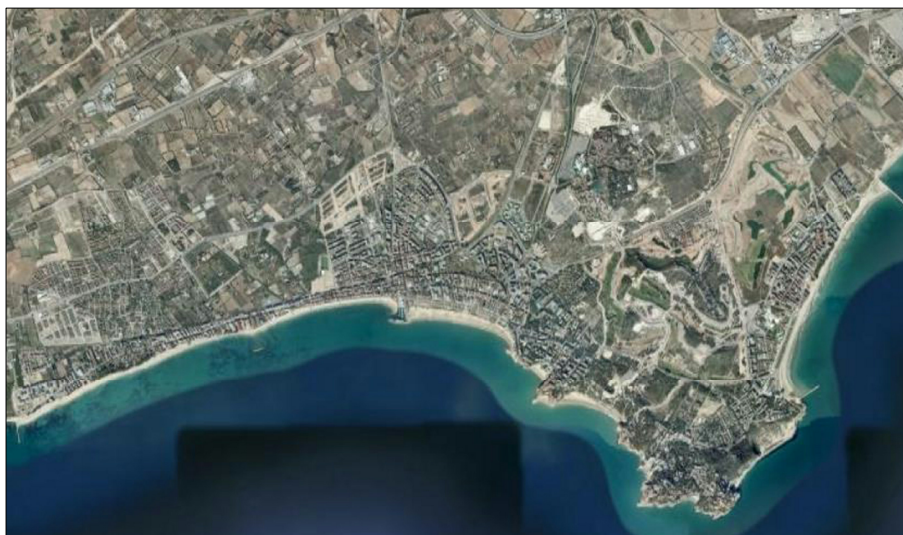


PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M.

MP - 76

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I DELS
PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.S-13. MIRAFLORES.
SALOU



AJUNTAMENT DE SALOU



S. T. M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

GENER - 2014

F:\PLANEJAMENT\MP POUM\MP - 76 aprov provisional

APROV INICIAL PLE:

31 de juliol de 2013

A. PROVISIONAL:

A. DEFINITIVA:

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

El present document de Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou es redacta en base al Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010) (consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost -DOGC 6077, de 29.2.2012-, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres -DOGC 5931, de 29.7.2011); el Decret 305/2006 Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), i segons el que especifica el mateix Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou, aprovat definitivament en data 1 de d'octubre de 2003, per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, i Publicat al DOGC el 19 de desembre de 2003.

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

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

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

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

A. MEMÒRIA

B. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ

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

D. CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

E. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

F. DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL

G. PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

H. MEMÒRIA SOCIAL

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

ANNEXES

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

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

INDEX

A. MEMÒRIA

- ANTECEDENTS A L'APROVACIÓ PROVISIONAL

- INTRODUCCIÓ.

- 1.- ÀMBIT D'APLICACIÓ. PAU S.13 POUM 2003
- 2.- ANTECEDENTS URBANÍSTICS PAU S.13
- 3.- OBJECTE
- 4.- DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA
- 5.- JUSTIFICACIÓ Art. 97. Referent a la concurrència interessos públics i privats.
- 6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.
- 7.- APLICACIÓ DL 1/2010
 1. Art.31 / DA2ª / art.100 i art.43.
 2. Càlcul increment de reserves mínimes i del 15% increment valor urbanístic
 3. Pel que fa als aspectes de l'art.99 del DL1/2010, que cal complimentar
- 8.- PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA Art. 8
- 9.- JUSTIFICACIÓ DEL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE Art.3 I 9
- 10.- MESURES ADOPTADES PEL QUE FA A LA MOBILITAT

B. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ

- 1- Situació
- 2- Emplaçament
- 3.-Estat actual
- 4- POUM vigent
- 5- POUM modificat
- 6- Plànol de propietats
- 7.-Plànol Gàlibs
- 8.-Plànol Servituds aeronàutiques

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

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

E.- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LES ACTUACIONS

Separata, avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació. Art 99.1.c

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

- Annex 1. VALORACIÓ CESSIÓNS

- Annex 2. Extracte de l'ESCRITURA DE COMPRA-VENDA, de data 21 / 12/ 2012.

- Annex 3. Extracte de l'ESCRITURA DE COMPRA-VENDA, de data 18 / 06/ 2013.

- Annex 4. Estudi d'ombres.

- Annex 5. Acord d'aprovació inicial de data 31 de juliol de 2013.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

A. MEMÒRIA

ANTECEDENTS A L'APROVACIÓ PROVISIONAL

En data 31 de juliol de 2013, el Ple de l'ajuntament de Salou, va aprovar inicialment la MP 76 del POUM referent al canvi de l'ús i dels paràmetres urbanístics del polígon d'actuació PAU S-13. Miraflores. Salou

S'adjunta l'acord en Annex 5.

En data 4 de setembre de 2013 es va publicar al DOGC l'acord, obrint el període d'informació pública en el que s'han presentat tres al·legacions:

- 1.- Comunitat de Propietaris Edificis Arquus I i Auquus II.
2. Grup Municipal Socialista de Salou
- 3.- Grup Municipal de RDS.

1.-Pel que fa al contingut de l'al·legació presentada per la Comunitat de Propietaris dels edificis AROUUS I i AROUUS II

Manifesten la seva disconformitat amb el canvi d'ús i dels paràmetres urbanístics, ja que un edifici de l'alçada proposada altera al seu entendre les característiques de l'entorn.

Tanmateix també al·leguen que la proposta d'hotel incrementarà l'afluència d'autocars, fet que pot comportar molèsties pels veïns.

2.-Pel que fa l contingut de l'al·legació presentada pel Grup Municipal Socialista de Salou,

L'al·legació es compon de 9 punts,

1. Que el POUM de Salou té altres zones on l'ús predominant és l'hotel·ler i per tant serien aquestes més idònies que la proposada.
2. Que donada l'alçada de l'edificació proposada, aquesta pot produir ombres que limitin el rendiment energètic (solar) en els edificis veïns.
3. Que la companyia que ha adquirit el solar, objecte de modificació tenia coneixement de les determinacions urbanístiques que sobre el mateix determinava el POUM.
4. Que no es justifica suficientment l'interès públic en la modificació del planejament.
5. Que prèviament a la proposta de modificació caldria realitzar un estudi en vistes a futur, en el que s'analitzés la situació actual dels hotels i de les noves demandes.
6. Que tot i que el document incorpora una valoració de les cessions a efectuar a l'administració en aplicació de la legislació urbanística vigent, no es considera suficient i que caldria comparar-lo amb una segona valoració a encarregar de nou.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

7. Que es considera inacceptable la consideració expressada en el document en el sentit de que la rendibilitat urbanística en la producció d'habitatge en les dates actuals es nul·la.
8. Que en el document existeix un error en el quadre de rendibilitat previst pel futur hotel ja que es diu en el mateix 15 plantes mes àtic.
9. Que la valoració de les cessions inclosa en el document aplica com valor de repercussió el de l'ús residencial i no l'hoteler.

3.-Pel que fa al contingut de l'al·legació presentada pel Grup Municipal de RDS.

L'al·legació fa referència a que prèviament a la tramitació de la present modificació es fes una modificació del POUM, on es recullin les reclamacions actuals del sector hoteler i que la present modificació es realitzi en base a les determinacions de la modificació esmentada.

Analitzades cada una de les tres al·legacions, aquestes s'han desestimat en base als arguments expressats en els informes inclosos a l'expedient administratiu, si bé s'han tingut en consideració alguns dels aspectes esmentats, que s'incorporen en el document per aprovació provisional. Aquests aspectes son els següents:

- S'haurà de realitzar un estudi per part de la Policia Municipal, del tràfic de la zona i en el seu cas ajustar o modificar les circulacions i zones d'aparcament a l'efecte de no ocasionar molèsties a veïns i residents.
- S'incorpora al document (segons Annexe 4) un estudi de les ombres generades a l'efecte de determinar les afectacions que es poden produir.
- S'incorporen dades turístiques actualitzades, que donen més suport a la justificació de la modificació.
- Paral·lelament a la present modificació s'ha iniciat el tràmit de modificació puntual del POUM, pel que fa a la renovació i millora del parc hoteler existent.
- S'ha realitzat una nova valoració que s'incorpora a l'expedient administratiu.
- Es justifiquen els paràmetres emprats en la valoració.

Pel que fa als informes d'Organismes, en data 12/12/2013 la DG de Turisme emet informe no formulant cap objecció a la tramitació de la modificació puntual de referència.

En data 27/1/2014, te entrada a aquest Ajuntament l'Informe FAVORABLE emès per la Direcció General d'Aviació Civil , si bé determina la condició de que el document de Modificació incorpori normativament el compliment de les Servituds Aeronàutiques de l'aeroport de Reus.

Per tant, s'incorpora en el present document els aspectes normativa i plànol, referent a les Servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Reus, per tal de donar compliment a l'informe de la Direcció General d'aviació civil.

Conseqüència de tot l'anterior és el present document per aprovació provisional de data gener de 2014.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

INTRODUCCIÓ.

En data 26 de febrer de 2013, MEDITERRÁNEA INDUSTRIAL TRN SA, presenta a l'Ajuntament de Salou, un escrit en el que manifesta que en data 21 de desembre de 2012, va adquirir les finques que conformen el PAU-S.13, situades al C/ Carles Buigas, Pau Vila i Serafí Pitarra.

L'àmbit del PAU-S.13, ha estat objecte de desenvolupament urbanístic fins el punt que en data 1 de febrer de 2008 la Junta de Govern Local, va atorgar llicència per a la construcció d'un conjunt per a ús residencial d'habitatge. Aquestes obres iniciades el mateix any varen aturar-se l'any 2009, estant fins la data actual, totalment paralitzades.

MEDITERRÁNEA INDUSTRIAL TRN SA, companyia dedicada al negoci hoteler, manifesta que la seva voluntat és de portar a terme la construcció d'un nou hotel i que per tant entén, que es fa necessari una modificació puntual del POUM, ja que actualment no es contempla en el PAU-S.13 l'ús hoteler.

Les pretensions per aquest nou hotel i que MEDITERRÁNEA INDUSTRIAL TRN SA, demana en l'escrit tramès que s'incorporin al planejament, en la modificació del mateix si així ho considera la Corporació municipal, són; previsió d'unes 350 habitacions, el que comportaria un increment d'aprofitament respecte del sostre total premés actualment pel POUM.

En data 26 d'abril de 2013, MEDITERRÁNEA INDUSTRIAL TRN SA, entra per registre en aquest Ajuntament un dossier, amb diferents propostes a l'efecte de continuar el tràmit de modificació sol·licitat amb l'escrit de data 26 de febrer de 2013, en aquest s'adjunten tres propostes, amb diferents alçades, entre 21.300 m² i 19.300 m² de sostre total sobre rasant.

Posteriorment en data 14 de juny de 2013, MEDITERRÁNEA INDUSTRIAL TRN SA, entra per registre en aquest Ajuntament un nou escrit acompanyant un dossier, on manifesta que una vegada analitzades les propostes la proposta més equilibrada al seu entendre seria una edificació amb Planta Baixa més 17 Plantes d'habitacions (20 habitacions per planta, 340 habitacions total) i una planta Àtic per a usos de fitness i terrassa, amb una edificabilitat màxima sobre rasant de 21.000 m² de sostre.

Es doncs en base a la anterior proposta que es redacta el present document de modificació puntual del POUM.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

1. Àmbit d'aplicació. PAU.S13. POUM 2013

L'àmbit objecte de la present modificació, es l'àmbit delimitat per l'antic PAU-S.13 entre els carrers Carles Buigas, Pau Vila i Serafí Pitarra.

Segons recent medició, l'àmbit te una superfície de 5.932,40 M², dels quals 1.780,63 corresponen a vialitat i 4.151,77 M² a sòls privats.

2. Antecedents urbanístics POUM S.13

El Pla D'Ordenació Urbanística Municipal de Salou es va aprovar definitivament en data 1 d'octubre de 2003, i es va publicar al DOGC en data 19 de desembre del mateix any.

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

El POUM 2003, delimitava en l'àmbit objecte de la present modificació, el PUA-S.13, con a sòl Urbà No Consolidat., amb les prescripcions fixades en l'art. 252.

Art.252 Poligon d'actuació urbanística, PAU- S. 13

Situació : Av. Carles Buigas Urb. Miraflores

Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 5.825 m² 100%

SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials : 731,45 m² 12,55%

C/ Serafí Pitarra: 12 m² 0,20 %

C/ nova obertura 719,45 m² 12,35%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: ---m² ---%

Equipaments: ---m² ---%

Altres: 1.031 m² 17,70%

4. Superfície total de cessió: 1.762,45m² 30,25%

SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 4.063,73 m² 69,75%

6. Sostre màxim a l'àmbit: 7.600 m²

7. Alçada reguladora màxima: PB+5

8. Ocupació neta màxima: 32 %

9. Ús Principal admès: Habitatge

P. Baixa comercial

10. Densitat bruta màxima: 144 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel·la: àmbit de sòl privat indivisible

Zona A: 1.834,27 m²

Zona B: 2.229,46 m²

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

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

13. Objectius:

- Adaptació de l'edificació a la tipologia dominant de la zona.
- Realització, a més de les places de garatge privades preceptives, d'un aparcament privat en planta soterrani amb un mínim de 150 places, obert al públic sota explotació privada. L'aparcament podrà situar-se sota el vial de nova obertura.
- Obertura d'un nou vial públic com a perllongació del C/ Pau Vila, el qual podrà destinar-se al tràfic rodat o per a vianants. El subsòl podrà ser destinat a la construcció de l'aparcament.

14. Observacions:

- En els plànols d'ordenació es defineix l'envolvent en el qual ha de situar-se l'edificació, amb tot al C/ Carles Buigas l'edificació ha d'ubicar-se obligatòriament al límit amb l'espai públic, es a dir ha de tenir una separació de 0 m.
- Es podran realitzar els cossos sortints oberts volant sobre la via pública al llarg de la façana amb el C/ Carles Buigas.
- En tant no s'executi l'àmbit de gestió, en els xalets existents haurà de mantenir-se l'actual tipologia, no sent autoritzable un canvi d'ús. Tampoc seran autoritzables les obres d'ampliació ni d'instal·lació de nous elements.
- Els accessos de vianants a l'aparcament públic soterrani es podran situar a la zona de reculada i hauran de realitzar-se amb materials lleugers i transparents.
- L'enjardinament de l'àmbit es podrà realitzar totalment sobre la coberta de l'aparcament resultant.
- Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació la clau 11s/C.
- L'escriptura d'obra nova haurà d'especificar la part d'aparcament privat que es destinarà a l'explotació de l'activitat d'aparcament públic.
- El subsòl del carrer de nova obertura serà de propietat privada.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

- Resum de l'anterior és el que conté la i en la fitxa adjunta.

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

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA:	PAU-S.13
SITUACIÓ:	AVDA. CARLES BUIGAS. URB. MIRAFLORES
1-SUPERFÍCIE APROXIMADA DE L'ÀMBIT	5.825 M ² 100 %

SÒL PÚBLIC			
2-SUPERFÍCIE CESSIÓ VIALS	(12 + 719,45)	731,45 M ²	12,55 %
3-SUPERFÍCIE CESSIÓ DOTACIONS I US		1.031 M ²	17,70 %
	3.1. Zona Verda	--	
	3.2. Equipament	--	
	3.3. Altres	1.031 17,70%	
4-SUPERFÍCIE TOTAL DE CESSIÓ		1.762,45 M ²	30,25 %
SÒL PRIVAT			
5-SUPERFÍCIE D'ÚS PRIVAT EDIFICABLE		4.063,73 M ²	69,75 %
6- SOSTRE MÀXIM		7.600 M ²	
7-ALÇADES MÀXIMES		PB +5	
8-OCUPACIÓ MÀXIMA (neta)		32%	
9-ÚS PRINCIPAL ADMÈS		HABITATGE / PB COMERCIAL	
10-DENSITAT BRUTA		144 Hab/ Ha	
11-SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA	ÀMBIT DE SÒL PRIVAT INDIVISIBLE	Zona A: 1.834,27 M ² Zona B: 2.229,46 M ²	
12-SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCEL·LACIÓ	MODALITAT: COMPENSACIÓ BÀSICA	
13-OBJECTIUS: Adaptació de l'edificació a la tipologia dominant de la zona. Realització, a més de les places de garatge privades preceptives, d'un aparcament públic en planta soterrani amb un mínim de 150 places. Aquest aparcament podrà situar-se sota el vial de nova obertura. El subsòl podrà ser destinat a la construcció de l'aparcament. Obertura d'un nou vial públic com a perllongació del carrer Pau Vila, el qual podrà destinar-se al tràfec rodat o per a vianants.			
14-OBSERVACIONS: En els plànols d'ordenació es defineix l'envolvent en la qual ha de situar-se l'edificació, amb tot, al C/ Carles Buigas l'edificació ha d'ubicar-se obligatòriament al límit amb l'espai públic, es a dir, ha de tenir una separació de 0 m. Es podran realitzar els cossos sortints oberts voltant sobre la via pública al llarg de la façana amb el C/ Carles Buigas. En tant no s'executi l'àmbit de gestió, en els xalets existents haurà de mantenir-se l'actual tipologia, no sent autoritzable un canvi d'ús. Tampoc seran autoritzables les obres d'ampliació ni d'instal·lació de nous elements. Els accessos de vianants a l'aparcament públic soterrani es podran situar a la zona de reculada i hauran de realitzar-se amb materials lleugers i transparents. L'enjardinament de l'àmbit es podrà realitzar totalment sobre la coberta de l'aparcament resultant. Per la resta de paràmetres, serà d'aplicació la clau 11s/C. L'escriptura d'obra nova haurà d'especificar la part d'aparcament privat que es destinarà a l'explotació de l'activitat d'aparcament públic. El subsòl del carrer de nova obertura serà de propietat privada.			

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

Procés urbanístic desenvolupat en l'àmbit, 2007-2013:

L'any 2006, ZENIUM SL, va iniciar el tràmit de la reparcel·lació voluntària del PAU.S-13.

En data 11 de juny de 2007 la JGL, va aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació del PAU-S-13, el qual es va publicar al BOP en data 4 d'agost de 2007. En l'escriptura de reparcel·lació voluntària, a més de la descripció i adjudicació de les finques resultants, també figura la carrega urbanística en aplicació de l'art.43.3 del TRLU 1/2005, cessió de sòl amb aprofitament, substituït per l'equivalent econòmic, atès que l'ordenació resultant dona lloc a parcel·la indivisible. Càrrega urbanística que es va fer efectiva en data 13 de juliol de 2007, restant pendent la càrrega d'urbanitzar la vialitat de cessió, que correspon a voreres i un vial per a vianants.

El document de reparcel·lació aprovat determinava una superfície real de l'àmbit de 5.932,40 m2 dels que 1.780,63 m2 corresponien a la cessió de sistema viari i 4.151,77 m2 a sòl privat.

En data 1 de febrer de 2008, la JGL atorga a ZENIUM SL, llicència d'obres per a la construcció de dos edificis plurifamiliars amb aparcament i locals comercials a l'AV. Carles Buigas, amb el compromís d'executar l'obra d'urbanització simultàniament amb la d'edificació, havent presentat les garanties corresponents al respecte.

Posteriorment en data 2009 s'aturen les obres, on el seu estat actual és; s'ha realitzat la fonamentació i estructura de les plantes soterrani-2 i soterrani-1 i alguns pilars de la planta baixa. L'obra ha estat aturada fins la data actual.

En data 29 de febrer de 2012, el Banc de Santander adquireix la propietat de les finques i els compromisos urbanístics corresponents, en virtut de la "dación en pago" de les pròpies finques, pel deute que ZENIUM SL havia contret amb el banc esmentat.

Finalment en data 21 de desembre de 2012, MEDITERRÁNEA INDUSTRIAL TRN SA, adquireix les finques i els compromisos que es deriven, al banc de Santander, amb la situació urbanística de l'àmbit esmentada.

3. Objecte

La present Modificació del Pla d'Ordenació té per objecte

- Canvi d'ús de l'àmbit, que passa d'ús residencial/comercial, a ús turístic -hoteler/ comercial.
- L'ordenació de l'àmbit, configurant una única finca d'us privat turístic - hoteler.
- Modificar altres paràmetres urbanístics a l'efecte d'adaptar l'ús hoteler a l'àmbit, com son l'ocupació de planta baixa, l'alçada reguladora màxima i l'edificabilitat.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

4- Descripció de la Proposta

La proposta objecte de modificació comporta un ajust de les finques que conformen l'àmbit del PAU. S-13, a l'efecte de delimitar una única finca privada on s'implanti el nou complex hotel·ler.

De la reparcel·lació del PAU S.13, aprovada definitivament per la JGL en data 11 de juny de 2007, en resultaven les finques següents:

R01(EP01) SUBSOL finca reg. 65628

R01(EP02) SOLAR finca reg. 65630

R01(EP03) SOLAR finca reg. 65632

C02 VIALITAT finca reg. 65626

C01 VIALITAT finca reg. 65624

És a dir una finca privada que correspon al subsòl total, dos finques privades edificables on es podien materialitzar els aprofitaments urbanístics i dues finques que es destinen a vialitat pública (vial per a vianants i vorera)

La present modificació comportarà una nova reparcel·lació ja que les dues finques privades cal unificar-les per conformar una única finca privada de superfície igual a la suma de les dues finques privades anteriors i la vialitat s'ha d'unificar també, en una única finca de superfície idèntica a la suma de les dos finques públiques destinades a vialitat, concretament a voreres.

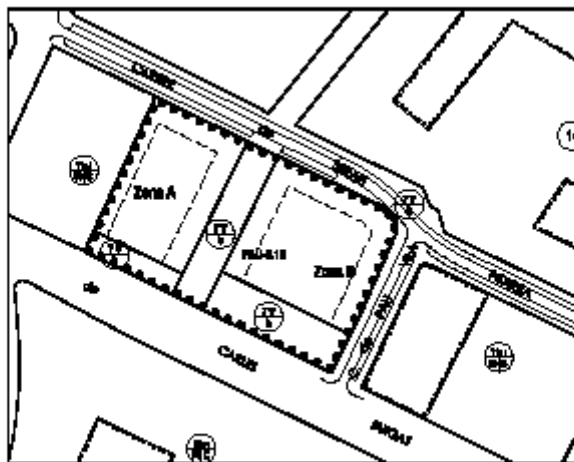
El procés de desenvolupament del planejament seguit per l'àmbit, fins la data actual i la proposta de modificació es resumeixen gràficament segons el següent procés:

-POUM 2003, delimitava el PAU. S-13 amb dues finques privades i la resta vialitat.

-REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA 2007, feia efectiu el que determinava el POUM, dues finques privades i la resta vialitat.

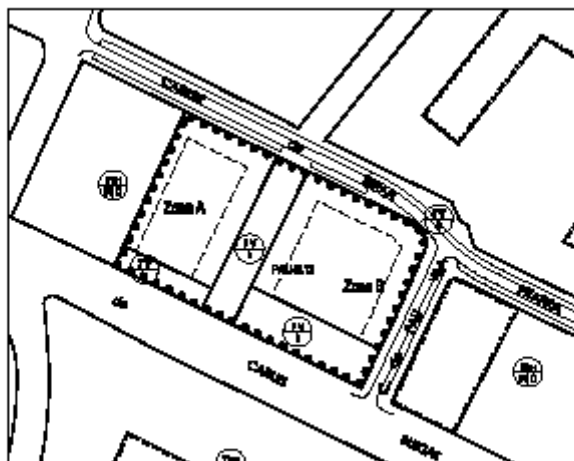
-PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM 2013, delimitació del PAU.S-13 bis, idèntic al original, si bé es delimita una única finca privada de la mateixa superfície que la suma de les dues finques privades que determinava el POUM 2003 i concretava la reparcel·lació de 2007 i la resta s'adscriu al sistema viari, també amb la mateixa superfície que determinava el POUM 2003 i concretava la reparcel·lació.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**



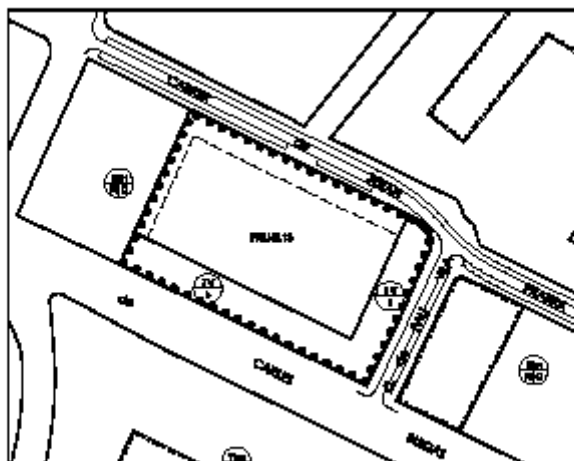
POUM 2003

SÒL PÚBLIC TV/h	1.792,46 m ²
SÒL PRIVAT	4.063,73 m ²
TOTAL ÀMBIT	5.825 m²



**REPARCELLACIÓ VOLUNTÀRIA
(Aprovació definitiva 11/02/2007)**

SÒL PÚBLIC CESSIÓ TV/h	1.780,83 m ² (1.789,80 + 14,83)
SÒL PRIVAT	4.161,77 m ² (1.588,89 + 2.213,18)
TOTAL ÀMBIT	6.032,40 m²



**PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL
POUM PAUS-13bis**

CESSIÓ PROPOSTA MP TV/h	1.740,63 m ²
SÒL PRIVAT PROPOSTA MP	4.131,77 m ²
TOTAL ÀMBIT PROPOSTA MP	5.832,40 m²

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

La finca privada resultant de 4.151,77 m² és la que es destinarà a ubicar el nou complex hotelier, la planta baixa s'alineja al límit de propietat en les façanes dels c/ Carles Buigas i Pau Vila, mentre que les altres es separen 8 mts de l'alineació, una en façana al C/ Serafí Pitarra i l'altra respecte del límit amb la propietat veïna, Edifici Buigas Luz.

La planta baixa amb una superfície aproximada de 3.000 m² s'ubiquen per una part els serveis d'hotel, accés, hall recepció, administració, menjador i cuines i per l'altra part amb façana al C/ Carles Buigas s'hi ubiquen els usos comercials.

La planta altell de superfície aproximada 1.500 m², que forma part del conjunt de planta baixa, en base a la Regulació d'Establiments Hotelers, de les normes del POUM, si ubiquen sales per reunions i serveis, la zona de bar i la zona de terrassa i piscina sobre la coberta de la resta de planta baixa.

Pel que fa a les plantes 1^a a la 17^a, de superfície aproximada 1000 m² es distribueixen 20 habitacions unes amb façana al C/ Pau Vila i altres en façana sobre la terrassa jardí.

La planta 18^a de superfície tancada aproximada de 700m², si ubica la zona de fitnes i wellness amb terrassa mirador.

Per sobre de la planta anterior s'ubiquen instal·lacions del propi edifici.

Les dades genèriques son 21.000 m² de sostre, planta baixa amb altell, més 17 plantes, més la planta àtic per a usos lúdics, fitness, amb un total de 340 d'habitacions.

5- Justificació Art. 97 referent a la concurrència interessos públics i privats.

Per tal de determinar si concorren els interessos públics i privats en la present proposta de modificació, cal analitzar altres aspectes que incideixen en la conclusió de concurrència i que fan referència als aspectes urbanístics i al mercat turístic actual a la zona.

- Pel que fa al planejament

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

Si bé aquell sòl s'han preservat i avui estan en fase de desenvolupament urbanístic pel que fa a la gestió, la resta de sòls o solars del municipi aptes per ésser edificats amb usos tant residencials com turístics hotelers, es van materialitzar en el període 2003-2007, amb l'únic us possible, que permetia rendabilitzar-los, que era l'ús residencial, ja que donats els valors de repercussió del moment, residencial de l'ordre de 1.200-1500 €/m² contra els valors de repercussió per l'ús hotelier de l'ordre de 300-400 € feien materialment i econòmicament inviables l'adquisició de sòls per a la construcció de nous hotels.

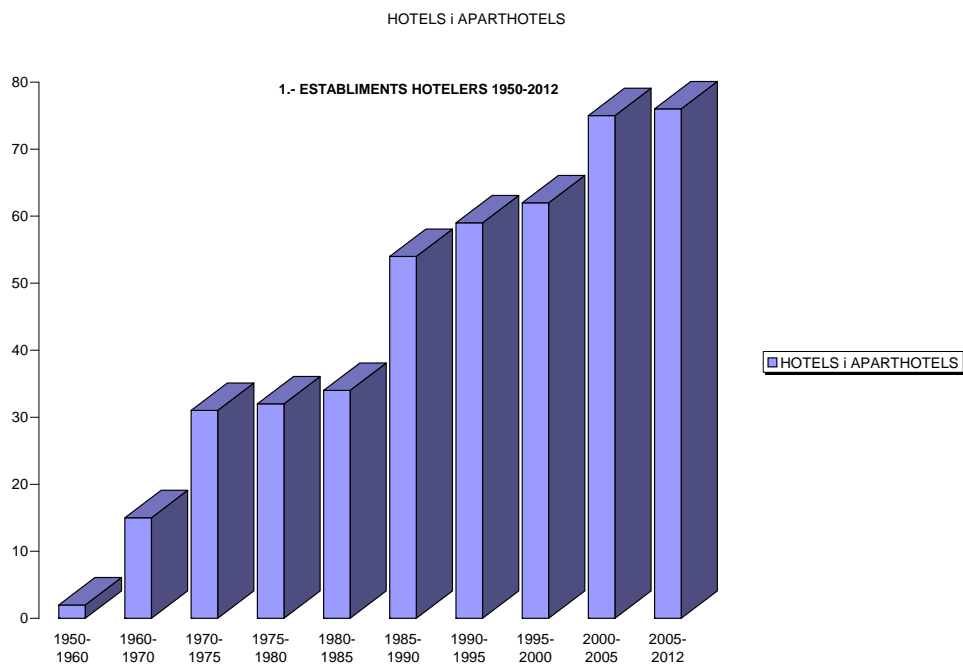
**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

Esdevinguda la crisi econòmica a finals de 2007 i principis de 2008, que ha comportat una contracció o millor dit, una paràlització total del mercat immobiliari, aquells sòls de valors desorbitats, s'han començat a adaptar, pel que fa als seus valors de repercussió, i per tant han passat a ser competitiu pel que fa a la indústria turística. Si a més es dona les circumstàncies de que el turisme ha mantingut la seva demanda i a més estan canviant els mercats emissors amb turistes amb altres tipus de demandes, sembla lògic que es vulgui donar resposta a la nova demanda sorgida.

