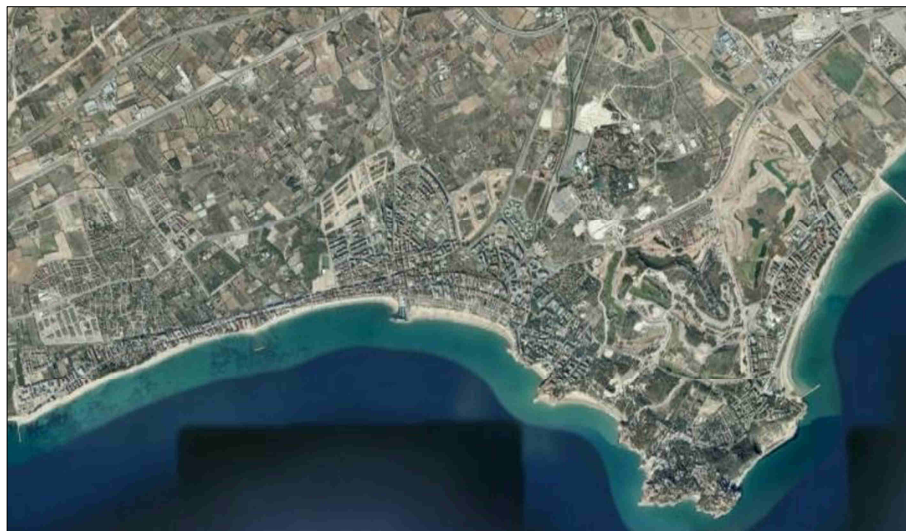


PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M.

TR MP 100

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'APLICACIÓ DE LA  
REGULARITZACIÓ DE LA DENSITAT HOTELERA SEGONS EL POUM VIGENT  
(modificat per la MP40) AL PAU.CS-14.  
- TEXT REFÓS -**



AJUNTAMENT DE SALOU



S. T. A. PLANEJAMENT

NOVEMBRE - 2019

F:\PLANEJAMENT\MP POUM\MP-100 TR

A. INICIAL:

A. PROVISIONAL:

A. DEFINITIVA:

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'APLICACIÓ DE LA  
REGULACIÓ DE LA DENSITAT HOTELERA SEGONS EL POUM VIGENT (modificat per la  
MP40) AL PAU.CS-14  
TEXT REFÓS  
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), Decret 64/2014, de 13 de maig, Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística 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:

## **INTRODUCCIÓ**

### **A- MEMÒRIA**

- 1- Àmbit d'aplicació
- 2- Antecedents
- 3- Objecte de la Modificació
- 4- Justificació de la proposta
- 5- Propietaris afectats
- 6- Organismes públics que haurien d'emetre informe preceptiu
- 7- Procedència d'acordar la suspensió potestativa de llicències.

### **ANNEXES**

- 1- INFORME AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA signat en data 20/09/19
- 2- INFORME AUTORITAT TERRITORIAL DE LA MOBILITAT signat en data 26/11/18

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'APLICACIÓ DE LA  
REGULACIÓ DE LA DENSITAT HOTELERA SEGONS EL POUM VIGENT (modificat per la  
MP40) AL PAU.CS-14  
TEXT REFÓS  
SALOU**

---

**B- PLÀNOLS**

- 1- Situació
- 2- Emplaçament
- 3- Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències

**C- NORMES URBANÍSTIQUES**

- 1- Normativa POUM vigent
- 2- 2.1 Proposta normativa POUM modificat
- 2.2 FITXA POUM modificat

**D- CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS**

**E- AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA**

**F- DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL**

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

**H- MEMÒRIA SOCIAL**

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.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'APLICACIÓ DE LA  
REGULACIÓ DE LA DENSITAT HOTELERA SEGONS EL POUM VIGENT (modificat per la  
MP40) AL PAU.CS-14  
TEXT REFÓS  
SALOU**

---

## **INTRODUCCIÓ**

L'Ajuntament, en el Ple de data 30 de maig de 2018, va aprovar provisionalment la "Modificació Puntual del POUM referent a l'aplicació de la regulació de la densitat hotelera segons el POUM vigent (modificat per la MP 40) al PAU.CS-14"

Havent-se tramitat l'expedient davant la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, Aquesta, en sessió de data 23 d'octubre de 2018 va acordar suspendre l'aprovació definitiva, supeditant-ne la publicació al DOGC, i la conseqüent executivitat, a la presentació d' un text refós, que incorporés les prescripcions següents:

*"1.1. Cal obtenir l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) i el de l'Autoritat del Transport Metropolità (ATM), tot incorporant, si s'escau, les seves determinacions.*

*1.2. Cal incorporar al document, a més de l'article 272 de les ordenances urbanístiques, la fitxa del PAU.CS-14 del document Annexos ordenances urbanístiques del POUM modificada en relació amb el paràmetre de densitat hotelera.*

Així, es redacta el present document, amb la incorporació de les prescripcions esmentades, segons l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 23 d'octubre de 2018.

- En referència als informes emesos per l'ACA i per l'ATM, cal dir el següent:
  - En data 27 de setembre de 2019 entra escrit a l'Ajuntament presentat per l'Agència Catalana de l'Aigua, informant **FAVORABLEMENT** la modificació puntual pel que fa a les competències de l'Agència Catalana de l'Aigua en inundabilitat, abastament i sanejament. (S'adjunta informe segons ANNEX 1)
  - En data 29 de novembre de 2018, entra informe a l'Ajuntament per part de l'Autoritat Territorial de la Mobilitat, segons el que conclou que revisada la documentació referent a la Modificació Puntual, **no és necessària la redacció d'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.** ( S'adjunta informe segons ANNEX 2)
- I en referència a la prescripció 1.2, pel que fa a la fitxa del PAU CS-14 inclosa al document d'Annexos a les ordenances urbanístiques del POUM, s'adjunta la fitxa modificada en el punt 2.2 de l'apartat C del present document ( pag.12)

S'adjunta l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona de data 23 d'octubre de 2018.

CU: 14  
Expedient:2018 / 065753 / T

La Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona, en la sessió de 23 d'octubre de 2018, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'expedient de Modificació puntual num. 100 (MP 100) del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou (POUM) referent a l'aplicació de la regulació de la densitat hotelera al PAU CS -14, de Salou, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

#### **Objecte**

L'objecte del document és canviar el paràmetre de número màxim d'habitacions en ús hotelier fixat en el PAU-CS.14 per tal d'ajustar-lo a les determinacions generals del POUM.

#### **Àmbit d'actuació i descripció de la proposta**

- Descripció de l'àmbit

Es tracta de l'àmbit delimitat pel POUM com a PAU-CS.14, a la zona del Cap de Salou, al l'entorn de l'església Sant Jordi. Limita al nord amb la carretera de la Costa, a nord-est amb la carretera del Far, i amb l'església Sant Jordi, a ponent amb el complex d'apartaments de Cala Vinya i al sud amb terrenys privats edificats. Actualment s'hi accedeix pel carrer Donzell Marí, que travessa el polígon d'oest a est.

