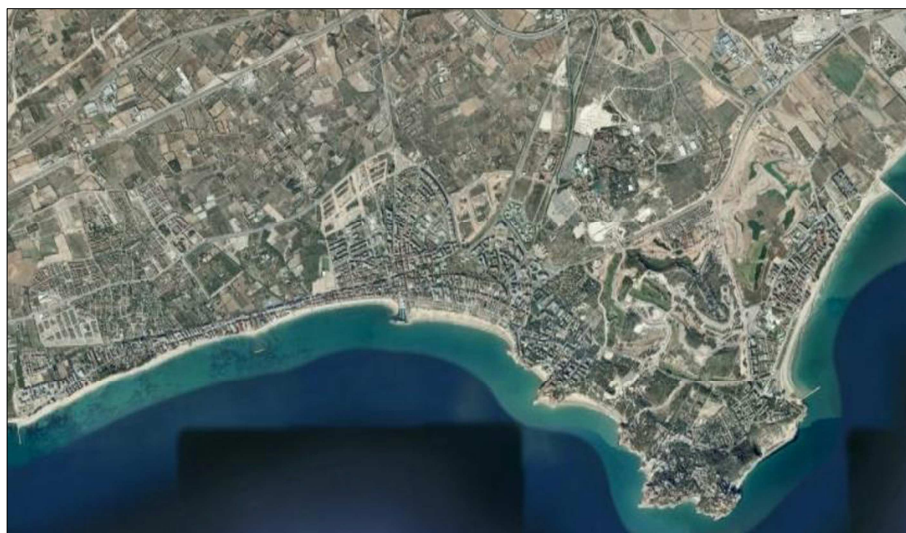


PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M.

MP - 86 bis

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'ERROR DEL DOCUMENT MP-86, AL NO INCORPORAR LA MODIFICACIÓ MP-40 (DOGC data 17/12/2013) QUE MODIFICA L'ART. 354.
SALOU



AJUNTAMENT DE SALOU



S. T. A. PLANEJAMENT

SETEMBRE - 2016

F:\PLANEJAMENT \ MP POUM \ MP-86 bis

A. INICIAL:

A. PROVISIONAL:

A. DEFINITIVA:

INTRODUCCIÓ

Havent vist la publicació al DOGC núm. 7067 de data 26/02/2016, de la **MP 86** “*Modificació Puntual referent a l'Art. 354.21 en relació a la previsió de places d'aparcament en els establiments hotelers*” s'ha pogut detectar l'existència d'un error en el document de Modificació. Aquest error consisteix en que en la normativa de l'esmentat article, no s'incorporen les modificacions introduïdes per un altre document aprovat anteriorment, la **MP 40**, “*Modificació Puntual dels Articles 354 i 40 del POUM, en relació a la regulació dels establiments hotelers*”, que modificava altres punts del mateix article:

Segons l'orde cronològic,

-En data juny de 2013 es redacta el text refós de la **MP 40**, “*Modificació Puntual dels Articles 354 i 40 del POUM, en relació a la regulació dels establiments hotelers*” el qual s'aprova per la CTUT en data 26/06/2013 i es publica al DOGC núm. 6523 de data 17/12/2013.

Amb aquest document es modifiquen els **punts 13 i 15** de l'art. 354

Per tant, els punts 13 i 15 de l'article 354, vigent des de la seva publicació, son els següent:

13. La categoria mínima de qualsevol establiment hotelier dins el terme municipal haurà de ser de 3 * o categoria equivalent establerta per la legislació sectorial aplicable, llevat de les pensions que hauran de tenir la màxima categoria regulada per aquesta modalitat.

No obstant l'anterior, la categoria mínima de les pensions que es reconverteixin en hotel, podrà ser de 2* o categoria equivalent establerta per la legislació sectorial aplicable.

15. La densitat màxima d'habitacions serà la resultant del compliment dels requisits i condicions tècniques establertes de general aplicació a aquests establiments.

En el sòl urbanitzable els plans parcials hotelers hauran de determinar la densitat màxima de cada sector.

Als efectes del còmput de la densitat màxima, les unitats d' Hotel - apartament, tenen la consideració d'habitació.

En el còmput de la densitat màxima s'inclouen tots els dormitoris, inclosos els de personal.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERROR DEL DOCUMENT MP- 86,
AL NO INCORPORAR LA MODIFICACIÓ MP- 40 (DOGC data 17/12/2013) QUE MODIFICA
L'ART. 354.
SALOU**

- En data gener de 2015 es redacta una altre Modificació, la **MP 86** (objecte del present document), referida al mateix article, i que fa referència a uns altres punts del mateix, la "*Modificació Puntual referent a l'Art. 354.21 en relació a la previsió de places d'aparcament en els establiments hotelers*", la qual s'aprova definitivament per la CTUT en data 26/11/2015 i es publica al DOGC núm. 7067 de data 26/02/2016.

Com s'ha dit, dita modificació fa referència al mateix article (Art. 354) que la modificació anterior, (la MP40), però, si be aquesta modificava els punts 13 i 15 de l'article 354, la nova modificació, la MP 86, modifica els punts 9 i 21 del mateix, segons el redactat següent:

9. Les plantes soterrani no seran computables a efectes de sostre màxim edificable, permetent-se la ubicació dels següents usos complementaris dels serveis hotelers:

Esportiu, restauració, bar, activitats musicals, sales comunes, cuines, magatzems, instal·lacions i aparcaments.

