paisatgístic dels plantejaments del estudi, de les quals es realitza una valoració analítica:

### 4.1 Connexions territorials

L'àmbit està situat en una posició estratègica dins del paisatge urbà amb especial caràcter paisatgístic en aquest sector (V. **Plànol L01.1**)

Per la seva posició sobre el sistema litoral, l'àmbit d'actuació es configura com a peça de relació entre la primera i la segona franja costanera.

### **Consideracions**

L'espai públic que es generarà té vocació de convertir-se en un espai públic estructurant per la ciutat, que ha de respondre a uns requisits de qualitat paisatgística corresponents a un nou model de ciutat híbrida, mes integrada al seu entorn natural encara que antròpitzat.

### 4.2 Estructura viària i espai públic

Com comentat anteriorment, l'àmbit es situa en un punt estratègic de relació, entre la Carretera de la Costa, eix paisatgístic de mobilitat, estructurant, i el Camí de Ronda, recorregut paisatgístic sobre el litoral. Reconeixent el valor corresponent a aquest àmbit, la proposta, mira de optimitzar el disseny de l'espai públic sobre el perímetre de l'hotel, i la mobilitat de vianants respecte als eixos paisatgístics.

L'estructura urbana es caracteritza actualment pels següents aspectes generals:

- L'espai públic no presenta una estructura clara ni una qualitat apropiada al sector en qüestió.
- L'estructura viària està formada per una trama urbana de caràcter mes privat on destaquen petites zones verdes residuals i exemplars singulars de *Pinus Halepensis* que harmonitzen un entorn on les volumetries existents oscil·len entre els 13 i els 25 mts d'alçada.
- Cal destacar la presència de jardins que, encara que en àmbit privat, asseguruen un bon nivell de confort i qualitat urbana a l'entorn.

En detall, la secció dels carrers que delimiten l'àmbit de projecte s'articula de la següent manera:

### 1. Carretera de la Costa

Eix de mobilitat amb caràcter paisatgístic estructurant amb secció asimètrica:

- actual amplada de la vorera en correspondència del perímetre de la parcel·la interessada, 3 metres, amb exemplars monumentals de Pinus Halepensis, que es mantindran i reforçaran amb altres exemplars d'espècies autòctones.

- actual amplada de la calçada: 11,00 metres aproximadament.

### 2. Carrer del Vaporet, connector transversal del Camí de Ronda, secció simètrica:

- actual amplada de les voreres: 1,5 metres aproximadament;

- actual amplada de la calçada: 6,5 metres aproximadament.

### 3. Carrer de l'Ermitanet, eix transversal secundari

- actual amplada de les voreres: 1 metres aproximadament; amb exemplars monumentals de Pinus Halepensis a conservar.

- actual amplada de la calçada: 7,00 metres aproximadament.

- zones d'aparcament: en cordó en una banda del carrer.

- en aquest carrer, cal remarcar el valor paisatgístic de la zona verda que encara que en mal estat de conservació, té un notable valor paisatgístic.

## Consideracions

La Carretera de la Costa, conjuntament amb el Carrer del Vaporet, configuren amb les zones verdes un sector estratègic a escala urbana on **la proposta queda integrada i representa una oportunitat per augmentar el nivell de qualitat de l'espai públic i del paisatge urbà en general.**

L'estructura i el disseny dels espais lliures serà determinant en la imatge global de l'ordenació:

- el disseny de l'espai públic haurà de millorar la mobilitat de vianants e implementar la qualitat del paisatge urbà.

- les àrees verdes dissenyades a l'àmbit seran rellevants en la imatge final del sector. Per tant, s'hauria d'intentar en la mesura del possible, dissenyar aquests espais verds amb l'objectiu final de reforçar-ne el caràcter paisatgístic, ja que encara que en àrees intersticials, es representatiu d'aquest entorn natural subjecte en el temps a una regressió per efecte de l'activitat de transformació antròpica.

No obstant la superfície del sòl públic de cessió, es de 268,26 m<sup>2</sup>, el tractament paisatgístic de les àrees lliures al voltant de l'edifici **hauran de permetre una clara jerarquització dels espais**, fent possible:

- **la conservació i el reforçament de les masses de arbòries a la Carretera de la Costa**, per tal de consolidar el valor paisatgístic d'aquest eix estructurant.

- **la transformació del Carrer Vaporet, amb implementació d'arbrat viari**, per a potenciar el passeig i el gaudi. El Carrer s'hauria de convertir en un eix de mobilitat preferencial per a vianants, ja que permetria estructurar una millor connexió entre el camí de Ronda i el sector urbà de primera franja litoral.

Fora de l'àmbit d'actuació, es remarca l'interès que podria tenir en un futur, la modificació de la mobilitat :

1. A partir del Carrer de l'Ermitanet, reforçant la mobilitat de vianants cap a la zona arqueològica de Punta de la Cella, fins al Camí de Ronda. La transformació de la secció del Carrer de l'Ermitanet, en correspondència de la parcel·la permetria assegurar una vorera d'amplada de 4 metres, amb 4,5 metres d'amplada a la calçada, afavorint el disseny de pantalles verdes al limit entre públic i privat, i una secció mes adequada per als vianants.

2. Continuant pel Carrer de l'Ermitanet, passant pel Carrer de la Torre Alta i el Carrer del Farallo en únic sentit de circulació, els cotxes travessarien el Carrer del Vaporet en senti únic, cap a la Carretera de la Costa; així doncs es podrien ampliar les voreres, aconseguint, a la banda de l'àmbit d'actuació, una amplada de fins 7 metres; a la banda del Hotel Golden Bonaire, d'uns 3 metres; aquesta amplada es mantindria constant a banda i banda fins a la platja.

Tot això permetria configurar una nova centralitat urbana on es reforçaria la fruïció i la mobilitat pública.

Tot i que en aquesta fase no s'estableixen requeriments específics per a la vegetació, els materials d'urbanització i els elements urbans, sí que es tindran en compte en el posterior projecte d'urbanització, que determinarà detalladament totes aquestes qüestions.

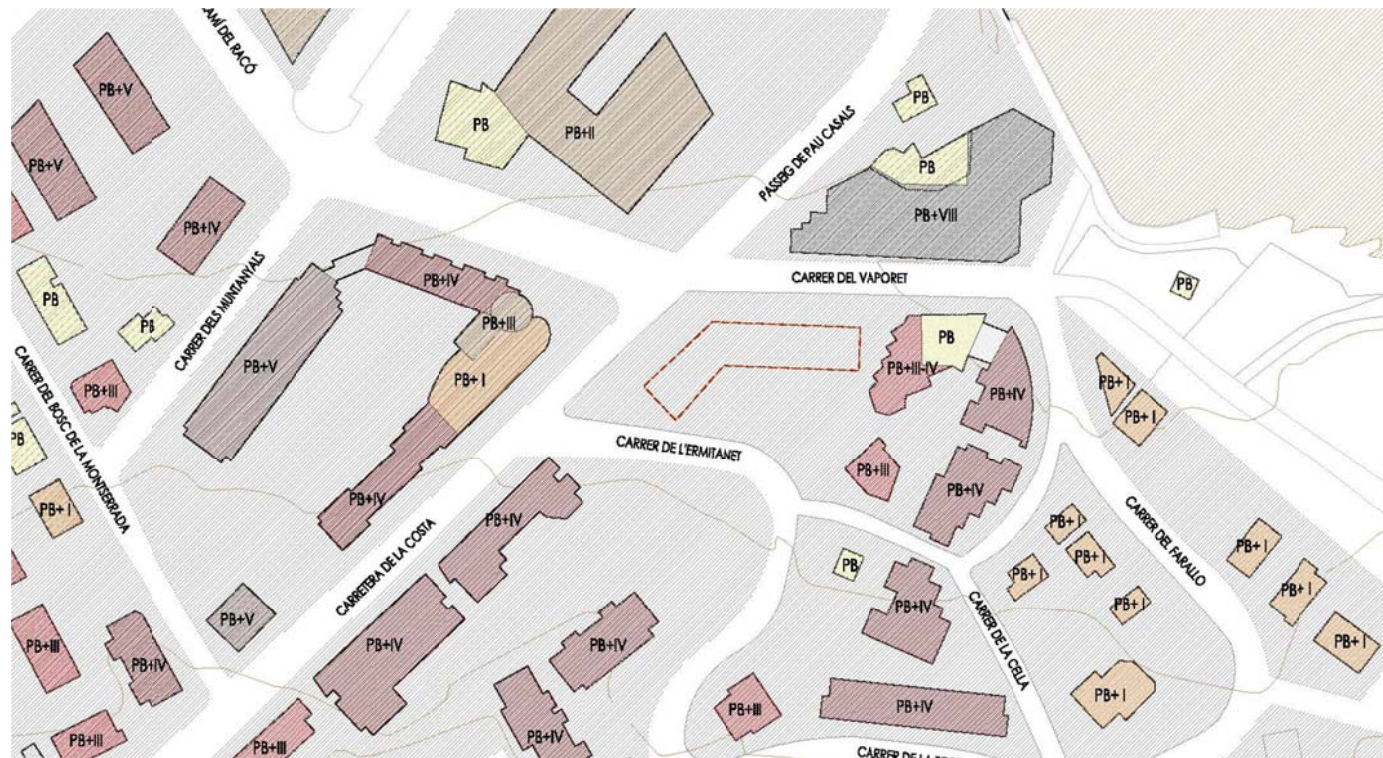


#### 4.3 Volumetries i ombres

Les volumetries existents s'articulen de la següent manera:

- a la banda nord del Carrer del Vaporet destaca el Golden Bon Aire Hotel amb PB+VII ; a est l'Hotel El Recó amb PB+III-IV
- al Carrer de la Cella els volums amb alçades reduïdes arriben a PB+IV
- a la Carretera de la Costa a oest l'Hotel Best Sol d'Or amb PB+III-I.

Segons el anàlisi resulta evident que la proposta, amb dos volums principals, a la Carretera de la Costa de PB+5 ( +18,20 metres d'alçada), al Carrer Vaporet de PB+4 (15,15 metres d'alçada), s'homogeneïtza a les volumetries existents.



Plànol L02.1\_Volums. Elaboració pròpia.

#### Volumetries Consideracions

La proposta dona resposta a la necessitat de dotació i diversificació de serveis amb criteris de reequilibri urbà.

És per això que en primera instància s'estableix un ordre jeràrquic dels nous volums i de les alineacions, buscant una relació d'equilibri amb les edificacions existents, i a la vegada la millor orientació dels espais propis de l'hotel.

Per a la integració dels volums edificats s'han definit els següents criteris de disseny:

- Utilitzar una tipologia arquitectònica capaç d'integrar-se a les volumetries existents, conservant una imatge arquitectònica mediterrània.

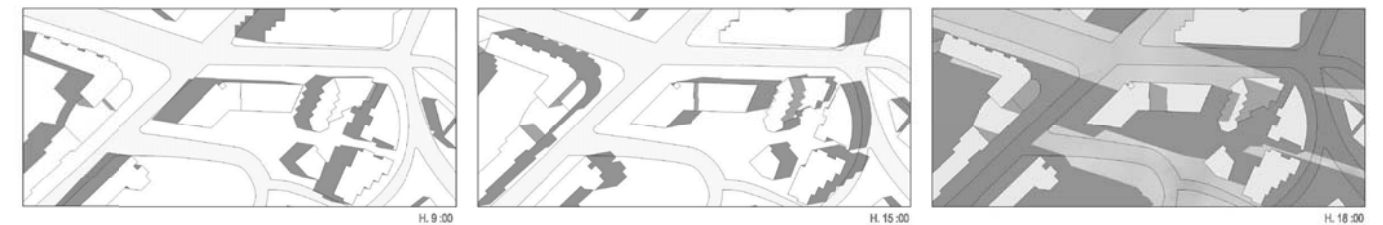
- Reforçar la profunditat de percepció dels volums amb el disseny de les envoltants segons una successió de plans trencats, capaços de multiplicar les ombres i els reflexos de les façanes. Afinar al màxim les línies horitzontals dels forjats, per aportar lleugeresa a la proposta.

- Maximitzar la percepció de lleugeresa de les envoltants, definides per unes superfícies opaques o transparents segon el cas.

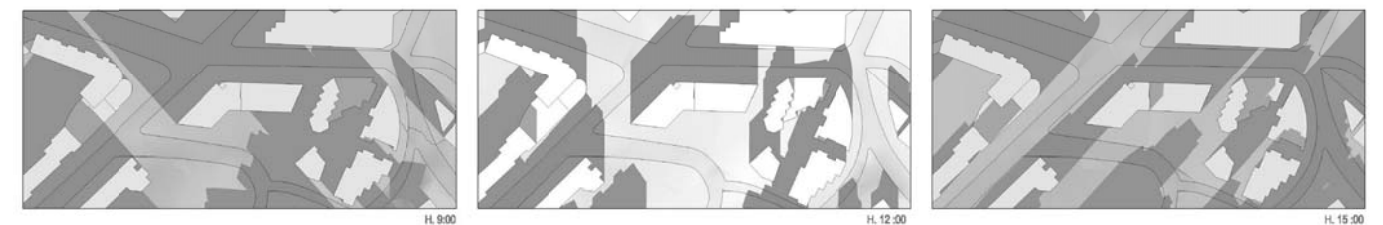
- Minimitzar la visibilitat de la façana allargada de la Planta Baixa + Atell, amb la implementació, al llarg del perímetre, d'arbres de port gran i arbustives. En aquest cas, tant a la Carretera de la Costa, com al Carrer Vaporet, s'implementen arbres i es conserven els existents, per a poder trencar la visió integral de les façanes.

- Implementar al terrat de la zona fitness un jardí amb plantes de port gran, assegurant qualitat de disseny arquitectònic i a la vegada les visuals cap al mar.

Solstici d'estiu - 21 de Juny



Solstici d'hivern - 22 de Desembre



Plànol L02.2\_Estudi Ombres. Elaboració pròpia.

#### Ombres Consideracions

Del anàlisi de les ombres, es dedueix que sent l'edifici orientat en direcció nord-sud, donada la configuració de l'entorn, les pròpies ombres no afecten les edificacions al voltant. En tot cas, el cas més desfavorable es dona a l'hivern, quan la projecció més allargada de l'edifici resulta ser al nord, cap al Carrer Vaporet.

#### 4.4 Zones verdes

Actualment, diversos exemplars monumentals de Pinus Halepensis situats en zones intersticials, fan de contrapunt a les volumetries edificades, harmonitzant el paisatge urbà.

#### **Consideracions**

Per permetre una major integració del conjunt dins l'entorn es detallen a continuació uns criteris de disseny que permetrien afavorir una qualitat perceptiva i funcional de l'espai públic :

- Reforçar la relació visual amb les àrees verdes existents fora de l'àmbit, per tal de donar-les-hi continuïtat.
- Modificar l'actual estructura viària segons una nova jerarquia, diferenciant les zones de transit rodat (privat i públic), i donant prioritat a la circulació de vianants.
- A més de donar continuïtat a les alineacions d'arbrat existent, les espècies arbòries i arbustives a plantar a les zones verdes hauran de ser de clima mediterrani, de port alt, conjuntament amb exemplars de pi que encara que a creixement lent representen una espècie característica d'aquest paisatge. Es preferiran espècies perennifòlies per tal de construir una barrera permanent en totes les estacions de l'any.
- A l'espai verd privat, es plantaran preferiblement espècies vegetals pròpies del lloc, encara que més ornamentals, formalitzant una imatge unitària pel conjunt.

#### **5. Conclusions**

El present estudi ha permès fer una reflexió sobre la transformació del model turístic que a escala global té com a conseqüència la transformació dels models d'implantació de les activitats d'interès públic a escala local ja que :

- Es produeix un canvi en la morfologia dels espais que es poden mesurar mitjançant indicadors urbanístics, edificatoris, paisatgístics i de qualitat de vida.
- Es genera un procés de transformació de la pròpia ciutat turística, que tendeix a convertir-se en un espai multifuncional.

Tot això implica una evolució cap a estructures urbanes més complexes, amb paisatges renovats, sistemes innovadors en l'ús dels recursos, dels processos i de les intensitats d'ocupació del sòl diferenciats.

Les dinàmiques de transformació, a més, estan vinculades a una sèrie de factors:

- L'abast dels processos d'innovació i creativitat dels espais urbans i les seves repercussions en termes de **percepció, imatge, identitat a escala urbana.**
- La **capacitat d'innovació i creativitat, renovant i donant complexitat als espais urbans**

En aquest sentit el present estudi paisatgístic aspira, com a eina d'investigació, a una renovada metodologia de treball i a la definició d'un nou model de ciutat, sensible a les dinàmiques de transformació (política, econòmica i social).

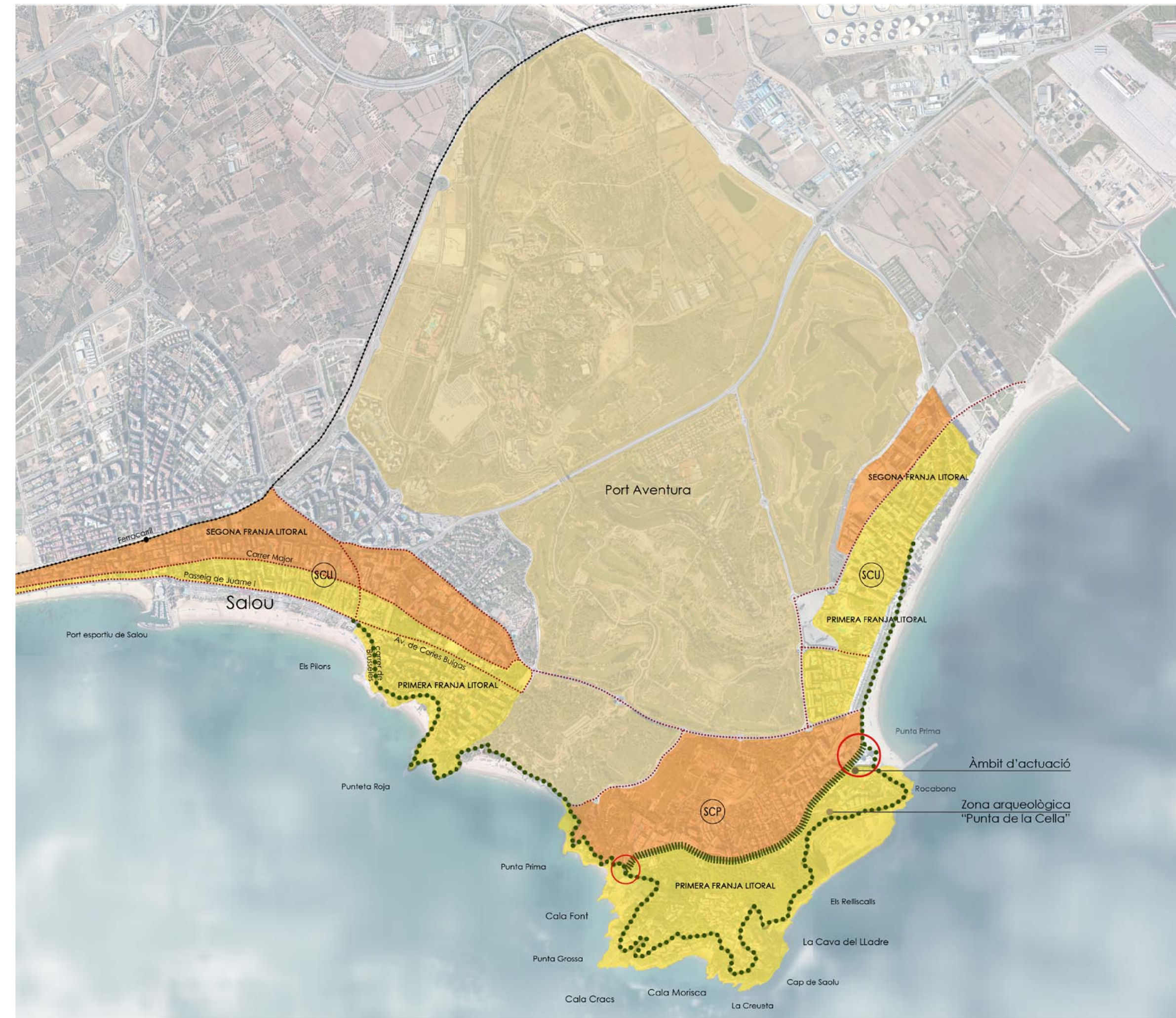
Encara que l'àmbit en qüestió no representa per les seves característiques una actuació rellevant en termes de transformació urbana global, certament és una peça clau en relació al seu entorn, determinant la millora i la modernització del medi urbà mitjançant:

- **La millora del paisatge urbà entès com a sistema híbrid estructurat** a la recerca d'un equilibri amb el paisatge natural.
- **La Millora de la mobilitat i de l'ús de l'espai públic per part dels diferents usuaris.**

En conclusió cal dir que la primera franja litoral de Salou es configura com un sistema urbà dinàmic que, a mesura que va creixent, genera noves polaritats i atractius.

A Barcelona, Novembre 2015

L'equip redactor : B2BArquitectes. Jordi Bellmunt i Agata Buscemi. Arquitectes i paisatgistes



LLEGENDA

- Primera franja litoral
- Segona franja litoral
- Port Aventura
- Punt estratègic de relació
- Eix urbà estructurant
- Ferrocarril
- Ctra. de la Costa  
Eix de mobilitat paisatgístic estructurant
- Camí de Ronda  
Eix paisatgístic estructurant
- SCU Sector amb caràcter urbà
- SCP Sector amb caràcter paisatgístic



## LLEGENDA

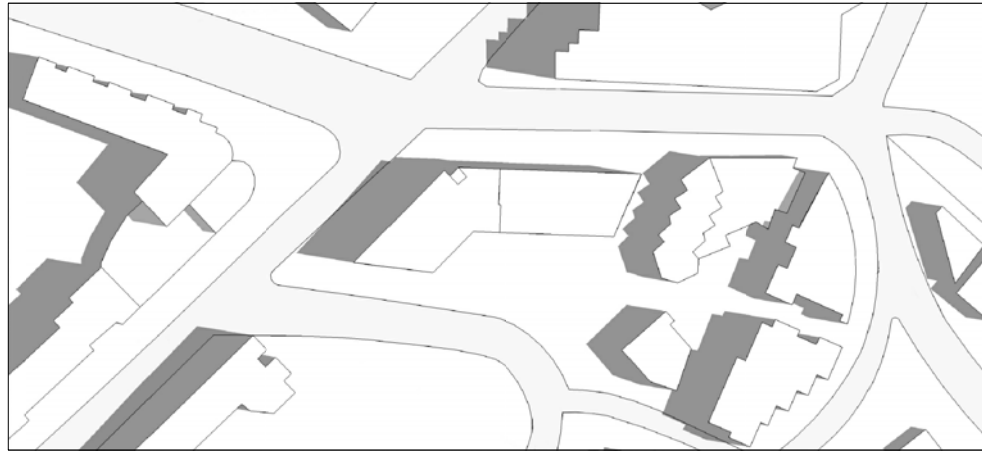
- 
Àmbit d'estudi
- 
Zona arqueològica  
"Punta de la Cella"
- 
Eix urbà estructurant
- 
Eix urbà secundari
- 
Ctra. de la Costa  
Eix de mobilitat  
paisatgístic  
estructurant
- 
Cami de Ronda  
Eix paisatgístic  
estructurant
- 
Carrer del Vaporet  
Eix connector dels  
dos recorreguts  
paisatgístics
- 
Carrer de l'Ermitanet  
Eix connector del  
Cami de Ronda



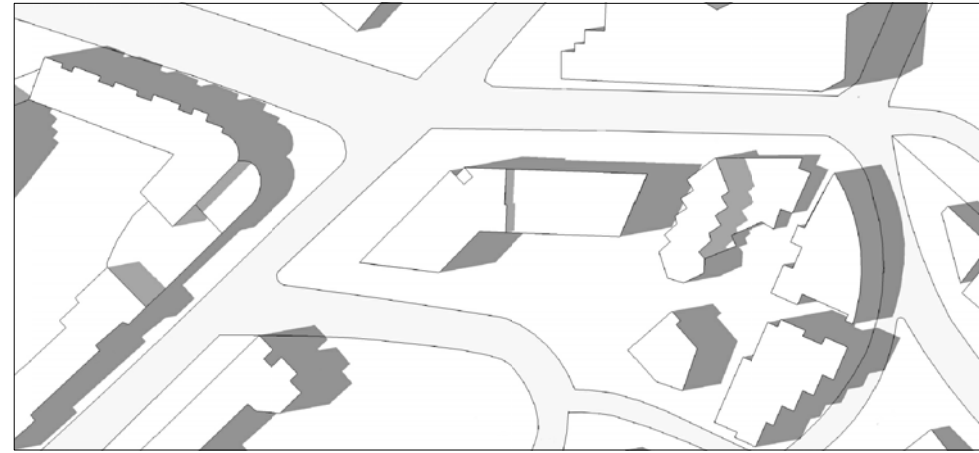
LLEGENDA

	PB
	PB+I
	PB+II
	PB+III
	PB+IV
	PB+V
	PB+VIII

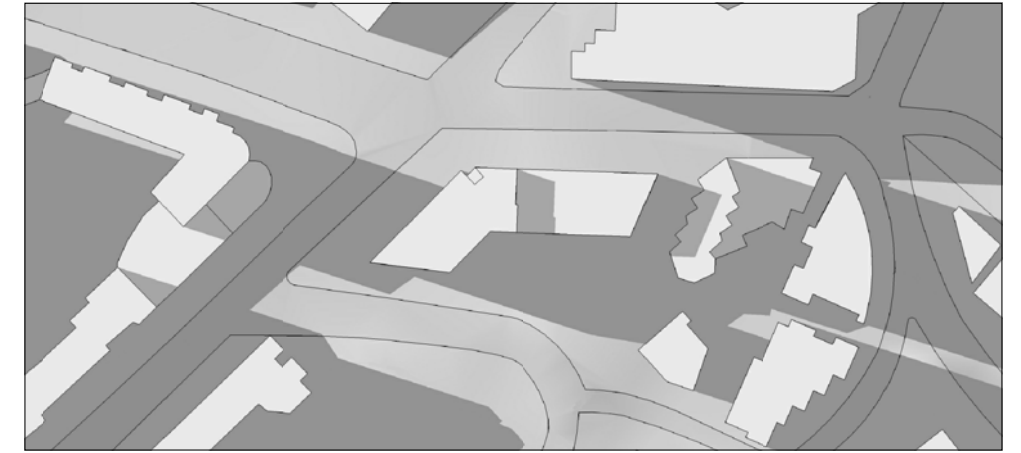
Solstici d'estiu - 21 de Juny



H. 9:00

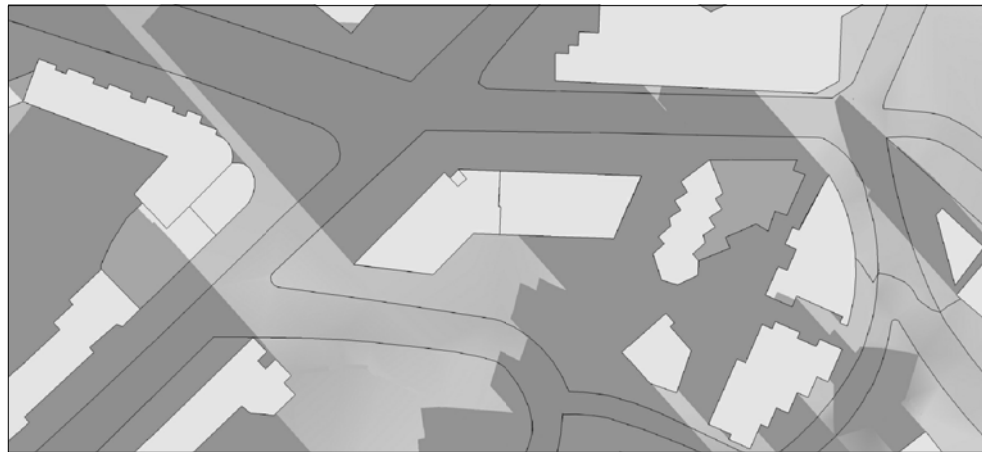


H. 15:00

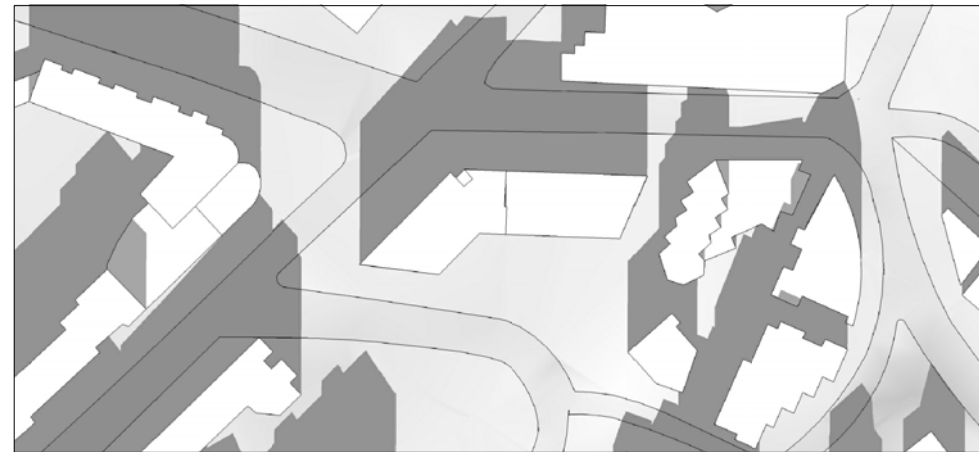


H. 18:00

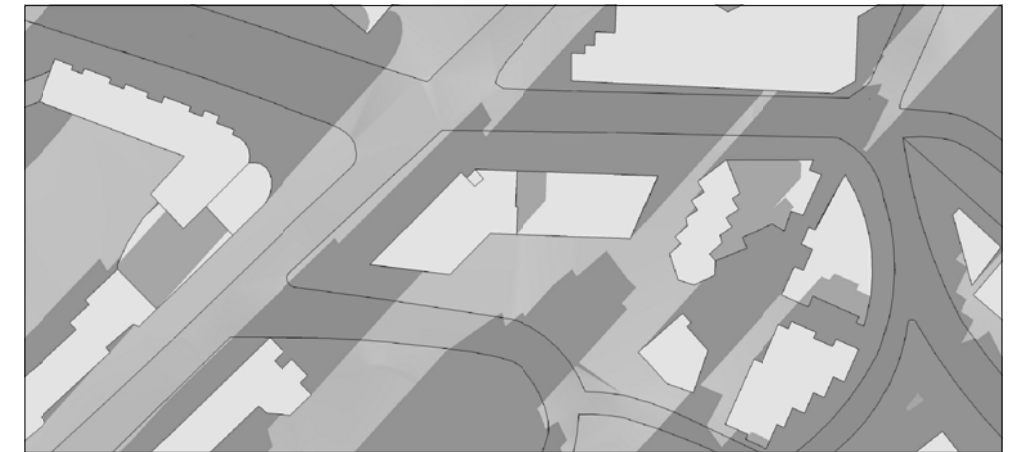
Solstici d'hivern - 22 de Desembre



H. 9:00

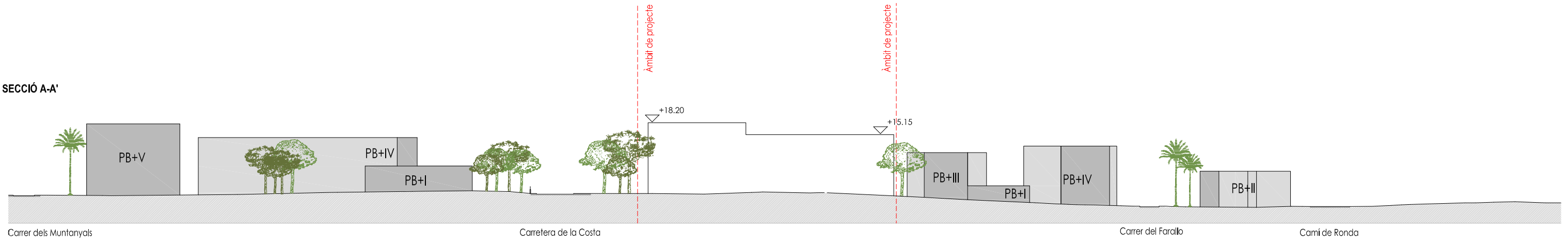


H. 12:00

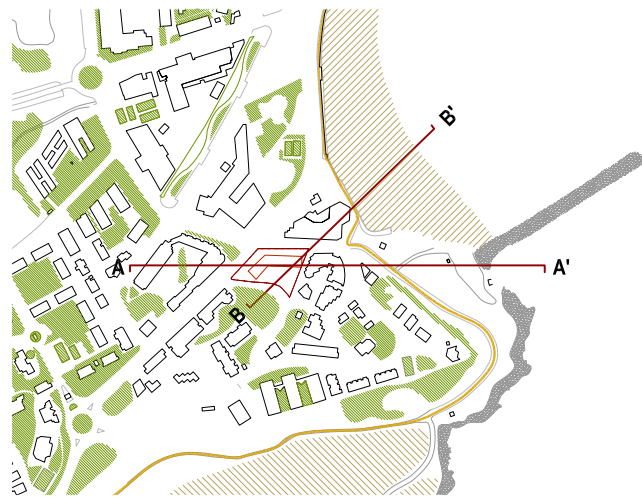
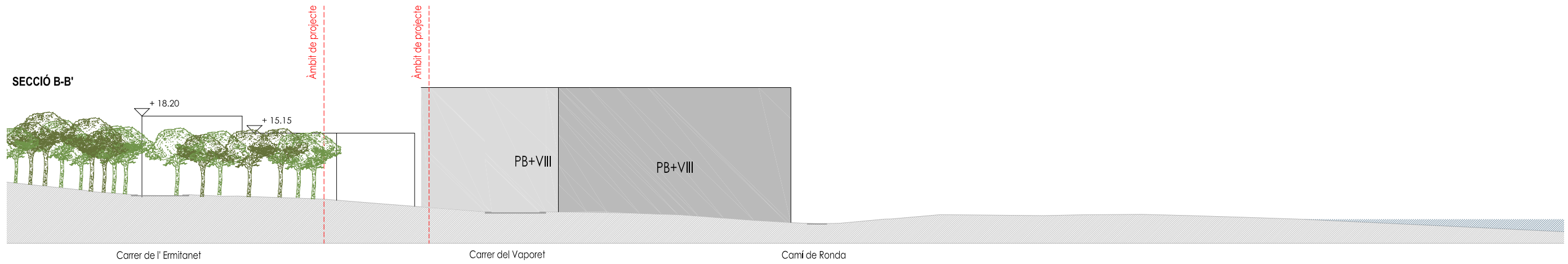


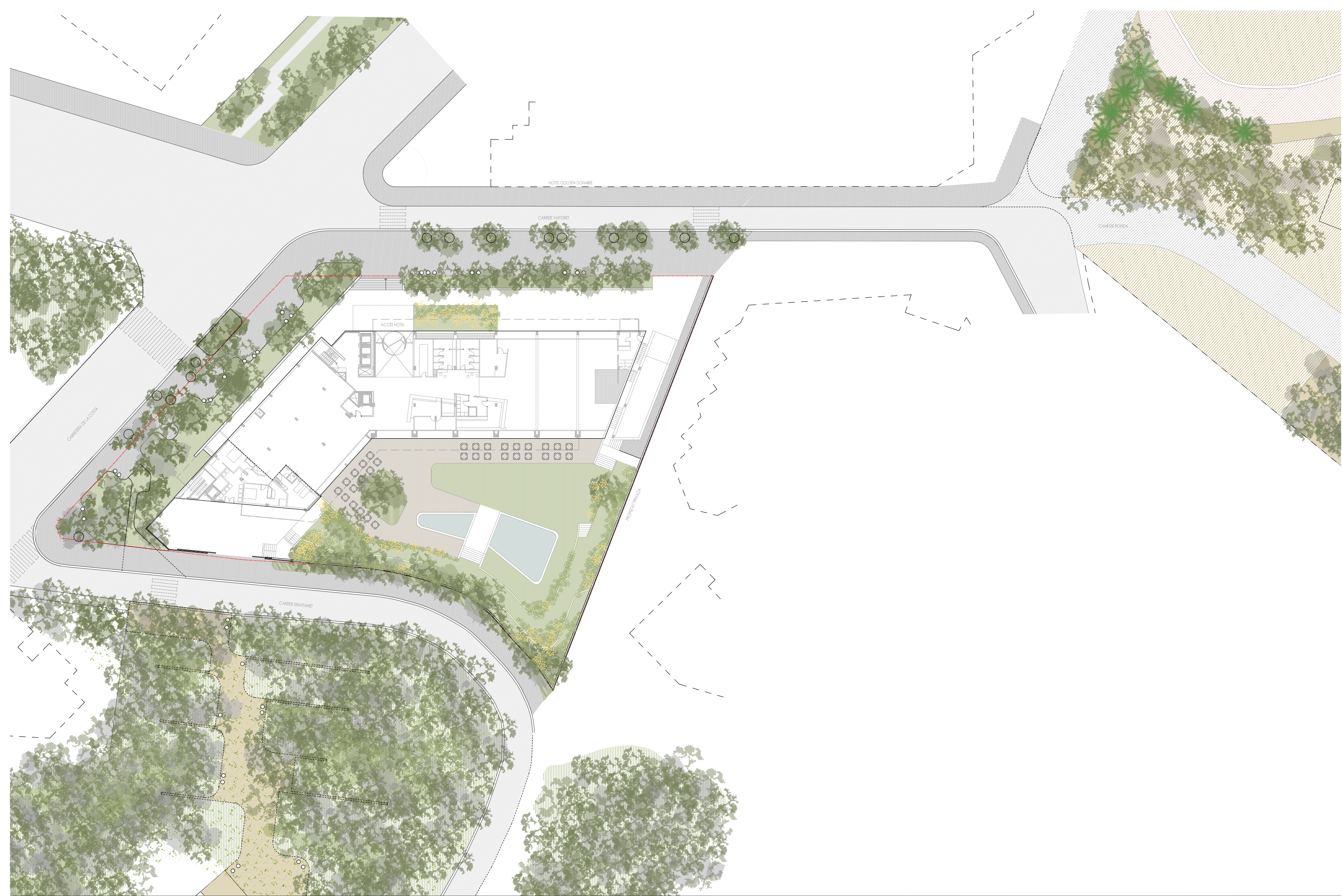
H. 15:00

SECCIÓ A-A'

