



PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR 5  
"EMPRIUS-SUD"

TEXT REFÓS QUE INCORPORA LES PRESCRIPCIOMS  
DE L'ACORD D'APROVACIÓ DEFINITIVA DE 2.09.2005

PLANEJAMENT

MEMÒRIA I ANNEXOS

JUNTA DE COMPENSACIÓ  
DEL SECTOR 5 "EMPRIUS-SUD"

Miquel Orriols i Mas, Arq.  
Joaquim Obon i Dosdad, Arq.

SETEMBRE 2005



# ÍNDEX GENERAL DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR 05 "EMPRIUS SUD"

## PLA PARCIAL URBANÍSTIC

### DOC. 1 PLANEJAMENT

1. MEMÒRIA

MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ  
MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ  
MEMÒRIA DE LA URBANITZACIÓ

2. NORMES REGULADORES

3. GESTIÓ

4. ANNEX A LA MEMÒRIA: DOCUMENT DE COMPROMISOS I GARANTÍES

5. PLÀNOLS

D'INFORMACIÓ  
D'ORDENACIÓ  
DE GESTIÓ

### DOC. 2 INFORME AMBIENTAL

INTRODUCCIÓ, JUSTIFICACIÓ i OBJECTIUS  
ANÀLISI AMBIENTAL DEL TERRITORI  
ANÀLISI AMBIENTAL DE LA PROPOSTA URBANÍSTICA  
PLÀNOLS

### DOC. 3 PROJECTE D'URBANITZACIÓ

1. MEMÒRIA I ANNEXES  
2. PLÀNOLS  
3. PLEC DE CONDICIONS

### DOC. 4 PROJECTE D'URBANITZACIÓ - ANNEX

### DOC. 5 PROJECTE D'URBANITZACIÓ DE LA ZONA VERDA

**PLA PARCIAL URBANÍSTIC  
DEL SECTOR 05 “EMPRIUS SUD”**

**SALOU**

**DOC. 1 PLANEJAMENT**

# ÍNDEX DEL DOCUMENT DE PLANEJAMENT

## 1. MEMÒRIA

### 1.0 PREÀMBUL. JUSTIFICACIÓ DEL TEXT REFÓS

#### 1.1 MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1.1	INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS .....	8
1.1.2	MARC LEGAL I COMPLIMENT DE CONTINGUTS .....	9
1.1.3	SITUACIÓ DEL SECTOR .....	11
1.1.4	DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES .....	12
1.1.5	DESCRIPCIÓ DEL LLOC. CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL SÒL	17
1.1.6	USOS DEL SÒL I DE LES EDIFICACIONS .....	18
1.1.7	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL .....	19
1.1.8	INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS URBANÍSTICS EXISTENTS ....	24
1.1.9	SERVITUDS I AFECCIONS .....	25

#### 1.2 MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

1.2.1	JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT DE LA FORMULACIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC .....	27
1.2.2	CRITERIS DE L'ORDENACIÓ .....	29
1.2.3	CONFIGURACIÓ DEL MODEL I DEL SEU ENCAIX TERRITORIAL ...	31
1.2.4	DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA QUE ES PROPOSA <sup>33</sup>	
1.2.4.1	EL SISTEMA VIARI .....	34
1.2.4.2	LA ZONIFICACIÓ. TIPOLIGIA EDIFICATÒRIA .....	34
1.2.4.3	ELS SISTEMES D'EQUIPAMENT COMUNITARI I D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS .....	35
1.2.4.4	LES INFRAESTRUCTURES .....	36
1.2.5	DETERMINACIONS DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC .....	37
1.2.5.1	DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT .....	37
1.2.5.2	ASSIGNACIÓ D'USOS. QUADRE DE SUPERFÍCIES .....	37
1.2.5.3	EDIFICABILITATS .....	39
1.2.5.4	CESSIONS DE SÒL .....	39
1.2.5.5	RESERVA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA .....	40
1.2.5.6	QUADRE COMPARATIU DE PARÀMETRES DEL POUM I DEL PPU .....	41
1.2.6	JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE .....	42
1.2.7	JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ AL PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL.....	46



### 1.3 MEMÒRIA DE LA URBANITZACIÓ

1.3.1	ENDERROCS I MOVIMENT DE TERRES .....	49
1.3.2	PAVIMENTACIÓ .....	50
1.3.3	SANEJAMENT I DRENATGE .....	52
1.3.4	ABASTAMENT D'AIGUA .....	55
1.3.5	ENERGIA ELÈCTRICA .....	56
1.3.6	ENLLUMENAT PÚBLIC .....	57
1.3.7	TELECOMUNICACIONS .....	58
1.3.8	GAS .....	59
1.3.9	JARDINERIA, MOBILIARI URBÀ I SENYALITZACIONS .....	60

### 2. NORMES REGULADORES

2.1	DISPOSICIONS GENERALS .....	65
2.2	RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL .....	66
2.3	NORMES D'EDIFICACIÓ .....	67
2.3.1	REGULACIÓ DE LES PARCEL·LES .....	67
2.3.2	ZONA A. SUBZONA A1. EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AÏLLADA AMB ÚS EXCLUSIU D'HABITATGE .....	68
2.3.3	ZONA A. SUBZONA A2. EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AÏLLADA AMB ÚS COMERCIAL EN PLANTA BAIXA .....	71
2.3.4	ZONA A. SUBZONA A3. EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AÏLLADA AMB ÚS EXCLUSIU D'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA .....	73

### 3. GESTIÓ

3.1	DIVISIÓ POLIGONAL I SISTEMA D'ACTUACIÓ .....	77
3.2	PLA D'ETAPES .....	78
3.3	AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ .....	80
3.4	ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT DEL PLA .....	85

### 4. ANNEX A LA MEMÒRIA: DOCUMENT DE COMPROMISOS I GARANTÍES

### 5. PLÀNOLS

5.1	PLÀNOLS D'INFORMACIÓ	ESCALA
I.1	LOCALITZACIÓ TERRITORIAL .....	1/50.000
I.2	SITUACIÓ .....	1/5.000
I.3	ORTOFOTOGRAMA DE L'ENTORN DEL SECTOR .....	1/10.000
I.4	ORTOFOTOGRAMA DEL SECTOR .....	1/2.000
I.5	TOPOGRÀFIC. ÀMBIT DEL SECTOR .....	1/1.000
I.6	IPSOMETRIA .....	1/2.000
I.7	PLANEJAMENT VIGENT. DETERMINACIONS DEL POUM ....	1/10000-1/5.000
I.8	USOS DEL SÒL .....	1/2.000

I.9	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT .....	1/2.000
I.10	PARCEL·LARI .....	1/1.000
I.11	SERVEIS URBANÍSTICS EXISTENTS .....	1/2.000
I.12	REPORTATGE FOTOGRÀFIC .....	---

## 5.2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O.1	ZONIFICACIÓ .....	1/2.000
O.2	ORDENACIÓ .....	1/1.000
O.3	IMATGE DE CONJUNT .....	1/2.000
O.4	ALINEACIONS I RASANTS .....	1/1.000
O.5	PERFELS LONGITUDINALS DELS VIALS .....	1/1.000-1/100
O.6	SECCIONS DEL TERRENY .....	1/1.000-1/100
O.7	SECCIONS VIÀRIES .....	1/200
O.8	PAVIMENTS .....	1/2.000
O.9	XARXA DE CLAVEGUERAM: AIGÜES PLUVIALS .....	1/2.000
O.10	XARXA DE CLAVEGUERAM: AIGÜES RESIDUALS .....	1/2.000
O.11	XARXA D'ABASTAMENT D'AIGUA .....	1/2.000
O.12	XARXA D'ENERGIA ELÈCTRICA: BAIXA TENSÍO .....	1/2.000
O.13	XARXA D'ENERGIA ELÈCTRICA: MITJA TENSÍO .....	1/2.000
O.14	XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC .....	1/2.000
O.15	XARXA DE TELECOMUNICACIONS .....	1/2.000
O.16	XARXA DE GAS .....	1/2.000

## 5.3. PLÀNOL DE GESTIÓ

G.1	DIVISIÓ POLIGONAL. SISTEMA D'ACTUACIÓ. PLA D'ETAPES .....	1/2.000
-----	--	---------



## **1. MEMÒRIA**

## 1.0 PREÀMBUL. JUSTIFICACIÓ DEL TEXT REFÓS

El present Pla parcial urbanístic del sector V “Emprius sud” ha estat aprovat inicialment per l’Ajuntament de Salou en sessió ordinària de la Junta de Govern Local, de data 18 d’octubre de 2004.

En compliment del tràmit preceptiu, ha estat tramés a la Comissió Territorial d’Urbanisme de Tarragona per a que emeti el seu informe vinculant, així com a la resta d’organismes que també han de pronunciar-se, a l’hora que ha estat exposat al públic pel termini d’un mes.

Com a conseqüència d’aquest procés, s’han produït una sèrie d’indicacions, per part de l’Ajuntament de Salou, que han suposat modificacions, no substancials, en el document, que un cop introduïdes han donat lloc al present TEXT REFÓS que es presenta per a la seva aprovació definitiva.

Les modificacions introduïdes són les següents:

- a.- El present Preàmbul de justificació del Text refós.
- b.- S’ha incorporat al final de l’apartat 1.2.3 CONFIGURACIÓ DEL MODEL I DEL SEU ENCAIX TERRITORIAL, de la MEMÒRIA, la justificació de la suficient connectivitat del sector, en tant no s’executi el sector nord o la modificació del traçat ferroviari.
- c.- S’ha incorporat al final de l’apartat 1.3.3 SANEJAMENT I DRENATGE, de la MEMÒRIA, informació de la solució adoptada en el pla i en el projecte d’urbanització en relació a les aigües d’escorrentia que puguin procedir del territori aigües amunt.
- d.- S’ha incorporat al Pla parcial urbanístic, i concretament al Projecte d’urbanització, un Projecte Annex, amb les obres de connexió viària dels vials que hauran de travessar l’espai ocupat per la via del ferrocarril, cas que aquesta sigui retirada, més el pas per a vianants per damunt de la línia, ha construir ja sobre la via existent a l’extrem sud de la rambla central del sector.
- e.- S’ha introduït una DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA a les NORMES REGULADORES que clarifica la interpretació que s’ha de donar a la qualificació urbanística de “Sistema d’equipaments i espai lliure públic” (clau 9-8) per tal de que resti clar que no hi ha incompliment legal ni incompliment del POUM com a conseqüència de la mateixa, a l’hora que es tracta de fer innecessària la modificació puntual del pla parcial urbanístic en el futur.
- f.- S’han introduït, en l’Art. 6 “Determinacions comuns” de les “NORMES REGULADORES, prescripcions relatives a les recomanacions de la NBE CPI-96 per a l’accessibilitat i entorn dels edificis.
- g.- S’ha modificat el redactat de l’apartat 3.2 PLA D’ETAPES, de la MEMÒRIA, per a millor comprensió del que s’hi deia en el text inicial.
- h.- S’ha adjuntat com a Annex a la MEMÒRIA, el Document de Compromisos i Garanties presentat pels promotors del pla parcial urbanístic.



- i.- S'ha incorporat com a projecte d'urbanització complementari, el de la zona verda, redactat en forma de projecte autònom, pels arquitectes J. Bellmunt i X. Andreu.
- j.- S'ha modificat, com a conseqüència de la modificació dels apartats d.-) i i.-), els punts 3.3 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ, i 3.4 ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT DEL PLA, en el sentit d'introduir-hi els majors costos d'urbanització que se'n derivin.
- k.- S'han modificat l'ÍNDEX GENERAL DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC, i l'ÍNDEX DEL DOCUMENT DE PLANEJAMENT, en el sentit d'introduir-hi les modificacions derivades dels apartats anteriors.

Posteriorment, en data 2 de setembre de 2005, el Pla ha estat aprovat definitivament per l'Ajuntament de Salou, en quin acord s'hi contenen una sèrie de prescripcions que han estat incorporades, tant en el document de planejament com en el projecte d'urbanització i projecte complementari de la zona verda, que l'acompanyen.

En aquest document de planejament, s'han modificat, en el sentit de perfeccionar-los, els arts. 21, 25 i 29, i el plànol O.2 ORDENACIÓ.

Així mateix, s'han introduït en l'apartat 3.3 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ, els ajustos de costos que es deriven de les prescripcions introduïdes en els projectes d'urbanització. S'ha de dir que no han suposat canvis significatius, ja que forces d'aquestes modificacions ja s'havien tingut en compte en el document presentat per a l'aprovació definitiva.

## **1.1 MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ**



## 1.1.1 INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS

En el marc de la classificació urbanística del sòl que estableix el vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM-2003) de Salou un conjunt de propietaris que superen àmpliament el 50% de la superfície del sector, en tant es constitueix la Junta de Compensació, han pres la iniciativa de formació del pla parcial urbanístic del sector 05 "Emprius Sud", que es sotmet al tràmit que determina la legislació vigent, per tal de que pugui ésser aprovat definitivament i, per tant, es configuri com el model d'organització dels espais lliures i edificables que ha de presidir el procés de transformació, física i jurídica, del sòl en les accions d'urbanització i edificació.

L'esmentat sector, definit en els seus límits i precisats els objectius pel POUM, és inclòs dins el règim de sòl urbanitzable.

L'objectiu, d'acord amb les previsions del planejament general, consisteix en establir un marc de creixement urbà per a la transformació urbanística del sòl delimitat, actualment destinat a usos agrícoles o en situació expectant, per constituir suport d'activitats fonamentalment residencials i, complementàriament, comercials i serveis.

Així, doncs, en aplicació de les determinacions legals vigents, el sector 05 "Emprius Sud" requereix pel seu desenvolupament urbanístic la inicial formulació d'un pla parcial urbanístic que concreti els usos, l'ordenació de l'edificació, la vialitat, els espais lliures públics i les dotacions, així com el conjunt de paràmetres i d'altres determinacions que estableixen tant la legislació que li és d'aplicació com el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou.

## 1.1.2 MARC LEGAL I COMPLIMENT DE CONTINGUTS

El present pla parcial urbanístic constitueix l'instrument d'ordenació del sòl comprés en l'àmbit d'Emprius Sud, en el sector 05 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament l'1 d'octubre de 2003. El pla parcial urbanístic opera, en el seu àmbit, el desplegament del POUM, i aquest, per la pròpia naturalesa dels plans, en constitueix un marc de referència legal.

Des del punt de vista més estrictament legislatiu, el Pla s'adequa a la Llei 2/2002 d'Urbanisme, de 14 de març de 2002, i al Decret 87/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial que desenvolupa l'esmentada Llei. Ambdós constitueixen el cos principal de les disposicions legals d'aplicació.

Complementàriament i subsidiàriament, el pla i els instruments executius d'urbanització i de gestió, s'atendran en el que calgui a la Llei del Sòl i Valoracions, i en el que no hagin estat derogats, al Reglament de Planejament, al Reglament de Gestió i al Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística.

Els continguts reglats dels plans parcials urbanístics venen determinats en els Arts. 65 i 66 de la Llei 2/2002, d'Urbanisme, i pel que fa, concretament, al contingut documental que prescriuen, aquest Pla els incorpora de la següent forma:

REQUERIMENTS NORMATIUS	DOCUMENTACIÓ QUE ELS CONTÉ
a) La memòria i els estudis justificatius i complementaris.	DOC. 1 PLANEJAMENT, apartat 1. MEMÒRIA
b) Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i de detall de la urbanització.	- DOC. 1 PLANEJAMENT, apartat 6. PLÀNOLS - DOC. 3 PROJECTE D'URBANITZACIÓ, apartat 2. PLÀNOLS
c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.	- DOC. 1 PLANEJAMENT, apartat 2. NORMES REGULADORES
d) L'avaluació econòmica de la promoció, i l'estudi i la justificació de la seva viabilitat.	- DOC. 1 PLANEJAMENT, apartat 3. GESTIÓ, subapartats: 3.3 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ 3.4 ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA SEVA VIABILITAT
e) El pressupost de les obres i els serveis, i el pla d'etapes de les unes i les altres.	- DOC. 1 PLANEJAMENT, apartat 3. GESTIÓ, subapartats: 3.2 PLA D'ETAPES 3.3 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ
f) La divisió poligonal.	- DOC. 1 PLANEJAMENT, apartat 3. GESTIÓ, subapartat: 3.1 DIVISIÓ POLIGONAL I SISTEMA D'ACTUACIÓ



<p>g) La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible sostenible.</p>	<p>- DOC. 1 PLANEJAMENT, apartat 1. MEMÒRIA, 1.2.6 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE</p>
<p>h) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental</p>	<p>- DOC. 2 INFORME AMBIENTAL</p>
<p>i) La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal</p>	<p>- DOC. 1 PLANEJAMENT, apartat 1. MEMÒRIA, 1.2.7 JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ AL PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL</p>

### 1.1.3 SITUACIÓ DEL SECTOR

L'àrea objecte del present Pla parcial urbanístic abasta una extensió superficial de 276.026,70 m<sup>2</sup> i es troba situada al nord del nucli urbà de Salou.

De forma triangular ametllada, té com a límits físics : al nord, terrenys agrícoles que constitueixen el sector 04 "Emprius Nord" de sòl urbanitzable, a l'est-sud, la via del ferrocarril de la línia Barcelona-València, i a l'oest l'autovia C-240, de Salou a Reus.

En el gràfic que s'acompanya s'assenyala la situació del sector "Emprius Sud" en el context territorial de Salou i el seu entorn, observant-se les característiques morfològiques dels teixits urbans adjacents. Així mateix, en el plànol d'informació I.1, a escala 1/50.000, es reflecteix la posició del sector en un context territorial més ampli.

Cal remarcar la seva situació de continuïtat respecte el nucli urbà existent, a l'hora que el seu "confinament", delimitat per infraestructures de comunicació, existents i previstes.



SECTOR 4 "EMPRIUS-NORD"

EQUIPAMENT

EQUIPAMENT

EQUIPAMENT / ZONA VERDA

ZONA VERDA

SECTOR 5 "EMPRIUS-SUD"





## 1.1.4 DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou classifica els sòls en els que es situa el sector "Emprius Sud" com a sòl urbanitzable delimitat, assignant-li el codi SECTOR-05 "Emprius Sud" (article 319 de les Normes Urbanístiques).

En el títol setè de la normativa del POUM es defineixen la regulació i condicions de l'ordenació, la urbanització, l'edificació, usos, etc., a les que s'han de referir el planejament de desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable.

L'Art. 309 estableix les determinacions específiques que el Pla d'ordenació urbanística municipal conté respecte als sòls urbanitzables:

"...

- a) *Concretar la delimitació dels sectors.*
- b) *Per a cada sector concretar els índex d'edificabilitat bruta, la densitat màxima, i els usos principals i compatibles.*
- c) *Localització o traçat preferent, amb valor normatiu i/o indicatiu de la xarxa viària local i espais lliures públics i equipaments comunitaris del sector.*
- d) *Senyalització, en el seu cas, dels sistemes generals vinculats al desenvolupament de cada sector."*

L'Art. 311 estableix els destins dels sòls en l'àmbit del pla parcial:

"...

- a) *Sistema urbanístic de comunicacions, transport terrestre, xarxa viària: carrers, places públiques i espais d'estacionament.*
- b) *Espais lliures públics: parcs, jardins urbans, zones verdes i espais per l'esbarjo, el lleure i l'esport.*
- c) *Equipaments comunitaris.*
- d) *Sòls susceptibles d'edificació privada pels usos admesos en les Normes".*

L'Art. 314 estableix que el 20% del sostre residencial destinat a habitatge de protecció pública que genera el sector s'ha de reservar dins el propi sector.

L'Art. 315 estableix, entre d'altres coses:

"...

4. *Els documents tècnics a tramitar hauran d'incorporar els següents elements cartogràfics respecte al sistema hidrogràfic:*
  - a) *Zona fluvial - retorn 10 anys*  
*Sistema hidric - retorn 100 anys*  
*Zona inundable - retorn 500 anys*
  - b) *Hauran d'especificar els usos admesos a cada zona.*
  - c) *Habitatge fora de zona d'inundació moderada amb avinguda de 500 anys de període de retorn.*
  - d) *...*
  - e) *Justificar que la zona comercial i de serveis estan fora de les zones d'inundació greu amb avinguda de 500 anys de període de retorn.*



A més, cal assenyalar, especialment, del CAP. II. DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE, els següents punts extrets de l'articulat:

*“Art. 320. Condicions d'urbanització.*

...

- 2. L'Ajuntament en ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització conforme el que disposa l'art. 65.4 de la LIU”.*

*“Art. 321. Vialitat i comunicacions.*

*La vialitat assenyalada als plànols amb traçat continu té caràcter normatiu, mentre que la vialitat assenyalada amb traçat discontinu té caràcter indicatiu.*

*En la redacció del pla parcial, els traçats podran ser adoptats, mantenint, no obstant, el seu paper estructurador”.*

*“Art. 322. Condicions d'edificació.*

...