21. Caldrà fer la previsió mínima d'una plaça d'aparcament per cada 10 places hoteleres. Aquestes places hauran de situar-se dins l'edificació, no podent estar ubicades als espais exteriors. A més, els hotels i hotel-apartament de nova construcció situats en zona d'edificació aïllada hauran de disposar d'un espai d'estacionament eventual d'autocars dins la parcel·la.

En cas de renovació d'establiments hotelers en els quals per aplicació de la ràtio mínima de places d'aparcament es pugui alliberar superfície de la planta soterrani, els usos que es podran desenvolupar en els espais alliberats són els que determina el present article.

L'ERROR consisteix en que la redacció de l'apartat C- **NORMES URBANÍSTIQUES**, de l'esmentada modificació puntual núm. 86, no s'ha tingut en compte la modificació dels punts 13 i 15 de l'art.354, modificats prèviament per la MP 40, i per tant vigent en el moment de la redacció de la mateixa.

A resultes de l'anterior, la transcripció de l'article 354 Modificat segons la MP 86, aprovada en data 26/11/2015 i publicada al DOGC de data 26/02/2016, és errònia, i caldria subsanar.

En resum, dir que l'article 354 del POUM, ha sofert dos tràmits de Modificació puntual, la MP 40, amb la que es modifiquen els punts 13 i 15, i la MP 86, amb la que es modifiquen els punts 9 i 21.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERROR DEL DOCUMENT MP- 86,
AL NO INCORPORAR LA MODIFICACIÓ MP- 40 (DOGC data 17/12/2013) QUE MODIFICA
L'ART. 354.
SALOU**

En conclusió, l'Article 354 del POUM, referit a les Condicions d'edificació dels establiments Hotelers, regulats al Capítol III de les ordenances, amb les modificacions introduïdes segons la **MP 40 dels Articles 354 i 40 del POUM, en relació a la regulació dels establiments hotelers** i la **MP 86 "referent a l'Art. 354.21 en relació a la previsió de places d'aparcament en els establiments hotelers"** te el següent redactat:

CAP.III REGULACIÓ DELS ESTABLIMENTS HOTELERS (modificada segons MP 40 i MP 86)

Art. 354 Condicions de l'edificació

Alçada i núm. de plantes

1. L'alçada reguladora màxima de l'edificació vindrà regulada per la zona on se situa l'edifici, havent de respectar-se conjuntament els dos paràmetres; alçada màxima i nombre màxim de plantes.
2. L'alçada màxima de la planta baixa podrà arribar a 7m, amb les limitacions imposades en el punt anterior.

Ocupació

3. L'ocupació màxima de l'edificació sobre la parcel·la en planta baixa serà del 35 %. L'ocupació màxima en planta baixa comptabilitzant guarderies infantils, guinguetes, marquesines, tendals, tancaments i altres serà del 50 %.
4. L'ocupació màxima en planta soterrani serà del 40 % situada preferentment sota la projecció de l'edifici.

Característiques de l'edificació

5. La llargada i envoltent màxim s'amidarà per a cadascun dels blocs que formen la unitat hotelera, i serà de 70 m amb una amplada no superior a 30 m. La suma dels envolvents de les façanes no podrà ser major de 200 m.
6. Quan a una única parcel·la pertanyent a la mateixa explotació s'hi vulgui realitzar més d'un edifici es permetrà la unió a nivell de planta baixa i altell, mitjançant espais destinats exclusivament a vestíbul o pas. Aquests espais comptabilitzaran a efectes d'ocupació i sostre màxim edificable.
En cap cas, s'admetran conjunts d'edificacions que formin perímetres tancats o altres ordenacions que puguin ocasionar barreres visuals o físiques no pròpies d'una ordenació aïllada.
Quan s'uneixin dos edificis mitjançant vestíbul, es permetrà que a nivell de planta coberta els nuclis d'accessos centrals se situïn en façana.
7. Les separacions mínimes entre edificacions d'una mateixa parcel·la es fixa en 12 m .
8. Les separacions de l'edificació respecte els llandars es determina en funció de la subzona o clau de la parcel·la.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERROR DEL DOCUMENT MP- 86,
AL NO INCORPORAR LA MODIFICACIÓ MP- 40 (DOGC data 17/12/2013) QUE MODIFICA
L'ART. 354.
SALOU**

Plantes

- 9. Les plantes soterrani no seran computables a efectes de sostre màxim edificable, permetent-se la ubicació dels següents usos complementaris dels serveis hotelers:**
Esportiu, restauració, bar, activitats musicals, sales comunes, cuïnes, magatzems, instal·lacions i aparcaments.
10. La il·luminació i ventilació de les plantes soterrani, quan es realitzin solucions de pati anglès, suposarà la consideració de planta baixa a efectes d'aplicació d'alçada reguladora màxima i nombre de plantes i de còmput de superfície de sostre edificable.
11. Als hotels construïts amb un planejament anterior es permetrà la transformació de la planta soterrani per a destinar-la als usos abans mencionats, sempre i quan no es mermi el nombre de places d'aparcament atorgats conforme a la llicència d'obres o als mínims fixats al punt 21 d'aquest article. En cap cas, l'alliberament d'aquests espais suposarà l'increment del nombre de places hoteleres que caldrà mantenir.
12. El vestíbul d'accés dels establiments hotelers no podrà situar-se en planta soterrani.

