



**DOC. PER A.I.**

**MODIFICACIÓ PLA ESPECIAL URBANÍSTIC  
D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'INTERÉS  
PÚBLIC DE CARÀCTER ESPORTIU**

SITUACIÓ

**COMPLEX ESPORTIU FUTBOL SALOU  
POLÍGON 34, PARCEL·LA 90  
SALOU - TARRAGONÈS**

PROMOTOR

**MARSOPA SL**

REDACTORS

**MONTSERAT OLIVA i BOADA \_arquitecta  
ISABEL BAIXERAS i DELCLÒS \_advocada**

DATA

**OCTUBRE 2016**



**Document per a aprovació inicial**

**Modificació del Pla Especial Urbanístic d'Actuació Específica d'interès públic de caràcter esportiu de Salou Salou – Tarragonès. Octubre 2016**

Promotor: MARSOPA, Societat Limitada

Redactors del Pla Especial: Montserrat Oliva i Boada, arquitecta  
Isabel Baixeras i Delclòs, advocada  
Treballs ambientals: Marta Ricart i Vilella - Tràmit Ambiental SCP

Tràmits realitzats:

1. Pla Especial Urbanístic d'Actuació Específica d'interès públic de caràcter esportiu Aprovat per la CTUCT en data 07/07/2011 (DOGC núm. 5974 del 29/09/2011)
2. Resolució del Departament de Territori i Sostenibilitat de Declaració de no-subjecció a avaluació ambiental estratègica de la Modificació del Pla Especial Urbanístic d'Actuació Específica d'interès públic de caràcter esportiu de Salou (exp. OTAATA20160065 - 16/09/2016)





## INTRODUCCIÓ I ESTRUCTURA DEL DOCUMENT

En data 07/07/2011 la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona va aprovar definitivament el "**Pla especial urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu de Salou**" (DOGC núm. 5974 del 29/09/2011). L'objecte del pla especial fou el de possibilitar una actuació específica en sòl no urbanitzable amb el destí d'una activitat de caràcter esportiu d'interès públic a desenvolupar a l'aire lliure i que necessàriament ha d'emplaçar-se en el medi rural amb les obres i instal·lacions mínimes imprescindibles per a la pràctica del futbol, hoquei sobre herba, rugbi, criquet, beisbol, atletisme i altres de similars.

A data actual es fa necessària la redacció d'una "Modificació del Pla Especial Urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu de Salou". Aquest document es redacta en base a la següent legislació:

- 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) (TRLU)
- Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres (DOGC 5931, de 29.7.2011)
- Decret 305/2006 Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC 4682, de 24.7.2006) (RLU)
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (DOGC 6623, de 15.5.2014) (RPLU)
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou (POUM)

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 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 altra banda, d'acord amb el que estableix l'art. 94 del RLU els documents que integren els plans especials urbanístics són els següents:

### **Article 94. Documentació**

*94.1 Els plans especials urbanístics estan integrats per la documentació escrita i gràfica adequada a llur naturalesa i finalitat. En qualsevol cas, hauran de contenir una memòria descriptiva i justificativa de la necessitat o conveniència del pla i de l'ordenació que aquest preveu i els plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin.*

*94.2 En els casos en què ho exigeixi la legislació sobre mobilitat, serà necessari incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determini aquesta legislació.*

A més a més i essent que el pla especial urbanístic de desenvolupament és promogut per la societat propietària dels terrenys, cal tenir en compte les especificitats de l'article 102 del TRLU:

### *"Article 102*

*Especificitats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada*

*1. Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general per aquesta Llei, han de contenir documentació específica referida a:*

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

2. Les garanties a què es refereix l'apartat 1.d han de respondre també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer, i s'han d'actualitzar, si escau, en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització. En el supòsit que siguin executades, aquestes garanties han d'ésser reposades.