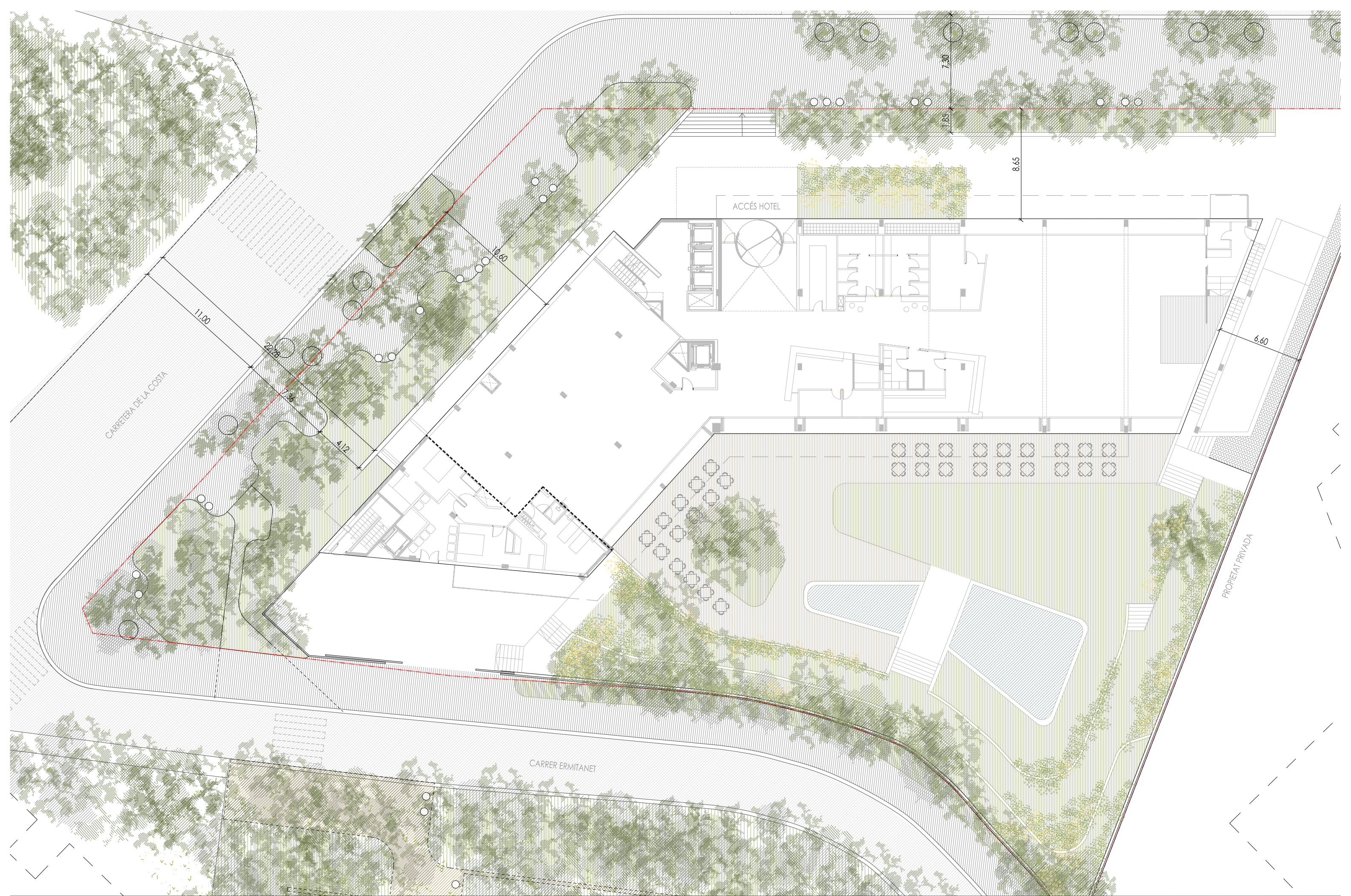


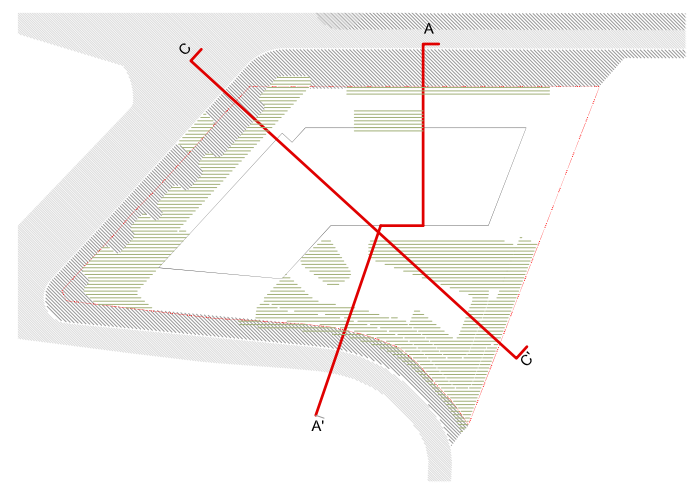
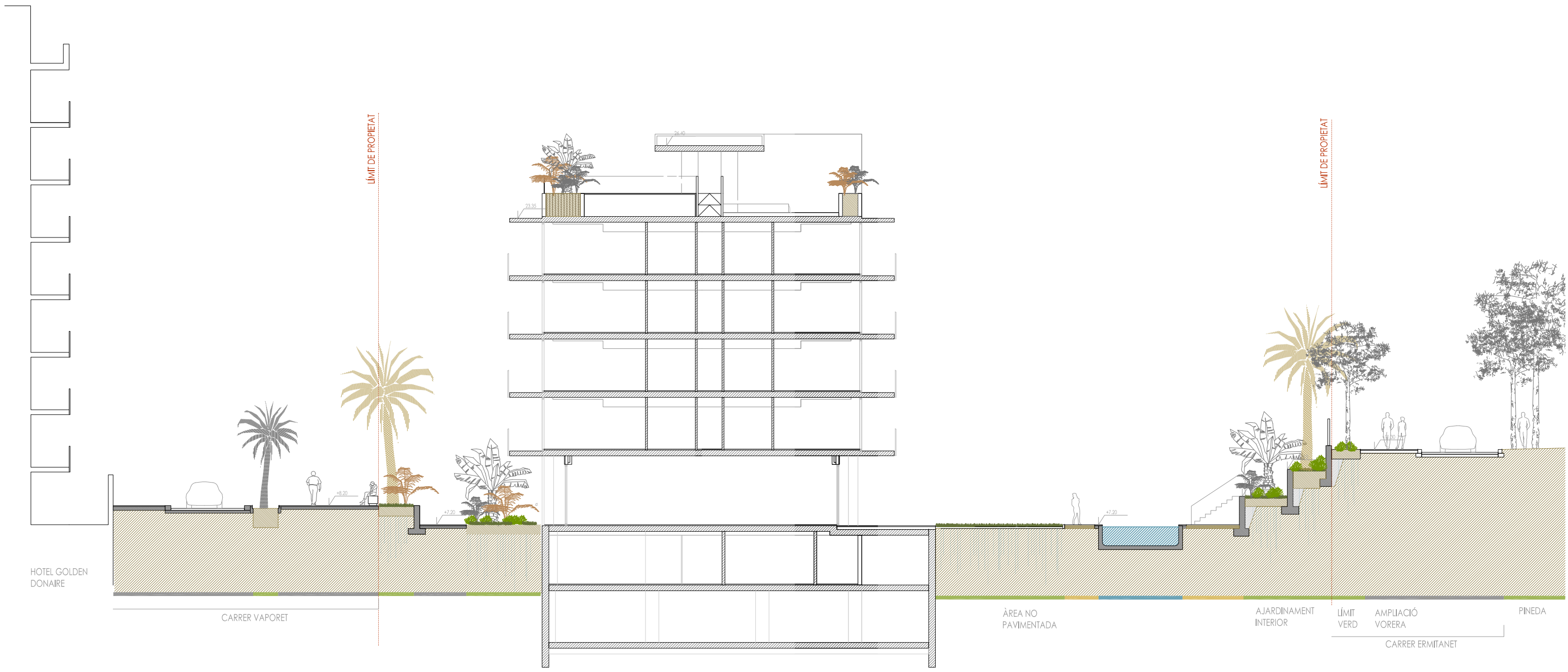
SECCIÓ B-B'

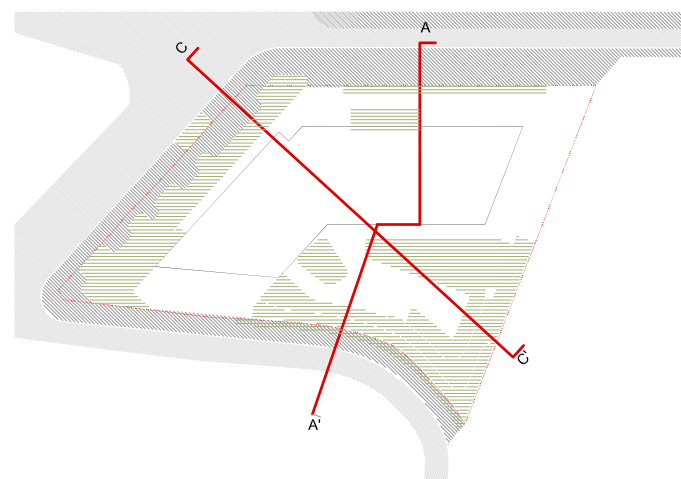
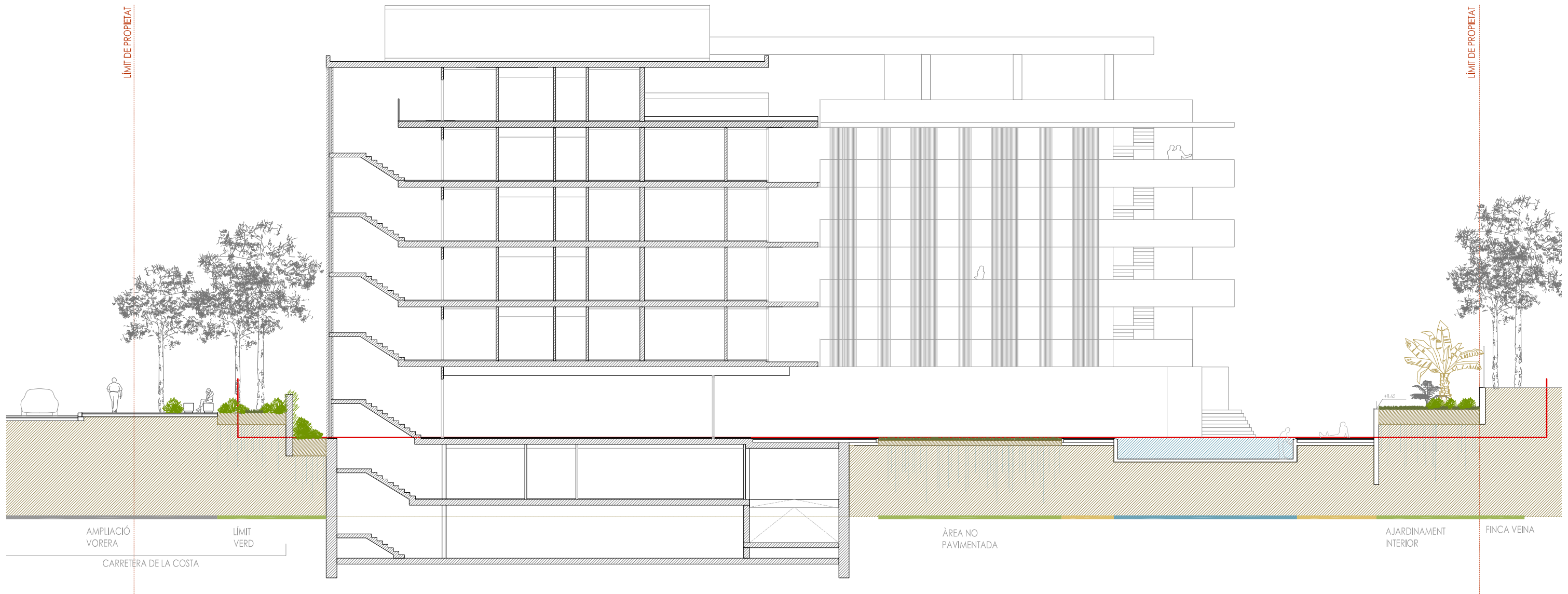










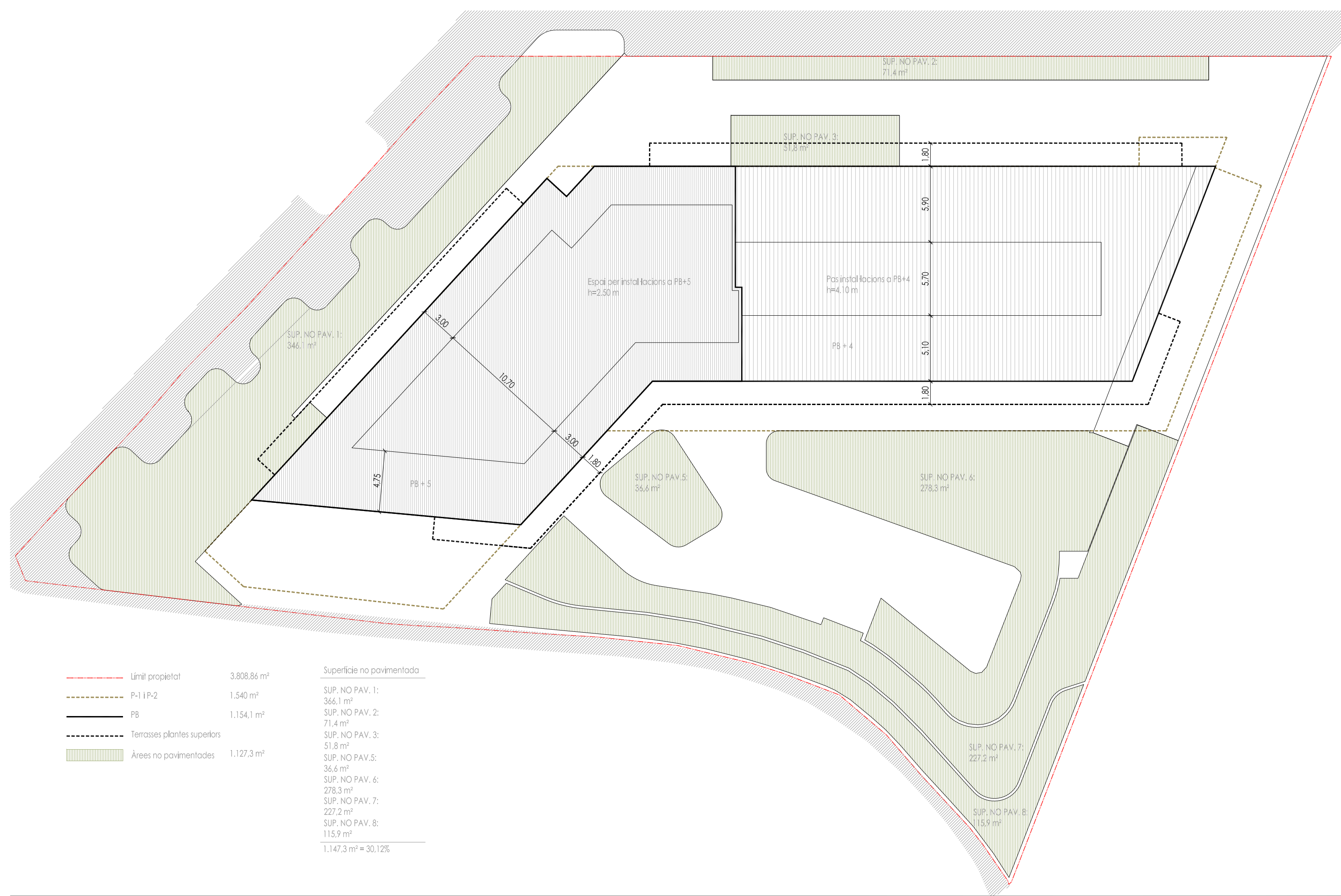






ÀBAC DE MATERIALS





	Límit propietat	3.808,86 m²
	P-1 i P-2	1.540 m²
	PB	1.154,1 m²
	Terrasses plantes superiors	
	Àrees no pavimentades	1.127,3 m²

Superfície no pavimentada	
SUP. NO PAV. 1:	366,1 m²
SUP. NO PAV. 2:	71,4 m²
SUP. NO PAV. 3:	51,8 m²
SUP. NO PAV. 5:	36,6 m²
SUP. NO PAV. 6:	278,3 m²
SUP. NO PAV. 7:	227,2 m²
SUP. NO PAV. 8:	115,9 m²
<hr/>	
	1.147,3 m² = 30,12%





CARRER DEL VAPORET





CARRER DEL CAMÍ DEL RACÓ



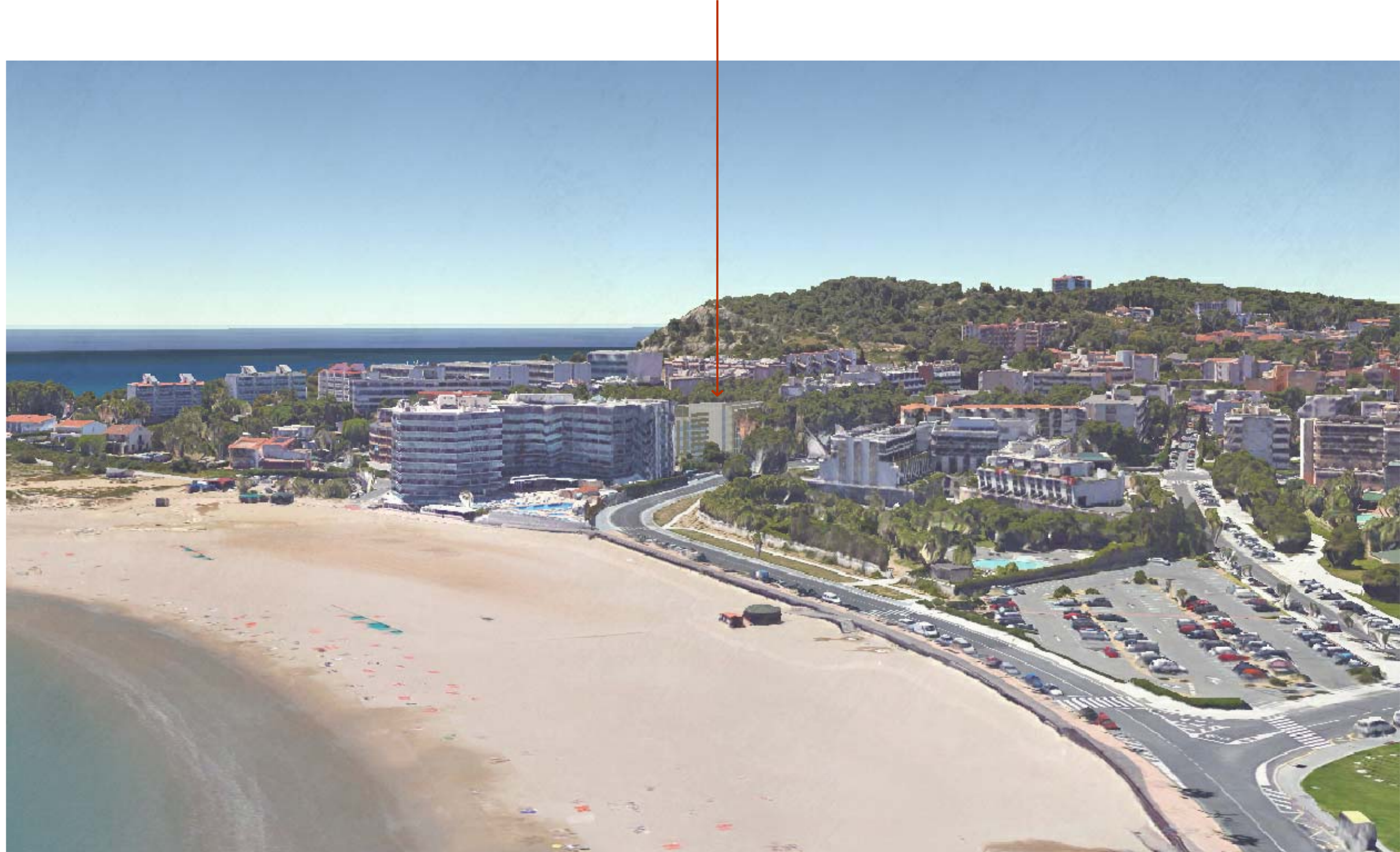
CARRETERA DE LA COSTA

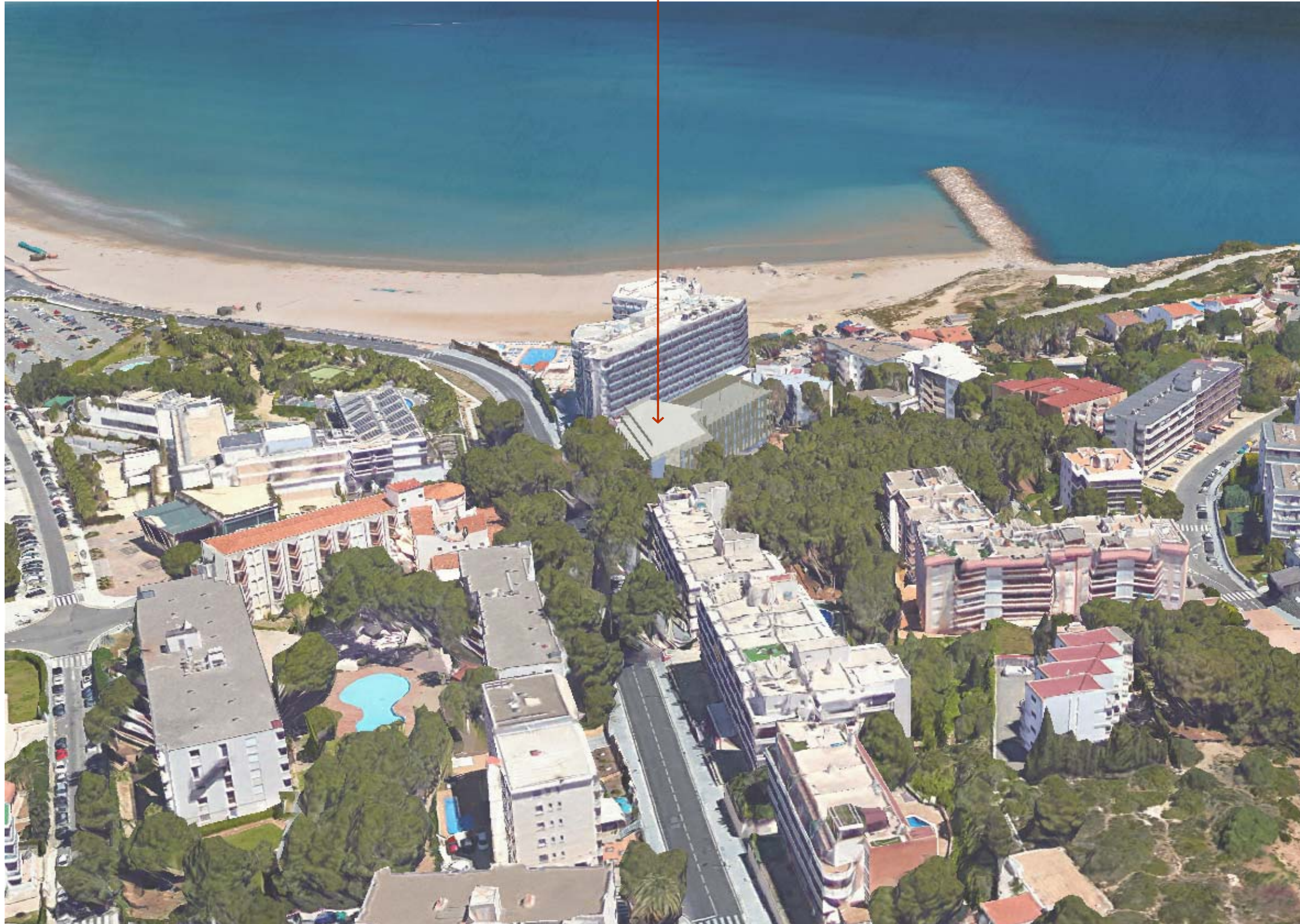


PASSEIG DE PAU CASALS



















## **B. INFOGRÀFIA**

S'adjunten els plànols i renders a l'annex F.4

**C. NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I D'EDIFICACIÓ DEL SÒL**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

1. **NORMATIVA POUM VIGENT**

La normativa vigent en aquest àmbit de modificació es regula segons les determinacions del Capítol III REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA, PARÀMETRES ESPECÍFICS i l'apartat I DISPOSICIONS PARTICULARS, ZONA DE BLOCS AÏLLATS, Clau 11, subzona 11h i usos permesos /C.

Els paràmetres que regulen la subzona 11h son els que es determinen en l'article 171 de les Normes Urbanístiques del vigent POUM de Salou i que es reproduïxen a continuació:

**Art. 171 Subzona 11h.**

Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de parcel·la serà de 1.000m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 25m.

Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 0.80m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és de 20%.
5. A més, es podrà realitzar una ocupació addicional del 5 % destinada únicament a la projecció dels cossos sortints oberts, és a dir, de les terrasses.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 12.40 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 4, corresponent a PB+3PP.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinar frontal és de 8 m i respecte la resta és de 5m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 10 m.
10. La llargada màxima de l'edifici, a la zona del Cap Salou, haurà de ser de 30m amb una amplada no superior a 20m. La suma dels envoltants de les façanes no podrà ser superior a 100m.
11. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge i una unitat per cada 100m<sup>2</sup> de local havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

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

Condicions d'ús

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

11h / R

14.	<u>Us principal</u>	<u>Localització</u>
	Habitatge	Planta baixa i plantes pis
	Turístic - hoteler	Edifici exclusiu
	Residència especial	Edifici exclusiu

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR  
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

- |     |                                   |                          |
|-----|-----------------------------------|--------------------------|
| 15. | Usos complementaris<br>Aparcament | Planta baixa i soterrani |
|-----|-----------------------------------|--------------------------|

11h / C

- |     |                         |                                 |
|-----|-------------------------|---------------------------------|
| 16. | <u>Us principal</u>     | <u>Localització</u>             |
|     | Habitatge               | Planta baixa i plantes pis      |
|     | Turístic - hotelier     | Edifici exclusiu                |
|     | Residència especial     | Edifici exclusiu                |
| 17. | Usos complementaris     |                                 |
|     | Comerç                  | Planta baixa o edifici exclusiu |
|     | Oficines                | Planta baixa o edifici exclusiu |
|     | Bar                     | Planta baixa o edifici exclusiu |
|     | Restauració             | Planta baixa o edifici exclusiu |
|     | Religiós                | Planta baixa o edifici exclusiu |
|     | Recreatiu               | Planta baixa o edifici exclusiu |
|     | Educatiu                | Planta baixa i plantes pis      |
|     | Cultural                | Planta baixa i plantes pis      |
|     | Sanitari - assistencial | Planta baixa i plantes pis      |
|     | Esportiu                | Planta baixa o edifici exclusiu |
|     | Aparcament              | Planta baixa i soterrani        |

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

2. **NORMATIVA POUM MODIFICAT**

Donat que l'objectiu de la present modificació és la creació d'una nova subclau urbanística 11x que garanteixi la viabilitat i possibilitat, en la finca objecte de l'àmbit d'actuació d'aquesta Modificació, l'establiment d'un complex hotelier de qualitat, l'esmentada subclau conté la següent regulació:

**Art. 171bis Subzona 11x.**

Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de parcel·la serà de 3.808,86m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la serà el del solar delimitat per la Carretera de la Costa, el Carrer Vaporet i el Carrer Ermitanet.

Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 1,5043m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima de l'edificació sobre la parcel·la en planta baixa serà del 35%. L'ocupació màxima en planta baixa comptabilitzant terrasses, guardaries infantils, guinguetes, marquesines, tendals, tancaments i altres serà del 50%
5. L'ocupació màxima en planta soterrani serà del 40% situada preferentment sota la projecció de l'edifici.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 18,20m a la Carretera de la Costa i de 15,15m al Carrer Vaporet. Per damunt de les cobertes només podran situar-se instal·lacions a un total de 2,85m per sobre del últim forjat.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora de 18,20metres és de 6, corresponent a PB+5PP i l'alçada reguladora de 15,15metres és de 5, corresponent a PB+4PP
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte la Carretera de la Costa és de 10m, respecte els Carrers Vaporet i Ermitanet és de 8 m i respecte el veí és de 5m. Les zones destinades a instal·lacions hauran de separar-se 3m respecte l'alineació de façana de l'edifici.
9. El solar es desenvoluparà en una sola edificació.
10. La llargada i envoltent màxim s'amidarà per a cadascun dels blocs que formen la unitat hotelera. La suma dels envoltents no podrà ser major de 200m, segons ordenança específica hotelera.
11. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per cada 10 places hoteleres segons la *MP-86 Art.354.1 Places d'Aparcament establiments Hotelers*, la qual es va aprovar inicialment en data 4 de febrer del 2015 i provisionalment en data 22 de juliol del 2015. Totes les places hauran d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació. En qualsevol cas s'estarà al que determini la normativa del POUM vigent en el seu moment.

Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

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

Condicions d'ús

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

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 14. <u>Us principal</u>                       | <u>Localització</u> |
| Turístic – hotelier                           |                     |
| de 4 estels superior, cinc estels o gran luxe | Edifici exclusiu    |



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR  
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

15. Usos complementaris

Restauració	Totes les plantes
Bar	Totes les plantes
Activitats musicals	Totes les plantes
Esportiu	Planta baixa i planta coberta
Oficines	Totes les plantes
Magatzems	Planta baixa i plantes soterrani
Aparcament	Planta baixa i plantes soterrani
Comercial	Planta baixa (*)

\* pel que fa a l'ús comercial permès i referent a la definició i classificació dels establiments comercials, s'estarà al que determini el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent.

L'establiment comercial que es pot ubicar en Planta Baixa com a ús complementari a l'ús hotelier, serà el de petit establiment comercial, PEC.

El sostre comercial màxim permès serà el 10% del sostre computable de la planta baixa, en un màxim de 190,44m<sup>2</sup>.

Obligacions concretes de cessions

16. El titular de la finca està subjecte a les obligacions legalment establertes de cessió a l'Ajuntament del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic respecte l'aprofitament urbanístic preexistent i de 10m<sup>2</sup> per cada 100m<sup>2</sup> de sostre d'ús hotelier per a zones verdes i espais lliures. Atesa la impossibilitat material de ser assumides dites obligacions dins l'àmbit d'actuació, l'obligació serà satisfer a l'Ajuntament la seva equivalència econòmica per substitució, d'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent i d'aplicació.

**D. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LES ACTUACIONS**

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

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

*Article 99*

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

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

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

**1. Rendibilitat urbanística amb els paràmetres vigents**

El solar objecte de l'àmbit d'actuació de la present Modificació Puntual, està classificat urbanísticament com a sòl urbà consolidat i ostenta la qualificació urbanística d'edificació aïllada, clau 11 (subzona 11h blocs aïllats) permetent tant l'ús residencial com l'hotelier.

L'any 2007 es va atorgar llicència d'obres per a la construcció de dos edificis plurifamiliars aïllats de 40 habitatges i aparcament. Les obres es van aturar per d'inviabilitat econòmica del projecte deguda a l'explosió de la bombolla immobiliària i a la crisi financera internacional.

A l'annex F.5 s'estudia a l'apartat 6 els valors dels aprofitaments urbanístics segons el planejament vigent i la proposta de modificació.

**2. Rendibilitat urbanística amb els paràmetres modificats**

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

Els estudis econòmics del sector hotelier pel que fa a analitzar una nova inversió, segons informació del sector, es fan en base una operació prefixada pel que fa als totals d'inversió, o intervenen: el valor del sòl, la construcció, l'equipament entès com la posta en explotació del complex, les despeses generals, així com la previsió de finançament amb funció de l'aplicació de recursos propis i en el seu cas el percentatge que s'aporta, la previsió d'ocupació i el rendiment que es pot obtenir per habitació.

**D.2 Valoració econòmica en substitució de les superfícies de cessió previstes en la present modificació.**

El document de planejament "Modificació Puntual del POUM de Salou relativa a l'increment d'edificabilitat del solar delimitat pels Carrers Vaporet i Ermitanet i per la Carretera de la costa de Salou" configura una actuació de transformació urbanística de dotació regulada en l'ordenament urbanístic vigent i d'aplicació. D'acord amb la legislació urbanística d'aplicació, per tal de garantir la justa equidistribució de beneficis i càrregues en l'àmbit d'actuació d'aquesta actuació de transformació urbanística, cal cedir un 15% de l'increment d'aprofitament resultant, així com 134,14m2 de sòl per usos públics. Aquesta darrera xifa quedarà doblada, amb un valor total de 268.28m2, atenent l'explicació donada a l'apartat 6 de la present memòria.

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

El document de valoració de cessions F.5, que s'adjunta a aquesta modificació de planejament, recull tots els càlculs i criteris, per determinar dit equivalent dinerari dels ementats deures de cessió urbanística, els resultats dels quals es resumeixen a continuació.

**Pel què fa a la valoració del 15% d'increment d'aprofitament**, aquest aprofitament és de 2.158.755,07€, resultat de la diferència entre l'aprofitament urbanístic segons MPOUM (2.407.456,37€) i l'aprofitament urbanístic del planejament vigent (248.701,30 €)

$$\text{Valor cessió} = 15\% \times 2.158.755,07\text{€} = \mathbf{323.813,26\text{€}}$$

Pel què fa a la **valoració del sòl de cessions per usos públics**, s'ha estimat en 268,28m2sòl, al qual assignarem l'edificabilitat del seu entorn homogeni i aplicarem el valor de repercussió de referència, el d'hotel, d'acord amb la fórmula següent:

$$\text{Valor Cessió} = \text{Sup. Cessió} \times \text{EM} \times \text{VRS},$$

On Superfície de la cessió són 268,28m2s, EM és 0,836m2st/m2s i VRS, és 420,17€/m2st

$$\text{Valor Cessió} = 268,28 \text{ m2s} \times 0,836\text{m2st/m2s} \times 420,17 \text{ €/m2st} = \mathbf{94.236,60 \text{ €}}$$

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

Valoració del 15% d'increment d'aprofitament	323.813,26€
Valoració del sòl a cedir	94.236,60 €
<b>TOTAL VALOR CESSIONS</b>	<b>418.049,86€</b>

### **E. AGENDA**

Per assolir les previsions de desenvolupament de la present Modificació Puntual del POUM de Salou, quant a l'actuació de transformació urbanística de dotació que configura, es preveu una execució immediata. El promotor es compromet formalment a que, una vegada atorgada la llicència, serà executada de forma immediata d'acord amb les condicions establertes en la llicència, i en un termini no superior a 3 anys.

**F. ANNEXOS**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR  
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

1. Títol de propietat de la finca objecte de la Modificació



8M5498880

11/2007



Handwritten signature in blue ink.

NUMERO CIENTO CINCUENTA Y TRES. -----

AGRUPACIÓN. -----

En PINEDA DE MAR, mi residencia a doce de febrero de dos mil ocho. -----

Ante mí, **SANTIAGO LOPEZ-LEIS GONZALEZ**, Notario del Colegio de Cataluña. -----

COMPARECE: -----

DON ENRIC ARAGONÉS POCH, mayor de edad, soltero, con vecindad y domicilio profesional en 08397-PINEDA DE MAR, C/ Marconi, número 16, provisto de D.N.I./N.I.F. número 77605269A. -----

JUICIO DE CAPACIDAD: Tiene a mi juicio capacidad suficiente para este acto. -----

IDENTIFICACION: Identifico al compareciente por su reseñado documento. -----

INTERVIENE en nombre y representación de la



siguiente persona jurídica: -----

1.- **Denominación:** "PROHOTELES SALOU, SOCIEDAD ANONIMA UNIPERSONAL". -----

2.- **Domicilio:** 08397-PINEDA DE MAR, provincia de BARCELONA, CALLE MARCONI, NÚMERO 16. -----

3.- **Constitución:** Constituida por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada por el Notario de Malgrat de Mar, don Julián Simó Grau, el día 29 de julio de 1.967, número 1.407 de protocolo. -----

4.- **Inscripción:** Consta INSCRITA en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 37152, folio 191, hoja B-47270. -----

5.- **C.I.F. número A08225179.** -----

6.- **Facultades:** Ejerce el cargo de **ADMINISTRADOR ÚNICO** de la entidad, por **plazo de CINCO AÑOS**, para el que fue nombrado en virtud de escritura autorizada por la Notario de Pineda de Mar, Blanca Valenzuela Fernández, el día 14 de julio de 2.004, número 866 de protocolo, inscripción 14ª del Registro Mercantil. -----

Se halla facultado para este acto, en ejercicio de su propio cargo, que manifiesta vigente, copia auténtica de la escritura tengo a la vista, y yo,



8M5498879

11/2007



Handwritten signature in blue ink.

el Notario, le juzgo, bajo mi responsabilidad, con capacidad y facultades representativas suficientes, para la AGRUPACIÓN que se instrumenta en la presente escritura. -----

Manifiesta el compareciente, que los datos identificativos de la persona jurídica a la que representa y muy especialmente su objeto social, son los que constan en los documentos referidos, y a tal efecto, -----

EXPONEN: -----

I.- FINCAS OBJETO DE ESTA ESCRITURA.- -----

Que la entidad mercantil "**PROHOTELES SALOU, SOCIEDAD ANONIMA UNIPERSONAL**" es titular de las siguientes fincas: -----

A) URBANA: PORCIÓN DE TERRENO o solar para edificar, sita en término municipal de **Salou**

(Tarragona), con frente a la **calle Ermitanet**,  
**número 12**. De forma rectangular, tiene una  
superficie de **doscientos sesenta metros cuadrados**  
**(260 m2)**. -----

LINDA: frente, Sur, calle de situación; por sus  
demás lados, finca de la calle Vaporet, número 2,  
propiedad de Prohoteles Salou, S.A.U. -----

INSCRIPCIÓN: Se halla inscrita la finca bajo el  
número 7.206, inscripción 1ª del Registro de la  
Propiedad de Vila-Seca i Salou. -----

REFERENCIA CATASTRAL: Tiene asignados los  
números **7078210CF4477G0001AJ**, **7078210CF4477G0002SK**,  
**7078210CF4477G0003DL**, **7078210CF4477G0004FB**,  
**7078210CF4477G0005GZ** y **7078210CF4477G0006RJ**,  
acreditado conforme al artículo 41 del Texto  
Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario. -----

TÍTULO: Le pertenece el pleno dominio de la  
finca por extinción de división horizontal  
autorizada por mí en el día de hoy, con el número  
anterior de protocolo y pendiente de inscripción  
registral. -----

-----  
B) URBANA: porción de terreno sita en término  
de **Salou (Tarragona)**, partida "Racó o Torrealta,



11/2007



8M5498878



hoy **calle Vaporet, número 2**. Tiene una superficie de **mil seiscientos cuarenta y siete metros ochenta y seis decímetros cuadrados (1.647,86 m<sup>2</sup>)**. Yermo y pinos. -----

LINDA: Norte, con porción segregada para la ampliación de la calle Vaporet; Este, Jaime Oriol de Barberá; Sur, camino; y Oeste, camino vecinal o carretera de Tarragona al Cabo de Salou. -----

Contiene un su interior un enclave constituido por la finca registral número 7.206. -----

INSCRIPCIÓN: Se halla inscrita la finca al tomo 688, libro 138 de Salou, folio 249, finca 7208, inscripción 2<sup>a</sup> del Registro de la Propiedad de Vila-Seca i Salou. -----

REFERENCIA CATASTRAL: Tiene asignado el número **7078203CF4477H0001ZE**, acreditado conforme al artículo 41 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario. Incorporo documento justificativo. -----

TÍTULO: Le pertenece el pleno dominio por

2310/156

COMPRA autorizada por el Notario de Tarragona, don José María Puig Salellas, el día 27 de septiembre de 1.969, número 2.114 de protocolo. -----

-----  
C) URBANA: EDIFICIO destinado a locales comerciales, boíte y servicios, **hoy derruido** situado en término de **Salou (Tarragona)**, partida o lugar conocido por "Racó de Salou", integrante del plan parcial denominado "Port Pirata", hoy **calle Vaporet, número 6**. -----

El primer cuerpo de edificio consta de planta baja con locales comerciales, servicios y pista de bailes y salones, con una superficie de trescientos treinta metros cuadrados, y planta alta o piso, destinado a boíte, de superficie total construida trescientos ochenta y cuatro metros cuadrados, cubierta de terrado. -----

El segundo cuerpo de edificio consta de planta baja, destinada a vestíbulo, comedor, cocina y almacén, y cuatro plantas altas destinadas a habitaciones, cubierta de terrado, con una total superficie edificada por planta de doscientos cincuenta y tres metros cuadrados. -----

Se halla construido sobre un solar de



11/2007



8M5498877



superficie **mil novecientos un metros cuadrados**  
**(1.901 m2)**. -----

LINDA: al frente, en línea de 35 metros, con la calle Vaporet; derecha entrando, en línea de 52 metros, con finca de Prohoteles Salou, S.A.U.; izquierda, en línea quebrada de largo total 73 metros, con terrenos de Hotel del Racó; y fondo, en línea de 30 metros, con un camino. -----

INSCRIPCIÓN: Se halla inscrita la finca al tomo 914, libro 243 de Salou, folio 162, finca 20.432, inscripción 1ª del Registro de la Propiedad de Vila-Seca i Salou. -----

REFERENCIA CATASTRAL: Tiene asignado el número **7078204CF4477H0001UE**, acreditado conforme al artículo 41 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario. Incorporo documento justificativo. -----

TÍTULO: Le pertenece el pleno dominio, en cuanto al solar, por compra autorizada por el Notario que fue de Tarragona, don José María Puig

Salillas, el día 3 de octubre de 1.970, número 2.093 de protocolo; y en cuanto a la edificación, por haberla declarado en escritura autorizada por el Notario que fue de Pineda de Mar, don Segismundo Verdaguer Gómez, el día 24 de mayo de 1.974, número 766 de protocolo. -----

**.... INFORMACIÓN COMÚN A TODAS LAS FINCAS ...**

CARGAS: Manifiesta el compareciente, con relación a las fincas descritas, que se remite en todos sus términos a lo que resulte de los Libros del Registro de la Propiedad pertinente, los cuales conoce y acepta en toda su integridad. -----

Asimismo manifiesta: -----

- Que la finca descrita bajo la letra B, registral 7.208 de Salou, se halla gravada con una hipoteca a favor de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A., en garantía de un préstamo de QUINIENTOS VEINTIUN MIL NOVECIENTOS DIECISIETE EUROS OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (521.917,81€). -----

- Que la finca descrita bajo la letra C, registral 20.432 de Salou, se halla gravada con una hipoteca a favor de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A., en garantía de un préstamo de TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL OCHENTA Y DOS EUROS



8M5498876

11/2007



*[Handwritten signature]*

DIECINUEVE CÉNTIMOS (378.082,19€), inscripción 5ª del Registro de la Propiedad. -----

Hago, yo, el Notario, las advertencias y reservas pertinentes, específicamente las previstas en el artículo 175.4 del Reglamento Notarial. -----

ARRENDAMIENTOS: Libres de arrendatarios y de ocupantes. -----

II.- Con cuyos antecedentes, -----

OTORGAN: -----

PRIMERO. - AGRUPACIÓN: -----

La entidad mercantil "PROHOTELES SALOU, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL" manifiesta que siendo colindantes las fincas descritas en el expositivo primero bajo las letras A, B y C, las **AGRUPA**, previo derribo de las edificaciones existentes, conforme al vigente Reglamento Hipotecario, dando lugar a la nueva finca resultante, cuya descripción



es la siguiente: -----

URBANA: SOLAR apto para edificar, sito en término municipal de **Salou (Tarragona)**, de forma trapezoidal, con frentes a la calle Ermitanet, calle Vaporet y Carretera de la Costa. Tiene una superficie de **tres mil ochocientos ocho metros ochenta y seis decímetros cuadrados (3.808,86 m<sup>2</sup>)**.