- 1. Els paràmetres d'ordenació s'hauran d'ajustar a les determinacions referents a l'edificació aïllada prevista en els arts. 42 a 58 i 148 i ss. d'aquestes normes.*
- 2. Les condicions de la parcel·la, tant pel que fa a la superfície mínima com a façana mínima, si no han estat definides, s'hauran de concretar en el pla parcial.*

...

Les determinacions específiques per a aquest sector es contenen, però, en l'article 328 i en la fitxa corresponent de l'ANNEX III de les Normes Reguladores.

*“Art. 328. Sector 05. Emprius Sud.*

- 1. Superfície aproximada del sector : 306.505 m<sup>2</sup>.*
- 2. Edificabilitat bruta màxima : 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*
- 3. Densitat bruta màxima : 53 hab/Ha.*

*L'ús hoteler computa als efectes del càlcul de la densitat màxima del Sector conforme als estàndards de l'apartat 8.d) d'aquest article.*

- 4. Usos principals :  
Habitatge plurifamiliar  
Turístic-hoteler*

*Usos compatibles :  
Comercial  
Dotacional*

- 5. Sistema d'actuació reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.*

- 6. Objectius :*

- *Desenvolupament de la zona dels Emprius com a continuació de l'àmbit de residència permanent del municipi i de l'àmbit turístic hotelier.*

**7. Observacions :**

- *El sòl destinat a sistemes urbanístics serà del 55% de la superfície total del sector. El sòl susceptible d'aprofitament privat serà del 45%.*
- *L'àmbit objecte de cessió s'haurà d'ubicar prioritàriament a l'illa situada al nord del carrer de nova obertura del camí dels Emprius.*
- *Dins l'àmbit s'ha de protegir el lledoner centenari existent, qualificat amb la clau 30.*

**8. Altres : ---**

- a) *Parcel·la mínima:  
10.000 m<sup>2</sup> per a l'ús d'habitatge  
20.000 m<sup>2</sup> per a l'ús turístic-hotelier*
- b) *Alçada reguladora màxima: PB+3PP*
- c) *Ocupació màxima: ----*
- d) *Densitat hotelera:  
53 m<sup>2</sup> de sostre per habitació  
60 m<sup>2</sup> sòl net per habitació*

Les determinacions de caràcter gràfic que conté el Pla d'ordenació urbanística municipal per a aquest sector s'han incorporat al plànol

**I.7. PLANEJAMENT VIGENT. DETERMINACIONS DEL POUM.**

**SECTOR-05**

**SITUACIÓ: EMPRIUS SUD**

**ESCALA: 1/5.000**



**SECTOR –05****SITUACIÓ: EMPRIUS SUD**

<b>1-SUPERFÍCIE APROXIMADA DEL SECTOR</b>	277.176 M <sup>2</sup>
<b>2-EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA</b>	0,40 M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup>
<b>3-DENSITAT BRUTA MÀXIMA</b>	53 Hab/Ha
<b>4-USOS ADMESOS</b>	
Principal	HABITATGE PLURIFAMILIAR, TURÍSTIC-HOTELER.
Compatible	COMERCIAL- DOTACIONAL
<b>5-SISTEMA D'ACTUACIÓ: REPARCEL·LACIÓ</b>	<b>MODALITAT: COMPENSACIÓ BÀSICA</b>
<b>6-OBJECTIUS:</b>	
Desenvolupament de la zona dels Emprius com a continuació de l'àmbit de residència permanent del municipi, i de l'àmbit turístic-hoteler.	
<b>7-OBSERVACIONS:</b>	
- El sòl destinat a sistemes urbanístics serà del 55% de la superfície total del sector. El sòl susceptible d'aprofitament privat serà del 45%.	
- L'àmbit objecte de cessió s'haurà d'ubicar prioritàriament a l'illa situada al nord del carrer de nova obertura del camí dels Emprius.	
- Dins l'àmbit s'ha de protegir el lledoner centenari existent, qualificat amb clau 30.	
<b>8. ALTRES:</b>	
a) Parcel·la mínima: 10.000 M <sup>2</sup> per a ús d'habitatge. 20.000 M <sup>2</sup> per a ús turístic-hoteler	
b) Alçada reguladora màxima: PB + 3PP	
c) Ocupació màxima: ---	
d) Densitat hotelera: 53 M <sup>2</sup> de sostre per habitació 60 M <sup>2</sup> sòl net per habitació L'ús hotelier computa als efectes del càlcul de la densitat màxima del Sector conforme als estàndards indicats en aquest mateix apartat.	



### 1.1.5 DESCRIPCIÓ DEL LLOC. CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL SÒL

El terreny on es situa el sector de planejament és força pla, amb un pendent mig descendent cap a la part central del 13 %. El plànol ipsomètric reflecteix lleugers pendents des de l'extrem nord-est i nord cap el sud i des de l'autovia Salou-Reus cap a l'est, conformant una conca.

Actualment el sòl és destinat a usos agrícoles, fonamentalment arbres fruiters i hortalisses, constatant-se l'existència d'algunes edificacions i construccions auxiliars, com basses i pous, vinculades a les explotacions agràries.

L'arbrat existent al sector es concentra en espècies d'explotació: avellaners, oliveres i arbres fruiters. En conjunt ocupen una part significativa de l'àmbit (al voltant del 41% de la superfície). També hi han masses aïllades de pins i algunes palmeres, a més de canyissars, sobre tot vora la traça del ferrocarril.

Així, doncs, la relativa planura del terreny i la vegetació vinculada a les explotacions agrícoles de regadiu (arbres fruiters i conreu d'hortalisses, fonamentalment), configuren els elements bàsics definidors del paisatge, en el que el verd és el color dominant durant tot l'any. Les visuals obertes del paisatge rural ho són cap el sud i sud-est, ja que el límit de ponent es troba urbanitzat i té major cota que la part central del sector, com també és el cas dels límits del mateix a nord i nord-est.

El traçat de la línia del ferrocarril de Barcelona a València i l'autovia de Salou a Reus determinen els límits del sector al sud-est i a l'oest, constituint al límit nord el futur vial de connexió del nucli urbà de Salou amb l'accés al complex turístic "Port Aventura".

El punt d'altimetria més elevada correspon a l'extrem nord-est del sector, on assoleix la cota 13,98 m. Les cotes més baixes es troben al sud, vora la línia de ferrocarril, on es localitza el valor 3,69 m.

En el plànol d'informació I.5 ("Topogràfic. Àmbit del sector") es reflecteixen les dades topogràfiques incorporades a l'aixecament que s'ha dut a terme específicament pel desenvolupament urbanístic del sector i que s'ha referenciat amb les bases cartogràfiques de l'Ajuntament de Salou.

Les característiques geològiques del sòl corresponen a les del Camp de Tarragona, depressió situada entre les serralades Prelitoral i Litoral catalanes: fossa de caràcter tectònic i d'edat terciària que, en aquesta zona és reomplerta per nivells de margues, argil·lites, calcàries del Territori i, superficialment, per argiles, graves, llims i crostes carbonatades d'origen col·luvial i al·luvial d'edat quaternària, que a la línia de costa presenten unes interdentacions de sediments de dinàmica litoral, sorres, graves i llims (De l'estudi geotècnic).

Pel que respecte a la climatologia, cal assenyalar que el clima és d'hiverns temperats, pluges moderades de primavera i tardor, i un estiu sec i calorós. En els mesos de setembre i octubre es registren les màximes pluges : 80 mm, aproximadament.

## 1.1.6 USOS DEL SÒL I DE LES EDIFICACIONS

En el plànol d'informació I.8 s'han reflectit, gràficament, els usos a que actualment es destinen tant el sòl com les edificacions i construccions que es troben a l'interior del sector.

La classificació d'usos del sòl que s'ha considerat adient establir per a aquest àmbit específic és la següent :

- a) arbres fruiters
- b) horts i jardins privats
- c) lliure, vinculat a l'edificació
- d) erm
- e) camins i accessos
- f) edificacions i construccions
- g) basses i piscines

Les superfícies i percentatges del sòl destinat als diferents usos esmentats són :

	<u>SUP. (m<sup>2</sup>)</u>	<u>%</u>
- arbres fruiters .....	113.690,01	41,19
- horts i jardins privats .....	36.080,23	13,07
- lliure, vinculat a l'edificació .....	11.574,73	4,19
- erm .....	104.908,76	38,01
- camins i accessos .....	5.308,16	1,92
- edificacions i construccions .....	3.732,92	1,35
- basses i piscines .....	731,89	0,27
	-----	-----
SUP. TOTAL SECTOR .....	276.026,70	100,00

De les anteriors dades podem observar com els arbres fruiters representen aproximadament el 41 % de la superfície del sector.

En segon ordre d'importància es situa el terreny erm, que ocupa poc més d'un 38 % de la superfície; el conreu d'hortalisses i jardins privats representa un 13 % i la resta de la superfície, en percentatges menors del 5 %, es destina a camins, espais lliures vinculats a les edificacions, sòl ocupat per les edificacions i construccions i basses i piscines que, només ocupen en conjunt un 7,73 % de la superfície sectorial.

## 1.1.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL

En l'àmbit del sector s'ha constatat l'existència de 52 finques que pertanyen a 19 propietaris, quina relació i adreces s'adjunta seguidament :

EDIFICIOS Y CHALETS NUEVA CATALUÑA, S.A.  
Paseo Independencia 8, 5º D  
50004 Zaragoza

KADEKILO, S.L.  
Rambla Nova, 123  
43001 Tarragona

VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN S.A.U.  
Rambla Nova, 100, Sobreàtic  
43001 Tarragona

BETTINA, S.A.  
C. Miguel Angel, 6, Vilafortuny  
43850 Cambrils

BARCINO SALOU  
Rambla Nova, 123  
43001 Tarragona

PROMOTORA RANEMLA  
C. Tarragona, 84, 2n 4a.  
08015 Barcelona

MARIA TERESA BENACH  
Sant Josep, 31  
43480 Vila-seca

FINCAS MONTAN  
C. Ramon J. Sender, 1, baixos  
43204 Reus

PROMOCIONES DE CONJUNTOS RESIDENCIALES, S.A.  
C. Conde Aranda, nº 87, 1ª  
50004 Zaragoza

HIPER VALLS  
Rbla. Vidal 22-24  
17220 Sant Feliu de Guixols

BENJAMINA FERNANDEZ  
.....  
.....

FERNANDO MARTI  
.....  
.....

AJUNTAMENT DE SALOU

C. Llobregat, 1  
43840 Salou

ESTEBAN FERRAN  
Via Aurelia, 1, 4t.-1a.  
43840 Salou

SALVADOR FUENTES PARTERA  
C. del Mas de Molas, 1  
43840 Salou

SERAFIN MARTINEZ CANO  
C. Ample, 257  
08228 Terrassa

INVER AND GEST / FARRIOL  
Pl. Europa, 10, baixos  
43840 Salou

SOCIEDAD DE REGANTES  
C. Guillem Claramunt, 2, 2n.  
43840 Salou

COMUNITAT DE PROPIETARIS  
adreça desconeguda

En el plànol d'informació I.9 s'han plasmat les dades gràfiques i numèriques corresponents, indicant l'àmbit de les diferents finques, així com la superfície de les mateixes i el nom del propietari.

El quadre de distribució de superfícies i propietats, amb indicació dels percentatges respecte de la superfície total del sector, és el que es reflecteix a continuació.

Cal, però, assenyalar que les dades corresponents als propietaris, així com les referents a les finques, els seus límits i les seves superfícies, tenen en aquest document valor informatiu i no vinculant. Els propietaris hauran d'aportar, en ocasió de la redacció del Projecte de Reparcel·lació, la documentació acreditativa corresponent i el dit projecte contindrà les modificacions o ajustos que resultin procedents.



RELACIÓ INDIVIDUALITZADA DE FINQUES I PROPIETARIS				
FINCA		PROPIETARI	SUPERFÍCIE (m <sup>2</sup> )	% PROPIETAT
NUM.	REF.			
1	188-a	EDIFICIOS Y CHALETS NUEVA CATALUÑA, S.A.	1.368,03	0,5006987486
2	17-a	EDIFICIOS Y CHALETS NUEVA CATALUÑA, S.A.	6.134,85	2,2453540622
3	18-a	MARIA TERESA BENACH	7.708,52	2,8213170160
4	19-a	AJUNTAMENT DE SALOU	2.766,27	1,0124543520
5	20-a	BETTINA S.A.	24.536,94	8,9805158892
6	24-a	BARCINO SALOU	5.648,56	2,0673720045
7	195	INVER AND GEST / FARRIOL	400,19	0,1464694723
8	21-a	BARCINO SALOU	11.747,68	4,2996488927
9	22-a	EDIFICIOS Y CHALETS NUEVA CATALUÑA, S.A.	7.584,36	2,7758744770
10	175-a	EDIFICIOS Y CHALETS NUEVA CATALUÑA, S.A.	1.048,13	0,3836154027
11	25-a	ESTEBAN FERRAN	2.679,43	0,9806709267
12	26-a	EDIFICIOS Y CHALETS NUEVA CATALUÑA, S.A.	4.973,25	1,8202086587
13	36-a	HIPER VALLS	5.099,06	1,8662550974
14	35-a	PROMOTORA RANEMLA	9.830,02	3,5977856571
15	180-a	PROMOTORA RANEMLA	8.401,62	3,0749914987
16	27-a	KADEKILO, S.L.	5.737,59	2,0999569694
17	100	EDIFICIOS Y CHALETS NUEVA CATALUÑA, S.A.	1.719,28	0,6292561892
18	37	EDIFICIOS Y CHALETS NUEVA CATALUÑA, S.A.	3.691,03	1,3509163556
19	3797605	SOCIEDAD REGANTES	407,53	0,1491559111
20	34-a	EDIFICIOS Y CHALETS NUEVA CATALUÑA, S.A.	1.728,43	0,6326050876
21	33	EDIFICIOS Y CHALETS NUEVA CATALUÑA, S.A.	2.150,75	0,7871741362
22	32	VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A.U.	2.044,30	0,7482134542
23	31-a	KADEKILO, S.L.	9.964,89	3,6471480543
24	30-a	PROMOCIONES DE CONJUNTOS RESIDENCIALES, S.A.	6.080,99	2,2256413113
25	28-a	FRAN TAGNA. S.L.	3.013,18	1,1028233703
26	179-a	FRAN TAGNA. S.L.	1.550,50	0,5674827377
27	163-a	EDIFICIOS Y CHALETS NUEVA CATALUÑA, S.A.	1.330,35	0,4869078750
28	99	FERNANDO MARTÍ	3.120,31	1,1420329322
29	98	EDIFICIOS Y CHALETS NUEVA CATALUÑA, S.A.	4.306,78	1,5762807514
30	40-a	EDIFICIOS Y CHALETS NUEVA CATALUÑA, S.A.	2.795,25	1,0230610271
31	41-a	EDIFICIOS Y CHALETS NUEVA CATALUÑA, S.A.	7.159,21	2,6202696489
32	43	FRAN TAGNA. S.L.	1.052,40	0,3851782220
33	173-a	KADEKILO, S.L.	16.705,95	6,1143748739
34	42-a	FRAN TAGNA. S.L.	1.965,64	0,7194239075
35	95	FRAN TAGNA. S.L.	4.190,43	1,5336966711
36	97-a	EDIFICIOS Y CHALETS NUEVA CATALUÑA, S.A.	1.699,77	0,6221155325
37	94-a	EDIFICIOS Y CHALETS NUEVA CATALUÑA, S.A.	7.348,05	2,6893850570
38	93	SALVADOR FUENTES PARTERA	1.663,19	0,6087272586

39	92	PROMOTORA RANEMLA	3.387,73	1,2399086069
40	44-b	EDIFICIOS Y CHALETS NUEVA CATALUÑA, S.A.	12.931,07	4,7327694325
41	194	VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A.U.	8.872,66	3,2473920591
42	45-a	EDIFICIOS Y CHALETS NUEVA CATALUÑA, S.A.	9.019,10	3,3009890743
43	46	COMUNITAT DE PROPIETARIS	316,63	0,1158865264
44	91-a	VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A.U.	14.273,24	5,2240034255
45	89	EDIFICIOS Y CHALETS NUEVA CATALUÑA, S.A.	1.877,14	0,6870329225
46	3502714	BARCINO SALOU	4.587,09	1,6788741640
47	51	BARCINO SALOU	586,39	0,2146186408
48	48-a	FRAN TAGNA. S.L.	7.350,69	2,6903512965
49	172 - 2	BENJAMINA FERNÁNDEZ I ALTRES	4.028,43	1,4744046985
50	172 - 1	FRAN TAGNA. S.L.	4.851,58	1,7756774593
51	90	FRAN TAGNA. S.L.	6.684,01	2,4463465293
52	208	EDIFICIOS Y CHALETS NUEVA CATALUÑA, S.A.	3.105,70	1,1366856746
<b>TOTAL</b>			<b>273.224,17</b>	<b>100,0000000000</b>
VIALS I CAMINS PÚBLICS			2.802,53	
<b>TOTAL SUPERFÍCIE DEL SECTOR</b>			<b>276.026,70</b>	

i l'agrupació de propietats i els corresponents percentatges respecte del total de sòl privat és :

<b>RELACIÓ AGRUPADA DE PROPIETATS</b>			
<b>FINQUES</b>	<b>PROPIETARI</b>	<b>SUPERFÍCIE (m²)</b>	<b>% PROPIETAT</b>
1, 2, 9, 10, 12, 17, 18, 20, 21, 27, 29, 30, 31, 36, 37,  40, 42, 45 i 52	EDIFICIOS Y CHALETS NUEVA CATALUÑA, S.A.	81.970,53	30,0012001134
16, 23 i 33	KADEKILO, S.L.	32.408,43	11,8614798976
25, 26, 32, 34, 35, 48, 50 i 51	FRAN TAGNA, S.L.	30.658,43	11,2209801937
22, 41 i 44	VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A.U.	25.190,20	9,2196089387
5	BETTINA S.A.	24.536,94	8,9805158892
6, 8, 46 i 47	BARCINO SALOU	22.569,72	8,2605137020
14, 15 i 39	PROMOTORA RANEMLA	21.619,37	7,9126857628
3	MARIA TERESA BENACH	7.708,52	2,8213170160
24	PROMOCIONES DE CONJUNTOS RESIDENCIALES, S.A.	6.080,99	2,2256413113
13	HIPER VALLS	5.099,06	1,8662550974
49	BENJAMINA FERNÁNDEZ I ALTRES	4.028,43	1,4744046985
28	FERNANDO MARTÍ	3.120,31	1,1420329322
4	AJUNTAMENT DE SALOU	2.766,27	1,0124543520
11	ESTEBAN FERRAN	2.679,43	0,9806709267
38	SALVADOR FUENTES PARTERA	1.663,19	0,6087272586
19	SOCIEDAD REGANTES	407,53	0,1491559111
7	INVER AND GEST / FARRIOL	400,19	0,1464694723
43	COMUNITAT DE PROPIETARIS	316,63	0,1158865264
<b>TOTAL</b>		<b>273.224,17</b>	<b>100,0000000000</b>
VIALS I CAMINS PÚBLICS		2.802,53	
<b>TOTALS</b>		<b>276.026,70</b>	

### **1.1.8 INFRASTRUCTURES DE SERVEIS URBANÍSTICS EXISTENTS**

Els serveis urbanístics existents en l'àmbit sectorial són relativament escassos i, òbviament, no estan adequats a les necessitats que es deriven de l'ordenació a les que resta sotmès el sector. Són línies que transcorren pel mateix, o bé es troben al servei de les construccions existents.

En el plànol d'informació I.10 s'han grafiat els traçats dels serveis urbanístics existents, segons les dades facilitades per les diferents companyies o empreses.

Una doble línia elèctrica de mitja tensió travessa el sector en la directriu nord-est / sud-oest i també hi han esteses que segueixen la traça del camí dels Emprius. Xarxes internes aèries de baixa tensió garanteixen el subministrament als punt de consum (edificacions) del sector.

Una canonada de distribució d'aigua potable de 250 mm de diàmetre és implantada al llarg del camí dels Emprius i un altre, externa al sector, transcorre per la voravia de l'autovia Salou-Reus; per aquest mateix itinerari es troba una conducció de distribució de gas de 160 mm de diàmetre.

## 1.1.9 SERVITUDS I AFECCIONS

### Carreteres

El sector llinda amb una via bàsica de comunicació rodada: l'autovia C-240. En el plànol d'ordenació del pla general figuren grafiades sengles línies limitatives de l'edificació, situades a 25 metres de distància de l'esmentat vial. Aquesta determinació és coincident amb l'establert a l'article 84 del Reglament General de Carreteres, aprovat per Real Decret 1812/1994, de 2 de setembre (BOE núm. 228, de 23-09-1994, i a l'article 30 de la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres (DOGC núm. 1807 d'11-10-93), tota vegada que l'esmentada via té la condició legal i reglamentària de "carretera convencional", formant part del Sistema General Viari establert pel POUM.