L'àmbit del PAU – CS.14 té una superfície de 5,2 Ha (52.078,36 m<sup>2</sup>).

- Descripció succinta de la proposta

Es proposa modificar el paràmetre de densitat hotelera del PAU-CS.14, fixada a l'apartat 11 de l'article 272 de les Ordenances urbanístiques del POUM, per tal de acomodar-lo a les determinacions contingudes en la modificació puntual de POUM (MP 62) aprovada i vigent.

Actualment, d'una banda l'article 272 preveu un número màxim d'habitacions en ús hotelier per al polígon, a raó de de 50 m<sup>2</sup> sostre/habitació. Mentre que d'altra banda, l'article 354, on es regula les condicions de l'edificació del PAU-CS.14, estableix que la densitat màxima d'habitacions d'hotel serà la resultant del compliment dels requisits i condicions tècniques establertes de general aplicació a aquests establiments.

Es planteja que el redactat de l'apartat 11 de l'article 272, contingui el mateix redactat que el de la modificació puntual de POUM (MP 40) aprovada i vigent, pel que fa al paràmetre de densitat màxim d'habitacions als establiments hotelers.



Doc.original signat per:  
CPISR-1 C Natàlia Hidalgo  
García 12/11/2018

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0E0W015TB1GU6KO66K02FB1QQ9BRJCS3

Data creació còpia:  
12/11/2018  
Data caducitat còpia:  
12/11/2021  
Pàgina 1 de 7

El redactat proposat de l'apartat 11 de l'article 272 és el següent:

*"Art. 272 Polígon d'actuació urbanística, PAU-CS.14*

*(...) 11. N° màxim habitacions en ús hotel·ler: **La densitat màxima d'habitacions serà la resultant del compliment dels requisits i condicions tècniques establertes de general aplicació a aquests establiments. (...).**"*

Es justifica la proposta per tal d'adequar el paràmetre de número d'habitacions en ús hotel·ler fixat en l'àmbit del PAU- CS.14, de Salou, amb el que estableix el POUM vigent.

D'altra banda, als efectes informatius, es proposa completar el redactat de l'apartat 15 Observacions de l'article 272 esmentat, amb les dates d'aprovació definitiva i de publicació al DOGC del document de Pla Especial dels habitatges de sorral a l'àmbit PAU CS-14 vigent.

#### Planejament vigent

- Pla d'ordenació urbanística municipal de Salou (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona (CTUCT) en sessió d'1 d'octubre de 2003 i publicat al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) de 19 de desembre de 2003.

El POUM qualifica l'àmbit objecte de la modificació com a sòl urbà no consolidat a desenvolupar mitjançant el PAU- CS.14, amb les determinacions contingudes a l'article 272 de les Ordenances urbanístiques.

Documents urbanístics vigents que afecten de forma directa i pormenoritzada els continguts específics del PAU-CS.14:

- MP 62 - Modificació puntual POUM a l'àmbit PAU.CS-14. Església Sant Jordi. Cap Salou, aprovada definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 9 de desembre de 2013 i publicada al DOGC de 24 de març de 2014 (Exp. núm. 2012/48816/T).

Té per objecte la modificació de l'ordenació prevista pel POUM al PAU-CS.14. En concret, pel que fa als espais a protegir, els espais aptes per a ser edificats, i també pel que fa a la definició del vial que travessa transversalment l'àmbit. I ajustar-la a l'ordenació proposada en el "Pla Especial dels habitatges de sorral a l'àmbit PAU CS-14, de Salou".

La proposta es limita a la modificació de l'article 272 de les Ordenances urbanístiques del POUM.

- Pla especial dels habitatges de sorral a l'àmbit PAU – CS.14, de Salou, aprovada definitivament per la CTUCT en sessió 26 de novembre de 2015 i publicada al DOGC de 26 de febrer de 2016 (Exp. núm. 2012/49363/T).



Doc. original signat per:  
CPISR-1 C Natàlia Hidalgo  
García 12/11/2018

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0E0W015TB1GU6KO66K02FB1QQ9BRJCS3

Data creació còpia:  
12/11/2018  
Data caducitat còpia:  
12/11/2021  
Pàgina 2 de 7

Té per objecte descriure els hàbitats del sorral sobre el qual es desenvolupa el polígon, avaluar-ne el seu interès, i proposar directrius que en permetin la seva gestió i conservació..

Tanmateix s'han tramitat diverses modificacions puntuals de POUM en relació a la regulació dels establiments hotelers. Aquestes són:

- MP 40 – Modificació puntual POUM de l'article 354 i 40 en relació a la regulació dels establiments hotelers de Salou, aprovada definitivament per la CTUCT en sessió de 18 de setembre de 2013 i publicada al DOGC de 17 de desembre de 2013 (Exp. núm. 2010/42703/T).

1. Pel que fa a l'article 354 de regulació dels establiments hotelers, es modifiquen els apartats 13 i 15 que fan referència als requisits tècnics dels establiments hotelers, concretament, pel que fa a les categories mínimes dels establiments hotelers i al paràmetre de la densitat màxima d'habitacions, respectivament:

- Pel que fa a l'apartat 13, es proposa ampliar aquest apartat incloent, la categoria mínima per les pensions que es reconverteixin en hotel.
- Pel que fa a l'apartat 15, es proposa establir el paràmetre de densitat sense cap coeficient, sinó que es determina en compliment de les condicions tècniques establertes a la normativa sectorial d'aplicació.

Com a conseqüència de la modificació de l'art. 354 cal adaptar de l'art. 40 pel que fa a les edificacions hoteleres.

2. Pel que fa a l'article 40 de regulació de les edificacions disconformes, es proposa establir que, exclusivament en ús hoteler, quan els edificis i les instal·lacions preexistents resultin disconformes amb aspectes o prescripcions del planejament, s'autoritzaran obres de consolidació, de rehabilitació de qualsevol mena, incloent modificacions o canvis estructurals que no afectin a tot el conjunt i que no augmentin l'aprofitament urbanístic del que disposava.

- MP 86 - Modificació puntual POUM de l'article 354 (modificar apartats 9 i 21) del POUM en relació a la previsió de places d'aparcament en els establiments hotelers de Salou, aprovada definitivament per la CTUCT en sessió de 26 de novembre de 2015 i publicada al DOGC de 26 de febrer de 2016 (Exp. núm. 2015/ 58112/T).

Es modifica el núm. de places d'aparcament previst en els establiments hotelers.

- MP 86 bis - Modificació puntual POUM referent a l'error del document MP 86, al no incorporar la modificació MP 40 que modifica l'article 354, aprovada definitivament per la CTUCT en sessió de 15 de juny de 2017 i publicada al DOGC de 29 d'agost de 2017 (Exp. núm. 2017/ 63022/T).