Fruit de l'expressat anteriorment es l'àmbit objecte de la present modificació, que tot i iniciar-se la seva construcció per a usos residencials, i paràlitzades les obres l'any 2009, avui es posi a disposició per a usos turístics hotelers, si bé cal adaptar el planejament a la realitat actual.

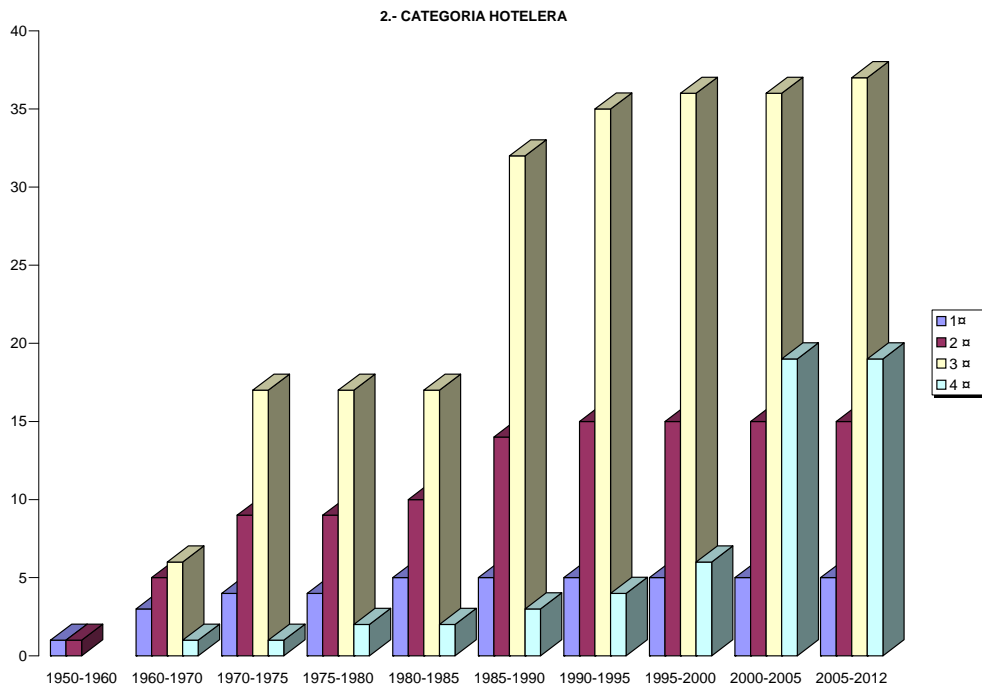
- Pel que fa a l'evolució turística –hotelera.

Salou té de l'ordre dels 2,2 milions de visitants any, un parc d'allotjament turístic, Hotels, Hotel d'Apartaments i Hostals de 76 establiments, dels que amb ús hotelier exclusivament son 53 establiments, de categoria de 3*** i 4****, amb unes 15.000 habitacions que suposa unes 30-33.000 places hoteleres, i respecte a les que es generen de l'ordre de 7,4 milions de pernотacions any.

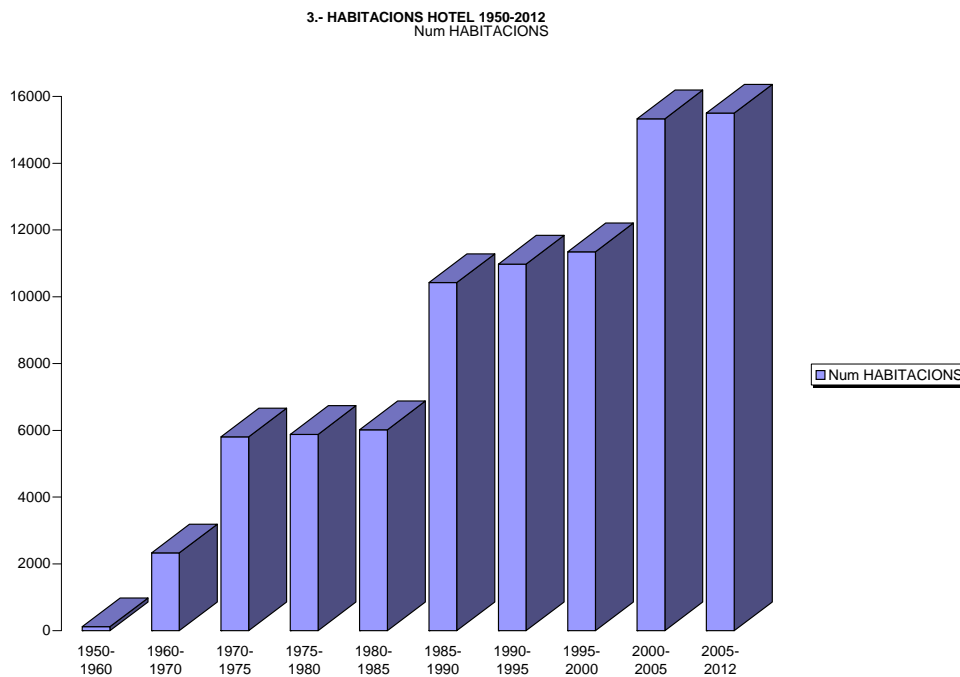


Gràfic 1 establiments hotelers

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**



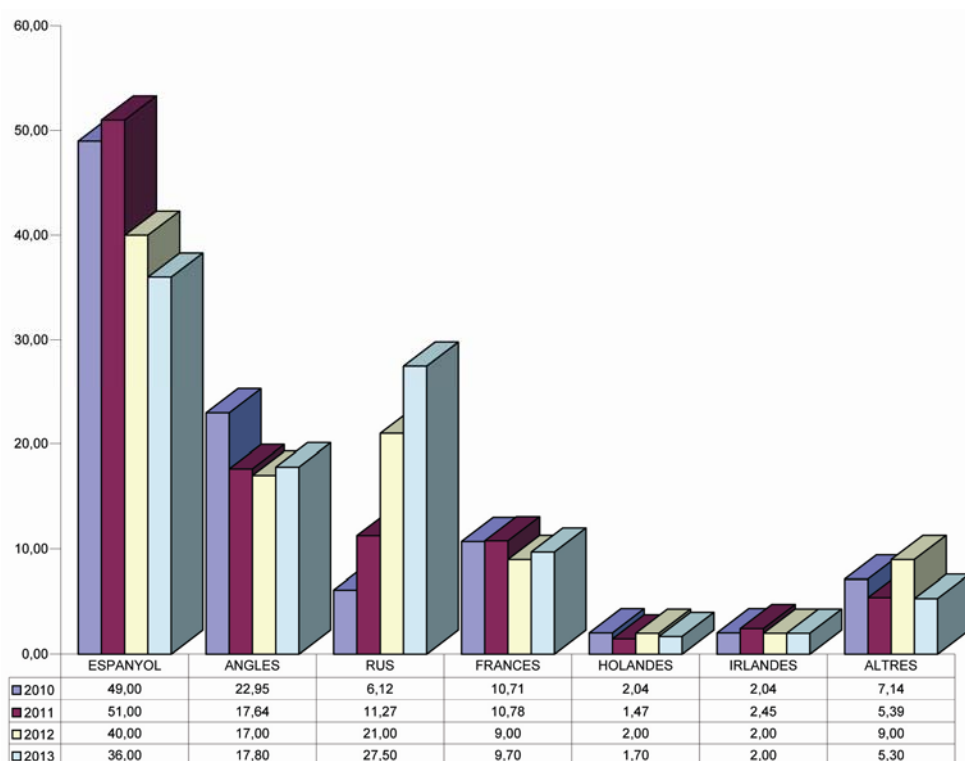
Gràfic 2 categoria



Gràfic 3 núm. habitacions

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

Pel que fa als mercats emissors en relació a l'ocupació hotelera a l'any 2012, el 40 % correspon al mercat espanyol i el 60 % al mercat estranger. Del 60% del mercat estranger tot i que el Regne Unit ha estat sempre el principal mercat emissor, l'any 2012 pel que fa a l'ocupació hotelera ha estat superat pel mercat rus, que ja aporta el 21% de l'ocupació hotelera. Pel que fa a les dades de l'any 2013, aquestes encara no han estat tancades, si bé les que es disposen fins a data d'avui extrapolades a tot l'any serien:

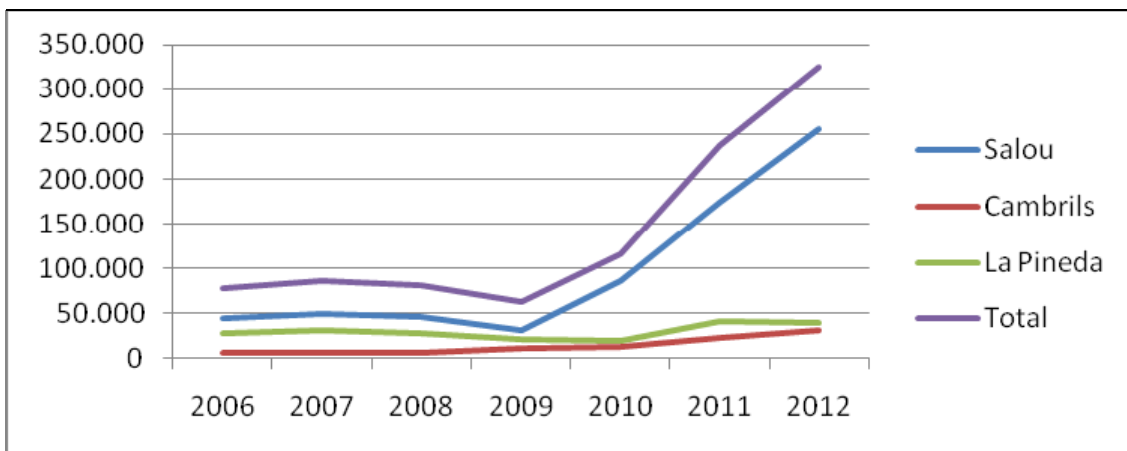


Gràfic 4 evolució ocupació hotelera diferents

Pel que fa al mercat dels països de l'Est i concretament el mercat rus, s'ha produït un fort creixement partir de l'any 2009, passant d'uns 25.000 turistes a més de 260.000 l'any 2012, és a dir s'ha multiplicat per 10 en tres anys. Aquestes dades s'extreuen del quadre adjunt, elaborat per l'Observatori de Turisme de la Costa Daurada.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

Arribades de turistes Russos a la Costa Daurada central



Font: Observatori de Turisme a la Costa Daurada, 2006 – 2012

Referència per citació: Anton Clavé, S. i Sanz Ibáñez, C. (2013) *Plasticitat de Trajectòria a les Destinacions Costeres: Evidència Empírica i Qüestions Teòriques. Un marge d'aproximació de demanda*. Documentació de treball del Grup de Recerca en Anàlisi Territorial i Estudis Turístics. Universitat Rovira i Virgili, Tarragona

Tanmateix i pel que fa a les dades actuals, obtingudes del Patronat de Turisme de Salou, els turistes procedents dels països de l'Est, s'ha incrementat aquest any 2013, respecte l'any passat, de l'ordre del 27,5 %, és a dir que la quantitat de turistes del mercat rus que han visitat a Salou durant el 2013, serien de l'ordre de 330.000, és a dir 70.000 més que l'any anterior.

Pel que fa a les pernотacions dels turistes procedents del mercat del països de l'est, segons informació de l'Observatori de Turisme a la Costa Daurada, aquestes s'han incrementat al municipi de Salou de l'ordre del 24% respecte a les de l'any anterior. Si com s'ha dit a Salou es generen de l'ordre de 7,4 milions de pernотacions any, és evident que avui el mercat rus representa de l'ordre del 17% del total de pernотacions, i per tant del negoci hotel·ler que es produeix avui a Salou.

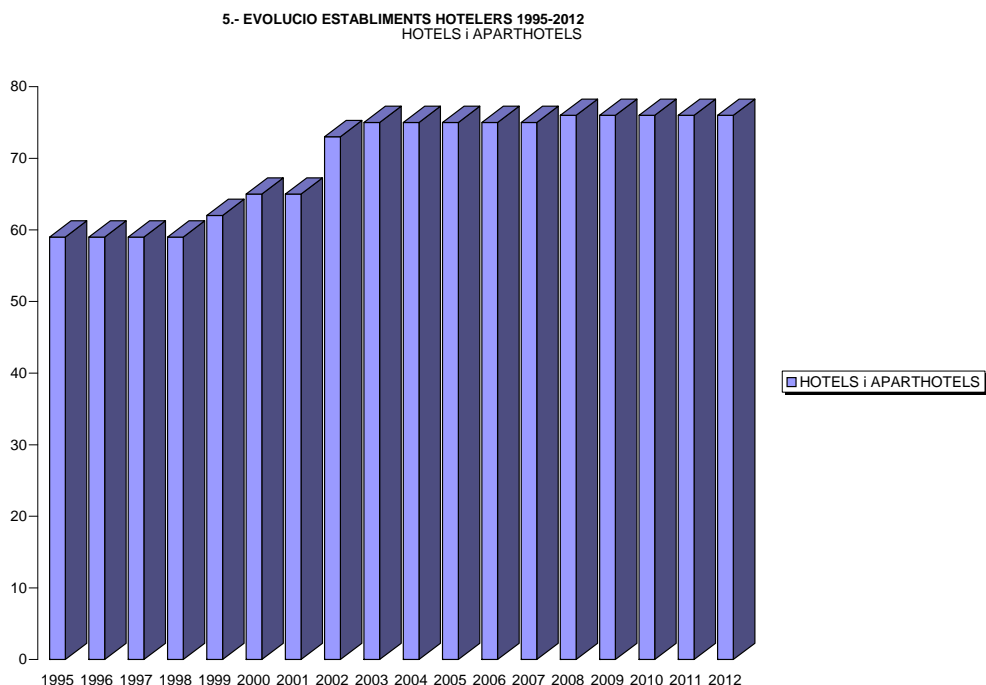
Pernотacions turistes russos 2013, Vs 2012 (gener - setembre)

	Gener- setembre 2012	Gener- setembre 2013	Taxa de variació
Costa Daurada	1,654,707	2,204.948	33,3%
Salou- Cambrils- la Pineda	1,573,872	2,027,774	28.8%
Salou	1,008,315	1,247,454	23,7%

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13. MIRAFLORES. SALOU

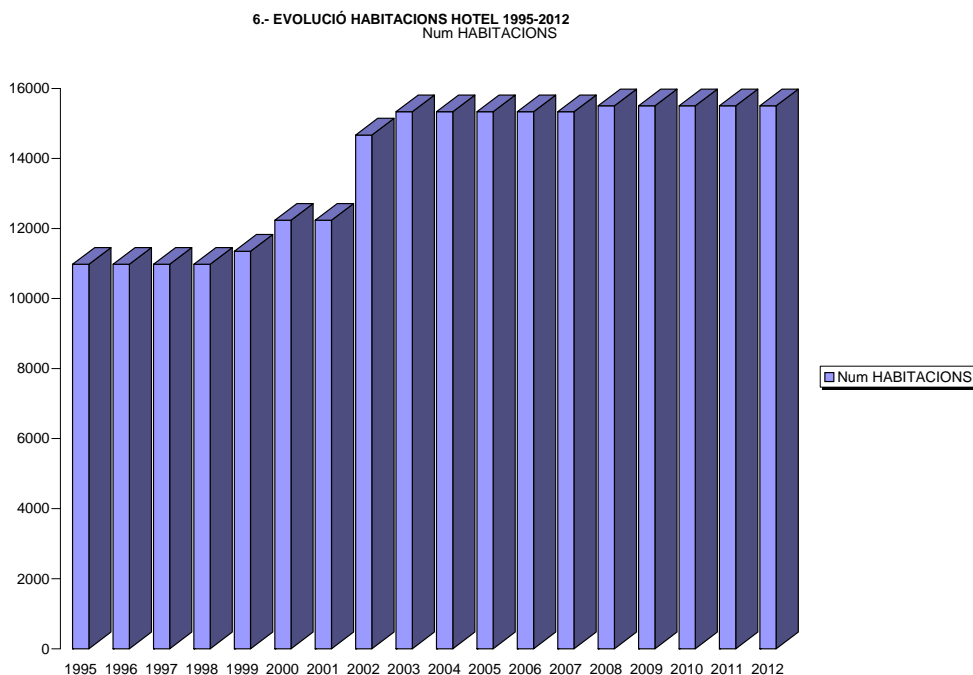
Amb les dades anteriors sembla sobradament demostrat el fort canvi que s'ha produït en els últims quatre cinc anys pel que fa als mercats emissors, on el mercat rus creix substancialment per damunt dels mercats tradicionals i també es demostra la necessitat que es te d'adaptar-se a la demanda d'aquest nou mercat, on la present proposta de modificació pot incidir a la vegada que iniciar aquest canvi en el model i la infraestructura hotelera del municipi.

L'evolució hotelera que ve des de els anys 60, ha estat com s'observa en els gràfics adjunts cíclica en funció del moment econòmic i l'evolució general del turisme. Així es produeixen creixements hotelers importants entre 1985-1990, bàsicament l'any 1988 entre el 1998-2003, essent el 2003 l'any de construcció dels dos últims hotels a Salou, l'hotel Caribe Ressor i l'hotel Califòrnia Palace.



Gràfic 5 evolució establiments hotelers

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**



Gràfic 6 evolució habitacions hoteleres

Si ens centrem en els últims 10 anys, 2003-2013 es pot observar la manca de nous hotels, i per tant la ruptura del procés cíclic desenal de generació d'establiments hotelers, bàsicament conseqüència de la greu crisi econòmica del moment i no pas per la demanda, ja que aquesta es segueix mantenint.

L'anterior tant sols s'ha vist alterat per la construcció l'any 2008 d'un nou establiment tipus apart-hotel o hotel d'apartaments, de 179 apartaments, l'apart-hotel Four Elements, a la zona de Port Pirata al cap de Salou.

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

Aquest canvi de mercat emissor comporta necessàriament una renovació del parc hoteler i també un canvi en el model dels futurs establiments hotelers que es puguin construir, hotels de més qualitat, amb més serveis i més adequats, a la demanda d'aquest nous mercats i del seu poder adquisitiu.

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

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

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

MEDITERRÁNEA INDUSTRIAL TRN SA,- és una companyia dedicada al negoci hoteler que actua sota el nom de HOTELS 4R, i ostenta la propietat del hotels:

HOTEL SALOU PARK **** C/ Amposta, nº2 de Salou

REGINA GRAN HOTEL **** C/ Joan Fuster , nº3 de Salou.

HOTEL PLAYA PARK *** C/ Vendrell nº1 de Salou.

HOTEL PLAYA MARGARITA *** C/ Amposta, nº2 de Salou.

HOTEL MERIDIÀ MAR *** C/ Cèsar Gimeno, nº29 a l'Hospitalet de l'Infant.

El nº d'habitacions que disposa en el conjunt dels hotels esmentats, és de 1.110, el que suposa un total d'unes 2.500 places hoteleres.

Ocupa un total de 350 treballadors, generant un volum de negoci de l'ordre de 13,5 M € anuals.

Pel que fa al tipus de client actualment el 75% de l'ocupació dels seus hotels és d'origen rus, el qual arriba a la destinació bàsicament en transport aeri. el que comporta requeriments de qualitat mitja alta bàsicament pel que fa a l'establiment, als aspectes d'oci, comercials i de restauració.

HOTELS 4R, te una quota del 3,94% del mercat hoteler vocacional de la Costa Daurada.

Les dades anteriors han estat facilitades per la pròpia companyia.

- Pel que fa a la necessitat de la modificació

Després de tot el que s'ha expressat anteriorment, on la demanda turística no tant sols s'ha mantingut, si no que és creixent donada la incorporació de nous mercats emissors, es fa del tot necessari adaptar el planejament vigent redactat l'any 2003, a les noves realitats del municipi, a l'efecte de donar continuïtat al model sobre el que es sustenta l'economia local, que és el turisme, fet que comporta tramitar la present modificació que haurà de permetre la materialització en el àmbit d'un nou hotel.

- Pel que fa a la oportunitat.

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

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

- Pel que fa a la conveniència.

El planejament actual no permet el desenvolupament d'un nou hotel en l'àmbit, per tant, amb tot el que s'ha expressat i essent Salou un municipi turístic, sembla del tot convenient que aquells àmbit de difícil desenvolupament, per causes dels usos atorgats pel planejament vigent en el moment de la seva redacció, que responien a les circumstàncies i necessitats de aleshores, i que no tinguin mercat en els moments actuals, es modifiquin i s'adaptin a les noves demandes i realitats, sempre que representin un bé al desenvolupament urbanístic del municipi i un benefici pels interessos municipals.

Amb l'anterior es deixa clar l'interès públic no tant sols del municipi de Salou en potenciar la construcció de nous hotels, si no que amb els projectes presentats en els últims mesos pel propi Govern de la Generalitat per la zona, es demostra i justifica sobradament l'interès públic en activar i dinamitzar la indústria turística i conseqüentment amb la nova construcció d'hotels que puguin fer realitat aquest interès.

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

El anteriorment exposat, s'entén que raona i justifica la necessitat de la iniciativa de la proposta de modificació del POUM, la qual respon a la vegada a l'oportunitat i conveniència de poder consolidar una nova instal·lació turística, tot millorant el nivell de qualitat avui existent en la mateixa i donant satisfacció a les demandes i necessitats del moment

Conseqüència de tot l'anterior és que els interessos públic i privats son àmpliament concurrents en la proposta de modificació del POUM, pel que fa a l'àmbit del PAU-S.13, donant per tant compliment al que determina l'art 97 del TRLU.

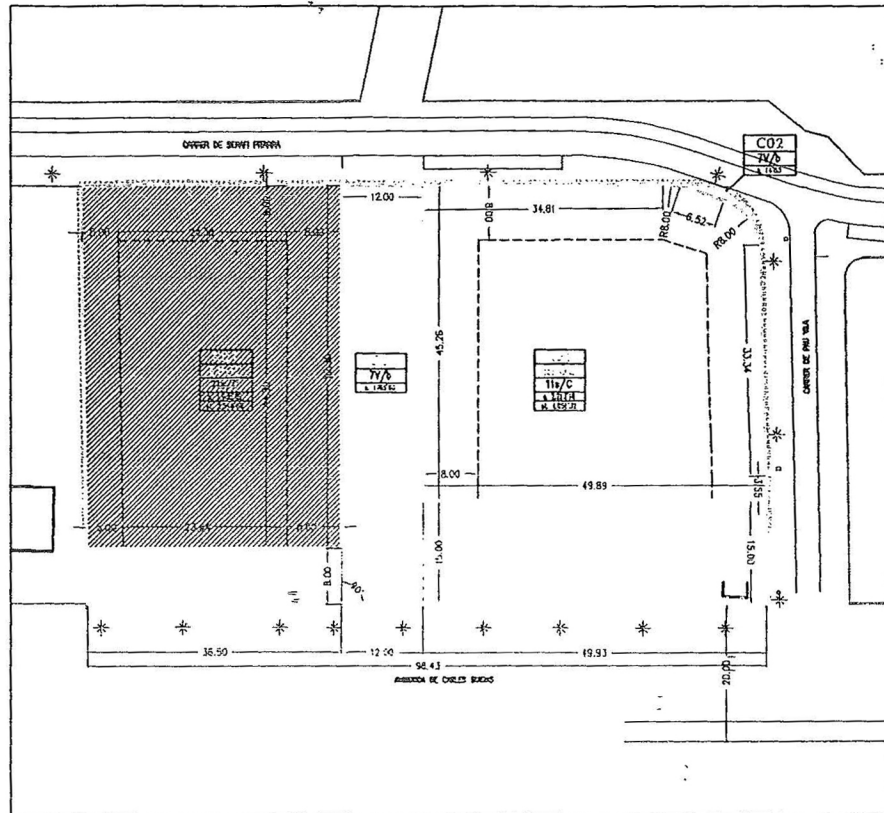
6- Estructura de la propietat

L'àmbit objecte de la present modificació puntual, a data actual, està conformat per les següents finques i propietaris:

R01(EP01) SUBSOL finca reg. 65628 propietat 100% MEDITERRANEA INDUSTRIAL TRN, SA
R01(EP02) SOLAR finca reg. 65630 propietat 100% MEDITERRANEA INDUSTRIAL TRN, SA
R01(EP03) SOLAR finca reg. 65632 propietat 100% MEDITERRANEA INDUSTRIAL TRN, SA
C02 VIALITAT finca reg. 65626 propietat AJUNTAMENT DE SALOU
C01 VIALITAT finca reg. 65624 propietat AJUNTAMENT DE SALOU

S'adjunten finques resultants.

R01 (EP02)



finca resultant número:
R01(EP02)

adjudicació:
ZENIUM, SL

qualificació urbanística:
Blocs aïllats (clau 11s/E)

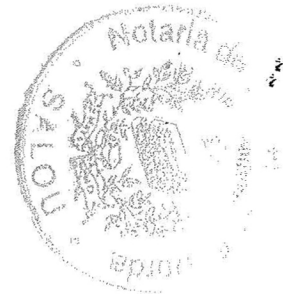
superfície de sòl:
1.938'59 m²

sostre construïble màxim:
3.548'68 m²

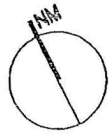
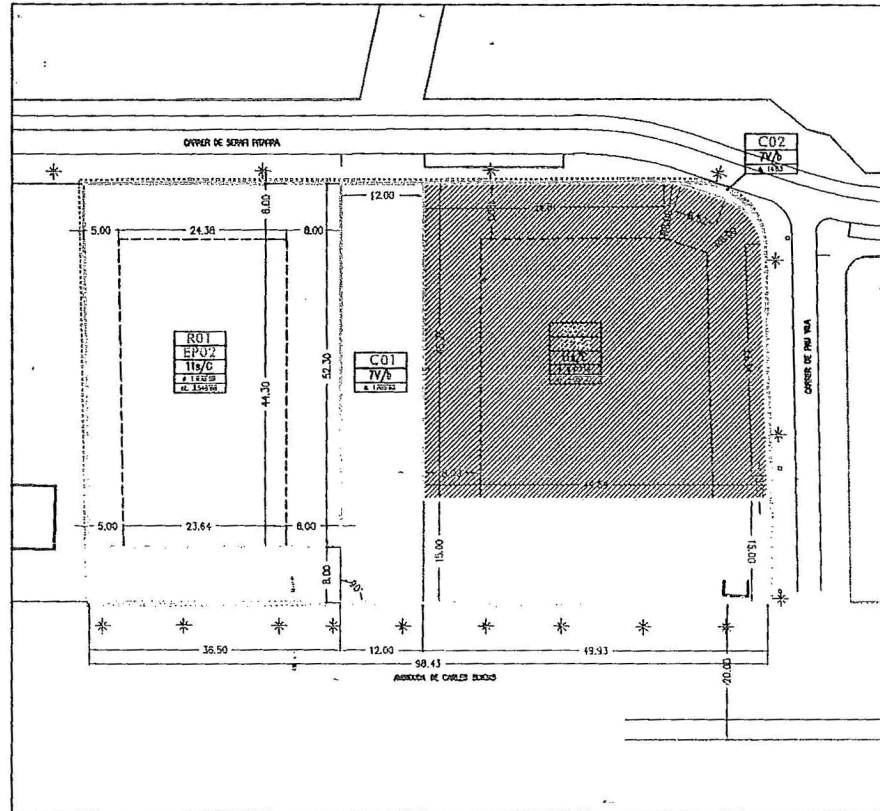
delimitació:
nord: en línia de 37.44 m amb afiniació del carrer de Seraffí Pitarra
sud: en línia de 36.64 m amb finca resultant de cessió C01
est: en línia de 52.30 m amb finca resultant de cessió C01
oest: en línia de 52.20 m amb finca (successors Pablo Bartolí)

càrregues urbanístiques:
585.462'78 euros

percentatge de participació:
42'00 %



R01 (EP03)



finca resultant número:

R01(EP03)

adjudicació:

ZENIUM, SL

qualificació urbanística:

Blocs aïllats (clau 11s/C)

superfície de sòl:

2.213'18 m²

sostre construïble màxim:

4.051'32 m²

delimitació:

nord: en línia de 34.81 m amb aliniació del carrer de Serafi Pitarra
en línia corba amb finca resultant de cessió C02

sud: en línia de 49.89 m amb finca resultant de cessió C01

est: en línia de 33.34 m amb aliniació del carrer de Pau Vila

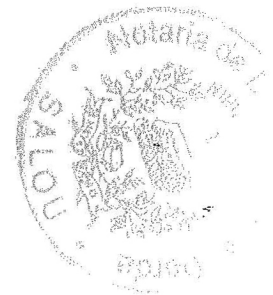
oest: en línia de 45.26 m amb finca resultant de cessió C01

càrregues urbanístiques:

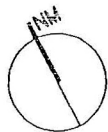
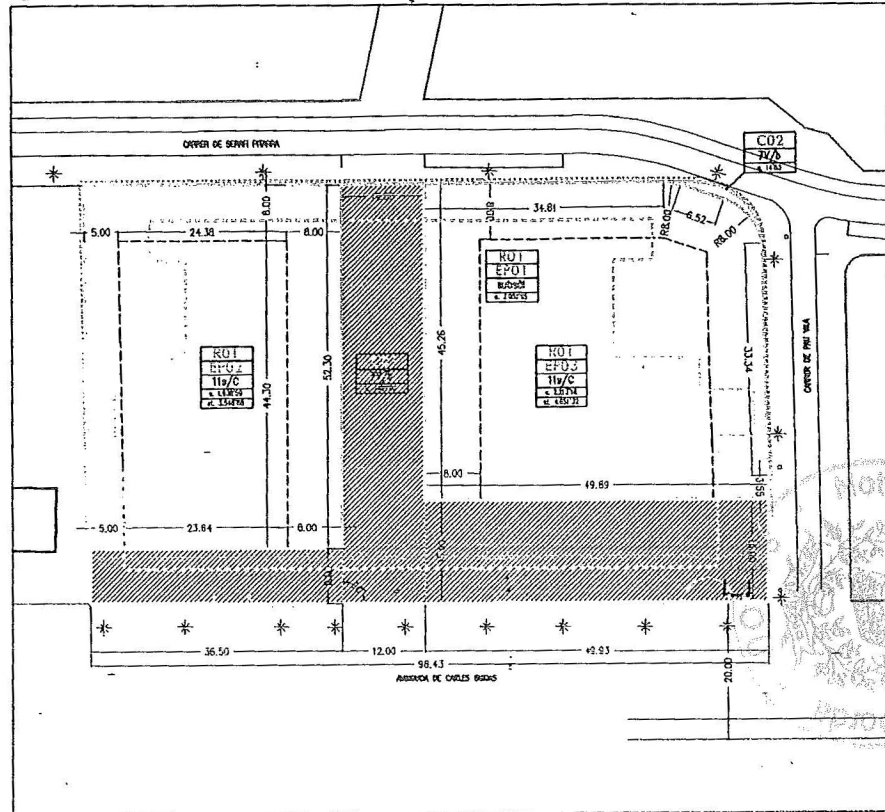
669.100'32 euros

percentatge de participació:

48'00 %



C01



finca resultant número:

C01

adjudicació:

AJUNTAMENT DE SALOU

qualificació urbanística:

Vialitat (clau 7V/B)

superfície de sòl:

1.765'80 m²

sostre construïble màxim:

0'00 m²

delimitació:

nord: en línia de 36.64 m amb finca resultant R01(EP02)
en línia de 15.00 m amb alineació carrer de Serafí Pitarra
en línia de 49.89 m amb finca resultant R01(EP03)

sud: en línia de 98.43 m amb Avinguda de Carles Buigas

est: en línia de 15.00 m amb carrer de Pau Vila
en línia de 45.26 m amb finca resultant R01(EP03)

oest: en línia de 8.00 m amb finca (successors Pablo Bartoli)
en línia de 52.30 m amb finca resultant R01(EP02)

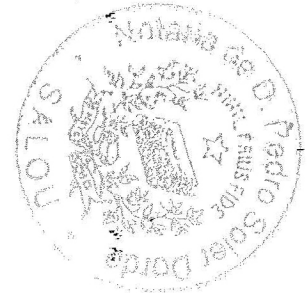
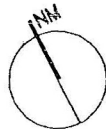
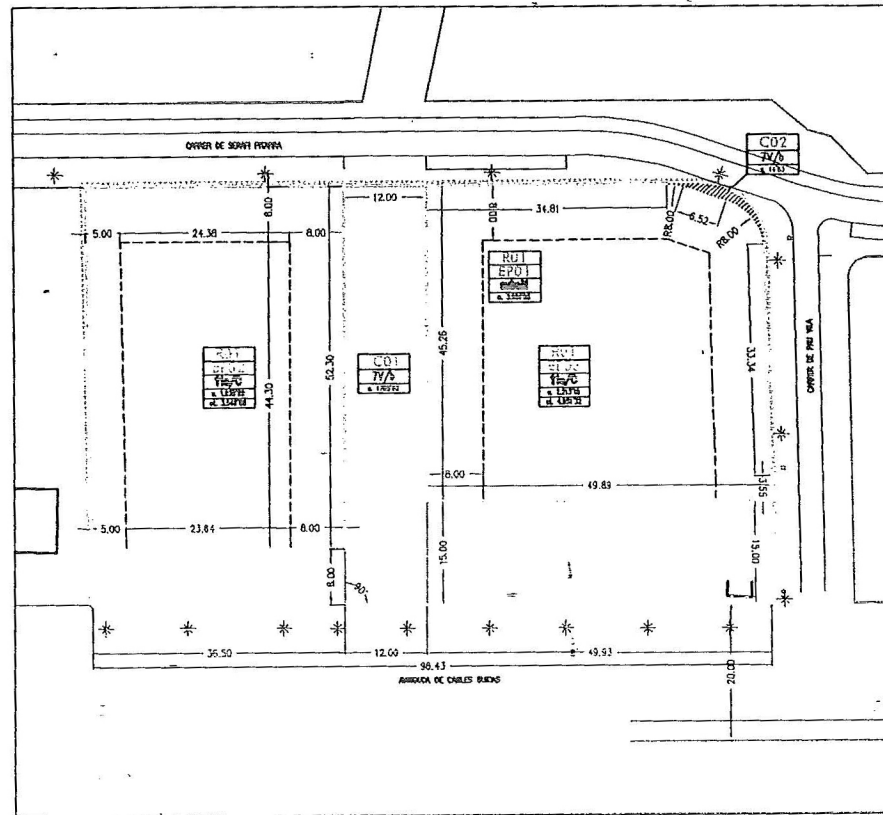
càrregues urbanístiques:

0.00 euros

percentatge de participació:

0.00 %

C02



finca resultant número:
C02

adjudicació:
AJUNTAMENT DE SALOU

qualificació urbanística:
Vialitat (clau 7V/B)

superfície de sòl:
14'83 m²

sostre construïble màxim:
0'00 m²

delimitació:
nord: en línia corba amb carrer de Serafi Pitarra
sud: en línia corba amb finca resultant R01 (EPO3)

càrregues urbanístiques:
0.00 euros

percentatge de participació:
0.00 %

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

7- Aplicació DL 1/2010

SITUACIÓ URBANÍSTICA ACTUAL 2013

En data actual, el PAU- S.13, s'ha desenvolupat al fer efectives les cessions obligatòries, adquirint la condició de sòl urbà consolidat, si bé te pendents les obres d'urbanització, consistents en complimentar obres de vialitat, donat que les obres bàsiques d'urbanització determinades en l'art 29.a, estan executades i per tant ja existeixen en el propi àmbit, amb anterioritat al desenvolupament del mateix. Tot i l'anterior les obres d'urbanització pendents es varen garantir en la seva totalitat, previ atorgament de la llicència d'obres. mitjançant aval, per import de 291.974,95 € amb el compromís d'execució simultània, tal com determina l'art.237 del Decert05/2006, reglament de la Llei d'urbanisme.

Amb l'anterior, en aplicació dels arts, 29 i 30 del TRLLU 1/2010, estem en les condicions pròpies del planejament vigent, davant d'un sòl Urbà Consolidat.

Si bé en la situació urbanística actual, estem davant d'un sòl urbà consolidat, al comportar la proposta de modificació puntual:

- Una delimitació de nou polígon d'actuació, PAU- S.13 bis, per tal de modificar la configuració de l'àmbit, tot mantenint les mateixes superfícies de les cessions efectuades anteriorment pel sòl públic i pel sòl privat, modificant tant sols les seves ubicacions.
 - Un canvi d'ús, de residencial permès pel planejament vigent a turístic - hoteler.
 - I un increment de sostre edificable, per al nou ús hoteler.
- Esdevé, SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT.

1.- APLICACIÓ DL 1/2010, art.31 / DA2ª / art.100 i art.43

Amb l'anterior ens trobem, en aplicació de la legislació vigent, que la proposta de modificació és una ACTUACIÓ DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA, fet que comporta que el sòl urbà consolidat actual, esdevingui SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT, tal com determina l'art.31. del TRLLU 1/2010.

Article 31

Concepte de sòl urbà no consolidat

- 1. Té la condició de sòl urbà no consolidat el sòl urbà altre que el consolidat.*
 - 2. El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b i d de l'article 29 com a conseqüència de la nova ordenació.*
 - 3. Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbà no consolidat subjecte a un pla de millora urbana, cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla de millora urbana, llevat dels casos de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal, l'ordenació detallada dels quals s'estableix per mitjà del pla director urbanístic corresponent*
- MP 76

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

Pel que fa a les actuacions de transformació urbanística cal remetre's al que determina la Disposició Addicional Segona del TRLU1/2010 que diu:

Disposicions addicionals

Segona

Actuacions de transformació urbanística.

1. A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, són actuacions de transformació urbanística les actuacions de nova urbanització o bé de renovació o reforma de la urbanització i les de dotació, segons el cas, destinades a l'ordenació i la transformació del sòl urbanitzable i del sòl urbà no consolidat inclòs en sectors de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a. Tanmateix, el sòl urbanitzable no delimitat no es considera inclòs en una actuació de transformació urbanística fins que no s'aprova el corresponent pla parcial urbanístic de delimitació.

2. Les actuacions aïllades sobre sòls urbans subjectes únicament a cessió obligatòria i gratuïta de vialitat per adquirir la condició de solars, i les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures en sòl urbà no es consideren actuacions de transformació urbanística a l'efecte de l'aplicació de la Llei estatal de sòl, sens perjudici de llur subjecció als deures de cessió de sòl per a sistemes que estableix la legislació urbanística. Tampoc no tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística, aquelles que tenen per objecte la qualificació de sòl amb destinació a habitatge dotacional públic la qual, per la seva condició de sistema urbanístic de titularitat pública, no requereix incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments públics ni està subjecta al deure de cessió de sòl amb aprofitament.

3. A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, són actuacions de transformació urbanística de dotació aquelles actuacions aïllades previstes en modificacions del planejament, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dona lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments prevista a l'article 100.4.

4. En les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3, els propietaris han de cedir el percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic que correspongui d'acord amb l'article 43.1. El compliment dels deures dels propietaris es fa efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar, el qual es pot referir a una única finca.

En el cas que el planejament determini que, pel fet que hi concorrin les circumstàncies a què fan referència els articles 43.3 i 100.4.c, respectivament, el compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació i el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 100.4 es poden substituir per llur equivalent dinerari, ha d'incloure el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació i els propietaris poden complir el deure de pagament substitutori de les cessions, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

5. Les persones titulars de la iniciativa en les actuacions de transformació urbanística estan subjectes al règim de dret si deures de la promoció i, si s'escau, de la propietat, que preveu la Llei estatal de sòl, en els termes i abast que,

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

en funció de la classe de sòl i tipus d'actuació, estableix la legislació urbanística. Les persones propietàries no titulars de la iniciativa també estan subjectes al règim de drets i deures de la propietat que preveu la Llei estatal de sòl en els termes i abast regulats en la legislació urbanística.

Així en troben en aplicació del punt 3. que estem davant d' una actuació de transformació urbanística de dotació, donat que es una actuació aïllada prevista en la present proposta de modificació, que en origen els sòls de l'àmbit tenien la condició de sòl urbà consolidat i que te per objecte la modificació de l'ordenació de l'àmbit, que no comporta una reordenació general de l'àmbit, però si que dona lloc a la transformació dels usos preexistents i a l'augment de l'edificabilitat, el que comporta majors reserves de cessions de sòl públic.

- Pel que fa a majors reserves.

Tal com determina el punt 3 de l'anterior disposició segona, la modificació al tractar-se d'una actuació de transformació urbanística de dotació, amb transformació d'usos i increment d'edificabilitat, comporta majors reserves per a zones verdes i per equipaments en aplicació del que determina l'art 100, del TRLU1/2010.

Article 100

Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20m² per cada 100m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos.

Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació.

En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'Ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, de 22,5 m² per cada 100m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

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

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

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

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

Per tant, tal com determina primerament l'art. 100.4.,a) i que remet pel que fa a la quantificació de les cessions, a l'apartat 3 del mateix article, pel que fa a les modificacions de planejament que tenen per objecte una actuació aïllada de dotació, es fa necessari incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics, tot cedint 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos, en aquest cas destinat a l'ús hoteler que es la totalitat del sostre edificable, exclòs l'ús comercial que ja es tenia anteriorment..

- Pel que fa a cessió de l'increment d'aprofitament urbanístic.

La disposició addicional segona en l'apartat 4 diu, que els propietaris han de cedir el percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic que correspongui, d'acord amb l'article 43.1. Tanmateix el compliment dels deures dels propietaris, es farà efectiu mitjançant el sistema i modalitat que s'estableixi per l'execució en el polígon d'actuació urbanística que s'ha de delimitar a aquest efecte, i que es pot referir a una única finca.

Article 43

Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

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

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

b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

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

2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.

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

Per tant caldrà cedir el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació. Aquest deure es farà efectiu en la gestió del polígon d'actuació urbanística delimitat al efecte.

- Pel que fa a fer efectives les anteriors cessions.

L'apartat 4 de la disposició addicional segona diu que en el cas que el planejament determini que, pel fet que hi concorrin les circumstàncies a què fan referència els articles 43.3 i 100.4.c, respectivament, el compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació i el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 100.4 es poden substituir per llur equivalent dinerari, ha d'incloure el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació i els propietaris poden complir el deure de pagament substitutori de les cessions, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

Art 43.3

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

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

Art.100.4.c

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

Donat que la nova ordenació dona lloc a una única parcel·la indivisible, a la vegada que per la pròpia ordenació i destinació de la nova edificació impossibilita materialment emplaçar les cessions en el propi àmbit, aquestes en aplicació de des disposicions anteriors, podran ésser substituïdes per l'equivalent del seu valor econòmic.

En CONCLUSIÓ, la proposta de modificació comporta:

- **Actuació de transformació urbanística D.A.2ª**
- **Delimitació d'un nou PAU.**
- **Majors reserves de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre art.100.3 en relació a l'art 104.**
- **Cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic. D.A.2ª.4 i art 43.1**
- **Substitució de les cessions per l'equivalent econòmic. D.A.2.4, art 100.**

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

2. Càlcul increment de reserves mínimes, valoració i càlcul 15% increment valor urbanístic.

2.1.-Majors reserves de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre art.100.3

Les determinacions urbanístiques del vigent POUM determinen pel PAU-S.13 el següent:

SÒL PRIVAT		
5-SUPERFÍCIE D'ÚS PRIVAT EDIFICABLE		4.063,73 M ² 69,75 %
6- SOSTRE MÀXIM		7.600 M ²
7-ALÇADES MÀXIMES		PB +5
8-OCUPACIÓ MÀXIMA (neta)		32%
9-ÚS PRINCIPAL ADMÈS		HABITATGE / PB COMERCIAL
10-DENSITAT BRUTA		144 Hab/ Ha
11-SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA	ÀMBIT DE SÒL PRIVAT INDIVISIBLE	Zona A: 1.834,27 M ² Zona B: 2.229,46 M ²

Per tant $4.063,73 \text{ m}^2 \times 32\% \text{ ocupació} = 1.350,39 \text{ m}^2$ en planta baixa que poden ser comercials i $6.299,60 \text{ m}^2$ serien residencials ($1.350,39 \text{ m}^2 + 6.299,60 \text{ m}^2 = 7.600 \text{ m}^2$ totals)

Així , donat que la proposta de modificació permet l'ús comercial en planta baixa, el nou ús hotelier serà el total atorgat menys el comercial permès en els dos planejaments.

Sostre total sobre rasant que es proposa en present modificació:

21.000 m² NOU SOSTRE TOTAL COMERCIAL/ HOTELER

1.350,39 m² comercial màxim

19.649,61 m² hotelier

Nou sostre ús hotelier 19.649,61, aplicant 7,5 m² sòl de cessió / 100 m² nou us hotelier, s'obté:

$19.649,61 \text{ m}^2 \times 7,5 \text{ m}^2/100\text{m}^2 = 1.473,72 \text{ m}^2$ de sòl de cessió, que al ser finca indivisible i no poder fer efectiva la cessió en el propi solar, cal valorar.

L'import de la valoració de majors reserves, ascendeix a 283.512,58 €

(Veure annex 1 VALORACIÓ CESSIONS)

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

2.2.- Cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic. D.A.2ª.4 i art 43.1

El valor de compra del solar, amb l'edificació existent, estructura de planta Soterrani -1 i planta Soterrani -2 , segons escriptura de data 21 de desembre de 2012, és de 2.500.000 €
(Veure annex 2 Extracte de la ESCRITURA DE COMPRA-VENDA)

Així, els 7.600 m2 d'aprofitament en el vigent POUM, dels que 1.350,39 m2 son per ús comercial i 6.249,61 per a ús residencial tenen un valor patrimonial de 2.500.000 €

La present modificació proposa atorgar:

21.000 m2 NOU SOSTRE TOTAL COMERCIAL/ HOTELER

1.350,39 m2 comercial màxim

19.649,61 m2 hotelier

**L'import de la valoració del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, ascendeix a
841.680,39 €**

(Veure annex 1 VALORACIÓ CESSIONS),

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

3. Pel que fa als aspectes de l'art 99 del DL 1/2010, que cal complimentar

Article 99

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

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

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

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

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

2. Les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 resten també subjectes a les particularitats i tenen els efectes següents:

a) Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació.

L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per a tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la modificació han d'estar explicitats convenientment en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.

b) L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.

3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Respecte a la identitat dels propietaris o titulars de drets reals sobre les finques afectades, tant públiques com privades durant els últims cinc anys art 99.1.a):

Les finques que formen part de l'àmbit objecte de la present modificació, son finques resultants del projecte de reparcel·lació del PAU-S.13, aprovat definitivament en data 11 de juny de 2007 per la JGL, acord publicat al BOP en data 4 d'agost de 2007.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

Aquestes finques varen ser inscrites al Registre de la Propietat en data 23/01/2008, a nom i titularitat de ZENIUM S.A, pel que fa a les finques privades i a nom i titularitat de l'Ajuntament de Salou pel que fa a les finques públiques, per a vialitat- voreres.

En data 29 de febrer de 2012 les finques de ZENIUM S.A van ésser adquirides pel Banc de Santander com a "dación en pago".a excepció del 5,75% de la finca R01(EP03) Registral 65632 que va mantenir la propietat de ZENIUM S.A, pel que de les condicions resolutòries que afecten a aquesta finca i que corresponent al percentatge esmentat.

Finalment les finques privades titularitat del banc de Santander varen ser adquirides en data 21 de desembre de 2012, per MEDITERRÁNEA INDUSTRIAL TRN SA, que es la actual propietària i la companyia que insta la present modificació. (veure annex 2, extracte ESCRITURA DE COMPRA-VENDA)

Posteriorment en data 18 de juny de 2013, MEDITERRÁNEA INDUSTRIAL TRN SA, va adquirir el 5,75% de la finca R01(EP03) Registral 65632, que encara era propietat de ZENIUM SL, disposant per tant del 100% de la titularitat de l'àmbit, pel que fa a les finques per a usos privats. (veure annex 3, extracte ESCRITURA DE COMPRA-VENDA)

El procés de titularitat seguit per les finques es resumeix en el quadre adjunt:

<i>F.REGISTRAL</i>	<i>PROPIETAT</i>	<i>DOCUMENT</i>	<i>DATA</i>	
65628	ZENIUM, SL	REPARCEL.LACIÓ VOLUNTÀRIA	21/06/2006	
	BANCO SANTANDER, SA (100%)	DACION EN PAGO DE DEUDA	29/02/2012	
	MEDITERRANEA INDUSTRIAL TRN, SA	COMPRAVENTA	21/12/2012	
65630	ZENIUM, SL	REPARCEL.LACIÓ VOLUNTÀRIA	21/06/2006	
	BANCO SANTANDER, SA (100%)	DACION EN PAGO DE DEUDA	29/02/2012	
	MEDITERRANEA INDUSTRIAL TRN, SA	COMPRAVENTA	21/12/2012	
65632	ZENIUM, SL (100%)	REPARCEL.LACIÓ VOLUNTÀRIA	21/06/2006	Condicció resolutòria 1,87% Fincas Palmyra, SA Condicció resolutòria 1,86% Asuntos Costeños, SL Condicció resolutòria 2,02% Agustin Sendra i Ferre, SL
	BANCO SANTANDER, SA (94,25%) ZENIUM, SL (5,75%)	DACION EN PAGO DE DEUDA	29/02/2012	
	MEDITERRANEA INDUSTRIAL TRN, SA (94,25%) ZENIUM, SL (5,75%)	COMPRAVENTA	21/12/2012	
	MEDITERRANEA INDUSTRIAL TRN, SA (5,75%)	COMPRAVENTA	18/06/2013	
65626	AJUNTAMENT DE SALOU	REPARCEL.LACIÓ VOLUNTÀRIA	21/06/2006	
65624	AJUNTAMENT DE SALOU	REPARCEL.LACIÓ VOLUNTÀRIA	21/06/2006	

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

Pel que fa a l'art 99.1.b) La previsió d'execució del planejament donat que tant sols comporta un reajustament de la reparcel·lació, es preveu d'execució immediata, una vegada el present document estigui aprovat definitivament i s'hagi publicat al DOGC. Pel que fa a la materialització de la construcció es preveu portar-la a terme durant l'any 2014 -2015, preveient la posta en servei del nou hotel per la temporada de 2016.

Pel que fa a l'art 99.1.c) en que s'ha de realitzar una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata, veure document E de la present modificació puntual.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

8 - Programa de participació ciutadana. Art. 8

8.1 INTRODUCCIÓ

Un dels Principis Generals de l'actuació urbanística que determina el Text refós de la Llei d'urbanisme, Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, recollit en els seu article 8. *Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics*, disposa, en el seu punt 1, que s'han de garantir i fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació de la ciutadania en els processos urbanístics de planejament i gestió.

Així, el Reglament de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol, en el seu article 105. *Programa de participació ciutadana en el procés de planejament*, disposa, en el seu punt I, que les administracions competents per a la formulació del pla urbanístic poden acordar, en qualsevol moment anterior a l'acord d'aprovació inicial, l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana, de conformitat amb el que estableix l'article 22 del mateix Reglament.

El programa de participació ciutadana és també objecte de l'article 59.3.a) de la Llei d'urbanisme, *Documents dels plans d'ordenació urbanística municipal*, i s'aplicarà en el decurs del procés de formulació i tramitació de la Modificació Puntual fins a la seva aprovació, per a garantir els drets d'iniciativa, d'informació i de participació de la ciutadania en els processos de planejament i gestió tal com disposa l'article 8 de la Llei d'urbanisme.

El present programa de participació ciutadana estableix el procés de participació en la present "Proposta de Modificació Puntual número 76 del POUM de Salou referent al canvi de l'ús i dels paràmetres urbanístics del Polígon d'Actuació Urbanística PAU. S-13, Miraflores, i en relaciona i concreta els mecanismes de consulta i de participació perquè tots els ciutadans puguin utilitzar-los.

8.2 . OBJECTIUS DEL PROGRAMA

- tenir coneixement directe de les aportacions i els suggeriments fets per entitats i ciutadans
- constatar la coincidència o la divergència d'interessos entre els diferents sectors.
- canalitzar i percebre les demandes ciutadanes.

**8.3. DISPOSICIONS DE L'ARTICLE 22 DEL REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME,
DECRET 305/2006, DE 18 DE JULIOL**

Article 22. Programes de participació ciutadana en el procés de planejament.

22.1 Per facilitar la participació en el procés de formulació dels instruments de planejament urbanístic, l'administració competent pot aprovar el corresponent programa de participació ciutadana, d'acord amb el que estableix l'article 105 d'aquest Reglament.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

22.2 El programa de participació ciutadana expressa les mesures i actuacions previstes per tal de facilitar tant la divulgació i la comprensió dels objectius i del contingut dels treballs de planejament, com la formulació d'al·legacions, suggeriments o propostes alternatives en el marc del tràmit d'informació pública, i pot referir-se a les fases i continguts següents:

a) Contingut en relació amb la fase prèvia al període d'informació pública:

1r. Accions d'informació i comunicació, que difonguin l'acord d'iniciar el planejament i facilitin les dades necessàries per donar coneixement suficient del seu abast i característiques. Aquestes accions poden comprendre la publicació i exposició al públic d'un avanç de l'instrument de planejament i la realització d'actes informatius, conferències, presentació d'estudis previs i altres instruments similars.

2n. Canals de participació, on es defineixin els diferents instruments que es posaran a disposició de la ciutadania i les institucions per recollir les seves opinions, així com per facilitar el debat i la presentació de propostes. Es poden incloure enquestes, entrevistes, debats en grup, tallers de propostes i similars. En tot cas, els canals previstos han de buscar la intervenció dels sectors de població significatius en el territori i no limitar-se a una crida genèrica a la participació. Aquestes actuacions poden ser complementades amb mitjans telemàtics.

3r. Sistema de recollida i anàlisi de les aportacions realitzades i la presentació de l'informe de resultats d'aquest procés.

b) Contingut en relació amb el període d'informació pública:

1r. Mecanismes d'informació sobre l'ordenació proposada per l'instrument aprovat inicialment.

2n. Mecanismes d'informació per donar a conèixer l'obertura d'aquest període i el sistema de recollida d'al·legacions i propostes de manera que faciliti la seva presentació, habilitant els mitjans i els espais adients d'acord amb les característiques del territori.

c) Contingut en relació amb la fase posterior al període d'informació pública:

1r. Realització d'un informe de valoració de les propostes i iniciatives presentades en totes les fases del procediment d'elaboració.

2n. Mecanismes de publicitat del contingut de l'informe de valoració.

22.3 L'acord d'aprovació del programa de participació ciutadana es publica per edicte al diari o Butlletí Oficial que correspongui i el seu contingut pot ser objecte de consulta pública a les dependències i en l'horari que l'edicte assenyali, sens perjudici de l'adopció de qualsevol altra mesura de divulgació o publicitat.

8.4. MESURES PREVISTES PER A FACILITAR LA PARTICIPACIÓ CIUTADANA, PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

En compliment de les disposicions dels articles anteriorment relacionats, es plantegen a continuació les mesures previstes per a facilitar la participació ciutadana, segons el següent Programa de participació ciutadana:

1er. Fase redacció de la modificació puntual del POUM , l'aprovació inicial.

El Ple municipal haurà de fer l'aprovació inicial de la Modificació Puntual número 76, del POUM del POUM de Salou referent al canvi de l'ús i dels paràmetres urbanístics del Polígon d'Actuació Urbanística PAU. S-13, Miraflores

Es publicarà al Butlletí Oficial de la província de Tarragona BOP, i al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, DOGC, l'acord d'aprovació inicial de la Modificació Puntual.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

Després de l'esmentada aprovació, els documents de la Modificació romandran sotmesos a informació pública, pel termini d'un mes, com a mínim, a les oficines municipals.

Així mateix, els documents de la proposta de Modificació Puntual del POUM , estaran disponibles en format digital a la web de l'Ajuntament de Salou , en un enllaç específic i exclusiu.

Tota la documentació estarà a disposició de la ciutadania que la vulgui consultar, a les oficines municipals, per garantir-ne l'accessibilitat al major nombre possible de ciutadans i ciutadanes.

Els departament corresponents del propi Ajuntament de Salou, recollirà de manera escrita les aportacions realitzades al llarg de tot el procés per la ciutadania, les quals seran objecte de reflexió i anàlisi, per desembocar en la presentació d'un informe de resultats del procés.

2on. Fases posteriors.

Quan finalitzi el període d'exposició pública es desenvoluparan les següents actuacions:

Es donarà resposta individualitzada a les al·legacions presentades que contindrà:

- a) Informe tècnic i jurídic, elaborat per l'equip redactor.
- b) Modificacions derivades de l'al·legació, si s'escau.

L'Ajuntament informarà als ciutadans del municipi de l'aprovació provisional de la Modificació Puntual del POUM, utilitzant els mitjans abans citats: web i qualsevol altre mitjà que garanteixi una difusió general.

8.5. ALTRES MITJANS DE PARTICIPACIÓ

A més del pla establert, es podran crear altres mitjans a instància de l'Ajuntament i del propi equip de redacció i fent-se ressò dels possibles suggeriments dels ciutadans/es

9- Justificació del desenvolupament sostenible. Art.3 i 9

criteris i fonaments pel desenvolupament urbanístic sostenible.

L'article 3 de la Llei d'Urbanisme defineix com desenvolupament urbanístic sostenible:

“1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la de vida de les generacions presents i futures.

2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.”

La definició anterior comporta concloure, que actualment i després dels grans desenvolupaments urbanístics soferts en el territori, és imprescindible conjugar la tècnica urbanística amb la tècnica mediambiental.

La definició anterior, cal entendre que fa més referència als desenvolupaments urbanístics d'ampli abast, plans territorials o plans municipals, que a modificacions puntuals com la que es proposa en el present document, ja que el concepte inherent de la mateixa, és la utilització racional del territori, entenent que urbanisme sostenible vol dir l'aplicació d'un ampli espectre d'elements que en algun cas poden arribar a ser divergents. Tot i així la present modificació puntual que es ceneix a un petit àmbit de sòl urbà haurà d'acomplir aquells preceptes concrets que engloba el concepte mediambient urbà, que comporta la necessitat de combinar creixement amb la preservació dels recursos naturals, i els valors com el paisatge urbà, els històrics, culturals etc.

De l'anterior cal no confondre els preceptes ambientals, com aspectes que comporten immobilisme urbanístic, ja que qualsevol desenvolupament ha de comportar necessàriament, canvis, transformacions, i creixements, això sí tots sota la base dels paràmetres de sostenibilitat.

En una primera apreciació de l'anterior, i pel que fa al municipi de Salou, caldria fer-se el plantejament del model de ciutat on Salou s'ha fonamentat, ciutat compacte o ciutat dispersa.

Salou, petit nucli en els anys 50, produeix un desenvolupament urbanístic expansionista als anys 70-80 fruit del turisme, amb models del moment, que analitzats avui sota els estàndards actuals, podríem dir semi compacte o de densitat mitja alta.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

A diferència d'altres municipis de l'entorn, on el model ha estat clarament expansionista, amb grans zones d'habitatges unifamiliars, Salou va seguir sempre el model de ciutat semi-compacte amb blocs aïllats al efecte de donar compacitat a l'àrea urbana, estructurada sobre la seva línia de costa.

Si bé algunes de les actuacions dels anys 70-80, sobre tot a primera línia de costa, les veien fora de lloc, amb poc respecte a l'entorn i al medi natural, és a partir dels 90, amb planejaments ja més acurats, que es consolida el model actual, amb reducció d'alçades i apropant-se, dins l'escala baixa, al model de ciutat compacte.

Aquest model producte dels anys de gran creixement urbà, 80-90, si bé no fa masses anys, era normalment criticat, amb l'evolució social i amb l'evolució urbanística realitzada, avui es veu més acceptat que tots els altres models, que han necessitat en el seu desenvolupament, gran quantitat de sòl urbanitzat, amb els serveis necessaris corresponents per acollir a un menor número de ciutadans.

A finals de la dècada dels 90 i l'inici del nou segle, els criteris socio-urbanístics començant a decantar-se cap a models de ciutat on la necessitat de sòl sigui menor, els serveis siguin els adequats i la despesa que genera la urbanització sigui assumible, és a dir tot allò que concentra el terme Sostenibilitat.