LINDA: Norte, calle Vaporet; Oeste, carretera de la Costa; Sur, calle Ermitanet y Este, fincas de la calle Vaporet y Ermitanet. -----

VALOR.- Se valora la finca agrupada a efectos fiscales en **UN MILLÓN CIEN MIL EUROS (1.100.000,00€)**. -----

SEGUNDO.- PROTOCOLIZACION: -----

El compareciente me entrega e incorporo originales o por testimonio, a continuación de la presente matriz: -----

- **Licencia municipal de derribo** de los edificios existentes en las fincas descritas en el expositivo primero de esta escritura. -----

REG. EXP. PROPIEDAD
VILLAVIEJA DE SALOU
TOMO 2321
LIBRO 1035 de
Sezon
FOLIO 194
FOLIO 65703
INSJANET 1 <sup>a</sup>



11/2007

0,15 €



8M5498875



COMUNICACIÓN REGISTRAL: -----

Expido copia autorizada electrónica para su remisión al Registro de la Propiedad correspondiente e incorporaré a la presente matriz el acuse de recibo digital del mismo, de conformidad con el artículo 249.1 y 2 del Reglamento Notarial. -----

INSCRIPCIÓN PARCIAL:

El compareciente solicita expresamente la inscripción parcial de la presente escritura en el supuesto de que alguna de sus cláusulas adoleciese de defecto, que a juicio del Sr. Registrador, impida su inscripción. -----

PROTECCIÓN DE DATOS:

De conformidad con lo previsto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y su normativa de desarrollo, en especial el RD 994/1999 de 11 de Junio y la Orden del Ministerio de Justicia JUS/484/2003 de 19 de

Febrero, yo el Notario informo a los comparecientes de que sus datos personales recogidos en este instrumento público van a ser tratados informáticamente e incorporados a los ficheros de Protocolo y documentación notarial y de administración y organización de la Notaría, con arreglo a lo previsto en la Legislación notarial y, en su caso, cedidos a aquellas Administraciones Públicas que legalmente tengan derecho a ello, prestando su consentimiento. -----

El interesado podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en los términos previstos en la normativa citada, ante el Notario autorizante, su sucesor en el protocolo, o, en su caso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. -----

-----  
-----O T O R G A M I E N T O-----

Leída por mi, el Notario, la presente escritura al compareciente, informado del derecho que tiene de hacerlo por sí, que no ejerce, OTORGA. -----

-----  
-----CONOCIMIENTO Y AUTORIZACIÓN-----

De conocerle, previa identificación por



11/2007

RESERVADO



8M5498874



exhibición de su D.N.I. en el que figura la fotografía de su titular, de su legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecúa a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes, que la firman ante mí, y de todo contenido en el presente instrumento público, extendido en siete folios de papel sellado de timbre del Estado, exclusivo para documentos notariales, el presente y los seis siguientes en orden correlativo, que signo y firmo, yo, el Notario, DOY FE. -----

APLICACIÓN ARANCEL DISPO. ADICIONAL 3ª LEY 8/89. BASES DE CALCULO: -----

1.- Valor agrupación. -----

ARANCEL APLICABLE: 2, 4, 5 y 7. -----

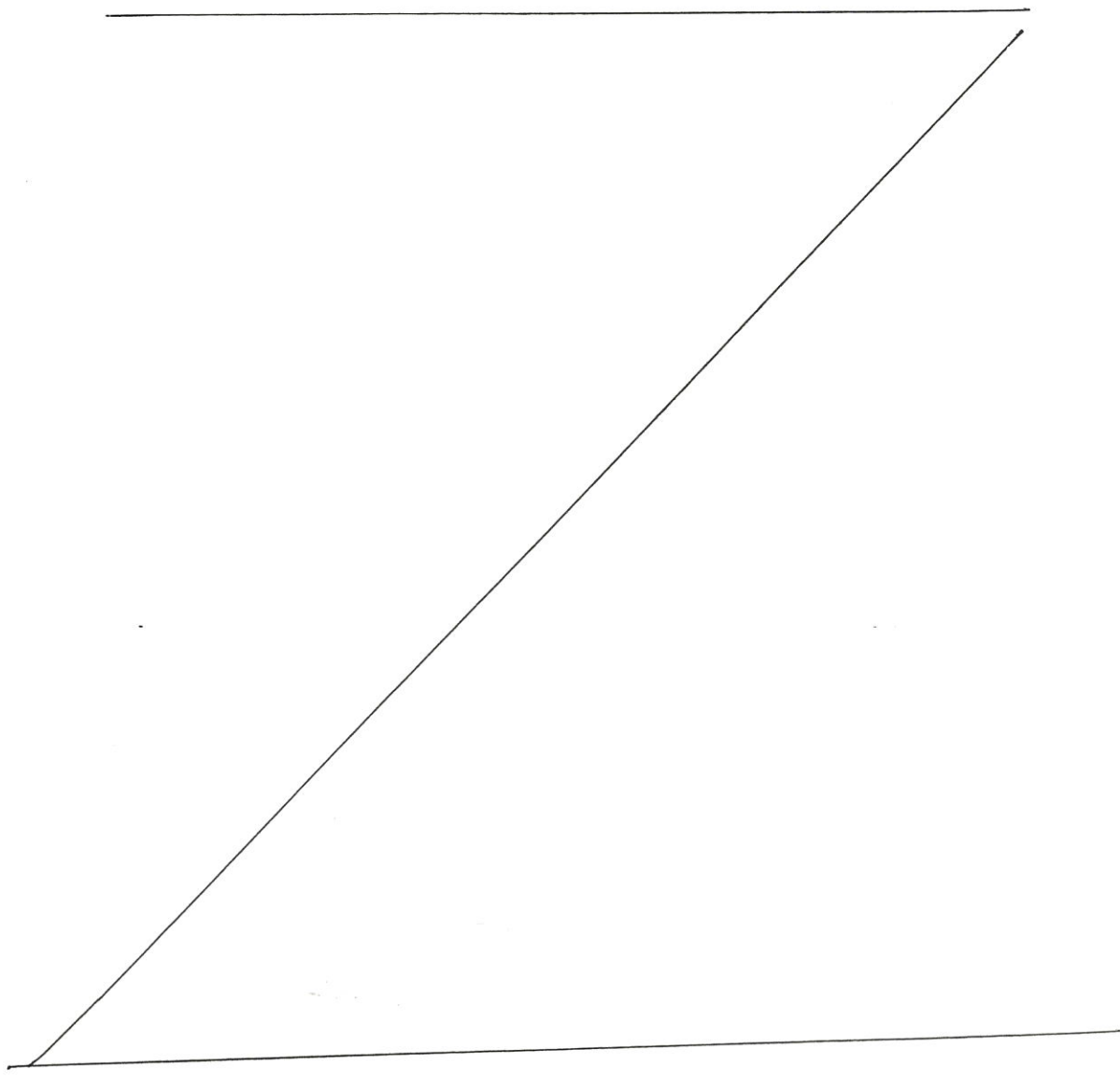
DERECHOS ARANCELARIOS: 873,82 EUROS. -----

Sigue la firma del compareciente. = Signado:  
SANTIAGO LOPEZ-LEIS GONZALEZ = Rubricado y  
sellado. -----

**NOTA.-** El mismo día de su otorgamiento, expido

copia electrónica para su remisión al Registro competente, en cumplimiento de la obligación prevista en el artículo 112.1 de la Ley 24/2001. DOY FE. SANTIAGO LOPEZ-LEIS GONZALEZ = RUBRICADO.

**Sigue Documentación Unida**



8M5498873

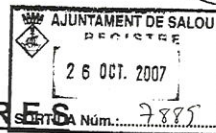
11/2007



09/2007



Ajuntament de Salou



**LLICÈNCIA D'OBRES**

EXPEDIENT NÚM. 418/07

LIQUIDACIÓ DE DRETS	
	Euros
BASE IMPOSABLE	32.503,59 €
Impost s/construccions O. i. l. (tipus 4%)	1.300,14 €
Taxa Llicències Urbanístiques (tipus 1%)	325,04 €
<b>TOTAL LLICÈNCIA</b>	<b>1.625,18 €</b>
TOTAL LIQUIDAT (AUTOLIQUIDACIÓ)	1.625,18 €
PENDENT D'ABONAR	0,00 €
Fiança general	1.600,00 €
Fiança comp. urb. sim.	
Fiança comp. urb. sim.	
<b>TOTAL FIANCES</b>	<b>1.600,00 €</b>

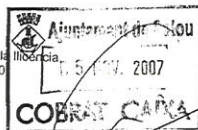
En virtut d'allò acordat per la Junta de Govern Local de data: 19 de octubre de 2007

ha estat concedida a:  
 PROHOTELS SALOU, S.A.  
 C/ MARCONI, 16  
 08397 PINEDA DE MAR  
 N.I.F. A0825179

licència municipal per a realitzar les obres que es detallen a continuació i amb les condicions generals i particulars que figuren al peu, on també s'indica els recursos procedents:

ENDERROCAMENT DE CINC EDIFICIS AL C/ VAPORET I ERMITANET.

He rebut el document de llicència de Salou, de de 2007 L'INTERESSAT,



Salou, 24 de octubre de 2007 EL SECRETARI.

**PEU DE RECURS:** Contra la present resolució, que posa fi a la via administrativa, podeu interposar recurs contenciós-administratiu davant del Jutjat Contenciós-Administratiu de Tarragona, en el termini de dos mesos a comptar des de la notificació d'aquest acord o resolució. Alternativament, i de forma potestativa, podeu interposar recurs de reposició davant el mateix organ que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar des de la seva notificació. Igualment podeu interposar qualsevol altra recurs que estimeu procedent.

**PEU DE RECURS CONTRA LA LIQUIDACIÓ DE DRETS:** Contra la present resolució, que no posa fi a la via administrativa, podeu interposar recurs de reposició davant el mateix organ que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar des de la seva notificació. Igualment podeu interposar qualsevol altre recurs que estimeu procedent.

**TERMINI D'INGRÉS (Llei 58/2003, de 17 de desembre)**

Les liquidacions notificades de l'1 al 15 de cada mes poden ser ingressades SENSE RECÀRREC fins el dia 20 del mes següent. Les notificacions efectuades del 16 a final de mes ho poden ser-ho fins el 5 del segon mes posterior. No obstant, transcorregut els terminis indicats, s'efectuarà el cobrament per la via de constreyniment. Quan qualsevol termini esmentat finalitzi en dia inhàbil quedarà ampliat el seu termini en el dia hàbil següent. La interposició d'un recurs o reclamació no suspèn l'obligació del pagament del deute tributari.

**FORMA DE PAGAMENT:** A la Tresoreria del propi Ajuntament en efectiu o xec conformat, gir postal o transferència bancària al compte núm. 2081/0210/24/311000026 de la Caixa de Penedès de Salou.

### CONDICIONS GENERALS:

1a.-La concessió d'aquesta llicència s'entendrà atorgada, llevat el dret de propietat i sense perjudici del de tercers.

2a.- Les obres s'executaran amb estricta subjecció a les Normes legals i reglamentàries en vigència, i als plànols aprovats. S'observaran amb tola rigorositat, en les noves edificacions, les distàncies previstes en les Ordenances vigents. Tota variació ulterior que es vulgui introduir no es podrà dur a executació sense aconseguir l'autorització de l'Administració municipal.

3a.-Les obres es portaran a terme per un contractista o mestre d'obres degudament matriculat i sempre sota inspecció dels Serveis Tècnics Municipals, els quals assenyalaran les alineacions i rasants a les quals s'haurà de subjectar l'edificació, prèvia petició del titular de la llicència.

4a.-No es podran construir pous negres sense l'autorització municipal expressa.

5a.-Queda també prohibit:

- a) Fer sortir fums dels fumersals per les parets de les façanes. Els fumersals hauran de sortir rectes pels terrats.
- b) Col·locar canals d'aigües pluvials que desguassin sobre la via pública.
- c) Establir portes que s'obrin a l'exterior de la via pública, de tal manera que siguin un obstacle pel trànsit.

6a.-Les façanes estan subjectes a la servitud gratuïta d'instal·lació de plaques, números i suports que l'Ajuntament determini per a finalitats públiques.

7a.-La llicència caducarà sense necessitat de previ advertiment de l'Ajuntament en el supòsit de no iniciar-se les obres en el termini de 4 mesos o en el cas de no acabar-se en els 8 mesos, computats ambdós terminis des de la seva concessió.

8a.-Immediatament després d'acabar les obres es donarà compte per escrit a l'Alcaldia.

9a.-La llicència no adquireix efectivitat sense el previ pagament dels drets municipals assenyalats, com també dels altres conceptes compresos a la liquidació.

10a.-El titular de la llicència és obligat a donar compte per escrit a l'Ajuntament, Servei Administratiu d'Urbanisme, quan les obres es troben en situació de "replantejament sobre fonamentació", perquè aquest pugui donar la seva conformitat, sense la qual no podrà continuar les obres. L'incompliment d'aquest supòsit està sancionat amb la caducitat de la llicència d'obres.

11a.- 1.- Les obres s'hauran d'interrompre necessàriament des del dimecres Sant fins al dimecres posterior, ambdós inclosos, i en l'època compresa entre el dia 1 de juny i el 15 d'octubre. En supòsits excepcionals, l'Ajuntament podrà autoritzar la continuïtat de l'obra, apreciada conjuntament la ubicació, situació de l'obra, els mitjans mecànics a emprar, el nivell de sorolls, la pertorbació de tràfic i altres circumstàncies semblants amb supeditació a l'horari que per a tals casos estableix l'Ajuntament.

A la resta de l'any, l'horari permès de les obres serà de les 8:00 del matí a les 20:00 de la tarda, exclusivament els dies feiners, restant prohibits els treballs fora d'aquest horari, així com en diumenges i festius.

2.- En cap cas es podran deixar materials de construcció a la via pública, ni contenidors amb aquests materials, ni al carrer, ni a la vorera. Els apilaments de materials i d'escombraries, així com els contenidors, hauran d'estar dins de l'obra i en cap cas a la via pública. En els casos de la total ocupació del solar, haurà de sol·licitar-se permís a part per utilitzar la via pública.

3.- En l'execució de les obres, especialment de noves construccions, reconstruccions o rehabilitació d'edificis, és obligatòria la instal·lació d'una tanca de protecció de fusta (llisa i pintada) o d'obra, en el límit de la propietat i no podrà impedir el trànsit públic. Aquesta tanca haurà de mantenir-se en perfectes condicions de seguretat i ornat i no podrà realitzar-se amb malla electrosoldada, tones o similars.

4.- Queda prohibit el transport amb grans vehicles i la seva càrrega i descàrrega fora de l'horari establert per a realitzar activitats que comportin soroll, tret dels casos especials en què la naturalesa d'un element constructiu comporti la necessitat física de realitzar-les sense interrupció horària.



11/2007

REPUBLICA



8M5498872



09/2007



8G1789543



## Ajuntament de Salou

- 5.- Les casetes i punts de venda i informació i informació de les obres, que podran estar a peu del'obra, no podran estar en la zona de domini públic, ni al carrer ni a la vorera. Si que es podran situar a la zona de retanqueig i dins de la finca que sigui objecte de l'obra en qüestió.
- 6.- Al final de la jornada i, especialment, durant el cap de setmana, els carrers hauran de netejar-se de totes les escombraries que hagin pogut caure de les obres. Els carrers hauran de quedar en perfecte estat d'utilització i neteja, sense que en quedin restes.
- 7.- Hauran de senyalitzar-se les obres, a més d'estar tancades, en especial les que puguin ocasionar penillotat, i s'haurà de posar senyalització lluminosa per les nits. En els casos en què la circumstància de penillotat, com fosses, rases, sèquies profundes, etc., es posarà, si és necessari, vigilància nocturna.
- 8.- No es podran aparcar grans vehicles industrials, màquines o camions al carrer, excepte per la càrrega i descàrrega. En els casos d'haver-hi molt de trànsit i pugui haver-hi complicacions per a realitzar aquestes operacions, perquè hi hagi vehicles aparcats que impedeixin l'entrada de vehicles a l'obra, haurà de sol·licitar-se llicència per a la reserva de l'espai necessari per l'entrada d'aquests vehicles que hagin d'intervenir en aquestes operacions.
- 12a.- Per respondre de la depreciació o destrucció d'obres, béns o instal·lacions municipals, tals com voreres, canalitzacions, arbrat, etc., amb motiu de l'execució de les obres a què es refereix la present llicència, el titular haurà de consignar el dipòsit figurat a la liquidació de drets per fer front a les respectives despeses de reconstrucció o reparació, si s'escau, i que serà retornat a l'interessat a l'acabament de les obres. Aquesta fiança estarà subjecta al compliment d'altres responsabilitats disciplinàries.
- 13a.- No es podrà procedir a l'ocupació de l'edificació sense la prèvia obtenció de la corresponent llicència municipal de primera ocupació.
- 14a.- L'expedició de la llicència de primera ocupació requerirà la constància en els certificats finals d'obra, tant si encara no s'ha procedit al cablejat de l'edifici, que s'han executat conforme a projectes les canalitzacions corresponents a la ICT de cable segons les especificacions tècniques mínimes en matèria de telecomunicacions, com si ja s'ha procedit al cablejat de l'edifici, que s'ha donat compliment a les obligacions establertes pel Decret 116/00, pel qual s'estableix el règim jurídic i s'aprova la norma tècnica de les infraestructures comunes de telecomunicacions als edificis per a l'accés al servei de telecomunicacions per cable. Així mateix requerirà la constància del compliment de les obligacions establertes pel Decret 117/00, respecte de les infraestructures comunes de telecomunicacions als edificis per a la captació, adaptació i distribució dels senyals de radiodifusió, televisió i altres serveis de dades associats, procedents d'emissions terrestres i de satèl·lit ( DOGC núm. 3107 de 27.3.00).
- 15a.- Aquesta llicència no serà efectiva sense el previ avis de l'inici de les obres, efectuat per escrit a l'Ajuntament, pel tècnic director d'aquestes.
- 16a.- És obligatòria la instal·lació del cartell anunciador de les obres, segons el model aprovat per l'Ajuntament.
- 17a.- El constructor o constructors que hagin d'intervenir en l'execució de l'obra hauran de trobar-se donats d'alta de l'Impost d'Activitats Econòmiques corresponent en el moment d'iniciar-se les obres.
- 18a.- La connexió a la xarxa de clavegueram l'haurà d'executar l'empresa concessionària de l'ajuntament, prèvia sol·licitud de la corresponent llicència municipal.
- 19a.- Les intervencions a les vies públiques, en especial l'obertura de rases per a la connexió de serveis a nous edificis, tals com telèfon, aigua, gas, llum, clavegueram i altres casos semblants, només s'autoritzaran per a la seva realització en els mesos de novembre, desembre, gener i febrer de cada any.
- 20a.- Aquesta llicència no eximeix de les autoritzacions d'altres Administracions que siguin necessàries prèviament a l'inici de les obres.

**CONDICIONS PARTICULARS:****1. CONDICIONS QUE AFECTEN L'EXECUTIVITAT DE LA L·LICÈNCIA:**



---

La llicència no adquirirà cap mena d'efectivitat ni d'executivitat sense el compliment de les següents condicions:

A.- D'acord amb el que disposa l'art. 12 de l'Ordenança Fiscal núm. 10 de Taxa per Llicències Urbanístiques, hauran de depositar en el termini de quinze dies una fiança de 1.600.- € en previsió de possibles danys a serveis generals a la zona i de tot tipus de responsabilitats, quedant aquesta fiança afectada també al que disposa el Decret 201/1994, Regulador dels Enderrocs i altres Residus de la Construcció.

**2. CONDICIONS PARTICULARS QUE NO AFECTEN A L'EXECUTIVITAT:**

B.- Conforme al que disposa el Decret 161/2001, caldrà presentar en el termini d'un mes a comptar des de la finalització de l'obra, un certificat del gestor referent a la qualitat i quantitat dels residus lliurats.

C.- Hauran d'aportar 10 dies abans d'iniciar les obres certificat d'una empresa que es dediqui a la desratització, que sigui autoritzada, conforme ha realitzat la desratització del solar i els voltants, i el seguiment que es realitzi mentre durin les obres.





MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE ECONOMÍA Y RECURSOS  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Oficina Virtual del Catastro

ANEXO  
RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES

HOJA 1/1

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
7078204CF4477H0001UE

REFERENCIA CATASTRAL	DOMICILIO TRIBUTARIO / PARAJE	SUPERFICIE CATASTRAL (m <sup>2</sup> )
7078205CF4477E0001HX NIF: F25404195	CL VAPORET 8 SALOU [TARRAGONA] RACO PALM SCCL	1.742
7078202CF4477G0001SJ NIF: 11670878B	CL ERMITANET 8 SALOU [TARRAGONA] PARDAL GARCIA JOSE MANUEL	2.312
7078203CF4477H0001ZE NIF: A08225179	CL VAPORET 2 SALOU [TARRAGONA] PROHOTELES SALOU SA	1.510

Lunes, 11 de Febrero de 2008  
Este certificado puede ser verificado en:  
<http://ovc.catastro.meh.es>  
Código Certificación: c875 2b9b 9801 38aa





8M5498870

11/2007-



*[Handwritten signature]*

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA  
SECRETARÍA DE ESTADO DE ECONOMÍA Y PRESUPUESTA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
Oficina Virtual del Catastro

ANEXO RELACIÓN DE ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
7078204CF4477H0001UE

NOTARIA DE SANTIAGO LÓPEZ-LEIS GONZÁLEZ PINEDA DE MAR

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie. m <sup>2</sup>
HOTELERO	1	00	01	457
HOTELERO	1	00	02	234
VIVIENDA	1	01	01	438
VIVIENDA	1	02	01	234
VIVIENDA	1	03	01	234
VIVIENDA	1	04	01	234
VIVIENDA	1	05	01	14
ALMACEN	1	00	01	47

Lunes, 11 de Febrero de 2008  
Este certificado puede ser verificado en:  
<http://ovc.catastro.meh.es>  
Código Certificación: c875 2b9b 9801 38aa



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICADO CATASTRAL TELE MÁTICO



**Datos del certificado**

Solicitante: NOTARIA 8 DE PINEDA DE MAR (Barcelona)  
Finalidad: ESCRITURA PUBLICA  
Fecha de emisión: 11/2/2008

La veracidad del contenido de este certificado puede comprobarse en [www.catastro.meh.es](http://www.catastro.meh.es), de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General del Catastro de fecha 28 de Abril de 2003 (BOE 14 de Mayo de 2003)

Código de Validación del Certificado: fde7 e8ad 3daf 7bcc

**Criterios de búsqueda de la Información**

Tipo: Certificado de bien inmueble  
Referencia catastral: 7078203CF4477H0001ZE

El presente documento certifica que en la Base de Datos Nacional del Catastro, que ha sido consultada utilizando los criterios señalados, figuran los datos catastrales que a continuación se relacionan:

**DATOS DEL BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 7078203CF4477H0001ZE  
Localización: CL VAPORET 2  
CLASIFICACIÓN: SALOU (TARRAGONA)  
Clase: Urbano  
Superficie: 542 m2  
Coeficiente de participación: 100,000000 %  
Uso: Deportivo  
Año construcción local principal: 1962  
Valor catastral suelo: 79.135,89 €  
Valor catastral construcción: 81.485,23 €  
Valor catastral: 160.621,12 €  
Año valor: 2008

**DATOS DE TITULARIDAD CATASTRAL**

Nombre: PROHOTELES SALOU SA  
NIF/CIF: A08225179  
Domicilio fiscal: CL MARCONI SN 16  
PINEDA DE MAR 08397-BARCELONA  
Derecho: 100,00% de Propiedad

**DATOS DE LA FINCA EN LA QUE SE INTEGRA EL BIEN INMUEBLE**

Localización: CL VAPORET 2  
SALOU (TARRAGONA)  
Superficie construida: 542 m2  
Superficie suelo: 1.510 m2  
Tipo finca: Parcela con un unico inmueble

**ELEMENTOS CONSTRUIDOS DEL BIEN INMUEBLE**

-Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie
HOTELERO	1	00		
DEPORTIVO	1	00	02	53 m2
DEPORTIVO	1	00	01	227 m2
ALMACEN	1	00	02	78 m2
COMERCIO	1	00	03	74 m2
			04	110 m2

La información que contiene el presente certificado sólo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias de:  
NOTARIA 8 DE PINEDA DE MAR (Barcelona)



8M5498869

11/2007



*[Handwritten signature]*

SIGNO - Expediente electrónico

Page 1 of 1

IER217

Entrada	Fecha: 12/02/2008	
	Hora: 17:19	
	Año: 2008	
	Número: 0	

Comunicación Registral de Asiento de Presentación

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VILA-SECA/SALOU**

Datos Entrada

Nº Entrada: 729  
Fecha: 12/02/2008 Hora: 17:19:02  
Naturaleza: Escritura Pública  
Nº Protocolo: 153 / 2008  
Notario: SANTIAGO LÓPEZ-LEIS GONZÁLEZ  
Presentante: GESTIO SCP



Datos Presentación

Asiento: 2392 Diario: 61  
Fecha Presentación: 12/02/2008

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Registro de la Propiedad de VILASECA-SALOU, a día trece de Febrero del año dos mil ocho.



8M5498868

11/2007



**Notificación Registral Fehaciente de Asiento de Presentación**

JOSE MIGUEL SANZA AMURRIO, Registrador de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VILA-SECA/SALOU, CERTIFICA que el asiento de presentación abajo indicado quedó extendido en el lugar y fecha que se expresan:

**Datos Entrada**

Nº Entrada: 729  
Nº Protocolo: 153 / 2008  
Notario: SANTIAGO LÓPEZ-LEIS GONZÁLEZ  
Presentante: GESTIO SCP

**Datos Presentación**

Asiento: 2392 Diario: 61  
Fecha Presentación: 12/02/2008

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por JOSE MIGUEL SANZA AMURRIO-----16228370F, a día trece de Febrero del año dos mil ocho.



**NOTA.-** La extiende yo, el Notario autorizante para hacer constar que en el plazo legal, he recibido la comunicación remitida por Registro competente, por vía telemática, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 112.2 de la Ley 24/2001, de conformidad con la cual se ha practicado el asiento cuyos datos constan en la misma, que se incorpora. Pineda de Mar, a catorce de Febrero de dos mil ocho. DOY FE. = SANTIAGO LOPEZ-LEIS GONZALEZ= RUBRICADO. -----

ES PRIMERA COPIA LITERAL de su matriz con la que concuerda fielmente y donde queda anotada. La expido a instancias de PROHOTELES SALOU, S.L.U, con eficacia ejecutiva, en catorce folios de papel exclusivo para documentos notariales, números 8M5498880 y los trece anteriores, el último para la consignación de notas por los registros y oficinas públicas. PINEDA DE MAR, a diecinueve de Febrero de dos mil ocho. DOY FE. -----





**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SALOU**

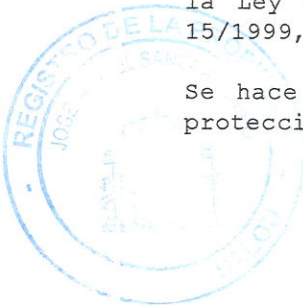
Presentado con el número 2392 del DIARIO 61, con esta fecha se ha **INSCRITO** el precedente documento de **AGRUPACION**, previa calificación, en el Tomo 2.321, Libro 1.035, Folio 194, Finca 1/ 65703, inscripción 1ª.= Se acompaña nota simple informativa, en la que consta la advertencia establecida en la Ley Orgánica de protección de datos de carácter personal 15/1999, de 13 de diciembre.=

Se hace constar que el contenido del Registro está bajo la protección de los Tribunales.=

Salou a catorce de Marzo del año dos mil ocho.

EL REGISTRADOR

Honorarios según factura que se acompaña.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR  
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

2. Nota registral de la finca i cèdules cadastrals

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES  
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de SALOU Provincia de TARRAGONA

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**7078203CF4477H0001ZE****DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN

**CL VAPORET 2 Suelo****43840 SALOU [TARRAGONA]**

USO LOCAL PRINCIPAL

**Suelo sin edif.**

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

**100,00000**SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

--

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN

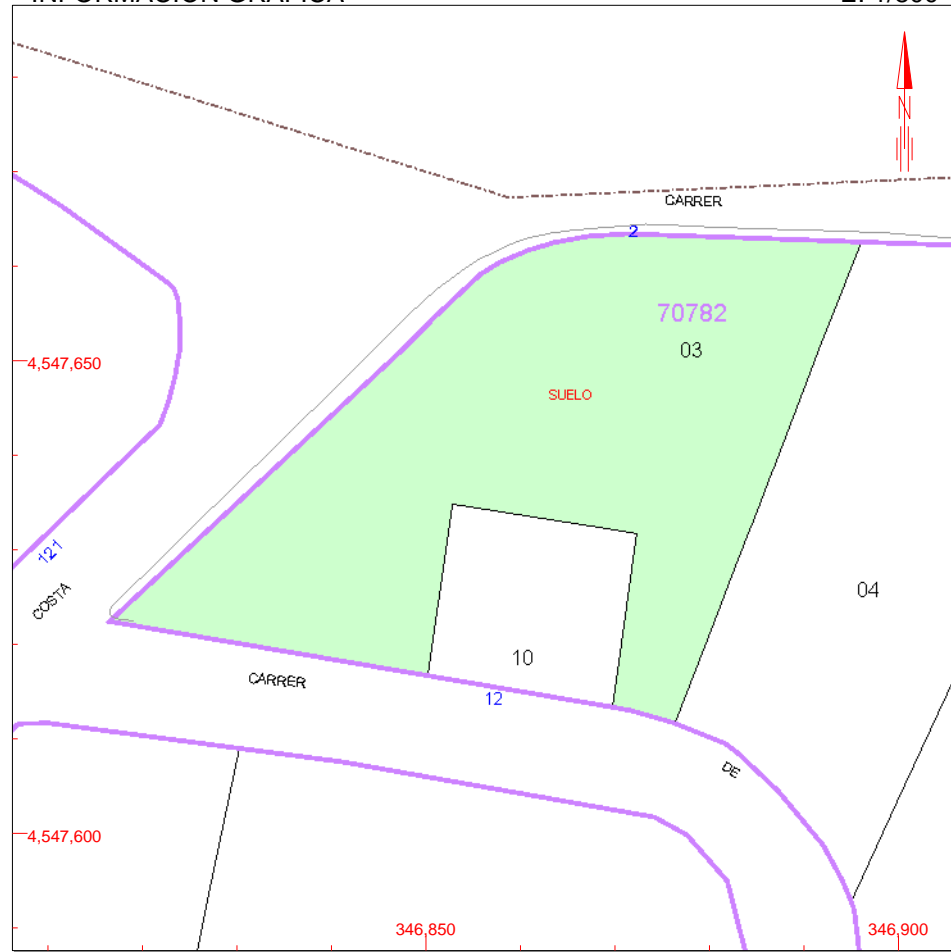
**CL VAPORET 2****SALOU [TARRAGONA]**SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]**0**SUPERFICIE SUELO [m<sup>2</sup>]**1.901**

TIPO DE FINCA

**Suelo sin edificar**

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800



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

346,900 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

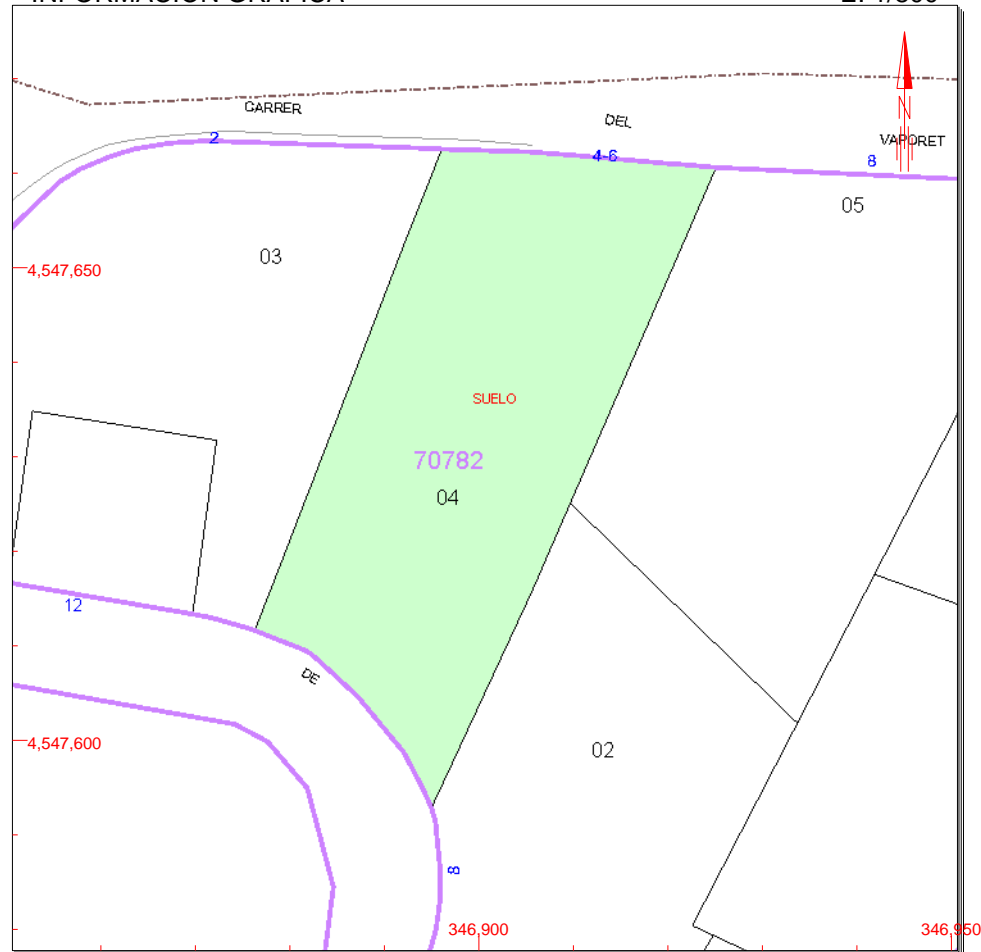
Miércoles , 30 de Abril de 2014

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES  
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de SALOU Provincia de TARRAGONA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800



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

- 346,950 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles , 30 de Abril de 2014

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**7078204CF4477H0001UE**
**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN

CL VAPORET 6 Suelo

43840 SALOU [TARRAGONA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN

CL VAPORET 6

SALOU [TARRAGONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

0

SUPERFICIE SUELO [m²]

1.588

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES  
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de SALOU Provincia de TARRAGONA

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**7078210CF4477G0001AJ****DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN

**CL ERMITANET 12 Suelo****43840 SALOU [CAP-N.S.NURIA] [TARRAGONA]**

USO LOCAL PRINCIPAL

**Suelo sin edif.**

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

**100,00000**SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

--

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

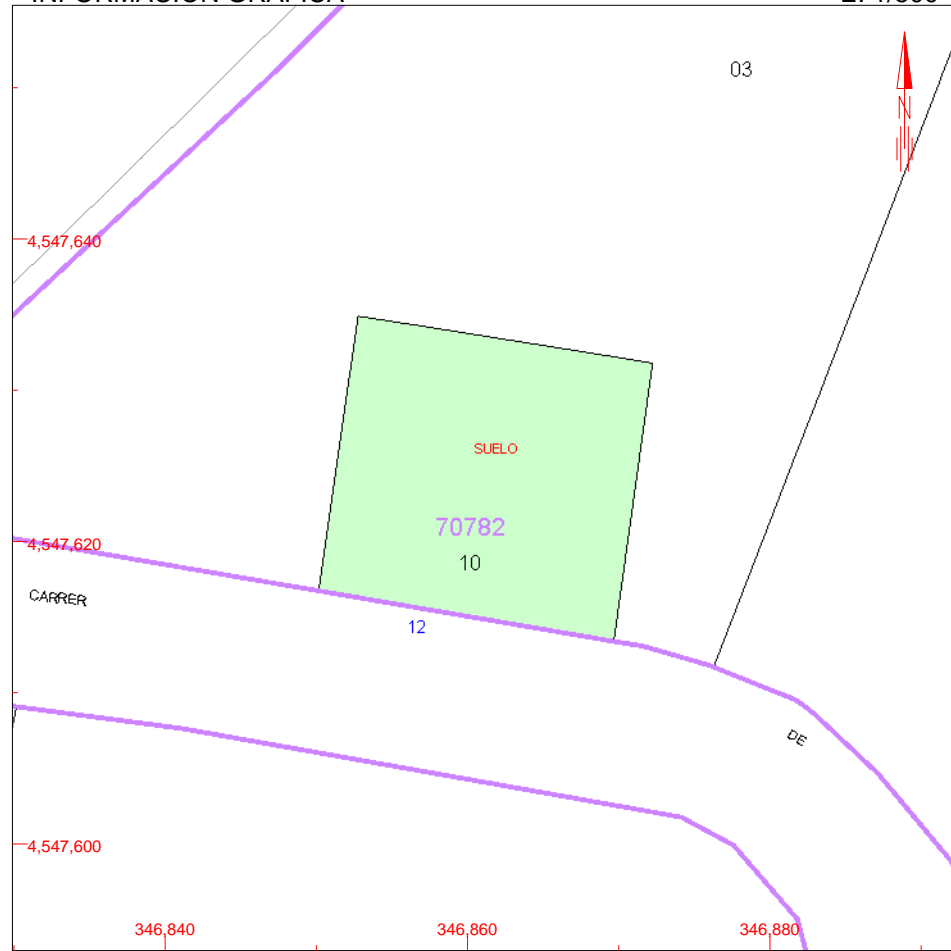
SITUACIÓN

**CL ERMITANET 12****SALOU [CAP-N.S.NURIA] [TARRAGONA]**SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]**0**SUPERFICIE SUELO [m<sup>2</sup>]**329**

TIPO DE FINCA

**Suelo sin edificar****INFORMACIÓN GRÁFICA**

E: 1/500



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

346,880 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles , 30 de Abril de 2014





# ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA



Ajuntament de  
Salou  
(Tarragonès)

**Edificació aïllada de nova planta d'un  
hotel a la confluència del carrer  
del Vaporet i la Carretera de la Costa**



novembre 2014

**PETICIONARI:**



**Golden Hotels**

**CONSULTORIA REDACTORA DE L'ESTUDI:**



**Limonium**  
**Territori intel·ligent**

Limonium S.L.U. – Territori intel·ligent  
NIF B43917236  
C/Juanot Martorell 1. 43480 - Vila-seca  
Telèfon: 977 342 069  
at@limonium.org - www.limonium.org

Empresa amb el distintiu:



Col·laboradora en la Xarxa:



## ÍNDEX

<b>0</b>	<b>ANTECEDENTS i UBICACIÓ DE L'ÀMBIT D'ESTUDI .....</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>MARC LEGAL I DOCUMENTS DE REFERÈNCIA.....</b>	<b>2</b>
1.1	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Salou - estudi d'avaluació de la mobilitat generada.....	2
<b>2</b>	<b>CARACTERITZACIÓ URBANÍSTICA .....</b>	<b>6</b>
2.1	Solució dels accessos de vehicles i de vianants .....	7
<b>3</b>	<b>ACCESSIBILITAT DEL NOU EMPLAÇAMENT .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>DESCRIPCIÓ DE LES XARXES EXISTENTS .....</b>	<b>9</b>
4.1	Vials que formen part de les xarxes de mobilitat de l'entorn del sector objecte d'estudi	9
4.2	Xarxes per a Vianants.....	11
4.3	Xarxes d'itineraris per a vehicles i bicicletes .....	12
4.4	Xarxa de transport col·lectiu .....	15
<b>5</b>	<b>PRINCIPALS FOCUS D'ATRACCIÓ DE VIATGES AL MUNICIPI.....</b>	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>CONNEXIÓ DE LES XARXES ACTUALS AMB ELS PRINCIPALS FOCUS D'ATRACCIÓ</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>CÀLCUL DE LA MOBILITAT GENERADA.....</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>REPARTIMENT MODAL DE LA MOBILITAT GENERADA .....</b>	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>DADES SOBRE MOBILITAT ACTUAL I PREVISTA. NIVELLS DE TRÀNSIT I NIVELLS DE SERVEI .....</b>	<b>27</b>
9.1	Xarxa viària .....	27
9.2	Xarxa ferroviària.....	27
9.3	Xarxa de bicicletes i vianants.....	27
9.4	Xarxa de transport públic i taxi.....	28
<b>10</b>	<b>PROPOSTA DE XARXES D'ITINERARIS.....</b>	<b>28</b>
<b>11</b>	<b>CÀRREGA I DESCÀRREGA .....</b>	<b>29</b>
<b>12</b>	<b>PROPOSTA DE MESURES CORRECTORES.....</b>	<b>30</b>
<b>13</b>	<b>ESTIMACIÓ DE LES EMISSIONS DE CO<sub>2</sub> ORIGINADES PEL NOU DESENVOLUPAMENT COMERCIAL.....</b>	<b>31</b>
<b>14</b>	<b>RESUM I CONCLUSIONS .....</b>	<b>32</b>

## CARTOGRAFIA

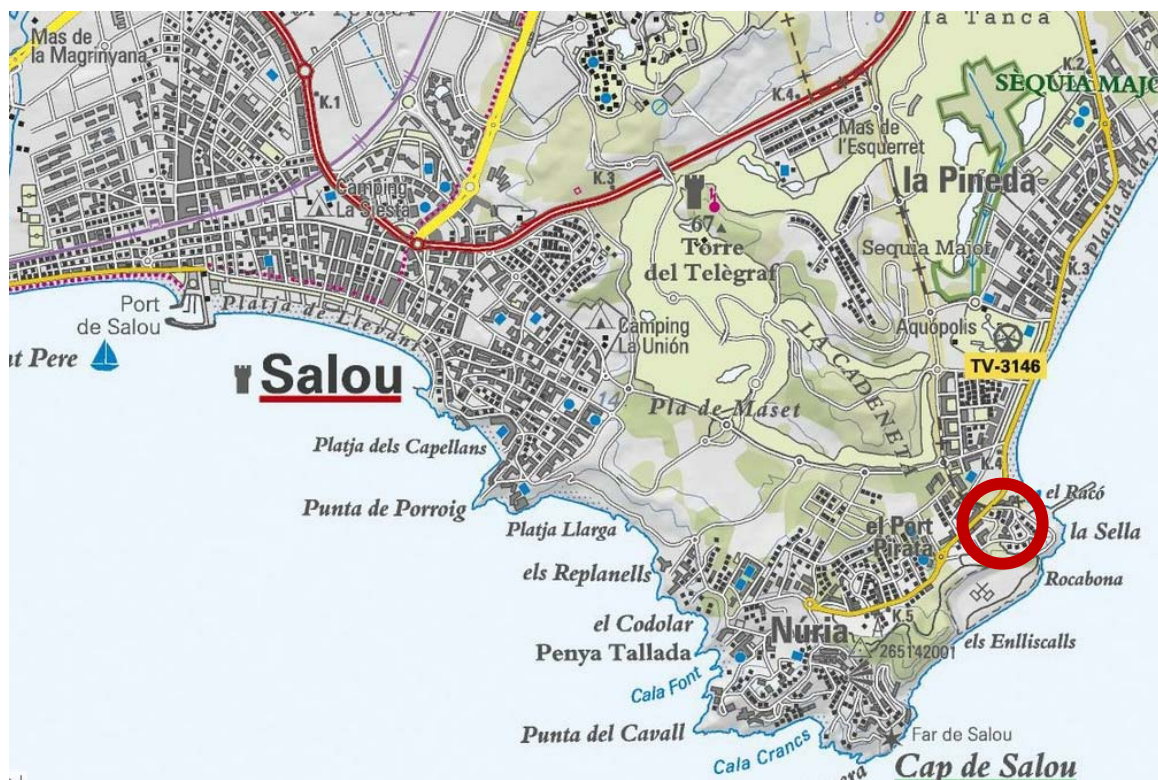
1. **Plànol nº 1. Localització de l'àmbit d'estudi**  
Fitxer: 2014.[Salou].EAMG\_GoldenHotel\_CARTO.01.pdf
2. **Plànol nº 2. Proposta de xarxa d'itineraris per a vianants**  
Fitxer: 2014.[Salou].EAMG\_GoldenHotel\_CARTO.02.pdf
3. **Plànol nº 3. . Proposta de xarxa d'itineraris per a vehicles i bicicletes**  
Fitxer: 2014.[Salou].EAMG\_GoldenHotel\_CARTO.03.pdf
4. **Plànol nº 4. . Proposta de xarxa d'itineraris per a transport públic**  
Fitxer: 2014.[Salou].EAMG\_GoldenHotel\_CARTO.04.pdf



## 0 ANTECEDENTS I UBICACIÓ DE L'ÀMBIT D'ESTUDI

L'empresa Golden Hotels té per objectiu la construcció d'un hotel a Salou. Aquest hotel, que tindrà categoria de 4\*Superior, se situarà just davant de l'hotel Donaire de la mateixa propietat que l'hotel objecte del present EAMG, concretament a la confluència entre el carrer Vaporet i la Carretera de la Costa, al límit sud-est municipal.