Doc. original signat per:  
CPISR-1 C Natàlia Hidalgo  
García 12/11/2018

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat  
d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0E0W015TB1GU6KO66K02FB1QQ9BRJCS3

Data creació còpia:  
12/11/2018  
Data caducitat còpia:  
12/11/2021  
Pàgina 3 de 7

Té per objecte esmenar l'errada material detectada en la publicació al DOGC de la modificació MP 86, pel que fa als apartats 13 i 15 de l'article 354.

#### Tramitació municipal

Pel que fa a la tramitació, l'expedient, redactat pels serveis tècnics municipals, va ser aprovat inicialment en sessió de 24 de gener de 2018. Un cop sotmès a informació pública, pel període d'un mes, mitjançant edictes de convocatòria d'aquesta, publicats al BOP de Tarragona de 5 de març de 2018 i a un diari de gran difusió, d'acord amb l'article 23 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol i, també, a la pàgina web de l'Ajuntament, d'acord amb l'article 8.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme, sense que s'hagi presentat cap escrit d'al·legacions, en sessió de Ple municipal de 30 de maig de 2018 el document es va aprovar provisionalment. Posteriorment, es sol·licita l'aprovació definitiva del document per part de la CTUCT.

S'ha donat audiència als ajuntaments limítrofes de Cambrils i Vila-seca.

#### - Informes:

1.- Direcció general d'ordenació del Territori i Urbanisme. Servei de Gestió del Litoral, de 5 d'abril de 2018. Exposa que la modificació no afecta el domini públic marítimo-terrestre i conclou emetre informe favorable.

2.- Direcció general de Turisme del Departament d'Empresa i Coneixement, de 3 de maig de 2018. Exposa que des de la vessant de compliment de la normativa turística, en el cas que es vulguin implantar allotjaments turístics en l'àmbit de la modificació, aquests s'han d'ajustar a les tipologies, denominacions i requisits establerts per la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjaments turístic i d'habitatges d'ús turístic.

#### Normativa

El document incorpora la normativa urbanística, d'acord amb el que estableix l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

#### Valoració de l'expedient

Actualment el POUM de Salou vigent no estableix el paràmetre de densitat hotelera amb cap coeficient o índex, sinó que determina la densitat màxima del número d'habitacions en ús hoteler segons el resultat del compliment dels requisits i condicions tècniques establertes de general aplicació en aquests establiments hotelers, d'acord amb la normativa sectorial aplicable.



Doc. original signat per:  
CPISR-1 C Natàlia Hidalgo  
García 12/11/2018

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat  
d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0E0W015TB1GU6KO66K02FB1QQ9BRJCS3

Data creació còpia:  
12/11/2018  
Data caducitat còpia:  
12/11/2021  
Pàgina 4 de 7



Tan sols a l'àmbit del PAU-CS.14 es determina una densitat vinculada a un paràmetre que és el quocient entre sostre màxim de la instal·lació i nombre d'habitacions. Aquest paràmetre està definit en 50 m<sup>2</sup>/habitació. I el que ara es proposa és suprimir-lo per tal que el paràmetre de densitat hotelera definida en l'àmbit del PAU-CS.14 tingui una correlació amb el contingut del POUM vigent. La resta de paràmetres urbanístics del PAU-CS.14 es mantenen.

La regulació dels establiments hotelers de la normativa del POUM es va realitzar en un moment en el que l'Ajuntament de Salou apostava per un model d'establiment turístic futur de qualitat incrementada respecte els existents. Qualitat que es determinava principalment pel paràmetre de densitat exposat. Es pretenia evitar l'obertura de nous hotels, o facilitar grans transformacions dels establiments existents, a no ser que complissin uns requisits de qualitat suficients establerts al planejament.

S'exposa al document en tramitació, de la mateixa manera que s'havia fet en altres modificacions precedents, que el transcurs del temps ha demostrat que les noves construccions hoteleres han superat amb escreix el concepte de qualitat i, per tant, no es fa necessari regular el coeficient de densitat hotelera que es va preveure en aquells moments, des de la competència i orbita local. La conseqüència, es suprimeix el coeficient de densitat hotelera fixada inicialment pel POUM.

Vists els antecedents, es considera correcta la proposta modular el paràmetre de número màxim d'habitacions per a ús hoteler definida a l'àmbit del PAU-CS.14, a allò que determina el POUM per a la resta de sòls que puguin donar cabuda a l'ús hoteler, i pròpiament als establiments existents. L'activitat turística és molt sensible a l'excés en volumetria intensitat d'ús. La determinació d'un concret model turístic està íntimament lligada a la modulació de paràmetres que incideixen en l'activitat. El model urbanístic és sense cap mena de dubte, un factor destacat. Increments de densitat sobre llocs congestionats te incidència sobre el conjunt del sector local, i pormenoritzadament sobre els serveis i l'accessibilitat.

En tot cas, la modificació tot i ser una adequació a criteris i conceptes definits i defensats en altres documents de planejament precedents, no deixa de ser una modificació que pot comportar un augment de densitat a la vegada que una major intensitat d'ús del polígon. En aquest sentit es considera convenient que prèvia avaluació de la incidència d'aquest potencial augment per a la aprovació definitiva, s'obtinguin els informes dels òrgans que avaluen mobilitat i el vector aigua: l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) i l'Autoritat del Transport Metropolità (ATM) de la Demarcació, i d'escaure, s'incorpori els continguts.

A part, s'observa que el POUM manté el paràmetre de densitat de 50m<sup>2</sup>sostre/habitació en l'àmbit del PAU-CS.12. Es tracta d'un àmbit de sòl urbà no consolidat destinat a ús turístic -hotelera i també situat a la zona del Cap de Salou. Els seus paràmetres estan regulats a l'article 271 de les Ordenances urbanístiques. D'aquest sector el document a tràmit res en diu.



Doc. original signat per:  
CPISR-1 C Natàlia Hidalgo  
García 12/11/2018

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0E0W015TB1GU6KO66K02FB1QQ9BRJCS3

Data creació còpia:  
12/11/2018  
Data caducitat còpia:  
12/11/2021  
Pàgina 5 de 7

Finalment, caldria modificar la fitxa del PAU- CS.14 que incorpora el document d'Annexos ordenances urbanístiques del POUM, amb coherència amb l'article 272 modificat, ja que no ha estat esmenada.

#### Fonaments de dret

Vist l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, que estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb algunes particularitats. I així mateix, de conformitat amb l'article 85 del mateix text legal que en regula el procediment a seguir;

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

#### Acord

Vista la proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona acorda:

-1 Suspendre l'aprovació definitiva de la Modificació puntual núm. 100 (MP 100) del POUM referent a l'aplicació de la regulació de la densitat hotelera al PAU CS -14, de Salou, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1. Cal obtenir l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) i el de l'Autoritat del Transport Metropolità (ATM), tot incorporant, si s'escau, les seves determinacions.