Així les noves legislacions, bàsicament lleis ambientals, s'imposen en les reivindicacions socials i així es recull per altres matèries com és el cas de la urbanística, llei 2/2002 d'Urbanisme, fins arribar a les dates actuals on les legislació aplicable 2010-12, recull àmpliament els aspecte de sostenibilitat i ambientals

Pel que fa a aquests aspectes el propi POUM, 2003, fa referència als preceptes de sostenibilitat, en l'apartat 6.3 del document A2 Memòria Justificativa, Justificació del desenvolupament urbanístic sostenible en relació als art 3 i 9 de la Llei 2/2002, on ja es pren consciència pel que fa a l'adopció dels principis pel desenvolupament sostenible.

Sota l'anterior premissa de principi de sostenibilitat i pel que fa a creixements turístics, el POUM 2003, a un horitzó de deu anys, preveia i justificava un creixement d'unes 10-12.000 noves places hoteleres, basant-se en els estandards de creixements de les dues dècades anteriors, (veure Volum A2 Memòria Justificativa, 10.5.2. Justificació del nº d'unitats turístiques o places hotelers amb correspondència amb el creixement previst.

La realitat, degut a la crisi esdevinguda des de l'any 2007, ha fet que l'anterior no s'hagi pogut acomplir i es per això que avui, dins el model Salou, es fa del tot necessari dotar al municipi de noves places hotelers, entenent que no son un increment sobre les previstes, sinó que son part d'aquelles contemplades en la documentació i justificació del propi POUM l'any 2003.

Tanmateix, i com ja s'ha dit en apartats anteriors, durant els deu últims anys ha existit uns creixement importants, bàsicament residencials, si bé a Salou tant sols han comportat un increment de sòl urbà de MP 76

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

35Ha del Sector-01 residencial 658 habitatges i 27 Ha del Sector-05 residencial 1.200 habitatges , és a dir 62Ha totals per a ús de sòl residencial.

Pel que fa al Sector-01, d'iniciativa publica, la seva urbanització ha estat bàsica per el relligament i connexió urbana de la part de ponent del municipi, ha generat una importantíssima estructura viària pel que fa a la mobilitat i ha comportat solucions equipamentals de primer nivell bàsicament escolars i comercials, dotant al municipi d'un àmbit de creixement , avui bastant inactiu com a conseqüència de la crisi, però fonamental pel que fa a la reserva de sòl urbanitzat dels futurs creixements en els propers anys vinculada a la pròpia estructura urbana.

Pel que fa al Sector-05, d'iniciativa privada, ha estat un fracàs, ja que es tenen 27 Ha de sòl urbanitzat i tant sols s'han edificat uns 300 habitatges dels 1.200, és a dir un 25%, tot que els habitatges han donat resposta a una necessitat social, ja que tots son HPO.

Altres actuacions s'han produït en el propi sòl urbà, si bé no han comportat grans actuacions , en tot cas alguna de substitució de la pròpia edificació existent. D'aquestes com es diu en altres apartats de la memòria no s'ha portat a terme, cap pel que fa a nous hotels.

El document que ens ocupa, de modificació del POUM, proposa sobre un àmbit de sòl urbà, inicialment previst en el planejament com residencial i amb la construcció paralitzada, substituir l'ús actualment permès , per la construcció d'un nou hotel, d'unes 340 habitacions, amb menys ocupació i més alçada, el que comporta naturalment mes sostre del que es disposa actualment.

El planejament vigent permetia usos comercials en planta baixa i 80 habitatges en PB i 5PP, 18,20 mts d'alçada, per contra la modificació proposa un nou hotel amb 340 habitació, PB 17 PP habitacions (20 habitacions per planta) i P. Àtic, aproximadament al 70% de la planta inferior per ús de fitness i Wellness amb terrassa panoràmica amb una alçada màxima de 72,5 mts.

El POUM necessàriament, per la seva permanència en el temps, per els aspectes que recull en el sí del mateix, conseqüència dels factors que condicionaven en aquell moment la seva conformació, necessita l'adequació d'alguns dels seus aspectes a les dinàmiques dels nous moments actuals.

Així passat mes de 10 anys de la seva aprovació, i no essent necessari la seva revisió, donat que no ha exhaurit tot el seu potencial urbanístic, tot i els condicionants, bàsicament socioeconòmiques esdevinguts hagin canviat àmpliament els plantejaments aplicats en la seva conformació, sembla del tot necessari i racional adequar aspectes del POUM 2003 als moments actuals.

Si bé la proposta de modificació estaria adaptada a les previsions del POUM pel que fa a les previsions de l'ús hoteler, cal també justificar-la pel que fa a la preservació dels recursos naturals i a la integració de la proposta dins el paisatge urbà.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

Respecte als recursos, pel que fa a l'abastament d'aigua, el propi POUM justificava el subministrament per totes les seves previsions de creixement, i per tant cal contemplar inclosa en les mateixes, la present modificació. Salou té un cabdal assignat del que pot arribar a disposar de 8.650.000 m³, cabdal que està molt per damunt de les necessitats que es generaven en el POUM. L'anterior està descrit i justificat en el punt 8. Justificació del model de desenvolupament proposat, de la Memòria Justificativa del POUM 2003. Pel que fa al subministrament d'energia, Salou també durant els anys 2000-2003, dates d'elaboració del POUM vigent, es va establir contacte amb les empreses subministradores, per tal de garantir el subministrament en tot el contemplat en el POUM, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, i a tal efecte Fecsa-Endesa, va realitzar obres d'estesa de noves línies i reforçament de les existents per tal de garantir eficaçment el subministra. Pel que fa a altres serveis

Pel que fa a la integració de la proposta dins el paisatge urbà, efectivament a Salou tot i el model de ciutat compacta, no hi ha edificacions de gran altura, tant sols l'edifici Rodas al passeig Jaume I, i la torre de Salou al Cap, superen l'alçada mitja del municipi. La present proposta de nou hotel contempla la implantació d'una edificació de 18 plantes, sobre un solar més ampli que les anteriorment esmentades, on l'edificació en alçada es proposa no superar el 30% d'ocupació del mateix. També la present proposta determina la ubicació de l'edificació dins el solar, veure gàlibs, en la part posterior del mateix venint del passeig Jaume I, fet que produirà una visió de l'edificació des de una òptica llunyana i que a mesura que s'aproxima va agafant alçada. L'alliberament del 70% del solar en la edificació en alçada és important d'observar al efecte de no produir una imatge de massificació edificatòria.

Altres punts que ajuden a la integració en el paisatge urbà és l'amplitud de les voreres de més de 15 mts, tant al C/ Carles Buigas, com al C/ Pau Vila, façanes principals, i de 8 mts de separació més 2,5 mts al C/ Serafí Pitarra, i més de 60 mts de separació sobre l'edifici veí. Aquestes separacions més l'ample dels carrers que l'envolten donaran una ampli espai de visualització i de perspectiva de l'edificació a la vegada que ajuda a la integració del mateix en l'entorn, sempre entesa la proposta, com edificació singular que serà

Amb la implantació descrita, no pot determinar-se que la proposta d'edificació singular proposada, canvi la imatge urbana substancialment, donat el caràcter de ciutat compacta de la zona, ni que aquest àmbit urbà, tingui que patir una gran convulsió urbanística, ja que es tracta d'una actuació puntual, no general, però a la vegada també s'ha de reconèixer que l'alçada pròpia, sí que la farà referent visual del municipi.

Aquesta actuació, no deixa de ser el producte de dinàmiques urbanístiques de petita escala, que en els diferents períodes de desenvolupament en el temps, han conformat la unitat de ciutat actual, i que bàsicament respon als plantejaments i models establerts, Plans generals i actualment POUM.

Aquestes i altres actuacions puntuals, més microscòpiques, que s'han materialitzat fins a determinar l'aspecte urbà actual, tot i les casuístiques, que han anat modificant els plantejaments inicials, no deixen de acomodar-se als planejaments dels moments, i a la pròpia vocació funcional del sòl.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

La suma d'aquestes actuacions sobre el model planejat i prèviament establert, com s'ha dit, han definit la ciutat actual, amb aspectes com son la utilització, la relació, les activitats, la mobilitat, la imatge paisatgística i urbana, la integració social, la eficiència funcional, etc aspectes que determinarien el grau de sostenibilitat del municipi, i que Salou, tot i altres apreciacions, ha assolit àmpliament.

Tota la reflexió anterior ens porta a justificar que els planejaments són doncs una eina fonamental pel desenvolupament sostenible sempre que així es contempli com a punt de partida d'aquests, i que altres aspectes o modificacions que esdevenen en el temps, cal que vagin ajustant-se als preceptes inicials, amb actuacions puntuals que donin vigència pròpia al planejament inicial o als nous sobrevinguts per raons suficients, en cada moment de la seva vigència.

Així es del tot acceptable i encara hauria de ser mes acceptat, que un cop s'han identificat certs problemes en el funcionament del Pla o que aquest no dona resposta a les necessitats d'un moment concret, basant-se sempre en els principis i condicions inherents inicials i veient les dinàmiques existents, aquest planejament cal adaptar-lo a projeccions futures i per tant intuir aquest futur i com serà aquest de mantenir-se les tendències. Aleshores doncs cal modificar o adaptar les propostes normatives del Pla, per tal de que els seus plantejaments no frenin nous processos i a la vegada afavoreixin aquelles actuacions que ens semblen positives per la dinàmica del municipi.

Aquest és el cas de la proposta de modificació, que dins aquestes dinàmiques, planteja una substitució d'un ús prèviament establert com residencial, per un altre, hotelier, amb una estructura singular, bàsicament pel que fa a la implantació d'una edificació en alçada, que tot i que l'entorn no superi les vuit plantes d'alçada, no sembla que canvi radicalment la imatge urbana, donat el caràcter de ciutat compacta de la zona, i per tant com a conclusió dels aspectes ambientalment, es pot afirmar que la proposta no comporta una alteració en el model, de sostenibilitat previst inicialment en el propi POUM 2003 vigent.

10- Mesures adoptades pel que fa a la mobilitat.

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, determina en el seu art.3 l'àmbit d'aplicació dels estudis de mobilitat.

Article 3

Àmbit d'aplicació

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.

b)Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

c)Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

f)Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.

g)Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000.

.../...

En conseqüència, donat que es tracta d'una modificació del POUM en sòl urbà, que no comporta nova classificació de sòl, no es fa necessari l'estudi d'avaluació de la mobilitat.

Tot i l'anterior, s'haurà de realitzar un estudi per part de la Policia Municipal, del tràfic de la zona i en el seu cas ajustar o modificar les circulacions i zones d'aparcament a l'efecte de no ocasionar molèsties a veïns i residents

A- PLÀNOLS

(S'adjunten en l'Annex)

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

B. NORMES URBANÍSTIQUES

1- Normativa POUM vigent

El POUM vigent determina en l'art 252 els paràmetres urbanístics que eren d'aplicació:

Art.252 Polígon d'actuació urbanística, PAU- S. 13

Situació : Avda. Carles Buigas Urb. Miraflores

Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 5.825 m² 100%

SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials : 731,45 m² 12,55%

C/ Serafi Pitarra: 12 m² 0,20 %

C/ nova obertura 719,45 m² 12,35%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: ---m² ---%

Equipaments: ---m² ---%

Altres: 1.031 m² 17,70%

4. Superfície total de cessió: 1.762,45m² 30,25%

SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 4.063,73 m² 69,75%

6. Sostre màxim a l'àmbit: 7.600 m²

7. Alçada reguladora màxima: PB+5

8. Ocupació neta màxima: 32 %

9. Ús Principal admès: Habitatge

P. Baixa comercial

10. Densitat bruta màxima: 144 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel·la: àmbit de sòl privat indivisible

Zona A: 1.834,27 m²

Zona B: 2.229,46 m²

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

13. Objectius:

- Adaptació de l'edificació a la tipologia dominant de la zona.
- Realització, a més de les places de garatge privades preceptives, d'un aparcament privat en planta soterrani amb un mínim de 150 places, obert al públic sota explotació privada. L'aparcament podrà situar-se sota el vial de nova obertura.
- Obertura d'un nou vial públic com a perllongació del C/ Pau Vila, el qual podrà destinar-se al tràfic rodat o per a vianants. El subsòl podrà ser destinat a la construcció de l'aparcament.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

14. Observacions:

- *En els plànols d'ordenació es defineix l'envolvent en el qual ha de situar-se l'edificació, amb tot al C/ Carles Buigas l'edificació ha d'ubicar-se obligatòriament al límit amb l'espai públic, es a dir ha de tenir una separació de 0 m.*
- *Es podran realitzar els cossos sortints oberts volant sobre la via pública al llarg de la façana amb el C/ Carles Buigas.*
- *En tant no s'executi l'àmbit de gestió, en els xalets existents haurà de mantenir-se l'actual tipologia, no sent autoritzable un canvi d'ús. Tampoc seran autoritzables les obres d'ampliació ni d'instal·lació de nous elements.*
- *Els accessos de vianants a l'aparcament públic soterrani es podran situar a la zona de reculada i hauran de realitzar-se amb materials lleugers i transparents.*
- *L'enjardinament de l'àmbit es podrà realitzar totalment sobre la coberta de l'aparcament resultant.*
- *Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació la clau 11s/C.*
- *L'escriptura d'obra nova haurà d'especificar la part d'aparcament privat que es destinarà a l'explotació de l'activitat d'aparcament públic.*
- *El subsòl del carrer de nova obertura serà de propietat privada.*

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

Aquests paràmetres es resumien en la fitxa del PAU-S.13

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

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA:	PAU-S.13
SITUACIÓ:	AVDA. CARLES BUIGAS. URB. MIRAFLORES
1-SUPERFÍCIE APROXIMADA DE L'ÀMBIT	5.825 M² 100 %

SÒL PÚBLIC			
2-SUPERFÍCIE CESSIÓ VIALS	(12 + 719,45)	731,45 M ²	12,55 %
3-SUPERFÍCIE CESSIÓ DOTACIONS I US		1.031 M ²	17,70 %
	3.1. Zona Verda	--	
	3.2. Equipament	--	
	3.3. Altres	1.031 17,70%	
4-SUPERFÍCIE TOTAL DE CESSIÓ		1.762,45 M ²	30,25 %
SÒL PRIVAT			
5-SUPERFÍCIE D'ÚS PRIVAT EDIFICABLE		4.063,73 M ²	69,75 %
6- SOSTRE MÀXIM		7.600 M ²	
7-ALÇADES MÀXIMES		PB +5	
8-OCUPACIÓ MÀXIMA (neta)		32%	
9-ÚS PRINCIPAL ADMÈS		HABITATGE / PB COMERCIAL	
10-DENSITAT BRUTA		144 Hab/ Ha	
11-SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA	ÀMBIT DE SÒL PRIVAT INDIVISIBLE	Zona A: 1.834,27 M ² Zona B: 2.229,46 M ²	
12-SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCEL·LACIÓ	MODALITAT: COMPENSACIÓ BÀSICA	
13-OBJECTIUS: Adaptació de l'edificació a la tipologia dominant de la zona. Realització, a més de les places de garatge privades preceptives, d'un aparcament públic en planta soterrani amb un mínim de 150 places. Aquest aparcament podrà situar-se sota el vial de nova obertura. El subsòl podrà ser destinat a la construcció de l'aparcament. Obertura d'un nou vial públic com a perllongació del carrer Pau Vila, el qual podrà destinar-se al tràfec rodat o per a vianants.			
14-OBSERVACIONS: En els plànols d'ordenació es defineix l'envolvent en la qual ha de situar-se l'edificació, amb tot, al C/ Carles Buigas l'edificació ha d'ubicar-se obligatòriament al límit amb l'espai públic, es a dir, ha de tenir una separació de 0 m. Es podran realitzar els cossos sortints oberts voltant sobre la via pública al llarg de la façana amb el C/ Carles Buigas. En tant no s'executi l'àmbit de gestió, en els xalets existents haurà de mantenir-se l'actual tipologia, no sent autoritzable un canvi d'ús. Tampoc seran autoritzables les obres d'ampliació ni d'instal·lació de nous elements. Els accessos de vianants a l'aparcament públic soterrani es podran situar a la zona de reculada i hauran de realitzar-se amb materials lleugers i transparents. L'enjardinament de l'àmbit es podrà realitzar totalment sobre la coberta de l'aparcament resultant. Per la resta de paràmetres, serà d'aplicació la clau 11s/C. L'escriptura d'obra nova haurà d'especificar la part d'aparcament privat que es destinarà a l'explotació de l'activitat d'aparcament públic. El subsòl del carrer de nova obertura serà de propietat privada.			

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

2- Proposta normativa POUM modificat

La present modificació que comporta un canvi d'ús i un increment d'aprofitament, també comporta l'ajust d'altres paràmetres a l'efecte de poder materialitzar l'anterior, així amb la incorporació de tots els aspectes urbanístics l'art 252 modificat seria:

Art 252 modificat

Art.252 Polígon d'actuació urbanística, PAU- S. 13bis

Situació : Avda. Carles Buigas Urb. Miraflores

Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 5.932,40 m² 100%

SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials : 1.780,63 m² 30,02 %

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: ---m² ---%

Equipaments: ---m² ---%

Altres: m² %

4. Superfície total de cessió: 1.780,63 m² 30,02 %

SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 4.151,77 m² 69,98 %

6. Sostre màxim edificable de: 21.000 m²

7. Alçada reguladora màxima: PB-ALTELL+18PP (72,5 mts)

8. Ocupació neta màxima: SEGONS GÁLIBS PB 70%

PP 30%

9. Ús Principal admès: Turístic -Hotelier

P. Baixa comercial

10. Densitat màxima: 340 habitacions

11. Superfície mínima de parcel·la àmbit de sòl privat indivisible 4.151,77m²

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

13. Objectius:

- Implantació d'un nou hotel de 4**** en edifici singular
- L'aparcament en soterrani haurà de disposar de un mínim de 200 places en total, aquestes places donat el baix percentatge d'utilització per l'ús hotelier s'hauran de destinar a places de rotació per aparcament públic, amb regim d' explotació privada Les places preceptives per l'ús hotelier s'entenen incloses dins les 200 places de rotació.
- Les rampes d'accés al aparcament, per tal de garantir la seva efectivitat es situaran al C/ Carles Buigas en sòl públic destinat a vialitat

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

- L'aparcament construït en plantes soterrani -1 i -2, segons llicència atorgada per la JGL, en data 1 de febrer de 2008, mantindrà la construcció actual podent continuar ubicant-ne part sota les noves voreres. Per tant, el subsòl dels nous sòls de cessió per vialitat - voreres podran ser destinats parcialment a l'aparcament de titularitat privada.

14. Observacions:

- En els plànols n° 7 es grafia l'evolvent- gàlib, en la qual ha de situar-se l'edificació, amb tot, al C/ Carles Buigas i al C/ Pau Vila l'edificació ha d'ubicar-se obligatòriament al límit amb l'espai públic, és a dir, amb alineació a vial.

- En els espais de reculada només es podran situar elements tècnics, ET, escomeses, etc. .

- L'ocupació màxima de la planta baixa queda limitada pel gàlib grafiat en els plànols en un màxim del 70% del sòl privat, pel que fa a les plantes pis el gàlib també està reflectit en el plànol n° 7, sent l'ocupació màxima del 30% del sòl privat,

- La planta baixa segons normativa del POUM, art 354, pot tenir una alçada màxima lliure terra-sostre de 7 mts, el que comporta que es pugui construir un altell, computable a efectes d'edificabilitat.

- Es podran realitzar cossos sortints oberts volats (terrasses), sobre la via pública al llarg de la façana amb el C/ Carles Buigas i C/ Pau Vila en un vol màxim de 2mts, pel que fa al vol de marquesina d'entrada a l'hotel aquesta tindrà una sortida màxima de 5 mts.

- Pel que fa a les instal·lacions de l'edifici , aquestes es podran situar per damunt de l'última planta, sempre que s'envoltin d'algun element decoratiu tipus lames, o altres, al efecte de que no siguin visibles des de l'exterior.

- Els accessos de vianants a l'aparcament públic soterrani es podran situar tant en via pública com a la zona de reculada i hauran de realitzar-se amb materials lleugers i transparents.

- L'espai no ocupat per la planta baixa, reculada al C/ Serafi Pitarra i reculada amb veïns, serà predominantment enjardinat, aquest enjardinament es podrà realitzar totalment sobre la coberta de l'aparcament resultant.

- En el C/ Serafi Pitarra en la vorera de façana del propi hotel, es podrà ubicar, previ la tramitació corresponent, un espai d'estacionament exclusiu per autocars de servei a l'hotel.

- Per la resta de paràmetres no especificats, serà d'aplicació el que determina el Cap.III, Regulació dels establiments hotelers art-352a 354de la normativa del POUM vigent.

- L'escriptura d'obra nova haurà d'especificar que l'aparcament privat es destinarà a l'explotació de l'activitat d'aparcament públic.

- El subsòl de la vialitat cedida en superfície, serà de propietat privada.

Donat que en data 11 de juny de 2007 la JGL, va aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació el qual es va publicar al BOP en data 4 d'agost de 2007, i es varen fer efectives les cessions, els sòls cedits, s'hauran de modificar pels nous sòls de cessió, resultants de la present MP del POUM, amb superfície idèntica a la de la reparcel·lació aprovada.

-Pel que fa a les servituds aeronàutiques, serà d'aplicació i d'obligat compliment tot allò que s'estableix a l'informe emès per la Direcció general d'aviació civil de data 22 de gener de 2014, pel que fa a la "Zonas de servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Reus".

S'adjunta l'esmentat informe i plànol de les de les servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Reus que afecten al municipi de Salou

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

I aquests paràmetres resumits en la fitxa del PAU-S.13 modificat :

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

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA:	PAU-S.13 proposta modificació
SITUACIÓ:	AVDA. CARLES BUIGAS. URB. MIRAFLORES
1-SUPERFÍCIE APROXIMADA DE L'ÀMBIT	5.932,40 M ² 100 %

SÒL PÚBLIC		
2-SUPERFÍCIE CESSIÓ VIALS		1.780,63 M ² 30,02 %
3-SUPERFÍCIE CESSIÓ DOTACIONS I US		
3.1. Zona Verda	--	
3.2. Equipament	--	
3.3. Altres		
4-SUPERFÍCIE TOTAL DE CESSIÓ		1.780,63 M ² 30,02 %
SÒL PRIVAT		
5-SUPERFÍCIE D'ÚS PRIVAT EDIFICABLE		4.151,77 M ² 69,98 %
6- SOSTRE MÀXIM		21.000 M ²
7-ALÇADES MÀXIMES		PB -ALTELL+18 PLANTES Amb un màxim de 72,5 mts
8-OCUPACIÓ MÀXIMA (neta)		segons gàlib PB-ALTELL 70% PLANTES 30%
9-ÚS PRINCIPAL ADMÈS		TURÍSTIC- HOTELER / PB COMERCIAL
10-DENSITAT BRUTA		340 habitacions màxim
11-SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA	ÀMBIT DE SÒL PRIVAT INDIVISIBLE	4.151,77 M ²
12-SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCEL·LACIÓ	MODALITAT: COMPENSACIÓ BÀSICA
13-OBJECTIUS: Implantació d'un nou hotel 4**** en edifici singular. L'aparcament en soterrani haurà de disposar de un mínim de 200 en total, aquestes places donat el baix percentatge d'utilització per l'ús hoteler s'hauran de destinar a places per aparcament públic de rotació, amb regim d' explotació privada. Les places preceptives per l'ús hoteler s'entenen incloses dins les 200 places de rotació. Les rampes d'accés a l'aparcament, per tal de garantir la seva efectivitat es situaran al C/ Carles Buigas en sòl públic destinat a vialitat. L'aparcament construït en plantes soterrani -1 i -2, segons llicència atorgada per la JGL, en data 1 de febrer de 2008, mantindrà la construcció actual, podent continuar ubicant-ne part, sota les noves voreres. Per tant, el subsòl dels nous sòls de cessió per vialitat - voreres podran ser destinats parcialment a l'aparcament, de titularitat privada.		
14-OBSERVACIONS: En els plànols nº 7 es grafia l'evolvent- gàlib, en la qual ha de situar-se l'edificació, amb tot, al C/ Carles Buigas i al C/ Pau Vila l'edificació ha d'ubicar-se obligatòriament al límit amb l'espai públic, és a dir, amb alineació a vial. En els espais de reculada només es podran situar elements tècnics, ET, escomeses, etc. . L'ocupació màxima de la planta baixa queda limitada pel gàlib grafiat en els plànols en un màxim del 70% del sòl privat, pel que fa a les plantes pis el gàlib també està reflectit en el plànol nº 7 següent L'ocupació		

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

màxima del 30% del sòl privat. La planta baixa segons normativa del POUM, art 354, pot tenir una alçada màxima lliure terra-sostre de 7 mts, el que comporta que es pugui construir un altell, computable a efectes d'edificabilitat. Es podran realitzar cossos sortints oberts volats (terrasses) sobre la via pública al llarg de la façana amb el C/ Carles Buigas i C/ Pau Vila, en un vol màxim de 2 mts. , pel que fa al vol de marquesina d'entrada a l'hotel aquesta tindrà una sortida màxima de 5 mts.

- Pel que fa a les instal·lacions de l'edifici, aquestes es podran situar per damunt de l'última planta, sempre que s'envoltin d'algun element decoratiu tipus lames, o altres, al efecte de que no siguin visibles des de l'exterior.

Els accessos de vianants a l'aparcament públic soterrani es podran situar tant en via pública com a la zona de reculada i hauran de realitzar-se amb materials lleugers i transparents. L'espai no ocupat per la planta baixa, reculada al C/ Serafí Pitarra i reculada amb veïns, serà predominantment enjardinat, aquest enjardinament es podrà realitzar totalment sobre la coberta de l'aparcament resultant.

En el C/ Serafí Pitarra en la vorera de façana del propi hotel, es podrà ubicar, previ la tramitació corresponent, un espai d'estacionament exclusiu per autocars de servei a l'hotel. Per la resta de paràmetres no especificats, serà d'aplicació el que determina el Cap.III, Regulació dels establiments hotelers art-352a 354de la normativa del POUM vigent

L'escriptura d'obra nova haurà d'especificar que l'aparcament privat es destinarà a l'explotació de l'activitat d'aparcament públic. El subsòl de la vialitat cedida en superfície, serà de propietat privada.

Donat que en data 11 de juny de 2007 la JGL, va aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació el qual es va publicar al BOP en data 4 d'agost de 2007, i es varen fer efectives les cessions, els sòls cedits, s'hauran de modificar pels nous sòls de cessió, resultants de la present MP del POUM, amb superfície idèntica a la de la reparcel·lació aprovada

Pel que fa a les servituds aeronàutiques, serà d'aplicació i i d'obligat compliment tot allò que s'estableix a l'informe emès per la Direcció general d'aviació civil de data 22 de gener de 2014, pel que fa a la "*Zonas de servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Reus*".

S'adjunta l'esmentat informe i plànol de les de les servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Reus que afecten al municipi de Salou



DESTINATARIO
ALCALDE DE SALOU AYUNTAMIENTO DE SALOU PASEO DEL 30 DE OCTUBRE, 4 43840 - SALOU (TARRAGONA) TEL: 977 837 005 FAX: 977 838 089

47/55

INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENTE AL CAMBIO DEL USO Y DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN PAU. S-13. MIRAFLORES. SALOU (TARRAGONA) (Exp. 130267) (DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE)

1.- Antecedentes

El Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Salou fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Tarragona en sesión de 1 de octubre de 2003 (D.O.G.C. de 19 de diciembre de 2003).

Por Orden FOM/2616/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Reus.

El Pleno del Ayuntamiento de Salou (Tarragona) en sesión celebrada el día 31 de julio de 2013, adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente la "Modificación Puntual del P.O.U.M. referente al cambio del uso y de los parámetros urbanísticos del Polígono de Actuación PAU.S-13. Miraflores. Salou".

Con fecha de 6 de septiembre de 2013 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Salou, para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre el documento "Modificación Puntual del P.O.U.M. referente al cambio del uso y de los parámetros urbanísticos del Polígono de Actuación PAU.S-13. Miraflores. Salou", conforme a lo



establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

Mediante escrito de fecha 17 de diciembre de 2013, esta Dirección General remitió a Aena un borrador de informe sobre la "Modificación Puntual del P.O.U.M. referente al cambio del uso y de los parámetros urbanísticos del Polígono de Actuación PAU.S-13. Miraflores. Salou", recibándose como respuesta un informe de Aena, de fecha de 20 de enero de 2014, considerando, dicho borrador, correcto en lo que respecta a sus competencias

Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Salou (Tarragona) respecto a la "Modificación Puntual del P.O.U.M. referente al cambio del uso y de los parámetros urbanísticos del Polígono de Actuación PAU.S-13. Miraflores. Salou", y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, en lo que afecciones aeroportuarias se refiere, se informa de lo siguiente:

No habiéndose recibido la documentación en lengua castellana, este informe se evacua, por tanto, con la salvedad que pueda derivarse de la correcta interpretación de los textos en otra lengua.

2.- Remisión de los proyectos urbanísticos y carácter del informe

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del referido Real Decreto, la remisión al Ministerio de Fomento de los instrumentos de ordenación que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, debe realizarse antes de la Aprobación Inicial, estableciéndose un plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión. Transcurrido el plazo previsto sin que se haya emitido informe de la Dirección General de Aviación Civil, se entenderá que reviste carácter de disconforme.

En cuanto al carácter del presente informe, no se trata de alegaciones emitidas durante la fase de información pública, sino que posee carácter preceptivo y vinculante,



estableciéndose en el artículo anteriormente mencionado que a falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no podrán aprobarse definitivamente los planes que no acepten las observaciones formuladas por el Ministerio de Fomento, en lo que afecte a las competencias exclusivas del Estado.

La obligación de que sean informados los planes territoriales y urbanísticos que afecten a la Zona de Servicio Aeroportuario o a sus espacios circundantes sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales en materia aeroportuaria así como su carácter vinculante se hallan amparados plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

3.- Servidumbres Aeronáuticas

3.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre), por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre), por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. nº 118, de 17 de mayo).

Real Decreto 368/2011, de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Reus (B.O.E. nº 77, de 31 de marzo de 2011).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Reus aprobado por Orden FOM/2616/2006 del Ministerio de Fomento, de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).



3.2- Afecciones sobre el Territorio

La totalidad del ámbito objeto de la Modificación Puntual se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Reus. En el plano que se adjunta como Anexo I a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Reus que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

La "Modificación Puntual del P.O.U.M. referente al cambio del uso y de los parámetros urbanísticos del Polígono de Actuación PAU.S-13. Miraflores. Salou" deberá incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Reus, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra afectado por la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR RWY 07.

Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en el ámbito de estudio se encuentran aproximadamente por debajo de 20 metros y las cotas de las Servidumbres Aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 650 metros, ambas sobre el nivel del mar, hay cota, en principio, suficiente para que las Servidumbres Aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones o instalaciones previstas, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente la "Modificación Puntual del P.O.U.M. referente al cambio del uso y de los parámetros urbanísticos del Polígono de Actuación PAU.S-13. Miraflores. Salou" en lo que a



Servidumbres Aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas por este informe, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las Servidumbres Aeronáuticas.

4.- Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas

Con independencia de lo indicado en el presente informe respecto al planeamiento urbanístico, se recuerda que, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

Así mismo, se recuerda que en aquellas zonas del término municipal que no se encuentran situadas bajo las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

5.- Indicación de recursos y emplazamiento

La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.



Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

Madrid, a 22 de enero de 2014

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA



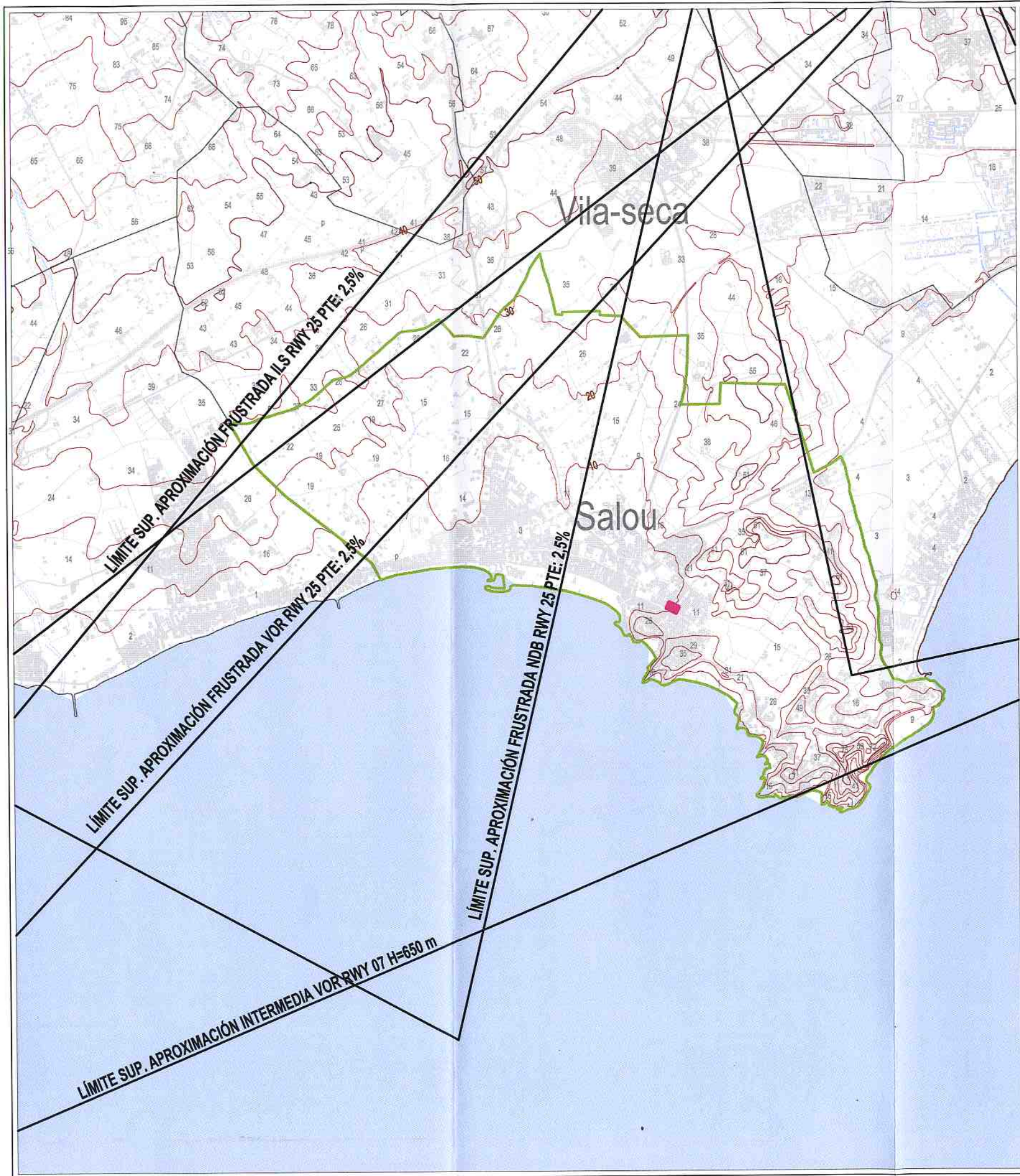
Jesús Pérez Blanco

CONFORME
EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Ángel-Luis Arias Serrano

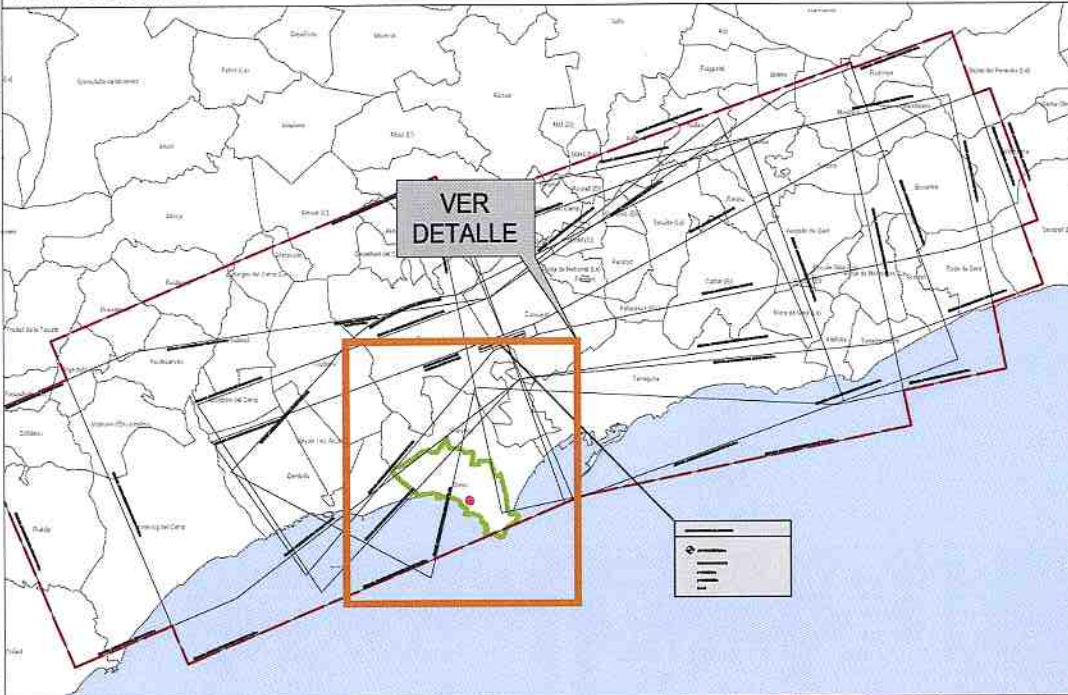


ANEXO I
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS



VISTA GENERAL

ESCALA: 1:400.000



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES
- SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES
- CURVAS DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
- TÉRMINO MUNICIPAL DE SALOU
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
- ÁMBITO DE ESTUDIO



SECRETARÍA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA
 SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
 SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

AEROPUERTO DE REUS

PROPUESTA SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
 PLAN DIRECTOR DESARROLLO PREVISIBLE

ESCALA 1:40.000	FECHA OCTUBRE 2013	REF.	PLANO 1
--------------------	-----------------------	------	------------

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

E. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LES ACTUACIONS

1. Rendibilitat urbanística amb els paràmetres vigents

Tot i que la proposta de modificació no te incidència en cap determinació de la documentació continguda en l'agenda de les actuacions a desenvolupar, l'art 99.1.c determina que les modificacions de planejament que comportin increment de sostre edificable i/o la transformació d'usos, cal que s'adjunti com a separata, un document de avaluació econòmica i financera de la rendibilitat de l'operació objecte de la modificació en relació a la rendibilitat econòmica del planejament vigent

Article 99

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

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

.../.....

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

Separata compliment de les determinacions de l'art 99.1.c pel que fa :

1.-Rendibilitat urbanística amb els paràmetres vigents art 99.1.c

Tot i que el mercat immobiliari es pràcticament , a data actual inexistent, l'operació de compra- venda realitzada per MEDITERRÀNEA INDUSTRIAL TRN SA, de les finques que conformen l'àmbit de la present modificació, per a us residencial i sobre les que el planejament vigent atorga un aprofitament de 7.600 m2 de sostre va comportar un import de 2.500.000 €exclòs IVA, el que significa un valor de repercussió mig de 328,95€/m2 sostre.

Aquest àmbit te una carrega d'urbanització de la vialitat valorada en uns 500.000 €el que comporta una repercussió del cost d'urbanització de 500.000 € / 7.600 m2 = 65,80 €/m2 de sostre.

Aplicant la formula de:

Valor de venda = Valor sòl + Cost construcció + Cost urbanització + Benefici + Despeses,

on el valor de construcció estaria de l'ordre de 900 €/m2 es tindria:

$$V_v = 328,95 \text{ €/m}^2 + 900 \text{ €/m}^2 + 65,80 \text{ €/m}^2 + 20\% (V_s + C_c + C_u) + 14\% (V_s + C_c + C_u)$$

$$V_v = 328,95 \text{ €/m}^2 + 900 \text{ €/m}^2 + 65,80 \text{ €/m}^2 + 258,95 \text{ €/m}^3 + 181,27 \text{ €/m}^2$$

$$V_v = 1.734,97 \text{ €/m}^2$$

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

Aplicant l'anterior valor de venda sobre les diferents superfícies d'habitatge es tindria:

Habitatge de 75 m2 construïts , 60 m2 útils $75m^2 \times 1.734,97 \text{ €/m}^2 = 130.123 \text{ €}$

Habitatge de 100 m2 construïts , 82 m2 útils $100m^2 \times 1.734,97 \text{ €/m}^2 = 173.497 \text{ €}$

Valors de venda de l'habitatge on es podria treure un rendiment de 19.421,25 per l'habitatge de 75 m2 i de 25.890 € per l'habitatge de 100m2.

Tot l'anterior és hipotètic i relacionat als moment d'activitat immobiliària normalitzada, a data d'avui al no existir activitat en el mercat immobiliari, es pot afirmar, com així ho demostra l'estat en que es troba l'àmbit objecte de la present modificació, no es podrien rendiments, ja que el que no es produeix és construcció i producció d'habitatges al no existeix mercat i per tant la rendibilitat seria nul·la.

2.-Rendibilitat urbanística amb paràmetres modificats

La rendibilitat econòmica de l'activitat hotelera, res te a veure amb l'activitat immobiliària, si be una és inversió i retorn de d'inversió immediata, pel que fa a l'activitat hotelera es inversió a llarg termini.

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

En base a l'anterior la inversió hotelera fixa premisses en les que es determina l'operació a un termini de 20 anys, on el retorn de la inversió s'ha de situar entre els 8-10, depenent del percentatge de finançament extern de la mateixa i la rendibilitat mitja anual de l'ordre del 10%.

Aplicant tot l'anterior, a la proposta concreta de la present modificació puntual, que és la construcció d'un hotel d'unes 340 habitacions aproximadament, amb els serveis corresponents, sobre un estudi de rendibilitat, s'adjunta en el quadre, es pot observar que l'operació es totalment rendible i aconsegueix les premisses fixades, obtenint un retorn de la inversió l'any 8 (amb aportació del 40% de la inversió amb capital propi), amb una TIR anual del 10,25%.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

Salou, gener de 2014

Lluís M. Serra i Solé

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

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

- B. PLÀNOLS



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP
76

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I DELS
PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.S-13. MIRAFLORES.
SALOU

01

Arquitecte Municipal

SITUACIÓ

Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P01-MP76-prov

Escala: 1/20.000

Data: Gener 2014



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP
76

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I DELS
PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.S-13. MIRAFLORES.
SALOU

03

Arquitecte Municipal

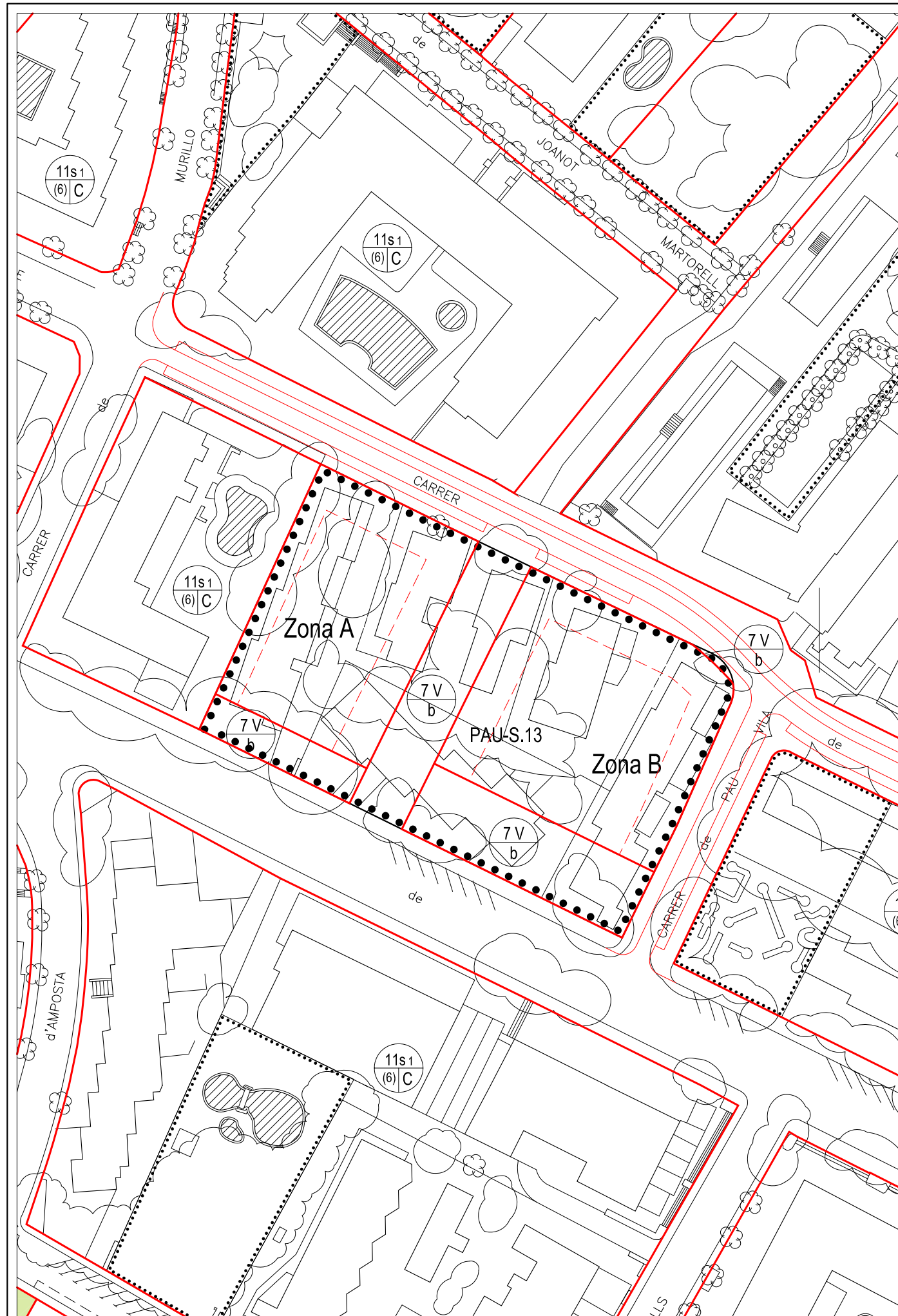
Lluís M. Serra i Solé

ESTAT ACTUAL

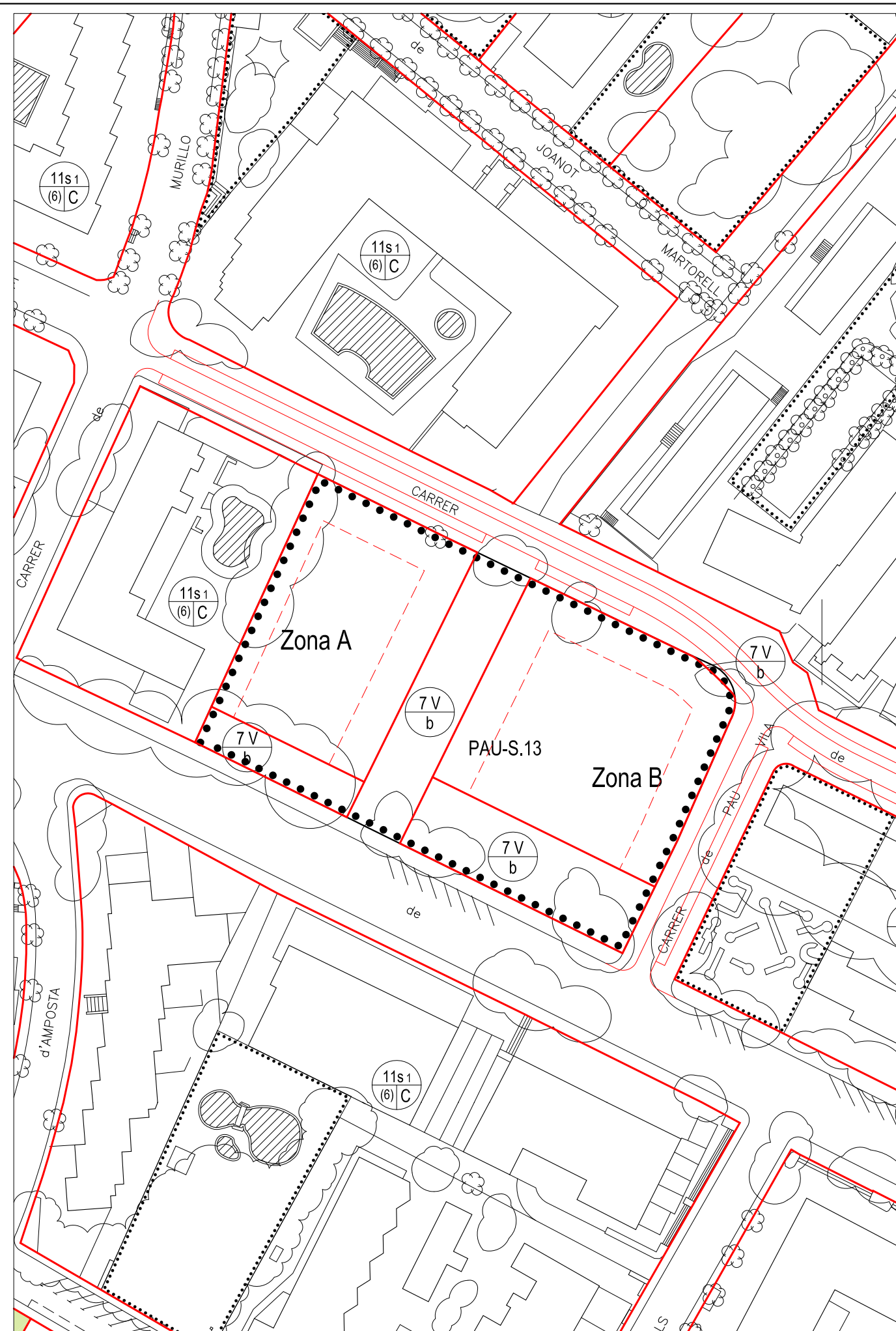
Arxiu: P03-MP76-prov

Escala: ----

Data: Gener 2014



P.O.U.M. 2003



P.O.U.M. 2003 amb cartografia actualitzada

AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I DELS
PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.S-13. MIRAFLORES.
SALOU

04

MP
76

Arquitecte Municipal

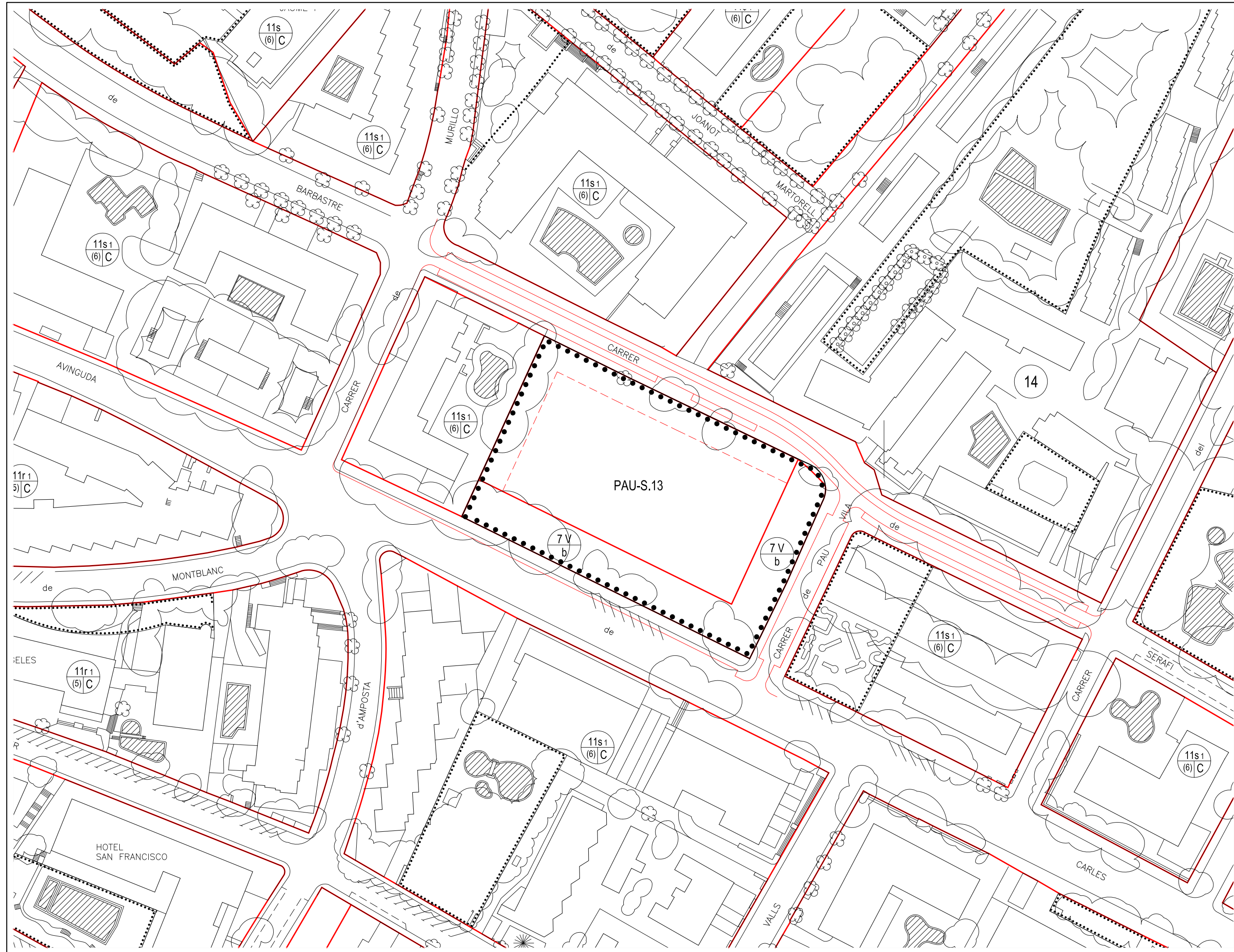
P.O.U.M. VIGENT

Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P04-MP76-prov

Escala: 1/1.000

Data: Gener 2014



AJUNTAMENT DE SALOU  S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.S-13. MIRAFLORES. SALOU