### Ferrocarril

El sector limita al sud-est amb els terrenys vinculats al traçat ferroviari de la línia Barcelona-València. El POUM de Salou assenyala la línia d'edificació a 50 m, que aconsegueix amb la definició paramètrica i punts d'aplicació fixats per la Llei d'ordenació dels transports terrestres (LOTT) i el reglament que la desenvolupa.

### Elèctriques

Pel sector transcorren línies elèctriques de tensió mitja que generen una servitud de 5 m. a ambdós costats del conductor extrem.



## **1.2 MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ**

## 1.2.1 JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT DE LA FORMULACIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

Aquest pla parcial urbanístic es formula d'acord amb les previsions contingudes en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou, que classifica els sòls inclosos en el sector dins el règim de sòl urbanitzable. La pròpia delimitació sectorial, la determinació d'aprofitaments, fixació de paràmetres en quan a la parcel·lació i edificació; definició d'usos, condicionants físics i servituds relatives a infraestructures, són elements que constitueixen la base sobre la que el pla parcial ha de concretar l'ordenació urbanística.

Tal com es defineix en l'article 33.1 de la Llei d'urbanisme, els sòls urbanitzables estan constituïts pels terrenys que el planejament general considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica.

L'article 65.1 de l'esmentat text legal estableix que els plans parcials urbanístics tenen per objecte, en sòl urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i han de contenir totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable. En aquest sentit, l'apartat 2 de l'indicat article estableix :

*"2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, els plans parcials urbanístics :*

- a) Qualifiquen el sòl.*
- b) Regulen els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.*
- c) Assenyalen les alineacions i les rasants.*
- d) Defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums, que pot adoptar una forma alternativa. En aquest cas, l'opció escollida s'ha de concretar en la reparcel·lació o en el moment d'atorgar les llicències d'edificació.*
- e) Estableixen les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents i per a executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ésser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal.*
- f) Precisen les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què es refereix l'article 58.3.b, i n'avaluen el cost i en divideixen l'execució en etapes, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, i estableixen uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització complementaris."*

En el cas del sector "Emprius-Sud", és des del propi POUM, aprovat definitivament per acord de la CTUT, en data 1 d'octubre de 2003, i publicat al DOGC el 19 de desembre de 2003, i els estudis que conté pel que fa a previsions i desenvolupament, que es considera que els terrenys són necessaris i adequats per atendre el creixement de la població seguint un model sostenible establert, justificant-se, per tant, el desenvolupament urbanístic del sector.

Com a objectiu específic, el pla parcial urbanístic "Emprius-Sud" es proposa :

- L'ordenació del seu àmbit per a la creació de sòl residencial i comercial, degudament urbanitzat i ocupat.
- Continuar ordenadament el creixement previst pel POUM, enllaçant amb la iniciativa municipal que ha impulsat el desenvolupament del Sector-01 "Barenys".
- Possibilitar la construcció de l'estructura viària bàsica que organitza el territori i la mobilitat en el mateix.

L'oportunitat de la seva formulació ve donada per les següents consideracions :

- Augmentar l'oferta de sòl residencial i comercial en un moment especialment dinàmic de l'economia i d'apostes estratègiques.
- Prosseguir la implantació d'un model urbà altament qualificat que ha de reforçar la competitivitat del municipi com a localització privilegiada d'usos residencials-turístics.
- Orientar l'interès en el desenvolupament d'aquest sector, impulsat per una part àmpliament majoritària de la propietat del sòl.

Malgrat a l'apartat 6 de l'article 328 de la normativa urbanística del POUM es defineix l'objectiu del desenvolupament urbanístic de l'àrea d'Emprius com a continuació de l'àmbit de residència permanent del municipi i de l'àmbit turístic-hoteler, no es considera adient plantejar aquest darrer ús com a principal, ja que aquest sector de serveis es troba, precisament, en un període de disminució de la demanda i, inclús, en procés de reconversió. No obstant, també es preveu la possibilitat d'implantar l'ús hotel·ler, com a ús compatible amb el principal en determina subzona.

## 1.2.2 CRITERIS D'ORDENACIÓ

Els criteris sobre els que s'articulen els elements que configuren la proposta d'ordenació es poden sintetitzar en :

- a) Acomodació als factors físics del territori : altimetria pròpia, altimetria de l'entorn i infraestructures viàries.
- b) Articulació dels elements ordenadors a la forma del sector en coherència amb les directrius fixades pel planejament general.
- c) Definició de la malla viària vinculada selectivament a la vialitat perimetral, a les prescripcions al respecte, del POUM i a la voluntat de generar identitat de barri.
- d) Formalització d'un nucli articulador i uns eixos de connectivitat intersectorial que doni forma a aquest nou creixement urbà i garanteixi la implantació d'elements de qualitat urbana en el conjunt.
- e) Jerarquització de l'estructura viària interna del sector.
- f) Ubicació d'usos comercials en l'eix articulador de l'estructura urbana del sector.
- g) Previsió d'espais lliures públics a l'entorn del sector, establint àrees de preservació edificatòria, que es constitueixin en entorns de transició amb el sòl no urbanitzable i amb les infraestructures de comunicació territorial.
- h) Definició d'una tipologia parcel·laria que possibiliti la implantació d'edificació aïllada amb espais lliures comunitaris, integrats.
- i) Implantació edificatòria que garanteixi ordenació morfològica, tot i l'edificació aïllada.
- j) Al nord, el planejament general classifica els sòls com a urbanitzables i des d'aquest sector es fa una proposta d'ordenació i d'implantació dels serveis amb capacitat i voluntat de continuïtat.
- k) Incorporació de les limitacions inherents a les infraestructures viàries i ferroviàries.

Per al sector "Emprius-Sud" el POUM assigna uns usos principals i uns usos compatibles:

- Usos principals : habitatge plurifamiliar  
turístic-hoteler
- Usos compatibles : comercial-dotacional

En l'ordenació proposada s'ha primat l'ús d'habitatge plurifamiliar de tal manera que l'ús turístic-hoteler n'esdevé un ús compatible, però sense generar elements edificatoris propis o singulars. Per altre part, l'ús comercial i dotacional esdevé un ús obligatori que a més s'ubica i localitza de manera vinculant. La primera qüestió ve generada per què, dins els usos principals determinats pel POUM, i pels motius assenyalats en el paràgraf anterior, l'ús residencial d'habitatge és el més adient per garantir la viabilitat efectiva del desenvolupament urbanístic, sense deixar de contemplar la possibilitat d'implantació de l'ús turístic-hoteler, com a compatible. La obligatorietat d'implantació de l'ús comercial en la planta baixa de determinats edificis ve generada per la voluntat de cercar un adient equilibri funcional del sector en quan a serveis.

Dintre del tipus d'ordenació en edificació aïllada, s'ha cercat la previsió d'edificis amb implantació i posició vinculant, amb alineació obligatòria en alguns casos, però amb edificis exempts, amb valors qualitatius homogenis de façanes i espais lliures integrats, no promiscuïts amb construccions auxiliars. La qualitat urbana ha de constituir un dels objectius fonamentals en el desenvolupament urbanístic, configurant un model que doni cabuda a una implantació equilibrada d'usos i, per tant, amb característiques de màxima funcionalitat urbana.

### 1.2.3 CONFIGURACIÓ DEL MODEL I DEL SEU ENCAIX TERRITORIAL

En l'anterior apartat s'han relacionat els criteris sobre els que es fonamenta l'ordenació urbanística proposada.

El model de desenvolupament urbanístic que es pretén per al sector no es pot desvincular de la posició del mateix en l'entorn periurbà de Salou, àdhuc, en relació amb el territori en aquesta àrea del Camp de Tarragona.

D'una banda, hem de tenir en compte l'autovia Salou-Reus que constitueix un dels límits del sector, alhora que garanteix un alt nivell d'accessibilitat, interrelacionant àrees territorials de gran dinamisme econòmic.

En segon lloc cal constatar la traça del ferrocarril Barcelona-València que, avui en dia, es configura com a barrera física i funcional en relació als desenvolupaments urbanístics que ja s'han produït al sud de la mateixa. En una perspectiva de futur cal considerar la possibilitat de reconversió d'aquest mitjà de transport col·lectiu en un tramvia de caràcter metropolità que garantis la connexió entre les principals poblacions del Baix Camp i Tarragonès; aquesta transformació augmentaria significativament el nivell d'accessibilitat al sector, possibilitant la integració de la infraestructura en el context urbà.

Les previsions del planejament general envers el desenvolupament urbanístic del sector es centren en implantacions residencials, en edificacions plurifamiliars, de baixa alçada, en parcel·la de gran dimensió i espais lliures enjardinats. La proposta del planejament parcial no contempla l'ús hotel·ler, malgrat és admès pel POUM de Salou en aquest sector. Usos comercials en plantes baixes d'alguns edificis garantirán les necessitats funcionals internes en quan a determinats tipus de serveis.

El pla parcial urbanístic també contempla la previsió de sostre destinat a la construcció d'habitatges de protecció pública, en el percentatge establert per la legislació vigent (20%) i així també determinat pel POUM.

L'estructura de l'ordenació es vincula amb la que s'haurà d'establir en l'adjacent sector 4 "Emprius Nord". Aquests dos sectors, el 4 i el 5, són els que defineix el planejament general a llevant de l'autovia Salou-Reus i és adient contemplar criteris d'ordenació urbanística interrelacionats.

En el gràfic que s'acompanya es reflecteix l'esquema d'ordenació d'ambdós sectors, essent el corresponent al Sector "Emprius Nord" de caràcter indicatiu, però suficientment il·lustratiu dels elements estructurals (vialitat, posició de l'edificació, etc.) que han de prevaldre en la concreció de les solucions urbanístiques.

En aquest sentit, tenint en compte els criteris d'ordenació intersectorial abans esmentats, i el que possibilita la vigent Llei 2/2002, d'Urbanisme, (art. 64) es podria, mitjançant una concreta determinació del POUM, obrir la possibilitat de concentrar les àrees destinades a equipaments en el sector "Emprius Nord", generant majors reserves del sistema d'espais lliures públics ("zones verdes") en el sector "Emprius Sud".

D'aquesta manera s'assolirien unitats de zona de major entitat i s'evitaria la dispersió de les dotacions, garantint sempre la quantitat de sòl conjunta que la legislació i el

el planejament general determinen per ambdós sistemes, així com la idoneïtat en quan a llur localització, com aspecte qualitatiu també considerat. Aquesta consideració comporta que s'hagi previst una qualificació mixta de dotacions i zona verda a la part del sector situada a nord-est, amb la superfície de sòl per a dotacions exigida com a mínim per la Llei 2/2002.

L'estructura de la vialitat es fonamenta en l'esquema viari definit pel POUM: autovia Salou-Reus i prolongació de l'avinguda de la Segregació. La vialitat perimetral del sector "Emprius Nord" que incideix en el sector 5 garantirà la connectivitat amb l'àrea urbana situada al sud del traçat ferroviari. Un eix viari central, articulador de l'ordenació interna del sector, es configura com a element fonamental del model urbanístic proposat. Aquest vial, amb vocació de continuïtat en el desenvolupament del sector "Emprius Nord", podrà, en el futur, connectar amb el sistema viari existent al sud de la via fèrria, a partir del moment en que es reconverteixi aquesta infraestructura de comunicació.

#### La connexió viària en la hipòtesi de que únicament s'executi el sector V

El grau de connexió viària, i per tant les possibilitats de la mobilitat que es generarà des del propi sector, és molt alt, com s'ha dit, i pot observar-se en la imatge gràfica situada entre les pàgines 9 i 10. Cal considerar, però que conjunturalment, pot donar-se el cas que resti desenvolupat únicament el sector V, no s'hagi alterat el traçat ferroviari i la connexió única existent sigui la prolongació del passeig de la Segregació, i havent-lo considerat, determinar la seva suficiència.

S'ha de dir, però, que si bé la modificació del traçat ferroviari sembla segura però no té data fixada, el sector IV, situat al nord, té el Pla parcial urbanístic i el projecte d'urbanització a tràmit, i una exigència que s'hi planteja, és l'obligació de l'execució immediata, un cop aprovats ambdós documents, del vial que envolta el sector exteriorment. Les execucions del sistema viari del sector V i del vial de ronda del sector IV, es plantegen doncs com a consecutives.

En el punt de cruïlla entre l'avinguda de la Segregació i l'autovia Salou-Reus s'hi proposa una "rotonda", a executar a càrrec del sector tot i ser fora d'àmbit, que suposarà un element cabdal de distribució i agilització del tràfic en la cruïlla.

Els vehicles procedents del sector es suposa que diversificaran el seu flux cap a cada un dels tres vials possibles, tots ells amb opcions de destí importants, i per tant a tenir en compte com opció de diversificació certa.

El sentit de circulació més crític seria el d'entrada a la rotonda procedent del sector. S'ha calculat el flux, en hora punta, tenint en compte el nombre d'habitatges del sector, el caràcter mixt de residencial i turístic que s'ha previst per a l'usuari tipus del sector, i la hipòtesi d'inexistència de transport públic, i resulta una afluència de 21 vehicles/minut en el decurs de la mitja hora de màxim moviment, quantitat perfectament assumible pel sistema projectat.

Nombre d'habitatges : 1376

Major flux en hora punta : sortida del sector

Percentatge de resident fix (és el que genera mobilitat obligada en hora punta) : 50%

Percentatge de desplaçament en automòbil considerat : 90%

Període d'hora punta considerat : 30 minuts

$$1376 \times 0,50 \times 0,90 \div 30 = 20,64 \text{ vehicles / minut}$$



## 1.2.4 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA QUE ES PROPOSA

Exposats ja els criteris de l'ordenació, i la configuració del model i del seu encaix en el lloc i en l'entorn, es fa a continuació una exposició més detallada dels diferents elements que la configuren i que poden veure's en la seva expressió gràfica en els plànols d'ordenació O.1 ZONIFICACIÓ, O.2 ORDENACIÓ i O.3 IMATGE DEL CONJUNT.

### 1.2.4.1 EL SISTEMA VIARI

És el que es defineix a l'art. 34 de la LIU com a sistema urbanístic, general i local, de comunicacions, i compren totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies i per a transport públic, amb les corresponents àrees de protecció i d'aparcament.

La xarxa que es proposa desenvolupar respon als criteris apuntats anteriorment, i n'és, per tant, una conseqüència lògica, tant pel que fa a la imatge general en planta, com en la jerarquització dels vials que la componen.

Com ja s'ha esmentat, la vialitat del sector es recolza en les directrius de l'autovia Salou-Reus i la prolongació de l'avinguda de la Segregació que, configurant-se com a límit nord del sector, ha de possibilitar una millor connectivitat entre el nucli urbà de Salou i l'accés al complex turístic-recreatiu de "Port Aventura"; alhora aquest futur vial constituirà l'eix que, longitudinalment, garantirà l'enllaç dels dos sectors "Emprius" de sòl urbanitzable amb el centre urbà.

El límit estricte del sector, cap a ponent, és l'actual calçada de l'autovia Salou-Reus i, per tant, l'espai corresponent als elements urbans de la voravia resten inclosos en l'àmbit sectorial; atès que actualment aquest espai no és urbanitzat, correspondrà al sector "Emprius Sud" dur a terme la urbanització de l'esmentada franja, que té una amplària aproximada de 12 metres.

A l'encreuament de l'autovia Salou-Reus amb l'avinguda de la Segregació es preveu una rotonda per resoldre'l; aquesta connexió s'haurà d'executar alhora que la resta de l'obra d'urbanització del sector, al seu càrrec.

La prolongació de l'avinguda de la Segregació es preveu d'una amplària de 42 m, d'acord amb la secció definida pel POUM. Disposa d'un passeig central, dues calçades, franges d'aparcament i voravies. A l'encreuament amb el vial que segueix la traça del camí dels Emprius es defineix una rotonda per resoldre la cruïlla. A l'extrem est d'aquest vial, malgrat el POUM preveu que en el futur hi hagi una connexió viària, mitjançant una rotonda, més enllà del traçat ferroviari, mentre aquest permaneixi s'ha de garantir una solució temporal d'acabament de calçada a l'objecte de possibilitar els girs en el canvi de sentit de la circulació rodada. Aquesta mateixa problemàtica es presenta a l'extrem sud-est del vial proposat que segueix la directriu del camí dels Emprius; en aquest cas, atesa la dimensió de la mitjana, s'ha previst un "cul de sac" amb idèntic objectiu que l'esmentat anteriorment. La secció viària total és de 40 m, amb mitjana central, dues calçades, franges d'aparcament en cordó i voravies laterals.

L'eix estructurador de l'ordenació el constitueix un vial de 50 metres d'amplària, configurat com una rambla, amb dues calçades laterals, franges d'aparcament en cordó i voravies laterals.

Dos vials peatonals de 10 metres d'amplària connecten transversalment la vialitat principal que s'articula en la directriu nord-sud.

Cal remarcar la previsió d'itineraris específics, tipus "ciclovia" estesos al llarg de la vialitat del sector, així com a l'àmbit dels espais lliures públics.

La superfície del sistema viari és de 76.509,99 m<sup>2</sup>, i representa un 27,72 % de l'àmbit del sector.

Els plànols O.5 SECCIONS VIÀRIES i O.6 PAVIMENTS completen la informació sobre la vialitat proposada.

#### **1.2.4.2 LA ZONIFICACIÓ. TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA**

Es pretén desenvolupar un sector residencial qualificat i això orienta les determinacions tipològiques, de parcel·lació i d'edificació.

La tipologia, en tot el sector, serà la d'edificació aïllada, definida per una ordenació segons volumetria condicionada.

S'estableix una única zona, i 3 subzones diferenciades: una subzona A.1, d'ús exclusiu d'habitatge, una subzona A.2, en que a la planta baixa, hi ha d'haver obligatòriament usos comercials i dotacionals, i una subzona A.3 destinada a ús exclusiu d'habitatge de protecció pública. Aquesta zonificació possibilita la implantació d'usos comercials i terciaris que comportaran un desitjable grau de funcionalitat del sector.

L'edificació es preveu aïllada, és a dir, envoltada d'espais lliures privats que la separen de la vialitat i dels edificis corresponents de les parcel·les colindants. La parcel·la mínima està establerta en 10.000 m<sup>2</sup> pel propi POUM, i en l'ordenació que es fa en el PPU, se'n proposen 10 d'entre 10.000 i 18.000 m<sup>2</sup>, tot i que la mida dominant és a l'entorn dels 10.000, de les que n'hi ha 5.

Dues tenen la qualificació A.1, set contenen subzona A.1 i A.2, i una conté tota la subzona A.3.

Per a cadascuna de les parcel·les previstes, en el plànol d'ordenació O.2 s'especifiquen individualitzadament el nombre i posició dels edificis, les alineacions obligatòries, les distàncies mínimes als límits de les parcel·les, les àrees de possible implantació dels edificis, el nombre de plantes sobre rasant, el sostre edificable segregat per usos, i el nombre màxim d'habitatges per parcel·la.

Atesa l'edificabilitat total del sector (109.289,67 m<sup>2</sup>st), el nombre màxim d'habitatges assignat (1.376) i el model d'implantació tipològica, s'ha optat per destinar 103.289,67 m<sup>2</sup> de sostre a l'ús d'habitatge, i 6.000,- m<sup>2</sup> de sostre a usos comercials i dotacionals, a situar en planta baixa d'edificis alineats en façana al passeig central.

El 20 % del sostre destinat a habitatge es destina a habitatge de protecció pública, d'acord amb les determinacions de la Llei 2/2002 i el Pla d'ordenació urbanística municipal de Salou.

### 1.2.4.3 ELS SISTEMES D'EQUIPAMENT COMUNITARI I D'ESPais LLIURES PÚBLICS

L'Art. 34 de la LIU els defineix com a sistema urbanístic local d'equipaments comunitaris, que compren els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social.

La zona que s'ha adscrit al sistema d'equipaments comunitaris compren una superfície de 21.858,97 m<sup>2</sup> situada a l'extrem nord-est del sector, recolzada en la prolongació de l'avinguda de la Segregació

Aquesta adscripció es recolza en l'establert a les Normes Urbanístiques del POUM pel que respecta als usos inclosos dins el sistema d'equipaments comunitaris i, d'altra banda, la superfície total de la mateixa representa exactament el 7,92 % de la superfície de l'àmbit sectorial.

Aquesta superfície és superior a la que es deriva de l'exigència establerta a l'article 65.3 de la Llei 2/2002, en quan a la reserva mínima de 5 m<sup>2</sup> per cada 25 m<sup>2</sup> edificables:  $109.289,67 \text{ m}^2 \text{st} \times 5 \text{ m}^2 / 25 \text{ m}^2 \text{st} = 21.857,93 \text{ m}^2$ .

Malgrat tot, aquesta unitat de zona es qualifica mitjançant una qualificació que pot permetre, en el cas que l'Administració ho consideri adient, destinar el sòl a espai lliure públic, en el ben entès que tot o part del sòl que es deixés de destinar a dotacions restés compensat en un altre sector que, en el seu cas, podria ser l'Emprius Nord. Aquesta possibilitat s'emmarcaria en el que preveu l'art. 64 de la Llei 2/2002.