1.2. Cal incorporar al document, a més de l'article 272 de les ordenances urbanístiques, la fitxa del PAU-CS.14 del document d'Annexos ordenances urbanístiques del POUM modificada en relació amb el paràmetre de densitat hotelera.

-2 Indicar l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.



Doc. original signat per:  
CPISR-1 C Natàlia Hidalgo  
García 12/11/2018

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0E0W015TB1GU6KO66K02FB1QQ9BRJCS3

Data creació còpia:  
12/11/2018  
Data caducitat còpia:  
12/11/2021  
Pàgina 6 de 7

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme del Camp de Tarragona

GENERALITAT DE CATALUNYA

7



Doc.original signat per:  
CPISR-1 C Natàlia Hidalgo  
García 12/11/2018

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat  
d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0E0W015TB1GU6KO66K02FB1QQ9BRJCS3

Data creació còpia:  
12/11/2018  
Data caducitat còpia:  
12/11/2021  
Pàgina 7 de 7

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'APLICACIÓ DE LA  
REGULACIÓ DE LA DENSITAT HOTELERA SEGONS EL POUM VIGENT (modificat per la  
MP40) AL PAU.CS-14  
TEXT REFÓS  
SALOU**


---

**A- MEMÒRIA**

*En data 2 d'octubre de 2017, el Regidor delegat de Gestió del Territori emet Decret núm. DEC/4753/2017, segons el que s'inicia l'expedient de la Modificació del POUM referent a l'aplicació de la regulació de la densitat hotelera segons el POUM (MP) al PAU CS-14, i amb el que encarrega al Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura l'elaboració i redacció de la Modificació citada.*

*En base al mencionat Decret, els Serveis d'Arquitectura redacten el present document.*

*Adjuntem el Decret:*

Unitat / Departament Unitat Planejament i Gestió JFEGR		 <p>Ajuntament de Salou DECRET Data 02-10-2017 Número DEC/4753/2017</p> <p>AJUNTAMENT DE SALOU</p>
Codi de verificació 2 036Y246P5A1DOJ5V145G` » 2 036Y246P5A1DOJ5V145G` » 036Y246P5A1DOJ5V145G		
PLA11I05Z	8177/2017	28-09-17 14:20

Interessat de l'expedient  
AJUNTAMENT DE SALOU

Localització de l'activitat

Assumpte  
PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL  
DEL POUM REFERENT A L'APLICACIÓ DE  
LA REGULACIÓ DE LA DENSITAT  
HOTELERA SEGONS EL POUM AL PAU  
CS-14. (MP-40).

## DECRET

### Identificació de l'expedient

Modificació Puntual del POUM referent a l'aplicació de la regulació de la densitat hotelera segons el POUM al PAU CS-14. (MP-40).

Tràmit: Decret d'inici

### I. Fets.

1. El municipi de Salou compta amb un Pla d'ordenació urbanística municipal (en endavant POUM) que va ser definitivament aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en data 1 d'octubre de 2003 i publicat al DOGC núm. 4034, de data 19-12-2003.
2. En data 9 de desembre de 2013 es va aprovar definitivament la Modificació puntual (MP-62) referida a la regulació del PAU CS-14.
3. Sobre les mateixes dates, s'estava tramitant una altra modificació puntual (MP-40), relativa als paràmetres de la regulació hotelera, la qual es va publicar dies més tard de l'esmentada aprovació, el dia 17 de desembre de 2013.
4. Pel que fa a la densitat hotelera, la modificació que es va aprovar primerament, MP-62, referida als paràmetres del PAU CS-14, determinava el paràmetre de 50 m2 de sostre/habitació. Per contra, la modificació segona, (MP.-40) referida a la regulació general hotelera, determinava que la densitat màxima d'habitacions serà la resultant del compliment dels requisits i condicions tècniques establertes de general aplicació a aquest establiments.

Unitat / Departament Unitat Planejament   Gestió JFEGR		
Codi de verificació 2 036Y246P5A1DOJ5V145G` » 2 036Y246P5A1DOJ5V145G` » 036Y246P5A1DOJ5V145G		
PLA11I05Z	8177/2017	28-09-17 14:20

- La modificació que es proposa és l'adequació d'aquest paràmetre de densitat de la PAU CS-14, per tal de substituir els 50 m2 sostre /habitació per la densitat màxima d'habitacions serà la resultant del compliment dels requisits i condicions tècniques establertes de general aplicació a aquest establiments.
- Així mateix, l'esmentada proposta requereix als STM d'Arquitectura, que redactin una modificació puntual del POUM, en relació a l'aplicació de la regulació de la densitat hotelera segons el POUM al PAU CS-14. (MP-40).

## II. Fonaments de dret

- Atès el previst als arts. 8, 76, 80.1.a), 85 i 96, del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i als art. 22, 105, 107, 117 i 118 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC), que regulen el procediment per tramitar l'aprovació d'aquesta modificació puntual.
- Atès el previst als arts. 73 i 74 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i l'art. 104 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC), que regulen la suspensió del procediment de tramitacions i de llicències.
- Atès l'art. 172 del Real decret 2568/1986, de 28 de novembre, d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic Local.
- Atesos els arts. 179.1 b) i 114.3 k) del decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i Règim Local de Catalunya.

## RESOLC

**1r.-** Iniciar l'expedient de la Modificació Puntual del POUM, en els paràmetres mantinguts a la part expositiva d'aquesta resolució.

**2n.-** Encarregar als Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura l'elaboració i redacció de la Modificació Puntual citada, indicant a la mateixa els organismes públics que hagin d'emetre el preceptiu informe, segons la normativa sectorial d'aplicació.

Unitat / Departament Unitat Planejament   Gestió JFEGR		
Codi de verificació 2 036Y246P5A1DOJ5V145G` » 2 036Y246P5A1DOJ5V145G` » 036Y246P5A1DOJ5V145G		
PLA11I05Z	8177/2017	28-09-17 14:20

**3r.-** Sol·licitar als Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura l'emissió d'un informe relatiu a la procedència d'acordar o no la suspensió potestativa de llicències.

**4rt.-** Sol·licitar informe jurídic a la Cap del Servei Administratiu Territorial sobre la legislació aplicable i la tramitació a seguir.

**5è.-** Sol·licitar informe al Secretari General de la Corporació.

Ho mana i signa



Regidor delegat de  
Gestió del Territori  
Marc Montagut  
Prats  
(Decret núm  
1839/2017 de  
11/04/2017)  
02-10-2017 15:45

En dona fe,



Secretari Accidental  
Joan Ramon Miró  
Badia  
(Decret núm  
2848/2015 de  
01/07/2015)  
02-10-2017 14:41

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'APLICACIÓ DE LA  
REGULACIÓ DE LA DENSITAT HOTELERA SEGONS EL POUM VIGENT (modificat per la  
MP40) AL PAU.CS-14  
TEXT REFÓS  
SALOU**

---

1- Àmbit d'aplicació

La situació de l'àmbit objecte de la present modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, és a la zona del Cap Salou, al voltant de l'Església Sant Jordi. Limita al nord amb la Carretera de la Costa, a nord-est amb la carretera del far, i amb l'església de Sant Jordi., i a Sud amb terrenys privats edificats. Actualment s'hi accedeix pel Carrer del Donzell Marí, que travessa el polígon d'actuació d'oest a est.