Requisits tècnics

- 13. La categoria mínima de qualsevol establiment hotelier dins el terme municipal haurà de ser de 3* o categoria equivalent establerta per la legislació sectorial aplicable, llevat de les pensions que hauran de tenir la màxima categoria regulada per aquesta modalitat.**
No obstant l'anterior, la categoria mínima de les pensions que es reconverteixin en hotel, podrà ser de 2* o categoria equivalent establerta per la legislació sectorial aplicable.
14. Els establiments hotelers, en totes les seves modalitats, hauran de desenvolupar-se en parcel·les i edificacions d'ús exclusiu, consegüentment no es permetrà destinar una mateixa finca o edifici als usos hotelier i d'habitatge.
- 15. La densitat màxima d'habitacions serà la resultant del compliment dels requisits i condicions tècniques establertes de general aplicació a aquests establiments.**
En el sòl urbanitzable els plans parcials hotelers hauran de determinar la densitat màxima de cada sector.
Als efectes del còmput de la densitat màxima, les unitats d' Hotel - apartament, tenen la consideració d'habitació.
En el còmput de la densitat màxima s'inclouen tots els dormitoris, inclosos els de personal.

Espais lliures

16. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats, art. 329 i ss.
17. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERROR DEL DOCUMENT MP- 86,
AL NO INCORPORAR LA MODIFICACIÓ MP- 40 (DOGC data 17/12/2013) QUE MODIFICA
L'ART. 354.
SALOU**

Elements auxiliars

18. *En els espais no ocupats per l'edificació es podran realitzar construccions de fusta destinades a guarderia infantil amb una superfície màxima total 30 m² inclòs el porxo i una separació mínima de 3 m respecte les llandes. Per a la resta serà d'aplicació l'art. 153.*
19. *S'admetrà la instal·lació de guinguetes de bar com a complement de l'establiment hotelier sempre i quan se separin un mínim de 3 m respecte les llandes.*
20. *Es permetrà la instal·lació de marquesines als accessos principals de vianants de la zona de reculada dels edificis hotelers, havent de complir els següents requisits:*
- La construcció haurà de realitzar-se amb materials i acabats de qualitat, no admetent-se les xapes antiestètiques, plaques d'uralita, etc...*
 - L'alçada màxima serà de 7 m. i l'amplada màxima haurà de coincidir amb el vestíbul de l'hotel.*
 - El vol no podrà envair la via pública.*
 - Tindran els laterals i el frontal totalment descoberts, i la coberta no podrà ser utilitzada per a cap mena d'ús.*
 - S'hi podrà incorporar un rètol publicitari l'alçada màxima del qual serà el 15% de l'alçada lliure de la marquesina.*

Serveis mínims

21. *Caldrà fer la previsió mínima d'una plaça d'aparcament per cada 10 places hoteleres. Aquestes places hauran de situar-se dins l'edificació, no podent estar ubicades als espais exteriors. A més, els hotels i hotel-apartament de nova construcció situats en zona d'edificació aïllada hauran de disposar d'un espai d'estacionament eventual d'autocars dins la parcel·la.*

En cas de renovació d'establiments hotelers en els quals per aplicació de la ràtio mínima de places d'aparcament es pugui alliberar superfície de la planta soterrani, els usos que es podran desenvolupar en els espais alliberats són els que determina el present article.

22. *Caldrà fer la previsió d'una cambra de recollida de deixalles dins l'edificació per tal d'emmagatzemar-les fins al moment de la recollida diària, de manera que no quedin a la vista, no produeixi olors i sigui accessible des de la via pública. La superfície mínima serà de 4 m²/ 100 places d'allotjament, i haurà de disposar refrigeració i estar dotada de bonera.*

23. Condicions d'ús

Ús principal:

Turístic-Hotelier en edifici exclusiu

Usos complementaris:

Restauració..... Totes les plantes

Bar Totes les plantes

Activitats musicals Totes les plantes

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERROR DEL DOCUMENT MP- 86,
AL NO INCORPORAR LA MODIFICACIÓ MP- 40 (DOGC data 17/12/2013) QUE MODIFICA
L'ART. 354.
SALOU**

<i>Esportiu</i>	<i>Totes les plantes</i>
<i>Comercial</i>	<i>P baixa</i>
<i>Oficines</i>	<i>Totes les plantes</i>
<i>Magatzem</i>	<i>P baixa, P soterrani</i>
<i>Aparcament</i>	<i>P baixa, P soterrani</i>

Així és que es redacta el present document per tal de subsanar l'error esmentat. Dit document és una reproducció del primer (MP 86) si be incorporant l'apartat C de *NORMES URBANÍSTIQUES* corregit.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERROR DEL DOCUMENT MP- 86,
AL NO INCORPORAR LA MODIFICACIÓ MP- 40 (DOGC data 17/12/2013) QUE MODIFICA
L'ART. 354.
SALOU**

El present document de Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou es redacta en base al Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010) (consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, 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 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 de d'octubre de 2003 per la Comissió Territorial d'Urbanisme, i Publicat al DOGC el 19 de desembre de 2003.