L'Art. 34 de la LIU els defineix com a sistema urbanístic local els espais lliures públics, i compren els parcs, els jardins, les zones verdes i els espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport.

En el marc del que preveu l'art. 65 de la Llei 2/2002, el pla parcial urbanístic del sector "Emprius Sud" ha d'establir una reserva mínima del 15 % de la superfície sectorial per a "espais lliures" ("zones verdes") sempre que aquest percentatge no sigui superat per una assignació de 5 m<sup>2</sup> per cada 25 m<sup>2</sup> de sostre. El present pla assigna 53.445,72 m<sup>2</sup> de sòl per a aquest destí, el que representa un 19,36 % de la superfície del sector, doncs és superior a l'estàndard de 5 m<sup>2</sup> per cada 25 m<sup>2</sup>st, que dona com a resultat 21.857,93 m<sup>2</sup>.

Les "zones verdes" s'han plantejat en una disposició perimetral de manera que, independentment de llur funcionalitat, configurin un entorn lliure que actuï de coixí respecte de les infraestructures de l'entorn i, així mateix, reforcin les característiques paisatgístiques i mediambientals del sector.

Aquesta opció entenem que resulta més reeixida que una localització interna del "verd", ja que tractant-se d'un sector residencial amb gran percentatge d'espais lliures comunitaris cal prioritzar el reforçament dels espais lliures des d'una perspectiva urbana en lloc d'opcions d'internalització.

Complementàriament al sistema de "zones verdes", es preveuen àrees de "protecció de sistemes", integrades en el sistema viari, que tindran un tractament específic en quan a llur pavimentació.

#### 1.2.4.4 LES INFRAESTRUCTURES

Existeixen dos tipus d'infraestructures, o elements territorials, que tenen una notable incidència sobre el sector:

1. L'autovia, que limita el sector i enllaça la carretera de Reus amb la AP-1 a través del nucli urbà de Salou i, per tant, pren contacte i condiona certes determinacions en quan a l'assignació d'usos del sòl, ja que li afecten les limitacions derivades de la legislació sectorial: servituds, afeccions, línies d'edificació, etc.
2. La línia del ferrocarril Barcelona-València, que limita el sector pel costat de llevant i sud-est; esdevé un factor de gran importància, tant des del punt de vista territorial com paisatgístic, al marge de les característiques i condicionants funcionals que li són propis i que alhora comporten la necessitat d'un tractament específic, en tant no es resolgui el destí definitiu d'aquesta línia.

Per altre part, les infraestructures de serveis urbanístics propis del sector, que s'implantaràn en el procés urbanitzador, i que seran :

- Les xarxes de drenatge i de sanejament, implantades com a sistema separatiu sota la xarxa viària, s'acomodaran, com aquesta, a la topografia dominant que forma lleugers pendents cap al sud.
- Les xarxes d'energia elèctrica, enllumenat públic, aigua potable, aigua de reg, de telecomunicacions i de gas es desplegaran pel sector, també bàsicament seguint les traces de la xarxa viària, amb criteris funcionals adequats a cadascuna de les mateixes i d'acord amb les respectives normatives, sense que restin condicionades per factors topogràfics i amb la previsió temporal necessària per que les companyies subministradores en puguin preveure el subministrament necessari.

## 1.2.5 DETERMINACIONS DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

### 1.2.5.1 DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT

El sector té forma irregular, però es poden definir les característiques geomètriques dels límits ja que responen a directrius inherents a certs elements físics implantats en el territori, a factors geogràfics o bé a criteris vinculats amb determinacions pròpies del planejament de referència o de la pròpia ordenació proposada.

Al sud-est, el sector limita amb els terrenys de RENFE, vinculats al traçat ferroviari, en una línia irregular, que tendeix a corba, de longitud aproximada de 985 metres.

Al nord, el sector limita amb l'alineació exterior de la futura prolongació de l'avinguda de la Segregació, que resta integrada a l'àmbit de planejament. La traça és una línia corba d'aproximadament 760 metres de longitud. Una part del límit exterior coincideix amb el sector 4 "Emprius Nord" i la resta limita amb sòl classificat com a "no urbanitzable".

A l'oest, el límit del sector coincideix amb el corresponent a la caçada de l'autovia Salou-Reus; es configura mitjançant una doble corba de 500 metres de longitud aproximada.

Aquests límits resten grafats a tots els plànols que contempnen la planimetria del sector, però la definició específica sobre la base cartogràfica del territori a escala 1/1.000 correspon al plànol d'informació I.5 TOPOGRÀFIC. ÀMBIT DEL SECTOR.

La superfície total del sòl comprés en l'àmbit sectorial proposat és de 276.026,70 m<sup>2</sup>

### 1.2.5.2 ASSIGNACIÓ D'USOS. QUADRE DE SUPERFÍCIES

Les normes urbanístiques del POUM, pel que respecte als usos, estableix com a principals l'habitatge plurifamiliar i el turístic-hoteler, possibilitant el comercial-dotacional com a ús compatible.

El pla parcial urbanístic proposa la prioritització de l'ús d'habitatge en edifici plurifamiliar com a ús principal, preveient el comercial-dotacional (terciari) en les plantes baixes d'alguns dels edificis situats en l'eix viari central.

Les superfícies corresponents a les diferents zones definides així com la distribució de sostre segons els usos previstos i els paràmetres associats a la parcel·lació i edificació proposades es relacionen en els següents quadres numèrics.

ZONIFICACIÓ		SUP (m2)	%
SUBZONES	A1 EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AÏLLADA (ÚS EXCLUSIVAMENT HABITATGE)	93.603,90	33,91
	A2 EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AÏLLADA (ÚS PB EXCLUSIVAMENT COMERCIAL)	12.858,11	4,66
	A3 EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AÏLLADA (ÚS EXCLUS. HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA)	17.750,01	6,43
SUBTOTAL ZONA A (EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AÏLLADA)		124.212,02	45,00
SISTEMES	8-ZV ESPAIS LLIURES PÚBLICS	53.445,72	19,36
	7-V VIALITAT I PROTECCIÓ SISTEMA VIARI	76.509,99	27,72
	9-8 EQUIPAMENT / ESPAI LLIURE PÚBLIC	21.858,97	7,92
SUBTOTAL SISTEMES		151.814,68	55,00
TOTAL		276.026,70	100,00

## QUADRE DE SUPERFÍCIES DE PARCEL·LES, I DISTRIBUCIÓ DE SOSTRES

ILLES		BLOCS			SOSTRE			NUM HAB	NUM LOC
REF	SUP	REF	SUP	NUM PLANTES	HABITATGE	COMERCIAL	TOTAL		
<b>A</b>	10.060,14	A1	750,00	4	3.000,00	0	3.000,00	40	0
		A2	750,00	4	3.000,00	0	3.000,00	40	0
		A3	750,00	4	2.250,00	750	3.000,00	30	10
<b>B</b>	10.020,86	B1	750,00	4	3.000,00	0	3.000,00	40	0
		B2	750,00	4	3.000,00	0	3.000,00	40	0
		B3	750,00	4	2.250,00	750	3.000,00	30	10
<b>C</b>	10.521,95	C1	750,00	4	3.000,00	0	3.000,00	40	0
		C2	750,00	4	3.000,00	0	3.000,00	40	0
		C3	750,00	4	2.250,00	750	3.000,00	30	10
<b>D</b>	10.585,33	D1	750,00	4	3.000,00	0	3.000,00	40	0
		D2	750,00	4	3.000,00	0	3.000,00	40	0
		D3	750,00	4	2.250,00	750	3.000,00	30	10
<b>E</b>	15.695,40	E1	750,00	4	3.000,00	0	3.000,00	40	0
		E2	750,00	4	3.000,00	0	3.000,00	40	0
		E3	457,54	4	1.830,16	0	1.830,16	24	0
		E4	242,85	4	971,41	0	971,41	12	0
		E5	750,00	4	3.000,00	0	3.000,00	40	0
<b>F</b>	12.298,53	F1	750,00	4	3.000,00	0	3.000,00	40	0
		F2	750,00	4	3.000,00	0	3.000,00	40	0
		F3	457,54	4	1.830,16	0	1.830,16	24	0
<b>G</b>	13.516,56	G1	750,00	4	2.250,00	750	3.000,00	30	10
		G2	750,00	4	3.000,00	0	3.000,00	40	0
		G3	750,00	4	3.000,00	0	3.000,00	40	0
		G4	750,00	4	3.000,00	0	3.000,00	40	0
<b>H</b>	13.643,93	H1	750,00	4	2.250,00	750	3.000,00	30	10
		H2	750,00	4	3.000,00	0	3.000,00	40	0
		H3	750,00	4	2.250,00	750	3.000,00	30	10
		H4	750,00	4	3.000,00	0	3.000,00	40	0
<b>I</b>	17.750,01	I1	750,00	4	3.000,00	0	3.000,00	40	0
		I2	750,00	4	3.000,00	0	3.000,00	40	0
		I3	750,00	4	3.000,00	0	3.000,00	40	0
		I4	750,00	4	3.000,00	0	3.000,00	40	0
		I5	750,00	4	3.000,00	0	3.000,00	40	0
		I6	750,00	4	3.000,00	0	3.000,00	40	0
		I7	664,49	4	2.657,94	0	2.657,94	36	0
<b>J</b>	10.119,31	J1	750,00	4	2.250,00	750	3.000,00	30	10
		J2	750,00	4	3.000,00	0	3.000,00	40	0
		J3	750,00	4	3.000,00	0	3.000,00	40	0
<b>TOTAL</b>	<b>124.212,02</b>	<b>—</b>	<b>27.322,42</b>	<b>—</b>	<b>103.289,67</b>	<b>6.000,00</b>	<b>109.289,67</b>	<b>1.376</b>	<b>80</b>

### 1.2.5.3 EDIFICABILITATS

Les edificabilitats del sector, referides únicament a les que corresponen a sòl qualificat com a "zona" i, per tant, generadores d'aprofitament urbanístic són :

- Índex d'edificabilitat bruta màxima :  $0,40 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2 \text{ s}$
- Superfície que genera edificabilitat :  $273.224,17 \text{ m}^2\text{s}$
- Edificabilitat total resultant :  $273.224,17 \text{ m}^2\text{s} \times 0,40 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s} = 109.289,67 \text{ m}^2\text{st}$
- Índex d'edificabilitat global neta :  $109.289,67 \text{ m}^2\text{st} / 124.212,02 = 0,8798 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$

En el plànol d'ordenació O.2 s'han fixat, parcel·la a parcel·la, i en el marc de cadascuna de les illes definides, els edificis proposats, els metres<sup>2</sup> de sostre sobre rasant de cada un d'ells, el nombre de plantes, el gàlib de la seva ocupació màxima en planta, la façana d'alineació obligatòria, si és el cas, etc.; conseqüentment resten precisades les edificabilitats concretes i, per tant, l'aprofitament urbanístic corresponent.

Malgrat això la parcel·lació, en el marc del document del pla parcial urbanístic, no deixa de ser una determinació indicativa, si bé què fonamentalment en quan a factor condicionant de l'ordenació proposada. Serà el projecte reparcel·ladori l'instrument que haurà d'atorgar valor jurídic a aquesta distribució de sòl i, en el cas de variar l'estructura d'aprofitaments parcel·laris proposada pel pla parcial urbanístic, concretar-la alternativament fixant l'ordenació volumètrica resultant que, en cap cas, ultrapassarà l'edificabilitat màxima establerta pel planejament parcial, ni el nombre màxim de plantes d'alçada.

Les normes reguladores desenvolupen els aspectes inherents a les condicions per les que s'ha de regir la concreció de l'edificació al sector.

### 1.2.5.4 CESSIONS DE SÒL

Són de cessió obligatòria i gratuïta, totalment urbanitzats, els sòls adscrits al sistema viari i protecció del mateix, així com el sòl destinat al sistema d'espais lliures públics; també és de cessió obligatòria i gratuïta el sòl qualificat per a equipaments comunitaris, d'acord amb les superfícies i localitzacions consignades en l'apartat 1.2.4 d'aquesta MEMÒRIA i en el plànol O.1 "ZONIFICACIÓ".

D'acord amb el que estableix el POUM, el sòl destinat a sistemes urbanístics és el 55 % del total de l'àmbit, i el destinat a aprofitament privat és el 45 % del mateix, tal com resta reflectit al quadre de superfícies de l'apartat 1.2.5.2.

Serà, així mateix, de cessió obligatòria i gratuïta el sòl destinat a materialitzar el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. El projecte de reparcel·lació concretarà la superfície de sòl i, l'emplaçament del mateix, en el que es substanciarà l'aprofitament, ponderat segons els diferents usos previstos, que correspondrà a l'esmentat percentatge.

D'acord amb el previst en l'article 46 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, l'Ajuntament de Salou en qualitat d'administració actuant, participarà en el costejament de les càrregues d'urbanització que corresponguin a les finques que rebí en concepte del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.



### 1.2.5.5 RESERVA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

L'Art. 57 de la LIU, en el seu apartat tercer, especifica:

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

També fa referència a la reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública l'art. 14.3 del Reglament parcial de la LIU.

Per altre part, el POUM estableix, en el seu art. 314, que cada sector de sòl urbanitzable haurà de reservar dins del propi sector, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial del sector, per a aquest ús d'habitatge de protecció pública.

Per tant, en el cas del Sector 05 “Emprius-Sud”, el sostre que es reserva i el nombre d'habitatges és el següent:

A1 (tot residencial lliure) .....	64.631,73 m <sup>2</sup> st	860 habitatges
A2 (pb com. i resid. lliure) .....	18.000,00 m <sup>2</sup> st	240 habitatges
A3 (tot residencial protegit) .....	20.657,94 m <sup>2</sup> st	276 habitatges
Total .....	103.289,67 m <sup>2</sup> st	1.376 habitatges
<b>20 % x 103.289,67 m<sup>2</sup>st</b>	<b>=</b>	<b>20.657,93 m<sup>2</sup>st</b>

L'ordenació proposada situa aquesta reserva en una única parcel·la de 17.750,01 m<sup>2</sup> de superfície, amb una previsió tipològica similar a la dels edificis residencials de renda lliure, però amb una densitat i edificabilitat netes resultants superior a la resta.

L'administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament i la Junta de Compensació establiran, mitjançant el projecte de reparcel·lació i els acords que convinguin establir, la forma exacta d'adjudicació de l'aprofitament urbanístic que correspon a aquesta reserva de sòl residencial.

### 1.2.5.6 QUADRE COMPARATIU DE PARÀMETRES DEL POUM I DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

		PLA D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPAL		PLA PARCIAL URBANÍSTIC	
SUPERFÍCIE DEL SECTOR		277.176 m2		276.026,70	
SUPERFÍCIE DE CESSIÓ PER A SISTEMES	VIARI (+ protec. de viari)			76.509,99	27,72%
	EQUIPAM. PÚBLIC	(mínim)	5%	21.858,97	7,92%
	ESPAIS LLIURES	(mínim)	10%	53.445,72	19,36%
	TOTAL		55%		55%
SUPERFÍCIE D'APROFITAMENT PRIVAT	Subzona A1			93.603,90	33,91%
	Subzona A2			12.858,11	4,66%
	Subzona A3			17.750,01	6,43%
	TOTAL		45%		45%
EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA		0,40 m2st/m2s		0,40 m2st/m2s	
DENSITAT MÀXIMA					
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	RESIDENCIAL LLIURE			82.631,73	76%
	RESIDENCIAL PROTEGIT			20.657,94	19%
	COMERCIAL			6.000,00	5%
	TOTAL			109.289,67	100%
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	DE RENDA LLIURE			1.100,00	80%
	DE PROTECCIÓ PÚBLICA			276,00	20%
	TOTAL			1.376,00	100%
ALÇADES MÀXIMES		PB + 3PP		PB + 3PP	
USOS	Principals	Habitatge plurifamiliar / Turístic-hoteler		Habitatge plurifamiliar / Comercial-dotacional	
	Compatibles	Comercial-dotacional		Turístic-hoteler	
SISTEMA D'ACTUACIÓ		REPARCEL·LACIÓ, modalitat COMPENSACIÓ		REPARCEL·LACIÓ, modalitat COMPESACIÓ	

## 1.2.6 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE.

El Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Salou, en el seu apartat d'identificació de mesures adoptades per una mobilitat sostenible, en proposa algunes que tenen abast municipal i a les que pertoca ser implantades a iniciativa de l'Ajuntament del municipi: transport públic urbà, construcció d'estació d'autobusos, d'aparcaments públics, etc.

D'altres propostes, però, pertoca ser recollides i desenvolupades pel planejament derivat i són aquestes les que han estat presents en la concepció i projectació del creixement urbà objecte d'aquest Pla parcial urbanístic: trama urbana de qualitat, generositat en el disseny i establiment d'àrees de la xarxa viària destinada a vianants: carrers peatonals, voreres, passeigs, etc., itineraris per a bicicletes, minimització del soroll ambiental, del risc d'accidentalitat, evitar segregació urbana per activitats reforçant la coexistència de les mateixes, etc.

El present Pla parcial urbanístic del Sector 5 "Emprius-Sud" ha tingut en compte àmpliament aquests criteris, des de la concepció de l'estructura del barri, internalitzant un passeig central que conté quasi tota la mobilitat interna, "pacificada", i "desvinculant-se" de les vies de circulació ràpida que voregen el sector, fins al disseny ampli i prioritzat dels itineraris a peu. Hom pot trobar resposta en el pla, a cada una de les qüestions suggerides pel POUM.

S'ha assumit, per tant, el POUM de Salou, quan diu:

*"L'objectiu és avançar cap a un model de gestió urbana i municipal sostenible que passejar sigui una possibilitat prioritària i el carrer ha de ser un lloc privilegiat de contacte, lleure i relació interpersonal, tornant a les arrels de la civilitat mediterrània d'ús de l'espai públic en un marc, però de modernitat i competitivitat turística i de consciència i compromís ambiental, fer de Salou un lloc de referència en els catàlegs de bones pràctiques de sostenibilitat a nivell internacional".*

### Característiques del sector

- Població: el sector té com a ús principal el d'habitatge, que genera les següents previsions:

$$1.376 \text{ habitatges} \times 2,5 \text{ persones / hab.} = 3.440 \text{ habitants}$$

- Comercial i terciari:

superfície PB: 8 edificis x 750 m <sup>2</sup> /ed. =	6.000,- m <sup>2</sup>
deducció d'escals i vestíbuls (10%)	- 600,- m <sup>2</sup>
	-----
Total	5.400,- m <sup>2</sup>

- Vialitat: la xarxa viària del sector està formada per diferents elements de característiques diverses, que s'han expressat en el quadre de la pàgina següent. De les dades que s'hi contenen cap assenyalar:
  - La llargària total de la xarxa viària és de 2.292 m
  - La llargària total de la ciclovia proposada és de 3.634 m
  - La superfície total de xarxa viària és de 75.920 m<sup>2</sup>, de la qual:
    - el 55 % és per a vianants
    - el 18 % és per a enjardinament
    - el 20 % és per a calçades
    - el 7 % és per a aparcaments

- Aparcament: Tots els habitatges i locals disposaran d'aparcament privat en planta soterrada.

Complementàriament s'han previst aparcaments d'ús públic en superfície, integrats en el sistema viari, disposats en cordó, entre calçades i voreres, i confinats amb "penínsules" a les cruïlles o passos de vianants.

Nombre de places previstes a l'interior dels edificis:	1.810
Nombre de places a la xarxa viària :	360
	2.170

- Motorització: L'estudi de Mobilitat Urbana de Salou indica que la motorització a la població era, a 01-01-2003, de 581 vehicles per cada 1.000 habitants. Per tant, al sector s'han de preveure:

$$3.440 \text{ habitants} \times 0,581 \text{ veh. / hab.} = 1.998 \text{ vehicles}$$

Les places potencialment necessàries (1998) són sobradament absorbides (2170), considerant tant les previstes a les plantes soterrani dels blocs que s'han de construir, com les situades en superfície a la via pública.

- Mobilitat: L'esmentat Estudi contempla, com a ciutat turística que és Salou, dos escenaris temporals, en quant a la conflictivitat de la mobilitat urbana: el "normal", escenari d'hivern, i "l'extraordinari", escenari d'estiu.

A efectes d'aquest estudi considerarem bàsicament l'escenari "normal", ja que es tracta d'un sector amb vocació de població estable, que no constitueix zona de pas, pel que l'efecte de la estacionalitat, serà mínim.

La mobilitat obligada per desplaçaments diaris residència - treball i residència - estudi, externs i interns, es la que tindrà major protagonisme durant els dies feiners, a més s'han de tenir presents els desplaçaments relacionats amb el subministrament de productes i mercaderies a la zona comercial.