**Figura.** Localització de l'àmbit d'estudi



Font. ICGC

Aquest edifici se situa en un punt estratègic pel desenvolupament turístic català ja que Salou és un dels municipis que gaudeix d'una temporada turística més llarga, amb oferta de platges daurades, fàcil connexió amb l'aeroport de Reus, a tocar de Tarragona i només a un centenar de quilòmetres de Barcelona.

### Antecedents urbanístics

L'octubre del 2003 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona va aprovar definitivament el nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Salou. La parcel·la objecte d'aquest projecte, de 3.875m<sup>2</sup>, es troba classificada com a Sòl Urbà d'edificació aïllada i s'engloba dins la clau 11.

La normativa vigent del POUM regula en l'article 171 corresponent a la subzona 11h les disposicions i determinacions constructives de l'àmbit d'estudi. Aquesta normativa queda recollida en la memòria del Projecte.

## 1 MARC LEGAL I DOCUMENTS DE REFERÈNCIA

### • LA LLEI 9/2003 DE LA MOBILITAT

La *Llei 9/2003 de la mobilitat* disposa un seguit de mecanismes per a l'avaluació prèvia i el control dels efectes de l'aplicació dels instruments que estableix pugui provocar en les polítiques de mobilitat, i en aquest sentit, introdueix com a novetat la figura d'avaluació de la mobilitat generada, d'acord amb les directrius comunitàries. L'article 13 de la Llei de mobilitat determina els instruments d'avaluació i seguiment següents:

- L'observatori Català de la Mobilitat
- Els indicadors establerts pels mateixos instruments de planificació
- L'estudi de viabilitat
- L'estudi d'avaluació estratègica ambiental

**L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada i de les condicions de seguretat.** L'article 18 de la Llei de mobilitat defineix l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG), i el seu àmbit d'aplicació.

### • El Decret 344/2006 dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada

**Article 3.1** Determina que els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a documents independents, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística. Per tant, es tindrà en compte com a referència aquest decret en la redacció del present document d'EAMG.

### • PLA DE MOBILITAT URBANA

La creació de la figura del Pla de Mobilitat Urbana és un instrument previst per la Llei 9/2003 de mobilitat, i pot ser l'eina que permeti relligar i donar coherència de conjunt a les diverses propostes per a potenciar la mobilitat sostenible tant del sector com del context territorial on està inserit. De fet, en l'Estudi de Mobilitat inclòs en el POUM Salou 2000-2010 es recull la necessitat d'elaborar un Pla de Mobilitat Urbana per a gestionar de forma eficient i sostenible tant la mobilitat motoritzada com la no motoritzada.

De moment l'Ajuntament de Salou no disposa d'aquest document. S'entén però, que una vegada desenvolupat urbanísticament el nou sector –conjuntament amb d'altres projectes relacionats com el de passeig urbà amb tramvia- es farà necessària la realització d'algun estudi que englobi el conjunt del municipi de Salou i que implementi mesures i accions que millorin la qualitat de l'entorn urbà de Salou i de la qualitat de vida dels seus ciutadans.

## 1.1 PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) DE SALOU - ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Salou disposa d'un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG) associat a la redacció del Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal (POUM).

El present EAMG correspon a l'edificació aïllada en planta d'un hotel en una zona urbana ja consolidada. El nou sector no implica la construcció de nous vials i per tant les diferents xarxes que es descriuran en el present document fan referència als vials ja consolidats.

Per la seva banda, l'EAMG municipal recull una sèrie de determinacions que afecten a aquests vials i que el present estudi inclourà. A continuació es presenta a mode de resum un extracte de les principals característiques dels vials de l'entorn del sector i el seu context en el municipi.

## DENSITAT DE POBLACIÓ I ZONES DE CONCURRÈNCIA

**Figures.** A l'esquerra hi figura, per rangs, la població censada al municipi i a la dreta en blau, els principals establiments hotelers



Font. EAMG POUM Salou

En la imatge de l'esquerra es representa per rangs (segons colors) la població censada al municipi de Salou. L'àrea on s'ubica la zona d'estudi es senyala amb **color groc**, que segons la llegenda associada al plànol significa **Densitat de població empadronada per seccions censals (hab/ha urbanitzada) BAIXA ( amb un resultat de 9.67hab/ha urbanitzada)**. Per altra banda, en la imatge de l'esquerra, l'àrea on s'ubica la zona d'estudi es senyala amb **color marró clar**, que segons la llegenda associada engloba els espais amb **Densitats de places turístiques per seccions censals (places/ha urbanitzada) MITJANA (31-100 places/ha)**.

Cal remarcar també, que tal com mostra la figura següent, proper a l'àmbit d'estudi no se situa cap zona d'especial interès quant a botigues. Les zones més freqüentades properes es troben en la zona del passeig Jaume I i carrer Barcelona, allunyades de Cap Salou.

**Figura.** Concentració dels establiments comercials al municipi de Salou

Font. EAMG POUM Salou

### INTENSITATS MITGES DIÀRIES EN ELS VIALS PROPERS A L'ÀMBIT D'ESTUDI

**Figura.** IMD en els principals infraestructures

Font. EAMG POUM Salou

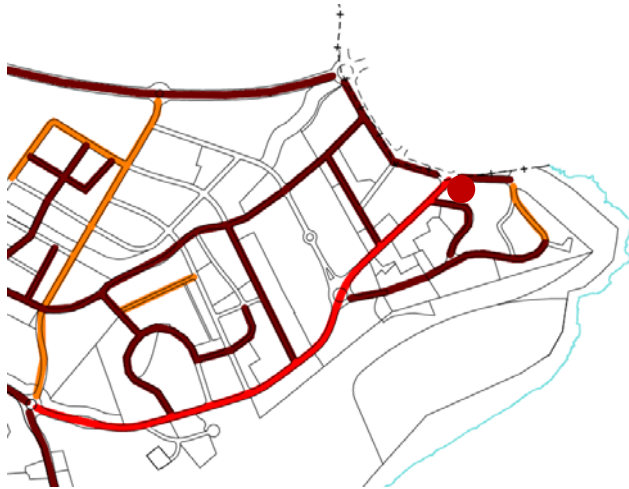
Tal com s'observa en la figura anterior, la **Carretera de la Costa**, que limita a oest amb l'àmbit d'estudi recull volums importants de trànsit diari. En aquest cas, la via, considerada com a carretera local (color verd) **presenta una IMD entre 5000<10000 vehicles/dia**.

### SENTITS DE CIRCULACIÓ

L'EAMG del POUM de Salou classifica en un dels seus plànols els carrers properes a l'àmbit d'estudi segons els sentits de circulació. En aquest plànol, la Carretera de la Costa (de dos sentits) resta catalogada com a via interurbana.



**Figura.** Sentits de circulació dels vials propers a l'àmbit d'estudi



Font. EAMG POUM Salou

### CONFLICTIVITAT DE LA MOBILITAT URBANA

En la següent figura es mostra la catalogació dels carrers quant a la conflictivitat urbana tant a l'hivern com a l'estiu.

**Figura.** Conflictivitat de la mobilitat urbana per carrers (HIVERN = EQUERRA / ESTIU = DRETA)



#### CONFLICTIVITAT DE LA MOBILITAT URBANA PER CARRERS

 MODERADA	 MODERADA (carrers peatonals)
 MODERADA - ALTA	 MODERADA - ALTA (carrers peatonals)
 ALTA	 ALTA (carrers peatonals)

Font. EAMG POUM Salou

Tal com s'observa en la figura anterior la conflictivitat passa de moderada a alta segons si és hivern o estiu. Aquest fet denota el fort caràcter estacional de la zona que veu incrementat l'aforament durant l'època alta del turisme al municipi.

## 2 CARACTERITZACIÓ URBANÍSTICA

### Característiques generals del projecte- zonificació i usos

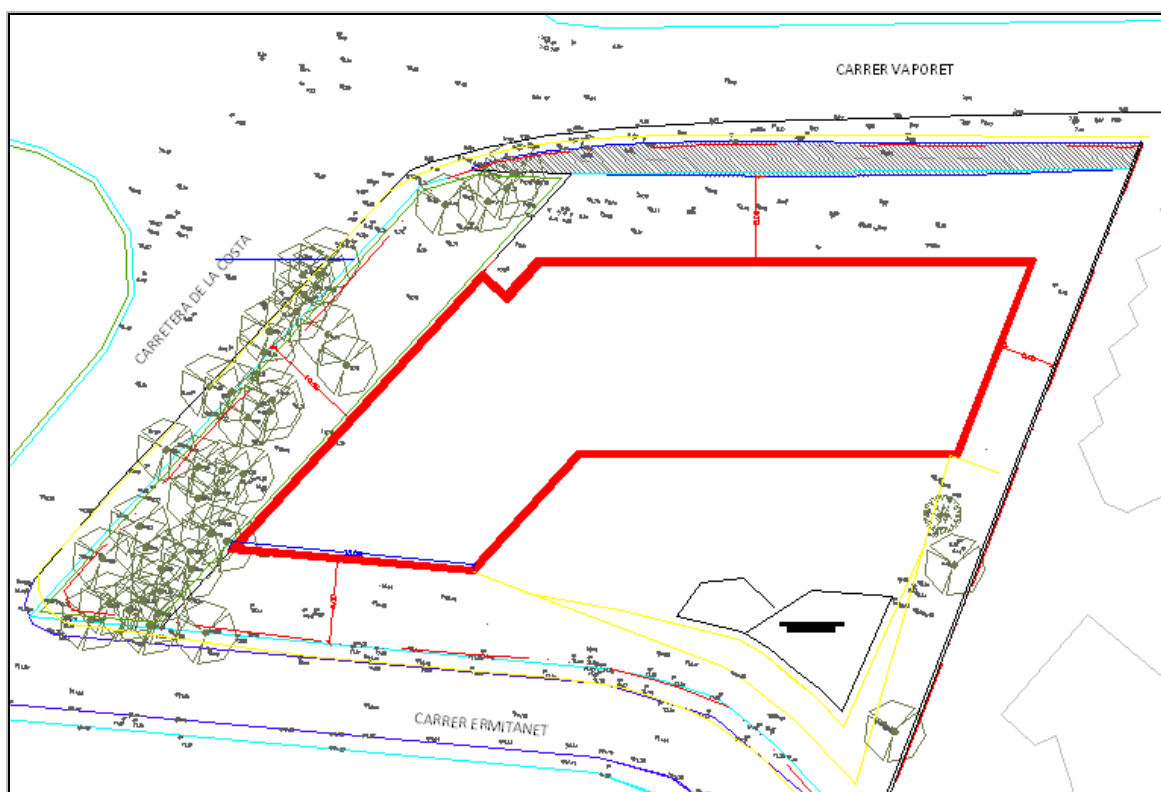
Segons la documentació tècnica de l'avantprojecte:

L'edifici que es projecta es desenvolupa a l'interior d'un solar de 3.620,12m<sup>2</sup> (un cop realitzada la cessió per a vial de 188,74m<sup>2</sup> l'any 2007). En aquest solar es projecta la edificació d'un sol volum de 6 plantes (PB+5) sobre rasant i dues plantes soterrades. La resta de l'espai es destina a accessos tant per a vehicles com per a vianants i per zones enjardinades/piscina.

En el cas dels vianants, s'accedeix al solar directament des de la Carretera de la Costa. Respecte als vehicles privats i autobusos, aquests accedeixen al recinte a través del carrer del Vaporet.

El projecte només contempla com a aparcament en superfície un espai reservat per als autobusos (per als quals s'habilitarà un pas). Quant als vehicles privats, el projecte disposa d'una planta soterrades per a aparcament, amb total 34 aparcaments en la P -2.

El volum edificat es disposa paral·lel als carrers del vaporet i la Carretera de la Costa, deixant lliure per a enjardinament i piscina el quadrat sud-est.



## Característiques constructives

Segons dades de la memòria de l'avantprojecte les dades urbanístiques referents a la futura implantació i el compliment segons normativa urbanística es detallen en la següent taula.

**Taula.** Dades urbanístiques referents a la futura implantació

CÀLCUL DE SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES		m2	m2	m2	N hab	N hab	N places
		total	habitacions	aparcament	dobles	ind	parking
m2	PS-2	1362,90		1043,51			34
m2	PS-1	1319,04		0			0
m2	PB SOTA RASANT	652,15					
m2	PB SOBRE RASANT	551,45					
m2	P1	984,67	860,07		30	1	
m2	P2	1026,16	901,56		33	1	
m2	P3	1029,16	904,56		34	1	
m2	P4	1029,16	904,56		34	1	
m2	P5	1029,16	904,56		34	1	
m2	COBERTA	80,21					
TOTAL SOTA RASANT		3334,09		1043,51			
TOTAL SOBRE RASANT		5729,97	4475,31		165	5	34
TOTAL SUPERFÍCIE		9064,06					

Font. Dades facilitades per l'equip redactor de l'avantprojecte

## 2.1 SOLUCIÓ DELS ACCESSOS DE VEHICLES I DE VIANANTS

### Vianants

Donada la disposició del nou desenvolupament hoteler al llarg dels carrers del Vaporet i la Carretera de la Costa, l'accés per a vianants es realitza directament en la zona de creuament de tots dos carrers, facilitant així l'accés a la platja i a l'encreuament de connexió entre els carrers anteriorment mencionats i el carrer Camí del Racó. L'accés a l'edificació principal es realitza a partir d'unes escales degut al desnivell entre la Carretera de la Costa i la Planta Baixa. D'altra banda, l'accés per a persones amb mobilitat reduïda es realitza prop de la rampa d'accés per a vehicles ja que en aquell punt s'accedeix a peu de carrer.

### Vehicles

L'accés per a vehicles privats es realitza a partir del carrer del Vaporet, que disposa de dos sentits de circulació. Aquest accés de 5m d'ample se situa a la meitat del carrer i permet l'accés fàcil i ràpid des del principal carrer d'accés a la zona d'estudi: Carretera de la Costa.

### 3 ACCESSIBILITAT DEL NOU EMPLAÇAMENT

En aquest apartat s'exposen esquemàticament els factors d'accessibilitat i seguretat tinguts en compte en el futur desenvolupament hotel·ler i que compleixen amb l'**Ordre VIV/561/2010**, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el **document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats**.

Quant als aparcaments per a persones de mobilitat reduïda (PMR), l'Ordre abans esmentada determina que s'ha de reservar 1 plaça per a PMR cada 40 places d'aparcament. En el cas de la nova implantació, es preveuen un total de 34 aparcaments distribuïts en la planta -2. Segons el projecte constructiu, s'han reservat 2 aparcaments per a minusvàlids en la planta -2 situades a tocar de l'entrada als ascensors. Així doncs, el **projecte constructiu compleix amb el nombre de places a reservar per PMR segons l'Ordre VIV/561/2010**.

Donades les característiques constructives del nou establiment, que presenta accés per a PMR en superfície i dona la facilitat d'aparcar en places sota rasant, no es creu convenient deixar places per a PMR sobre rasant.

El projecte planteja la localització de la principal edificació al llarg dels principals carrers de connexió. En aquest sentit, els accessos des dels carrers s'efectuen de forma directa, sense la necessitat de marcar itineraris interiors en el sector. L'únic vial a construir correspon a l'accés per a vehicles a l'aparcament soterrat. En aquest sentit i per tal de mantenir la seguretat de vianants a l'hora de creuar aquesta zona de convivència (vorera) entre vehicles i vianants, es proposa la correcta senyalització de l'espai tant vertical com horitzontal. A més, amb l'objectiu d'evitar possibles accidents, es proposa la instal·lació dels elements necessaris per tal de reduir la velocitat tant d'entrada com de sortida dels vehicles en la zona de confluència amb la xarxa de vianants. D'aquesta manera es compleix amb les especificacions que marca el codi d'accessibilitat i l'*Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats*.

## 4 DESCRIPCIÓ DE LES XARXES EXISTENTS

El present EAMG fa referència a la construcció d'una edificació aïllada de nova planta d'un hotel a la confluència. L'entorn de l'àmbit d'estudi es troba completament desenvolupat i consolidat. En aquest sentit, en el present apartat s'analitzaran els diferents vials que conformen l'àmbit del sector.

En la figura que es mostra a continuació es detalla gràficament l'entorn del sector i els vials que el conformen i que permeten establir la mobilitat a l'entorn del futur emplaçament hoteler.

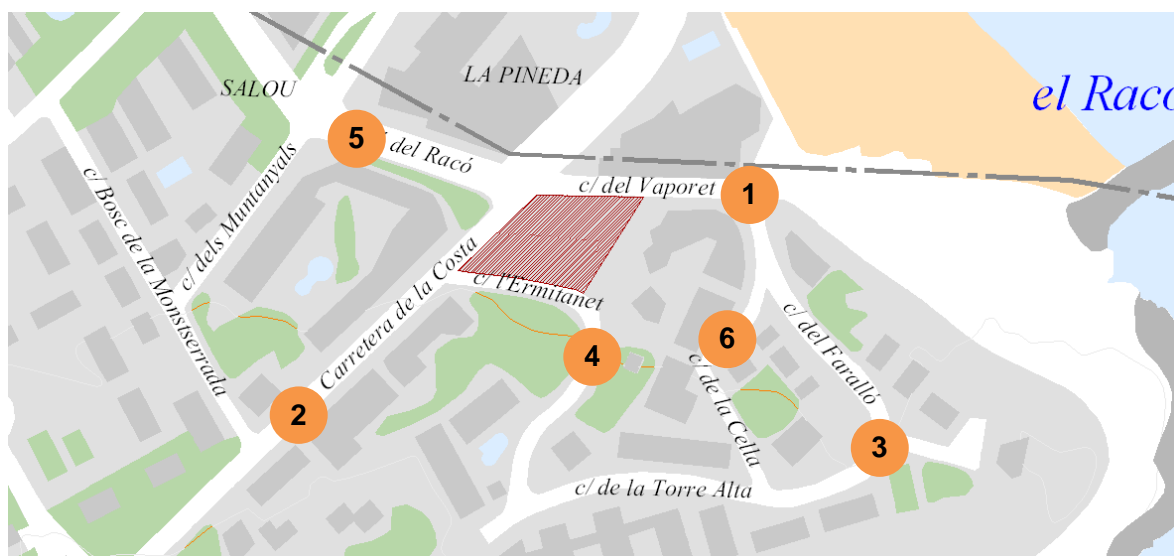
**Figura.** Representació gràfica dels vials presents a l'entorn del sector



Font. Elaboració pròpia

### 4.1 VIALS QUE FORMEN PART DE LES XARXES DE MOBILITAT DE L'ENTORN DEL SECTOR OBJECTE D'ESTUDI

A continuació s'exposa una taula descriptiva amb les principals característiques dels diferents vials que envolten l'àmbit d'estudi.



Taula. Característiques dels principals vials que envolten l'àmbit d'estudi

Vial	Vorera vianants	Carril bici	Calçada	Doble sentit de circulació	Aparcaments	Amplada total
1 - c/ del Vaporet	Sí (segregada)	No	6m aprox.	Sí	No	9m aprox.
2 - Carretera de la Costa	Sí (segregada)	No	7,50m aprox.	Sí	No	9m aprox.
3 - c/ del Faralló	Sí (segregada però no tota la via)	No	4,50m aprox.	No	Ambdós costats i en sèrie	9m aprox.
4 - c/ de l'Ermitanet	Sí (segregada)	No	4,50m aprox.	No	A un costat i en sèrie	7,50m aprox.
5 - Camí del Racó	Sí (segregada)	No	8m aprox.	Sí	Ambdós costats i en sèrie	18m aprox.
6 - c/ de la Cella	Sí (segregada però no tota la via)	No	4,50m aprox.	No	A un costat i en sèrie	7,50m aprox.

Font. Elaboració pròpia

● Reportatge fotogràfic dels carrers que rodegen l'àrea d'estudi



## 4.2 XARXES PER A VIANANTS

L'àmbit d'estudi és troba limitat al nord pel carrer del Vaporet, a l'oest per la Carretera de la Costa i al sud pel carrer de l'Ermitanet. El límit est ve marcat per la presència d'altres edificacions.

Tots tres carrers mencionats presenten segregació de voreres per a vianants, per tant, la xarxa de vianants es troba separada de la xarxa de vehicles i bicicletes.

D'altra banda, en l'àmbit del sector també cal destacar altres carrers que donen continuïtat a la xarxa de vianants composta pels carrers mencionats anteriorment: Camí del Racó, carrer de la Cella i carrer del Faralló.

Tots aquests carrers però, presenten característiques diferents quant a la xarxa de vianants. A continuació s'expliquen els trets més rellevants de cadascun:

- **Carrer del Vaporet:** Recentment arreglat, presenta voreres amples. Aquestes però, no són suficientment amples com per allotjar carril bici en cohabitació ni segregat.
- **Carretera de la Costa:** Presenta voreres amples. Aquestes però, no són suficientment amples com per allotjar carril bici en cohabitació ni segregat.
- **Carrer de l'Ermitanet:** Presenta segregació amb voreres per a vianants. Aquestes però, no són suficientment amples com per allotjar carril bici en cohabitació ni segregat.
- **Camí del Racó:** Vial dóna continuïtat al carrer del Vaporet i recentment arreglat. Presenta voreres amples però insuficients per a la cohabitació amb itineraris per a bicicletes.
- **Carrer de la Cella:** Presenta segregació amb voreres per a vianants no en tota la longitud del vial. Aquestes voreres són estretes, condicionant el pas de dues persones en paral·lel en molts punts de la via.
- **Carrer del Faralló:** Presenta segregació amb voreres per a vianants no en tota la longitud del vial. Aquestes voreres són estretes, condicionant el pas de dues persones en paral·lel en molts punts de la via.

### ● Xarxa de vianants segons l'Estudi de Mobilitat del POUM de Salou

L'EAMG associat al POUM, proposa una sèrie de vials com a xarxa per a vianants en el context de la vialitat del municipi pel que fa als itineraris no motoritzats i la connexió als elements del municipi que causen més mobilitat generada. A continuació es presenta un extracte del plànol en què es grafia la zona propera a l'àmbit d'estudi.

**Figura.** Proposta de vials com a xarxa per a vianants (itineraris no motoritzats)



Font. EAMG POUM Salou

Tal com s'observa en la figura, la Carretera de la Costa, així com també el Camí de Ronda (no arreglat) es consideren vials per a la xarxa de vianants.

### 4.3 XARXES D'ITINERARIS PER A VEHICLES I BICICLETES

#### XARXA BÀSICA

La xarxa bàsica per a vehicles a l'entorn del nou desenvolupament hotelier es proposa que sigui **conformada únicament pel vial corresponent a la Carretera de la Costa**. Aquesta designació passa per ser la via principal de comunicació entre l'àmbit d'estudi amb el nucli urbà de Salou (en direcció oest) i amb el nucli urbà de la Pineda (en direcció est). Així mateix, aquest vial forma part d'una de les principals vials de comunicació del municipi.

En aquest vial, que presenta segregació de vianants amb vorera a ambdós costats, la velocitat queda restringida a **50km/h**. Per tal de reduir el risc d'accident, els creuaments de la xarxa de vianants amb aquesta via presenten passos de vianants peraltats.





**Foto.** A la dreta s'observa part del carrer del Vaporet i al centre, un dels passos per a vianants peraltats.

Cal destacar que la **manca de carril bici** segregat i la dimensionalitat de les voreres presents al vial, ocasionen que aquest vial es consideri de cohabitació amb la xarxa d'itineraris de bicicletes.

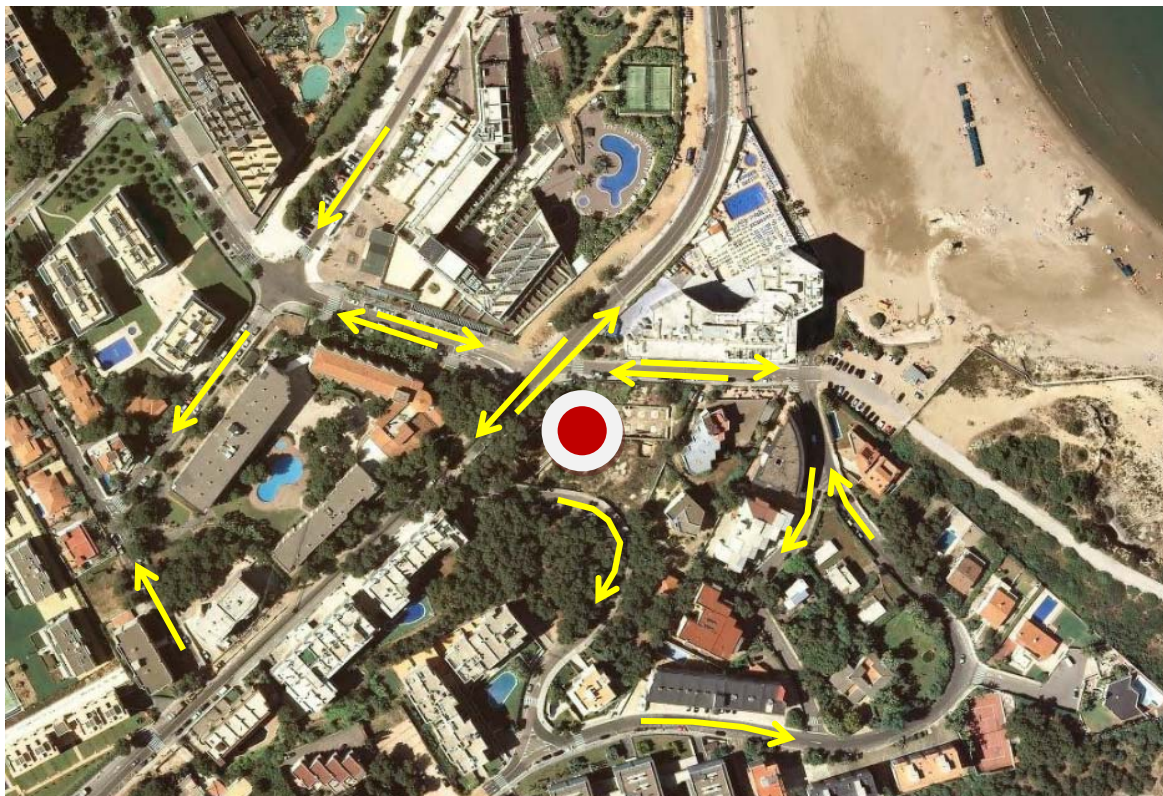
D'altra banda, però relativament proper a l'àmbit d'estudi hi transcorre l'Avinguda Pla del Maset. Aquesta via de doble sentit de circulació presenta voreres amb suficient amplitud com per cohabitar amb les bicicletes. De fet, tot i no trobar-se senyalat horitzontalment, hi ha senyals verticals que indiquen carril bici per la vorera. Aquest vial es considera com a xarxa bàsica secundària i permet connectar per l'interior l'àmbit d'estudi i el centre urbà de Salou.

Aquesta determinació de xarxa bàsica permet garantir el flux de mobilitat generada per vehicles a través d'aquesta carretera de connexió interurbana ja que l'entrada i la sortida previstes de l'hotel es preveuen que es facin des d'aquest vial.

### **XARXA BÀSICA DE CARRERS DE ZONA 30**

Es consideren carrers de zona 30 la resta de vials que conformen l'entorn de l'àmbit d'estudi. Tal com s'ha avançat anteriorment, **cap d'aquests vials presenta carril bici segregat**. És per aquest motiu doncs, que la xarxa de bicicletes discorre en cohabitació amb la xarxa de vehicles.

Cal mencionar que donada una primera actuació per a la millora de la mobilitat per a vehicles en l'entorn del nou sector, el sentit dels carrers que conformen la xarxa bàsica de carrers 30 a la zona és la següent:



Com s'observa, els carrers Camí del Racó i del Vaporet presenten doble sentit de direcció, mentre que la resta presenta un sol sentit.

Cal mencionar que Cap Salou és una zona orogràficament particular i que aquest fet condiciona carrers amb fortes pendents i amplades determinades.

● **Xarxa de vehicles segons l'Estudi de Mobilitat del POUM de Salou**

El POUM de Salou no proposa cap tipologia de nova via per a vehicles en l'entorn de l'emplaçament del nou hotel. D'altra banda, sí que proposa com a xarxa per a l'itinerari de bicicletes la Carretera de la Costa.

**Figura.** Proposta en FASE 1 com a xarxa per a bicicletes



Font. EAMG POUM Salou

#### 4.4 XARXA DE TRANSPORT COL·LECTIU

L'aplicació d'una política restrictiva de l'ús del vehicle privat, fa necessària l'existència d'una xarxa alternativa de transport col·lectiu de gran accessibilitat i qualitat.

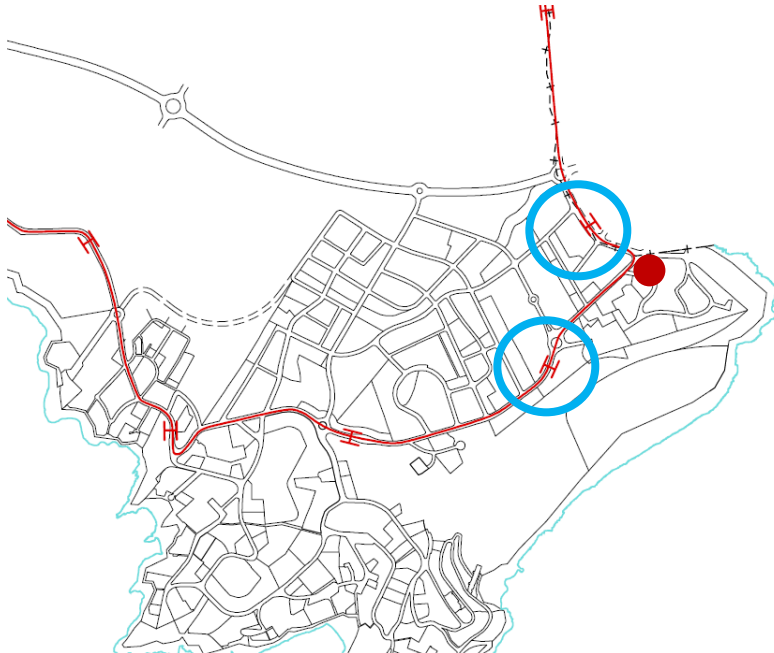
Atenent al caràcter turístic del nou emplaçament, **es creu que tant el transport col·lectiu com la mobilitat a peu seran les més emprades per a realitzar els viatges que generarà el nou hotel.** En aquest sentit, la xarxa de transport col·lectiu ha de permetre connectar el sector objecte d'estudi amb els principals focus d'atracció de viatges.

##### TRANSPORT COL·LECTIU PER AUTOBÚS URBÀ

El servei de transport públic amb autobús actual del municipi de Salou està orientat a donar prestacions de **servei interurbà**. És a dir, la xarxa de transport públic existent funciona per comunicar Salou amb els municipis veïns del Camp de Tarragona. Tot i això, l'autobús interurbà, al creuar el casc urbà de Salou, **també realitza funcions d'autobús urbà. A part d'aquest fet, Salou no disposa actualment d'una xarxa de transport públic urbà pròpia de línies d'autobús.**

L'Estudi de Mobilitat del POUM (setembre 2003) però, preveu la incorporació d'autobús urbà al municipi, sent les parades més properes al sector objecte d'estudi les que es mostren en la figura següent. Caldrà doncs, que des de l'Ajuntament de Salou s'informi sobre la previsió de la implantació del nou servei previst de bus urbà i que permetrà connectar el sector de forma més immediata amb el centre del nucli de Salou.

**Figura.** Proposta de línia d'autobús urbà al municipi de Salou (context sector objecte d'estudi)



Font. EAMG POUM Salou

##### TRANSPORT COL·LECTIU PER AUTOBÚS INTERURBÀ

Tal com s'ha mencionat anteriorment, Salou disposa d'un servei d'autobús interurbà que connecta el nucli amb els principals municipis veïns del Camp de Tarragona. Aquest autobús, a més, desenvolupa funcions de transport urbà intern a Salou ja que disposa de nombroses parades que

connecten diferents punts del municipi. A continuació es presenta una figura en la que se senyala la ruta que realitza aquest autobús.

**Figura.** Itinerari de la línia d'Autobús urbà propera a la zona d'estudi

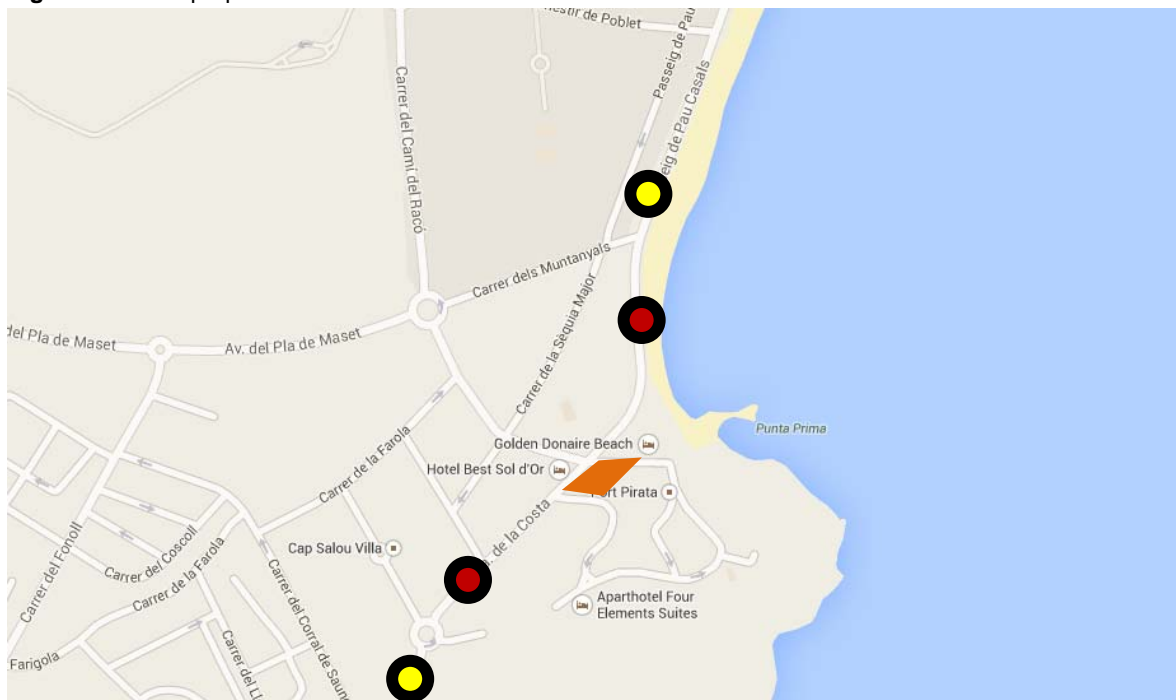


Font. Autocars Plana

El servei de transport públic interurbà de Salou el gestiona l'empresa PLANA. Aquesta companyia disposa d'un servei que permet comunicar Salou amb: Barcelona, Cambrils, Camp de Tarragona (Estació AVE), Port Aventura, Reus, Aeroport de Reus i Aeroport de Barcelona, com a destinacions més freqüentades i importants.

Les parades d'aquest servei d'autobús més properes a l'àmbit d'estudi són les que es senyalen en la següent figura.

**Figura.** Parades properes a l'àmbit d'estudi



Font. Elaboració pròpia a partir de treball de camp i cercador Google Maps

Tal com s'observa en la figura anterior, les parades més properes a l'àmbit d'estudi se situen en la Carretera de la Costa i en la seva prolongació en el nucli de la Pineda (Avinguda Pau Casals). En vermell es marquen les parades direcció La Pineda, mentre que en groc es marquen les parades en direcció Salou, la més propera situada a uns 308m de l'àmbit d'estudi. Aquesta parada es troba en el nucli de La Pineda. La línia d'autobús interurbà que enllaça aquestes parades és la corresponent a "Tarragona – La Pineda – Salou – Cambrils per la Costa". Per tal d'enllaçar l'àmbit d'estudi amb municipis com Reus o els principals aeroports, cal canviar d'autobús a l'estació d'autobusos de Salou, que se situa al Passeig Jaume I.

A continuació s'adjunten els horaris d'autobús per a les línies interurbanes en les parades propers a l'àmbit de nou hotel.