05

MP 76

Arquitecte Municipal

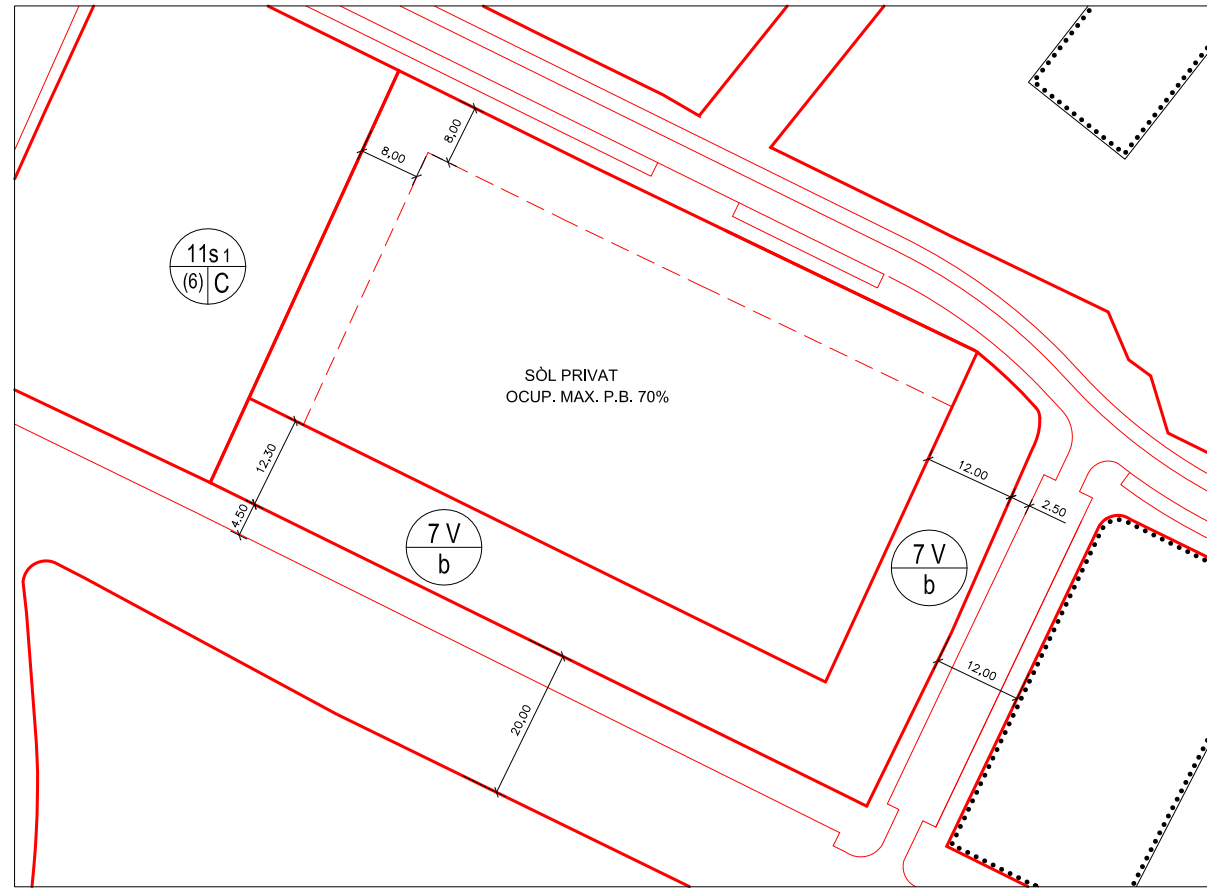
P.O.U.M. MODIFICAT

Lluís M. Serra i Solé

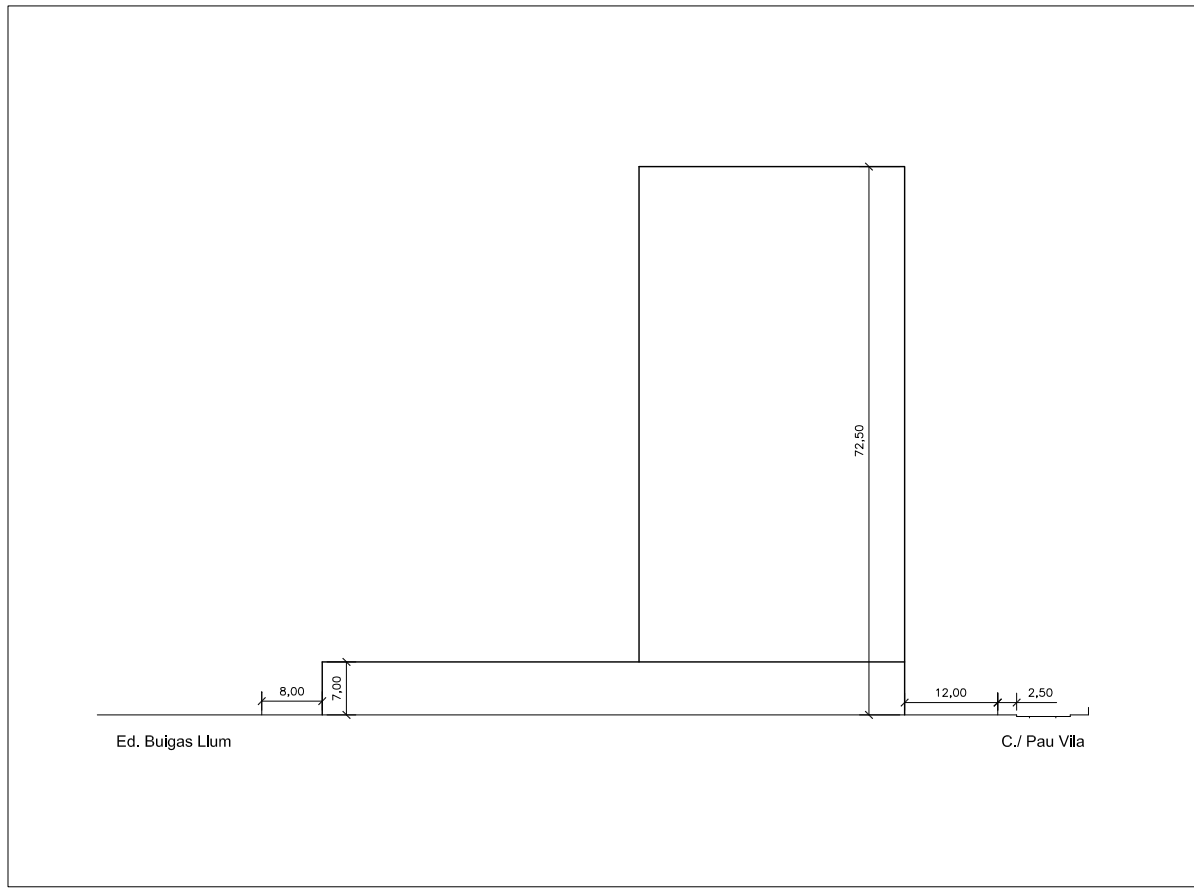
Arxiu: P05-MP76-prov

Escala: 1/1.000

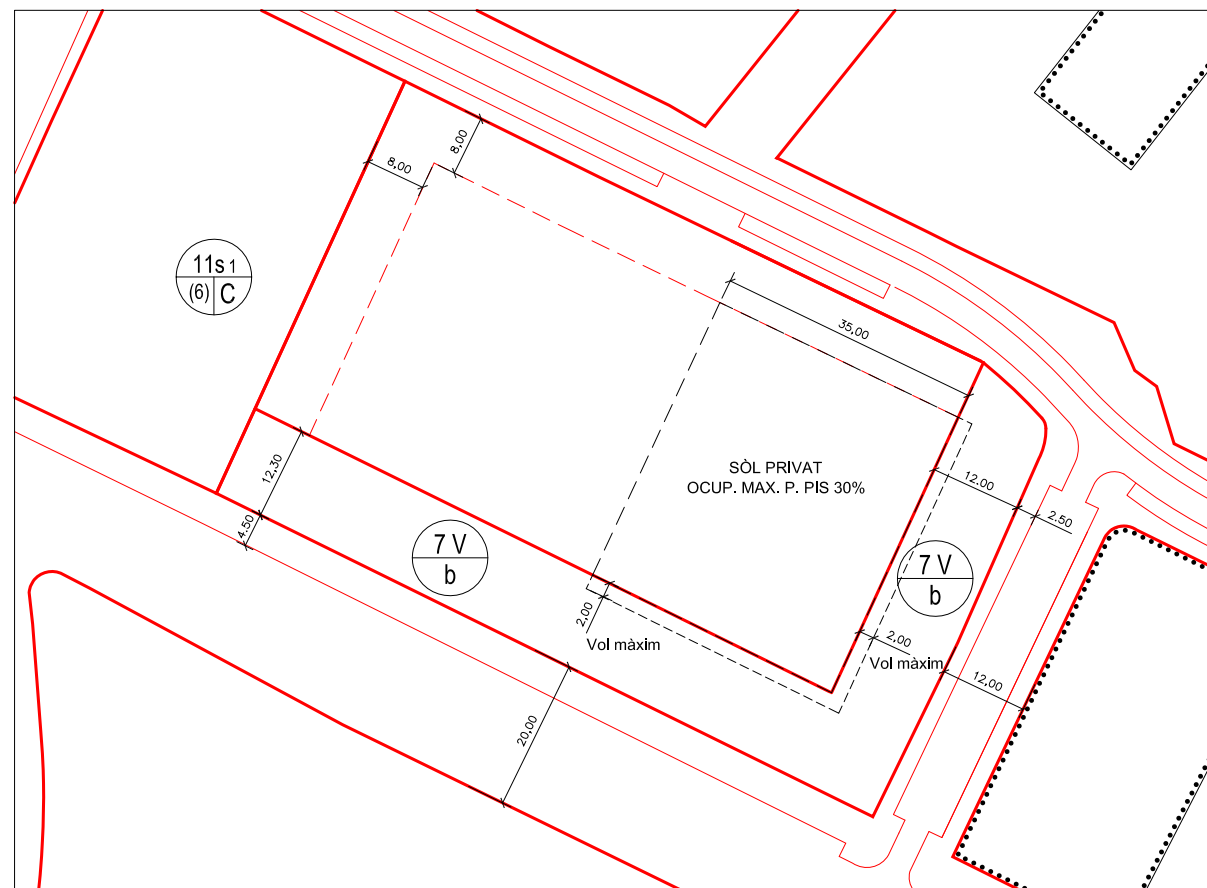
Data: Gener 2014



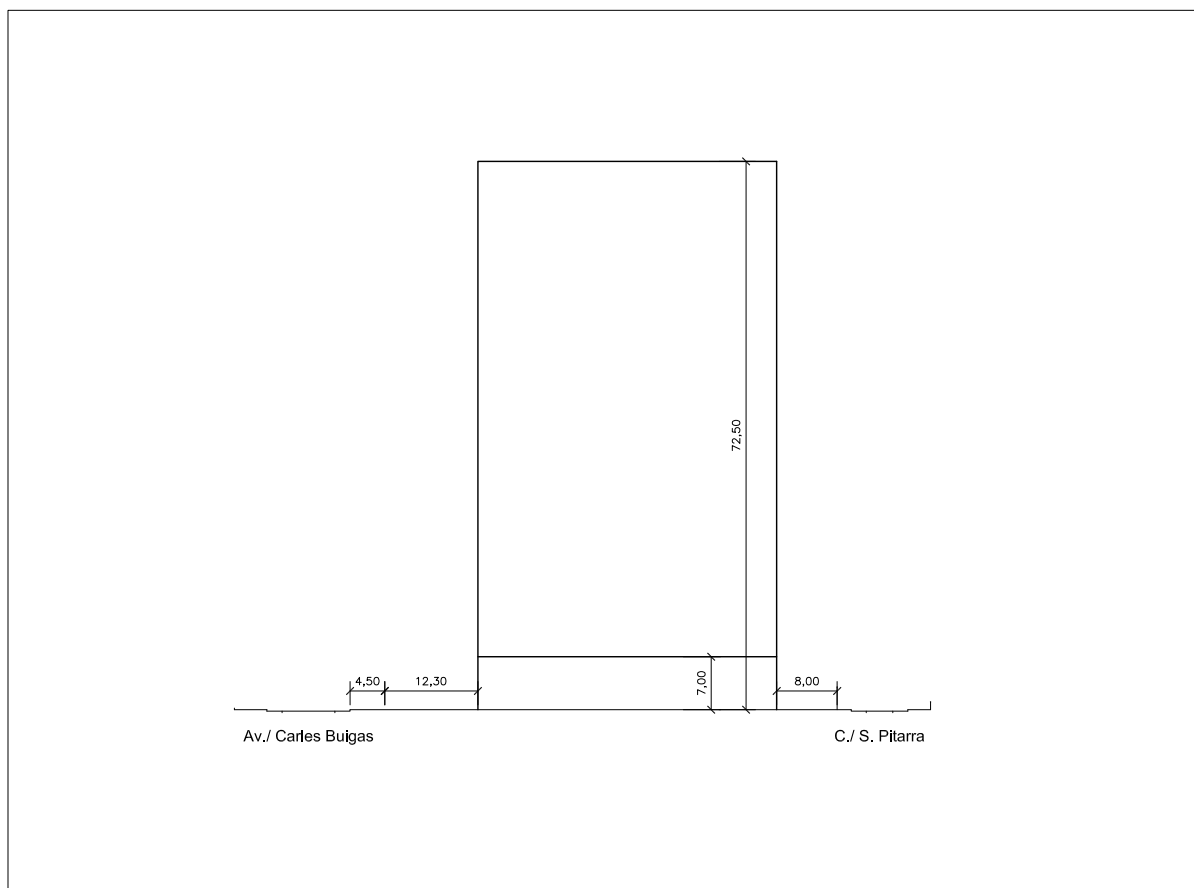
PLANTA BAIXA



ALÇAT SUD



PLANTA PIS



ALÇAT EST

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

- Annex 1. VALORACIO CESSIONS



VALORACION DE CESIONES

AV. CARLES BUIGAS Nº 45 Y 49
PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA PAU S-13

SALOU
(Tarragona)

Solicitante :
AYUNTAMIENTO DE SALOU

Tarragona a 23 de Abril de 2.013

Alvaro Batlle Caravaca. Arquitecto
CI La Nau nº 1, 2ª. 43003 Tarragona. 977236630. Ref: W-3650.3P

Don Alvaro Batlle Caravaca. Arquitecto Colegiado nº 10.693/3 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cataluña. Master en Gestión Urbanística y en Valoraciones Inmobiliarias por la U.P.C. Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias por la U.P.M. Miembro de la Agrupación de Arquitectos Expertos Periciales y Forenses. Con despacho profesional en Tarragona. Cl La Nau nº 1, 2º

Requerido por el Ayuntamiento de Salou, he procedido a la valoración a efectos de Asesoramiento del Valor de Mercado de las cesiones a realizar como consecuencia de la futura aprobación de una modificación puntual del Plan de Ordenación Urbana Municipal en el ámbito del antiguo PAU S-13, calle Carles Buigas nº 45 y 49 del mismo municipio.

DICTAMEN

La modificación puntual significará la reordenación de usos y aprovechamientos mediante la delimitación de un nuevo PAU.

Dicho PAU contendrá :

- Un cambio de uso, de residencial permitido por el planeamiento vigente a turístico hotelero.
- Y un incremento de techo edificable, para el nuevo uso hotelero.

Como consecuencia del mismo hemos valorado :

- 1ª.- La valoración de un cambio de uso y un incremento de aprovechamiento.
- 2ª.- La valoración económica de un suelo de cesión para usos públicos, dada la imposibilidad de crearlo en el mismo ámbito.

Conforme a la finalidad de Asesoramiento del Valor de Mercado para la que se nos ha solicitado la valoración, con el criterio de valoración que fija la normativa vigente, con el análisis de la documentación que se nos ha aportado, con las comprobaciones que hemos realizado es mi opinión que a la fecha de la visita al inmueble, el 27/03/2013

El Valor de mercado de la cesión del 15% del incremento de aprovechamiento es de 841.680,39.- euros

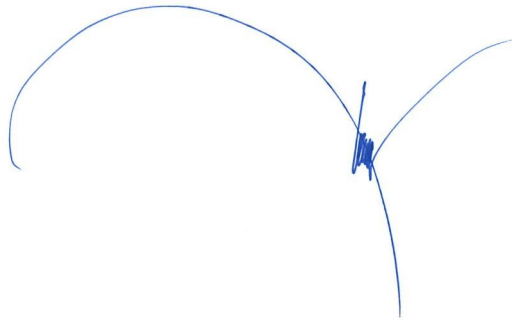
(OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA EUROS CON TREINTA Y NUEVE CENTIMOS)

Y El Valor de mercado de la cesión de 1.473,72 m2s de terreno de uso público es de 283.512,58.- euros

(DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL QUINIENTOS DOCE EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CENTIMOS)

Dichos Valores han sido calculados de conformidad con la ley del suelo y su reglamento por el método residual estático.

Y para que surta los efectos oportunos firmo este Dictamen en Tarragona a 23 de Abril de 2.013.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping arch on the left that curves down to meet a vertical stroke, which then continues as a smaller arch on the right.

Fdo : Alvaro Batlle Caravaca
Arquitecto

1.- ANTECEDENTES Y FINALIDAD DE LA VALORACION.-

El Ayuntamiento de Salou encarga al técnico que suscribe la valoración de unas cesiones que devendrán con la aprobación definitiva de un nuevo programa de actuación urbanística redactado por el mismo Ayuntamiento.

La presente valoración tiene como finalidad la de calcular el valor de mercado de las consecuencias económicas de dicho programa. Dos fundamentalmente :

- 1ª.- La valoración de un cambio de uso y un incremento de aprovechamiento.
- 2ª.- La valoración económica de un suelo de cesión para usos públicos, dada la imposibilidad de crearlo en el mismo ámbito.

Se prevé la modificación de un ámbito de gestión hoy totalmente aprobado y con un edificio en construcción cuyas obras se encuentran paralizadas como consecuencia de la crisis.

La zona en pleno centro urbano y turístico de la localidad requiere de un replanteamiento del uso principal, de residencial a hotelero. Y de un incremento de la edificabilidad que permita la implantación de un hotel.

La valoración debe realizarse de conformidad con el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y el Reglamento de la misma (RD 1492/2011 de 24 de octubre.

Se ha visitado el inmueble el 27 de marzo de 2013.

2.- IDENTIFICACION DEL SECTOR.-

2.1.- Situación.-

PROVINCIA	: Tarragona
MUNICIPIO	: Salou
DIRECCION	: Cl Carles Buigas nº 45 y 49

VALORACION DE MODIFICACION PUNTUAL DE PLANEAMIENTO



2.2.- Descripción.-

Se trata de una construcción sin acabar en dos plantas sótano y dos vuelos sobre parte de la misma sin ejecutar.


2.3.- Identificación Registral y Catastral.-

Se me ha facilitado parte de una escritura de compraventa ante el notario de Tarragona María Saenz de Santamaría García de fecha 21/12/2012. Las fincas correspondientes están inscritas en el Registro de la Propiedad de Salou de la siguiente manera :

	FINCA	INSCRIPCION	TOMO	LIBRO	FOLIO
Subsuelo	65.628	5ª	2.307	1.027	204
Solar	65.630	7ª	2.307	1.027	208
Solar	65.632	12ª	2.332	1.039	152

Sobre las tres fincas hay declarada obra nueva. El subsuelo abarca parte de un vial sin ejecutar que atraviesa el complejo.

Catastralmente son dos parcelas :



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4785302CF4448F0001PD

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
AV CARLES BUIGAS 45 Suelo
43840 SALOU [TARRAGONA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

AÑO CONSTRUCCION
[]

COEFICIENTE DE PARTICIPACION
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA IMP1
[]

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACION
AV CARLES BUIGAS 45
SALOU [TARRAGONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA IMP1
0

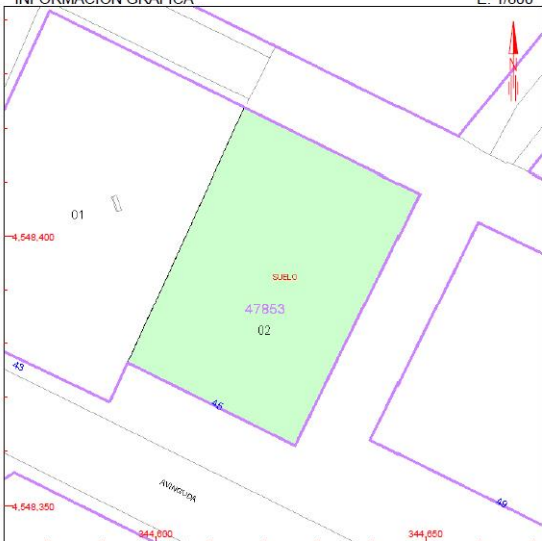
SUPERFICIE SUELO IMP1
1.834

TIPO DE FINCA
Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de SALOU Provincia de TARRAGONA

E: 1/800

INFORMACIÓN GRÁFICA



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

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

Miércoles , 27 de Marzo de 2013

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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

Municipio de SALOU Provincia de TARRAGONA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4785601CF4448F0001DD

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
AV CARLES BUIGAS 49 Suelo
43840 SALOU [TARRAGONA]

USO LOCAL PRINCIPAL Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
AV CARLES BUIGAS 49
SALOU [TARRAGONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) 0 SUPERFICIE SUELO (m²) 2.229 TIPO DE FINCA Suelo sin edificar

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

Miércoles , 27 de Marzo de 2013

344.700 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

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

2.4.- Superficies.-

Las superficies documentadas son las siguientes :

	FINCA	ESCRITURA				CATASTRO
		TECHO	TECHO	OCUPACION	SOLAR	SOLAR
		OBRA NUEVA	ASIGNADO			
		m2t	m2t	m2t	m2s	m2s
Subsuelo	65.628	6.515,58		3.977,32		
Solar	65.630	3.578,33	3.548,68		1.938,59	1.834,00
Solar	65.632	4.518,70	4.051,32		2.213,18	2.229,00
TOTAL		14.612,61	7.600,00	3.977,32	4.151,77	4.063,00

3.- LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1.- Localidad.-

SALOU

Este municipio tiene las siguientes características :

Tipo	: Autónomo
Ocupación laboral	: Múltiple, principalmente servicios turísticos.
Población de derecho	: 26.601 (INE 2.012) 26.193 (INE 2.011) 26.649 (INE 2.009) 14.164 (censo 2.001).
Evolución reciente	: Estable

3.2.- Entorno.-

Centro ciudad

Centro de la población turística de la localidad, profusión de hoteles y apartamentos de los años 70 y 80. Todo tipo de comercios y equipamientos. Nivel de renta medio.

3.3.- Infraestructuras.-

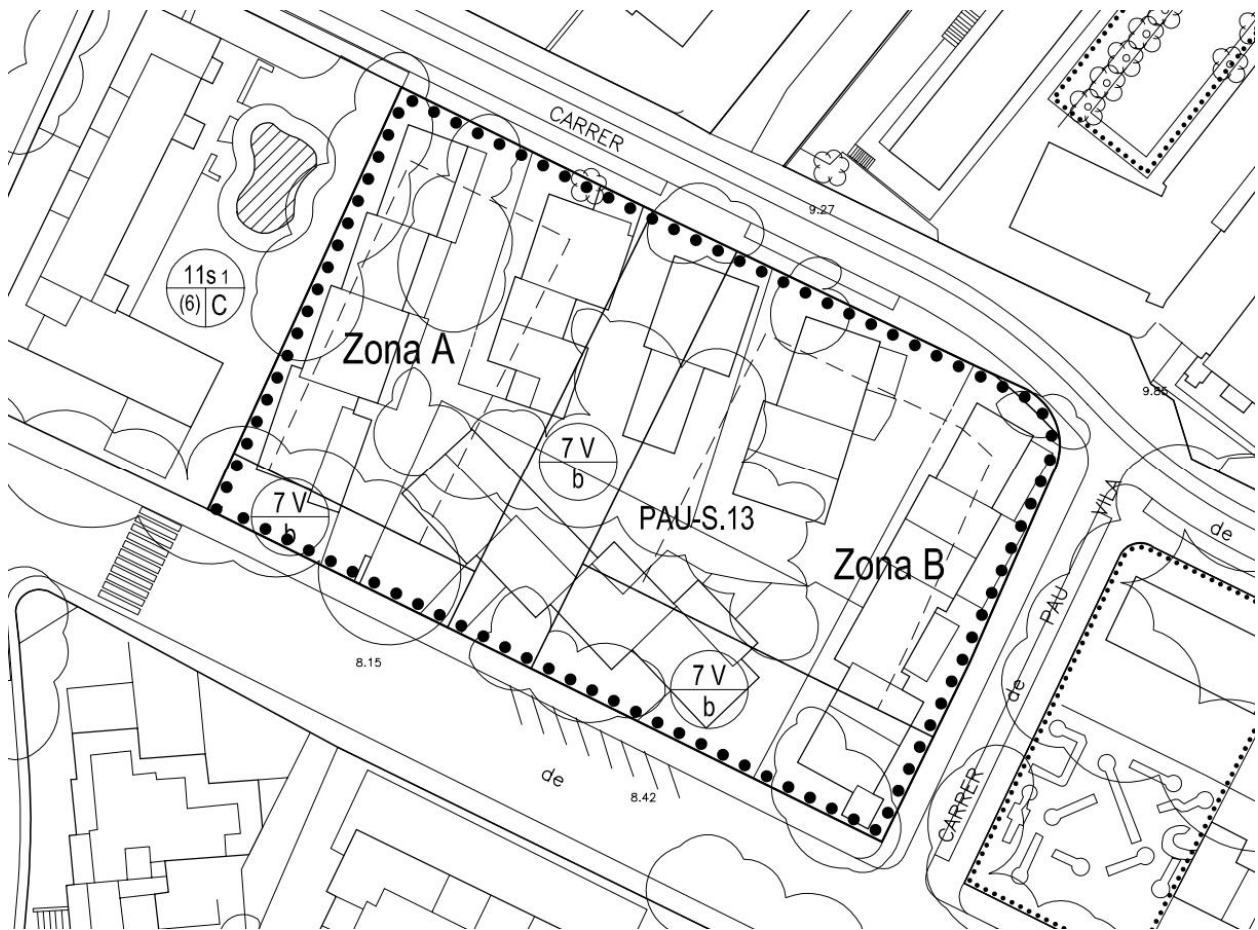
El inmueble dispone de todas las infraestructuras urbanísticas..

4.- SITUACION URBANISTICA.-

4.1.- Planeamiento.-

El municipio de Salou se rige actualmente por un Plan General de Ordenación Urbana (AD 01/10/2.003).

El terreno fue desarrollado mediante el PAU-S13 aprobándose el 11/06/2.007 el proyecto de reparcelación, el cual se publicó al BOP en fecha 4 de agosto de 2007.



4.2.- Clasificación y Calificación del Suelo.-

Actualmente el desarrollo de dicho planeamiento clasifica y califica el inmueble de la siguiente manera :

- * Clasificación del suelo : Suelo Urbano consolidado
- * Calificación del suelo : Zona Residencial

SÒL URBÀ	NO CONSOLIDAT
-----------------	----------------------

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA:	PAU-S.13
SITUACIÓ:	AVDA. DE CARLES BUIGAS. URB. MIRAFLORES
1-SUPERFÍCIE APROXIMADA DE L'ÀMBIT	5.825 M ² 100 %

SÒL PÚBLIC			
2-SUPERFÍCIE CESSIÓ VIALS	(12 + 719,45)	731,45 M ²	12,55 %
3-SUPERFÍCIE CESSIÓ DOTACIONS I US		1.031 M ²	17,70 %
	3.1. Zona Verda	--	
	3.2. Equipament	--	
	3.3. Altres	1.031	17,70%
4-SUPERFÍCIE TOTAL DE CESSIÓ		1.762,45 M ²	30,25 %
SÒL PRIVAT			
5-SUPERFÍCIE D'ÚS PRIVAT EDIFICABLE		4.063,73 M ²	69,75%
6- SOSTRE MÀXIM		7.600 M ²	
7-ALÇADES MÀXIMES		PB +5	
8-OCUPACIÓ MÀXIMA (neta)		32%	
9-ÚS PRINCIPAL ADMÉS		HABITATGE / PB COMERCIAL	
10-DENSITAT BRUTA		144 Hab/ Ha	
11-SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA	ÀMBIT DE SÒL PRIVAT INDIVISIBLE	Zona A: 1.834,27 M ² Zona B: 2.229,46 M ²	
12-SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCEL·LACIÓ	MODALITAT: COMPENSACIÓ BÀSICA	
13-OBJECTIUS: Adaptació de l'edificació a la tipologia dominant de la zona. Realització, a més de les places de garatge privades preceptives, d'un aparcament públic en planta soterrani amb un mínim de 150 places. Aquest aparcament podrà situar-se sota el vial de nova obertura. El subsòl podrà ser destinat a la construcció de l'aparcament. Obertura d'un nou vial públic com a perllongació del carrer Pau Vila, el qual podrà destinar-se al tràfic rodat o per a vianants.			
14-OBSERVACIONS: En els plànols d'ordenació es defineix l'envolvent en la qual ha de situar-se l'edificació, amb tot, al C/ Carles Buigas l'edificació ha d'ubicar-se obligatòriament al límit amb l'espai públic, es a dir, ha de tenir una separació de 0 m. Es podran realitzar els cossos sortints oberts voltant sobre la via pública al llarg de la façana amb el C/ Carles Buigas. En tant no s'executi l'àmbit de gestió, en els xalets existents haurà de mantenir-se l'actual tipologia, no sent autoritzable un canvi d'ús. Tampoc seran autoritzables les obres d'ampliació ni d'instal·lació de nous elements. Els accessos de vianants a l'aparcament públic soterrani es podran situar a la zona de reculada i hauran de realitzar-se amb materials lleugers i transparents. L'enjardinament de l'àmbit es podrà realitzar totalment sobre la coberta de l'aparcament resultant. Per la resta de paràmetres, serà d'aplicació la clau 11s/C. L'escriptura d'obra nova haurà d'especificar la part d'aparcament privat que es destinarà a l'explotació de l'activitat d'aparcament públic. El subsòl del carrer de nova obertura serà de propietat privada.			

4.3.- Relación del desarrollo del polígono. -

El año 2006 se inició el trámite de la reparcelación voluntaria del PAN. En fecha 11 de junio de 2007 la Junta de Gobierno Local, aprobó definitivamente el proyecto de reparcelación del PAU-S-13, el cual se publicó al BOP en fecha 4 de agosto de 2007. En la escritura de reparcelación voluntaria, además de la descripción y adjudicación de las fincas resultantes, también figura la carga urbanística en aplicación del arte.43.3 del *TRLU 1/2005, cesión de suelo con aprovechamiento, sustituido por el equivalente económico, dado que la ordenación resultante da lugar a parcela indivisible. Carga urbanística que se hizo efectiva en fecha 13 de julio de 2007, restante pendiente la carga de urbanizar la vialidad de cesión, que corresponde a aceras y un vial para peatones.

En fecha 13 de febrero de 2008, la JGL otorga a ZENIUM SL, licencia de obras para la construcción de dos edificios plurifamiliares con aparcamiento y locales comerciales a la Avda. Carles Buigas, con el compromiso de ejecutar la obra de urbanización simultáneamente con la de edificación, habiendo presentado las garantías correspondientes al respeto.

Posteriormente en fecha 2009 se paran las obras, donde su estado actual es, de que se ha realizado la fundamentación y estructura de las plantas sótano -2 y sótano-1 y algunos pilares de la planta baja. La obra está parada hasta la fecha actual.

En fecha 29 de febrero de 2012, el Banco de Santander adquiere la propiedad de las fincas y los compromisos urbanísticos correspondientes, en virtud de la dación en pago de las propias fincas, por la deuda que Zenium había contraído con el banco mencionado.

Finalmente en fecha 21 de diciembre de 2012, MEDITERRÁNEA INDUSTRIAL TRN S.A., adquiere las fincas y los compromisos que se deriven, al banco de Santander, con la situación urbanística del ámbito mencionada.

4.4.- Previsiones de la futura modificación puntual del POUM.

Está prevista, mediante dicha modificación puntual, la delimitación de un nuevo PAU para modificar la ordenación del ámbito, manteniendo las mismas superficie de las cesiones efectuadas anteriormente por el suelo público y por el suelo privado, modificando solo sus ubicaciones.

Dicho PAU contendrá :

- Un cambio de uso, de residencial permitido por el planeamiento vigente a turístico hotelero.
- Y un incremento de techo edificable, para el nuevo uso hotelero.

En CONCLUSIÓN, la propuesta de modificación comporta:

- Actuación de transformación urbanística D.A.2ª
- Delimitación de un nuevo PAU.
- Mayores reservas de 7,5 m² de suelo por cada 100 m² de techo art.100.3
- Cesión del 15% del incremento del aprovechamiento urbanístico. D.A.2ª.4 y art. 43.1
- Sustitución de las cesiones por el equivalente económico. D.A.2.4, art. 100.

4.5.- Conclusiones a dicha modificación puntual.-

El ayuntamiento de Salou ha realizado un estudio urbanístico de las consecuencias de dicha modificación puntual de la que se deducen los derechos a valorar por este técnico.

Las consecuencias son :

Techo otorgado por la modificación : 21.000 m²t comercial y hotelero

De los cuales :

1.350,39 m²t de uso comercial
19.649,61 m²t de uso hotelero

Sobre el nuevo techo hotelero se aplica el 7,50% de cesión = 1.473,72 m²s.

Dada la situación de finca única se deberán valorar 1.473,72 m²s de uso público en la zona .

Asimismo se debe valorar la diferencia entre el uso residencial y el nuevo uso hotelero que se otorgará. Como el uso comercial es el mismo no se tendrá en cuenta.

A la diferencia de valor entre 6.299,60 m²t de uso residencial y 19.649,61 m²t de uso hotelero se le aplicará el 15%. Techo de cesión al Ayuntamiento que como en el anterior se deberá pagar en euros.

En la escritura utilizada se compraron las tres fincas con las dos plantas sótano ya construidas por 2.500.000.- euros. En ella se valora la finca correspondiente a los parkings bajo rasante por 250.000.- euros, de lo que se deduce que el techo residencial de 6.299,60 m²t se valoró en 2.250.000.- euros, es decir a una repercusión de 357,16.- euros/m²t

Si dividimos los 2.500.000.- euros por el techo asignado más el bajo rasante (14.115,58.- m²t) la repercusión media es de 177,10.- euros/m²t bajo y sobre rasante.

Si dividimos los 2.500.000.- euros por el techo de la obra nueva más el bajo rasante (14.612,61.- m²t) la repercusión media es de 171,08.- euros/m²t bajo y sobre rasante.

5.- CRITERIO DE VALORACION.-

5.1.- Normativa de aplicación.-

Para la determinación del valor de mercado del inmueble son de aplicación los siguientes textos legales :

Respecto al procedimiento :

Decreto legislativo 1/2010 de 3 de agosto por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, modificado por la LEY 2/2012, DE 22 DE FEBRERO

Respecto a la valoración :

Constitución Española

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo. Reglamento de la Ley de Suelo (RD 1492/2011 de 24 de octubre

Real Decreto 1020/1993. Valor Catastral de los bienes inmuebles.

Orden de 27 de marzo de 2003 (ECO/805/2003) por la que se aprueban normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Respecto a la interpretación de las Leyes

Jurisprudencia

5.2.- Principios Generales de la Valoración en la Ley de Suelo.-

Las distintas leyes del suelo que se han sucedido desde 1.956 han establecido ininterrumpidamente un régimen de valoraciones especial que desplaza la aplicación de los criterios generales de la Ley de Expropiación Forzosa de 1.954.

La ley de suelo, Ley 8/2007, de 28 de mayo y su posterior texto refundido, desvincula la valoración de los terrenos de su clasificación y calificación urbanística, es decir, de su destino para atender a su situación real. Como dice el preámbulo de la Ley *debe valorarse lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto+*

Existen tres normativas de valoración inmobiliaria en España :

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo. Reglamento de la Ley de Suelo (RD 1492/2011 de 24 de octubre

Real Decreto 1020/1993. Valor Catastral de los bienes inmuebles.

Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras y las dos ordenes que la modifican parcialmente (Orden EHA/3011/2007 de 27 de marzo y Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero)

La primera de ellas se usa predominantemente en valoraciones urbanísticas y expropiatorias, la segunda está pensada para las valoraciones masivas del catastro y la tercera para las valoraciones en el mercado hipotecario. Todas ellas tienen, en principio, su fundamentación en el valor de mercado de los inmuebles, aunque la nueva ley del suelo de 2007 ha quebrado este principio en determinados supuestos.

Las tres normativas, aunque con matices diferentes, utilizan los métodos residuales en la valoración de terrenos.

Valoraremos el suelo de conformidad con la ley del suelo y su reglamento.