Element	Tipus	Llargària	Amplària	Superfície	Sup. Vianants	sup. verda	sup. calçada	superf. aparc.
Prolongació av. de la Segregació (carrer 1)	vial de la xarxa bàsica local, amb verd central	745,00	42,00	31.290,00	11.575,00	11.575,00	5.515,00	2.625,00
Passeig central (carrer 2)	rambla	393,00	50,00	19.650,00	13.509,00	0,00	5.052,00	1.425,00
Vial paral·lel al camí dels Emprius (carrer 3)	vial de la xarxa urbana, amb separador	348,00	40,00	13.920,00	7.002,00	696,00	4.872,00	1.350,00
Vial transversal interior (carrer 4)	carrer per a vianants	161,00	10,00	1.610,00	1.610,00	0,00	0,00	0,00
Vial transversal interior (carrer 5)	carrer per a vianants	185,00	10,00	1.850,00	1.850,00	0,00	0,00	0,00
Autovia Reus-Salou	complement de vial existent	460,00	13,00 19,00	7.600,00	6.280,00	1.320,00	0,00	0,00
Ciclovia	integrat a vials i zones verdes	3.634,00	2,40	8.722,00	---	---	---	---

Aquesta mobilitat es preveu alta durant el dia, principalment durant el següent horari:

7'30 a 9'00 h  
13'00 a 15'00 h  
16'00 a 20'00 h

Els desplaçaments interns per motiu de treball i estudi, es realitzaran, segons "L'Estudi de Mobilitat de Salou", en un 49,33 % en transport privat (cotxe, moto o bicicleta), el 48,80 % a peu i l'1,87 % restant en transport col·lectiu (autobús), paràmetres que poden donar-se com a bons pel sector que ens ocupa.

Durant els caps de setmana disminueix la mobilitat obligada per desplaçaments diaris residència - treball i s'incrementa la mobilitat per desplaçament externs i interns, relacionats amb l'oci i el turisme, sense que sigui previsible que això afecti de manera notable al sector.

### Avaluació

Tenint en compte la situació del sector, al nord de la població, i la seva connexió amb les vies d'entrada i sortida de la ciutat i que enllacen amb les poblacions veïnes i amb la xarxa territorial, la incidència dels moviments des del sector amb l'exterior de la ciutat seran mínims:

- Mitjançant el nus de l'avinguda de la Segregació enllaça directament amb l'autovia a Reus i a Tarragona, i a través d'ella, amb la N-340 i amb l'autopista A-7, i a Cambrils.
- Mitjançant el futur nus avinguda de la Segregació-carrer de Joan Fuster, s'accedeix directament a Vila-seca.

La mobilitat sector-resta de la ciutat es distribuirà, per a vehicles a motor, entre

- L'avinguda de la Segregació (cap al centre urbà al nord de la via del ferrocarril).
- El vial 3 (paral·lel al camí dels Emprius) que ha de connectar amb el nus Joan Fuster (cap a la part est de la ciutat).
- L'autovia Reus-Salou, direcció sud fins a la plaça d'Europa (cap a la part central de la ciutat situada entre la via del ferrocarril i la platja).

Aquesta darrera s'intueix com la de més incidència, tot i que té un dimensionat i nivell de qualitat d'execució notable.

Els itineraris a peu o amb bicicleta seran especialment importants entre el sector i l'àrea central de la ciutat, entesa en sentit ampli, i no es preveu que generin conflictes de densificació ni de saturació.

De tot l'exposat es desprèn que la incidència del desenvolupament urbanístic del Sector 5 "Emprius Sud" sobre la mobilitat pot ser assumida per la ciutat, tot i que augmenta la conveniència de plantejaments avançats pel POUM, com el del transport públic urbà.

## 1.2.7 JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ AL PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

L'Art. 66 de la Llei 2/2002, d'Urbanisme, prescriu aquesta justificació com un contingut obligatori de la documentació dels plans parcials urbanístics, **si s'escau**.

L'Art. 60 de la mateixa Llei, estableix que l'adopció dels programes d'actuació urbanística municipal és de caràcter potestatiu.

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Salou està redactat i tramitat d'acord amb la Llei 2/2002, però el municipi no disposa de programa d'actuació urbanística municipal.

En conseqüència no s'escau la justificació de l'adequació al mateix, del present Pla parcial urbanístic.

### **1.3 MEMÒRIA DE LA URBANITZACIÓ**



Es precisen a continuació les característiques i el traçat de les obres d'urbanització, així com de les que sense rebre tal consideració per part de la Llei, aquest Pla considera que formen part de les obres necessàries a executar simultàniament.

Les obres proposades desenvolupen i concreten les propostes tipològiques del pla parcial i plantegen les xarxes de serveis en base als criteris tècnics que són propis de cada una d'elles, al seu propi marc legal específic, si hi és, i al resultat de la interlocució que s'ha dut a terme amb cada companyia.

En aplicació de l'art. 65.2.f) de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, i en aplicació, així mateix, dels arts. 11 i 12 del Reglament parcial de la dita Llei, el Pla parcial urbanístic incorpora com a DOC. 3 PROJECTE D'URBANITZACIÓ, la documentació tècnica i econòmica, així com els plànols generals i de detall, perquè siguin immediatament executables, de tots aquells elements que la legislació citada conceptua com a obres d'urbanització bàsiques, més una part important de les que s'hi conceptuen com a obres d'urbanització complementàries.

Aquest projecte, i amb aquest grau d'elaboració, s'hi incorpora ja des de la presentació per a l'aprovació inicial. Posteriorment es sotmetrà a tràmit, tal com preveu la legislació citada i el propi POUM, en el seu art. 320, un PROJECTE D'OBRES D'URBANITZACIÓ COMPLEMENTÀRIES amb la resta d'elements que es conceptuen com a tals, i que en aquest cas contindrà la projectació, amb grau de projecte executiu, de l'ordenació dels espais lliures públics i sistemes de protecció.

### 1.3.1 ENDERROCS I MOVIMENT DE TERRES

#### Enderrocs

Correspon enderrocar aquelles construccions o instal·lacions que resulten incompatibles amb l'ordenació proposada. S'enderrocaran, per tant, tots els edificis, construccions annexes, basses, tanques i instal·lacions existents que restin inclosos en sòls que s'hagin d'urbanitzar.

Es retiraran, també, els arbres i plantacions existents que resultin incompatibles amb l'establiment de la xarxa viària, independentment de la seva possible replantació en l'interior del sector o fora d'ell.

Així mateix, es retiraran les línies existents que estiguin al servei dels actuals usos i es desplaçaran o acomodaran convenientment aquelles que hagin de permaneixen.

Els enderrocs, que abastaran també les fonamentacions, es faran amb separació dels materials i trasllat a abocador controlat per gestor de residus.

#### Moviment de terres

Abastarà les següents operacions :

- Excavació i retirada de la capa de terra vegetal, d'entre 20 i 60 cm de gruix, a tots els sòls destinats a xarxa viària, incloent la projecció en planta dels talussos de desmunt o de terraplenat.
- Excavació de les zones de desmunt.
- Excavació de caixa per a substitució de sòl no adequat per sòl tolerable, amb el gruix mínim de 75 cm que resulta indicat com a conseqüència de l'estudi geotècnic.
- Terraplenat i piconatge de l'esplanada amb sòl tolerable i sòl adequat. Aquest darrer amb l'amplada de la caixa de paviment sota calçada i aparcament i, amb un gruix mínim de 75 cm de gruix.
- Excavació de rases per a xarxes de drenatge, evacuació d'aigües residuals i canalitzacions dels serveis d'aigua, energia elèctrica, enllumenat i telecomunicacions (i si és el cas, gas).
- Reblert i piconat de rases de les xarxes de serveis.
- Modelació de superfícies de zones verdes i de protecció de serveis.
- Estesa de terra vegetal sobre la superfície modelada de les zones verdes.

Tota la vialitat, en les superfícies destinades a calçades i aparcaments, tindrà un mínim de 75 cm de capa d'esplanada millorada, per obtenir una esplanada tipus E-2.

Les condicions que hauran de complir els terraplens, així com el sistema d'execució, s'indiquen convenientment en el Plec de Condicions, del DOC. 3 PROJECTE D'URBANITZACIÓ.

### 1.3.2 PAVIMENTACIÓ

Pel que fa a la pavimentació caldrà distingir entre la corresponent a les calçades i aparcaments, la corresponent a voreres i la vinculada a les diferents solucions que es preveuen pels espais lliures públics (zones verdes), espais verds vinculats a la vialitat i ciclovia.

L'estructura del ferm de les calçades es determinarà d'acord amb la instrucció de carreteres 6.1 IC de fermos flexibles, contrastant i matisant la solució adoptada amb les recomanacions d'altres publicacions no normatives, però més específiques de vials urbans. Els requeriments funcionals de les diferents calçades i les determinacions dels gruixos i característiques dels materials granulars i bituminosos que les han de construir, s'han adoptat en el marc de la redacció del projecte d'obres d'urbanització, i per part dels redactors del mateix.

Els paviments projectats són :

- Paviment de calçada format per 25 cm de subbase granular natural, 25 cm de base granular artificial i 12 cm (7 + 5) d'aglomerat asfàltic en calent tipus D-12 calcari i porfídic, respectivament amb reg previ d'imprimació i reg d'adherència intercarlat, a carrils de circulació.
- Paviment de calçada format per 25 cm de subbase granular natural, 25 cm de base granular artificial i 12 cm (7 + 5) d'aglomerat asfàltic en calent tipus D-12 calcari i porfídic, respectivament, amb reg previ d'imprimació, a bandes d'aparcament.
- Paviment de carrers per a vianants, de llambordins prefabricats de formigó, de 10x20x8 cm, i lloses tipus Vulcano, de la casa Breinco de 60x40x8, sobre llit de sorra i base de formigó respectivament.
- Paviment de carril bici segregat, de base granular i formigó colorejat.
- Paviment de vorera, de llambordins prefabricats de formigó, de 10x20x8 cm, de dos colors, sobre llit de sorra.
- Paviment de passeig central del vial-rambla, format per subbase granular de 20 cm de gruix, base de formigó i lloses tipus Vulcano, de la casa Breinco, de 80x60x12 cm.

Els encintats projectats són :

- Vorada de peces de pedra granítica serrada, i rigola blanca de 30x30x8 cm, col·locats sobre base de formigó HM-20 a tots els vials.
- Vorada de peces de pedra granítica serrada, corba i rigola blanca de 30x30x8 cm, col·locats sobre base de formigó HM-20 a les cantonades i rotondes.
- Vorada rectangular de 8x20 cm delimitant les ciclo vies segregades.
- Escosells formats amb vorada tipus "Fiol", de dimensions 100x100 cm i 120x120 cm, segons casos, per a l'arbrat de les voravies.

- Guals per a vianants i accessos a ciclovia, amb peces especials de cantonera i lloses, de pedra granítica, agafats sobre base de formigó HM-20.

Els espais lliures públics i els espais enjardinats associats al sistema viari tindran un tractament diversificat dels paviments, en el que s'hi combinaran superfícies naturalitzades, a arbredes i espais oberts, amb tractaments més artificialitzats, amb sauló, paviments continus de formigó o de peces prefabricades de materials cimentosos o ceràmics, a senders, camins i espais singularitzats.

S'haurà de concretar en el Projecte d'obres d'urbanització complementàries.

### 1.3.3 SANEJAMENT I DRENATGE

#### Criteris generals de disseny

Pel disseny de la xarxa s'han seguit criteris de racionalitat i de sostenibilitat, concordants, per altre part, amb els que maneja l'Ajuntament de Salou.

El sistema de sanejament del sector serà totalment separatiu, i es preveurà una doble xarxa: per a aigües residuals i per a aigües pluvials. La primera conduirà tots els abocaments a l'estació depuradora d'aigües residuals (EDAR) del municipi. La segona conduirà tots els abocaments a la canalització existent a l'avinguda de Joan Fuster.

Totes les parcel·les disposaran d'escomesa a cada una de les xarxes. La xarxa d'aigües pluvials recollirà els embornals dels carrers. Un sistema de pous de registre diferenciats en les tapes permetrà el registre i el manteniment de cada xarxa. Se'n han previst a l'extrem de capçalera de cada tram, a les cruïlles, en els canvis de direcció i en els trams rectes a distàncies d'entre 30 i 60 metres.

Els tubs seran de polietilè de doble capa (PE), circulars, d'unió amb junt elàstic d'anella elastomèrica a les xarxes pluvials i residuals i en els desguassos d'embornals i escomeses de parcel·les. Els diàmetres mínims seran DN-500 a la xarxa de pluvials, DN-400 a la xarxa de residuals i 250/216 mm en les escomeses i embornals. Les escomeses tindran també diàmetre superior quan ho requereixi el tamany de la parcel·la.

Pel càlcul dels cabals s'han tingut en compte les futures aportacions del sector S-4 Emprius Nord i, en el cas de les aigües pluvials, s'ha tingut en compte un període de retorn (TR) de 10 anys.

Tanmateix, s'estableixen límits màxims i mínims a les velocitats de circulació de les aigües per les clavegueres, per tal d'aconseguir un millor funcionament del sistema, ja que una excessiva velocitat de les aigües genera fregament, erosió i esforços anòmals sobre les conduccions i els seus junts, i contràriament, una velocitat escassa genera sedimentacions i retencions de sòlids en el seu interior.

S'ha projectat la xarxa perquè el pendent de les clavegueres provoqui unes velocitats que es situïn entre 0,5 m/seg. i 3 m/seg.

#### La xarxa d'aigües residuals

La xarxa d'aigües residuals tindrà escomeses a totes les parcel·les i als equipaments públics.

Funcionarà per gravetat, totes les aigües confluiran prop de la rotonda de l'av. de Joan Fuster, situada al mig del límit sud-est del sector en una única canonada que creuarà la via del ferrocarril per sota i seguirà fins a connectar en el sistema situat a l'altre costat, des del que, a través de la xarxa existent evacuarà cap a l'estació de depuració d'aigües residuals (EDAR).

Totes les canonades tindran una secció mínima de diàmetre 400 mm. Els pous de registre tindran tapes amb la indicació específica d' "aigües residuals", i un diàmetre de tapa de 70 cm.

El traçat complet de la xarxa proposada pot veure's al plànol O.10 XARXA DE CLAVEGUERAM: AIGÜES RESIDUALS.

#### La xarxa d'aigües pluvials

La xarxa d'aigües pluvials abocarà directament al sistema canalitzat que arriba al mar per gravetat. Tindrà escomeses a cada parcel·la i als sòls destinats a equipament públic i a més connectarà tot el sistema d'embornals del sistema viari.

S'ha sectoritzat la xarxa del sector de manera que es produeix l'abocament a la riera per dos punts diferents. La configuració altimètrica del sector ha fet aconsellable aquesta solució per tal d'evitar seccions excessives. Tanmateix la solució permet alhora distribuir l'abocament i evita, així, un únic punt de més turbulència.

Totes les canonades tindran una secció mínima de 500 mm. Els pous de registre tindran tapes de fosa, circulars, amb la indicació d' "aigües pluvials", i un diàmetre de tapa de 70 cm. Els pericons d'escomesa, a la sortida de parcel·la, també tindran la tapa identificable com d'aigües pluvials.

El traçat complet de la xarxa, amb els pous de registre, caixes d'escomesa de parcel·les, embornals i punts d'abocament a la xarxa existent, pot veure's en el plànol O.9 XARXA DE CLAVEGUERAM: AIGÜES PLUVIALS.

#### Característiques mecàniques i constructives

La determinació del material de les conduccions i de la forma de la secció s'ha pres en raó d'una sèrie de requeriments als que el tub circular de PE dona una suficient resposta:

- Estanquitat : per evitar filtració de les aigües residuals a l'exterior, i la contaminació que això produiria.
- Resistència mecànica : a les càrregues d'aixafament que ha de suportar el conducte, produïdes pel pes del reblert superior i per els vehicles que circulin per damunt del paviment.
- Resistència química : que eviti la corrosió que li podrien produir les aigües residuals.
- Llisor interior : per a evitar el fregament, la pèrdua de velocitat, i amb ells, la sedimentació i l'estancament.
- Resistència a l'abració : que li poden produir les partícules sòlides arrastrades per les aigües residuals o pluvials.
- Flexibilitat del conducte : que eviti trencaments i fuites en cas d'assentament del terreny.

Les canonades es col·locaran sobre solera de formigó de 10 cm de gruix i es reblirà posteriorment la rasa amb formigó fins a 1/2 del diàmetre. La resta de la rasa es recobrirà amb sorra i amb material que no contingui pedra. Les canonades de diàmetre més gran es recobriran íntegrament amb formigó. La distància entre la generatriu superior del tub i la rasant de la calçada, no serà inferior, en cap cas, a 0,80 metres, altrament s'haurà de protegir amb recobriment de formigó en massa.

Els pous de registre seran de secció circular, d'1,20 metres de diàmetre amb pous receptors de canonades de fins a  $\varnothing$  800, i de secció quadrada d'1,50 x 1,50 m, amb pous receptors dels diàmetres superiors (el diàmetre màxim és 1000).

Els pous circulars seran de peces prefabricades de formigó, formant anells sobreposats sobre base de formigó, con reductor i tapa de fosa. Els pous quadrats seran d'obra de fàbrica de 30 cm de gruix, sobre base de formigó, peça superior de formigó, con reductor i tapa de fosa.

Els embornals els constituirà una caixa prefabricada de formigó, de mides segons detall, amb tapa i reixa practicable de fosa.

#### Consideració del drenatge d'aigües pluvials procedents de territori confrontants

El territori en el que s'insereix el sector té un pendent suau en el sentit nord sud. Pel sud-est i pel sud-oest, la via del ferrocarril i l'autovia Salou-Reus, respectivament, eliminen qualsevol episodi de recepció d'aigües pluvials procedents de fora d'àmbit que pogués haver existit anteriorment tot i el sentit general del pendent.

Únicament pel límit nord pot produir-se aportació d'aigües pluvials. A aquesta qüestió es dona una doble resposta (que hom pot examinar en el Projecte d'Urbanització que acompanya aquest Pla parcial urbanístic) :

1. La xarxa de clavegueram d'aigües pluvials s'ha dimensionat per a rebre, en el futur, l'abocament de la xarxa del sector veí IV "Emprius nord". (Igualment s'ha fet amb la xarxa d'aigües residuals).
2. Mentre no s'executi el sector nord, en els punts baixos d'escolament d'aigües d'escorrentia superficial, situats al límit del sector sud, es projecta una embocadura de desguàs que aboca a la xarxa de pluvials d'aquest sector sud.

El caixó projectat, per a evacuació de totes les aigües pluvials del sector sud, fora d'àmbit, fins al punt idoni del sistema general del municipi, també s'ha dimensionat per a rebre, en el futur, l'aigua pluvial d'ambdós sectors.

### 1.3.4 ABASTAMENT D'AIGUA

#### Descripció

El sistema de distribució d'aigua s'ha previst amb dues xarxes independents : una d'aigua potable que subministra a parcel·les i hidrants, i una d'aigua de reg que subministra als tres sistemes de reg previstos al sector.

La xarxa de reg és prevista per ser alimentada amb aigües procedents d'un pou existent a la zona, seguint les recomanacions dels estudis ambientals del planejament municipal.

La xarxa d'aigua potable serà mallada, amb una conducció en alta que travessa el sector Emprius, seguint la prolongació del passeig de la segregació. La xarxa local (la pròpia del sector) està formada per anells entrellaçats de canonades de fosa de diàmetres diversos.

La xarxa de subministrament d'aigua potable contempla, així mateix, la implantació d'hidrants, situats estratègicament a una distància màxima de 200 metres, d'acord amb les determinacions de la NBE CPI-96.

Es projecten vàlvules de tall en els punts de bifurcació, de forma que sigui possible aïllar els diferents trams sense necessitat d'interrompre el servei a tot el sector en cas d'avaría. En la canonada principal, aquestes vàlvules seran de comporta o de papallona amb l'equip desmultiplicador adient per limitar, de forma raonable, el risc de "cop d'ariet". En el punt alt es disposarà d'una vàlvula de ventosa i en el punt baix, una vàlvula de descàrrega.

Les vàlvules de descàrrega i de ventosa s'ubicaran a l'interior de tronetes registrables, per a una correcta i còmoda manipulació de funcionament, inspecció i manteniment. Les vàlvules de comporta disposaran de trampilló registrable, model gran de fundició gris, per al seu accionament.

Els hidrants seran de model soterrat amb dues boques de 70 mm i ràcords Barcelona i s'allotjaran en caixes específiques de fosa de 600 x 295 mm i tapa, igualment, de fosa amb la inscripció "bombers".

En el plànol d'ordenació corresponent a la xarxa d'aigua potable s'ha grafiat el traçat de la xarxa en planta, el seu dimensionat i característiques i tots els elements que la componen: vàlvules, hidrants, escomeses, etc.

Tota la xarxa i els seus elements s'han projectat segons els criteris i especificacions de la companyia subministradora.