## TARRAGONA - LA PINEDA SALOU - B.M. CAMBRILS per la Costa

<b>TEMPORADA MITJA</b>	<b>DE DILLUNS A DISSABTES (no festius)</b>	SORTIDA DE TARRAGONA	06'30 - 07'15 - 08'00 i cada mitja hora fins les 21,30 - 22,15 hores
		SORTIDA DE B.M. CAMBRILS	06'50 - 07'30 - 08'00 i cada mitja hora fins les 23,00 hores
	<b>DIUMENGES I FESTIUS</b>	SORTIDA DE TARRAGONA	07'30 i cada mitja hora fins les 21'30 - 22,15 hores
		SORTIDA DE B.M. CAMBRILS	08'30 i cada mitja hora fins les 23'00 hores
<b>TEMPORADA BAIXA</b>	<b>DE DILLUNS A DISSABTES (no festius)</b>	SORTIDA DE TARRAGONA	06'30 - 07'15 - 08'00 i cada mitja hora fins les 21,30 - 22,15 hores
		SORTIDA DE B.M. CAMBRILS	06'50 - 07'30 - 08'00 i cada mitja hora fins les 23,00 hores
	<b>DIUMENGES I FESTIUS</b>	SORTIDA DE TARRAGONA	07'30 - 08'00 i cada mitja hora fins les 21,30 - 22,15 hores
		SORTIDA DE B.M. CAMBRILS	08'30 i cada mitja hora fins les 23'00 hores
<b>TEMPORADA ALTA</b>	<b>DE DILLUNS A DISSABTES (no festius)</b>	SORTIDA DE TARRAGONA	06'30 - 07'15 - 08'00 i cada mitja hora fins les 22'30 hores
		SORTIDA DE B.M. CAMBRILS	06'50 - 07'30 - 08'00 i cada mitja hora fins les 23'30 hores
	<b>DIUMENGES I FESTIUS</b>	SORTIDA DE TARRAGONA	07'15 - 07'30 i cada mitja hora fins les 22'30 hores
		SORTIDA DE B.M. CAMBRILS	08'00 - 08'30 i cada mitja hora fins les 23'30 hores

**HORARI TEMPORADA MITJA:** De Setmana Santa fins el 14-06. De 26-09 fins 31-10.

**HORARI TEMPORADA BAIXA:** De 01-11 fins la Setmana Santa.

**HORARI TEMPORADA ALTA:** De 15-06 fins el 25-09.

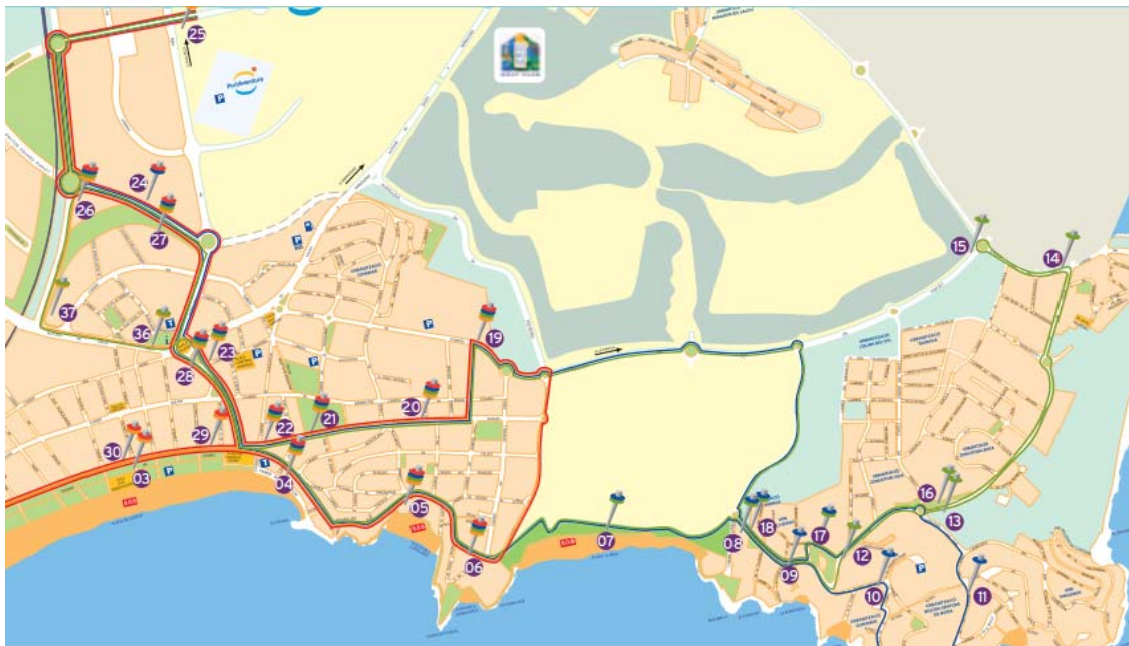
## TRANSPORT COL-LECTIU AMB EL TRENET TURÍSTIC

Com a sistema de transport públic i col·lectiu urbà existeix un servei de **TRENET TURÍSTIC** que es defineixen en tres traçats (línia 1 - L1, línia 2 - L2 i línia 3 - L3). Però només **L3 – Línia Verda**, s'aproxima a l'àmbit d'estudi, passant per la Carretera de la Costa. Surt cada hora des del carrer Brussel·les de Salou en direcció a la Pineda, carrer Carles Buïgas, plaça Europa, Port Aventura i de nou plaça Europa i carrer Brussel·les. Aquesta línia opera només durant la temporada alta. La parada correspon a la **número 14** del trenet turístic y es troba a una distància de 50 metres de l'objecte.

**Aquest trenet es troba adaptat per a persones amb mobilitat reduïda.**

A continuació es mostra l'esquema de les parades del trenet turístic així com també del mapa amb l'itinerari d'aquest.





**TRANSPORT COL·LECTIU AMB LA LÍNIA DEL FERROCARRIL**

Pel casc urbà de Salou hi creua la línia del ferrocarril FFCC València-Barcelona. Aquesta línia té dues parades al terme municipal: una al centre de Salou (al carrer Carles Roig) i la corresponent a l'accés del complex de Port Aventura.

A continuació es presenta un esquema amb les connexions de la línia de ferrocarril que passa per Salou i les principals ciutats.

Figura. Connexió de la línia de Salou amb les principals infraestructures viaries



Font. RENFE

Tal com s'observa la línia de ferrocarril que passa per Salou s'enllaça directament amb l'estació de Tarragona (des d'on es pot realitzar transbord amb les principals rutes ferroviàries).

A continuació es recull l'oferta de combois del servei de trens (gestionat per l'empresa RENFE) des de l'estació de Salou, situada al carrer Carles Roig.

Origen SALOU				Destinació BARCELONA (*)			
Origen SALOU				Destinació TARRAGONA (*)			
Tren / Recorregut	Sortida	Arribada	Durada	Tren / Recorregut	Sortida	Arribada	Durada
▶ 00894 TRENHOTEL	06.48	08.39	1 h. 51 min.	▶ 00894 TRENHOTEL	06.48	07.03	15 min.
▶ 18254 R. EXPRES	06.56	08.23	1 h. 27 min.	▶ 18254 R. EXPRES	06.56	07.09	13 min.
▶ 18084 R. EXPRES	08.43	10.23	1 h. 40 min.	▶ 31550 REGIONAL	08.15	08.27	12 min.
▶ 18094 R. EXPRES	10.14	11.53	1 h. 39 min.	▶ 18084 R. EXPRES	08.43	08.54	11 min.
▶ 18256 R. EXPRES	11.40	13.22	1 h. 42 min.	▶ 18094 R. EXPRES	10.14	10.26	12 min.
▶ 01102 TALGO	12.21	13.39	1 h. 18 min.	▶ 18256 R. EXPRES	11.40	11.52	12 min.
▶ 18260 R. EXPRES	14.31	15.53	1 h. 22 min.	▶ 01102 TALGO	12.21	12.34	13 min.
▶ 00460 TALGO	15.20	16.37	1 h. 17 min.	▶ 31552 REGIONAL	12.36	12.50	14 min.
▶ 01142 INTERCITY	16.30	17.39	1 h. 9 min.	▶ 18260 R. EXPRES	14.31	14.43	12 min.
▶ 18054 R. EXPRES	16.45	18.22	1 h. 37 min.	▶ 31554 REGIONAL	14.51	15.04	13 min.
▶ 18056 R. EXPRES	18.18	19.53	1 h. 35 min.	▶ 00460 TALGO	15.20	15.37	17 min.
▶ 00694 TALGO	18.28	20.05	1 h. 37 min.	▶ 01142 INTERCITY	16.30	16.39	9 min.
▶ 00264 TALGO	19.27	20.39	1 h. 12 min.	▶ 18054 R. EXPRES	16.45	16.56	11 min.
▶ 18058 R. EXPRES	19.43	21.20	1 h. 37 min.	▶ 31556 REGIONAL	17.37	17.50	13 min.
▶ 18096 R. EXPRES	20.35	22.22	1 h. 47 min.	▶ 18056 R. EXPRES	18.18	18.31	13 min.
▶ 01202 TALGO	22.43	23.46	1 h. 3 min.	▶ 00694 TALGO	18.28	18.39	11 min.
				▶ 00264 TALGO	19.27	19.38	11 min.
				▶ 18058 R. EXPRES	19.43	19.55	12 min.
				▶ 18096 R. EXPRES	20.35	20.58	23 min.
				▶ 31558 REGIONAL	21.42	21.55	13 min.
				▶ 01202 TALGO	22.43	22.55	12 min.



Origen SALOU   
 Destinació PORT AVENTURA

Origen PORT AVENTURA  
 Destinació TARRAGONA (\*)

Tren / Recorregut	Sortida	Arribada	Durada
▶18254 R. EXPRES	06.56	06.59	3 min.
▶31550 REGIONAL	08.15	08.18	3 min.
▶18084 R. EXPRES	08.43	08.45	2 min.
▶18094 R. EXPRES	10.14	10.17	3 min.
▶18256 R. EXPRES	11.40	11.43	3 min.
▶31552 REGIONAL	12.36	12.40	4 min.
▶18260 R. EXPRES	14.31	14.34	3 min.
▶31554 REGIONAL	14.51	14.54	3 min.
▶18054 R. EXPRES	16.45	16.47	2 min.
▶31556 REGIONAL	17.37	17.40	3 min.
▶18056 R. EXPRES	18.18	18.21	3 min.
▶18058 R. EXPRES	19.43	19.47	4 min.
▶18096 R. EXPRES	20.35	20.41	6 min.
▶31558 REGIONAL	21.42	21.45	3 min.

Tren / Recorregut	Sortida	Arribada	Durada
▶18254 R. EXPRES	06.59	07.09	10 min.
▶31550 REGIONAL	08.18	08.27	9 min.
▶18084 R. EXPRES	08.45	08.54	9 min.
▶18094 R. EXPRES	10.17	10.26	9 min.
▶18256 R. EXPRES	11.43	11.52	9 min.
▶31552 REGIONAL	12.40	12.50	10 min.
▶18260 R. EXPRES	14.34	14.43	9 min.
▶31554 REGIONAL	14.54	15.04	10 min.
▶18054 R. EXPRES	16.47	16.56	9 min.
▶31556 REGIONAL	17.40	17.50	10 min.
▶18056 R. EXPRES	18.21	18.31	10 min.
▶18058 R. EXPRES	19.47	19.55	8 min.
▶18096 R. EXPRES	20.41	20.58	17 min.
▶31558 REGIONAL	21.45	21.55	10 min.

### SERVEI DE TAXI

Salou disposa de servei de taxis gestionat per l'empresa Agrupación Radio Taxi Salou. Aquest servei però, no s'avaluaran en el present EAMG. Les vies de circulació d'aquest servei s'analitzen en l'apartat de xarxa per a vehicles i els viatges generats per la nova implantació no suposaran cap mena d'alteració en el servei actual que ofereix la companyia gestora.



## 6 CONNEXIÓ DE LES XARXES ACTUALS AMB ELS PRINCIPALS FOCUS D'ATRACCIÓ

- **Connexió del centre urbà de Salou amb el Sector:** Aquesta connexió permet l'accés a les zones de comerç, oci nocturn i turisme al nucli urbà.
  - **A peu:** Aquesta opció es considera minoritària degut a la llunyania de l'àmbit d'estudi amb el centre urbà de Salou. Tot i això, hi ha dues opcions de connexió:
    - A partir de la Carretera de la Costa, la qual presenta segregació de xarxa de vehicles i vianants amb voreres.
    - A partir de l'avinguda Pla del Maset, les voreres de la qual cohabituen amb la xarxa de bicicletes.
  - **Amb vehicle privat:** Aquesta opció es pot realitzar a través de la Carretera de la Costa (vial en cohabitació amb la xarxa de bicicletes) o a través de l'avinguda Pla del Maset. Donat el caire turístic de l'emplaçament a construir, es creu que la utilització de vehicle privat serà minoritària.
  - **Amb transport públic:** Es creu que aquesta opció serà la majoritària degut a que molts dels usuaris del nou hotel no disposaran de vehicle privat. La connexió entre el casc urbà de Salou i l'hotel es pot realitzar per mitjà de les següents opcions:
    - **Autobús interurbà:** a mode de transport urbà, aquest mitjà de transport disposa de parades properes a l'avinguda Pau Casals de La Pineda o bé en la Carretera de la Costa a uns 400m en direcció Salou. Hi ha força disponibilitat de combois durant tot el dia
    - **Trenet turístic:** Aquesta opció passa per la parada de situada al carrer Camí del Racó (parada nº 14). La disponibilitat d'aquest servei és menor que la d'autobusos però en hores punta pot funcionar com a suport del servei.
- **Connexió del sector amb l'estació de ferrocarrils:**
  - **A peu:** La connexió d'aquests dos espais passa per la connexió en primer lloc amb el casc urbà de Salou. Aquesta opció però es creu que no es donarà donada la àmplia distància entre ambdós llocs.
  - **En vehicle privat:** La connexió entre aquests dos espais pot realitzar-se a través de la Carretera de la Costa o bé a través de l'avinguda Pla del Maset.
  - **Amb transport públic:** Davant l'estació no és situa cap parada de transport públic, tot i això, la connexió amb autobús interurbà és possible a partir de les parades situades al passeig, a 2 minuts a peu de l'estació. La connexió amb trenet només es pot realitzar si es fa transbord amb la línia 1 (vermella) que presenta diferents parades al passeig.
- **Connexió del sector amb l'estació d'autobusos central de Salou:**
  - **A peu:** La connexió d'aquests dos espais passa per la connexió en primer lloc amb el casc urbà de Salou. Aquesta opció però es creu que no es donarà donada la àmplia distància entre ambdós llocs.

- **En vehicle privat:** La connexió entre aquests dos espais pot realitzar-se a través de la Carretera de la Costa o bé a través de l'avinguda Pla del Maset.
- **Amb transport públic:** La connexió mitjançant l'autobús interurbà passa per seguir la línia "Tarragona – La Pineda – Salou – Cambrils per la Costa" que té parada en la a l'avinguda Pau Casals de La Pineda o bé en la Carretera de la Costa a uns 400m en direcció Salou. D'altra banda, si es vol realitzar la connexió a través del trenet turístic, cal realitzar un transbord a la línia vermella (L1) o a la línia taronja (LH) - a l'hivern.
- **Connexió del sector amb Port Aventura:** La connexió entre el sector d'estudi i el parc temàtic es pot realitzar de forma directa mitjançant el trenet turístic. Aquest té parada directa a l'entrada del parc. Altres opcions passen per emprar vehicle privat o l'autobús interurbà (aquesta opció però, requereix fer transbord en l'estació d'autobusos del centre de Salou).
- **Connexió del sector amb Lumine Beach Club:** La connexió entre el sector i aquest complex lúdic pot realitzar-se bàsicament a través de transport privat, ja siguin vehicles utilitaris com també autobusos privats a disposició dels turistes usuaris d'aquests establiments. L'accés a aquest recinte, tot i trobar-se proper del nou hotel, és poc probable que sigui a peu degut a l'equipatge associat a l'activitat a realitzar. Per últim, no hi ha cap parada propera als accessos al recinte tant de trenet com tampoc d'autobús interurbà.
- **Connexió del sector amb els principals focus d'atracció de La Pineda:** La proximitat de l'hotel amb els diferents focus d'atracció de viatges de La Pineda, condiona l'ús principal a peu. En aquest sentit, l'accés per a vianants passa per l'avinguda Pau Casals.
- **Connexió del sector amb la zona de platges:** El nou hotel tindrà connexió directa amb les platges del nucli de La Pineda ja que se situa a tocar d'elles. En aquest cas, l'itinerari es realitzarà a peu. D'altra banda, per tal d'accedir a les platges de Salou cal emprar qualsevol de les variants abans exposades per arribar al centre urbà de Salou.

## 7 CÀLCUL DE LA MOBILITAT GENERADA

El Decret d'Estudis d'Avaluació de la Mobilitat Generada (DEAMG) no especifica cap ràtio mínima de viatges generats/dia per l'activitat hotelera.

Així doncs, per tal de poder realitzar una estimació de la mobilitat generada del futur ús, per al càlcul es realitzarà una hipòtesis basada en l'ocupació màxima del futur establiment. En aquest sentit, s'estima una ocupació de 2,5 persones per habitació, el que suposa, en el total de 170 habitacions que especifica el projecte, una **ocupació màxima de 425 usuaris**.

D'altra banda, s'estima una ràtio de **3 viatges per usuari al dia**. S'entén per viatge la sortida o entrada del recinte. Aquest valor estimat és el resultat de la hipòtesis que el 50% d'usuaris realitzaran una mitjana de 4 viatges dia i l'altre 50% només dos.

D'altra banda, segons fonts consultades en establiments semblants quant a nº d'habitacions al de nova implantació, la mitjana de treballadors directes és de **50 persones**. En aquest cas, aquests treballadors realitzaran **2 viatges/dia**.

Atenent doncs als valors exposats s'obtenen els resultats de la següent taula:

**Taula.** Viatges generats pel nou ús hotelier

	Ràtio viatges/dia	Nº	Viatges/dia Generats
<b>Usuaris</b>	3 viatges/dia	425	1.275 viatges/dia
<b>Treballadors</b>	2 viatges/dia	50	100 viatges/dia
<b>TOTAL DE VIATGES GENERATS PER L'ÚS HOTELIER</b>			<b>1.375 viatges/dia</b>

Font. Elaboració pròpia

Tal com mostra la taula anterior, s'esperen un total de **1.375 viatges/dia**.

### CONSIDERACIONS SOBRE EL CÀLCUL DE LA MOBILITAT GENERADA

Cal considerar que quant als treballadors, aquests generen un total de 100 viatges/dia repartits segons els horaris de feina. En aquest sentit, s'esperen hores puntes d'entrada/sortida, però aquestes, donat el baix nombre de viatges que generen, no suposaran cap problemàtica al trànsit actual de la zona.

D'altra banda, donats els usos que s'hi realitzaran (relacionats amb el desenvolupament d'activitat hotelera) el nou recinte es considera focus de generació de viatges i no d'atracció. És a dir, els viatges tindran origen en l'hotel. En aquest sentit, no es preveuen viatges externs cap a l'establiment (tret dels exclusius per al funcionament de l'hotel).

Cal remarcar que es tracta de mobilitat generada per a l'ús hotelier, el qual porta associada una ocupació estacional molt marcada, tenint pics d'ocupació en els mesos de temporada alta (setmanes festives i mesos d'estiu) i poca ocupació la resta de l'any, incloent també alguns mesos en que l'establiment roman tancat per manteniment. En aquest sentit, la mobilitat generada per l'hotel també mantindrà oscil·lacions estacionals seguint amb la dinàmica del propi establiment.

## 8 REPARTIMENT MODAL DE LA MOBILITAT GENERADA

Per tal de poder estimar un repartiment modal adequat a la realitat del futur establiment hotel·ler, s'han consultat repartiments modals en altres establiments semblants al de nova edificació. Amb les dades recollides s'estableixen els següents percentatges modals fruit de l'activitat hotel·lera:

**Taula.** Percentatge de la mobilitat obligada per desplaçaments per mitjà de transport

Mitjà de transport	Col·lectiu	Privat	Altres
% Desplaçaments diaris	48,00	12,00	40,00

Font. Elaboració pròpia a partir de la informació recollida

A continuació es presenta una taula amb els resultats de la distribució modal segons les dades anteriors.

**Taula.** Distribució modal de la mobilitat generada pel sector objecte d'estudi

VIATGES /DIA	Transport en vehicle privat a motor	Transport públic col·lectiu	Altres tipus de transport (inclou a peu i bicicletes)
<b>% distribució modal</b>	12,00%	48,00%	40,00%
<b>USUARIS</b> Viatges/dia: <b>1.275 viatges/dia</b>	153 viatges/dia	612 viatges/dia	510 viatges/dia
<b>TREBALLADORS</b> Viatges/dia: <b>100 viatges/dia</b>	12 viatges/dia	48 viatges/dia	40 viatges/dia
<b>TOTAL VIATGES/DIA SEGONS DISTRIBUCIÓ MODAL</b>	<b>165 viatges/dia</b>	<b>660 viatges/dia</b>	<b>550 viatges/dia</b>

Font. Elaboració pròpia

Tal com es mostra en la taula anterior, el major nombre de viatges generats pel desenvolupament hotel·ler corresponen a viatges en transport públic i a peu/bicicleta. Aquest fet és completament justificable pel fet que la major part d'usuaris del futur hotel arriben amb autobús i no disposen de vehicle propi per a desplaçar-se.

Quant als viatges en transport privat, i tenint en compte una ràtio de persones per vehicle descrita en l'*Estudi Impacte de la mobilitat als equipaments comercials (DGC)* de 2,40 persones/vehicle, es calcula una afluència de **34 vehicles al dia tenint en compte que del total de viatges calculats (165) la meitat són entrades i la meitat sortides.**

El nou complex preveu un total de 34 places d'aparcament, en aquest sentit, l'oferta cobreix la demanda que hi pot arribar a haver.

## 9 DADES SOBRE MOBILITAT ACTUAL I PREVISTA. NIVELLS DE TRÀNSIT I NIVELLS DE SERVEI

### 9.1 XARXA VIÀRIA

Seguint dades extretes de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del POUM de Salou (setembre 2003), la via propera a l'àmbit d'estudi que presenta més densitat de vehicles diaris és la Carretera de la Costa, amb una IMD entre 5000<10000 vehicles/dia (veure apartat 1.1 del present EAMG).

Tot i aquesta consideració, cal mencionar que d'ençà l'any 2003, any de redacció del EAMG del POUM, s'ha arranjat per l'interior, l'Avinguda Pla del Maset. Aquest nou vial té la capacitat d'absorbir més trànsit que la Carretera de la Costa ja que presenta orografia més planera i segregació de les xarxes de bicicleta i vianants de la xarxa de vehicles. Tanmateix, a través d'aquest vial s'evita passar travessant el propi Cap Salou.

En aquest sentit, i donat que l'ús del sector objecte d'estudi és l'hoteler, la majoria dels usuaris no disposaran de vehicle privat i per tant aquest serà el mode minoritari, els actuals vials de l'entorn de l'àmbit, així com també els seus vials de connexió amb infraestructures més importants a nivell d'interconnexió, tenen la capacitat d'absorbir el trànsit que generarà el nou desenvolupament hoteler.

Cal tenir en compte l'afluència d'autobusos "privats" que transporten els usuaris a l'hotel. En aquest sentit aquests accedeixen pel carrer del Vaporet i disposen, al final d'aquest d'una zona per a donar el tomb amb comoditat.

### 9.2 XARXA FERROVIÀRIA

Tal com s'ha exposat anteriorment la xarxa ferroviària més propera al sector correspon a la xarxa municipal del trenet turístic de Salou i la pròpia xarxa municipal de la RENFE.

No està previst que els viatges generats, tot i ser la majoria per a transport públic (883 viatges/dia) ocasionin problemes en l'actual servei de trenet turístic ja que l'oferta actual cobriria la demanda.

### 9.3 XARXA DE BICICLETES I VIANANTS

Al solar objecte d'estudi s'hi preveu la construcció d'una edificació compacte al llarg dels carrers del Vaporet i Carretera de la Costa. En aquest sentit es centralitza l'entrada per a vianants en la zona de confluència d'ambdós carrers, mentre que l'entrada de bicicletes es realitza per la zona d'entrada de les persones amb mobilitat reduïda, concretament, prop de l'entrada per a vehicles on la cota de carrer és la mateixa que la de l'entrada principal.

Respecte a les connexions dels vianants/bicicletes amb la xarxa d'autobusos actual i la xarxa del trenet públic, aquesta es realitza a partir de les voreres (en el cas dels vianants) i per la calçada (en cas de bicicletes) en direcció tant a la Pineda com al nucli de Salou. Les parades de xarxa de transport públic es troben bastant properes al nou hotel.

Durant la realització del treball de camp per l'elaboració del present estudi d'avaluació de la mobilitat generada NO es van detectar problemes d'intensitats de trànsit per a vianants i bicicletes.

## 9.4 XARXA DE TRANSPORT PÚBLIC I TAXI

Tal com s'ha mencionat anteriorment, Salou no disposa d'autobús urbà. Tot i aquest fet, la línia d'autobusos interurbans funciona a tal efecte ja que permet connectar el centre del nucli urbà amb les zones més allunyades, com per exemple Cap Salou (on s'ubica el sector objecte d'estudi).

Es preveu, segons càlculs realitzats en el present EAMG, un total de 660 viatges/dia en transport col·lectiu. Val a dir que, donada la casuística turística de l'emplaçament, bona part d'aquests viatges es realitzaran amb autobusos d'operadors privats. Tot i això, la connexió actual de la xarxa de transport públic, mitjançant l'oferta actual continuada de combois, seria suficient per cobrir la demanda del nou hotel.

D'altra banda, quant a la mobilitat d'autobusos "privats", el nou emplaçament preveu la cessió d'espai per a l'aparcament d'aquest al llarg del carrer del Vaporet. En aquest mateix sentit, aquest espai també podrà ser emprat per l'estacionament temporal dels taxis que donin servei a l'hotel.

## 10 PROPOSTA DE XARXES D'ITINERARIS

El projecte preveu la implantació d'un hotel en una **zona urbanísticament consolidada**, situada en l'indret conegut com a Cap Salou (el qual presenta unes característiques orogràfiques molt marcades). En aquesta zona s'hi ha realitzat en els darrers anys, millores quant a la mobilitat urbana, amb la reconfiguració de noves direccionalitats de carrers i la construcció de voreres noves. En aquest sentit, no es preveu cap nova configuració donada la implantació del nou emplaçament hotelier.

La construcció del nou hotel es preveu de forma compacta en un sol edifici situat paral·lel als carrers del Vaporet i la Carretera de la Costa. Les entrades al nou complex se situen en la següent ubicació:

- **Xarxa per a vianants:** Entrada en la confluència d'ambdós carrers mitjançant unes escales per accedir a la cota de PB.
- **Xarxa per a persones amb mobilitat reduïda (PMR) i Bicicletes:** Entrada pel carrer Vaporet, al costat de l'entrada per a vehicles. Aquesta entrada es troba a la mateixa cota de nivell que l'entrada principal de l'edifici i permet alhora una ràpida connexió amb la zona de bar.
- **Xarxa per a vehicles:** L'entrada se situa al carrer del Vaporet. L'accés a la boca d'entrada es pot realitzar seguint dos itineraris:
  - Itinerari a través de la Carretera de la Costa i el Carrer del Vaporet
  - Itinerari a través del Carrer de l'Ermitanet (a partir de la Carretera de la Costa), Carrer de la Torre Alta, Carrer del Faralló i Carrer del Vaporet

Així doncs, donada la consolidació urbanística de la zona d'estudi, així com també la nova distribució de vials que afavoreixen la mobilitat que es generarà amb la construcció del nou hotel, la proposta de xarxes d'itineraris es basa en la xarxa actual descrita en l'apartat 4. *Descripció del les xarxes existents.*



Els vials actuals garanteixen completament la seguretat dels vianants ja que tots ells presenten segregació d'itineraris per a vianants. D'altra banda, tal com s'ha comentat en l'apartat 4 del present EAMG, l'itinerari de bicicletes serà de convivència amb el de vehicles.

En la cartografia associada al present EAMG es marquen els itineraris més adients per a la connexió de les xarxes d'itineraris entre elles i entre el nou sector i els focus d'atracció del municipi de Salou i el municipi veí de la Pineda.

## 11 CÀRREGA I DESCÀRREGA

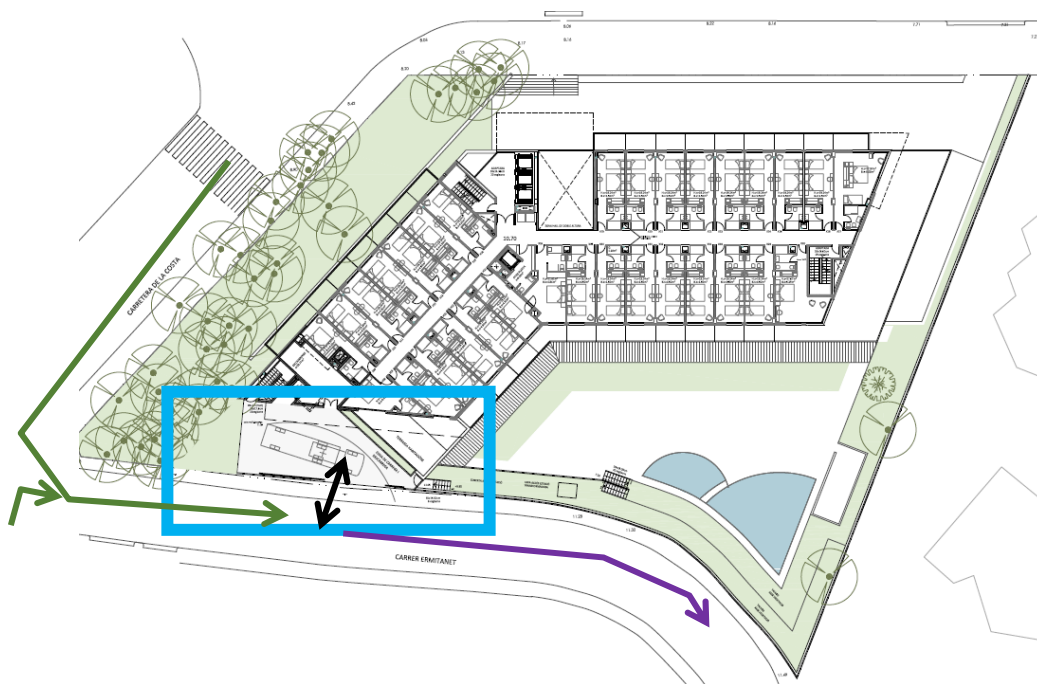
Segons la documentació facilitada pels serveis tècnics redactors del projecte, aquest contempla la habilitació d'una **zona destinada càrrega i descàrrega de mercaderies**. Aquesta zona se situa **en l'interior del recinte**, concretament en la part sud-oest de la parcel·la i s'hi accedeix a partir del carrer de l'Ermitanet.

Aquesta localització es basa en la ubicació, en l'edifici, del muntacàrregues. A més, l'accés, es realitza a la mateixa cota de carrer i correspon a la primera planta d'habitacions.

Es tracta d'un espai de grans dimensions que permet perfectament l'entrada i sortida de camions sense obstaculitzar el trànsit extern a la parcel·la.

A continuació es mostra una figura amb la ubicació de la zona de càrrega i descàrrega en el context de l'edificació.

**Figura.** Ubicació de la zona de càrrega i descàrrega i circuit d'entrada (verd) i sortida (lila)



Font. Serveis redactors del projecte

## 12 PROPOSTA DE MESURES CORRECTORES

---

Per tal de completar el present EAMG a continuació es descriuran una sèrie de mesures correctores que poden tenir-se en compte per a la redacció del projecte d'execució de la nova implantació hotelera.

- Donat el fet que l'Ajuntament de Salou està realitzant un gran esforç per a potenciar la utilització de la bicicleta com a mitjà de transport sostenible, es proposa la delimitació d'espais per a l'aparcament de bicicletes.
- Per tal d'assegurar el correcte trànsit de vianants i evitar possibles accidents, es proposa la senyalització tant vertical com horitzontal de l'entrada i sortida de l'aparcament de vehicles.
- Es proposa la utilització de materials sostenibles durant la construcció del futur complex hotelier.
- Per tal de facilitar l'accessibilitat a les persones amb minusvalidesa, es proposa la senyalització de l'itinerari per accedir a l'hotel des de la Carretera de la Costa.
- Per tal d'evitar embussos al carrer del Vaporet, es proposa la senyalització de la zona apta per al canvi de sentit dels autobusos "privats" que arribin a l'hotel.

### 13 ESTIMACIÓ DE LES EMISSIONS DE CO<sub>2</sub> ORIGINADES PEL NOU DESENVOLUPAMENT COMERCIAL

Segons els paràmetres anteriorment descrits i calculats, a continuació es realitza una breu estimació sobre la contribució de la nova implantació en les emissions de CO<sub>2</sub> atmosfèric. Per a la realització del càlcul s'ha pres com a referència la quantitat de vehicles totals previstos en el nou desenvolupament urbanístic:

- 46 vehicles/dia

Atenent a aquests valors i emprant per a la realització del càlcul d'emissions la calculadora energètica de la Generalitat de Catalunya, els resultats obtinguts són els següents:

**Taula.** Emissions de CO<sub>2</sub> atmosfèric previstes

	Emissions KgCO <sub>2</sub> /dia	Emissions TnCO <sub>2</sub> /any
<b>46 vehicles</b>	45,05	16,44

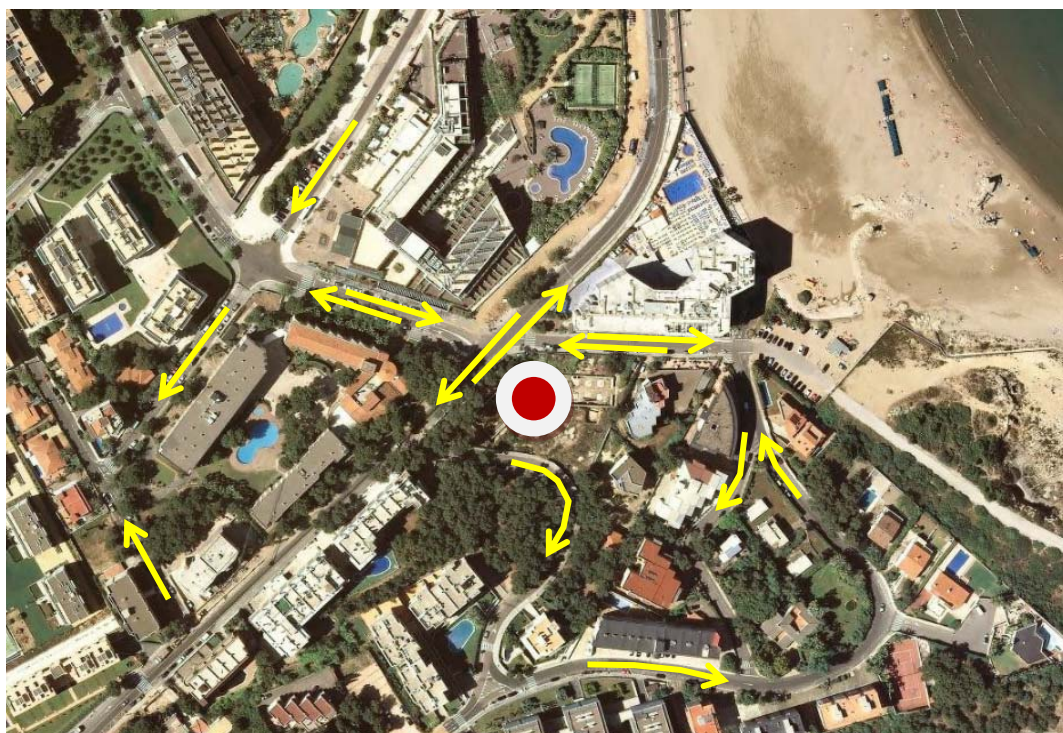
*Font. Elaboració pròpia a partir de la calculadora energètica de la Generalitat de Catalunya*

Cal tenir en compte que aquests valors corresponen únicament a la previsió de vehicles privats (tipus turismes) al dia. Cal tenir en compte també la generació d'emissions originades per l'afluència d'autobusos privats que porten els usuaris de l'hotel. Aquest nombre d'autobusos però no es pot estimar ja que dependrà de la dinàmica interna de l'hotel.

## 14 RESUM I CONCLUSIONS

A continuació es realitza un breu resum de les xarxes principals, tant actuals com previstes, del nou desenvolupament urbanístic. Donat el fet que el sector d'estudi se situa en un espai consolidat urbanísticament, que ha estat objecte d'una reconfiguració quant a la mobilitat i que el projecte no presenta cap construcció de vialitat interna, la proposta de xarxes del present EAMG fa referència a la connexió del sector amb els principals focus d'atracció de viatges i a la repercussió de la mobilitat generada pel nou desenvolupament en les infraestructures viaries actuals.

- El sector objecte d'estudi se situa a l'est del municipi de Salou, a l'indret conegut com Cap Salou. Aquest espai es caracteritza per presentar una orografia molt marcada que condiciona les peculiaritats de la vialitat interna.
- La zona d'estudi ha estat objecte, en els darrers anys, d'una reconfiguració quant a la vialitat, en aquest sentit, s'ha habilitat doble sentit de direcció en el carrer del Vaporet (que delimita l'àmbit d'estudi) i s'ha establert nous sentits de direcció restant en l'actualitat com la figura que es mostra a continuació. (en vermell s'indica la ubicació del nou hotel).



- Es proposa la construcció d'un sol edifici compacte de forma angular paral·lel als carrers del Vaporet i la Carretera de la Costa. Aquesta distribució en la finca facilita l'accés al complex, restant l'entrada principal en la confluència dels carrers abans esmentats.
- Es proposen els següents accessos al sector per a les diferents xarxes d'itineraris:
  - **Xarxa per a vianants:** Entrada en la confluència d'ambdós carrers mitjançant unes escales per accedir a la cota de PB.

- **Xarxa per a persones amb mobilitat reduïda (PMR) i Bicicletes:** Entrada pel carrer Vaporet, al costat de l'entrada per a vehicles. Aquesta entrada es troba a la mateixa cota de nivell que l'entrada principal de l'edifici i permet alhora una ràpida connexió amb la zona de bar.
- **Xarxa per a vehicles:** L'entrada se situa al carrer del Vaporet. L'accés a la boca d'entrada es pot realitzar seguint dos itineraris:
  - Itinerari a través de la Carretera de la Costa i el Carrer del Vaporet
  - Itinerari a través del Carrer de l'Ermitanet (a partir de la Carretera de la Costa), Carrer de la Torre Alta, Carrer del Faralló i Carrer del Vaporet
- El projecte preveu la reserva d'un espai paral·lel al Carrer del Vaporet per a l'accés i estacionament temporal d'autobusos. Aquests autobusos tenen l'opció de poder girar al final del carrer del Vaporet en una gran explanada o bé realitzar l'itinerari de sortida a partir del carrer de la Cella i del carrer del Faralló amb connexió de nou al carrer del Vaporet.
- El projecte preveu una zona de càrrega i descàrrega en l'interior del recinte. La ubicació d'aquesta es basa en la proximitat del muntacàrregues del nou hotel. L'accés i sortida a la zona de càrrega i descàrrega es realitza a partir del carrer de l'Ermitanet i no suposa cap problemàtica amb el trànsit ja que l'actuació es realitza en l'interior. La sortida ressegueix l'itinerari del carrer de l'Ermitanet, carrer de la Torre Alta, carrer del Faralló i carrer del Vaporet, fins a connectar de nou amb la Carretera de la Costa.
- Es proposa una xarxa bàsica per a vehicles composta principalment per al Carretera de la Costa, on la velocitat resta limitada a 50km/h. A partir d'aquesta carretera es pot connectar fàcilment amb el nucli central de Salou i del nucli de la Pineda. D'altra banda, a partir del creuament d'aquesta carretera amb el camí del Racó, s'accedeix també fàcilment al vial de circumval·lació interior Avinguda del Pla de Maset. Donat el fet que no existeix carril bici i les amplades de les voreres no permeten la segregació d'aquest, es proposa l'establiment de la xarxa per a vehicles com a convivència amb la xarxa de bicicletes.
- Quant a la xarxa d'itineraris per a vianants, aquesta es realitza a partir de les voreres dels carrers de l'entorn del nou hotel. A partir d'aquests carrers es pot connectar de manera ràpida amb la xarxa actual de transport públic.
- Quant a l'oferta actual de transport públic, basada en autobús interurbà que realitza funcions d'autobús urbà, proper a l'àmbit d'estudi se situen, concretament en la Carretera de la Costa i la seva continuació al nucli de la Pineda (avinguda pau casals), diverses parades en ambdós sentits de direcció. Així mateix, també se situa una parada del trenet. Mitjançant aquests dos modes de transport públic queden completament connectats els focus d'atracció de viatges amb el sector objecte d'estudi.

## MOBILITAT GENERADA

- Donat que el Decret d'Estudis d'Avaluació de la Mobilitat Generada (DEAMG) no especifica cap ràtio mínima de viatges generats/dia per l'activitat hotelera, s'han establert, de forma argumentada les següents ràtios amb el conseqüent càlcul:

Taula. Viatges generats pel nou ús hoteler

	Ràtio viatges/dia	Nº	Viatges/dia Generats
<b>Usuaris</b>	3 viatges/dia	425	1.275 viatges/dia
<b>Treballadors</b>	2 viatges/dia	50	100 viatges/dia
<b>TOTAL DE VIATGES GENERATS PER L'ÚS HOTELER</b>			<b>1.375 viatges/dia</b>

- Així mateix i donada la casuística del nou desenvolupament urbanístic i el seu funcionament, s'ha establert la següent repartició modal:

Taula. Distribució modal de la mobilitat generada pel sector objecte d'estudi

VIATGES /DIA	Transport en vehicle privat a motor	Transport públic col·lectiu	Altres tipus de transport (inclou a peu i bicicletes)
<b>% distribució modal</b>	12,00%	48,00%	40,00%
<b>USUARIS</b> Viatges/dia: <b>1.275 viatges/dia</b>	153 viatges/dia	612 viatges/dia	510 viatges/dia
<b>TREBALLADORS</b> Viatges/dia: <b>100 viatges/dia</b>	12 viatges/dia	48 viatges/dia	40 viatges/dia
<b>TOTAL VIATGES/DIA SEGONS DISTRIBUCIÓ MODAL</b>	<b>165 viatges/dia</b>	<b>660 viatges/dia</b>	<b>550 viatges/dia</b>

#### REPERCUSSIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA EN L'ÀMBIT D'ESTUDI

- Quant a la xarxa de vehicles privats, la repercussió dels viatges generats és mínima. A partir del nombre de viatges s'ha estimat un nombre total de 34 vehicles/dia. Per tant, no es preveu cap tipus de problemàtica ni sobresaturació de xarxes. D'altra banda, el projecte preveu 34 aparcaments distribuïts en dues plantes. En la planta inferior hi hauran dos aparcaments del total destinats a PMR i situats prop de la zona d'ascensors.
- Cal tenir en compte la repercussió dels trajectes dels autobusos "privats". Aquests que disposaran d'un espai per a realitzar la càrrega i descàrrega dels usuaris tindran un itinerari d'accés a través del carrer del Vaporet i podran sortir a partir de donar el tomb en l'esplanada a tocar de la platja o bé a partir dels carrers de la Cella i del Faralló.
- Quant a la xarxa de transport públic, l'oferta actual cobreix perfectament la nova demanda, a més, la possibilitat de realitzar la connexió directa a la platja ha de descongestionar el servei de transport públic.
- Amb les dades exposades i l'indret on s'ubica el nou hotel, es garanteix la connexió d'aquest amb els principals focus d'atracció de viatges del municipi tant de Salou, com també del nucli veí de la Pineda. També es garanteix la seguretat dels diferents usuaris de les xarxes degut a les segregacions d'aquests i es garanteix tant l'accessibilitat al sector com la seva connexió amb les xarxes d'itineraris.