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

"La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació".

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

Per tant, i d'acord amb el que estableix l'art. 59 del TRLU, els documents que integren els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, així com la present proposta de Modificació Puntual del POUM, són els següents:

A- MEMÒRIA

- 1- Àmbit d'aplicació
- 2- Antecedents
- 3- Objecte de la Modificació
- 4- Justificació de la proposta

B- PLÀNOLS

No s'incorporen ja que únicament es modifica la normativa

C- NORMES URBANÍSTIQUES

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

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERROR DEL DOCUMENT MP- 86,
AL NO INCORPORAR LA MODIFICACIÓ MP- 40 (DOGC data 17/12/2013) QUE MODIFICA
L'ART. 354.
SALOU**

D- CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

E- AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

F- DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL

G- PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL, SI ESCAU.

H- MEMÒRIA SOCIAL

ANNEXES.

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

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERROR DEL DOCUMENT MP- 86,
AL NO INCORPORAR LA MODIFICACIÓ MP- 40 (DOGC data 17/12/2013) QUE MODIFICA
L'ART. 354.
SALOU**

MEMÒRIA

1- Àmbit d'aplicació

La present Modificació Puntual fa referència a la regulació de les ordenances urbanístiques del POUM 2003, pel que fa a les places d'aparcament als establiments hotelers, concretament a l'art. 352.21 de les ordenances.

2- Antecedents

El Pla D'Ordenació Urbanística Municipal de Salou es va aprovar definitivament en data 1 d'octubre de 2003, havent-se publicat en data 19 de desembre del mateix any.

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

La present proposta de modificació és en relació la normativa dels establiments hotelers del municipi de Salou, determinada segons el CAP.III del Títol VIII de les ordenances del POUM.

El punt 21 de l'article 354 referent als establiments hotelers fa la previsió mínima d'una plaça d'aparcament per cada 5 places hoteleres.

L'any 2013 es va redactar un document de Modificació puntual referent a diversos punts de la regulació dels establiments hotelers, (MP 77). Dita modificació es va aprovar Inicialment pel Ple de l'Ajuntament en data 27 de novembre de 2013.

En el tràmit d'exposició pública es va presentar una única al·legació per part de l'Associació Hotelera de Salou, Cambrils i la Pineda, la qual, argumentava la necessitat de modificar el paràmetre referit a l'aparcament, proposant una plaça per a cada 10 places hotelers.

Acceptada aquesta al·legació, es va redactar el document per aprovació provisional, el qual seguia modificant diversos paràmetres de la regulació hotelera i a més el referit a l'aparcament. Aquest document es va aprovar provisionalment i es va trametre a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona que, en data 2 de juliol de 2014, va emetre l'acord de suspensió de l'aprovació definitiva, fins no es presentés un Text refós que recollís diverses prescripcions enumerades en el mateix acord.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERROR DEL DOCUMENT MP- 86,
AL NO INCORPORAR LA MODIFICACIÓ MP- 40 (DOGC data 17/12/2013) QUE MODIFICA
L'ART. 354.
SALOU**

Entre les prescripcions mencionades a l'acord, s'anomena al punt 1.5. referint-se a que caldrà mantenir la reserva de places d'aparcament en 1 plaça per cada 5 places hoteleres, dient literalment el següent:

...” – S’haurà de mantenir la reserva de places d’aparcament de l’apartat 21 de l’article 354, en 1 plaça per cada 5 places hoteleres, atès que aquesta modificació no forma part de l’objecte ni de la iniciativa del document, ni tampoc ha estat valorat per l’òrgan competent en matèria de mobilitat. I per tant, el segon paràgraf d’aquest apartat 21 ha de mantenir també el redactat vigent.”...

És per això que es redacta el present document, que independitza l'esmentat punt, de la resta de prescripcions efectuades per la Comissió a la MP 77, per tal de poder raonar i justificar la necessitat de la seva iniciativa, independentment del altres paràmetres proposats en la modificació MP 77.

3- Objecte de la Modificació

La present Modificació del Pla d'Ordenació té per objecte la modificació de la reserva de places d'aparcament en els establiments hotelers.

Es proposa que la reserva de places d'aparcament sigui de 1 plaça per cada 10 places hoteleres.

Tan mateix la present modificació comporta la necessitat de modificar el punt 9 de l'article 354, en el sentit de permetre que ens el hotels existents, la superfície alliberada d'aparcament en qualsevol planta soterrani es pugui destinar a altres usos permesos pel mateix article.

4- Justificació de la Proposta

Els mercats emissors de turistes, els últims anys, superen al mercat nacional el que significa que la majoria de turistes utilitzen el transport col·lectiu, avió, autocar, etc pel seu desplaçament a les zones de vacances i per tant, no es fa necessari destinar tantes places d'aparcament en els hotels per vehicles privats.