3. Els plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 es tramiten d'acord amb el que estableix amb caràcter general aquesta Llei per als plans urbanístics derivats, amb les especificitats següents:

a) S'han de citar personalment al tràmit d'informació pública les persones propietàries dels terrenys que hi siguin compresos, llevat que el pla sigui formulat per la totalitat de les persones propietàries de la superfície afectada i aquest fet s'acrediti mitjançant un document públic en què es faci constar l'estructura de la propietat del sòl.

b) S'ha de notificar individualment a les persones propietàries dels terrenys l'aprovació definitiva del pla, si s'escau.

4. L'acte d'aprovació dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 pot imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin procedents o convenients, sempre sota el principi de proporcionalitat.”

El “Pla especial urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu” aprovat incloïa els següents documents:

MEMÒRIA  
NORMATIVA D'APLICACIÓ  
DOCUMENT DE COMPROMISOS  
ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA  
INFORME AMBIENTAL DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL  
MEMÒRIA AMBIENTAL  
INFORME ARQUEOLÒGIC  
PLÀNOLS

La present document Modificació del Pla especial urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu, no comporta una nova classificació de sòl, no té incidència en els paràmetres ambientals que ja constaven en el document aprovat, alhora que no modifica els paràmetres de l'estudi de mobilitat aprovat, ni intervé en nous elements patrimonials. Per tant els documents que integren la **“Modificació del Pla Especial Urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu a Salou, octubre 2016”** són els següents:

I. MEMÒRIA  
II. PLÀNOLS  
III. REDACCIÓ DEL DOCUMENT  
IV. ANNEXOS

**ÍNDEX DETALLAT:**

<b>I. MEMÒRIA</b>	<b>7</b>
0.0. ANTECEDENTS	7
<b>I.1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ</b>	<b>11</b>
DADES GENERALS DE LA MODIFICACIÓ	11
Iniciativa del Pla Especial de desenvolupament	11
Estructura de la propietat	11
Usos, edificacions, serveis i infraestructures del complex actual	11
PLANEJAMENT VIGENT I MARC LEGAL D'APLICACIÓ	13
Planejament vigent	13
Marc legal d'aplicació	13
COMPATIBILITAT AMB EL PLANEJAMENT TERRITORIAL, URBANÍSTIC I SECTORIAL	14
Text Refós de la Llei d'Urbanisme	14
Reglament de la Llei d'Urbanisme	16
Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes segons la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica	17
Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada	18
<b>I.2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ</b>	<b>20</b>
OBJECTE, JUSTIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL	20
Objecte de la Modificació del Pla Especial	20
Justificació de la necessitat o conveniència de la Modificació del Pla Especial	20
Descripció de la proposta	22
OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL	24
Objectius i criteris del Pla	24
QUADRES DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS	26
Quadre resum de paràmetres urbanístics	26
Quadre comparatiu Pla Especial aprovat i Modificació del Pla Especial	28
NORMATIVA	30
Normativa vigent	30
Normativa Modificada	38
AVANTPROJECTE I QUANTIFICACIÓ ECONÒMICA DE L'ACTUACIÓ	46
Avantprojecte de l'actuació	46
Quantificació econòmica d'execució material	46
Agenda del Pla i Etapes d'execució	46
VIABILITAT ECONÒMICA DE L'OPERACIÓ	47
COMPROMISOS QUE S'ADQUIREIXEN	48
<b>II. PLÀNOLS</b>	<b>49</b>
<b>III. REDACCIÓ DEL DOCUMENT</b>	<b>50</b>
<b>IV. ANNEXOS</b>	<b>51</b>
Annex 1. Resolució favorable i Document ambiental sobre la Declaració de la no-subjecció a avaluació ambiental	
Annex 2. Viabilitat econòmica de l'operació	
Annex 3. Nota del registre de la propietat sobre la finca de l'àmbit del pla especial	



## I. MEMÒRIA

### 0.0. ANTECEDENTS

En data 07/07/2011 la CTUCT va aprovar definitivament el **"Pla especial urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu"**(DOGC núm. 5974 del 29/09/2011) (PEU d'ara endavant). L'objecte del pla especial fou el de possibilitar una actuació específica en sòl no urbanitzable amb el destí d'una activitat de caràcter esportiu d'interès públic a desenvolupar a l'aire lliure i que necessàriament ha d'emplaçar-se en el medi rural amb les obres i instal·lacions mínimes imprescindibles per a la pràctica del futbol, hoquei sobre herba, rugbi, criquet, beisbol, atletisme i altres de similars. Actualment l'activitat esportiva es centra bàsicament a la pràctica del futbol en camps d'herba natural i d'herba artificial.