La xarxa d'aigua de reg s'organitza segons un esquema de malla que persegueix la xarxa viària i les zones verdes. Es disposen tres sistemes de reg: per goteig a les línies d'arbrat, per difusors a faixes estretes de jardineria, i per aspersió a superfícies amples de jardineria i gespa.



### 1.3.5 ENERGIA ELÈCTRICA

El subministrament d'energia elèctrica s'ha projectat d'acord amb la reglamentació vigent i les normes i suggeriments de la campanya subministradora FECSA-ENDESA i contempla les xarxes de mitja i baixa tensió.

Xarxa de mitja tensió. La connexió es farà des de les línies existents a les rodalies mitjançant línies soterrades de 25 KV que alimentaran els centres de transformació previstos, amb entrada i sortida de forma que s'aconsegueixi un subministrament radial. Així sempre serà possible el subministrament en cas d'avaría.

Els centres de transformació seran prefabricats, de superfície, equipats amb l'aparellatge necessari per a donar continuïtat a la xarxa de mitja tensió i subministrament en baixa. Se situaran a la línia de tanca, amb accés franc des de la vorera.

Xarxa de baixa tensió. Des dels centres de transformació, reduïda la tensió a 380 V, es farà el subministrament en baixa tensió, mitjançant línies soterrades, que acabaran en caixes de protecció, col·locades a la línia de tanca.

La resta de línies que puguin existir en el sector, de servei a les instal·lacions i edificacions agrícoles existents està previst retirar-les.

Els diferents circuits d'energia elèctrica a implantar seran soterrats, a l'àmbit de les voreres, situant els conductes prop de les parcel·les per poder dur a terme les connexions individuals a cada parcel·la en el moment en que es produeixi la contractació del subministrament.

El disseny de les xarxes es conté en els plànols O.12 i O.13. Les especificacions, pel que fa a amplària i fondària de les rases, així com de les dimensions i recobriment del cablejat a emprar, figuren en el projecte annex d'obres d'urbanització bàsiques.

### 1.3.6 ENLLUMENAT PÚBLIC

Es projecta la implantació d'enllumenat públic en la totalitat dels vials del sector i les zones verdes.

Els nivells mínims d'il·luminació seran de 20 a 25 lux en els carrers principals i de 15 a 20 lux en els secundaris, amb una uniformitat superior a 0,40 i 0,30 respectivament.

S'aplicaran, com a criteris mediambientals, mesures d'estalvi energètic i de control de la contaminació lumínica, mitjançant la selecció de les lluminàries adequades i làmpades de baix consum.

La totalitat dels circuits seran soterrats, amb recorregut per les voreres i tronetes de registre en els canvis de direcció o passos sota calçada. En els passos sota calçada, a més del tub de protecció habitual, es col·locarà contratub.

Els diferents circuits d'enllumenat s'estructuraran a partir dels corresponents quadres de comanament, i doble flux lluminós, mitjançant reactàncies i cable de senyal de 2 x 6 mm<sup>2</sup>.

Els cables seran de coure, tipus VFV 0,6/1 kV, de 6 mm<sup>2</sup> de secció mínima, així mateix es col·locarà línia de terra amb cable de coure nu de 35 mm<sup>2</sup> de secció, i cada punt de llum anirà connectat a terra amb piqueta o placa.

#### Descripció de la instal·lació

L'enllumenat previst per a vials de secció "voravia-calçada-voravia", de funcionalitat segregada per a trànsit de vehicles i vianants, és :

Instal·lació de columnes metàl·liques de 9,60 metres d'alçària, equipades amb lluminàries tancades, hermètiques, de cos de fosa d'alumini i tancament per refractor de metacrilat, i làmpades de vapor de mercuri.

L'enllumenat previst per a voreres, passeigs i carrers per a vianants, és:

Instal·lació de columnes tipus Nikolson de 360 m d'alçària, amb lluminàries simètriques, esfèriques, de baixa contaminació lumínica, situades a les voreres i zones verdes.

La distribució espacial dels punts de llum indicats resta reflectida en el plànol O.14 del Pla.

Les columnes s'assentaran sobre daus de formigó HM.20, de les dimensions que s'indicaran als plànols del projecte d'obres d'urbanització complementàries i els quals s'hi ancoraran 4 pernys de la longitud i diàmetre a indicar, a les rosques dels quals, que sobresortiran, es collarà la placa d'ancoratge de la columna i s'hi soldarà.

### 1.3.7 TELECOMUNICACIONS

El Pla contempla la implantació de la infraestructura necessària per tal de dotar al sector d'una xarxa telefònica soterrada, construïda d'acord amb les normes i suggeriments de Telefònica, valorant-se únicament l'obra civil (excavacions, reblerts de rases, cambres, tronetes i pedestals), ja que els tubs i tapes seran a càrrec de Telefònica.

La solució adoptada consisteix bàsicament en la construcció des de la instal·lació actual d'una canalització principal, que travessarà el sector, per donar servei a futures actuacions, situades més enllà de la zona de projecte, des de la que partiran les secundàries per donar servei als blocs d'habitatges.

Les canalitzacions principals es faran amb tubulars de polietilè de 110 mm de diàmetre, formigonats i s'hi construiran cambres de registre de diversos tipus.

Les canalitzacions secundàries partiran d'aquestes cambres i es construiran amb tubulars del mateix tipus que les principals, acabant en tronetes tipus H.

Les canalitzacions passaran sempre que sigui possible per les voreres i les cambres de registre es construiran, preferentment, a les calçades o a les zones del jardí.

Les tronetes tipus H, se situaran a la vorera tocant a la línia de tanca.

En previsió que en el futur puguin instal·lar la seva xarxa actual altres operadors, es col·locaran paral·lelament a la xarxa de Telefònica, dos tubs de polietilè de doble capa de 125 mm de diàmetre.

### 1.3.8 GAS

1. La xarxa de subministrament de gas natural a les parcel·les no és un servei obligatori, segons la legislació urbanística aplicable, i és un servei que quan s'instal·la es fa mitjançant alguna fórmula de cofinançament entre els promotors de la urbanització i l'empresa subministradora.
2. Es preveu la construcció de la infraestructura necessària per tal de dotar al sector d'una xarxa de subministrament de gas canalitzat, construïda d'acord amb les normes i suggeriments de Gas Natural, S.A., valorant-se únicament l'obra civil (excavació, reblert de rases i col·locació de la cinta senyalitzadora), ja que el subministrament i instal·lació de la canonada, així com la banda de senyalització i la resta de materials, seran a càrrec de la Companyia Subministradora.

La solució adoptada consisteix bàsicament en la construcció de la xarxa de distribució amb tubs de polietilè de diversos diàmetres, connectats a la xarxa existent a la rodalia.

3. Els conductes aniran soterrats, a 60 cm de fondària com a mínim, recoberts d'àrid fi (soldó) respectant les distàncies mínimes respecte dels altres serveis urbanístics i les especificacions tècniques de la companyia.

### 1.3.9 JARDINERIA, MOBILIARI URBÀ I SENYALITZACIONS

#### Jardineria

Es preveuen tres sistemes d'implantació vegetal:

- L'arbrat viari.
- Les faixes verdes de protecció viària, separadors centrals i rotondes.
- El parc, o zona verda.

Els dos primers es projecten en el Document 3 d'aquest Pla parcial urbanístic: PROJECTE D'OBRES D'URBANITZACIÓ.

El tercer serà objecte d'un projecte específic, d'obres d'urbanització complementàries.

En tots ells s'atendran els criteris exposats a l'INFORME AMBIENTAL que inclou aquest Pla.

S'ha previst arbrat a la totalitat dels carrers. A les zones de jardí del vial transversal s'hi preveurà el trasplantament d'arbres existents a l'àmbit del projecte, principalment oliveres, sense excloure, però, altres espècies.

#### Mobiliari

El mobiliari urbà contemplat al projecte estarà format per:

- Bancs
- Papereres
- Pilonos
- Retolació carrers
- Contenedors de residus

Bancs:

Als carrers, excepte els de vianants, i a les zones verdes i jardins s'instal·laran bancs en la situació que s'indica als plànols corresponents.

Aquests bancs seran del model Neobarçino de "Fundició Dúctil Benito", o similar, d'1,80 m de llargària.

Papereres:

En general al costat dels bancs i en els llocs indicats als plànols, s'instal·laran papereres del model Dara, sense tapa, de "Fundició Dúctil Benito", o similar.

Pilonos:

Amb la finalitat d'impedir el pas de vehicles a les voreres, s'instal·laran als passos de vianants pilonos de fosa del model Eiffel de "Fundició Dúctil Benito", o similar, de 650x160x160 mm, col·locades en bases d'acer galvanitzat. Per cada pilona hi haurà una base suplementària a la vorera, de forma que, si excepcionalment cal donar pas a algun vehicle, es puguin guardar sense que destorbin o es perdin.

#### Retolació carrers:

La retolació del nom dels carrers es farà amb plaques rectangulars d'alumini, model Municipal, suportades per pals d'alumini estriat de 60 mm de diàmetre i 5 mm de gruix i situades a 2,10 m de terra, en el lloc indicat en el plànol corresponent.

#### Contenidors de residus:

En els llocs indicats en els plànols s'instal·laran contenidors de residus urbans de 3 m<sup>3</sup> de capacitat, situats en general a la zona d'aparcament.

Per a poder realitzar una recollida selectiva es col·locaran en grups de cinc, per a residus orgànics, vidre, paper i cartró, plàstic i metalls, i piles.

#### Senyalització

La senyalització dels carrers es farà amb pintura reflectora blanca i microsfères de vidre, amb faixes dels tipus següents:

Aparcaments:	Faixa discontinua de 10 cm, 2/1
Separació de carrils:	Faixa discontinua de 10 cm, 2/5'5
Separació de carrils, sense avançament:	Faixa continua de 10 cm
Línia de parada:	Faixa transversal de 40 cm
Pas de vianants:	Faixes transversals de 50 cm, separades 50 cm
Zebrats:	Faixes de 40 cm, separades 100 cm
Símbols i textos:	De les formes i dimensions indicades als plànols

La senyalització vertical s'efectuarà amb plaques reflectores d'alumini de 60 cm de diàmetre les circulars i octogonals, 60 cm de costat les quadrades i 70 cm de costat les triangulars, suportades amb tubs d'alumini estriat de 60 mm de diàmetre i 5 mm de gruix i situades a 2,10 m de terra.

## **2. NORMES REGULADORES**

## **ÍNDEX**

### **2.1. DISPOSICIONS GENERALS**

- Art. 1 Àmbit territorial d'aplicació
- Art. 2 Marc legal de referència
- Art. 3 Definició de conceptes
- Art. 4 Desenvolupament del Pla
- Art. 5 Ajustos i adaptacions
- Art. 6 Determinacions comunes
- Art. 7 Vigència del Pla parcial urbanístic

### **2.2 RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL**

- Art. 8 Qualificació del sòl
- Art. 9 Zones
- Art. 10 Sistemes

### **2.3. NORMES D'EDIFICACIÓ**

#### **2.3.1 REGULACIÓ DE LES PARCEL·LES**

- Art. 11 Definició
- Art. 12 Relació entre edificació i parcel·la
- Art. 13 Agrupació o segregació de parcel·les
- Art. 14 Llindars i accessos
- Art. 15 Superfície de parcel·la
- Art. 16 Parcel·la mínima
- Art. 17 Façana mínima
- Art. 18 Solar

#### **2.3.2 ZONA A. SUBZONA A1. EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AÏLLADA AMB ÚS EXCLUSIU D'HABITATGE**

- Art. 19 Tipus d'ordenació
- Art. 20 Condicions de l'edificació
- Art. 21 Condicions dels espais no ocupats per l'edificació
- Art. 22 Condicions d'ús

#### **2.3.3 ZONA A. SUBZONA A2. EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AÏLLADA AMB PB D'ÚS EXCLUSIU COMERCIAL**

- Art. 23 Tipus d'ordenació
- Art. 24 Condicions de l'edificació
- Art. 25 Condicions dels espais no ocupats per l'edificació
- Art. 26 Condicions d'ús



## **2.3.4 ZONA A. SUBZONA A3. EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AÏLLADA AMB ÚS EXCLUSIU D'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA**

- Art. 27 Tipus d'ordenació
- Art. 28 Condicions de l'edificació
- Art. 29 Condicions dels espais no ocupats per l'edificació
- Art. 30 Condicions d'ús

### **DISPOSICIÓ ADDICIONAL**

- 1a. Oferta comercial al detall

### **DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA**

## 2.1. DISPOSICIONS GENERALS

### Art. 1 Àmbit territorial d'aplicació

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Sector S.5 "Emprius-Sud", segons queda delimitat als plànols que s'acompanyen.

### Art. 2 Marc legal de referència

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

### Art. 3 Definició de conceptes

Sempre i que no quedin expressament definits en aquestes normes, els conceptes que s'hi empen són els definits a la normativa del POUM, i per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

### Art. 4 Desenvolupament del Pla

La transformació urbanística del sòl es realitzarà mitjançant la tramitació i execució dels instruments de gestió urbanística previstos per la Llei 2/2002, d'Urbanisme, i el seu Reglament parcial de 4 de novembre de 2003.

### Art. 5 Ajustos i adaptacions

Els ajustos d'alineacions, rasants o geometries que es produeixin en el decurs de l'execució de les obres d'urbanització, no suposaran alteracions del paràmetres edificatoris assignats a cada una de les parcel·les.

### Art. 6 Determinacions comunes

1. Pel que no estigui especificat en aquestes normes reguladores del Pla parcial urbanístic, s'entén que són d'aplicació les normes del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent.
2. En compliment de les recomanacions contingudes a l'Apèndix 2 de la NBE-CPI-96, s'estableix que:
  - a. Els accessos a un solar, per a vehicles, no tindran elements de tancament superiors, com dintells o marquesines, que puguin limitar el gàlib als serveis d'extinció d'incendis.
  - b. Els edificis amb una alçària d'evacuació descendent major de 9 m disposaran d'un espai de maniobra que compleixi les següents condicions en la façana en la que estiguin situats els accessos principals:

- accés des de la via pública	
- amplària mínima	6 m
- separació màxima a l'edifici	10 m

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| - capacitat portant del sòl  | 2000 Kp / m <sup>2</sup> |
| - resistència al punxonament del sòl<br>(incloses tapes de registre) | 10 t sobre 20 cm Ø       |

#### **Art. 7 Vigència del Pla parcial urbanístic**

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

Es procedirà a la modificació del Pla parcial urbanístic en els següents supòsits:

- a) Si degut a una revisió o modificació del Pla d'ordenació urbanística Municipal es determinés la necessària modificació d'aquest planejament parcial.
- b) Si així ho establissin normes legals o planejament de rang superior.
- c) Si així ho acordés l'Administració.

## **2.2 RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL**

#### **Art. 8 Qualificació del sòl**

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

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

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

#### **Art. 9 Zones**

Es defineix la següent zona i les corresponents subzones:

**Zona A**, edificació plurifamiliar aïllada.

Subzona A1, PB + 3 PP, amb ús exclusiu d'habitatge.

Subzona A2, PB + 3 PP, amb ús comercial en PB.

Subzona A3, PB + 3 PP, amb ús exclusiu d'habitatge de protecció pública.

L'ordenació de l'edificació de la zona A, serà segons edificació aïllada, i amb les condicions fixades en el plànol O.2.

## **Art. 10 Sistemes**

Sistema d'espais lliures públics, (clau **8-ZV**).

Sistema viari i de protecció, (clau **7-V**).

Sistema d'equipaments, espai lliure públic ( clau **9-8** ) .

## **2.3 NORMES D'EDIFICACIÓ**

### **2.3.1 REGULACIÓ DE LES PARCEL·LES**

## **Art. 11 Definició**

En tot l'àmbit del Pla parcial s'entendrà per parcel·la la superfície de terreny desllindada com unitat predial i registrable.

## **Art. 12 Relació entre edificació i parcel·la**

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

## **Art. 13 Agrupació o segregació de parcel·les**

1. L'agrupació es podrà realitzar amb parcel·les colindants, aplicant-se a la parcel·la resultant les condicions d'edificació de les parcel·les originàries. En aquest cas es considerarà suprimida la condició de no ocupabilitat de la franja de separació del límit entre ambdues.
2. La segregació o subdivisió de parcel·les podrà realitzar-se, sempre que les parcel·les resultants compleixin amb les superfícies i façanes mínimes establertes i estiguin urbanitzades.

## **Art. 14 Llindars i accessos**

1. S'entendrà per llindars les línies perimetrals que delimiten una parcel·la i la separen de les colindants i dels espais públics. Es poden definir els següents:
  - a) Llindar frontal o façana, és el que delimita la parcel·la amb la via pública, bé sigui de vianants o de tràfic rodat.
  - b) Són llindars laterals els que no són frontals.

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

2. Totes les parcel·les que disposin de façana al passeig central (vial 2) hauran de tenir l'accés rodat per aquesta.

En el llinar lateral separador de dues parcel·les podrà situar-s'hi l'accés rodat mancomanat per a ambdues, inclòs el tram de recorregut interior de les mateixes. En aquest cas, el projecte i l'execució s'associarà a la primera llicència urbanística que n'hagi de fer ús, i s'inscriurà registralment en les dues.

**Art. 15 Superfície de parcel·la**

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

**Art. 16 Parcel·la mínima**

La parcel·la mínima de la zona A s'estableix en 10.000,- m<sup>2</sup>.

Cada parcel·la pot tenir, determinada en el seu àmbit, una o dues subzones.

**Art. 17 Façana mínima**

Cada parcel·la haurà de tenir, al menys, una façana no inferior a 60 metres.

**Art. 18 Solar**

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

**2.3.2 ZONA A. SUBZONA A1  
EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AÏLLADA AMB ÚS EXCLUSIU D'HABITATGE**

**Art. 19 Tipus d'ordenació**

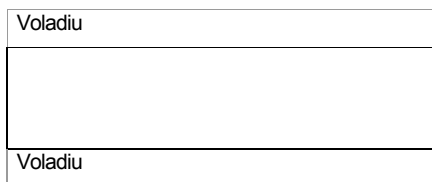
A la subzona A.1 li correspon un tipus d'edificació aïllada, amb les condicions que s'estableixen en el plànol d'ordenació O.2.

**Art. 20 Condicions de l'edificació**

1. El sostre màxim edificable de cada parcel·la es fixa en el quadre PARAMETRES D'ORDENACIÓ del plànol O.2 ORDENACIÓ, que té caràcter normatiu i, per tant, vinculant.
2. En el mateix plànol s'hi determinen:  
Amb caràcter vinculant:
  - Les alineacions obligatòries.
  - Els gàlibs de l'àrea ocupable per l'edificació, en cada parcel·la.
  - El nombre de plantes
  - El nombre d'habitatges màxim per cada parcel·la

Amb caràcter indicatiu:

- El nombre i disposició dels edificis.
3. Es permet la realització de cossos sortints oberts en el sentit longitudinal de l'edifici, podent-se desenvolupar a tot el llarg del mateix.



4. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 12,35 m, si el projecte preveu la conducció de climatització pel sostre dels habitatges aleshores es permet una alçada màxima de 13,10 m.
5. El nombre màxima de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 4, corresponent a PB+3PP.
6. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte de l'alineació de vial i espais lliures públics vindrà determinada per les envoltants definides en el plànol O.2 ORDENACIÓ. En el còmput de la separació mínima no es tindran en compte els cossos sortints oberts (voladius).
7. La separació mínima entre edificis d'una mateixa parcel·la serà de 8 m. En el còmput d'aquesta dimensió es tindran en compte els cossos sortints.
8. La llargada màxima d'un edifici es fixa en 53,57 m i l'amplada màxima en 16 m.
9. L'ocupació màxima en soterrani vindrà definida per les separacions a les partions veïnes, havent de seguir els paràmetres de la normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal.
10. La superfície mínima dels habitatges (apartaments, apartaments turístics, etc...) no podrà ser inferior a 60 m<sup>2</sup> útils.
11. La previsió de places d'aparcament serà, com a mínim, d'una unitat per habitatge. Aquestes places hauran de situar-se dins l'edificació.
12. La coberta de l'edifici serà preferentment plana, en cas de coberta inclinada, el pendent màxim serà del 30 %. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima. L'arrencada de la coberta, haurà de partir del punt d'intersecció entre el pla de façana i la part superior de l'últim forjat. No es podran utilitzar els espais sota coberta com a superfícies habitables, excepte com a recintes d'allotjament d'instal·lacions.
13. Els elements situats per sobre de l'última planta hauran que recular-se un mínim de 3 m del perímetre de l'edifici, a excepció dels elements decoratius. L'alçada màxima d'aquests cossos serà de 3 m.
14. Es permetrà l'accés privatiu a la coberta de l'edifici sempre i quan el badalot que en resulti es reculi un mínim de 3 m del perímetre de l'edifici.