5.3.- Criterio de Valoración en la Ley de Suelo de 2.008.-

Artículo 28. Régimen de la valoración.

La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en esta Ley:

a) Conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación territorial y urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas.

b) Con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones Públicas, según proceda, en los restantes casos.

Ámbito del régimen de valoraciones en la nueva Ley de suelo (art. 21)

Los criterios y métodos de valoración de esta nueva ley de suelo son aplicables obligatoria y necesariamente en :

- **Operaciones de equidistribución salvo pacto en contrario de todos los afectados**
- Expropiaciones
- Venta ó sustitución forzosas.
- Responsabilidad patrimonial de la Administración.

Artículo 12. Situaciones básicas del suelo.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el párrafo anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural.

Desaparece a efectos de valoración el suelo urbanizable en cualquiera de sus formas; ya sólo hay suelo urbanizado, y el que no lo es tiene la situación básica de suelo rural.

El concepto de suelo urbanizado no coincide con el actual de suelo urbano. Si se hubiera pretendido que coincidiera hubiera sido más lógico denominarlo suelo urbano, pero debe entenderse que este nuevo concepto de suelo urbanizado es más amplio y comprende los suelos urbanos no consolidados

La ley remite a los criterios técnicos de valoración de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, con lo que dejan de servir las fórmulas de las valoraciones catastrales. Sin embargo desgraciadamente el reglamento de la ley ha vuelto a fijar una fórmula similar a la utilizada por el catastro para calcular el valor residual del suelo por el método estático.

Artículo 22. Criterios generales para la valoración de inmuebles.

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a.- Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b.- Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c.- De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

Cualquier suelo urbano se valora de la misma manera :

Valor del suelo	=	Superficie	x	edificabilidad	x	rendimiento
(")	=	(m ² s)	x	(m ² t/m ² s)	x	(" /m ² t)

Las dos primeras incógnitas (superficie y edificabilidad) las conocemos perfectamente y únicamente deberemos hallar el rendimiento ó repercusión del suelo para el uso hotelero.

La ley de suelo remite al método residual estático ya que se trata de un solar con licencia inmediata, no obstante, no veo inconveniente alguno en aplicar el método residual dinámico ya que aquel es un caso particular de este.

El reglamento de la ley del suelo precisa más estos conceptos y vuelve a varias prácticas perversas de la valoración, después de que la ley del suelo hubiera remitido a los métodos de la valoración de finalidad hipotecaria.

En los siguientes artículos del reglamento se define la edificabilidad a considerar y el método de valoración residual estático que vuelve a antiguas fórmulas hoy ya en desuso.

Tenemos que valorar dos derechos :

1º.- El valor de un suelo público sin aprovechamiento de 1.473,72 m²s.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

La legislación urbanística catalana ha intentado precisar dicho concepto de la siguiente manera :

Tercera. Especificació de conceptes urbanístics a efectes de aplicació de la Llei estatal de sòl

A l'efecte de aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny :

1. El concepte d'edificabilitat mitjana ponderada que regula la llei estatal esmentada es correspon amb el d'aprofitament urbanístic definit a l'article 37.1.

2. En el cas de terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública que no estiguin compresos en cap àmbit d'actuació urbanística, es considera com a àmbit espacial homogeni cadascuna de les zones d'assignació d'usos detallats, públics i privats, que el pla d'ordenació urbanística municipal delimita en sòl urbà.

Más que precisar deja la puerta abierta del tasador a cualquier interpretación de este párrafo. Ya que ahora no tiene validez el polígono fiscal.

Article 37. Aprofitament urbanístic

1. S'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.

2º.- El valor de 19.649,61 m²t de uso hotelero

b.- Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

Para aplicar la fórmula estática primero deberemos calcular el valor de mercado de un hotel en la actual ubicación en Salou. Lo haremos de la única forma posible a través del método de actualización de las rentas esperadas, ya que el método de comparación no nos sirve en este caso.

5.4.- Criterio y Métodos de valoración empleados.-

El criterio de valoración es el de valor de mercado

El rendimiento es el valor de repercusión correspondiente al uso ó a los usos previamente determinados en el cálculo del aprovechamiento. Su cálculo se realizará en nuestro caso, de conformidad con el reglamento de la ley de suelo por el método residual estático tal como lo contempla esta en su artículo 22.

Artículo 22. *Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.*

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

SUELO DE CESION

Para valorar el suelo de cesión que no dispone de aprovechamiento debemos determinar el ámbito espacial homogéneo. La ley catalana considera que :

Com a àmbit espacial homogeni cadascuna de les zones d'assignació d'usos detallats, públics i privats, que el pla d'ordenació urbanística municipal delimita en sòl urbà+

Parece como si se debiera considerar todo el suelo urbano de la localidad con sus distintas zonas y usos (también menciona los públicos). Pudiera interpretarse que cada una de las zonas de suelo urbano significaría la de acoger la más cercana al inmueble a valorar.

Si revisamos el plano urbanístico de la zona resolveremos que casi toda ella está calificada en clave 11.

La clave 11 (bloques aislados) tiene una extensa relación de subclaves.

APROVECHAMIENTO	
Subclave	Coefic. Edif. m2t/m2s
11a	0,75
11b	1,00
11c	1,00
11d	1,00
11e	0,60
11f	0,60
11g	0,80
11h	0,80
11i	1,00
11k	1,20
11m	1,50
11n	1,00
Media	0,9375

Por tanto deberemos valorar 0,9375 m2t/m2s referidos al uso principal residencial por el método residual estático del reglamento de la ley.

INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

Para valorar el incremento de aprovechamiento con el cambio de uso e incremento de la edificabilidad.

El problema fundamental de la valoración es calcular el valor de mercado de un hotel en esta ubicación ya que no se puede utilizar el método de comparación ante la muy probable ausencia de muestras suficientes, recientes y suficientemente homogéneas. Por lo que deberemos calcularlo el valor de mercado del uso hotelero por el método de actualización de las rentas esperadas.

Para deducir el valor del suelo aplicaremos dos métodos consecutivos, el de actualización de las rentas para conocer el valor de mercado del uso hotelero en la zona y el residual estático del reglamento de la ley a partir de aquel para hallar el valor del suelo.

Para calcular el valor de mercado del uso hotelero utilizaremos la unidad de habitación hotelera para realizar nuestros cálculos. Primero hallaremos la renta probable que una habitación de hotel puede generar al año en el terreno que valoramos de Salou. Si conseguimos fijar una renta anual por habitación y estimamos un ratio de metros cuadrados de techo hotelero por cada habitación. Podemos calcular el capital equivalente a dicha renta con lo que podemos conocer el valor de mercado del hotel y

dividiendo este capital por los m²t de la habitación conocemos el valor unitario de mercado.

6.- EL MERCADO RESIDENCIAL Y HOTELERO EN SALOU.-

No es fácil encontrar terrenos únicamente destinados al uso hotelero, ya que normalmente este uso es secundario al de vivienda. Antiguamente el promotor de un hotel debía pagar la misma repercusión del suelo que el promotor de viviendas porque se trataba de dos usos contemplados en la misma calificación urbanística. Hoy en día el uso hotelero no puede soportar las mismas repercusiones ya que el precio de la habitación no ha experimentado el mismo incremento que el precio de la vivienda. No obstante la fuerte crisis inmobiliaria atenúa este razonamiento.

USO RESIDENCIAL

La fuerte crisis financiero-inmobiliaria afecta con especial virulencia al uso residencial de segunda residencia. La oferta es amplísima y la demanda nacional muy exigua e insolvente. La única demanda es la de ciudadanos extranjeros. La oferta de apartamentos de obra nueva para segunda residencia es escasa.

En la misma avenida y en otras zonas de Salou entresacamos las siguientes muestras.

Muestra	Dirección	m ² t	euros	euros/m ² t
1	Av Carles Buigas 69, 2º	56,00	76.500,00	1.366,07
2	Av Carles Buigas 10, 4º	72,00	115.000,00	1.597,22
3	Av Carles Buigas 10, 1º	78,00	145.000,00	1.858,97
4	Av Carles Buigas 77, 2º	42,00	60.500,00	1.440,48
5	Av Carles Buigas 29, 6º	82,00	89.000,00	1.085,37
6	Av Carles Buigas 26	57,00	110.000,00	1.929,82
7	Av Carles Buigas 36-38	68,00	120.000,00	1.764,71
8	Ctra de la Costa 119	75,00	110.175,00	1.469,00
9	Cl Batlle Pera Molas	105,00	137.500,00	1.309,52
	Media	70,56	107.075,00	1.535,68

Estos precios se corresponden con ofertas del mercado y la mayoría de apartamentos aunque son de segunda mano se encuentran bien cuidados ó reformados. No obstante realizamos la siguiente homogeneización :

VALORACION DE MODIFICACION PUNTUAL DE PLANEAMIENTO

Muestra	Dirección	euros/m2t	Año	DTO Venta	Antigüedad	Ubicación	Total
1	Av Carles Buigas 69, 2º	1.366,07	1.965	0,90	1,25	1,00	1.536,83
2	Av Carles Buigas 10, 4º	1.597,22	1.988	0,90	1,15	1,00	1.653,13
3	Av Carles Buigas 10, 1º	1.858,97	1.988	0,90	1,15	1,00	1.924,04
4	Av Carles Buigas 77, 2º	1.440,48	1.974	0,90	1,20	1,00	1.555,71
5	Av Carles Buigas 29, 6º	1.085,37	1.989	0,90	1,15	1,00	1.123,35
6	Av Carles Buigas 26	1.929,82	1.965	0,90	1,25	1,00	2.171,05
7	Av Carles Buigas 36-38	1.764,71	1.986	0,90	1,15	1,00	1.826,47
8	Ctra de la Costa 119	1.469,00	2.007	0,95	1,00	1,15	1.604,88
9	Cl Batlle Pera Molas	1.309,52	2.008	0,95	1,00	1,10	1.368,45
	Media	1.535,68					1.640,44

Valor de mercado vivienda nueva en la CI Carles Buigas : 1.640,44.- euros/m2t

USO HOTELERO

Salou es una localidad con una gran raigambre del uso hotelero, en donde de vez en cuando los hoteles cambian de propiedad. Se conocen transacciones relativamente recientes de hoteles rehabilitados pero con una cierta antigüedad. No es usual la venta de hoteles nuevos. Los valores conocidos se sitúan entre los 60.000 y los 100.000.- euros/habitación, esta última cantidad para hoteles en primera línea.

Se trata de un mercado especializado, con agentes en el mismo sector y cada vez más con inversionistas inmobiliarios privados que contratan la gestión ó el arrendamiento con el antiguo propietario, ahora operador hotelero.

La actividad hotelera, pese a la potente crisis, no debe caer más ya que para el próximo verano se esperan resultados mejores que los dos anteriores. Es previsible en la zona, a medio plazo, el desarrollo de nuevas ofertas sea una realidad, dadas las inversiones en el área residencial y de golf del parque temático de Port Aventura.

Salou y la Costa Dorada es un destino turístico europeo y nacional. Quiere ello decir que los tour-operadores trabajan normalmente en esta zona.

El hotel vacacional, de menor rentabilidad por cliente, debe disponer al menos de 200 habitaciones. Existía hasta hace cinco años una oferta y demanda suficiente en el sector, asimismo está previsto un crecimiento continuado del sector hotelero en España, quizá en menor medida para el hotel vacacional actualmente con un exceso de oferta en algunos destinos nacionales.

El mercado derivado, el de los clientes de hotel, tiene las siguientes características en la zona :

Los datos expuestos a continuación han sido extraídos del INE

LA OFERTA

Los hoteles de 4 estrellas en la provincia de Tarragona son los siguientes :

Establecimientos abiertos estimados por provincias, categoría y meses.
Unidades: número

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septier	Octubre	Novier	Diciem
Tarragona												
Cuatro estrellas de oro	24	26	30	41	58	66	68	68	67	51	35	29

LA DEMANDA

El 53% de la demanda turística de la Costa Dorada es extranjera y el 47% nacional. De entre los extranjeros el 50% son del Reino Unido, un 22% Franceses y un 7% de los Países Bajos. La estancia media del viajero es de 5,74 días (4,28 días los españoles y 7,01 días los extranjeros).

LAS OCUPACIONES

La ocupación hotelera media anual por habitaciones en la Costa Dorada fue del 65,07% en 2.011.

Las series de ocupaciones extraídas del INE fueron las siguientes en los cinco últimos años.

Ocupaciones 2.007

Grado de ocupación por plazas											
2007M12	2007M11	2007M10	2007M09	2007M08	2007M07	2007M06	2007M05	2007M04	2007M03	2007M02	2007M01
27,64	27,48	51,22	71,75	81,7	76,29	67,3	51,87	48,67	29,3	26,39	24,42
Media anual		48,67									

Grado de ocupación por habitaciones											
2007M12	2007M11	2007M10	2007M09	2007M08	2007M07	2007M06	2007M05	2007M04	2007M03	2007M02	2007M01
26,47	33,41	55,71	76,77	87,21	80,86	71	57,98	57,2	38,19	34,9	29,49
Media anual		54,10									

Ocupaciones 2.008

Grado de ocupación por plazas											
2008M12	2008M11	2008M10	2008M09	2008M08	2008M07	2008M06	2008M05	2008M04	2008M03	2008M02	2008M01
27,72	25,81	47,82	68,7	84,95	78,8	67,16	52,14	38,4	35,15	27,54	20,03
Media anual		47,85									

VALORACION DE MODIFICACION PUNTUAL DE PLANEAMIENTO

Grado de ocupación por habitaciones											
2008M12	2008M11	2008M10	2008M09	2008M08	2008M07	2008M06	2008M05	2008M04	2008M03	2008M02	2008M01
25,34	34,37	50,31	71	84,52	79,36	67,23	55,81	44,2	42,3	37,27	27,9
Media anual		51,63									

Ocupaciones 2.009

Grado de ocupación por plazas											
2009M12	2009M11	2009M10	2009M09	2009M08	2009M07	2009M06	2009M05	2009M04	2009M03	2009M02	2009M01
25,09	25,26	46,49	63,73	79,47	71,96	60,88	50,37	52,79	25,1	25,7	15,38
Media anual		45,19									

Grado de ocupación por habitaciones											
2009M12	2009M11	2009M10	2009M09	2009M08	2009M07	2009M06	2009M05	2009M04	2009M03	2009M02	2009M01
28,53	32,81	48,2	63,13	79,8	72,22	61,84	51,49	52,06	32,69	28,83	21,54
Media anual		47,76									

Ocupaciones 2.010 por habitaciones

Total	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
57,81	22,89	29,61	37,31	45,32	51,59	62,63	72,64	83,69	68,74	51,94	31,01	27,79

Ocupaciones 2.011 por habitaciones

Total	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
65,07	25,79	31,67	40,15	54,75	53,31	74,28	83,95	87,77	79,22	52,62	31,77	24,54
Media anual : 65,07												

Ello significa una media en los cinco últimos años de ocupación anual por habitaciones del 55,27%. Atendiendo a las mejores ocupaciones de los últimos años la incrementamos al 56% para el año tipo.

7.- CALCULO DE LOS COSTES DE CONSTRUCCION Y GASTOS GENERALES.-

7.1.- Costes de Construcción.-

USO RESIDENCIAL

Acudimos a las revistas del sector

Los costes de construcción para el uso residencial de la hipotética promoción teniendo en cuenta unas calidades acordes con la ubicación, estándares de calidad de las muestras detectadas y los valores de venta las extraemos de las revistas de la construcción y del manual de cálculo de presupuestos del Colegio de Arquitectos de Cataluña.

1.- REVISTA BEC

BEC (Boletín Económico de la Construcción) nº 293 del primer trimestre de 2.013. Al ser Tarragona se descuenta un 10% como se indica en la propia revista:

Edificación aislada, viviendas-apartamentos de 40 m2t	974,94.- euros/m2t
Mismo edificio en Tarragona : -10%	877,44.- euros/m2t

CC Uso residencial : 877,44.- euros/m2t

2.- COLEGIO DE ARQUITECTOS

1.- Método Colegio de Arquitectos :

USO RESIDENCIAL

Mb	= Módulo básico de referencia vigente	: 490.- euros/m2t
Cg	= Coef. corrector en función de la ubicación geográfica	: 0,95
Ct	= Coef. corrector en función de la tipología de la edificación	: 1,20 (*)
Cq	= Coef. corrector en función del nivel de equipamientos y acabados	: 1,00
Cq	= Coef. corrector en función del uso de la edificación	: 1,40 (**)

(*).- Edificios con cuatro fachadas

(**).- Viviendas entre 50 y 100 m2t

Coste de Construcción A = 490.- euros/m2t x 0,95 x 1,20 x 1 x 1,60 = 893,76.- euros/m2t

Por tanto los costes de construcción documentados y la media entre ellos es la siguiente :

Revista BEC	: 877,44.- euros/m2t
Colegio de Arquitectos	: 893,76.- euros/m2t
Coste medio	: 885,60.- euros/m2t

USO HOTELERO

No existe en España demasiados estudios de referencia sobre el coste de construcción del uso hotelero.

El único método de cálculo es el utilizado por los diferentes Colegios profesionales de Arquitectos, en nuestro caso el del Colegio Oficial de Arquitectos de Cataluña que sirve de guía para presupuestar el coste de los proyectos de obras, cobrar el Impuesto de construcciones y obras y la tarificación orientativa de honorarios.

Para un hotel de cuatro estrellas con dos plantas sótano y diversas plantas sobre rasante el coste de construcción se calcularía de la siguiente manera :

$$Pr = Mb \times Cg \times Ct \times Cq \times Cu$$

Siendo

Pr: Presupuesto de referencia
 Mb: Módulo básico (490 " /m2t en 2013)
 Cg: Coeficiente geográfico (0,95 en Salou)
 Ct: Coeficiente tipología (1,2 para edificio aislado)
 Cq: Coeficiente de calidad (1,00 para calidad estándar)
 Cu: Coeficiente de uso (2,6 para hoteles de 4 estrellas) (1,20 aparcamientos)

	P. Pisos	P. Sótano
Módulo básico	: 490.- euros/m2t	490.- euros/m2t
Coeficiente área geográfica	: 0,95	0,95
Coeficiente tipológico	: 1,20	1,00
Coeficiente de calidad	: 1,00	1,00
Coeficiente de uso	: 2,60	1,00

Coste de Construcción P. Pisos = 490.- euros/m2t x 0,95 x 1,20 x 1,00 x 2,60 = 1.452,36.- euros/m2t

Coste de Construcción P. Sótano = 490.- euros/m2t x 0,95 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = 465,50.- euros/m2t

Dado que actualmente existe un techo bajo rasante de 6.515,58 m2t y una edificabilidad prevista sobre rasante de 17.232 m2t podemos calcular el coste de construcción medio del hipotético hotel.

Coste de Construcción medio = ((1.452,36.- euros/m2t x 17.232 m2t) + (465,50.- euros/m2t x 6.515,58 m2t)) / 23.747,58 m2t = 1.181,59.- euros/m2t

Coste de Construcción uso hotelero según Colegio : 1.181,59- euros/m2t

Los ratios más habituales implican que construir (con gastos generales) y equipar una habitación de hotel cuesta unos 78.000.- euros. Considerando que de esta cantidad un 80% es el coste de construcción (62.400.-euros) sobre hoteles estándar de un ratio de 60 m2t/habitación, implica un coste de construcción de 1.040,00.-euros/m2t

Coste de Construcción uso hotelero según ratios : 1.040,00- euros/m2t

Traemos aquí un método que utiliza la Comunidad de Madrid para el cálculo de los costes de construcción de referencia para el año 2.013.

El resultado para unas calidades medias es de 1.038,45.- euros/m2t

Coste de Referencia	Tipo de Edificación	Situación Geográfica	Acabados	Rehabilitación
Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)				
HOSTELERIA.Hoteles, Blanearios, Residencia de ancianos,...				
Banda de costes €/m ²	615,00-903,00		En el 50% de la Banda	903,00 €/m ²
Coeficiente de situación geográfica (CS)				
MADRID				
1,15 (Área 3)				
Coeficiente de aportación en innovación o acabados (CA)				
Diseño o acabados de características medias				
1,00				
Coeficiente por rehabilitación (CH)				
No es rehabilitación				
1,00				
Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x RH)				
Banda de Costes	Coste de referencia			
€/m ² 707,25-1.038,45	En el	100	% de la Banda	1,038,45 €/m ²
	En una superficie de	15000	m ²	15.576.750 €

Otro método del cálculo del coste de construcción es el proporcionado por un generador de precios y presupuestos como es el conocido programa de CYPE.

Del generador de precios de CYPE extraemos :

1. Hotel en Barcelona:

Calidad Básica : 858,78 €/m².
 Calidad media : 1.047,72 €/m²
 Calidad Alta : 1.588,75 €/m².

Coste de Construcción según CYPE : 1.047,72.- euros/m²

Para nuestro estudio utilizaremos el coste medio de los documentados

COSTE DE CONSTRUCCION USO HOTELERO. 4 ESTRELLAS			
			Euros/m2t
SEGÚN COLEGIO DE ARQUITECTOS			1.181,59
SEGÚN RATIOS			1.040,00
SEGÚN COMUNIDAD DE MADRID			1.038,45
SEGÚN CYPE			1.047,72
MEDIA ARITMETICA			1.076,94

Este coste medio sobre y bajo rasante, dada la procedencia de los métodos utilizados, lo decrementamos para Salou en un 15%.

Coste de Construcción medio hotel : 915,39.- euros/m2t

7.2.- Gastos Generales.-

GASTOS GENERALES

La fórmula del valor residual estático del reglamento de la ley de suelo solo contempla como gastos fuera de la K de mercado a los tributos que gravan la construcción los honorarios técnicos y otros gastos necesarios.

V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Estos gastos específicos son los que se calculan a continuación :

GASTOS EN EL METODO RESIDUAL ESTATICO DEL REGLAMENTO			
Honorarios proyecto de ejecución			6,27%
Estudio de Seguridad y Salud			0,50%
Honorarios Dirección facultativa			2,45%
Proyecto de instalaciones			0,80%
Total			10,020%
Tasa de Licencia de obras			0,50%
Impuesto sobre Construcciones y Obras			3,00%
Tasas varias			0,30%
Total			3,800%
TOTAL			13,820%

8.- CALCULO DEL VALOR DE MERCADO DEL HOTEL.-

Si conocemos los ingresos que puede generar una habitación de hotel en la zona, podemos conocer el **Cash-flow+** de esta habitación, que es una renta neta antes de amortizaciones, intereses e impuestos.

Conociendo la renta podemos hallar su equivalente como capital por el Método de actualización de las rentas que permite hallar el Valor de Mercado del Hotel (si conocemos lo que vale una habitación de hotel en el mercado conocemos lo que vale el hotel).

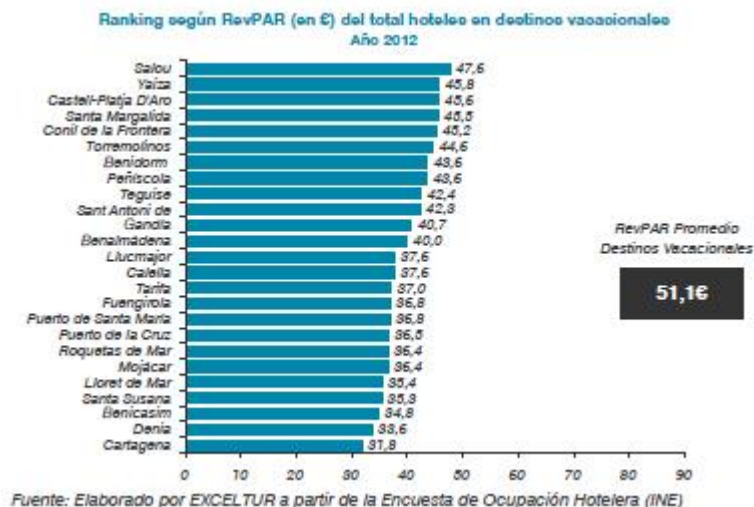
El siguiente paso es deducir el máximo valor de repercusión del suelo que puede soportar este Hotel. Para tener este hotel debemos construirlo, incluyendo los gastos generales de todo tipo que su construcción genera.

Si conocemos lo que valdrá el hotel una vez construido y los costes en que debemos incurrir para conseguirlo, podemos deducir residualmente que podemos pagar por el suelo, obteniendo una rentabilidad mínima en dicha operación. (Método residual dinámico).

Dada la imposición del reglamento de la ley de suelo este último cálculo lo deberemos realizar por el método residual estático

8.1.- Ingresos y Cash-Flow por habitación tipo :

Según Exceltur el REVPAR (Ingreso por habitación disponible, solo alojamiento) de Salou en 2.012 fue de 47,60 euros



DESTINOS VACACIONALES. Datos de RevPAR, tarifa media diaria y ocupación de 2012.
Ordenados por CCAA y Provincias

PATAFUELA	Datos mensuales												Cuartifinestral		Acumulado Anual					
	ago-12	sep-12	oct-12	nov-12	dic-12	ene-13	feb-13	mar-13	abr-13	may-13	jun-13	jul-13	ago-13	ADR (€)	Ocupación (%)	RevPAR (€)	ADR (€)	Ocupación (%)	RevPAR (€)	
Costa del Garraf	82,2	71,6	58,9	75,0	59,1	44,3	72,0	45,3	32,6	65,2	30,0	19,6	77,4	54,9	39,5	77,4	54,9	39,5	77,4	
5 estrellas	41,2	37,0	34,4	34,4	24,4	24,4	-	-	-	-	-	-	39,1	84,2	33,0	45,4	84,2	33,0	45,4	
3 estrellas	41,2	37,0	34,4	34,4	24,4	24,4	-	-	-	-	-	-	39,1	84,2	33,0	45,4	84,2	33,0	45,4	
Santa Susanna	41,2	83,5	34,4	35,1	47,8	23,8	-	-	-	-	-	-	43,9	86,7	29,1	43,9	86,7	29,1	43,9	
4 estrellas	50,9	93,6	47,7	44,3	74,5	33,0	-	-	-	-	-	-	53,5	84,1	40,3	53,5	84,1	40,3	53,5	
3 estrellas	114,8	79,1	90,8	111,6	55,7	62,1	113,5	47,8	56,3	97,6	24,1	24,1	112,2	56,1	63,0	113,0	56,7	64,0	113,0	
4 estrellas	123,8	79,6	96,5	109,6	57,9	62,1	102,3	44,0	45,0	96,8	27,5	27,5	112,1	53,8	60,4	114,4	53,8	60,4	114,4	
Costa Brava	76,3	74,4	55,2	53,5	48,0	33,3	47,4	34,0	16,1	49,8	31,4	15,6	78,3	48,5	50,4	78,3	48,5	50,4	78,3	
5 estrellas	76,3	74,4	55,2	53,5	48,0	33,3	47,4	34,0	16,1	49,8	31,4	15,6	78,3	48,5	50,4	78,3	48,5	50,4	78,3	
Costa de Mar	47,8	82,5	39,4	39,8	61,7	24,6	37,5	36,6	13,8	44,2	51,3	22,6	63,7	66,7	29,6	63,7	66,7	29,6	63,7	
3 estrellas	72,1	65,2	47,0	47,1	42,7	20,1	-	-	-	-	-	-	63,7	55,6	35,5	63,7	55,6	35,5	63,7	
4 estrellas	72,1	65,2	47,0	47,1	42,7	20,1	-	-	-	-	-	-	63,7	55,6	35,5	63,7	55,6	35,5	63,7	
Costa Daurada	58,9	78,1	46,0	52,8	48,9	25,8	59,5	31,2	18,6	60,5	26,0	15,8	57,6	57,1	32,9	57,6	57,1	32,9	57,6	
3 estrellas	58,9	78,1	46,0	52,8	48,9	25,8	59,5	31,2	18,6	60,5	26,0	15,8	57,6	57,1	32,9	57,6	57,1	32,9	57,6	
4 estrellas	64,0	88,9	44,7	48,0	44,3	30,4	48,9	34,2	29,6	53,9	17,9	17,9	70,0	57,1	39,9	70,0	57,1	39,9	70,0	
5 estrellas	64,1	88,4	43,8	48,1	43,3	35,1	43,3	34,6	29,6	53,9	17,9	17,9	70,0	57,1	39,9	70,0	57,1	39,9	70,0	
Salou	53,1	91,6	48,6	43,7	63,8	27,9	38,0	38,0	14,4	51,1	37,2	14,4	50,2	79,5	39,6	50,2	79,5	39,6	50,2	
COMUNITAT VALENCIANA																				
Costa Blanca	68,9	74,0	51,0	55,7	62,0	34,5	53,2	49,3	26,2	53,4	48,3	25,8	59,3	59,3	35,2	59,3	59,3	35,2	59,3	
5 estrellas	92,1	86,7	57,9	63,6	64,5	41,0	57,9	60,8	34,4	52,3	54,8	34,4	66,3	72,1	47,2	66,3	72,1	47,2	66,3	
3 estrellas	62,5	87,7	54,8	49,4	77,3	38,2	46,4	63,7	29,6	46,3	70,4	32,5	52,4	75,6	39,7	52,4	75,6	39,7	52,4	
Denia	67,7	53,7	36,3	62,8	35,9	22,5	63,7	24,9	15,9	62,2	34,1	21,2	59,2	39,2	25,5	59,2	39,2	25,5	59,2	
Costa Azahar	66,9	62,6	41,9	53,0	41,1	21,8	50,7	24,2	12,3	44,6	29,6	13,2	59,2	44,6	26,4	59,2	44,6	26,4	59,2	
5 estrellas	49,7	61,2	30,4	44,9	26,2	20,2	43,6	20,2	6,0	48,9	33,5	13,1	48,0	60,2	28,0	48,0	60,2	28,0	48,0	
Benicassim	67,7	61,9	44,8	53,4	37,5	23,7	43,6	20,2	6,0	48,9	33,5	13,1	48,0	60,2	28,0	48,0	60,2	28,0	48,0	
3 estrellas	67,7	61,9	44,8	53,4	37,5	23,7	43,6	20,2	6,0	48,9	33,5	13,1	48,0	60,2	28,0	48,0	60,2	28,0	48,0	
Costa València	79,1	78,3	55,8	44,4	44,7	18,9	56,8	18,6	6,8	58,4	56,7	14,5	59,8	52,6	32,9	59,8	52,6	32,9	59,8	
3 estrellas	60,7	85,3	51,8	37,8	43,4	16,4	32,4	17,6	5,7	37,2	38,7	14,4	54,1	61,4	33,3	54,1	61,4	33,3	54,1	
MURCIA																				
Costa Cálida	64,8	48,2	31,3	59,0	31,0	18,3	52,8	26,5	14,0	51,1	22,4	11,4	59,9	34,6	20,8	59,9	34,6	20,8	59,9	
3 estrellas	64,8	48,2	31,3	59,0	31,0	18,3	52,8	26,5	14,0	51,1	22,4	11,4	59,9	34,6	20,8	59,9	34,6	20,8	59,9	
Cartagena	68,9	55,5	38,2	63,3	29,4	18,6	52,4	30,1	15,8	59,6	24,4	14,5	64,0	37,9	24,2	64,0	37,9	24,2	64,0	
PROMEDIO VACACIONAL	69,9	80,7	56,4	62,1	63,7	39,6	70,8	65,3	46,2	74,6	61,0	45,5	66,4	69,9	47,8	66,4	69,9	47,8	66,4	
5 estrellas	144,7	75,3	108,9	130,8	65,5	85,6	144,9	60,5	87,6	149,9	53,5	80,2	141,7	64,6	91,6	141,7	64,6	91,6	141,7	
4 estrellas	77,1	84,7	68,4	68,4	66,2	45,2	74,6	67,7	50,5	79,4	61,7	49,0	74,5	71,8	53,6	74,5	71,8	53,6	74,5	
3 estrellas	35,1	81,6	44,9	49,9	49,9	28,9	47,4	67,4	31,9	49,6	66,5	33,0	50,2	72,2	36,2	50,2	72,2	36,2	50,2	
PROMEDIO ESPAÑA	100,4	80,6	68,8	80,6	68,8	34,5	80,7	65,5	40,7	84,6	65,1	45,1	146,6	59,3	86,7	146,6	59,3	86,7	146,6	
5 estrellas	130,4	88,5	103,0	144,8	85,7	34,5	145,6	65,5	40,7	144,6	65,1	45,1	146,6	59,3	86,7	146,6	59,3	86,7	146,6	
4 estrellas	79,2	75,6	59,9	74,2	47,9	26,5	74,9	57,2	4,8	76,6	48,1	36,8	76,5	62,8	48,1	76,5	62,8	48,1	76,5	
3 estrellas	57,5	72,2	41,5	51,7	56,9	29,4	53,2	49,8	2,5	53,0	44,1	23,4	54,6	58,9	32,7	54,6	58,9	32,7	54,6	

Según este mismo estudio la tarifa media diaria (ADR) fue en 2.012 de 60,1.- euros habitación y la ocupación del 79,40%.