Les últimes dades turístiques sobre la ocupació hotelera a Salou, demostren l'esmentat anteriorment, situant-se el mercat nacional entre el 33% l'any 2013 i el 36% l'any 2014.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERROR DEL DOCUMENT MP- 86,
AL NO INCORPORAR LA MODIFICACIÓ MP- 40 (DOGC data 17/12/2013) QUE MODIFICA
L'ART. 354.
SALOU**



DADES TURÍSTIQUES ACUMULADES SOBRE L'OCUPACIÓ I MERCATS EMISSORS 2014, del 01/01/2014 al 30/11/2014

HOTELS

Ocupació general sobre llits oferts 2014: La mitjana és del **78%**

Ocupació general sobre llits oferts 2013: La mitjana és del 75%

Pel que fa als mercats:

GLOBAL (hotels):

<u>2014:</u>	<u>2013</u>
36% mercat espanyol	33% mercat espanyol
21% Regne Unit	24% Rússia
20% Rússia	21% Regne Unit
10% França	10% França
4% altres mercats	3% altres mercats
...	...

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
MITJANA NITS D'ESTADA	3,6	3,7
ARRIBADES	1.407.990	1.360.880
PERNOCTACIONS	5.028.265	5.097.262
VALORACIÓ MARXA NEGOCI	6,8	6,9

Per contra, la demanda de noves instal·lacions lúdiques en el propis hotels, fan que molts d'ells tinguin grans espais de sostre destinats a aparcament, que no s'usen i a la vegada no poden disposar dels mateixos per a altres usos, es per això que es creu necessari adequar els requeriments urbanístics que feia el POUM de l'any 2003 a les noves necessitats del present, després de més de 10 any de vigència del mateix

Conseqüència de l'anterior, es proposa modificar l'art 354.21 en el sentit de que es determini 1 plaça d'aparcament per cada 10 places hoteleres, que es correspon 1 plaça d'aparcament per a cada 5 habitacions, que és una ràtio genèrica utilitzada en altres indrets turístics actualment.

L'anterior justificació cal entendre que dona compliment a la concurrència dels interessos públics i privats requerida en l'art 97 del TRLUC 1/2010, pel fet de permetre des de la part publica, adequar les instal·lacions hoteleres del municipi a les realitats i demandes actuals, tot mantenint la destinació Salou com a pionera del turisme de platja de Catalunya, amb els interessos privats pel fet de donar

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERROR DEL DOCUMENT MP- 86,
AL NO INCORPORAR LA MODIFICACIÓ MP- 40 (DOGC data 17/12/2013) QUE MODIFICA
L'ART. 354.
SALOU**

una resposta positiva des de el planejament a les seves demandes i necessitats reals, millorant i posant al dia les seves instal·lacions hoteleres.

Tanmateix la modificació del punt 21 de l'art 354, comporta també l'eliminació d'eximir que algunes places que no es materialitzessin en el propi hotel, es poguessin garantir en altres indrets i també comporta la necessitat de modificar el punt 9 del mateix art, en el sentit de permetre que la superfície alliberada d'aparcament en qualsevol planta soterrani es pugui destinar a altres usos permesos pel mateix article

Així, en base l'anterior, l'art 354. modificat en els punt 9 i 21 quedaria amb el següent redactat.

9. Les plantes soterrani no seran computables a efectes de sostre màxim edificable, permetent-se la ubicació dels següents usos complementaris dels serveis hotelers:

Esportiu, restauració, bar, activitats musicals, sales comunes, cuines, magatzems, instal·lacions i aparcaments.

Serveis mínims

21. Caldrà fer la previsió mínima d'una plaça d'aparcament per cada 10 places hoteleres. Aquestes places hauran de situar-se dins l'edificació, no podent estar ubicades als espais exteriors. A més, els hotels i hotel-apartament de nova construcció situats en zona d'edificació aïllada hauran de disposar d'un espai d'estacionament eventual d'autocars dins la parcel·la.

En cas de renovació d'establiments hotelers en els quals per aplicació de la ràtio mínima de places d'aparcament es pugui alliberar superfície de la planta soterrani, els usos que es podran desenvolupar en els espais alliberats són els que determina el present article.

A- PLÀNOLS

(No s'incorporen)

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERROR DEL DOCUMENT MP- 86,
AL NO INCORPORAR LA MODIFICACIÓ MP- 40 (DOGC data 17/12/2013) QUE MODIFICA
L'ART. 354.
SALOU**

B- NORMES URBANÍSTIQUES

1- Normativa POUM vigent

El POUM vigent, estableix en l'art. 354, les condicions de l'edificació dels establiments hotelers.