La finca on s'implanta l'activitat d'interès públic de caràcter esportiu, anomenada "Complex esportiu futbol Salou", és al Vial de Cavet s/n, a la parcel·la 90 del polígon 34 de naturalesa rústega del terme municipal de Salou, a la partida anomenada "Els Castellots".

El PEU aprovat delimita un àmbit conformat per sòls classificats pel POUM com a no urbanitzables i els qualifica amb la Clau 20a - Zona esportiva d'interès públic que es desenvolupa a l'aire lliure.

El PEU aprovat determinava una edificabilitat màxima de 1.425,00 m<sup>2</sup> de sostre, una ocupació màxima de 2.950,00 m<sup>2</sup> i de forma orientativa es justificava la següent distribució d'edificacions:

Quadre edificacions previstes de forma orientativa en el PEU				
Ús edifici		Sup. Construïda	Ocupació	Situació
Edifici A	Vestidors, serveis higiènics, "fitness", bar i aula	870,00 m <sup>2</sup>		Reserva orientativa
Edifici B	control d'accés	6,00 m <sup>2</sup>		Reserva orientativa
Edifici C	recepció, serveis higiènics i magatzem	85,00 m <sup>2</sup>		Reserva orientativa
Edifici D	serveis higiènics i magatzem	70,00 m <sup>2</sup>		Reserva orientativa
Edifici E	habitatge unifamiliar del guarda permanent	150,00 m <sup>2</sup>		Reserva orientativa
Edifici F	magatzem de manteniment	244,00 m <sup>2</sup>		Reserva orientativa
	Aparcament per autocars i cotxes			
<b>TOTAL</b>		<b>1.425,00 m<sup>2</sup></b>	<b>2.950,00 m<sup>2</sup></b>	

Pel que fa als camps destinats a la pràctica de l'esport a l'aire lliure, el Pla Especial aprovat preveia les següents instal·lacions:

Quadre d'instal·lacions esportives a l'aire lliure previstes de forma orientativa en el PEU				
Ús		Dimensions ext.	Unitats	Situació
1	Camps de futbol tipus CAM-2, Camp doble poliesportiu	105x63m	6 ut	Orientativament plataforma topogràfica inferior
2	Camp de futbol 7 de 60 x 30 metres	60x30 m	1 ut	Orientativament plataforma topogràfica inferior
3	Camps de futbol tipus CAM-2, Camp doble poliesportiu	105x63m	2 ut	Orientativament plataforma topogràfica superior
4	Camp d'atletisme ATL-3 o inferior		1 ut	Orientativament plataforma topogràfica superior
<b>TOTAL</b>			<b>10 ut</b>	

La topografia del complex defineix clarament dues plataformes diferenciades. La més baixa situada al front del vial de Cavet i la més alta en la part nord-oest de l'àmbit. Tal i com ja s'indicava en el PEU aprovat estava prevista una actuació per fases en funció de l'operativitat funcional i econòmica de la implantació. En una primera fase es preveia la urbanització exterior i interior, part de l'edificació mínima necessària i els camps de futbol de la terrassa topogràfica inferior. Es reservava per a una segona fase, part d'edificació necessària per al funcionament esportiu i els camps esportius de la terrassa superior. A través del present tràmit es pretenen concretar i justificar els paràmetres d'aquesta segona fase en l'actuació en base a l'experiència dels anys transcorreguts des de l'inici de l'activitat.



Plànol o.02 de Proposta orientativa, PEU aprovat.