2- Antecedents

El Pla D'Ordenació Urbanística Municipal de Salou es va aprovar definitivament en data 1 d'octubre de 2003, i es va publicar 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. El POUM qualifica l'àmbit objecte de Modificació de sòl Urbà no consolidat, a desenvolupar mitjançant el Polígon d'Actuació Urbanística, PAU CS-14, amb les determinacions contingudes a l'Art. 272 de les Normes Urbanístiques. En data 9 de desembre de 2013, es va aprovar definitivament el Text Refós de la MP62, (DOGC 24/03/14) " Modificació puntual del POUM referent a l'àmbit del polígon d'Actuació PAUCS.14, Església de Sant Jordi".

Dit document es concreta en la modificació de l'Art. 272 del POUM, que determina els paràmetres urbanístics del Polígon.

Per una altra banda, i en dates paral·leles a l'anterior modificació, s'estava tramitant la MP40, "Modificació Puntual dels Art. 354 i 40 del POUM, en relació a la regulació dels establiments hotelers", la qual es va aprovar en data 18 de setembre de 2013, i publicar en data 17 de desembre de 2013.

Aquest document MP 40, modificava entre d'altres aspectes tècnics referits a la regulació hotelera, el de **no establir el paràmetre de densitat amb cap coeficient, sinó que determinar la densitat màxima segons el resultat del compliment dels requisits i condicions tècniques establertes de general aplicació.**

Retornant a la MP 62 referent a la PAU CS-14, i a l'apartat de normativa que fa referència a la densitat, concretament en el punt nun 11 de l'Art. 272, existeix la següent incoherència:

L'esmentat punt 11 estableix com a número màxim d'habitacions, el paràmetre de 50 m2 de sostre per habitació, paràmetre que per altra banda es va modificar segons la MP40, abans esmentada, el qual, com s'ha dit, eliminava aquest coeficient i deixava e paràmetre del nombre d'habitacions, segons la resultat del compliment dels requisits establerts de general aplicació.



**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'APLICACIÓ DE LA  
REGULACIÓ DE LA DENSITAT HOTELERA SEGONS EL POUM VIGENT (modificat per la  
MP40) AL PAU.CS-14  
TEXT REFÓS  
SALOU**

---

Dita incoherència té sentit ja que en el moment d'aprovació definitiva de la MP62, (9/12/2013), era vigent encara el paràmetre de densitat (50 m2sostre/ habitació), perquè encara no estava publicada la MP40, que modificava, entre d'altres, aquest aspecte. ( es va publicar en data 17/12/2013)

En conclusió, caldrà ara recollir esmentada determinació referent a la densitat hotelera, en el present document, per tal de l'Art. 272 relatiu als paràmetres de la PAU CS-14, sigui coherent amb el POUM vigent.

### 3- Objecte de la Modificació

La present Modificació del Pla d'Ordenació Urbana té per objecte **l'adequació** del paràmetre de densitat hotelera del Polígon d'Actuació PAU CS-14, determinada en el punt 11 de l'art. 272 "**de 50 m2 de sostre/Habitació**", a l'establert pel POUM vigent modificat segons la MP40 publicada al DOGC de data 17/12/2013:

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

### 4- Justificació de la Proposta

El POUM vigent estableix el paràmetre de densitat hotelera, segons el següent article:

Art. 354.15

**"15. La densitat màxima d'habitacions serà la resultant del compliment del 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 persona."*

Com s'ha dit, aquest Article prové de la MP 40 del POUM, aprovada en data 18/09/2013 i publicada el 17/12/2013.

Per altra banda, l'Art 272.11 vigent, provinent de la MP62, que modifica diversos paràmetres del PAU CS-14, estableix la densitat hotelera en 50 m2de sostre/ habitació, ja que en el moment de la seva aprovació encara no era executiu l'art 354.15 vigent. (l'aprovació definitiva de la MP62 va ser: 9/12/2013, i la publicació de la MP40, el 17/12/2013).

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'APLICACIÓ DE LA  
REGULACIÓ DE LA DENSITAT HOTELERA SEGONS EL POUM VIGENT (modificat per la  
MP40) AL PAU.CS-14  
TEXT REFÓS  
SALOU**

---

Per tant, cal redactar el present document per tal d'adequar el paràmetre referit a la densitat, al que estableix el POUM vigent, amb la qual cosa, es justifica la seva tramitació.

5- Propietaris afectats

Les següents finques cadastrals objecte del present document, son propietat de l'empresa:

CONCRIS 2001 SL,

Referències cadastrals:

5972804-5972805-5972806-5972807-5972808-5972809-5972810-5972811-5972812-  
5972813-5972814-5972815-5972816-5972817-5972818-5972826-5972827-5972828-  
5972829-5972831-5972832-5972833-5972834-5972835-5972836-5972837.

6- Organismes públics que haurien d'emetre informe preceptiu.

El present document, donat el seu caràcter específic d'aplicació hauria de ser informat per:

- *Departament d'empresa i ocupació. Direcció General de Turisme*

I las resta d'organismes que els Serveis Administratius de Territori , SAT, determinin.

7- Procedència d'acordar la suspensió potestativa de llicències.

L'acord d'aprovació inicial de la present modificació puntual determinarà la suspensió, per un termini màxim de dos anys, de l'atorgament de llicències, ja que, d'acord amb el previst a l'article 73.2 TRLUC, aquesta suspensió és obligatòria sempre que les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic.

**B- PLÀNOLS**

(s'adjunten en l'Annex 3)

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'APLICACIÓ DE LA  
REGULACIÓ DE LA DENSITAT HOTELERA SEGONS EL POUM VIGENT (modificat per la  
MP40) AL PAU.CS-14  
TEXT REFÓS  
SALOU**

---

**C- NORMES URBANÍSTIQUES**

1- Normativa POUM vigent

**Art.272 Polígon d'actuació urbanística, PAU- CS.14 MODIFICAT (TR MP 62  
DOGC 24/03/2014)**

*Situació : Església Sant Jordi*

*Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.*

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 52.078,36 m<sup>2</sup> 100%

SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 7.754,10 m<sup>2</sup>  
14,89%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:  
Zona verda : 16.788,40 +6.291,60 23.080,- m<sup>2</sup>  
44,32%

Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%

Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: 30.834,10 m<sup>2</sup>  
59,21%

SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 21.244,26 m<sup>2</sup>  
40,79%

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+2 (i PB +3)

8. Ocupació neta màxima: 26%

9. Ús Principal admès: Turístic-Hoteler

10. Densitat bruta màxima: ----

**11. Nº màxim habitacions en ús hoteler:50 m<sup>2</sup> sostre/Habitació**

12. Superfície mínima de parcel·la: Parcel·la única

13. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

14. Objectius:

- Cessió de terrenys per a zona verda i vialitat, amb la corresponent urbanització

15. Observacions:

- L'edificació s'haurà de separar 10m. dels llinars (segons gàlib grafiat).