Aquest article es va modificar segons la MP 40 "MODIFICACIÓ PUNTUAL DELS ARTICLES 354 I 40 DEL POUM EN RELACIÓ A LA REGULACIÓ DELS ESTABLIMENTS HOTELERS", aprovada per la CTUT en data 26/06/2013, i publicada en data 17/12/2013

Art. 354 Condicions de l'edificació (modificat segons MP40)

Alçada i núm. de plantes

1. *L'alçada reguladora màxima de l'edificació vindrà regulada per la zona on se situa l'edifici, havent de respectar-se conjuntament els dos paràmetres; alçada màxima i nombre màxim de plantes.*

2. *L'alçada màxima de la planta baixa podrà arribar a 7m, amb les limitacions imposades en el punt anterior.*

Ocupació

3. *L'ocupació màxima de l'edificació sobre la parcel·la en planta baixa serà del 35 %. L'ocupació màxima en planta baixa comptabilitzant guarderies infantils, guinguetes, marquesines, tendals, tancaments i altres serà del 50 %.*

4. *L'ocupació màxima en planta soterrani serà del 40 % situada preferentment sota la projecció de l'edifici.*

Característiques de l'edificació

5. *La llargada i envoltant màxim s'amidarà per a cadascun dels blocs que formen la unitat hotelera, i serà de 70 m amb una amplada no superior a 30 m. La suma dels envoltants de les façanes no podrà ser major de 200 m.*

6. *Quan a una única parcel·la pertanyent a la mateixa explotació s'hi vulgui realitzar més d'un edifici es permetrà la unió a nivell de planta baixa i altell, mitjançant espais*

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERROR DEL DOCUMENT MP- 86,
AL NO INCORPORAR LA MODIFICACIÓ MP- 40 (DOGC data 17/12/2013) QUE MODIFICA
L'ART. 354.
SALOU**

destinats exclusivament a vestíbul o pas. Aquests espais comptabilitzaran a efectes d'ocupació i sostre màxim edificable.

En cap cas, s'admetran conjunts d'edificacions que formin perímetres tancats o altres ordenacions que puguin ocasionar barreres visuals o físiques no pròpies d'una ordenació aïllada.

Quan s'uneixin dos edificis mitjançant vestíbul, es permetrà que a nivell de planta coberta els nuclis d'accessos centrals se situïn en façana.

7. Les separacions mínimes entre edificacions d'una mateixa parcel·la es fixa en 12 m .

8. Les separacions de l'edificació respecte els lindars es determina en funció de la subzona o clau de la parcel·la.

Plantes

9. La planta soterrani no serà computable a efectes de sostre màxim edificable, permetent-se la ubicació dels següents usos complementaris dels serveis hotelers:

Esportiu, restauració, bar, activitats musicals, sales comunes, cuines, magatzems, instal·lacions i aparcaments.

Per sota de la primera planta soterrani únicament es permet ubicar les instal·lacions, magatzems i els aparcaments.

10. La il·luminació i ventilació de les plantes soterrani, quan es realitzin solucions de pati anglès, suposarà la consideració de planta baixa a efectes d'aplicació d'alçada reguladora màxima i nombre de plantes i de còmput de superfície de sostre edificable.

11. Als hotels construïts amb un planejament anterior es permetrà la transformació de la planta soterrani per a destinar-la als usos abans mencionats, sempre i quan no es mermi el nombre de places d'aparcament atorgats conforme a la llicència d'obres o als mínims fixats al punt 21 d'aquest article. En cap cas, l'alliberament d'aquests espais suposarà l'increment del nombre de places hoteleres que caldrà mantenir.

12. El vestíbul d'accés dels establiments hotelers no podrà situar-se en planta soterrani.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERROR DEL DOCUMENT MP- 86,
AL NO INCORPORAR LA MODIFICACIÓ MP- 40 (DOGC data 17/12/2013) QUE MODIFICA
L'ART. 354.
SALOU**

Requisits tècnics

13. La categoria mínima de qualsevol establiment hotel·ler dins el terme municipal haurà de ser de 3* o categoria equivalent establerta per la legislació sectorial aplicable, llevat de les pensions que hauran de tenir la màxima categoria regulada per aquesta modalitat.

No obstant l'anterior, la categoria mínima de les pensions que es reconverteixin en hotel, podrà ser de 2* o categoria equivalent establerta per la legislació sectorial aplicable.

14. Els establiments hotel·lers, en totes les seves modalitats, hauran de desenvolupar-se en parcel·les i edificacions d'ús exclusiu, conseqüentment no es permetrà destinar una mateixa finca o edifici als usos hotel·ler i d'habitatge.

15. La densitat màxima d'habitacions serà la resultant del compliment dels requisits i condicions tècniques establertes de general aplicació a aquests establiments.

En el sòl urbanitzable els plans parcials hotel·lers hauran de determinar la densitat màxima de cada sector.

Als efectes del còmput de la densitat màxima, les unitats d'Hotel - apartament, tenen la consideració d'habitació.

En el còmput de la densitat màxima s'inclouen tots els dormitoris, inclosos els de personal.

Espais lliures

16. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats, art. 329 i ss.

17. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada.

Elements auxiliars

18. En els espais no ocupats per l'edificació es podran realitzar construccions de fusta destinades a guarderia infantil amb una superfície màxima total 30 m² inclòs el porxo i una separació mínima de 3 m respecte les llindees. Per a la resta serà d'aplicació l'art. 153.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERROR DEL DOCUMENT MP- 86,
AL NO INCORPORAR LA MODIFICACIÓ MP- 40 (DOGC data 17/12/2013) QUE MODIFICA
L'ART. 354.
SALOU**

19. S'admetrà la instal·lació de guinguetes de bar com a complement de l'establiment hotelier sempre i quan se separin un mínim de 3 m respecte les llindes.