Aquest Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, el signa a Vila-seca, a data 24 de novembre de 2014,



Eduardo Soler García de Oteyza  
Enginyer Agrònom  
Gerent de l'empresa Limonium





# **ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA**

**Edificació aïllada de nova planta d'un  
hotel a la confluència del carrer  
del Vaporet i la Carretera de la Costa**

---

**ANNEX CARTOGRÀFIC**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR  
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

# CARLES BASSÓ

arquitecte

01 SITUACIÓ  
Data: novembre 2015



# CARLES BASSÓ

arquitecte

02 EMPLAÇAMENT  
Data: novembre 2015



# CARLES BASSÓ




arquitecte

## 03a ESTUDI PAISATGÍSTIC: EDIFICABILITATS I ALÇADES










Data: novembre 2015

Escala: 1/2000

### SUBZONES

- 
11h  
4/C
 11 \_ EDIFICACIÓ AÏLLADA  
 4 \_ PB+3 plantes pis  
 C\_ habitatge/hotelier/residencial especial  
 EDIFICABILITAT 0,80
- 
11r  
5/R
 11 \_ EDIFICACIÓ AÏLLADA  
 5 \_ PB+4 plantes pis  
 R\_ aparcament/oficina/educatiu/sanitari  
 EDIFICABILITAT 1,00
- 
12b  
2/R
 11 \_ EDIFICACIÓ AÏLLADA  
 2 \_ PB+1 plantes pis  
 R\_ aparcament/oficina/educatiu/sanitari  
 EDIFICABILITAT 0,50
- 
 ESPAI NO OCUPABLE PER L'EDIFICACIÓ
- 
 ESPAI LLIURE PÚBLIC

### Nº DE PLANTES

-  PB
-  PB + 1
-  PB + 2
-  PB + 3
-  PB + 4
-  PB + 5
-  PB + 6
-  PB + 7
-  PB + 8



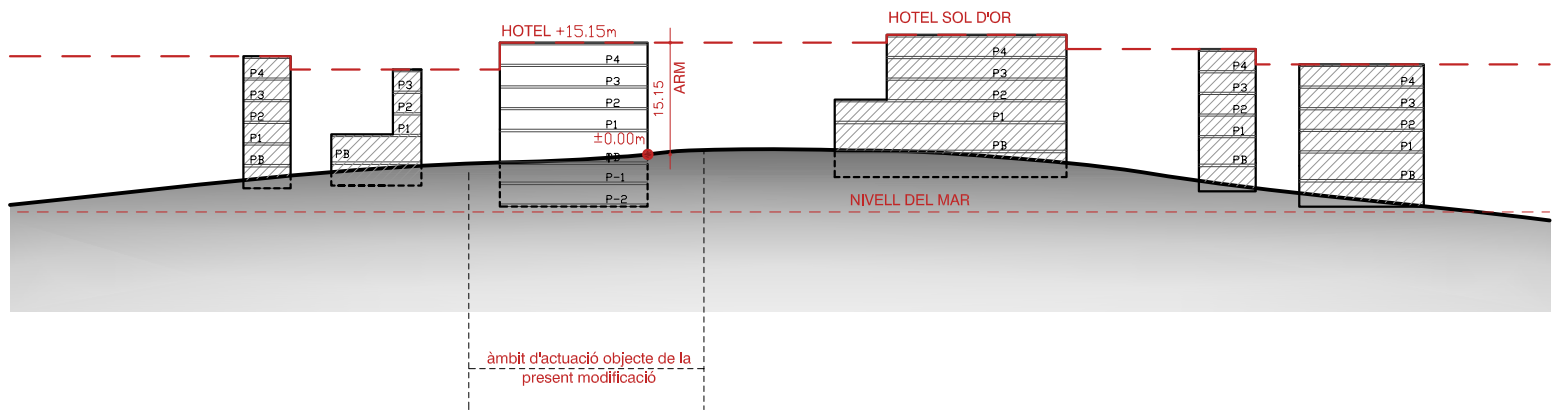
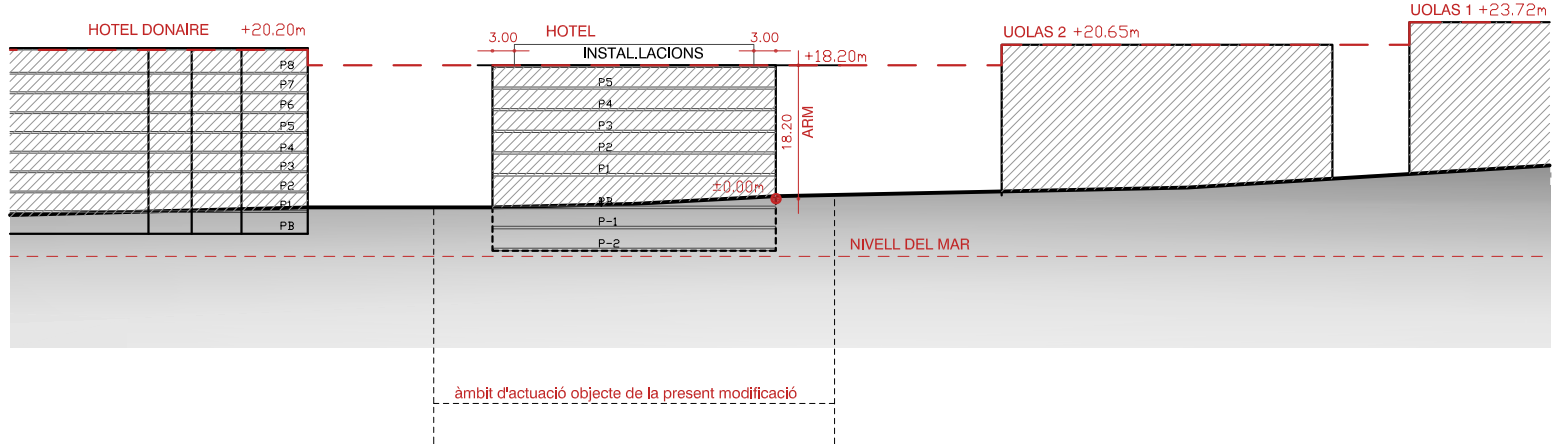
# CARLES BASSÓ

arquitecte

03b PLÀNOL GÀLIBS

Data: novembre 2015

Escala: 1/1000



# CARLES BASSÓ

arquitecte

04 ESTAT ACTUAL  
Data: novembre 2015



# CARLES BASSÓ

arquitecte

05 P.O.U.M. VIGENT  
Data: novembre 2015





# CARLES BASSÓ

arquitecte

06 P.O.U.M. MODIFICAT  
Data: novembre 2015



# CARLES BASSÓ

arquitecte

07 PLÀNOL DE PROPIETATS  
Data: novembre 2015



encreuament entre la Carretera de la Costa i el Carrer Vaporet

punt de referència per a calcular ARM

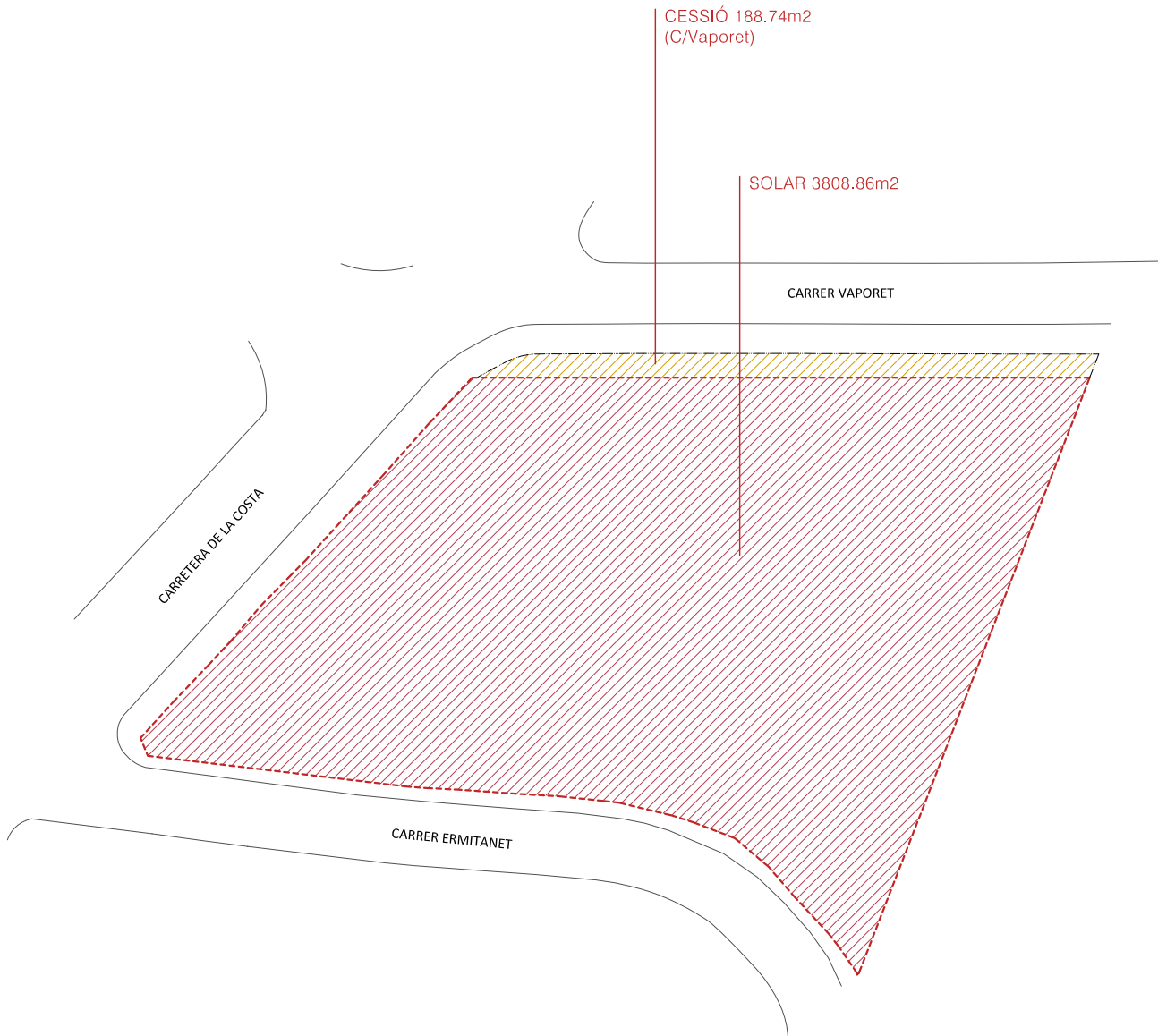
cota ±0.00m



# CARLES BASSÓ

arquitecte

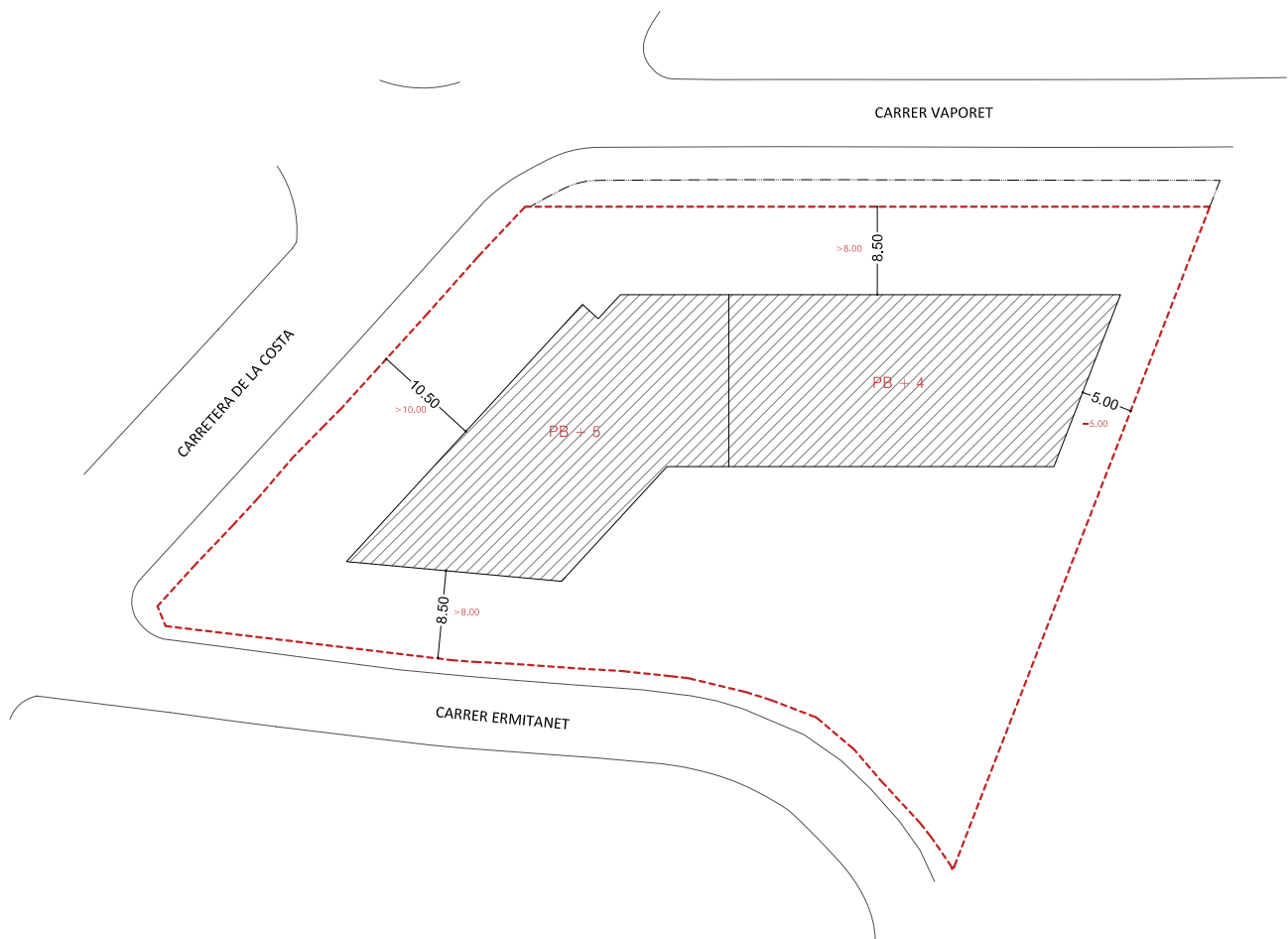
9a CESSIÓ DE VIAL  
Data: novembre 2015

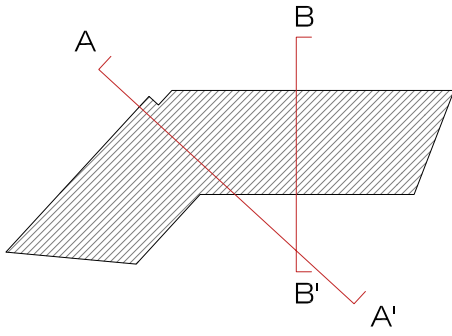


# CARLES BASSÓ

arquitecte

9b SEPARACIONS MÍNIMES  
Data: novembre 2015

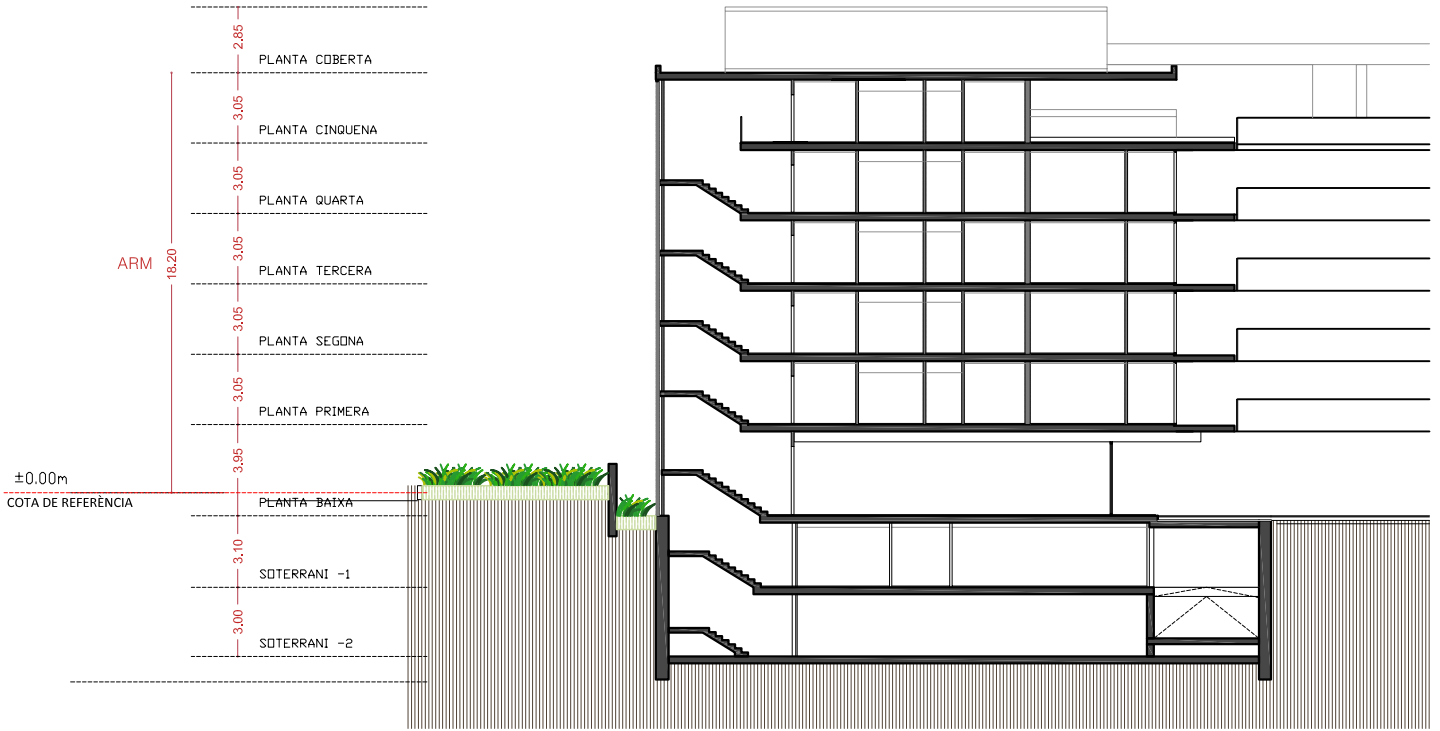




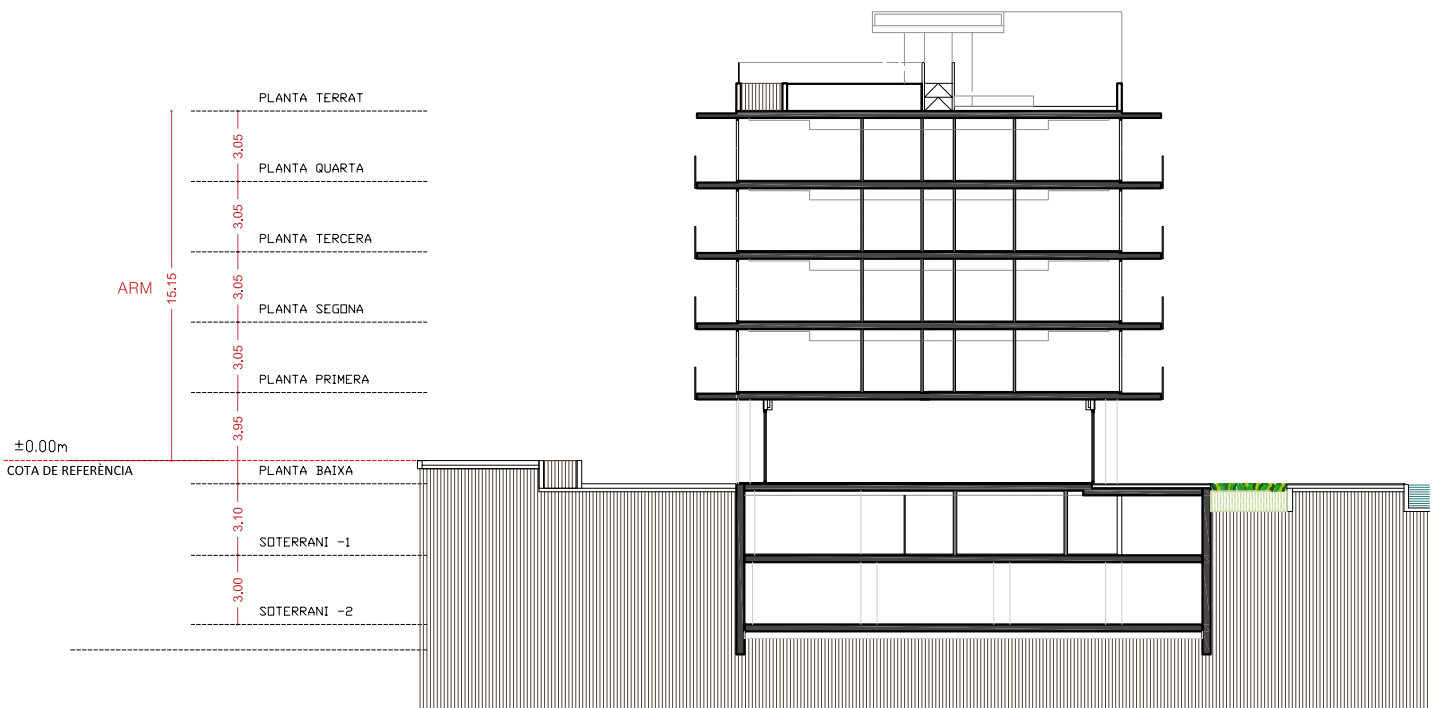
# CARLES BASSÓ

arquitecte

10 SECCIONS DEL EDIFICI  
Data: novembre 2015



SECCIÓ A-A'



SECCIÓ B-B'

# CARLES BASSÓ

arquitecte

11 ZONES LLIURES D'EDIFICACIÓ  
(a conservar i mantenir)  
Data: novembre 2015





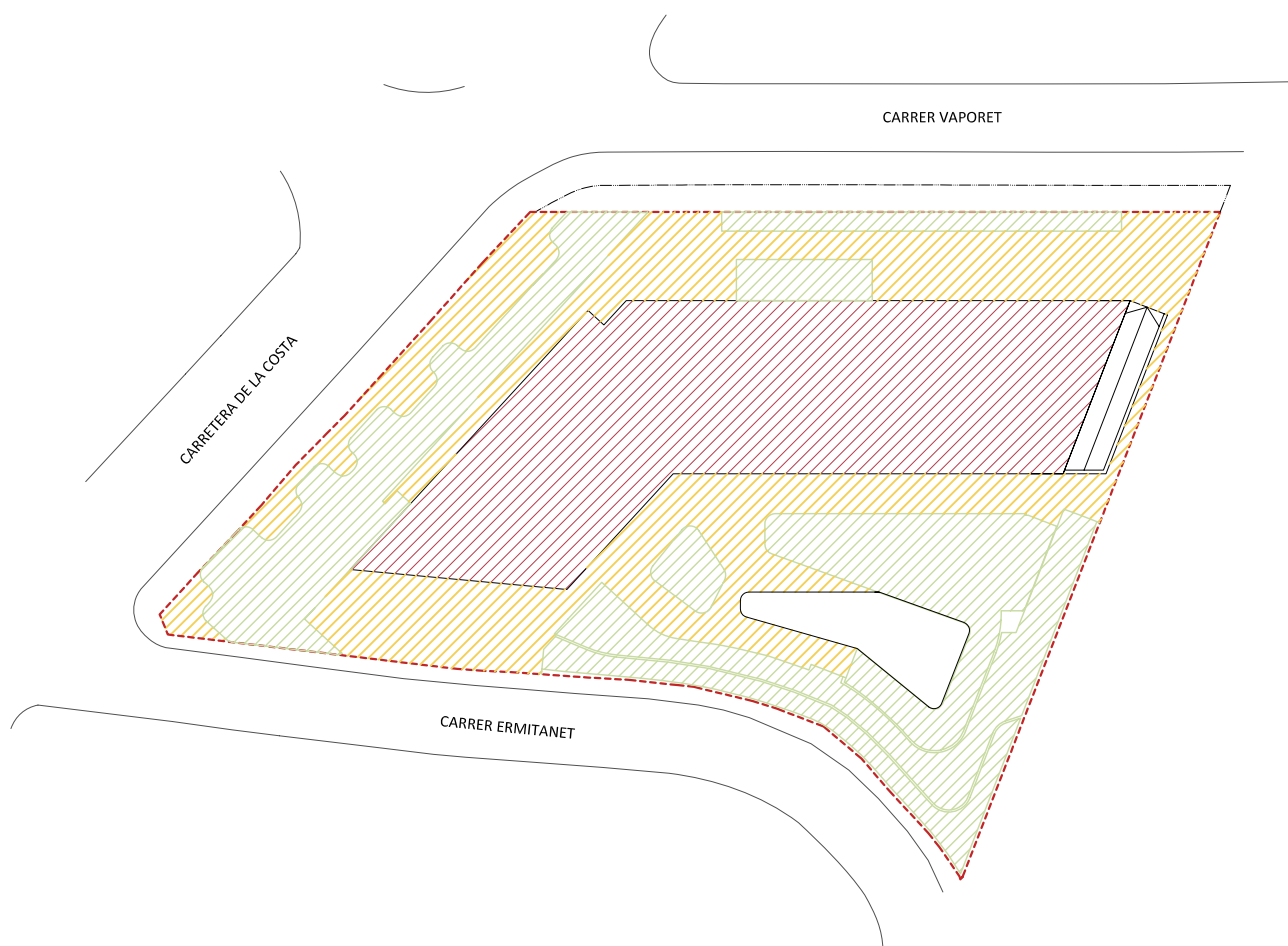
Zones exteriors pavimentades



Zones no pavimentades  
>30% de la parcel·la



Zones interiors





MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR  
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

Viabilitat econòmica i financera de la Modificació Puntual de POUM de Salou relativa a l'increment d'edificabilitat del solar delimitat pels Carrers Vaporet i Ermitanet i per la Carretera de la Costa de Salou



Novembre 2015



---

Agustí Jover, economista (núm. col·legiat 2.613)  
Miquel Morell, economista (núm. col·legiat 9.015)

Marc Gras, economista

Novembre 2015

## ÍNDEX

1.	Marc legal i proposta metodològica.....	4
2.	Antecedents històrics .....	5
3.	Projecte edifici de 40 habitatges (any 2007) .....	5
4.	Projecte d'hotel ****S segons planejament vigent .....	6
4.1.	Inversió inicial.....	6
4.2.	Paràmetres d'explotació.....	7
5.	Projecte d'hotel ****S segons proposta de MPOUM.....	8
5.1.	Inversió inicial.....	8
5.2.	Paràmetres d'explotació.....	10
6.	Valor dels aprofitaments urbanístics segons planejament vigent i proposta de modificació .....	10
6.1.	Valor dels diferents paràmetres que intervenen en el càlcul de l'aprofitament urbanístic .....	11
	<i>Vv = Valor en venda €/m<sup>2</sup> edificable dels usos com a producte immobiliari acabat.....</i>	11
	<i>Coefficient K.....</i>	13
	<i>Vc = Valor de la construcció €/m<sup>2</sup> edificable dels usos considerats.....</i>	14
	<i>VRS = Valor de repercussió del sòl dels diferents usos urbanístics.....</i>	14
6.2.	Valor residual del sòl segons planejament vigent i segons MPOUM .....	15
6.3.	Augment de l'aprofitament urbanístic .....	16

## 1. Marc legal i proposta metodològica

La present Modificació de POUM (en endavant MPOUM) abasta un solar qualificat com a sòl urbà consolidat delimitat per la carretera de la Costa, el carrer Vaporet i el carrer Ermitanet, del municipi de Salou. Ens trobem davant d'una actuació de transformació urbanística de dotació, tota vegada que la proposta no comporta la reordenació general de l'àmbit, i que la MPOUM li atorga una major edificabilitat (Disposició addicional segona apartat 3).

Per donar compliment a la Disposició addicional segona apartat 4 i a l'article 99.1c) del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, esdevé preceptiu efectuar una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'haurà de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació, per tal d'establir el valor de l'augment de l'aprofitament urbanístic i, per extensió, l'estimació de la cessió d'aprofitament a favor de l'administració actuant (article 43.1.b del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya).

L'anàlisi contingut en el present document permet il·lustrar:

- El rendiment econòmic i la justificació de la viabilitat econòmica i financera de la MPOUM a partir de l'avaluació econòmica i financera de la nova ordenació.
- El rendiment econòmic de l'ordenació vigent mitjançant la determinació de l'aprofitament urbanístic d'acord amb el planejament vigent.
- L'augment d'aprofitament urbanístic derivat de la present MPOUM i estimació del valor econòmic del 15% de cessió d'aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament de Salou.

Atès que no ens trobem davant d'una actuació de transformació urbanística d'un sector de planejament (actuacions a llarg termini), sinó d'edificació d'un solar que constitueix una única unitat de negoci que pot iniciar la seva construcció en el curt termini, i que l'article 21 Ley de Suelo 2/2008 estableix que:

*"Las valoraciones del suelo..., se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:*

*a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.*

*b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.*

*c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.*

*d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública"*

Font: Ley de Suelo 2/2008

la metodologia per a determinar la viabilitat econòmica i financera d'aquesta actuació urbanística pot ser aplicada en el present expedient amb la particularitat, pel que fa a les determinacions urbanístiques, a allò que determina l'art. 43 del DL 1/2010 amb la nova redacció que va introduir la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Dit això, es proposa com a metodologia de càlcul de l'aprofitament urbanístic per als diferents escenaris objecte de treball, la fórmula següent:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

On:

VRS = Valor de repercussió del sòl en €/m<sup>2</sup> edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda en €/m<sup>2</sup> d'edificació de l'ús del producte immobiliari acabat.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K tindrà amb caràcter general un valor de 1,40.

Vc = Valor de la construcció €/m2 edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres, i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Donat que segons planejament vigent els usos principals són els d'habitatge, turístic-hoteler i residència especial, cal avaluar el rendiment econòmic de l'operació a data de 2015, en primer lloc partint del projecte dels 40 apartaments aprovat l'any 2007. En segon lloc, i atès que la propietat proposa com a millor ús l'hoteler de 4 estrelles superior (en endavant, \*\*\*\*S) amb un augment de sostre edificable, sembla oportú avaluar també el rendiment econòmic d'un hotel \*\*\*\*S ajustat als paràmetres urbanístics de la clau 11, Subclau 11h segons planejament vigent. En tercer lloc, s'avalua el rendiment d'un hotel \*\*\*\*S d'acord amb els paràmetres proposats a la MPOUM.

## 2. Antecedents històrics

L'actual finca de 3.808,86 m2 entre els carrers Vaporet, Ermitanet i la carretera de la Costa de Salou es el resultat de l'agrupació de tres finques.

La primera de 260 m2 prové de l'extinció d'una divisió horitzontal doncs hi havia existit un edifici amb 6 apartaments. D'aquests apartaments, 4 pertanyien a Prohoteles Salou SAU des dels anys setanta i els dos últims es varen adquirir l'any 2.003.

La segona finca, de 1.647,86 m2 on hi havia hagut una bolera i un bar, pertany a Prohoteles Salou des de 1.969.

La tercera finca, de 1.901 m2 on hi havia existit una discoteca i un edifici de planta baixa més 4 plantes pis destinat a allotjament de personal de l'Hotel Donaire, també pertany a Prohoteles Salou SAU des de 1.974.

De la segona finca, l'any 2.007 se segregaren i cediren gratuïtament a l'Ajuntament de Salou 188,74 m2 dels 1.836,60 m2 per ampliar el C/Vaporet.

Per tant, el solar delimitat pels carrers Vaporet, Ermitanet i carretera de la Costa de Salou és un actiu que pertany, en la seva major part, a Prohoteles Salou SAU des de fa més de 40 anys i en el que la propietat hi ha anat desenvolupant activitats diverses d'acord amb el planejament urbanístic vigent en cada moment.

## 3. Projecte edifici de 40 habitatges (any 2007)

L'any 2007 la propietat va encarregar un projecte de 40 habitatges de 60 m2 cadascun, projecte pel que es va atorgar llicència d'obres i es varen iniciar amb el moviment de terres, fonamentació i estructura fins a cota planta baixa.

El projecte, d'acord amb els paràmetres urbanístics de la Clau 11, Subzona 11h, constava de dos blocs de quatre plantes d'habitatges plurifamiliars amb un total de 4.336,66 m2 st. edificable (sobre i sota rasant) amb un total de 40 apartaments repartits entre les quatre plantes sobre rasant, amb un total de superfície construïda sobre rasant de 3.280,66 m2 st.. La planta soterrani destinada a aparcament de 40 places, tenia una superfície construïda de 1.056 m2 st..

## Secció projecte edifici 40 habitatges any 2007 i estat actual solar



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Els apartaments tenien tots una superfície útil d'entre 60,00 m<sup>2</sup> st. i 60,10 m<sup>2</sup> st. més una mitjana de superfície útil de terrassa de 12,80 m<sup>2</sup>. La superfície útil dels 40 apartaments sumava un total de 2.400 m<sup>2</sup> st. més 451,90 m<sup>2</sup> útils st. de terrasses.

Aquest projecte, que va iniciar la seva execució l'any 2007, es va haver d'abandonar definitivament, com tants i tants d'altres projectes immobiliaris, com a resultat de l'esclat de la bombolla immobiliària, el col·lapse del mercat financer i la consegüent contracció de la demanda que, sense crèdit i amb un atur galopant, va encetar un llarg procés de dura digestió que encara avui no hem superat.

#### 4. Projecte d'hotel \*\*\*\*S segons planejament vigent

##### 4.1. Inversió inicial

La clau 11 Subclau 11h estableix com a ús principal, a més de l'habitatge, l'ús hotel·ler. A continuació, es detalla l'encaix del programa de superfícies d'un hotel de \*\*\*\*S d'acord amb els paràmetres urbanístics vigents.

##### M2 de sostre segons planejament vigent

M2 SOLAR	3.808,86
coef edif.	0,8
M2 Sobre Rasant	3.047,09
M2 Sota Rasant	1.056,00
<b>TOTAL</b>	<b>4.103,09</b>

Font: Elaboració pròpia equip redactor

Els serveis de l'hotel i el nombre d'habitacions demana disposar de dues plantes soterrani. El sostre sobre rasant es configura amb un edifici de planta baixa i tres plantes pis i una ocupació del 20% de la parcel·la que equival a 761,77 m<sup>2</sup> sòl. El programa de superfícies de l'hotel es detalla a continuació.

##### Programa de superfícies de l'hotel \*\*\*\*S segons planejament vigent

M2 habitacions	1.904,43
M2 Espais comuns	
PB Hall	
PB Restaurant	761,77
PB Cafeteria	
PS Cuina	
PS Serveis magatzem	2.112,00
PS Aparcament	
<b>TOTAL</b>	<b>4.778,20</b>
<b>RATI M2 TOTALS/HABITACIÓ</b>	<b>68,26</b>
<b>M2/HABITACIÓ</b>	<b>27,21</b>
<b>Nº HABITACIONS</b>	<b>70</b>

Font: Elaboració pròpia equip redactor

El màxim nombre d'habitacions deriva de la compatibilitat entre m2/habitació i m2 d'altres dependències. Això permet projectar un hotel de 70 habitacions amb un rati de 27,21 m2 st/habitació (rati adequat a un \*\*\*\*S) i de 68, 26 m2 totals/habitació imprescindibles per a la prestació dels serveis propis d'un \*\*\*\*S i malgrat que aquest rati sobrepassi l'estàndard recomanable (55 m2 totals/habitació). El cost de construcció (PEC) de l'hotel es desglossa per àrees amb un cost total de 4,847 M €.

#### Costos de construcció (PEC) hotel \*\*\*\*S segons planejament vigent

Dependències	M2	COST PEC €/M2	COST € totals
M2 habitacions	1.904,43	1.400	2.666.202,00
M2 Espais comuns PB Hall PB Restaurant PB Cafeteria	761,77	1.200	914.126,40
PS Cuina PS Serveis magatzem PS Parquing	2.112,00	600	1.267.200,00
<b>TOTAL</b>	<b>4.778,20</b>		<b>4.847.528,40</b>

Font: Elaboració pròpia equip redactor

Als costos de construcció, cal afegir-hi els costos d'equipament i de promoció del projecte.

#### Costos d'equipament i promoció hotel \*\*\*\*S segons planejament vigent

	€ totals
Despeses generals	725.104,00
Equipament habitacions	406.363,89
Equipament cuina	422.100,00
Equipament restaurant	359.100,00
Equipament bar	334.800,00
Equipament general	343.350,00
<b>Total Equipament</b>	<b>1.865.713,89</b>

Font: Elaboració pròpia equip redactor

Per tant, el cost d'inversió total de l'hotel\*\*\*\*S segons planejament vigent és de:

$$4.847.528,40 + 725.104 + 1.865.713,89 = 7.438.346,29 \text{ €} / 3.047,09 = 2.441,13 \text{ €/m2 st. sobre rasant}$$

## 4.2. Paràmetres d'explotació

Els paràmetres d'explotació d'un ús hotelier es basen en les 4 variables de la taula següent que, per un hotel\*\*\*\*S es comporten de la següent manera.

#### Paràmetres d'explotació hotel\*\*\*\*S segons planejament vigent

	Ús hotelier
Habitacions (N)	70
€/hab.	90
Ocupació anual (%)	85%
EBITDA (% ingressos anuals totals)	40%

Font: Elaboració pròpia equip redactor

Un índex d'ocupació anual del 85% implica trencar amb l'estacionalitat pròpia de la zona que és, d'altra banda, un dels reptes que té plantejada la Costa Daurada i, més especialment, el seu nucli central de Salou, Vila-seca i Cambrils.



Als efectes del càlcul de la viabilitat de qualsevol activitat econòmica, el ingrés s'ha d'avaluar sempre referit al que efectivament ingressa el titular de l'explotació. En el sector hotelier, qui comercialitza les places son o bé els tour operadors o els portals d'internet. El que paga per plaça un turista no és doncs el que ingressa el titular de l'hotel. El diferencial és d'entre un 20% i un 25% que és el marge que ingressa el comercial. Quan afirmem que l'hotel ingressa 90 €/habitació vol dir que el client haurà pagat entre 112,5€ i 120€ que son els preus de mercat.

D'acord amb els paràmetres anteriors, l'ingrés anual de l'hotel\*\*\*\*S de 70 habitacions és de 1.954.575 € que, amb unes despeses d'explotació, dona un EBITDA<sup>1</sup> de 781.830 €. Aquest rendiment operatiu, capitalitzat a una taxa de retorn del 7,5%, equival a un valor en venda de 10.424.400 € o un valor en venda/m2 de sostre (sobre rasant) de 3.421,10 €.

#### Valor en venda de l'ús hotelier\*\*\*\*S segons planejament vigent

Ingressos anuals totals (€ totals)	1.954.575
EBITDA (% ingressos anuals totals)	40%
EBITDA	781.830
Rendibilitat (%)	7,5%
Valor venda (€ totals)	10.424.400
Valor venda (€/m2 sostre sobre rasant)	3.421,10

Font: Elaboració pròpia equip redactor

Aquest valor en venda és el que prendrem com a referència per calcular, pel mètode estàtic, el valor residual del sòl en els capítols següents.

## 5. Projecte d'hotel \*\*\*\*S segons proposta de MPOUM

La mateixa categoria d'hotel exposat amb anterioritat d'acord amb els paràmetres del planejament vigent, es proposa ara modificant els paràmetres urbanístics per a possibilitar-li la dimensió que asseguri la seva viabilitat econòmica i financera.

### 5.1. Inversió inicial

A continuació, es detalla l'encaix del programa de superfícies d'un hotel\*\*\*\*S d'acord amb els nous paràmetres urbanístics proposats a la present MPOUM.

#### M2 de sostre segons planejament vigent

M2 SOLAR	3.808,86
coef edif.	1,5043
M2Sobre Rasant	5.729,67
M2 Sota Rasant	3.334,09
<b>TOTAL</b>	<b>9.063,76</b>

Font: Elaboració pròpia equip redactor

Els serveis de l'hotel i el nombre d'habitacions demana disposar de dues plantes soterrani. El sostre sobre rasant es configura amb un cos de planta baixa i entre quatre i cinc plantes pis segons fronts de parcel·la, i una ocupació en planta de 1.165,57 m2 sòl. El programa de superfícies de l'hotel es detalla a continuació.

<sup>1</sup> Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization.

**Programa de superfícies de l'hotel segons planejament vigent**

M2 Habitacions	4.475,31
M2 Espais comuns	703,21
PB Hall	273,22
PB Restaurant – Cuina	652,15
PB Cafeteria	278,23
PS Serveis + Magatzem	1.638,43
PS Aparcament	1.043,51
<b>TOTAL</b>	<b>9.064,06</b>
<b>RATI M2 TOTALS/HABITACIÓ</b>	<b>54,93</b>
<b>M2/HABITACIÓ</b>	<b>27,12</b>
<b>Nº HABITACIONS</b>	<b>165</b>

Font: Elaboració pròpia equip redactor

El rati de m2/habitació és pràcticament idèntic a l'hotel\*\*\*\*S segons planejament vigent, mentre que el rati m2 totals/habitació s'ajusta als 55 m2 totals/habitació, molt per sota dels 68 m2 totals/habitació de l'hotel segons planejament vigent. L'augment del tamany d'hotel aporta un rendiment creixent dels espais comuns i de serveis que acaba traduint-se en augment del nombre d'habitacions (165) i millora de la rendibilitat.

El cost de construcció (PEC) de l'hotel segons proposta de MPOUM deriva dels mateixos costos unitaris de l'hotel\*\*\*\*S segons planejament vigent però aplicat al nou programa de superfícies.