- S'ha redactat un Pla Especial per a preservar els hàbitats de sorral que descriu les característiques més destacades de la vegetació existent, tipus d'hàbitats sobre el qual es desenvolupen i que avalua l'interès, proposant mesures correctores que en permetin la conservació. Aquest Pla especial, es tramita simultàniament.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'APLICACIÓ DE LA  
REGULACIÓ DE LA DENSITAT HOTELERA SEGONS EL POUM VIGENT (modificat per la  
MP40) AL PAU.CS-14  
TEXT REFÓS  
SALOU**

---

- *Mencionar que en aquesta zona es troba una espècie de flora inclosa al Decret 172/08 de 26 d'agost de creació del Catàleg de flora amenaçada de Catalunya, anomenada "Silene ramosissima".*
- *Per tal de corregir els impactes que poden afectar el sorral i els que derivin de la ordenació, el projecte d'urbanització haurà de preveure les mesures correctores que especifica el Pla Especial que es tramita simultàniament.*
- *S'estarà amb l'especificat a l'art. 252 del reglament de la llei d'urbanisme, el qual determina que quan el planejament urbanístic admet alternatives d'ordenació volumètrica de les edificacions, la concreció de l'ordenació volumètrica ha de fer-se amb ocasió de la sol·licitud de la llicència d'edificació.*
- *Es permetrà una planta més, PB +3, ocupant un màxim del 60% de la planta immediatament inferior, sempre i quan es justifiqui la integració al terreny així com la disminució del paràmetre d'ocupació.*
- *Es determina un espai "no ocupable per l'edificació" en la part nord, coincident amb l'espai determinat segons "Zona de valor 3 del plànol de Zones de sensibilitat" o "Zona 1 del Plànol de Categories de protecció", del Pla Especial que es tramita simultàniament. Aquest espai s'haurà de preservar sota les condicions estrictes que deriven de l'esmentat Pla Especial de protecció dels hàbitats del sorral.*
- *Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la Regulació dels Establiments Hotelers del títol VIII i la clau 11f/R.*

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'APLICACIÓ DE LA  
REGULACIÓ DE LA DENSITAT HOTELERA SEGONS EL POUM VIGENT (modificat per la  
MP40) AL PAU.CS-14  
TEXT REFÓS  
SALOU**

---

2- 2.1- Proposta normativa POUM modificat

**Art.272 Polígon d'actuació urbanística, PAU- CS.14 MODIFICAT**

Situació : Església Sant Jordi

Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 52.078,36 m<sup>2</sup> 100%

SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 7.754,10 m<sup>2</sup>  
14,89%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:  
Zona verda : 16.788,40 +6.291,60 23.080,- m<sup>2</sup>  
44,32%

Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%

Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: 30.834,10 m<sup>2</sup>  
59,21%

SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 21.244,26 m<sup>2</sup>  
40,79%

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+2 (i PB +3)

8. Ocupació neta màxima: 26%

9. Ús Principal admès: Turístic-Hoteler

10. Densitat bruta màxima: ----

11. N<sup>o</sup> màxim habitacions en ús hoteler: **La densitat màxima d'habitacions serà la resultant del compliment dels requisits i condicions tècniques establertes de general aplicació a aquests establiments.**

12. Superfície mínima de parcel·la: Parcel·la única

13. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

14. Objectius:

- Cessió de terrenys per a zona verda i vialitat, amb la corresponent urbanització

15. Observacions:

- L'edificació s'haurà de separar 10m. dels llinars (segons gàlib grafiat).
- S'ha redactat un Pla Especial per a preservar els hàbitats de sorral que descriu les característiques més destacades de la vegetació existent, tipus d'hàbitats sobre el qual es desenvolupen i que avalua l'interès, proposant mesures correctores que en permetin la conservació. **Aquest Pla especial, es va**

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'APLICACIÓ DE LA  
REGULACIÓ DE LA DENSITAT HOTELERA SEGONS EL POUM VIGENT (modificat per la  
MP40) AL PAU.CS-14  
TEXT REFÓS  
SALOU**

---

***aprovar per la CTUT en data 26/11/2016 i publicar al DOGC de data 26/02/2016.***

- *Mencionar que en aquesta zona es troba una espècie de flora inclosa al Decret 172/08 de 26 d'agost de creació del Catàleg de flora amenaçada de Catalunya, anomenada "Silene ramosissima".*
- *Per tal de corregir els impactes que poden afectar el sorral i els que derivin de la ordenació, el projecte d'urbanització haurà de preveure les mesures correctores que especifica el Pla Especial que es tramita simultàniament.*
- *S'estarà amb l'especificat a l'art. 252 del reglament de la llei d'urbanisme, el qual determina que quan el planejament urbanístic admet alternatives d'ordenació volumètrica de les edificacions, la concreció de l'ordenació volumètrica ha de fer-se amb ocasió de la sol·licitud de la llicència d'edificació.*
- *Es permetrà una planta més, PB +3, ocupant un màxim del 60% de la planta immediatament inferior, sempre i quan es justifiqui la integració al terreny així com la disminució del paràmetre d'ocupació.*
- *Es determina un espai "no ocupable per l'edificació" en la part nord, coincident amb l'espai determinat segons "Zona de valor 3 del plànol de Zones de sensibilitat" o "Zona 1 del Plànol de Categories de protecció", del Pla Especial aprovat. Aquest espai s'haurà de preservar sota les condicions estrictes que deriven de l'esmentat Pla Especial de protecció dels hàbitats del sorral.*
- *Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la Regulació dels Establiments Hotelers del títol VIII i la clau 11f/R.*

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'APLICACIÓ DE LA REGULACIÓ DE LA DENSITAT HOTELERA SEGONS EL POUM VIGENT (modificat per la MP40) AL PAU.CS-14  
TEXT REFÓS  
SALOU**

2.2 FITXA POUM modificat

<u>SÒL URBÀ</u>	<u>NO CONSOLIDAT</u>
-----------------	----------------------

<b>POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA:</b>	<b>PAU-CS-14</b>
<b>SITUACIÓ:</b>	<b>ESGLÉSIA SANT JORDI</b>
<b>1-SUPERFÍCIE APROXIMADA DE L'ÀMBIT</b>	52.078,36 M <sup>2</sup> 100 %