15. El projecte que es presenti per a l'obtenció de la llicència urbanística haurà de contenir obligatòriament la previsió de la pre-instal·lació dels aparells d'aire condicionat. Aquesta previsió ha de fer necessàriament referència a la ubicació de les unitats exteriors, que no podran ser vistes en façana i hauran d'ajustar-se a les disposicions del POUM.
16. Quan l'edificació es destini a habitatge de protecció pública, tot i estant en subzona A1, serà d'aplicació la normativa fixada per la subzona A3.

**Art. 21 Condicions dels espais no ocupats per l'edificació**

1. En els espais de la parcel·la lliures d'edificació, la zona enjardinada no pavimentada no serà inferior al 30% de la superfície total del solar. Els projectes que es presentin per obtenir llicència urbanística hauran d'incorporar el corresponent projecte de l'enjardinament d'aquest espais, conforme l'establert pel POUM.
2. En aquests espais, no es permetrà l'ús d'aparcament.
3. Podran instal·lar-se piscines, pèrgoles, recintes semisoterrats per a equips de tractament de l'aigua de les piscines i elements menors propis de jardí.

Les pèrgoles tindran una dimensió en planta no superior a 12 m<sup>2</sup>, construïdes amb elements lleugers, metàl·lics o de fusta, amb el sostre calat i sense tancament a cap costat.

4. Podran construir-se tanques de jardí, a l'interior de les parcel·les, que permetin compartimentar-ne l'ús entre espais privatis i espais comunitaris. Les tanques seran de filats metàl·lics i elements vegetals, d'una alçada no superior a 1,80 m, i no coincidiran amb línies d'escalonament del terreny.

**Art. 22 Condicions d'ús**

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

<u>Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	PB i PP
<u>Ús compatible</u>	
Turístic hoteler	PB i PP
<u>Ús complementari</u>	
Aparcament	P soterrani

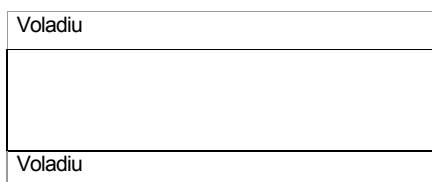
### 2.3.3 ZONA A. SUBZONA A2 EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AÏLLADA AMB ÚS COMERCIAL EN PB

#### Art. 23 Tipus d'ordenació

A la subzona A.2 li correspon un tipus d'edificació aïllada, amb les condicions que s'estableixen en el plànol d'ordenació O.2.

#### Art. 24 Condicions de l'edificació

1. El sostre màxim edificable de cada parcel·la es fixa en el quadre PARAMETRES D'ORDENACIÓ del plànol O.2 ORDENACIÓ, que té caràcter normatiu i, per tant, vinculant.
2. En el mateix plànol s'hi determinen:  
Amb caràcter vinculant:
  - Les alineacions obligatòries.
  - Els gàlils de l'àrea ocupable per l'edificació, en cada parcel·la.
  - El nombre de plantes
  - El nombre d'habitatges màxim per cada parcel·la  
Amb caràcter indicatiu:
  - El nombre i disposició dels edificis.
3. Es permet la realització de cossos sortints oberts en el sentit longitudinal de l'edifici, podent-se desenvolupar a tot el llarg del mateix.



Els cossos sortints en les façanes alineades a vial, tindran un vol màxim d'1,80 m.

4. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 12,35 m, si el projecte preveu la conducció de climatització pel sostre dels habitatges aleshores es permet una alçada màxima de 13,10 m.
5. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 4, corresponent a PB+3PP.
6. La façana orientada a vial és d'alineació obligatòria, reculada tres metres.
7. La separació mínima entre edificis d'una mateixa parcel·la serà de 8 m. En el còmput d'aquesta dimensió es tindran en compte els cossos sortints.
8. La llargada màxima de l'edifici es fixa en 53,57 m i l'amplada màxima la que resulti per assolir la superfície màxima, en planta, que cada edifici té determinada.



9. L'ocupació màxima en soterrani vindrà definida per les separacions a les partions veïnes, havent de seguir els paràmetres de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. L'accés a la planta soterrani no es podrà realitzar des de l'av. Pau Casals.
10. La superfície útil mínima dels habitatges (apartaments, apartaments turístics, etc...) no podrà ser inferior a 60 m<sup>2</sup> útils.
11. La previsió de places d'aparcament serà, com a mínim, d'una unitat per habitatge i d'una unitat per cada 100 m<sup>2</sup> de local comercial. Aquestes places hauran de situar-se dins l'edificació.
12. La coberta de l'edifici serà preferentment plana, en cas de coberta inclinada, el pendent màxim serà del 30%. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima. L'arrencada de la coberta, haurà de partir del punt d'intersecció entre el pla de façana i la part superior de l'últim forjat. No es podran utilitzar els espais sota coberta com a superfícies o habitables, excepte com a recintes d'allotjament d'instal·lacions.
13. Els elements situats per sobre de l'última planta hauran que recular-se un mínim de 3 m del perímetre de l'edifici, a excepció dels elements decoratius. L'alçada màxima d'aquests cossos serà de 3 m.
14. Es permetrà l'accés privatiu a la coberta de l'edifici sempre i quan el badalot que en resulti es recli un mínim de 3 m del perímetre de l'edifici.
15. El projecte que es presenti per a l'obtenció de la llicència urbanística haurà de contenir obligatòriament la previsió de la preinstal·lació dels aparells d'aire condicionat. Aquesta previsió ha de fer necessàriament referència a la ubicació de les unitats exteriors, que no podran ser vistes en façana i hauran d'ajustar-se a les disposicions del POUM.

#### **Art. 25 Condicions dels espais no ocupats per l'edificació**

1. En els espais de parcel·la lliures d'edificació, s'aplicaran les mateixes disposicions que a la subzona A.1, i de forma conjunta i global a els espais lliures del conjunt de la parcel·la.
2. Els espais laterals de l'edificació hauran de formar part dels espais lliures comunitaris, prohibint-se el seu ús com a espais d'emmagatzematge o abassegament dels locals comercials.

#### **Art. 26 Condicions d'ús**

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

<u>Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	P1, P2 i P3
Comerç	PB
Oficines	PB
Bar	PB
Restauració	PB
Recreatiu	PB

Educatiu	PB
Cultural	PB
Sanitari-assistencial	PB
Esportiu	PB
Aparcament	P soterrani

### 2.3.4 ZONA A. SUBZONA A3 EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AÏLLADA AMB ÚS EXCLUSIU D'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA

#### Art. 27 Tipus d'ordenació

A la subzona A.3 li correspon un tipus d'edificació aïllada, amb les condicions que s'estableixen en el plànol d'ordenació O.2.

#### Art. 28 Condicions de l'edificació

1. El sostre màxim edificable de cada parcel·la es fixa en el quadre PARAMETRES D'ORDENACIÓ del plànol O.2 ORDENACIÓ, que té caràcter normatiu i, per tant, vinculant.
2. En el mateix plànol s'hi determinen:  
Amb caràcter vinculant:
  - Les alineacions obligatòries.
  - Els gàlils de l'àrea ocupable per l'edificació, en cada parcel·la.
  - El nombre de plantes
  - El nombre d'habitatges màxim per cada parcel·la

Amb caràcter indicatiu:

  - El nombre i disposició dels edificis.
3. Es permet la realització de cossos sortints en el sentit longitudinal de l'edifici, podent-se desenvolupar a tot el llarg del mateix.

Voladiu
Voladiu

4. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 12,35 m, si el projecte preveu la conducció de climatització pel sostre dels habitatges aleshores es permet una alçada màxima de 13,10 m.
5. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 4, corresponent a PB+3PP.

6. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte de l'alineació de vial i espais lliures públics vindrà determinada per les envoltants definides en el plànol O.2 ORDENACIÓ. En el còmput de la separació mínima no es tindran en compte els cossos sortints oberts (voladius).
7. La separació mínima entre edificis d'una mateixa parcel·la serà de 8 m. En el còmput d'aquesta dimensió es tindran en compte els cossos sortints.
8. La llargada màxima d'un edifici es fixa en 53,57 m i l'amplada màxima la que resulti per assolir la superfície màxima, en planta, que cada edifici té determinada.
9. L'ocupació màxima en soterrani vindrà definida per les separacions a les partions veïnes, havent de seguir els paràmetres de la normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal.
10. La superfície útil mínima dels habitatges (apartaments, apartaments turístics, etc...) no podrà ser inferior a 60 m<sup>2</sup> útils.
11. La previsió de places d'aparcament serà, com a mínim, d'una unitat per habitatge. Aquestes places hauran de situar-se dins l'edificació.
12. La coberta de l'edifici serà preferentment plana, en cas de coberta inclinada, el pendent màxim serà del 30 %. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima. L'arrencada de la coberta, haurà de partir del punt d'intersecció entre el pla de façana i la part superior de l'últim forjat. No es podran utilitzar els espais sota coberta com a superfícies útils o habitables, excepte com a recintes d'allotjament d'instal·lacions.
13. Els elements situats per sobre de l'última planta hauran que recular-se un mínim de 3 m del perímetre de l'edifici, a excepció dels elements decoratius. L'alçada màxima d'aquests cossos serà de 3 m.
14. Es permetrà l'accés privatiu a la coberta de l'edifici sempre i quan el badalot que en resulti es recli un mínim de 3 m del perímetre de l'edifici.
15. El projecte que es presenti per a l'obtenció de la llicència urbanística haurà de contenir obligatòriament la previsió de la pre-instal·lació dels aparells d'aire condicionat. Aquesta previsió ha de fer necessàriament referència a la ubicació de les unitats exteriors, que no podran ser vistes en façana i hauran d'ajustar-se a les disposicions del POUM.

#### **Art. 29 Condicions dels espais no ocupats per l'edificació**

1. En els espais de la parcel·la lliures d'edificació, la zona enjardinada no pavimentada no serà inferior al 30% de la superfície total del solar. Els projectes que es presentin per obtenir llicència urbanística hauran d'incorporar el corresponent projecte de l'enjardinament d'aquest espais, conforme l'establert pel POUM.
2. En aquests espais, no es permetrà l'ús d'aparcament.
3. Podran instal·lar-se piscines, pèrgoles, recintes semisoterrats per a equips de tractament de l'aigua de les piscines i elements menors propis de jardí.

Les pèrgoles tindran una dimensió en planta no superior a 12 m<sup>2</sup>, construïdes amb elements lleugers, metàl·lics o de fusta, amb el sostre calat i sense tancament a cap costat.

- Podran construir-se tanques de jardí, a l'interior de les parcel·les, que permetin compartimentar-ne l'ús entre diferents edificis. Les tanques seran de filats metàl·lics i elements vegetals, d'una alçada no superior a 1,20 m, i no coincidiran amb línies d'escalonament del terreny.

### **Art. 30 Condicions d'ús**

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

<u>Ús principal</u>	<u>Localització</u>
---------------------	---------------------

Habitatge protegit	PB i PP
--------------------	---------

<u>Ús complementari</u>	
-------------------------	--

Aparcament	P soterrani
------------	-------------

### **DISPOSICIÓ ADDICIONAL**

#### **1a. Oferta comercial al detall**

El creixement de l'oferta comercial al detall, en forma de mitjà i gran establiment comercial, en les ubicacions permeses pel pla parcial urbanístic del sector "Emprius-sud", estarà subjecte a tot allò que determina la normativa del PTSEC 2001-2004.

### **DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA**

L'àmbit qualificat com a "Sistema d'equipaments i espai lliure públic (clau 8-9)" s'entendrà únicament com d'equipaments en tant no s'hagi procedit a la modificació puntual del POUM, que permeti l'aplicació de l'Art. 64 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, als sistemes d'equipaments i d'espais lliures públics IV i V conjuntament.

La modificació, cas de produir-se, concretarà el règim d'usos que s'adopti per a l'àmbit referit, sense que sigui necessari, atesa la doble qualificació que es proposa en aquest Pla parcial urbanístic, la modificació del mateix.

### **3. GESTIÓ**

### 3.1 DIVISIÓ POLIGONAL I SISTEMA D'ACTUACIÓ

Pel desenvolupament del pla parcial urbanístic **s'ha determinat un únic polígon d'actuació** que abasta la totalitat de l'àmbit sectorial.

D'acord amb el que es determina en l'article 112.4 de la Llei 2/2002, d'Urbanisme, la delimitació poligonal proposada aconpleix amb les tres condicions establertes :

- a) Que per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.
- b) Que dins el mateix sector, estiguin equilibrats uns respecte als altres, pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu.
- c) Que tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

La generació, a l'interior del polígon, dels sòls de destí públic previstos per la legislació vigent es reflecteix en l'ordenació proposada i es justifica en l'apartat 1.2.5.4 de la Memòria de l'Ordenació. La distribució equitativa dels beneficis i les càrregues derivades de l'execució del planejament restarà plenament substanciada en el preceptiu projecte reparcel·ladori que s'haurà de formular posteriorment. Finalment en l'Estudi i justificació de la viabilitat del Pla, que es desenvolupa en l'apartat 3.4 de la present Memòria, es justifica la viabilitat efectiva de les inversions necessàries en relació als beneficis que ha de generar el procés de transformació urbanística del sector.

**El sistema d'actuació** previst pel desenvolupament urbanístic del polígon, que coincideix amb l'àmbit sectorial, **és el de REPARCEL·LACIÓ, modalitat de compensació bàsica.**

Aquest sistema d'actuació, previst en l'article 115, de la Llei 2/2002, d'Urbanisme, es regula mitjançant les previsions contingudes en els articles del 118 al 128 de l'esmentat text legal.

Tractant-se d'un planejament d'iniciativa privada, són d'aplicació els procediments, continguts i obligacions contemplats en l'article 97 de la Llei 2/2002, d'Urbanisme.

## **3.2 PLA D'ETAPES**

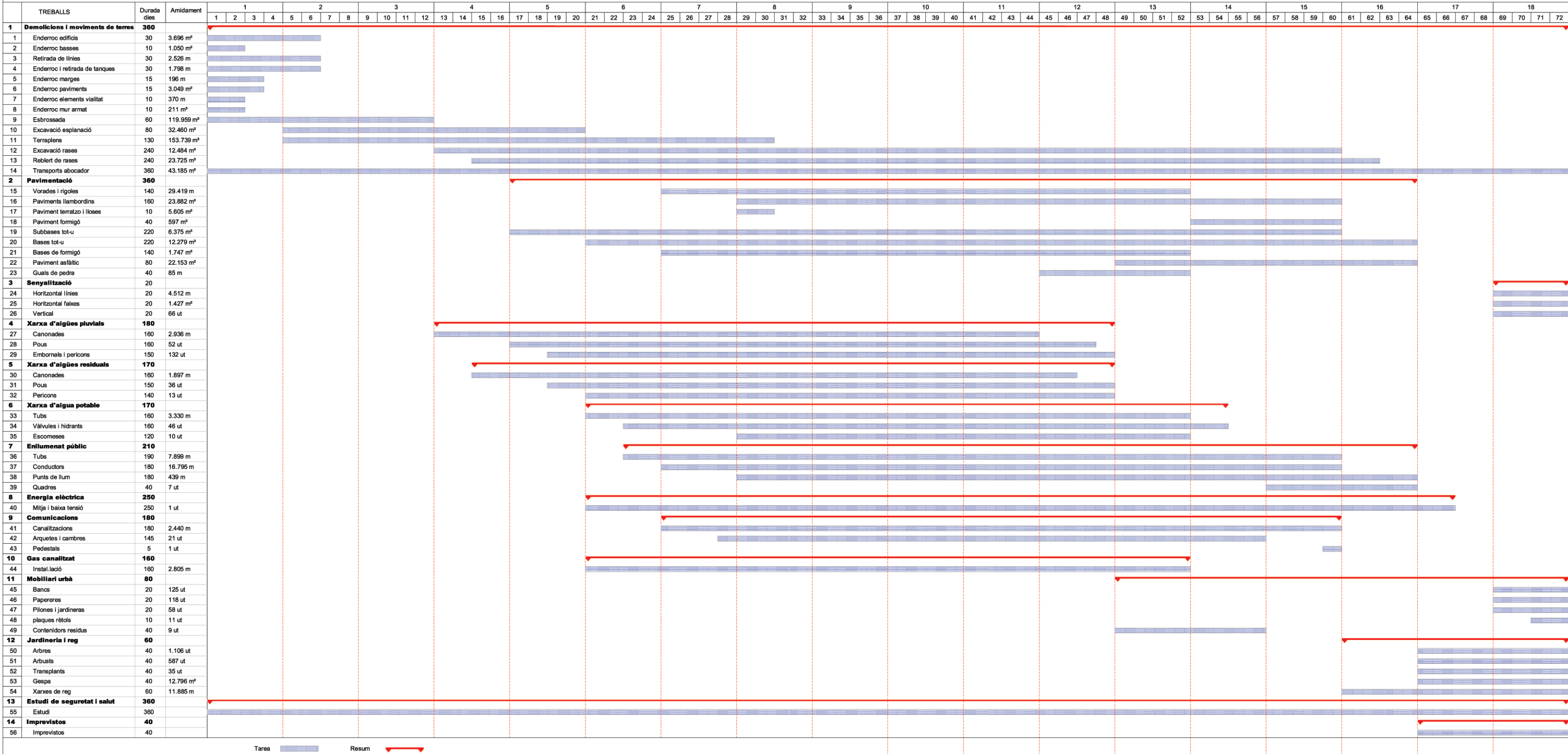
El desenvolupament urbanístic del sector s'estableix en una sola etapa.

Es preveu que un cop aprovats els instruments de gestió i execució urbanística que s'han de formular complementàriament i posteriorment al present pla parcial urbanístic, les obres d'urbanització tinguin una durada de dos anys.

Tenint en compte que s'ha de redactar i tramitar, per tant, el Projecte de reparcel·lació, i s'han de licitar les obres d'urbanització, com a actuacions prèvies a l'execució de les dites obres,

S'estableix com a durada màxima de l'etapa única, el termini de 3 anys, a comptar des de l'executivitat del Pla parcial urbanístic.

PLANING D'OBRA - PROJECTE D'URBANITZACIÓ - PLA PARCIAL URBANISTIC DEL SECTOR 5 "EMPRIUS SUD"



Tarea [Blue bar icon] Resum [Red arrow icon]



### 3.3. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ

Aquest estudi té per objecte el dimensionat econòmic de la transformació urbanística, avaluant els costos de les obres d'urbanització i d'implantació dels serveis, tal com es determina en l'article 66 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, i alhora l'avaluació econòmica de la resta de despeses associades a l'operació, per tal que, a l'apartat següent (3A), es pugui analitzar i justificar, a la fi, que existeix l'equilibri econòmic suficient i, per tant, es garanteix la viabilitat de la promoció.

#### 3.3.1 PRESSUPOST DE LES OBRES I ELS SERVEIS D'URBANITZACIÓ

##### Obres d'urbanització

El pla parcial conté, en aplicació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, el projecte detallat de les obres d'urbanització bàsiques i d'una part de les complementàries amb el seu pressupost precís, i una avaluació del que poden ser els costos de la resta de les obres d'urbanització complementàries. El quadre que segueix correspon a un resum del pressupost que es conté en el DOC. 3 PROJECTE D'OBRES D'URBANITZACIÓ d'aquest pla parcial, més l'avaluació que es fa dels costos del projecte d'obres d'urbanització complementàries, i que correspon a l'ordenació i execució de les zones verdes i que compren, en l'àmbit de les mateixes, el moviment de terres, el sistema de drenatge, la jardineria, el reg, la formació de l'estany, els paviments, l'enllumenat, el mobiliari urbà, les pèrgoles, les fonts, etc.

OBRES D'URBANITZACIÓ	PEM en euros	%
DEMOLICIONS I ENDERROCS	101.060,68	1,38
MOVIMENT DE TERRES	2.259.218,90	30,85
XARXA D'EVACUACIÓ D'AIGÜES PLUVIALS	387.399,29	5,29
XARXA D'EVACUACIÓ D'AIGÜES RESIDUALS	88.611,18	1,21
XARXA D'AIGUA POTABLE	260.707,27	3,56
XARXA D'ENERGIA ELÈCTRICA	700.833,87	9,57
XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC	471.616,52	6,44
XARXA DE TELECOMUNICACIONS	87.146,53	1,19
XARXA DE REG	110.580,89	1,51
XARXA DE GAS	545,63	0,01
PAVIMENTS	2.121.542,03	28,97
MOBILIARI URBÀ	114.974,84	1,57
JARDINERIA DE LA XARXA VIÀRIA	248.990,09	3,40
SENYALITZACIÓ	21.969,72	0,30
DIVERSOS	214.025,24	2,92
SEGURETAT I SALUT	134.015,25	1,83
TOTAL	7.323.237,93	100,00

Com a conseqüència de l'informe preceptiu de la Comissió Territorial d'Urbanisme de

Tarragona s'ha incorporat un projecte d'urbanització ANNEX que conté els trams i elements de vialitat que s'haurien d'executar si es suprimís la línia del ferrocarril que limita el sector pel sud-est, per tal de connectar el sistema viari del propi sector amb la resta de la vialitat urbana.

Aquestes obres, conceptuades al quadre següent com a "Rotonda eix 1" i "Enllaç eix 3" són les que hauran de ser avalades però no executades si persisteix la presència del ferrocarril.