**Costos de construcció (PEC) hotel \*\*\*\*S segons proposta MPOUM**

Dependències	M2	COST/M2	COST
M2 Habitacions	4.475,31	1.400	6.265.434
M2 Espais comuns	703,21	1.200	843.852
PB Hall	273,22	1.200	327.864
PB Restaurant – Cuina	652,15	1.200	782.580
PB Cafeteria	278,23	1.200	333.876
PS Serveis + Magatzem	1.638,43	700	1.146.901
PS Aparcament	1.043,51	500	521.755
<b>TOTAL</b>	<b>9.064,06</b>		<b>10.222.262</b>

Font: Elaboració pròpia equip redactor

Als costos de construcció de l'hotel, cal afegir-hi els costos d'equipament i de promoció del projecte.

**Costos d'equipament i promoció hotel \*\*\*\*S segons proposta MPOUM**

Despeses generals	1.384.904,00
Equipament habitacions	954.933,69
Equipament cuina	464.310,00
Equipament restaurant	898.871,93
Equipament bar	359.100,00
Equipament general	859.447,73
<b>Total Equipament</b>	<b>3.536.663,35</b>

Font: Elaboració pròpia equip redactor

Els costos d'equipament no són equiparables entre un hotel de 70 habitacions i un de 165 habitacions ja que les superfícies que no són habitació, augmenten el seu rendiment a mesura que augmenta el tamany de l'hotel. Per exemple, una cuina apte per a atendre 70 habitacions també pot pràcticament atendre'n

165 simplement organitzant dos torns de menjador. Per tant, el cost d'equipament és decreixent a mesura que augmenta el nombre d'habitacions. El cost d'inversió total de l'hotel és de:

$$10.222.262 + 1.384.904 + 3.536.663,35 = 15.143.829,35 \text{ €} / 5.729,67 = 2.643,05 \text{ €/m}^2 \text{ st. sobre rasant}$$

## 5.2. Paràmetres d'explotació

Els paràmetres d'explotació d'un ús hotelier es basen en les 4 variables de la taula següent que, per un hotel\*\*\*\*S de major tamany que el previst segons planejament vigent, es comporten de la següent manera.

Paràmetres d'explotació hotel\*\*\*\*S segons planejament vigent

	Ús hotelier
Habitacions (N)	165
€/hab.	90
Ocupació anual (%)	85%
EBITDA (% ingressos anuals totals)	40%

Font: Elaboració pròpia equip redactor

L'índex d'ocupació anual del 85% implica trencar amb la estacionalitat pròpia de la zona que, d'altra banda, és un dels reptes que té plantejada la Costa Daurada i, més especialment el seu nucli central de Salou, Vila-seca i Cambrils.

D'acord amb els paràmetres anteriors, l'ingrés anual de l'hotel\*\*\*\*S de 165 habitacions és de 4.607.213 € que, amb unes despeses d'explotació, dona un ebitda de 1.842.885 €. Aquest rendiment operatiu, capitalitzat a una taxa de retorn del 7,5%, equival a un valor en venda de 24.571.800 € o un valor en venda/m2 de sostre (sobre rasant) de 4.288,52 €.

Valor en venda de l'ús hotelier\*\*\*\*S segons proposta MPOUM

Ingressos anuals totals (€ totals)	4.607.213
EBITDA (% ingressos anuals totals)	40%
EBITDA	1.842.885
Rendibilitat (%)	7,5%
Valor venda (€ totals)	24.571.800
Valor venda (€/m2 sostre s. rasant)	4.288,52

Aquest valor en venda és el que s'ha de prendre com a referència per calcular, pel mètode estàtic, el valor residual del sòl.

## 6. Valor dels aprofitaments urbanístics segons planejament vigent i proposta de modificació

Els condicionants urbanístics de la valoració, atès l'art. 43 del DL 2/2010, situen com a aprofitament urbanístic del planejament vigent aquell que el propi planejament atribueix als terrenys inclosos en l'actuació i no aquell preexistent i efectivament materialitzat.

Tenint en compte aquesta premissa, a continuació es detallen les claus urbanístiques vigents dels terrenys inclosos a l'àmbit de MPOUM i l'edificabilitat admesa pel planejament vigent i la proposada a la MPOUM, als efectes de calcular l'aprofitament urbanístic segons planejament vigent i resultant de la modificació del solar.

## PARÀMETRES URBANÍSTICS SEGONS PLANEJAMENT VIGENT I SEGONS PROPOSTA MPOUM

	POUM	MPOUM
Superfície àmbit (m2)	3.808,86	3.808,86
Cessió espai lliure (m2)	---	268,26
Sòl privat / clau urbanística	Clau 11h: 3.808,86	Clau 11x: 3.808,86
Índex edificabilitat neta (m2 sostre/m2 sòl)	0,80	1,5043
Sostre màxim (m2 sostre)	3.047,09	5.729,67
Ús principal	Habitatge (PB + PP) Turístic – hotelier i residència especial (edifici exclusiu)	Turístic – hotelier **** o superior (edifici exclusiu)
Usos complementaris	Comerç, oficines, bar, restauració, religiós, recreatiu i esportiu (Pb + edifici exclusiu) Educatiu, cultural, sanitari – assistencial (PB + PP) i Aparcament (PS + PB)	Restauració, bar, activitats musicals, esportiu, oficines (Totes les plantes) Comercial (PB) Magatzem i aparcament (PB i PS)

Font: Elaboració pròpia equip redactor

## 6.1. Valor dels diferents paràmetres que intervenen en el càlcul de l'aprofitament urbanístic

$V_v = \text{Valor en venda } \text{€}/\text{m}^2 \text{ edificable dels usos com a producte immobiliari acabat}$

*Preus de l'immobiliari referits a l'ús urbanístic habitatge*

La darrera informació oficial de preus de l'habitatge disponible és la que publica la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana del Departament de Territori i Sostenibilitat. Dita estadística es nodreix de les dades subministrades pel "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles, y Mercantiles de España". La darrera dada disponible va referida al 2on trimestre 2015:

Preus de venda d'habitatge lliure 2n trimestre 2015 (€/m2 st.)

	Habitatge nou de règim lliure				Habitatge usat de règim lliure			
	Habitatges	Sup. Mitjana (M2 sostre)	Preu total (milers €)	€/m2 construït	Habitatges	Sup. Mitjana (M2 sostre)	Preu total (milers €)	€/m2 construït
Salou	15	60,4	94,5	1.503,60	295	42,7	63	1.494,50

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana del Departament de Territori i Sostenibilitat 2n trimestre 2015

D'acord amb la font estadística, el  $V_v$  referent a l'habitatge lliure serà de 1.503,60 €/m2 st. construït. Donat que l'estadística del *Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles, y Mercantiles de España* solament inclou la compravenda d'unitats registrals destinades a habitatges, cal afegir el ingrés derivat de la compravenda de les places d'aparcament que s'estima en 20.300 €/plaça, d'acord amb les ofertes de l'entorn.

*Preus de l'immobiliari referits a l'ús urbanístic hotelier \*\*\*\*S*

L'atractiu territorial d'aquesta regió des del punt de vista de l'oci i el turisme és avui ja un fet consumat i indubtable. La franja planera del litoral del Camp que s'estén entre Cambrils i Salou constitueix el primer centre turístic de la Costa Daurada, fonamentat per la disponibilitat de platges llargues i amples. En els municipis de Cambrils, Salou i Vila-seca (Costa Daurada central) hi ha una gran concentració d'allotjaments turístics: hotels, apartaments i càmpings. Aquest conglomerat turístic genera anualment més de 6 milions de pernотacions en hotels i prop de 1,5 milions en càmpings, erigint-se Salou com el municipi turístic català amb més habitatges turístics de segona residència i amb Port Aventura com el parc d'oci més important d'Espanya i un dels punts de referència a nivell europeu i del món, fins a

comptabilitzar un nombre de 3,5 milions de visitants l'any 2014 (sense incloure els visitants del parc aquàtic) i amb un 1 milió de pernотacions<sup>2</sup>.

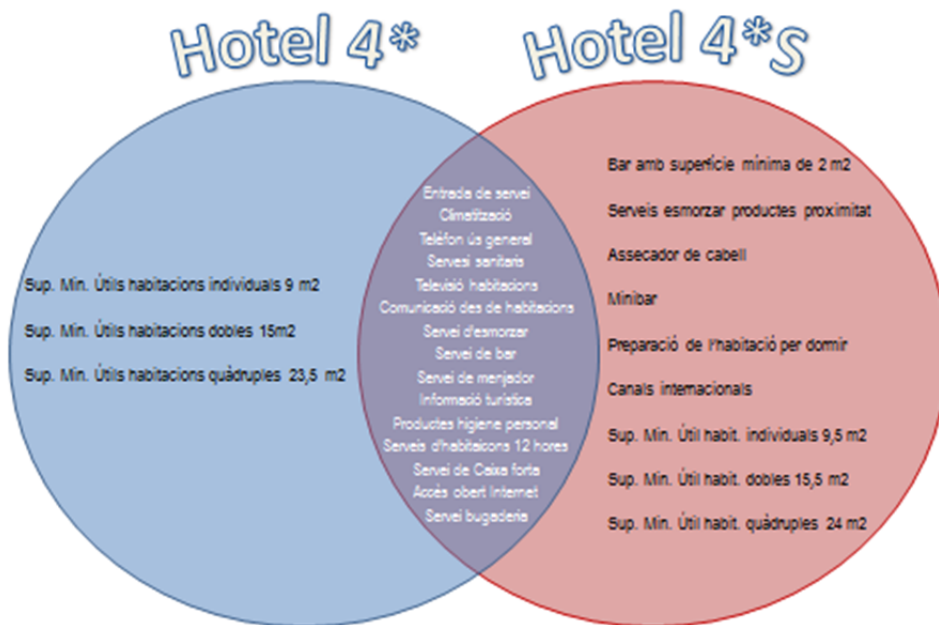
Si ens fixem en el cas particular dels hotels ubicats en aquest eix turístic, i exceptuant alguns dels establiments del casc urbà de Cambrils de caire més familiar, l'oferta és de bàsicament hotels de 3\*\*\* i 4\*\*\*\* de entre 200 i 400 habitacions. Majoritàriament són establiments de temporada, temporada que habitualment comença a principis de maig, o a Setmana Santa en menys casos, fins a mitjans o finals d'octubre. A la Memòria de la MPOUM s'explica amb major detall l'evolució de l'oferta hotelera a la zona.

A més de la demanada nacional, aquesta oferta hotelera està enfocada al mercat europeu i rus, que, com altres destins de la costa peninsular i de les illes Balears, responen a la demanda de vacances de platja a certa proximitat d'aquests mercats.

Les circumstàncies d'inestabilitat greu que pateixen molts dels països de la conca mediterrània pot afectar inclús a la seguretat de les persones, el que fa que la demanda cerqui destinacions més segures obrint així l'oportunitat per a la Costa Daurada de captar nous nínxols de demanda, sovint amb un poder adquisitiu més alt del que ofereix la nostra infraestructura hotelera. Per això, davant d'aquesta oportunitat i davant del fet que des del 2003 pràcticament no s'han creat noves places hoteleres, cal aprofitar el moment responent-hi amb una oferta hotelera de major qualitat que pugui consolidar un turisme de més qualitat i una oferta menys estacional i més estable al llarg de tot l'any.

Un establiment hoteler\*\*\*\*S es distingeix respecte d'un establiment hoteler \*\*\*\* per un equipament més complet a les habitacions i banys, i més serveis i més permanent atenció al client. Com a referència, podem citar els requisits mínims establerts en el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic per a cadascuna de les categories hoteleres.

**Requisits tècnics mínims dels establiments hotelers per categoria**



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic per a cadascuna de les categories hoteleres.

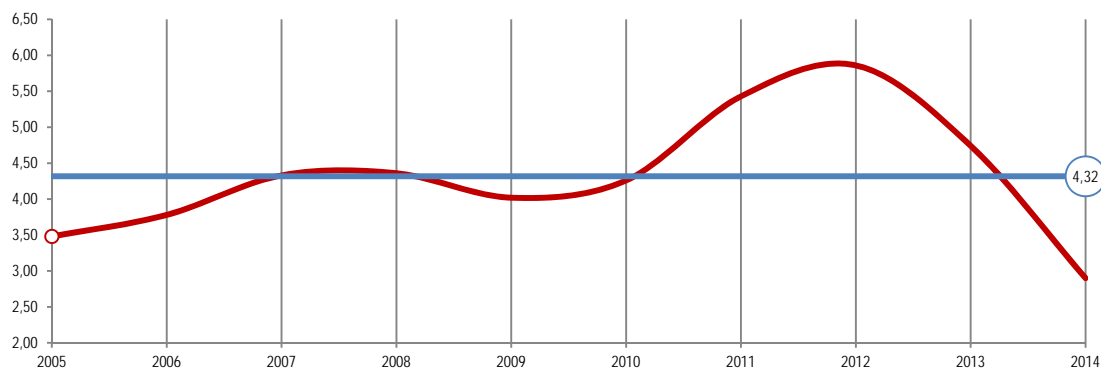
El valor en venda de qualsevol activitat econòmica es determina en funció de la capacitat de l'activitat d'alliberar recursos i generar retorns als qui han invertit en una activitat de risc.

<sup>2</sup> Aquestes xifres situen a Port Aventura com el parc temàtic més visitat de l'estat espanyol i el sisè parc més visitat d'Europa.

En el cas d'un hotel, la taxa de retorn o *yield* immobiliari se situa entre el 7% i el 8%. En altres paraules, un operador no pagarà per un establiment hotelier un muntant superior al resultant de capitalitzar el seu resultat operatiu a un tipus per sota del  $\pm 7,5\%$ . Com més alt sigui la taxa de retorn, menor serà el preu que està disposat a pagar. Com més baixa sigui la taxa de retorn, més alt serà el preu de compra. A aquesta taxa de retorn la podem identificar com a taxa de descompte, cost d'oportunitat del capital, taxa d'actualització, etc.

No sembla raonable poder operar amb *yields* inferiors al 7% quan el mercat ofereix col·locacions alternatives sense risc a 10 anys a tipus mitjos nominals del 4,32% (valor mitjà entre els anys 2005 i 2014). Ens estem referint a la rendibilitat de les obligacions de l'Estat a 10 anys en el mercat secundari.

#### Obligacions de l'Estat a 10 anys (2005 – 2014)



Font: Banco de España

Qualsevol operador sap que aquesta opció la té al seu abast i és la que menys risc presenta. Però una inversió en un hotel no tindrà mai la mateixa garantia que l'aval de l'Estat. Per això, el mercat li sumarà una prima de risc. En altres paraules, si l'operador va a buscar finançament al mercat de capitals, no obtindrà recursos al cost de les obligacions de l'Estat a 10 anys sinó que li aplicaran una cost addicional com a prima de risc.

Operar amb un *yield* del 7,5% vol dir operar amb una prima de risc del  $\pm 3\%$ , un valor molt per sota del que es pot trobar a les normes de valoracions administratives.

Tal com s'ha esmentat en els capítols anteriors, els valors en venda de l'ús urbanístic hotelier \*\*\*\*S se situen en els 3.421,10 €/m<sup>2</sup> de sostre sobre rasant segons planejament vigent, i 4.288,52 €/m<sup>2</sup> de sostre sobre rasant segons proposta de MPOUM (per a més detall veure capítols 4.2 i 5.2 del present treball).

#### Valor en venda de l'ús hotelier\*\*\*\*S segons planejament vigent i segons proposta de MPOUM

	Hotel****S segons planejament vigent	Hotel****S segons proposta MPOUM
Ingressos anuals totals (€ totals)	1.954.575	4.607.213
EBITDA (% ingressos anuals totals)	40%	40%
EBITDA	781.830	1.842.885
Rendibilitat (%)	7,5%	7,5%
Valor venda (€ totals)	10.424.400	24.571.800
Valor venda (€/m <sup>2</sup> sostre sobre rasant)	3.421,10	4.288,52

Font: Elaboració pròpia equip redactor

#### Coeficient K

Els usos principals proposats per la MPOUM no constitueixen cap marc d'activitat que no pugui considerar-se com habitual i usual en el municipi de Salou. D'una banda tenim l'ús habitatge en règim lliure segons planejament vigent i l'ús hotelier segons planejament vigent i segons proposta MPOUM.

Tal com s'esmenta en la *Memòria de la MPOUM*, Salou és un municipi clarament amb vocació turística, amb un ordre de 2,2 milions de visitants l'any i un parc d'allotjament turístic, Hotels, Hotels d'apartaments i Hostals igual a 76 establiments, dels que exclusivament en ús hotelier són 53 establiments, amb unes 15.000 habitacions de categoria de 3\* i 4\* que suposen unes ±30.000 places hoteleres que, alhora, generen de l'ordre de 7,4 milions de pernотacions l'any. Aquest fet usual de l'ús hotelier al municipi ens porta a aplicar un coeficient K igual a 1,40 tant per l'ús hotelier com per l'ús residencial lliure.

*V<sub>c</sub> = Valor de la construcció €/m<sup>2</sup> edificable dels usos considerats*

Pel que fa als costos d'habitatge, s'han agafat com a referència els costos del *Boletín Económico de la Construcción* (en endavant BEC) corresponent al tercer trimestre de 2015. D'acord amb el BEC del tercer trimestre de 2015, la tipologia d'edifici equiparable al projecte d'habitatge descrit en les pàgines anteriors és el corresponent a *Edificación aislada, viviendas-apartamento de 40 m<sup>2</sup> útiles* que té un cost de construcció de 1.097,99 €/m<sup>2</sup> st. sobre rasant. La mateixa font, estima que el valor del soterrani destinat a aparcament pot oscil·lar entre el 45% i 50% de l'anterior. Estimem el cost del soterrani en 521,55 € (1.097,99 x 0,475).

La construcció d'un projecte hotelier és un projecte singular d'edificació suficientment complex com per prendre l'estimació dels costos de les obres d'edificació propis de la promotora del projecte (per més detall veure capítols 4.1 i 5.1 del present treball).

**Costos edificació promoció habitatges (€/m<sup>2</sup> st.)**

	Habitatge lliure	Aparcaments soterrats habitatge
Cost PEM	827,51	393,07
Benefici industrial (6%) i despeses generals (13%)	157,23	74,68
<b>Cost PEC</b>	<b>984,74</b>	<b>467,75</b>
Seguretat i salut (2%)	19,70	9,36
Honoraris tècnics i permisos d'obra (9,5%)	93,55	44,44
<b>TOTAL COSTOS EDIFICACIÓ €/m<sup>2</sup> construït</b>	<b>1.097,99</b>	<b>521,55</b>

**Costos edificació projecte hotelier\*\*\*\*S (€/m<sup>2</sup> st.)**

	Hotel ****S planejament vigent	Hotel **** S proposta MPOUM
<b>Cost edificació PEC (€/m<sup>2</sup> st.)</b>	<b>1.590,87</b>	<b>1.784,09</b>
Despeses generals	237,97	241,71
Cost Equipaments hotel	612,29	617,25
<b>TOTAL COSTOS EDIFICACIÓ €/m<sup>2</sup> construït</b>	<b>2.441,13</b>	<b>2.643,06</b>

Font: Elaboració pròpia amb dades del BEC III trimestre 2015 i projecte tipus hotelier\*\*\*\*S.

*V<sub>RS</sub> = Valor de repercussió del sòl dels diferents usos urbanístics*

D'acord amb els valors assignats a les diferents components del càlcul de l'aprofitament urbanístic, el VRS €/m<sup>2</sup> de sostre és igual a:

VRS habitatge segons planejament vigent:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c = (1.503,60/1,4) - 1.097,99 = -23,99 \text{ €/m}^2 \text{ st. sobre rasant}$$

VRS aparcaments soterrats segons planejament vigent

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c = (20.300 \text{ €} \times 40 \text{ places})/1.056/1,4 - 521,55 = 27,69 \text{ €/m}^2 \text{ st. sota rasant}$$

VRS hoteler segons planejament vigent:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c = (3.421,10/1,4) - 2.441,13 = 2,51 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$$

VRS hoteler segons proposta MPOUM:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c = (4.288,52/1,4) - 2.643,06 = 420,17 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$$

## 6.2. Valor residual del sòl segons planejament vigent i segons MPOUM

A partir d'aquest valor unitari de repercussió de sòl, el valor residual del sòl abans i després de la MPOUM; és el següent:

Valor residual del sòl segons planejament vigent (habitatge/hoteler\*\*\*\*S) i segons MPOUM (hoteler\*\*\*\*S)

	Planejament vigent		Planejament vigent	Proposta MPOUM
	Habitatge	Aparcament soterrat	Hoteler ****S	Hoteler ****S
Ús principal	Habitatge	Aparcament soterrat	Hoteler ****S	Hoteler ****S
m2 st. Clau 11h	3.047,09	1.056	3.047,09	----
m2 st. Clau 11x	----	---	----	5.729,67
VRS/m2 st.	-23,99	27,69	2,51	420,17
<b>Total VRS</b>	<b>-73.100</b>	<b>29.241</b>	<b>7.654</b>	<b>2.407.456</b>

Tal com mostra la taula anterior, el VRS segons planejament vigent, avaluat en termes d'ús principal habitatge, és de -43.859 € mentre que l'hotel\*\*\*\*S té un VRS de 7.654 € i el mateix hotel amb els paràmetres proposats a la present MPOUM assoleix un VRS de 2.407.456 €.

Aquests tres resultats de valor de sòl no expressen altre cosa que el valor que podria arribar a pagar un operador que s'arrisqués a algun dels tres projectes d'inversió. Parlar de VRS negatius no vol dir que el solar concret tingui valor negatiu sinó que qui faci determinada inversió podrà pagar pel sòl no més del que ens diu el VRS.

Aquest resultat negatiu posa de relleu que a finals del 2015, els preus mitjos de l'habitatge nou a Salou encara no poden suportar els costos de construcció i promoció de l'habitatge nou. Aquest fet no és excepcional sinó que plana sobre molts mercats, en especial sobre aquells a on la bombolla va no solament generar una espiral de preus sinó sobre tot allà a on es va produir una sobre oferta d'habitatges (veure gràfic *Província de Tarragona - CFOs./1.000 habitants i PVP habitatges ≤ 2 anys antiguitat*).

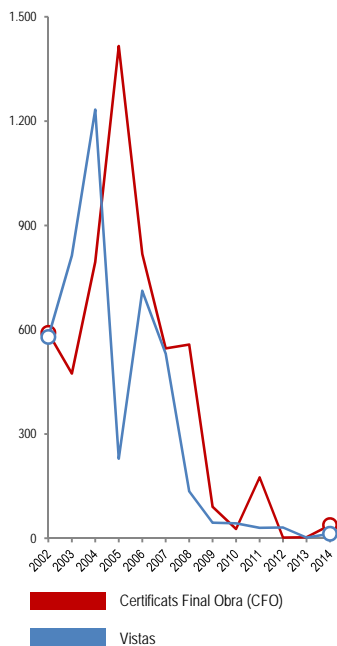
Fruit de la sobre oferta de producte acabat, els preus de l'habitatge nou estan segrestats pel preu de la sobre oferta d'habitatge de segona mà (com es pot observar en el quadre de preus de l'apartat Vv).

Ja hem dit que els valors negatius del sòl no es tradueixen en preus negatius de mercat (un venedor que regala sòl i sobre amb paga un preu al comprador) i això és cert. Però igualment cert és que no hi ha promocions d'habitatge justament per la raó que acabem d'apuntar, la certesa de que qui s'endinsa en la promoció, recollirà pèrdues, tant per la incompatibilitat dels preus amb els costos com per la inaniació del mercat en termes de transaccions (l'any 2013 i 2014 les transaccions d'obra considerada nova segons el Ministerio de Fomento van ser de 34 i 52 habitatges, respectivament –veure gràfic *Transaccions habitatge*



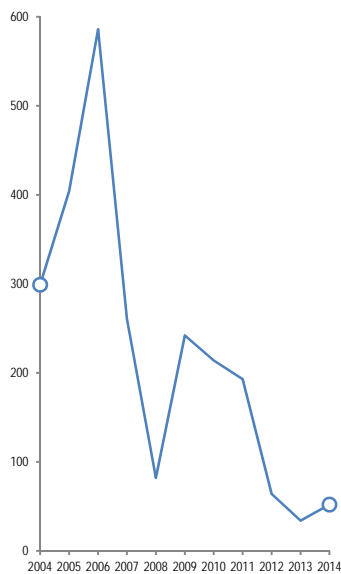
*obra nova Salou*). Per corroborar aquesta afirmació, dir que l'any 2013 i 2014, a Salou es van visar 2 i 13 nous habitatges, respectivament (veure gràfic *Visats i CFOs Salou*).

Visats i CFOs Salou



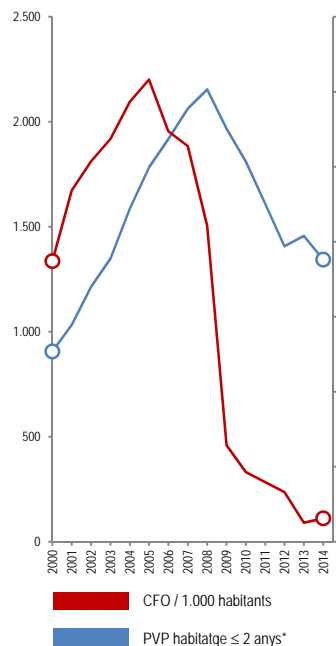
Font: Generalitat de Catalunya

Transaccions habitatge obra nova Salou



Font: Ministerio de Fomento

Província de Tarragona  
CFOs/1000 hab. i PVP habitatges ≤ 2 anys antiguitat



\* L'any 2014 es produeix un canvi en l'estadística considerant els habitatges no ja de 2 anys d'antiguitat sinó de 5 anys d'antiguitat

Font: Generalitat de Catalunya i Ministerio de Fomento

Els béns reals constitueixen part dels actius en mans d'empreses i particulars, i tothom es resisteix a interioritzar les oscil·lacions de mercat, llevat que no quedi altre solució. Per tant, un propietari abans espera temps millors que no pas iniciar un projecte que solament li reporti pèrdues. En el cas present, en lloc d'allargar la inactivitat econòmica (que és la manera com a casa nostra s'ha afrontat l'esclat de la bombolla), la Propietat busca promoure l'activitat buscant inversions que encaixin amb el lloc i el moment presents, puguin generar retorns suficients, i encaixin amb la seva especialització com a empresa.

### 6.3. Augment de l'aprofitament urbanístic

L'aprofitament urbanístic corresponent a la present MPOUM aflora un valor total de 2.407.456,37 €. I aquest és el valor per que és el compromís que assumeix la Propietat des del moment que avala la MPOUM.

Els VRS segons planejament vigent corresponen a operacions que, com s'ha demostrat, són inviables econòmica i financerament. Repetim, no són els VRS intrínsecs del solar, sinó els corresponents si es decidís tirar endavant amb qualsevol dels dos projectes alternatius segons planejament vigent: la promoció d'habitatges o la promoció de l'hotel\*\*\*\*S.

Tanmateix, el sòl té avui un valor intrínsec, independentment de les actuacions urbanístiques que es poguessin tirar endavant. Aquest valor del sòl que subsisteix tant si es desenvolupa una operació d'edificació com si es manté inactiu, és el valor cadastral del sòl. Un valor prudencial que constitueix, a més, la base de càlcul de diferents impostos. Per tant, un valor que l'Administració Pública i la Propietat accepten en la mesura que no ha estat objecte d'impugnació, com és el cas.

**Valor cadastral del solar objecte de MPOUM**

Ref. Cadastral	Propietari	Valor del sòl	Valor de la construcció	Valor total
7078203CF4477H0001ZE	Prohoteles Salou SA	132.507,62	0,00	132.507,62
7078204CF4477H0001UE	Prohoteles Salou SA	96.252,32	0,00	96.252,32
7078210CF4477G0001AJ	Prohoteles Salou SA	19.941,36	0,00	19.941,36
<b>Total</b>		<b>248.701,30</b>	<b>0,00</b>	<b>248.701,30</b>

Font: Direcció General del Catastro

Així doncs, el VRS segons planejament vigent s'estima com al superior d'entre els VRS dels diferents usos admesos a la Clau 11, Subclau 11h. essent, en aquest cas, igual a 248.701,30 €.

Atès que la present MPOUM té la naturalesa d'actuació de dotació, la cessió d'aprofitament, de conformitat amb l'article 43.1 b del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya:

Aprofitament urbanístic segons planejament vigent	248.701,30 €
Aprofitament urbanístic segons MPOUM	2.407.456,37 €
Augment de l'aprofitament urbanístic	2.158.755,07 €
Cessió del 15% de l'augment de l'aprofitament urbanístic	323.813,26 €



Agustí Jover i Armengol  
Economista, colegiado núm. 2613

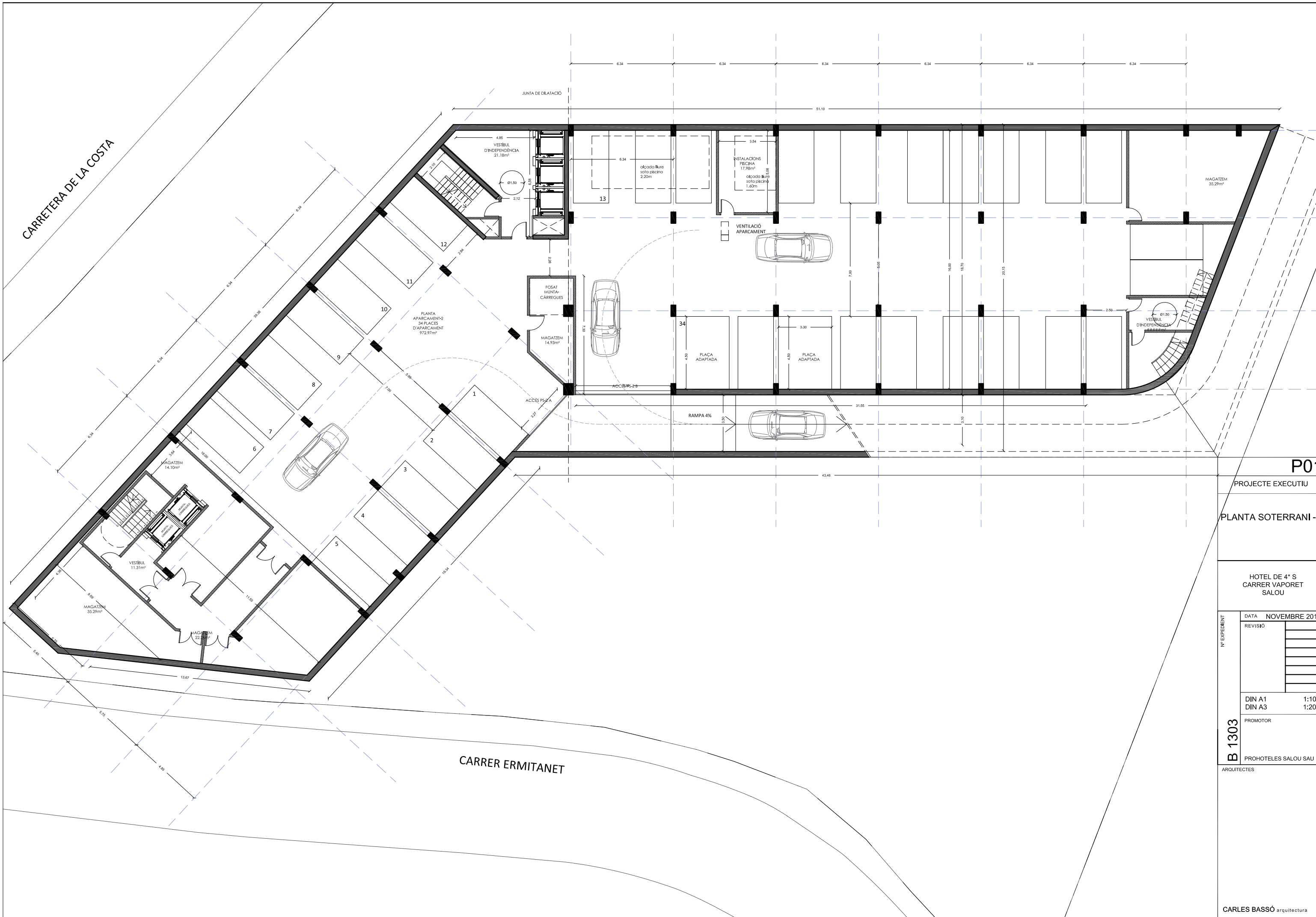


Miquel Morell i Deltell  
Economista, colegiado núm. 9015

Barcelona, novembre de 2015

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR  
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