<b>SÒL PÚBLIC</b>	
2-SUPERFÍCIE CESSIÓ VIALS	7.754,10 M <sup>2</sup> 14,89 %
3-SUPERFÍCIE CESSIÓ DOTACIONS I US	23.080,- M <sup>2</sup> 44,32 %
3.1. Zona Verda	23.080,-
3.2. Equipament	
3.3. Altres	
4-SUPERFÍCIE TOTAL DE CESSIÓ	30.834,10 M <sup>2</sup> 59,21%
<b>SÒL PRIVAT</b>	
5-SUPERFÍCIE D'ÚS PRIVAT EDIFICABLE	21.244,26 M <sup>2</sup> 40,79 %
6-EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	0,35 M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup>
7-ALÇADES MÀXIMES	PB + 2 (i PB + 3)
8-OCUPACIÓ MÀXIMA (neta)	26 %
9-ÚS PRINCIPAL ADMÈS	HOTELER
10-DENSITAT BRUTA	--
11-Nº MÀXIM HABITACIONS EN ÚS HOTELER	<b>La densitat màxima d'habitacions serà la resultant del compliment dels requisits i condicions tècniques establertes de general aplicació a aquests establiments.</b>
12-SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL.LA	PARCEL.LA ÚNICA
13-SISTEMA D'ACTUACIÓ    REPARCEL.LACIÓ	MODALITAT    COMPENSACIÓ BÀSICA
14-OBJECTIUS: Cessió de terrenys per a zona verda i vialitat, amb la corresponent urbanització.	

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'APLICACIÓ DE LA  
REGULACIÓ DE LA DENSITAT HOTELERA SEGONS EL POUM VIGENT (modificat per la  
MP40) AL PAU.CS-14  
TEXT REFÓS  
SALOU**

---

15-OBSERVACIONS:

- L'edificació s'haurà de separar 10m. dels llindars. (segons gàlib grafiat)
- S'ha redactat un Pla Especial per a preservar els hàbitats de sorral que descriu les característiques més destacades de la vegetació existent, tipus d'hàbitats sobre el qual es desenvolupen i que avalua l'interès, proposant mesures correctores que en permetin la conservació. **Aquest Pla especial, es va aprovar per la CTUT en data 26/11/2016 i publicar al DOGC de data 26/02/2016.**
- Mencionar que en aquesta zona es troba una espècie de flora inclosa al Decret 172/08 de 26 d'agost de creació del Catàleg de flora amenaçada de Catalunya, anomenada "*Silene ramosissima*".
- Per tal de corregir els impactes que poden afectar el sorral i els que derivin de la ordenació, el projecte d'urbanització haurà de preveure les mesures correctores que especifica el Pla Especial que es tramita simultàniament.
- S'estarà amb l'especificat a l'art. 252 del reglament de la llei d'urbanisme, el qual determina que quan el planejament urbanístic admet alternatives d'ordenació volumètrica de les edificacions, la concreció de l'ordenació volumètrica ha de fer-se amb ocasió de la sol·licitud de la llicència d'edificació.
- Es permetrà una planta més, PB +3 , ocupant un màxim del 60% de la planta immediatament inferior, sempre i quan es justifiqui la integració al terreny així com la disminució del paràmetre d'ocupació.
- Es determina un espai "no ocupable per l'edificació" en la part nord, coincident amb l'espai determinat segons "Zona de valor 3 del plànol de Zones de sensibilitat" o "Zona 1 del Plànol de Categories de protecció", del Pla Especial que es tramita simultàniament. Aquest espai s' haurà de preservar sota les condicions estrictes que deriven de l'esmentat Pla Especial de protecció dels hàbitats del sorral.
- Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la Regulació dels Establiments Hotelers del títol VIII i la clau 11f/R.

**Salou, novembre de 2019**

**Lluís M. Serra i Solé**

**Arquitecte Municipal  
Cap S.T.M. - Planejament**



**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'APLICACIÓ DE LA  
REGULACIÓ DE LA DENSITAT HOTELERA SEGONS EL POUM VIGENT (modificat per la  
MP40) AL PAU.CS-14  
TEXT REFÓS  
SALOU**

---

**ANNEX 1  
INFORME AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA signat en data 20-09-19**



## IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT

- Expedient núm.: UDPH2018004816
- Peticionari: DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT
- Assumpte: MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 100 (MP-100) DEL POUM REFERENT A L'APLICACIÓ DE LA REGULARITZACIÓ DE LA DENSITAT HOTELERA SEGONS EL POUM VIGENT (modificat per la MP-40) AL PAU.CS-14 (expedient marc urbanístic:2018-65753-T)
- Objecte: Informe

## 1.- ANTECEDENTS

- El 20 de novembre de 2018, el DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT tramet sol·licitud d'informe feta per l'Ajuntament de Salou en relació a l'assumpte de referència. S'adjunta l'enllaç de la pàgina web del Departament on hi ha disponible el document "Modificació puntual del POUM referent a l'aplicació de la regularització de la densitat hotelera segons el POUM vigent (modificat per la MP40) al PAU.CS-14" realitzat el desembre de 2017 per l'arquitecte municipal Lluís Serra i Solé.
- El 27 de novembre de 2018, l'Agència Catalana de l'Aigua informa desfavorable la MP 100 del POUM de Salou donat que la documentació de referència no inclou una valoració de com la modificació de la densitat i la intensitat d'ús en l'àmbit PAU.CS-14 queda traduïda a la demanda d'aigua (abastament) i a la generació d'aigües residuals (sanejament) del municipi.
- El 22 de juliol de 2019, el DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT tramet sol·licitud d'informe en relació a l'assumpte de referència i adjunta l'enllaç de la pàgina web del Departament on hi ha disponible la documentació de valoració de nova demanda d'aigua i generació d'aigües residuals.

En l'enllaç de la web del Departament hi ha la següent documentació:

Documentació del 28 de juny de 2019: valoració de demanda d'aigua (abastament) i generació d'aigües residuals (sanejament) corresponent a una instal·lació hotelera de **385 habitacions (46,15 m2 per habitació)**.

Documentació de l'1 d'agost de 2019: aquesta darrera versió fa una valoració de la demanda d'aigua (abastament) i generació d'aigües residuals (sanejament) corresponent a una instal·lació hotelera de **280 habitacions (65 m2 per habitació)**.

## 2.- CARACTERÍSTIQUES I CONSIDERACIONS TÈCNIQUES

El present informe s'emet en compliment de l'art. 85.5 i art. 86bis.1.c) del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, en relació a les competències sectorials d'aquesta Administració Hidràulica. Per tant aquest informe té l'objecte d'avaluar el vector aigua: domini públic hidràulic, abastament, sanejament i inundabilitat.



## **2.1 Situació i descripció**

El pla objecte del present informe, és una modificació puntual del planejament general. En concret, aquesta modificació puntual fa una nova redacció de l'art. 272 referent al PAU-CS.14 del POUM, a fi i efecte de canviar el paràmetre de densitat màxima d'habitacions en ús hoteler que s'hi permet, de manera que s'ajusti a la redacció que se li va donar al POUM en la seva modificació núm. 40 respecte la regulació general d'establiments hotelers.

Les coordenades UTM(<sub>fus31N-ETRS89</sub>) que permeten la localització de l'àmbit PAU.CS-14 són les següents:

X:345.909, Y:4.547.139.