Actualmente (abril de 2.013) las tarifas de la habitación doble de los hoteles de 4 estrellas rondan los 62 euros y las de cinco estrellas el doble, 124.- euros.

Lo más probable es que el nuevo hotel sea un 4 estrellas superior con lo que el REVPAR mejoraría, creemos que hasta 75.- euros/habitación

A partir del techo previsto hemos calculado el siguiente número de habitaciones :

Superficie del terreno	4.151,77		Ratio m2t/habitación	65,41	
Techo asignado	21.000,00				
Techo sobre rasante	19.649,61		Nº de Habitaciones	400,00	
Techo bajo rasante	6.515,58				
Techo Total	26.165,19				

Si aceptamos que lo normal en Salou es abrir 7 meses tendremos las siguientes habitaciones disponibles.

400 habitaciones x 210 días x 75.- euros/habitación = 6.300.000.- euros sólo de alojamiento.

Los ingresos por manutención, banquetes y extras los podemos considerar en 25.- euros/pax ello significa unos ingresos totales por este concepto de 4.088.000.- euros.

25 euros/pax x 400 habitaciones x 2 personas/habitación x 365 días x 56% ocupación = 4.088.000.- euros

Ingresos Totales anuales del Hotel = 10.388.000.- euros.

10.388.000.- euros / 400 habitaciones = 25.970.- euros/habitación/año

Una habitación de hotel en esta ubicación hemos calculado que computaría unos 65,41 m2t de hotel y que podría generar un cash-flow antes de amortizaciones e impuestos de unos 8.180,55 euros anuales a partir de los siguientes números :

La ocupación se ha estimado en un 56% anual.

PRODUCCION POR HABITACION					
				Rendimiento	
Facturación diaria	Nº días/año	Ocupación	Facturación	Ingresos menos	Cash-Flow
Euros/Habitación			anual	Gastos	Habitación
127,05	365,00	56,00%	25.970,00	31,50%	8.180,55

Esta renta bruta en euros constantes de 8.180,55 debemos pasarla a renta neta de la siguiente manera :

PRODUCCION POR HABITACION					
				Rendimiento	
Facturación diaria	Nº días/año	Ocupación	Facturación	Ingresos menos	Cash-Flow
Euros/Habitación			anual	Gastos	Habitación
127,05	365,00	56,00%	25.970,00	31,50%	8.180,55
Amortización habitación					3.159,39
Cash-Flow - Amortizaciones (BAIT)					5.021,16
Impuestos	30%				1.506,35
Resultado despues de impuestos					3.514,81
Amortización habitación					3.159,39
Beneficio Neto					6.674,20

Esta renta neta durante 35 años a una tasa de descuento es equivalente a un capital.

La tasa de descuento ó tasa de actualización, TA, de la explotación hotelera se corresponde conceptualmente con la rentabilidad anual que se espera obtener de los recursos propios invertidos en la operación y tiene dos componentes:

$$TA = (1 + \text{Rentabilidad libre de riesgo}) \times (1 + \text{prima de riesgo})$$

Para determinarla habrá de tenerse en cuenta:

- Nivel de riesgo de la operación
- Liquidez de la inversión
- Plazo de recuperación de la inversión

Se calcula mediante técnicas de matemática financiera y de análisis de inversiones. Siendo la rentabilidad libre de riesgo o tasa libre de riesgo, la rentabilidad media anual de la deuda del Estado a un plazo no inferior a dos años. La prima de riesgo se establecerá en función del tipo de operación, volumen, liquidez, etc.

Las sociedades de tasación calculan mensualmente las tasas que aplican en sus valoraciones, adjuntamos en página siguiente una de ellas, de abril de 2.013

En el caso que nos ocupa adoptamos una prima de riesgo del 3,75% para la explotación de un hotel vacacional de sol y playa, ya que las Sociedades de Tasación valoran para la concesión de hipotecas. Para una tasa de deuda pública correspondiente del 4,334%, y una inflación del 2,80% resultaría:

Tasa libre de riesgo	4,334%
Prima de riesgo	3,750%
Tasa de actualización nominal	8,084%
IPC	2,800%
Tasa de actualización real	5,140%

TABLA DE TIPOS DE ACTUALIZACIÓN	Fecha de aplicación	Abril 2013
	Tasa de Deuda Pública	4,334
	IPC	2,800

Valores TDP e IPC correspondientes al mes de Febrero 2013

USOS	DEMANDA (% Stock vend. Final Constr.)	UBICACIÓN	Rc (a)	PRIMA RIESGO Nominal (b)	TIPO ACTUALIZACION Nominal (b) (mínima)	Real (c) (mínima)	Incremento por Tamaño (valor de mercado)	
CT según art.32)	ELEMENTOS	1ª RESIDENCIA		3,2	7,5 (d)	4,6 (e)		
		2ª RESIDENCIA		6,3	10,6 (d)	7,6 (e)		
		OFICINAS		4,8	9,1 (d)	6,1 (e)		
		LOCALES COMERCIALES		5,4	9,7 (d)	6,7 (e)		
		NAVES INDUSTRIALES		6,8	11,1 (d)	8,1 (e)		
		PLAZAS APARCAMIENTO		4,3	8,7 (d)	5,7 (e)		
		HOTELES VACACIONALES (sol y playa)			5,5	9,9	6,9	
		HOTELES DE CIUDAD			5,1	9,4	6,4	
		HOTELES RURALES			6,2	10,5	7,5	
		APARTHOTELES			6,2	10,5	7,5	

La fórmula clásica de cálculo para la actualización de las rentas aplicada es la siguiente :

$$VA = R_n \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n * i} + \frac{VR}{(1+i)^n}$$

Donde :

VA = Valor actual

Rn = renta neta anual de la habitación : 6.674,20.- euros

i = Tasa de actualización : 5,140% para euros constantes

n = vida útil remanente del inmueble : 35 años

VR = Valor de reversión : 28.864,73.- euros

Como valor de reversión al final de la vida útil adoptamos el 40% del coste de construcción que estimaremos más adelante en 72.161,83.- euros/habitación , así :

Coste de Construcción				
		m2t	Euros/m2t	Euros
Techo sobre rasante		19.649,61	915,39	17.987.056,50
Techo bajo rasante		6.515,58	915,39	5.964.296,78
Techo Total		26.165,19	915,39	23.951.353,27
Gastos Generales	20,51%		187,78	4.913.380,61
Coste Constr Hotel	65,41		915,39	59.878,38
Gastos Generales Hotel	65,41		187,78	12.283,45
Coste Total Habitación				72.161,83

Coste de Construcción				
		m2t	Euros/m2t	Euros
Techo sobre rasante		18.000,00	915,39	16.477.020,00
Techo bajo rasante		6.515,58	915,39	5.964.296,78
Techo Total		24.515,58	915,39	22.441.316,78
Gastos Generales	20,51%		187,78	4.603.611,72
Coste Constr Hotel	65,37		915,39	59.843,51
Gastos Generales Hotel	65,37		187,78	12.276,30
Coste Total Habitación				72.119,81

72.161,83.- euros x 0,40 = 28.864,73.- euros

$$VA = 6.674,20 \times \frac{(1,05140)^{35} - 1}{(1,05140)^{35} * i} + \frac{28.864,73}{(1,05140)^{35}} = 112.373,95.- \text{ euros}$$

Valor de mercado del teórico Hotel : 112.373,95.- euros/habitación = 1.717,92.- euros/m2t

9.- VALOR DEL SUELO DE USO HOTELERO.-

Debemos calcular el valor del suelo para el hotel considerado. Al haber utilizado el techo bajo rasante y la totalidad del techo sobre rasante no podremos discernir ó discriminar entre la repercusión del bajo rasante y del sobre rasante. Al incremento del techo hotelero le deberemos aplicar la repercusión media bajo y sobre rasante

9.1.- Construcción y venta del hotel tipo.

Una vez tenemos el valor de mercado de la habitación y por tanto del hotel el cálculo a realizar consiste en deducir por el método residual que cantidad de valor puedo repercutir por el concepto suelo en este capital calculado.

Una vez fijado el valor en venta del producto inmobiliario (en nuestro caso hotel) podremos detraer residualmente el valor del suelo.

Valor de Venta del Hotel	1.717,92	Euros/m2t
Coste de Construcción	915,39	Euros/m2t
Honorarios y arbitrios	126,51	Euros/m2t

9.2.- Valor residual de repercusión del suelo.-

La fórmula del Reglamento de la Ley de Suelo es la siguiente :

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Optando por una K de mercado del 1,30 tendremos :

SUELO HOTEL			
VALOR RESIDUAL ESTATICO SEGÚN REGLAMENTO DE LA LEY			
Valor de Venta del Hotel		1.717,92	Euros/m2t
Coste de Construcción		915,39	Euros/m2t
Honorarios y arbitrios		126,51	Euros/m2t
K	1,30		
CALCULO DE K	1,30		
Valor de Repercusión del suelo sobre y bajo rasante		277,96	Euros/m2t
V. SUELO		7.272.746,53	Euros
Valor de Repercusión del suelo sobre rasante		370,12	Euros/m2t
Nuevo uso hotelero		19.649,61	m2t
V. SUELO HOTELERO		7.272.746,53	Euros

Valor de mercado del suelo del hotel

7.272.746,53.- euros

10.- CALCULO DEL VALOR DE MERCADO DEL USO RESIDENCIAL.-

Con la misma fórmula del valor residual obtenemos el valor de mercado del uso residencial :

SUELO RESIDENCIAL		
VALOR RESIDUAL ESTATICO SEGÚN REGLAMENTO DE LA LEY		
Valor en venta de las viviendas	1.640,44	Euros/m2t
Coste de Construcción	885,60	Euros/m2t
Honorarios y arbitrios	122,39	Euros/m2t
K	1,35	
Valor de repercusión sobre rasante	205,20	Euros/m2t
Techo residencial de la obra nueva	8.097,03	m2t
V. SUELO RESIDENCIAL	1.661.543,93	Euros

11.- DIFERENCIA ENTRE AMBOS VALORES HOTELERO Y RESIDENCIAL.-

El valor de lo nuevo menos el valor de lo existente nos proporciona el incremento de aprovechamiento, sobre el que cargar el 15% de cesión.

V. SUELO HOTELERO	7.272.746,53	Euros
V. SUELO RESIDENCIAL	1.661.543,93	Euros
DIFERENCIA DE VALORES	5.611.202,60	Euros
15%	841.680,39	Euros

Cesión de aprovechamiento

841.680,39.- euros

12.- VALOR DE LA CESION DE SUELO PUBLICO.-

A los 1.473,72 m2s de cesión aplicándoles la edificabilidad calculada en la zona y la repercusión del uso residencial calculada anteriormente se convierten en su valor de mercado.

RESERVA SUELO PUBLICO		
Terreno	1.473,72	m2s
Edificabilidad	0,9375	Euros/m2t
Techo a valorar	1.381,61	m2t
Valor de repercusión	205,20	Euros/m2t
Valor deL suelo público a ceder	283.512,58	Euros

Cesión de suelo público

283.512,58.- euros

13.- VALORES RESULTANTES.-

Conforme a la finalidad de Asesoramiento del Valor de Mercado para la que se nos ha solicitado la valoración, con el criterio de valoración que fija la normativa vigente, con el análisis de la documentación que se nos ha aportado, con las comprobaciones que hemos realizado es mi opinión que a la fecha de la visita al inmueble, el 27/03/2013

El Valor de mercado de la cesión del 15% del incremento de aprovechamiento es de 841.680,39.- euros

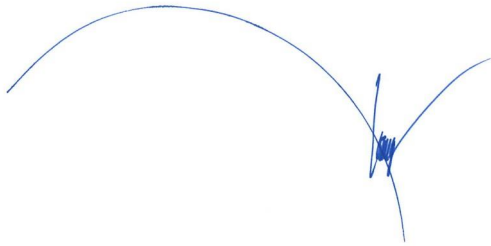
(OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA EUROS CON TREINTA Y NUEVE CENTIMOS)

Y El Valor de mercado de la cesión de 1.473,72 m2s de terreno de uso público es de 283.512,58.- euros

(DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL QUINIENTOS DOCE EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CENTIMOS)

Dichos Valores han sido calculados de conformidad con la ley del suelo y su reglamento por el método residual estático.

Y para que surta los efectos oportunos firmo este informe de valoración en Tarragona a 23 de Abril de 2.013



Fdo: Alvaro Batlle Caravaca
ARQUITECTO

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

**- Annex 2. Extracte de l'ESCRITURA DE COMPRA-VENDA, de data 21 de desembre de
2012.**



MARÍA SAENZ DE SANTA MARÍA GARCÍA
NOTARIO

Rambla Nova, 113 1º-2º - 43001 Tarragona
Tels.: 977 252 886 - Fax: 977 253 630

**COMPRAVENTA.- Parte vendedora: "BANCO
SANTANDER, S.A.".- Parte compradora: "MEDITERRANEA
INDUSTRIAL TRN, S.A.".** -----

NUMERO: QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO.-----

En Tarragona, a veintiuno de diciembre de dos
mil doce. -----

Ante mí, **MARÍA SÁENZ DE SANTA MARÍA GARCÍA**,
Notario del Ilustre Colegio de Notarios de
Cataluña, con residencia en Tarragona. -----

----- **COMPARECEN:** -----

De una parte:-----

DON JORDI MONGE TOMAS, mayor de edad, empleado
de banca, casado, con domicilio profesional en
Barcelona, Avenida Diagonal, 403, 2º 4ª, código
postal 08037, provisto del D.N.I. número 44006250M.

De otra parte:-----

DON FRANCISCO ROIG MARTI, mayor de edad,
abogado, casado, con domicilio profesional en
Barcelona, Via Autusta, 158, 3º 1ª, código postal
08006, provisto del D.N.I. número 36599497B. -----

promoción inmobiliaria. -----

SEGUNDA.- PRECIO: -----

Esta transmisión se realiza por el precio alzado siguiente y no a razón de un tanto por unidad de medida o número: -----

El precio de esta venta es de **DOS MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (2.500.000,00 €)**, (constando reseñado el valor de los tres inmuebles al pié de su respectiva descripción), más el **Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) al tipo del 21%** que asciende a **QUINIENTOS VEINTICINCO MIL EUROS (525.000,00 €)**, es decir en total **TRES MILLONES VEINTICINCO MIL EUROS (3.025.000,00 €)**, total precio e Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) correspondiente que se satisface en este acto por la parte compradora a la vendedora de la siguiente forma: -----

a) La suma de **DOS MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (2.500.000,00 €)**, mediante **cheque bancario nominativo** que se me exhibe a mí, la Notario, testimonio por fotocopia del cual protocolizo en la presente escritura, manifestando la parte compradora que el número de la cuenta con cargo a la cual se aportaron los fondos para su libramiento es el siguiente 0049 3038 46 2115456201. -----

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

- Annex 3. Extracte de l'ESCRITURA DE COMPRA-VENDA, de data 18 de juny de 2013.

COMPRAVENTA.- Parte vendedora: ZENIUM, S.L.-
Parte compradora: MEDITERRANEA INDUSTRIAL TRN,
S.A.. -----

NUMERO:

En Tarragona, a dieciocho de junio de dos mil
trece. -----

Ante mí, **MARÍA SÁENZ DE SANTA MARÍA GARCÍA**,
Notario del Ilustre Colegio de Notarios de
Cataluña, con residencia en Tarragona. -----

----- **COMPARECEN:** -----

De una parte: -----

DON JUAN-MIGUEL NADAL MALE, mayor de edad,
abogado, viudo, con domicilio profesional en 43001-
Tarragona, Rambla Nova, 39, 1º 1ª, provisto del
D.N.I. número 39636647B. -----

De otra parte: -----

DON FRANCISCO ROIG MARTI, mayor de edad,
abogado, casado, con domicilio en Reus,
(Tarragona), Plaza Pintor Fortuny, 1, principal 2ª,
código postal 43201, provisto del D.N.I. número

por dicho Impuesto por importe total de **NOVENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SEIS EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS DE EURO (93.706,29 €)**, incluidos intereses, recargos, multas y/o sanciones. El original de dicho Certificado se protocoliza con esta escritura. La parte compradora asume íntegramente dicha deuda y sin salvedades, de forma que en fecha de hoy y con carácter simultáneo al otorgamiento de esta escritura, la parte compradora satisfará la deuda tributaria por el citado Impuesto, lo que se consignará mediante diligencia, eximiendo la parte compradora a la parte vendedora de cualquier responsabilidad que por dicho concepto pudiera derivarse. -----

II.- Que habiendo convenido la venta del expresado proindiviso de la finca descrita en el Expositivo I anterior, la formalizan por la presente escritura con sujeción a las siguientes: -

----- **ESTIPULACIONES:** -----

PRIMERA.- COMPRAVENTA: "ZENIUM, S.L., en

liquidación" VENDE Y TRANSMITE a "MEDITERRANEA INDUSTRIAL TRN, S.A.", que COMPRA Y ADQUIERE, el proindiviso de la finca, en pleno dominio, descrito en el Expositivo I de esta escritura, como cuerpo cierto y con cuantos derechos, usos y servidumbres le sean inherentes o accesorias, en el estado de cargas y gravámenes expuesto, y, en especial, con las condiciones resolutorias que gravan registralmente el proindiviso de la finca, no arrendada, y al corriente en el pago de toda clase de contribuciones, impuestos y arbitrios, sin perjuicio de lo dispuesto en el Expositivo I anterior de esta escritura en cuanto a las deudas pendientes en relación con la misma. -----

El otorgamiento de la presente escritura supone la tradición del bien inmueble objeto de la misma.

SEGUNDA.- PRECIO: El precio de esta venta es de **UN EURO (1,00 €)**, más el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) al tipo del 21% que asciende a CERO EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS DE EURO (0,21 €), en total UN EURO CON VEINTIÚN CÉNTIMOS DE EURO (1,21 €), precio e IVA indicado que es satisfecho por la parte compradora a la vendedora en este acto en efectivo metálico. -----

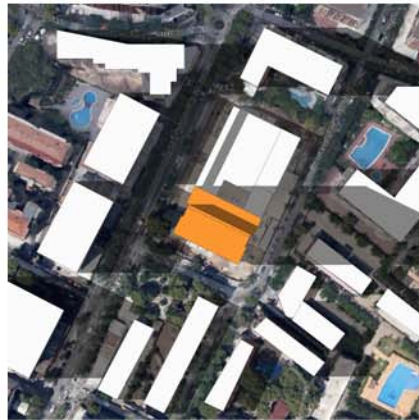
**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

- Annex 4. Estudi d'ombres.

15 de GENER - 10h



15 de GENER - 12h



15 de GENER - 14h



15 de GENER - 18h



15 de FEBRER - 10h



15 de FEBRER - 12h



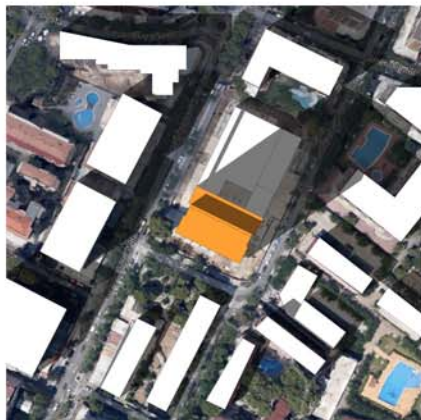
15 de FEBRER - 14h



15 de FEBRER - 18h



15 de MARÇ - 10h



15 de MARÇ - 12h



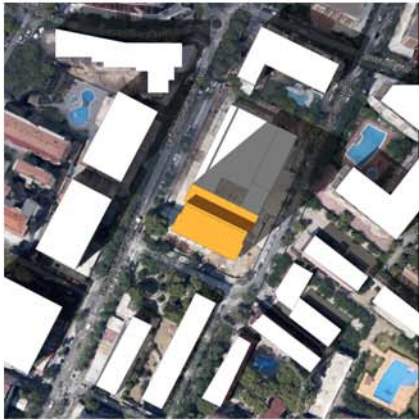
15 de MARÇ - 14h



15 de MARÇ - 18h



15 de ABRIL - 10h



15 de ABRIL - 12h



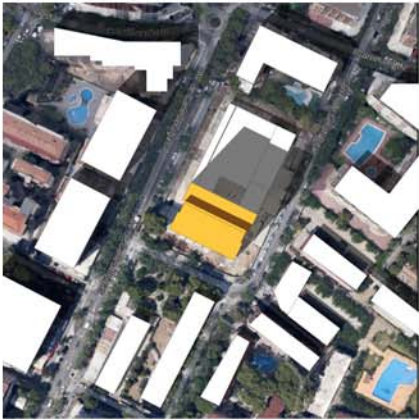
15 de ABRIL - 14h



15 de ABRIL - 18h



15 de MAIG - 10h



15 de MAIG - 12h



15 de MAIG - 14h



15 de MAIG - 18h



15 de JUNY - 10h



15 de JUNY - 12h



15 de JUNY - 14h



15 de JUNY - 18h



15 de JULIOL - 10h



15 de JULIOL - 12h



15 de JULIOL - 14h



15 de JULIOL - 18h



15 de AGOST - 10h



15 de AGOST - 12h



15 de AGOST - 14h



15 de AGOST - 18h



15 de SETEMBRE - 10h



15 de SETEMBRE - 12h



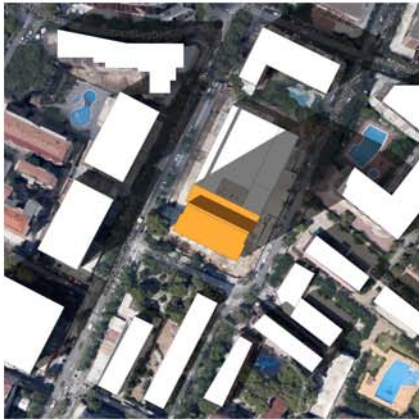
15 de SETEMBRE - 14h



15 de SETEMBRE - 18h



15 de OCTUBRE - 10h



15 de OCTUBRE - 12h



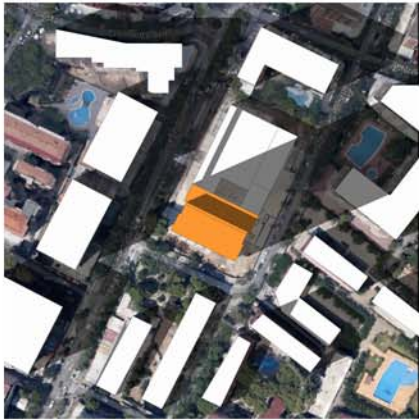
15 de OCTUBRE - 14h



15 de OCTUBRE - 18h



15 de NOVIEMBRE - 10h



15 de NOVIEMBRE - 12h



15 de NOVIEMBRE - 14h



15 de NOVIEMBRE - 18h



15 de DICIEMBRE - 10h



15 de DICIEMBRE - 12h



15 de DICIEMBRE - 14h






15 de DICIEMBRE - 18h



**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I
DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU. S-13.
MIRAFLORES. SALOU**

- Annex 5. Acord d'aprovació inicial de data 31 de juliol de 2013.

Unitat / Departament		
Secretaria SVIPI		
Codi de verificació		
 3T033X1703405D0V1BST		
 SECXI0IM	 4629/2013	31-07-13

Interessat de l'expedient
 MEDITERRANEA INDUSTRIAL TRN SA

Localització de l'activitat

Assumpte
 APROVACIÓ INICIAL, SI S'ESCAU, DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU-S.13. MIRAFLORES. SALOU

EL PLE DE L'AJUNTAMENT EN SESSIÓ ORDINÀRIA CELEBRADA EL DIA 31 DE JULIOL DE 2013, VA ADOPTAR, ENTRE D'ALTRES, EL SEGÜENT ACORD:

301.- APROVACIÓ INICIAL, SI S'ESCAU, DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE L'ÚS I DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU-S.13. MIRAFLORES. SALOU

Vista la proposta de "modificació puntual del POUM referent al canvi de l'ús i dels paràmetres urbanístics del polígon d'actuació PAU-S.13. Miraflores. Salou", elaborada pels Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura –Secció de Planejament-, que té per objecte el següent:


- Canvi d'ús de l'àmbit, que passa d'ús residencial/comercial, a ús turístic-hoteler/comercial.
- L'ordenació de l'àmbit, configurant una única finca d'us privat turístic-hoteler.
- Modificar altres paràmetres urbanístics a l'efecte d'adaptar l'ús hoteler a l'àmbit, com son l'ocupació de planta baixa, l'alçada reguladora màxima i l'edificabilitat.

Vist que l'esmentada modificació puntual del POUM incorpora un programa de participació ciutadana que garanteix i fomenta els drets d'iniciativa, d'informació i de participació de la ciutadania en els processos urbanístics de planejament i gestió.

Atès el previst als arts. 8, 76, 80.1.a), 85 i 96, del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i als art. 22, 105, 107, 117 i 118 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC), que regulen el procediment per tramitar l'aprovació d'aquesta modificació puntual.

Atès el previst a l'art. 23.2 RLUC, segons el qual els Ajuntaments de més de 10.000 habitants han de donar a conèixer per mitjans telemàtics la convocatòria d'informació pública en els procediments de planejament i gestió que tramitin i, en el cas d'instruments de planejament, també han de garantir la consulta del projecte per aquests mitjans.

Atès tot l'anterior i atesa la competència del Ple per aprovar inicialment el planejament general, prevista a l'art. 22.2 c) de la Llei 7/85, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, i vist el dictamen de la Comissió Informativa de Gestió del Territori i Qualitat Ambiental,

Unitat / Departament		
Secretaria SVIPI		
Codi de verificació		
 3T033X1703405D0V1BST		
 SECXI0IM	 4629/2013	31-07-13

el Ple de l'Ajuntament ACORDA, per 11 vots a favor (7 de CIU, 3 del PP i 1 de UTPS) i 9 vots en contra (5 del PSC, 2 de UMdC, 1 de UTPS i 1 de RDS), el següent:

PRIMER.- APROVAR el Programa de participació ciutadana de la modificació puntual del POUM referent al canvi de l'ús i dels paràmetres urbanístics del polígon d'actuació PAU.S-13. Miraflores. Salou.

SEGON.- DONAR PUBLICITAT als diaris oficials, taulell d'edictes i pàgina web municipal de l'aprovació del Programa de participació ciutadana

TERCER.- APROVAR inicialment la proposta de "modificació puntual del POUM referent al canvi de l'ús i dels paràmetres urbanístics del polígon d'actuació PAU.S-13.Miraflores. Salou.", en els termes previstos a la part expositiva d'aquest acord.

QUART.- SOTMETRE el present acord i la proposta de modificació puntual a informació pública durant el termini d'un mes, per tal que les persones afectades puguin presentar les alegacions que tinguin per convenients, tot procedint a la publicació dels corresponents edictes de convocatòria de la informació pública, en el termini de deu dies, des de l'acord d'aprovació inicial, al BOP, al DOGC, a un dels diaris de més circulació de la província, al tauler d'anuncis d'aquest Ajuntament i a la web municipal. L'esmentada documentació podrà examinar-se, dins l'horari d'atenció al públic (de 9.00 h a 14.00 h), a la Casa Consistorial (Servei Administratiu Territorial –SAT- Passeig 30 d'octubre, 4 –3ª planta-).

CINQUÈ.- DEMANAR els informes dels organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, per tal que els puguin emetre en el termini d'un mes.

SISÈ.- ATORGAR audiència, simultàniament al tràmit d'informació pública, als ajuntaments, l'àmbit territorial dels quals confini amb el terme municipal de Salou, de conformitat amb el previst a l'art. 83.7 LU.

SETÈ.- TRASLLADAR el present acord als STM Arquitectura i al Departament d'Informàtica, a fi i efecte de donar compliment a l'obligació legal de donar a conèixer per mitjans telemàtics, tant el contingut del present projecte, com la convocatòria d'informació pública.

Cosa que us comunico per el vostre coneixement i efectes oportuns.

Atentament,


El secretari general
Salou, 31 de juliol de 2013