Plànol u.07 de Fases d'execució, PEU aprovat.

Amb el desenvolupament de l'activitat, el resum de superfícies construïdes de les edificacions consolidades i autoritzades per l'Ajuntament de Salou fins la data, és el següent:

Quadre edificacions existents (octubre 2016)					
Ús edifici		Sup. construïda	Ocupació	Situació	Llicència municipal
Edifici A	5 mòduls amb usos de Bar, oficines i vestuaris	870,00 m <sup>2</sup>	1.863,18 m <sup>2</sup>	Existent	Exp. 6346/2011_separata i del "Projecte executiu i d'urbanització del Complex esportiu futbol Salou" i llicència 11/10/2011
			1.064,09 m <sup>2</sup> edificació 799,09 m <sup>2</sup> pèrgola de fusta		
Edifici E	habitatge unifamiliar del guarda permanent	160,48 m <sup>2</sup>	160,48 m <sup>2</sup>	Existent	Exp. 9120/2011_ "Projecte executiu del mòdul annex amb ús d'habitatge del guarda del complex esportiu" i llicència 10/04/2012
Edifici F	Magatzem	117,66 m <sup>2</sup>	117,66 m <sup>2</sup>	Existent	Autoritzat segons llicència de primera ocupació de data 19/12/2012
Edifici A (mòdul 6)	Aula, oficines i serveis higiènics	202,91 m <sup>2</sup>	202,91 m <sup>2</sup>	Existent	Exp. 4504/2015_ "Projecte executiu del mòdul 6" i llicència 08/09/2015
<b>TOTAL EXISTENT</b>		<b>1.351,05 m<sup>2</sup></b>	<b>2.344,23 m<sup>2</sup></b>		
TOTAL CONSTAVA EN EL PEU APROVAT		1.425,00 m <sup>2</sup> (*)	2.950,00 m <sup>2</sup> (**)		
(*)	1.425,00 m <sup>2</sup> - 1.351,05 m <sup>2</sup> = 73,95 m <sup>2</sup> pendents de consolidar				
(**)	2.950,00 m <sup>2</sup> - 2.344,23 m <sup>2</sup> = 605,77 m <sup>2</sup> pendents de consolidar				

En el moment de redacció del PEU es van plantejar les edificacions i instal·lacions que es van considerar mínimes i imprescindibles per tal de dur a terme la 1a fase de l'activitat de caràcter esportiu; actualment resten 73,95 m<sup>2</sup> de sostre i 605,77 m<sup>2</sup> d'ocupació pendents de consolidar segons els paràmetres que constaven en el PEU aprovat.

Pel que fals camps destinats a la pràctica de l'esport a l'aire lliure existeixen les següents instal·lacions:

<b>Quadre d'instal·lacions esportives existents (octubre 2016)</b>					
<b>Ús</b>		<b>Dimensions ext.</b>	<b>Unitats</b>	<b>Llicència municipal</b>	
1	Camps de futbol tipus CAM-2 (105x67m) i urbanització exterior	105x67m	6 ut	Exp. 6346/2011_separata II i III del "Projecte executiu i d'urbanització del Complex esportiu futbol Salou" i llicència 11/10/2011	
2	Camp de futbol tipus CAM-2 (105x67m)	105x67m	1 ut	Exp. 1367/2014 _ "Legalització construcció d'un camp de gespa artificial al "Complex Esportiu futbol Salou" i llicència 30/04/2014	
3	Camp de futbol tipus CAM-2 (105x67m)	105x67m	1 ut	Exp. 2658/2015 _ "Construcció d'un camp de futbol-11 (camp 5) de gespa artificial al "Complex Esportiu futbol Salou" i llicència 26/01/2016	
<b>TOTAL</b>			<b>8 ut</b>		

Comparativament, el resum de les edificacions i instal·lacions esportives previstes en el Pla respecte de les que s'han consolidat, respon al següent quadre:

	<b>Ús edifici</b>	<b>Edificacions previstes orientativament en el PEU</b>		<b>Edificacions consolidades</b>	
		<b>Sup. Const.</b>	<b>Ocupació</b>	<b>Sup . Const.</b>	<b>Ocupació</b>
Edifici A	Vestidors, serveis higiènics, "fitness", bar i aula	870,00 m <sup>2</sup>		870,00 m <sup>2</sup>	1.863,18 m <sup>2</sup>
	Mòdul 6			202,91 m <sup>2</sup>	202,91 m <sup>2</sup>
Edifici B	control d'accés	6,00 m <sup>2</sup>			
Edifici C	recepció, serveis higiènics i magatzem	85,00 m <sup>2</sup>			
Edifici D	serveis higiènics i magatzem	70,00 m <sup>2</sup>			
Edifici E	habitatge unifamiliar del guarda permanent	150,00 m <sup>2</sup>		160,48 m <sup>2</sup>	160,48 m <sup>2</sup>
Edifici F	magatzem de manteniment	244,00 m <sup>2</sup>		117,66 m <sup>2</sup>	117,66 m <sup>2</sup>
	Aparcament per autocars i cotxes				
<b>TOTAL</b>		<b>1.425,00 m<sup>2</sup></b>	<b>2.950,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1.351,05 m<sup>2</sup></b>	<b>2.344,23 m<sup>2</sup></b>

	<b>Instal·lació esportiva</b>	<b>Unitats previstes PEU</b>	<b>Unitats consolidades</b>
1	Camps de futbol tipus CAM-2, Camp doble poliesportiu (105x63m)	6 ut	8 ut (105x67m)
2	Camp de futbol 7 de 60 x 30 metres	1 ut	
3	Camps de futbol tipus CAM-2, Camp doble poliesportiu (105x63m)	2 ut	
4	Camp d'atletisme ATL-3 o inferior	1 ut	
<b>TOTAL</b>		<b>10 ut</b>	<b>8 ut</b>

Des de la posada en servei de l'activitat l'any 2011 s'ha produït una especialització de l'activitat i una concreció del perfil d'usuaris, tot convertint-se en unes instal·lacions reconegudes per a la pràctica de l'esport educatiu, amateur i professional. Fruit d'aquest creixement favorable i de l'evolució natural dels objectius de l'activitat, es fa necessari executar una segona fase del conjunt. En aquesta segona fase es preveu la construcció, entre d'altres, d'un nou camp de futbol de dimensions FIFA per a competicions internacionals i d'un edifici de serveis mínims i imprescindibles associats. Per aquest motiu es redacta la "Modificació del Pla Especial Urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu de Salou".

La Modificació proposada manté idènticament els límits de l'àmbit del Pla Especial aprovat i les mateixes estratègies, únicament es pretén una modificació dels paràmetres urbanístics d'edificabilitat i d'ocupació, per tal d'adaptar l'activitat existent i futura a les noves necessitats plantejades. L'activitat és ja existent, la seva actualització pretén desenvolupar-se dins l'àmbit del Pla Especial vigent, per tant no afecta conreus actius i és compatible amb l'activitat agrícola de la zona; no s'afecten ni es modifiquen els paràmetres ambientals i paisatgístics justificats en la Memòria Ambiental i en l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística que ja constaven en el Pla Especial Aprovat.

Pel que fa al tràmit d'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, la modificació descrita no té efectes significatius sobre el medi ambient, no constitueix una variació fonamental de l'estratègia, de la directriu o proposta inicial i per tant, no produeix diferències en els efectes previstos, analitzats i justificats en el PEU. A tal efecte en data 05/08/2016 es va presentar al Departament de Territori i Sostenibilitat "Sol·licitud de no-subjecció a avaluació ambiental de la Proposta de Modificació del Pla Especial Urbanístic d'Actuació Específica d'interès públic de caràcter esportiu de Salou-Juliol 2016", justificativa sobre la no existència d'alternacions significatives i redactada en base a la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, que estableix les regles aplicables fins que la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. El 16/09/2016 el mateix Departament va emetre la Resolució favorable (exp. OTAATA20160065) conclouent que la Modificació del Pla especial urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu al terme municipal de Salou, no té efectes significatius sobre el medi ambient, i per tant, no s'ha de sotmetre al tràmit d'avaluació ambiental estratègica. Així doncs, pel que fa a la documentació ambiental es considera vigent la que constava en el PEU aprovat el 29/09/2011.