## **2.2 Domini Públic Hidràulic (DPH), zona de policia (ZP). Inundabilitat.**

Dins l'àmbit on es vol portar a terme aquesta modificació no hi ha cap llera pública destacada. Conseqüentment es pot afirmar que l'àmbit PAU.CS-14 no està afectat per avingudes extraordinàries de tipus fluvial.

## **2.3 Abastament**

En la documentació de referència s'ha fet una valoració de com la modificació de densitat en l'àmbit PAU.CS-14 queda traduïda en la demanda d'aigua.

Per una simulació de 395 habitacions hoteleres (46,15 m<sup>2</sup>) i tres ocupants per habitació:

- Cabal anual **133.884 m<sup>3</sup>/any (4,245 l/seg.)**
- Determinació de cabal d'incendis **39,700 l/seg.** (suma del consum associat a l'incendi 33,332 l/seg. i el cabal de consum simultani a l'incendi  $Q_{punta}/2=6,368$  l/seg.)

Per una simulació de 280 habitacions hoteleres (65 m<sup>2</sup>) i tres ocupants per habitació, que és l'opció de darrer acord:

- Cabal anual **95.254 m<sup>3</sup>/any (3,020 l/seg.)**
- Determinació de cabal d'incendis **37,863 l/seg.** (suma del consum associat a l'incendi 33,332 l/seg. i el cabal de consum simultani a l'incendi  $Q_{punta}/2=4,531$  l/seg.)

El certificat de Sorea informa que la canonada que pot abastir la unitat d'actuació PAU CS-14 pot garantir un cabal punta de 39,212 l/seg. Així mateix, durant l'any 2018, els recursos hídrics disponibles de la Mancomunitat Vilaseca Salou varen ser d'un total de 10.258.758 m<sup>3</sup>/any (CAT 9.958.686 m<sup>3</sup>/any i pous 300.072 m<sup>3</sup>/any) i el consum durant l'any 2018 d'un total de 7.750.250,2 m<sup>3</sup>).

## **2.4 Sanejament**

En la documentació de referència s'ha fet una valoració de com la modificació de densitat en l'àmbit PAU.CS-14 queda traduïda en la generació d'aigües residuals. Aquesta valoració es realitza amb l'aplicació d'un coeficient 0,9 a partir del cabal mig d'abastament d'aigua.

Per una simulació de 395 habitacions hoteleres (46,15 m<sup>2</sup>):

- Cabal mig **3,840 l/seg.**
- Cabal d'aigües residuals **3,456 l/seg.**





Per una simulació de 280 habitacions hoteleres (65 m<sup>2</sup>):

Signat electrònicament  
per :Ivana Margalef  
Ardevol - DNI  
39708915J (SIG)  
Data :2019.09.20  
13:36:43 CEST  
Raó:Tècnic Unitat Gestió  
DPH de la Demarcació  
Territorial de Tarragona  
Lloc : Tarragona

- Cabal mig **2,726 l/seg.**
- Cabal d'aigües residuals **2,454 l/seg.**

### **3.- CONCLUSIÓ**

En conclusió, s'informa favorable la modificació puntual núm. 100 (MP100) del POUM referent a l'aplicació de la regularització de la densitat hotelera segons el POUM vigent (modificat per la MP-40) al PAU.CS-14 del terme municipal de Salou pel que fa a les competències de l'Agència Catalana de l'Aigua en inundabilitat, abastament i sanejament.

Signat electrònicament  
per :CPISR-1 C  
Francisco Benet Gine  
Data :2019.09.20  
13:44:45 CEST  
Raó:Cap de la  
Demarcació Territorial  
de Tarragona  
Lloc : Tarragona

El Director

Per delegació (Resolució TES/1198/2019, de 3 de maig. DOGC de 8.05.19)

Vist-i-plau del cap de la demarcació territorial



**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'APLICACIÓ DE LA  
REGULACIÓ DE LA DENSITAT HOTELERA SEGONS EL POUM VIGENT (modificat per la  
MP40) AL PAU.CS-14  
TEXT REFÓS  
SALOU**

---

**ANNEX 2  
INFORME AUTORITAT TERRITORIAL DE LA MOBILITAT signat en data 26-  
11-18**

**Informe relatiu a la Proposta de modificació puntual del POUM MP-100 referent a l'aplicació de la regulació de la densitat hotelera segons el POUM vigent (modificat en la MP40) al PAU.CS-14 del municipi de Salou.**

**0. Identificació de l'expedient**

Sol·licitant: Ajuntament de Salou

Població: Salou

Comarca: Tarragonès

Planejament: Proposta de modificació puntual del POUM MP-100 referent a l'aplicació de la regulació de la densitat hotelera segons el POUM vigent (modificat en la MP40) al PAU.CS-14 del municipi de Salou

Situació: Aprovació inicial

Referència: 43905MG-2016/31

**1. Antecedents**

El text refós del Pla d'Ordenació urbanística Municipal de Salou va ser aprovat definitivament en data 1 d'octubre de 2003 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona i publicat al DOGC número 6523 de 17 de desembre de 2003.

L'Ajuntament de Salou promou la Proposta de modificació puntual del POUM MP-100 referent a l'aplicació de la regulació de la densitat hotelera segons el POUM vigent (modificat en la MP40) al PAU.CS-14. La documentació presentada no inclou estudi d'avaluació de la mobilitat generada, tot i que ens ha estat sol·licitat l'informe de mobilitat.

**2. Fonaments de dret**

La Llei 9/2003 de la mobilitat, a l'article 18.1, estableix que l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada avalua l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o implantació i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els desplaçaments a peu i en bicicleta i les mesures per a gestionar aquesta nova mobilitat, a l'article 18.2 estableix que aquest estudi d'avaluació de la mobilitat generada s'ha d'incloure, com a mínim, en els plans territorials d'equipaments o serveis, en els plans directores, en els plans d'ordenació municipals o instruments equivalents i en els projectes de noves instal·lacions que es determinin per reglament.

El Decret 344/2006 per a la regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, de 19 de setembre, estableix en l'article 3 els casos en que el planejament urbanístic requereix la inclusió d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

### **3. Conclusions**

D'acord al contingut que disposa l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, i un cop revisada la documentació presentada, es conclou que no és necessària la redacció d'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, tot i que ens ha estat sol·licitat l'informe de mobilitat.

De tota manera, us recordem la importància de promoure la mobilitat sostenible i segura, donant prioritat als desplaçaments en els modes no motoritzats i en transport públic.

Restem a la vostra disposició,

Juan Manrubia Gibert  
Gerent

Tarragona, 23 de novembre de 2018

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'APLICACIÓ DE LA  
REGULACIÓ DE LA DENSITAT HOTELERA SEGONS EL POUM VIGENT (modificat per la  
MP40) AL PAU.CS-14  
TEXT REFÓS  
SALOU**

---

**ANNEX 3  
B. PLÀNOLS**