CARRETERA DE LA COSTA



P01

PROJECTE EXECUTIU

PLANTA SOTERRANI -2

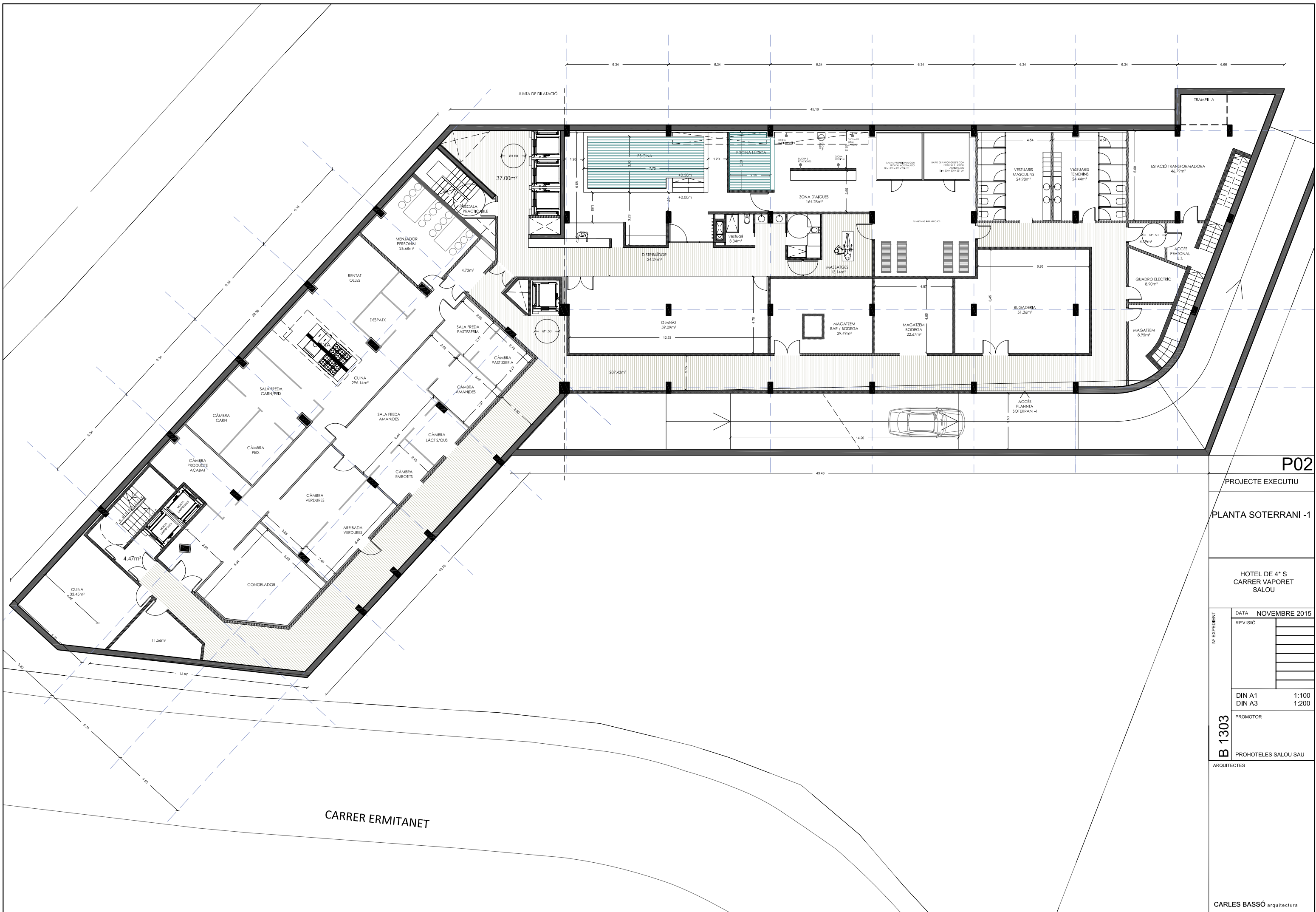
HOTEL DE 4\* S  
CARRER VAPORET  
SALOU

Nº EXPEDIENT	DATA	NOVEMBRE 2015
	REVISIÓ	

DIN A1 1:100  
DIN A3 1:200

PROMOTOR  
PROHOTELES SALOU SAU  
ARQUITECTES

B 1303



P02

PROJECTE EXECUTIU

PLANTA SOTERRANI -1

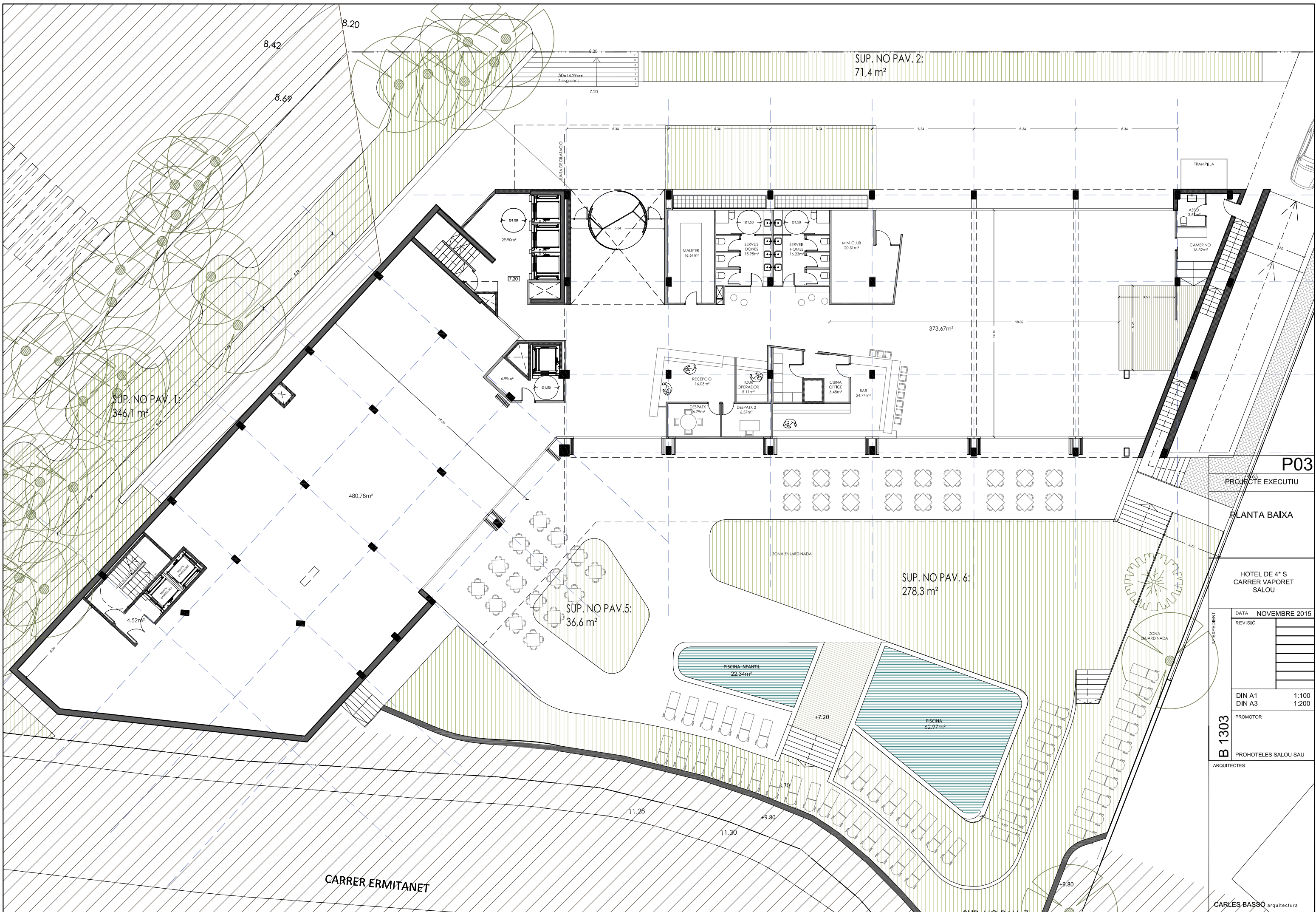
HOTEL DE 4\* S  
CARRER VAPORET  
SALOU

Nº EXPEDIENT	DATA	NOVEMBRE 2015
	REVISIO	

DIN A1 1:100  
DIN A3 1:200

PROMOTOR

**B 1303**  
PROHOTELES SALOU SAU  
ARQUITECTES



SUP. NO PAV. 2:  
71.4 m<sup>2</sup>

SUP. NO PAV. 1:  
346.1 m<sup>2</sup>

480.78m<sup>2</sup>

SUP. NO PAV.5:  
36.6 m<sup>2</sup>

SUP. NO PAV. 6:  
278.3 m<sup>2</sup>

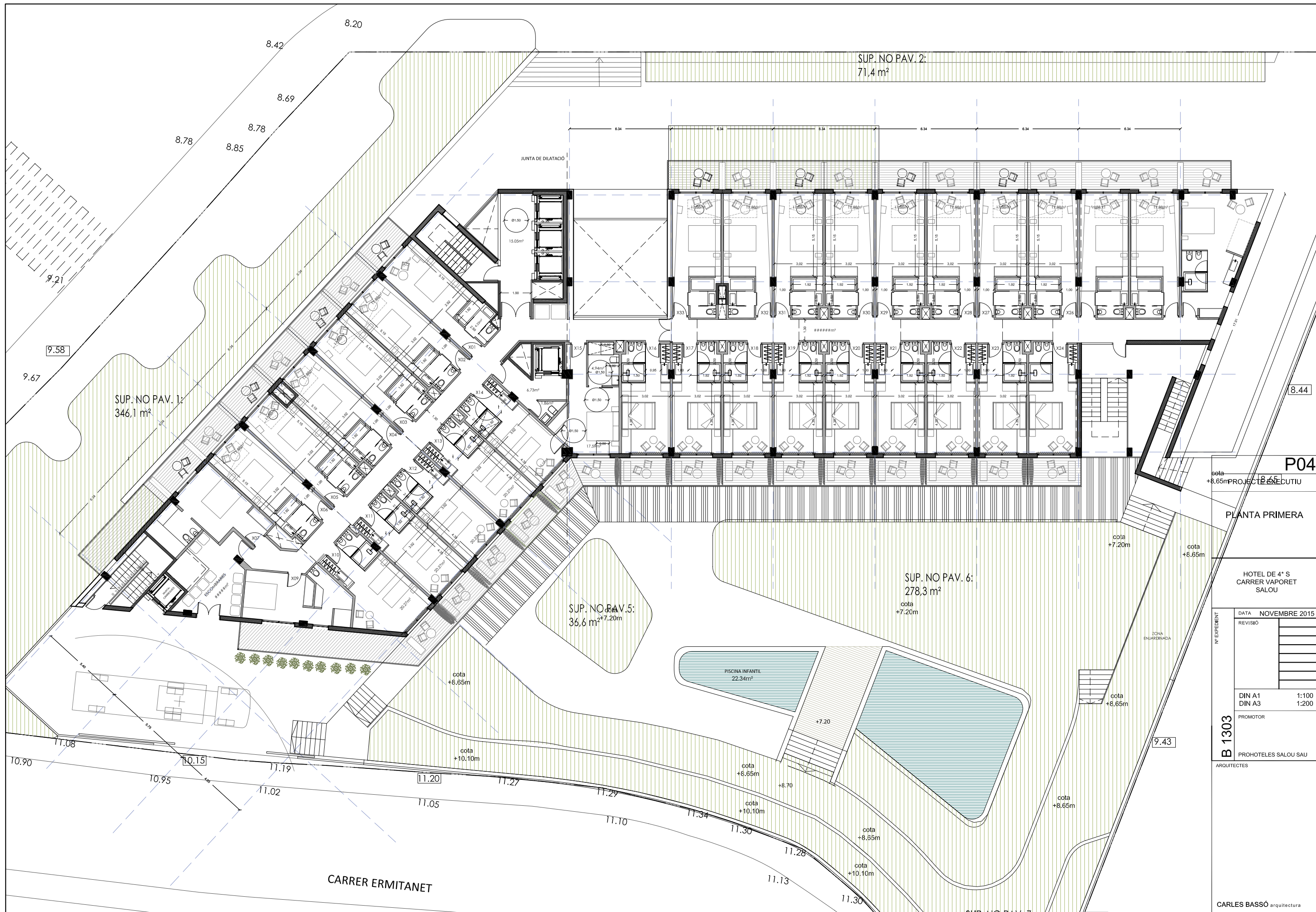
P03  
PROJECTE EXECUTIU

PLANTA BAIXA

HOTEL DE 4\* S  
CARRER VAPORET  
SALOU

DATA	NOVEMBRE 2015
REVISIÓ	
DIN A1	1:100
DIN A3	1:200
PROMOTOR	

B 1303  
PROHOTELS SALOU SAU  
ARQUITECTES



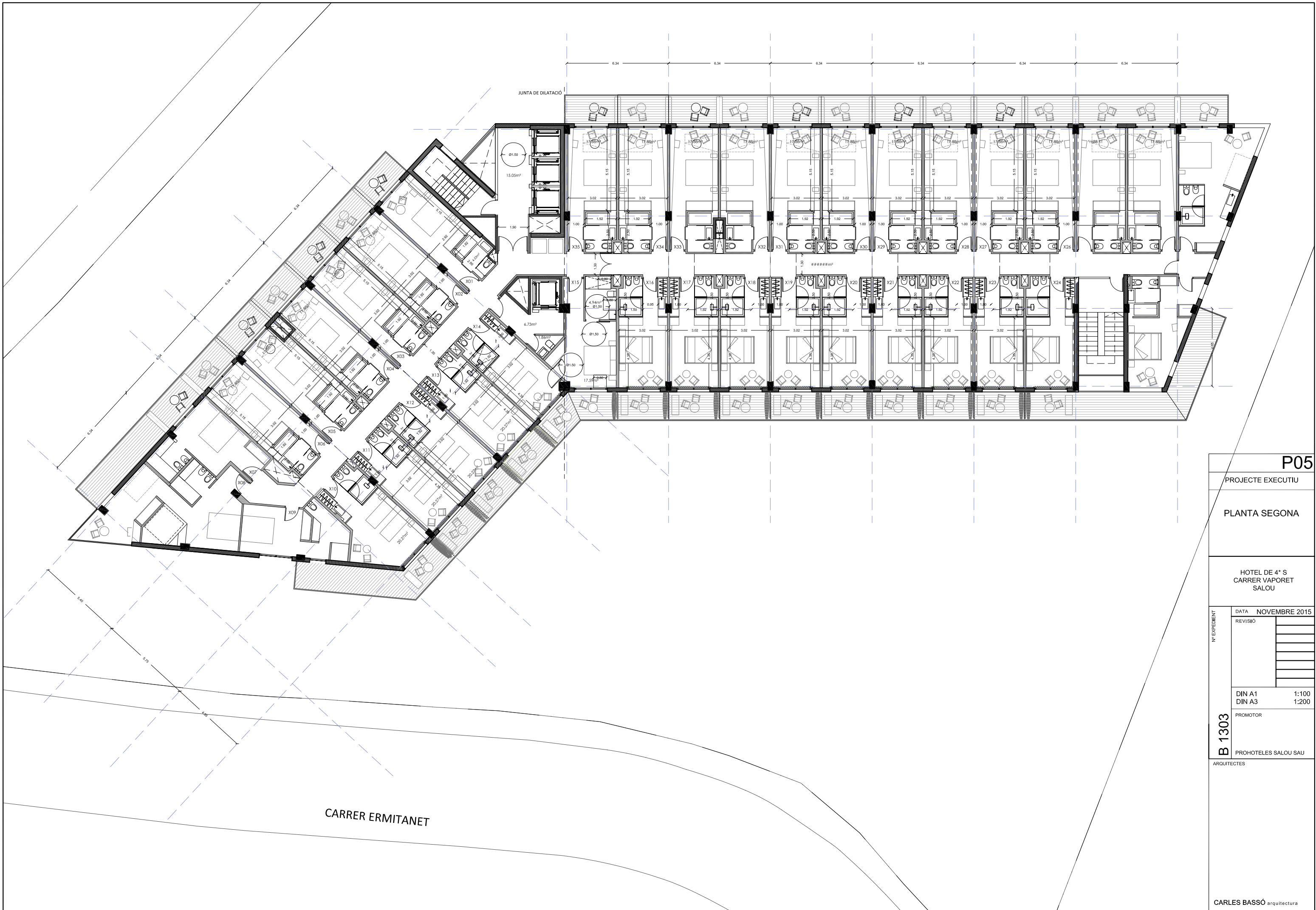
P04  
 cota +8.65m PROJECTE EXECUTIU

PLANTA PRIMERA

HOTEL DE 4\* S  
 CARRER VAPOR ET  
 SALOU

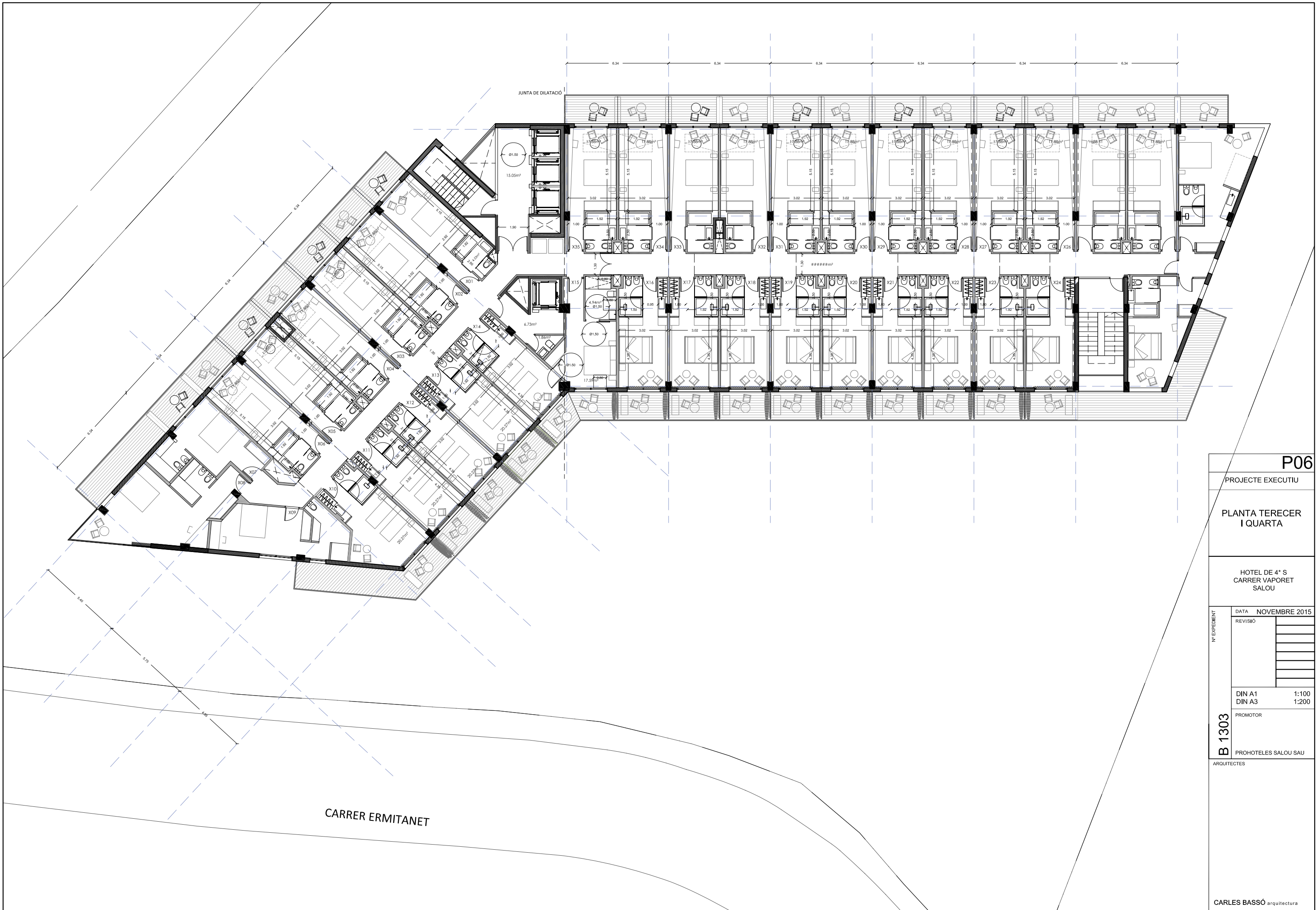
Nº EXPEDIENT	DATA	NOVEMBRE 2015
	REVISIÓ	
DIN A1		1:100
	DIN A3	1:200
PROMOTOR	PROHOTELES SALOU SAU	
	ARQUITECTES	

B 1303

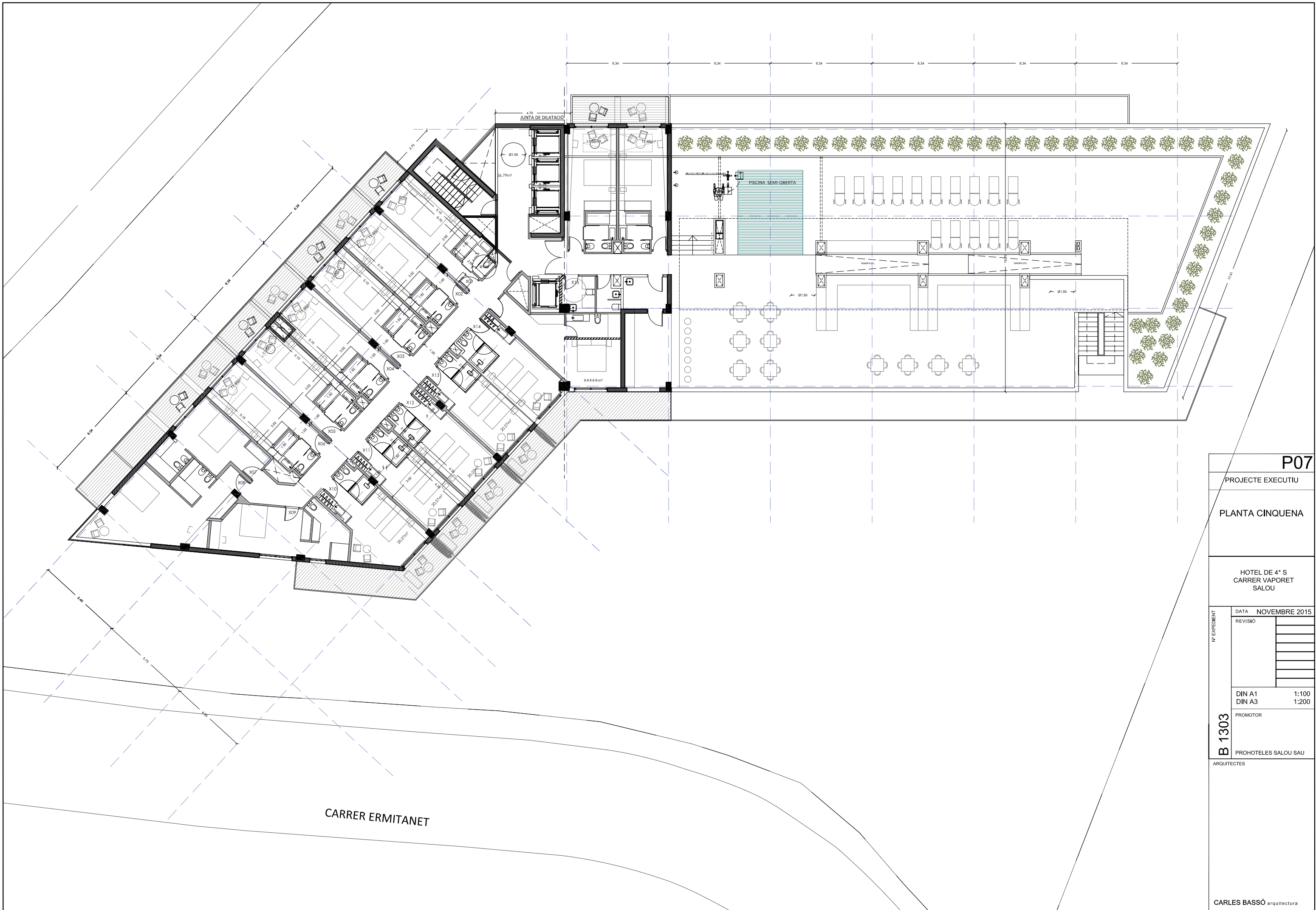


<b>P05</b>	
PROJECTE EXECUTIU	
PLANTA SEGONA	
HOTEL DE 4* S CARRER VAPORET SALOU	
Nº EXPEDIENT	DATA NOVEMBRE 2015
	REVISIÓ
B 1303	DIN A1 1:100
	DIN A3 1:200
PROMOTOR	
PROHOTELES SALOU SAU	
ARQUITECTES	



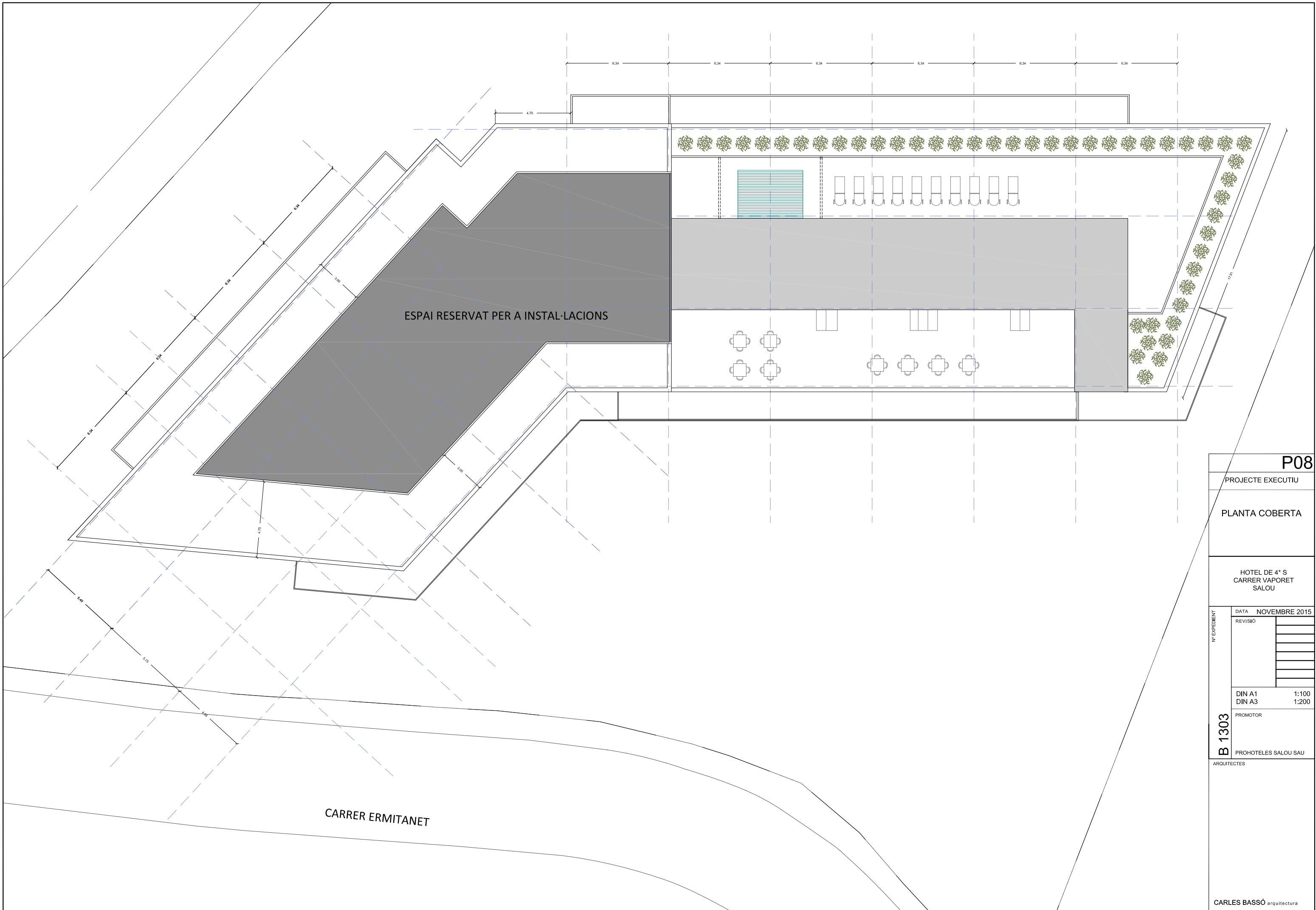


<b>P06</b>	
PROJECTE EXECUTIU	
PLANTA TERCER I QUARTA	
HOTEL DE 4* S CARRER VAPORET SALOU	
Nº EXPEDIENT	DATA NOVEMBRE 2015
	REVISIÓ
B 1303	DIN A1 1:100
	DIN A3 1:200
PROMOTOR	
PROHOTELES SALOU SAU	
ARQUITECTES	



<b>P07</b>	
PROJECTE EXECUTIU	
PLANTA CINQUENA	
HOTEL DE 4* S CARRER VAPORET SALOU	
Nº EXPEDIENT	DATA NOVEMBRE 2015
	REVISIÓ
B 1303	DIN A1 1:100
	DIN A3 1:200
PROMOTOR	
PROHOTELES SALOU SAU	
ARQUITECTES	

CARRER ERMITANET



**P08**

PROJECTE EXECUTIU

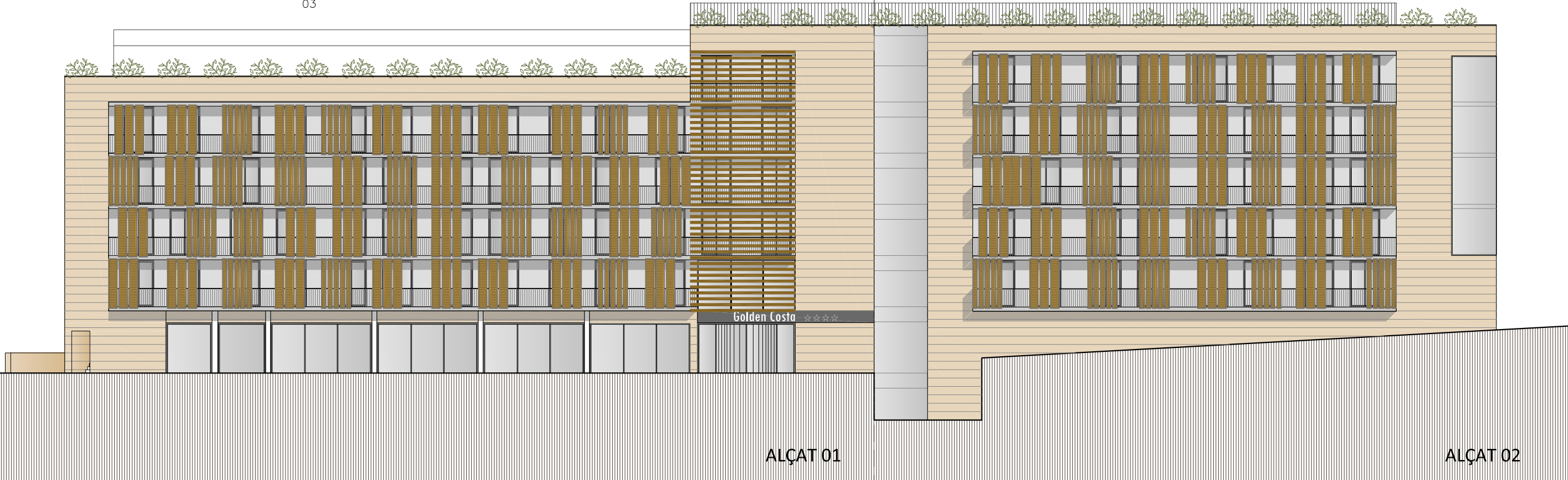
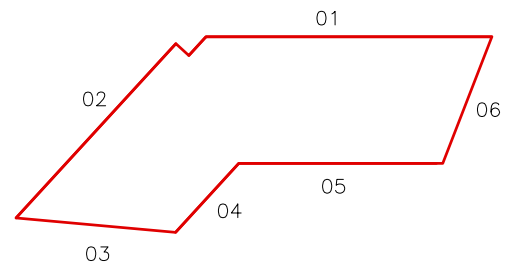
PLANTA COBERTA

HOTEL DE 4\* S  
CARRER VAPORET  
SALOU

Nº EXPEDIENT	DATA	NOVEMBRE 2015
	REVISIÓ	

DIN A1 1:100  
DIN A3 1:200

**B 1303**  
PROMOTOR  
PROHOTELES SALOU SAU  
ARQUITECTES



F01

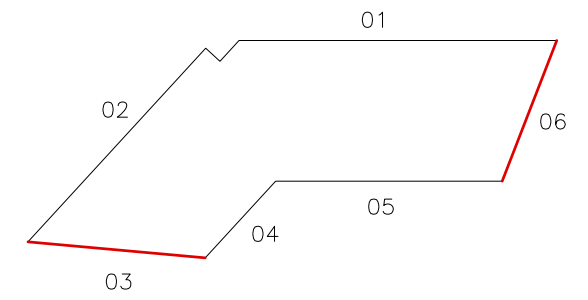
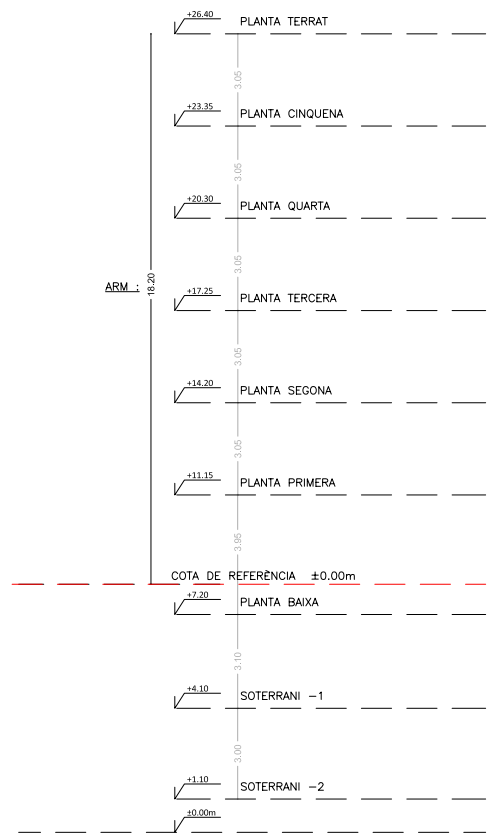
PROJECTE EXECUTIU

FAÇANES  
01-02-04-05

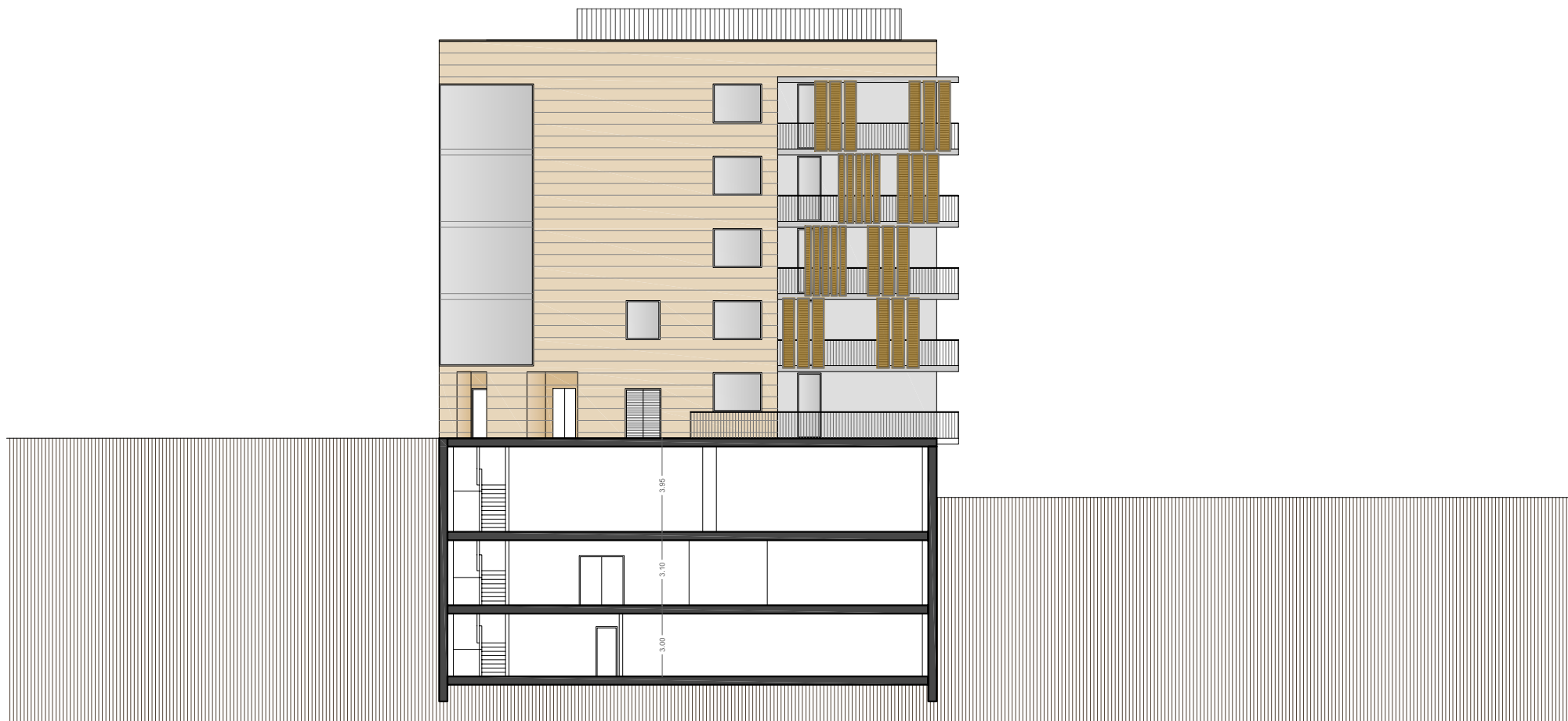
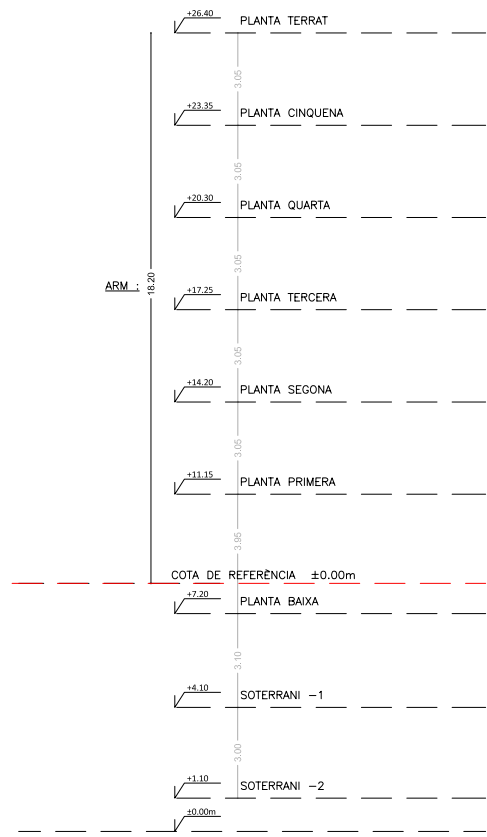
HOTEL DE 4\* S  
CARRER VAPORET  
SALOU

Nº EXPEDIENT	DATA	NOV 2015
	REVISIÓ	
B 1303	DIN A1	1:125
	DIN A3	1:250

PROMOTOR  
GOLDEN HOTELS  
ARQUITECTES

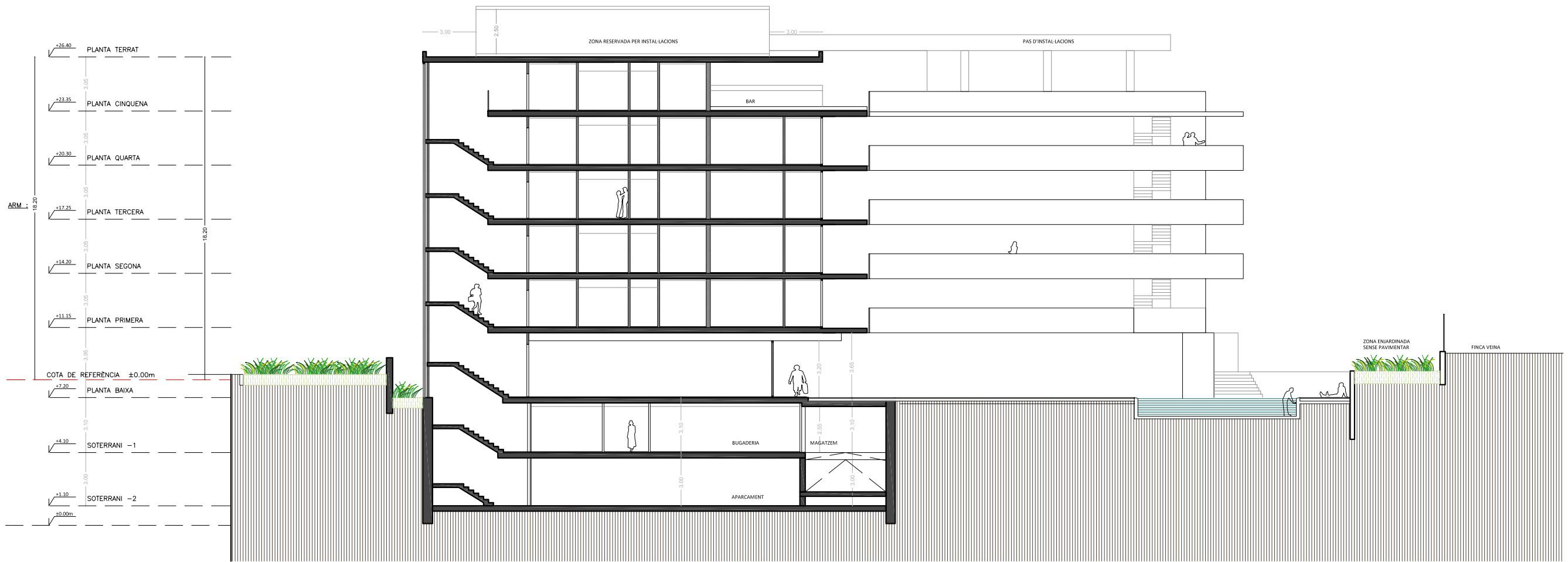
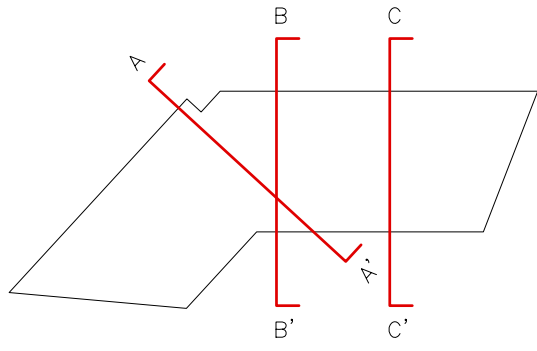


ALÇAT 06



ALÇAT 03

<b>F02</b>		
PROJECTE EXECUTIU		
FAÇANES 03-06		
HOTEL DE 4* S CARRER VAPORET SALOU		
Nº EXPEDIENT	DATA	NOV 2015
	REVISIÓ	
	DIN A1	1:125
	DIN A3	1:250
<b>B 1303</b>	PROMOTOR	GOLDEN HOTELS
	ARQUITECTES	CARLES BASSÓ arquitectura



SECCIÓ A-A'

S01

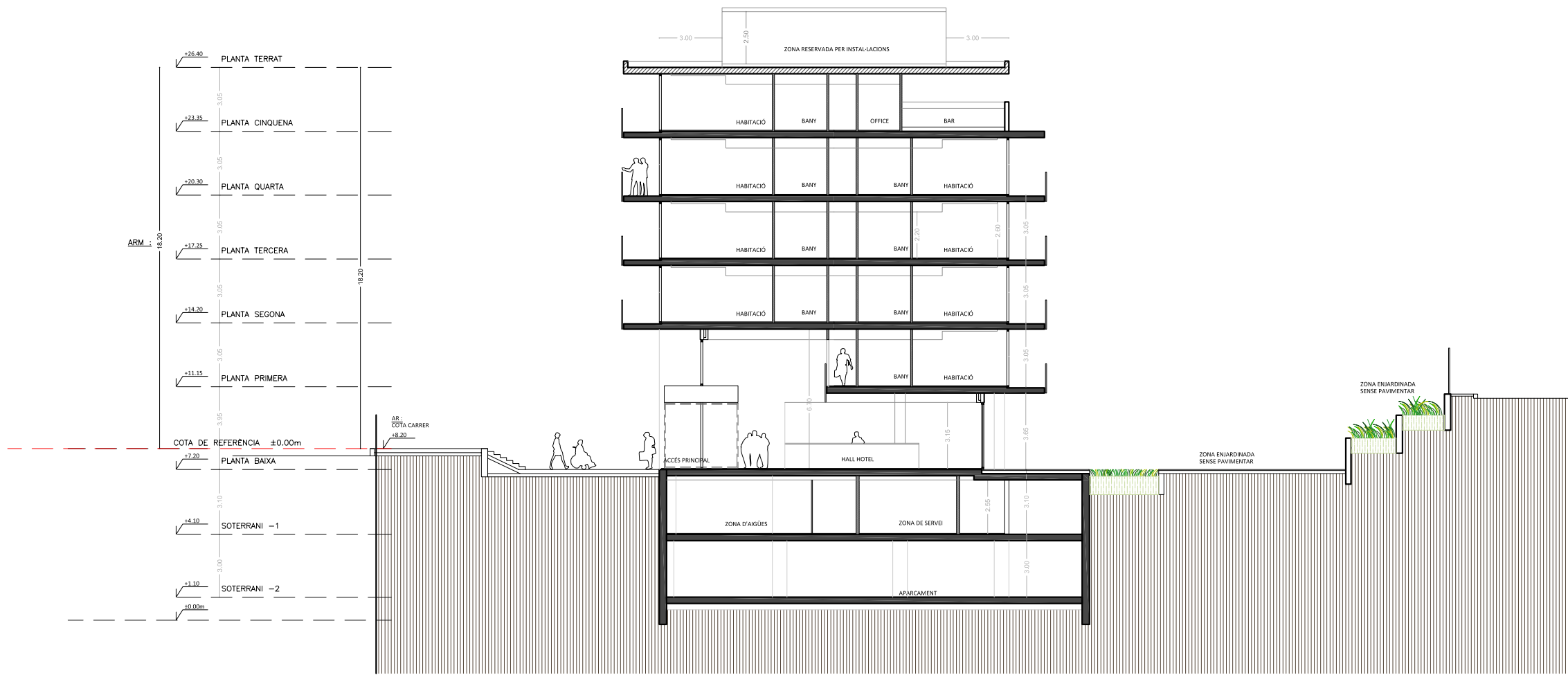
PROJECTE EXECUTIU

SECCIÓ A-A'

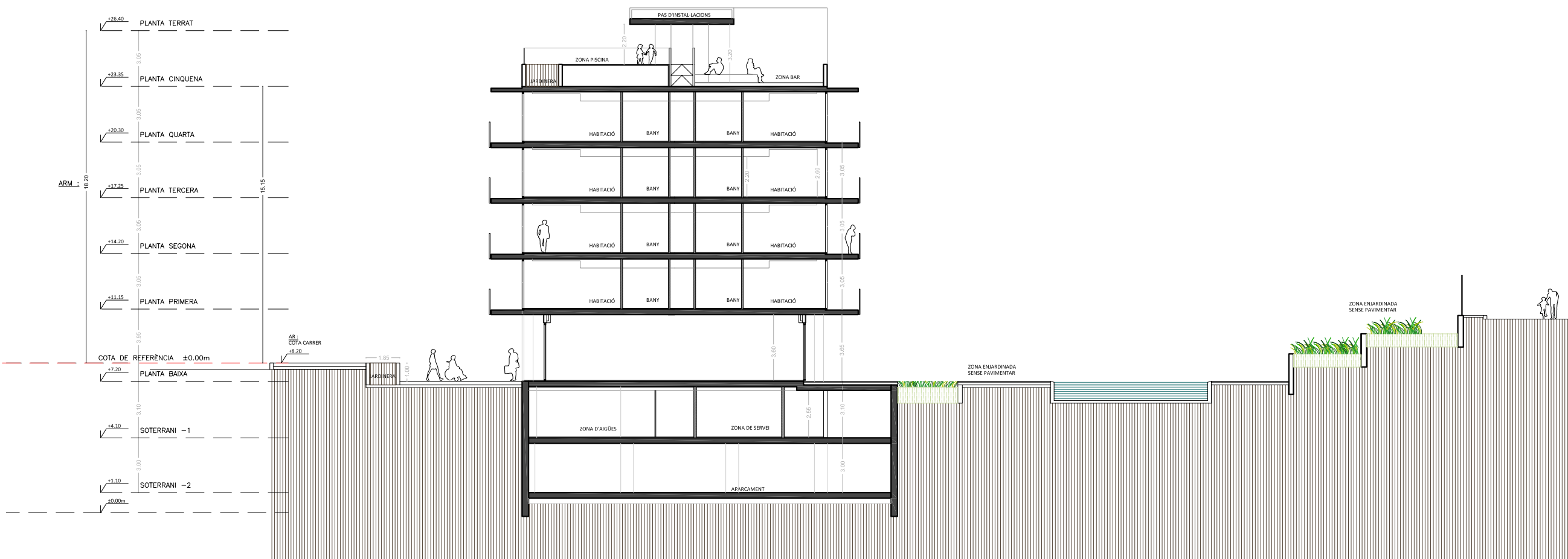
HOTEL DE 4\* S  
CARRER VAPORET  
SALOU

Nº EXPEDIENT	DATA	NOV 2015
	REVISIÓ	
DIN A1		1:125
	DIN A3	1:250
B 1303	PROMOTOR	
	GOLDEN HOTELS	

ARQUITECTES



SECCIÓ B-B'



SECCIÓ C-C'

<b>S02</b>		
PROJECTE EXECUTIU		
SECCIONS B-B'_C-C'		
HOTEL DE 4* S CARRER VAPORET SALOU		
Nº EXPEDIENT	DATA	NOV 2015
	REVISIÓ	
B 1303	DIN A1	1:125
	DIN A3	1:250
PROMOTOR		
GOLDEN HOTELS		
ARQUITECTES		
CARLES BASSÓ arquitectura		