Alhora tampoc s'escau la modificació de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada aprovat amb la documentació del PEU, donat que la Modificació a tràmit no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, no té per objectiu la implantació de nous usos o activitats, i tampoc es tracta d'una implantació singular donat que manté un aforament inferior a les 2.000 persones.

Pels motius exposats i fruit dels tràmits realitzats fins la data, es redacta la "**Modificació del Pla Especial Urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu, octubre 2016**" que es presenta a l'Ajuntament de Salou per tal d'obtenir-ne l'aprovació inicial i el tràmit successiu corresponent.



## **I.1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ**

### **DADES GENERALS DE LA MODIFICACIÓ**

L'àmbit es situa al nord-oest del terme municipal de Salou (Tarragonès), al polígon 34 parcel·la 90, al Vial de Cavet s/n. La delimitació de l'àmbit és força irregular, limita a l'oest amb el camí dels morts i a l'est amb el camí de Els Castellots. La part més meridional se situa a tocar del vial de Cavet i la part septentrional limita amb camps de cultiu que avui encara són en actiu.

La superfície de sòl de l'àmbit del Pla Especial Urbanístic és de 173.433,87 m<sup>2</sup>, constituïts en una única unitat registral. S'hi desenvolupa una activitat destinada a la pràctica de l'esport sota el nom de "Complex Esportiu futbol Salou" amb un total de 8 camps de futbol i edificis de serveis.

El "Pla especial urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu" aprovat, que ha permès el desenvolupament del complex esportiu, està conformat per sòls classificats pel planejament com sòl no urbanitzable, i qualificats amb la Clau 20a, Zona esportiva d'interès públic que es desenvolupa a l'aire lliure.

### **Iniciativa del Pla Especial de desenvolupament**

La societat propietària i promotora dels sòls que conformen l'àmbit del Pla Especial urbanístic és MARSOPA, S.L., amb NIF A-50196484 i domicili al carrer E s/n de Salou.

### **Estructura de la propietat**

La propietat de la totalitat dels terrenys de l'àmbit és de MARSOPA, S.L.

La finca on està actualment implantada l'activitat és al polígon 34 de naturalesa rústica del terme municipal de Salou, a la partida coneguda com "Els Castellots", parcel·la cadastral número 90. Les propietats cadastrals que conformen l'àmbit són:

POLÍGON – PARCEL·LA	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE CADASTRAL	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA SEGONS CADASTRE
Polígon 34 Parcel·la 90	43185A034000900000WX	171.692 m <sup>2</sup>	50.683 m <sup>2</sup>
	43185A034000900001EM		
<b>TOTAL SUPERFÍCIE</b>		<b>171.692 m<sup>2</sup>(*)</b>	<b>50.683 m<sup>2</sup></b>

(\*) La superfície de l'àmbit del Pla Especial Segons aixecament topogràfic realitzat és de 173.433,87 m<sup>2</sup>.

Pel que fa a la propietat, cal considerar que la iniciativa d'aquesta Modificació és del mateix propietari que va instar el desenvolupament del complex esportiu l'any 2011, s'adjunta en l'apartat IV d'annexos còpia de la nota simple justificativa de la propietat.

### **Usos, edificacions, serveis i infraestructures del complex actual**

#### **Usos**

La majoria de la superfície de l'àmbit del Pla Especial es destina a l'activitat esportiva per a la pràctica del futbol amb un total de 8 camps de 105x67m de diferents paviments: quatre unitats amb un acabat de gespa artificial, dos amb acabat de gespa natural i dos amb un acabat híbrid gespa natural-artificial.