Els costos de la rotonda d'enllaç amb l'actual avinguda de la Segregació i dels dos passos de vianants per damunt de la via del ferrocarril, en el seu estat actual, s'han inclòs en el pressupost general d'obres d'urbanització.

<b>OBRES D'URBANITZACIÓ - ANNEX</b>	<b>PEM en euros</b>	<b>%</b>
ROTONDA DE L'EIX 1	122.805,80	
ENLLAÇ DE L'EIX 3	123.716,98	
	246.522,78	

Per altre part s'ha incorporat al Pla parcial urbanístic, el Projecte d'urbanització de la Zona Verda, com a projecte d'obres d'urbanització complementàries, quin desglossament és:

<b>PROJECTE D'URBANITZACIÓ DE LA ZONA VERDA</b>	<b>PEM en euros</b>	<b>%</b>
ENDERROCS I MOVIMENT DE TERRES	942.145,96	25,34
FONAMENTS I ESTRUCTURES	46.467,06	1,25
BASES, SUBBASES I PAVIMENTS	976.633,86	26,27
TANCAMENTS I REVESTIMENTS	34.586,15	0,93
JARDINERIA	207.665,40	5,59
MOBILIARI	384.427,22	10,34
CLAVEGUERAM I DRENATGE	134.267,07	3,61
ENLLUMENAT	409.618,56	11,02
ESTACIÓ DE BOMBAMENT	31.363,34	0,84
XARXA DE REG	257.847,03	6,94
XARXA D'AIGUA POTABLE	94.958,00	2,55
ENERGIA ELÈCTRICA I BAIXA TENSIÓ	38.539,01	1,04
SANEJAMENT I TRACTAMENT D'AIGUA	64.298,28	1,73
IMPREVISTOS A JUSTIFICAR	45.000,00	1,21
SEGURETAT I SALUT	50.203,10	1,35
TOTAL	3.718.020,04	100,00

Per tant, l'import total previst de les obres d'urbanització és	
Projecte d'obres d'urbanització (PEM) .....	7.323.237,93 €
Projecte d'obres d'urbanització. Annex (PEM) .....	246.522,78 €
Projecte d'urbanització de la zona verda .....	3.718.020,04 €
Total obres d'urbanització (PEM) .....	11.287.780,75 €
19 % de Despeses Generals + Benefici Industrial .....	2.144.678,34 €
Total obres d'URBANITZACIÓ (sense IVA) .....	13.432.459,09 €

### **Altres obres a considerar**

El desviament dels serveis existents, consistents, en l'àmbit del sector, en una línia elèctrica de tensió mitja de doble línia, una de tensió mitja de línia simple, una xarxa de línies elèctriques de tensió baixa, una canonada de transport, d'aigua potable, i vàries línies de telefonia fixa, s'ha detallat i inclòs en el projecte d'obres d'urbanització. No hi ha, per tant, altre cost a considerar.

### **3.3.2 AVALUACIÓ D'ALTRES DESPESES IMPUTABLES**

D'acord amb l'article 7 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, que reconeix i garanteix el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic en el sí de cadascun dels àmbits d'actuació, i d'acord, així mateix, amb l'article 114 de la mateixa llei, que determina quines són les despeses a càrrec dels propietaris, s'avaluen a continuació les mateixes, sens perjudici d'una més precisa concreció en el projecte de reparcel·lació que s'haurà de redactar, i encara, en la liquidació definitiva que s'haurà d'aprovar un cop realitzada la transformació urbanística. Liquidació que haurà de permetre la verificació i acreditació de l'import exacte de cada una d'elles.

### **Redacció de plans i projectes**

Treballs previs de topografia .....	7.200,00 €
Redacció del planejament .....	68.200,00 €
Projecte d'obres d'urbanització i DF de les obres .....	380.000,00 €
Projecte d'urbanització de la zona verda .....	45.000,00 €
Informe ambiental .....	2.800,00 €
Estudi geotècnic .....	7.800,00 €
Projecte de reparcel·lació .....	36.000,00 €
Treballs de replanteig topogràfic de la reparcel·lació .....	3.600,00 €
	<b>550.500,00 €</b>

### **Formalització jurídica de la reparcel·lació, honoraris i gestió**

Despeses registrals (certificats i noves inscripcions) .....	7.800,00 €
Despeses notarials .....	4.200,00 €
Publicacions .....	3.000,00 €
Honoraris jurídics (bases i estatuts, assessorament, etc.) .....	45.000,00 €
Despeses de gestió, del procés i de les obres a executar .....	64.000,00 €
	<hr/>
	<b>124.000,00 €</b>

### **Indemnitzacions**

S'avaluen les indemnitzacions de les construccions, obres, instal·lacions i plantacions que serà precís enderrocar o retirar per a l'execució del Pla. Aquestes quantitats són una estimació no utilitzable com a determinació del Pla per a fixar valors unitaris. Cada indemnització s'haurà de calcular i justificar per separat en el projecte de reparcel·lació, atenent a les seves circumstàncies específiques.

Edificacions : aproximadament 4.111,00 m <sup>2</sup> .....	1.109.970,00 €
Basses (15), pous (11) i piscines (7) .....	56.000,00 €
Tanques : aproximadament 3.000,00 m .....	48.000,00 €
Arbres : aproximadament 3.840,00 u .....	364.800,00 €
	<hr/>
Total .....	<b>1.578.770,00 €</b>

Aquest concepte no es considera un cost a afegir als altres costos de la transformació urbanística. El paguen i cobren els propietaris de sòl entre ells, i com en el cas de les diferències d'adjudicació, si n'hi hagués, es neutralitza ell mateix.

### **Total de les altres despeses imputables**

Redacció de plans i projectes .....	550.500,00 €
Despeses jurídiques, registrals, notarials i de gestió .....	124.000,00 €
	<hr/>
TOTAL D'ALTRES COSTOS IMPUTABLES .....	<b>674.500,00 €</b>

### 3.3.3 COSTOS TOTALES DE LA TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA

Els costos totals previsibles, de la transformació urbanística del sector són, segons el que s'ha detallat anteriorment:

Pressupost de les obres d'urbanització .....	13.432.459,00 €
Altres despeses imputables .....	674.500,00 €
Total (sense IVA) .....	<b>14.106.959,00 €</b>

Import que suposa els següents valors de repercussió mitja:

- Sobre el metre quadrat de sòl brut:  
$$14.106.959,00 / 276.026,70 \text{ m}^2 = 51,11 \text{ €/m}^2$$
- Sobre el metre quadrat de sòl net:  
$$14.106.959,00 / 124.212,02 \text{ m}^2 = 113,57 \text{ €/m}^2$$
- Sobre el metre quadrat de sostre:  
$$14.106.959,00 / 109.289,67 \text{ m}^2 = 129,08 \text{ €/m}^2$$
- Sobre habitatge tipus:  
(per a aquest càlcul, s'ha considerat que cada local és equivalent, en superfície i en valor en venda a un habitatge i que cada habitatge porta associada la seva plaça d'aparcament).  
$$14.106.959,00 / 1.456,00 \text{ unitats} = 9.688,85 \text{ €/u}$$
- Sobre habitatges tipus, sense comptar els de protecció pública:  
(mateixes consideracions anteriors)  
$$14.106.959,00 / 1.180,00 \text{ unitats} = 11.955,05 \text{ €/u}$$

### 3.4 ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT DEL PLA

Per acomplir amb el principi d'equilibri entre drets i obligacions que exigeix la legislació urbanística, és imprescindible assegurar la viabilitat econòmica del planejament que l'ha de fer possible; de la mateixa manera que el principi de la justa distribució de beneficis i càrregues s'assegura amb el projecte de reparcel·lació, en aquest cas, de la modalitat de compensació bàsica.

Bàsicament, la viabilitat econòmica del planejament que ens ocupa es pot verificar si posem en relació tots els costos de producció dels bens immobiliaris, amb el valor final del producte immobiliari acabat; és a dir, el valor de mercat dels habitatges i locals, i si d'aquest procés se'n dedueix un correcte equilibri econòmic.

Feta aquesta introducció, dues consideracions prèvies :

1. Calcular tots els costos de producció significa introduir el valor del sòl en el seu estat previ al procés urbanitzador.

L'estudi econòmic i financer s'estructura, per tant, de forma que a partir del preu de mercat del sòl urbanitzable en el seu estat inicial, que pot ser determinat, s'hi afegeixen els diferents costos que intervenen en l'elaboració del producte final: urbanització, projectes, edificació, gestió, interessos financers, benefici del capital immobilitzat, etc; d'aquesta manera la viabilitat econòmica es podrà avaluar en comparar-lo amb el valor de mercat del producte immobiliari. Valor de mercat que encara que no esdevé una dada inqüestionable, sí que es pot considerar com a raonable i suficientment contrastat.

2. Tot l'estudi es fa en euros constants, és a dir, amb els preus i valors corresponents a la data de la formulació del pla.

#### **Càlcul del valor de producció del sòl urbanitzat**

El valor unitari del sòl urbanitzable en el sector pot situar-se, actualment, a l'entorn de 156,00 €/m<sup>2</sup>; això comporta que el valor del sòl aportat pels propietaris de tot el sector assoleix la quantitat de :

$$148,00 \text{ €/m}^2 \times 273.224,17 \text{ m}^2 = 40.437.177,00 \text{ €}$$

A aquest valor, cal afegir, els costos específics d'urbanització, així com els altres costos associats i imputables als propietaris, d'acord amb el que determina l'article 114 de la Llei 2/2002, d'Urbanisme.

Segons els càlculs anteriorment elaborats, la quantitat a consignar per aquests conceptes és de :

Costos d'urbanització	.....	13.432.459,00 €
Altres costos imputables	.....	674.500,00 €
		-----
Total	.....	14.106.959,00 €

Per tant, el valor del sòl més els costos d'urbanització i assimilables és :

Valor del sòl .....	40.437.177,00 €
Cost de la urbanització i altres .....	14.106.959,00 €
Total .....	<u>54.544.136,00 €</u>

Tota vegada que el termini d'execució de les obres es preveu de 2 anys i les despeses es sufragaran linealment en varies quotes, les despeses financeres es poden estimar en un 6 % sobre totes les corresponents a la urbanització sense les indemnitzacions, considerant aquest total, immobilitzat durant un any. Per tant la despesa financera s'estima en :

$$54.544.136,00 \times 0,06 = 3.272.648,00 \text{ €}$$

Conseqüentment, el valor de producció dels solars urbanitzats és :

valor del sòl + costos de transformació + despeses financeres

$$40.437.177,00 \text{ €} + 14.106.959,00 + 3.272.648,00 \text{ €} = \mathbf{57.816.784,00 \text{ €}}$$

#### **Càlcul del valor de producció de les edificacions**

Costos de construcció del sostre d'habitatge de renda lliure :	721,- €/m <sup>2</sup>
Costos de construcció del sostre d'habitatge de prot. pública :	540,- €/m <sup>2</sup>
Costos de construcció del sostre de locals comercials :	361,- €/m <sup>2</sup>
Costos de construcció del sostre d'aparcament soterrat :	361,- €/m <sup>2</sup>

$$\text{Habitatge de renda lliure : } 82.500,- \text{ m}^2 \times 721,- \text{ €/m}^2 = 59.482.500,- \text{ €}$$

$$\text{Habitatge de protecció pública : } 20.700,- \text{ m}^2 \times 540,- \text{ €/m}^2 = 11.178.000,- \text{ €}$$

$$\text{Locals comercials : } 6.000,- \text{ m}^2 \times 361,- \text{ €/m}^2 = 2.166.000,- \text{ €}$$

$$\text{Aparcaments : } 34.704,- \text{ m}^2 \times 361,- \text{ €/m}^2 = 12.528.144,- \text{ €}$$

$$\hline 85.354.644,- \text{ €}$$

Les despeses associades a la construcció de les edificacions es quantifiquen com un 15 % de les despeses d'edificació (honoraris tècnics, llicències, legalitzacions, etc.).

Valor de producció de les edificacions :

$$85.354.644,- \text{ €} \times 1,15 = \mathbf{98.157.841,- \text{ €}}$$

### Càlcul del valor en venda del producte immobiliari

De les prospeccions de mercat fetes en motiu d'aquest estudi, així com de l'examen d'estudis similars, actualment a tràmit en l'Ajuntament de Salou, se n'ha després l'adopció dels següents valors en venda :

	€/m <sup>2</sup> útil	€/m <sup>2</sup> constr.
Vv de l'habitatge de renda lliure	2.400,00	1.920,00
Vv de l'habitatge de protecc. pública	1.012,41	809,93
Vv del local comercial	2.400,00	1.920,00
Vv de la plaça d'aparc. renda lliure		15.000,00 € / unitat
Vv de la plaça d'aparc. protec. pública		12.000,00 € / unitat

Habitatges renda lliure :	82.500,00 m <sup>2</sup> x 1.920,00 €/m <sup>2</sup> =	158.400.000,00 €
Habitatges protecció pública :	20.700,00 m <sup>2</sup> x 809,93 €/m <sup>2</sup> =	16.765.551,00 €
Locals comercials :	6.000,00 m <sup>2</sup> x 1.920,00 €/m <sup>2</sup> =	11.520.000,00 €
Aparcaments renda lliure :	1.160,00 u x 15.000,00 €/u =	17.400.000,00 €
Aparcaments protec. pública :	276,00 u x 12.000,00 €/u =	3.312.000,00 €
Total del valor en venda :		<b>207.397.551,00 €</b>

### Balanc de l'operació

Costos totals de producció :	sòl urbanitzat	57.816.784,00 €
	edificació	98.157.841,00 €
	Total	<b>155.974.625,00 €</b>
Valor total en venda :		207.397.551,00 €

Balanc inicial :  $155.974.625,00 / 207.397.551,00 = 0,752$

Benefici aparent :  $1 - 0,752 = 0,248$  : el 24,80 % del valor total aportat

Haurà de ponderar-se aquest resultat aparent, en funció de la cessió obligatòria del 10 % de l'aprofitament a l'Ajuntament :

Els propietaris del sector aporten als costos de producció :

100 % del valor del sòl .....	40.437.177,00 €
90 % de la resta dels costos de producció .....	103.983.703,00 €
	<b>144.420.880,00 €</b>



I el valor en venda de l'aprofitament apropiable és el 90 % del total :

Vv apropiable :  $207.397.551,00 \times 0,9 = 186.657.796,00 \text{ €}$

Balanç real :  $144.420.880,00 / 186.657.796,00 = 0,774$

Benefici resultant :  $1 - 0,774 = 0,226$  : el **22,60 % del valor total aportat**

**Conseqüentment, resta garantida la viabilitat econòmica del pla.**

Salou, octubre de 2005

Els tècnics redactors

Miquel Orriols i Mas, Arquitecte

Joaquim Obon i Dosdad, Arquitecte

#### **4. ANNEX A LA MEMÒRIA : DOCUMENT DE COMPROMISOS I GARANTIES**

## DOCUMENT DE COMPROMISOS I GARANTIES

Es confegeix aquest Document en compliment de l'art. 97.1 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, que determina, per als plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més dels continguts establerts amb caràcter general, la incorporació de documentació específica referida a:

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.
- b) La viabilitat econòmica de la promoció.
- c) Els compromisos que s'adquireixen.
- d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes.

Els punts a) i b) es contenen en el document tècnic del Pla parcial urbanístic. Els punts c) i d) es contenen en el present annex.

## COMPROMISOS

### 1. Constitució de la Junta de Compensació.

Els propietaris de l'àmbit del Sector 05, Emprius Sud, i quina relació s'inclou, prenen la iniciativa de formular el Pla parcial urbanístic del Sector 05, Emprius Sud, en virtut de les facultats que els hi atorga l'art. 96 de la Llei 2/2002, d'Urbanisme, i adopten com a sistema d'actuació més idoni el de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica, previst en el Pla d'Ordenació Urbanística de Salou. Així es determina en la Memòria de Gestió del Document de Planejament aprovat inicialment per la Junta de Govern Local, de l'Ajuntament de Salou en sessió ordinària duta a terme el dia 18 d'octubre de 2004.

A tal efecte s'ha constituït i aprovat inicialment per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Salou, en la sessió ordinària duta a terme el dia 17 de desembre de 2004 la Junta de Compensació del Sector 05, Emprius Sud, havent-se aprovat també a la mateixa sessió els Estatuts i Bases d'Actuació.

### 2. Execució de les obres i serveis.

Executaran al seu càrrec, i en el termini establert al Pla Parcial, les obres d'urbanització i la implantació dels serveis tal i com es defineixen en el planejament formulat, i tal com es concreten en els projectes d'urbanització que s'incorporin al planejament, d'acord amb el que s'estableix en els articles 11 i 12 del Reglament parcial de la Llei 2/2002, d'Urbanisme.

Aquest compromís inclou, amb el cost de les obres d'urbanització, el cost de projectes, legalitzacions i drets de connexió de les xarxes públiques.

Sens perjudici de que la Junta reclami a l'Ajuntament la part corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic que se li adjudicarà, i a les companyies de serveis, el rescabament de la part que, segons la reglamentació específica, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

Les esmentades obres seran supervisades pels Serveis Tècnics Municipals de l'Ajuntament de Salou, a fi i efecte que en quedi assegurada i garantida la correcta execució i siguin degudament rebudes per l'Ajuntament.

### 3. Cessió dels sòls.

Mitjançant el projecte de reparcel·lació corresponent, s'identificaran, s'adjudicaran i es registraran a nom de l'Ajuntament:

- Els sòls de domini públic que en virtut de l'aprovació definitiva del planejament urbanístic, restin qualificats com a sistemes: viari, d'espais lliures públics, d'equipament públic i de serveis tècnics.
- Els sòls patrimonials en els que es concreti el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Tots ells lliures de càrregues, i en el cas dels sistemes viaris, d'espais lliures públics, i de serveis tècnics, s'hi implantaran, les obres i serveis d'urbanització.

### 4. Cessió de les obres i serveis d'urbanització.

Totes les obres d'urbanització i d'implantació dels serveis urbanístics seran cedides a l'Ajuntament per a que n'exerceixi la titularitat i en faci la gestió que cregui oportuna.

### 5. Execució d'obres fora d'àmbit.

Així mateix s'executaran i es cediran a l'Ajuntament les obres d'urbanització fora de l'àmbit del sector que siguin necessàries per a la connexió viària amb l'Avinguda de la Segregació pel nord. També les connexions fora d'àmbit dels serveis urbanístics.

També s'avalua i es posa a disposició al cost de les connexions viàries que han de travessar la via del ferrocarril cas que aquesta desaparegui.

L'Ajuntament haurà de facilitar, per al correcte compliment d'aquest compromís, la disponibilitat del sòl necessari o, eventualment, de les servituds d'aqüeducte.

### 6. Conservació de les obres d'urbanització.

Els propietaris conservaran, al seu càrrec, les obres d'urbanització i els serveis, en tant aquestes no siguin recepcionades per l'Ajuntament. Aquesta recepció es farà, per part d'aquest, en el moment que, havent-se comunicat l'acabament de la totalitat de les obres, s'hagi comprovat la suficient i correcta execució de les mateixes.

### 7. Trasllet de compromisos.

En les transmissions que es facin de sòl, de parcel·les resultants o de drets urbanístics, es farà constar l'existència de la Junta de Compensació, l'adhesió del nou o nous titulars a la mateixa, i els compromisos inclosos en aquest document, en tant aquests no s'hagin extingit i la Junta no s'hagi dissolt.

## GARANTIES

1. Com a garantia del compliment d'aquests compromisos enumerats en l'apartat anterior, la Junta de Compensació i si no hagués estat encara legalment inscrita en el registre oficial d'entitats urbanístiques col·laboradores, tots els propietaris conjunta i proporcionalment, dipositaran en l'Ajuntament de Salou, aval bancari per l'import del 12% del cost total de les obres d'urbanització i d'implantació dels serveis, segons l'avaluació econòmica més actualitzada de les que figurin en la documentació aprovada.

2. Aquest dipòsit es farà, en qualsevol cas, amb caràcter previ a la publicació de l'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic, i per tant de la seva executivitat.
3. La garantia econòmica citada en l'apartat 1, respondrà també de les sancions econòmiques que, eventualment, es puguin imposar a la Junta per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització, i de les indemnitzacions que correspongui satisfer.

De ser executades per aquests conceptes, les quantitats afectades s'hauran de reposar.

Salou, maig de 2005

EDIFICIOS Y CHALETS NUEVA  
CATALUÑA, S.A.

KADEKILO, S.L.

.....

.....

VALLEHERMOSO DIVISION  
PROMOCION S.A.U.

BETTINA, S.A.

.....

.....

BARCINO SALOU

PROMOTORA RENEMLA

.....

.....

FRAN TAGNA, S.L.

FORJADOS Y CUBIERTAS, S.A.

.....

.....

MARIA TERESA BENACH

ANTONIO OLMEDA

.....

.....



SALOU