20. Es permetrà la instal·lació de marquesines als accessos principals de vianants de la zona de reculada dels edificis hotelers, havent de complir els següents requisits:

- a) La construcció haurà de realitzar-se amb materials i acabats de qualitat, no admetent-se les xapes antiestètiques, plaques d'uralita, etc...
- b) L'alçada màxima serà de 7 m. i l'amplada màxima haurà de coincidir amb el vestíbul de l'hotel.
- c) El vol no podrà envair la via pública.
- d) Tindran els laterals i el frontal totalment descoberts, i la coberta no podrà ser utilitzada per a cap mena d'ús.
- e) S'hi podrà incorporar un rètol publicitari l'alçada màxima del qual serà el 15% de l'alçada lliure de la marquesina.

Serveis mínims

21. Caldrà fer la previsió mínima d'una plaça d'aparcament per cada 5 places hoteleres. Aquestes places hauran de situar-se dins l'edificació, no podent estar ubicades als espais exteriors. A més, els hotels i apartaments de nova construcció situats en zona d'edificació aïllada hauran de disposar d'un espai d'estacionament eventual d'autocars dins la parcel·la.

El 40 % de les places d'aparcament obligat adscrit a l'ús hotelier es podran eximir sempre i quan es garanteixin, en la forma que reglamentàriament es determini, o es facin efectives en places d'aparcaments públics.

22. Caldrà fer la previsió d'una cambra de recollida de deixalles dins l'edificació per tal d'emmagatzemar-les fins al moment de la recollida diària, de manera que no quedin a la vista, no produeixi olors i sigui accessible des de la via pública. La superfície mínima serà de 4 m²/ 100 places d'allotjament, i haurà de disposar refrigeració i estar dotada de bonera.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERROR DEL DOCUMENT MP- 86,
AL NO INCORPORAR LA MODIFICACIÓ MP- 40 (DOGC data 17/12/2013) QUE MODIFICA
L'ART. 354.
SALOU**

23. Condicions d'ús

Ús principal:

Usos complementaris:

Turistic-Hoteler en edifici exclusiu

Restauració Totes les plantes
Bar..... Totes les plantes
Activitats musicals..... Totes les plantes
Esportiu..... Totes les plantes
Comercial..... P baixa
Oficines Totes les plantes
Magatzem P baixa, P soterrani
Aparcament..... P baixa, P soterrani

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERROR DEL DOCUMENT MP- 86,
AL NO INCORPORAR LA MODIFICACIÓ MP- 40 (DOGC data 17/12/2013) QUE MODIFICA
L'ART. 354.
SALOU**

2- Proposta normativa POUM modificat

Es proposa la modificació dels punts 9 i 21 de l'art. 354, segons el següent,

Art. 354 Condicions de l'edificació. Modificat

Alçada i núm. de plantes

1. L'alçada reguladora màxima de l'edificació vindrà regulada per la zona on se situa l'edifici, havent de respectar-se conjuntament els dos paràmetres; alçada màxima i nombre màxim de plantes.

2. L'alçada màxima de la planta baixa podrà arribar a 7m, amb les limitacions imposades en el punt anterior.

Ocupació

3. L'ocupació màxima de l'edificació sobre la parcel·la en planta baixa serà del 35 %. L'ocupació màxima en planta baixa comptabilitzant guarderies infantils, guinguetes, marquesines, tendals, tancaments i altres serà del 50 %.

4. L'ocupació màxima en planta soterrani serà del 40 % situada preferentment sota la projecció de l'edifici.

Característiques de l'edificació

5. La llargada i envoltant màxim s'amidarà per a cadascun dels blocs que formen la unitat hotelera, i serà de 70 m amb una amplada no superior a 30 m. La suma dels envoltants de les façanes no podrà ser major de 200 m.

6. Quan a una única parcel·la pertanyent a la mateixa explotació s'hi vulgui realitzar més d'un edifici es permetrà la unió a nivell de planta baixa i altell, mitjançant espais destinats exclusivament a vestíbul o pas. Aquests espais comptabilitzaran a efectes d'ocupació i sostre màxim edificable.

En cap cas, s'admetran conjunts d'edificacions que formin perímetres tancats o altres ordenacions que puguin ocasionar barreres visuals o físiques no pròpies d'una ordenació aïllada.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERROR DEL DOCUMENT MP- 86,
AL NO INCORPORAR LA MODIFICACIÓ MP- 40 (DOGC data 17/12/2013) QUE MODIFICA
L'ART. 354.
SALOU**

Quan s'uneixin dos edificis mitjançant vestibul, es permetrà que a nivell de planta coberta els nuclis d'accessos centrals se situïn en façana.

7. Les separacions mínimes entre edificacions d'una mateixa parcel·la es fixa en 12 m .

8. Les separacions de l'edificació respecte els l·lindars es determina en funció de la subzona o clau de la parcel·la.

Plantes

9. Les plantes soterrani no seran computables a efectes de sostre màxim edificable, permetent-se la ubicació dels següents usos complementaris dels serveis hotelers: Esportiu, restauració, bar, activitats musicals, sales comunes, cuines, magatzems, instal·lacions i aparcaments.

10. La il·luminació i ventilació de les plantes soterrani, quan es realitzin solucions de pati anglès, suposarà la consideració de planta baixa a efectes d'aplicació d'alçada reguladora màxima i nombre de plantes i de còmput de superfície de sostre edificable.