El complex també conta amb espais d'aparcament i edificacions adjacents (vestuaris, bar i aula de formació).

La resta de la superfície de l'àmbit no té un ús concret.

### **Edificacions**

Les edificacions existents fins la data són:

<b>Ús edifici</b>		<b>Sup. construïda</b>	<b>Ocupació</b>	<b>Situació</b>
Edifici A	5 mòduls amb usos de Bar, oficines i vestuaris	870,00 m <sup>2</sup>	1.863,18 m <sup>2</sup> <i>1.064,09 m<sup>2</sup> edificació</i> <i>799,09 m<sup>2</sup> pèrgola</i>	Existent
Edifici A (mòdul 6)	Aula, oficines i serveis higiènics	202,91 m <sup>2</sup>	202,91 m <sup>2</sup>	Existent
Edifici E	habitatge unifamiliar del guarda permanent	160,48 m <sup>2</sup>	160,48 m <sup>2</sup>	Existent
Edifici F	Magatzem	117,66 m <sup>2</sup>	117,66 m <sup>2</sup>	Existent
<b>TOTAL</b>		<b>1.351,05 m<sup>2</sup></b>	<b>2.344,23 m<sup>2</sup></b>	

### **Instal·lacions:**

El complex , tal com determinava el Pla Especial aprovat, disposa de la corresponent xarxa de recollida d'aigües residuals, aigües pluvials i de reg, aigua potable, electricitat i telecomunicacions.

### **Accessos i aparcament:**

L'accés al complex es realitza des del vial de Cavet dins de l'espai de domini públic del vial i fora de la traça del vial esmentat per tal de facilitar l'accessibilitat a l'actuació sense interferir i afectar la circulació del mateix . L'accés disposa d'un carril d'acceleració i de desceleració.

Per tal de mantenir visualment el caràcter de sòl no urbanitzable i garantir una relació d'activitat amb el vial de Cavet existeix una franja amb vegetació, sense edificacions ni instal·lacions esportives i amb un total 50 metres d'amplària a comptar des de la vorera del carrer. En aquesta franja únicament hi ha l'accés al complex esportiu i l'aparcament de cotxes i autobusos.

Existeixen dues àrees d'aparcament amb espais reservats per a autocars, cotxes, motos i bicicletes, en nombre suficient, respectant i incrementant les reserves que constaven en el Pla Especial aprovat.

## **PLANEJAMENT VIGENT I MARC LEGAL D'APLICACIÓ**

### **Planejament vigent**

Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Salou, aprovat definitivament per la CTUCT l'octubre del 2003 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya el 19 de desembre de 2003.

“Pla especial urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu” aprovat definitivament el 07/07/2011 per la CTUCT i publicat al DOGC núm. 5974 del 29/09/2011, que:

- Delimita un àmbit conformat per sòls classificats pel POUM com a sòls no urbanitzables amb una superfície de 173.433,87 m<sup>2</sup>
- Qualifica l'àmbit delimitat, amb la clau 20a, Zona esportiva d'interès públic que es desenvolupa a l'aire lliure

### **Marc legal d'aplicació**

Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme. En endavant abreujat, TRLU.

Decret 305/2006 de 18 de juliol, aprovació del Reglament de la Llei d'urbanisme. En endavant abreujat, RLU.

Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. En endavant abreujat, RPLU.

Pla Territorial parcial del Camp de Tarragona, aprovat definitivament el 12 de gener de 2010 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5559, de 3 de febrer de 2010, a l'efecte de la seva executivitat immediata.