11. Als hotels construïts amb un planejament anterior es permetrà la transformació de la planta soterrani per a destinar-la als usos abans mencionats, sempre i quan no es mermi el nombre de places d'aparcament atorgats conforme a la llicència d'obres o als mínims fixats al punt 21 d'aquest article. En cap cas, l'alliberament d'aquests espais suposarà l'increment del nombre de places hoteleres que caldrà mantenir.

12. El vestibul d'accés dels establiments hotelers no podrà situar-se en planta soterrani.

Requisits tècnics

*13. La categoria mínima de qualsevol establiment hotelier dins el terme municipal haurà de ser de 3 * o categoria equivalent establerta per la legislació sectorial aplicable, llevat de les pensions que hauran de tenir la màxima categoria regulada per aquesta modalitat.*

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERROR DEL DOCUMENT MP- 86,
AL NO INCORPORAR LA MODIFICACIÓ MP- 40 (DOGC data 17/12/2013) QUE MODIFICA
L'ART. 354.
SALOU**

No obstant l'anterior, la categoria mínima de les pensions que es reconverteixin en hotel, podrà ser de 2 o categoria equivalent establerta per la legislació sectorial aplicable.*

14. Els establiments hotelers, en totes les seves modalitats, hauran de desenvolupar-se en parcel·les i edificacions d'ús exclusiu, conseqüentment no es permetrà destinar una mateixa finca o edifici als usos hotelers i d'habitatge.

15. La densitat màxima d'habitacions serà la resultant del compliment dels requisits i condicions tècniques establertes de general aplicació a aquests establiments.

En el sòl urbanitzable els plans parcials hotelers hauran de determinar la densitat màxima de cada sector.

Als efectes del còmput de la densitat màxima, les unitats d' Hotel - apartament, tenen la consideració d'habitació.

En el còmput de la densitat màxima s'inclouen tots els dormitoris, inclosos els de personal.

Espais lliures

16. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats, art. 329 i ss.

17. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada.

Elements auxiliars

18. En els espais no ocupats per l'edificació es podran realitzar construccions de fusta destinades a guarderia infantil amb una superfície màxima total 30 m² inclòs el porxo i una separació mínima de 3 m respecte les llindes. Per a la resta serà d'aplicació l'art. 153.

19. S'admetrà la instal·lació de guinguetes de bar com a complement de l'establiment hotelers sempre i quan se separin un mínim de 3 m respecte les llindes.

20. Es permetrà la instal·lació de marquesines als accessos principals de vianants de la zona de reculada dels edificis hotelers, havent de complir els següents requisits:

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERROR DEL DOCUMENT MP- 86,
AL NO INCORPORAR LA MODIFICACIÓ MP- 40 (DOGC data 17/12/2013) QUE MODIFICA
L'ART. 354.
SALOU**

- a) *La construcció haurà de realitzar-se amb materials i acabats de qualitat, no admetent-se les xapes antiestètiques, plaques d'uralita, etc..*
- b) *L'alçada màxima serà de 7 m. i l'amplada màxima haurà de coincidir amb el vestíbul de l'hotel.*
- c) *El vol no podrà envair la via pública.*
- d) *Tindran els laterals i el frontal totalment descoberts, i la coberta no podrà ser utilitzada per a cap mena d'ús.*
- e) *S'hi podrà incorporar un rètol publicitari l'alçada màxima del qual serà el 15% de l'alçada lliure de la marquesina.*

Serveis mínims

21. Caldrà fer la previsió mínima d'una plaça d'aparcament per cada 10 places hoteleres. Aquestes places hauran de situar-se dins l'edificació, no podent estar ubicades als espais exteriors. A més, els hotels i hotel-apartament de nova construcció situats en zona d'edificació aïllada hauran de disposar d'un espai d'estacionament eventual d'autocars dins la parcel·la.

En cas de renovació d'establiments hotelers en els quals per aplicació de la ràtio mínima de places d'aparcament es pugui alliberar superfície de la planta soterrani, els usos que es podran desenvolupar en els espais alliberats són els que determina el present article.

22. Caldrà fer la previsió d'una cambra de recollida de deixalles dins l'edificació per tal d'emmagatzemar-les fins al moment de la recollida diària, de manera que no quedin a la vista, no produeixi olors i sigui accessible des de la via pública. La superfície mínima serà de 4 m²/ 100 places d'allotjament, i haurà de disposar refrigeració i estar dotada de bonera.

23. Condicions d'ús

Ús principal:

Turístic-Hoteler en edifici exclusiu

Usos complementaris:

Restauració Totes les plantes

Bar..... Totes les plantes

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERROR DEL DOCUMENT MP- 86,
AL NO INCORPORAR LA MODIFICACIÓ MP- 40 (DOGC data 17/12/2013) QUE MODIFICA
L'ART. 354.
SALOU**

Activitats musicals..... Totes les plantes
Esportiu..... Totes les plantes
Comercial..... P baixa
Oficines Totes les plantes
Magatzem P baixa, P soterrani
Aparcament..... P baixa, P soterrani

Salou, setembre 2016

Lluís M. Serra i Solé

Arquitecte Municipal
Cap S.T.M. - Planejament