## COMPATIBILITAT AMB EL PLANEJAMENT TERRITORIAL, URBANÍSTIC I SECTORIAL

### Text Refós de la Llei d'Urbanisme

Les disposicions del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, que regulen la formulació i el contingut la modificació del Pla Especial són les que es reproduïxen seguidament:

*Article 97*

#### ***Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic***

*1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.*

*2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:*

*a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.*

*b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.*

*c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.*

*d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics. Es considera que no hi ha una projecció adequada dels interessos públics, entre altres, en els supòsits següents:*

*Primer. Quan no es dona un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius*

*considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.*

*Segon. Quan en un àmbit d'actuació urbanística es redueix la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.*

*Tercer. Quan es redueix, a nivell de l'àmbit del Pla, la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública sense que quedi acreditada la suficiència dels equipaments previstos o existents, ni la concurrència d'un interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.*

*Quart. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de titularitat pública mitjançant la*

*qualificació com a equipaments de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació.*

*Cinquè. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, sense que la modificació garanteixi la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.*

3. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic requerides per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, si comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables, han de justificar:

a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.

b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dona aquest supòsit.

c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions.

4. En els casos a què fa referència l'apartat 3, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública.

Les disposicions del TRLU que regulen la formulació i el contingut de la Modificació del Pla Especial són les que es reproduïxen seguidament:

#### **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 seqüents:

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 explicats 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.*

En la memòria del document a tràmit es justifica la proposta i la seva motivació, necessitat, iniciativa, oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. S'incorpora també l'agenda del pla i l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació.

Per altra banda i essent que el pla especial urbanístic és promogut per la societat propietària dels terrenys i cal tenir en compte les especificitats de l'article 102 del TRLU:

**Article 102**

**Especificitats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada**

*1. Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general per aquesta Llei, han de contenir documentació específica referida a:*

*a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.*

*b) La viabilitat econòmica de la promoció.*

*c) Els compromisos que s'adquireixen.*

*d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes.*

*2. Les garanties a què es refereix l'apartat 1.d han de respondre també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer, i s'han d'actualitzar, si escau, en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització. En el supòsit que siguin executades, aquestes garanties han d'ésser reposades.*

*3. Els plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 es tramiten d'acord amb el que estableix amb caràcter general aquesta Llei per als plans urbanístics derivats, amb les especificitats següents:*

*a) S'han de citar personalment al tràmit d'informació pública les persones propietàries dels terrenys que hi siguin compresos, llevat que el pla sigui formulat per la totalitat de les persones propietàries de la superfície afectada i aquest fet s'acrediti mitjançant un document públic en què es faci constar l'estructura de la propietat del sòl.*

*b) S'ha de notificar individualment a les persones propietàries dels terrenys l'aprovació definitiva del pla, si s'escau.*

*4. L'acte d'aprovació dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 pot imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin procedents o convenients, sempre sota el principi de proporcionalitat.*

El present document de Pla Especial inclou els apartats de l'art. 102.1 del TRLU que li són d'aplicació. En conseqüència, la **"Modificació del Pla Especial Urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu a Salou, octubre 2016"**, és compatible amb les determinacions del TRLU.

**Reglament de la Llei d'Urbanisme**

Les disposicions del Reglament de la Llei d'Urbanisme que incideixen en la formulació i contingut de la Modificació del Pla Especial Urbanístic són les següents:

**Article 94. Documentació dels plans especials urbanístics**

*94.1 Els plans especials urbanístics estan integrats per la documentació escrita i gràfica adequada a llur naturalesa i finalitat. En qualsevol cas, hauran de contenir una memòria descriptiva i justificativa de la necessitat o conveniència del pla i de l'ordenació que aquest preveu i els plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin.*

*94.2 En els casos en què ho exigeixi la legislació sobre mobilitat, serà necessari incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determini aquesta legislació.*

La Modificació del Pla Especial incorpora la justificació de la necessitat o conveniència del pla així com l'esquema – avantprojecte de la proposta d'ordenació orientativa prevista. Pel que fa a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, donat que es mantenen les usos i activitats analitzats en el Pla Especial aprovat no s'alteren les previsions de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada aprovat amb el mateix Pla.

Pel que fa a la tramitació l'art. 109 sobre la tramitació de plans especials urbanístics estableix:

*109.1 Els plans especials urbanístics a què fan referència les lletres a, b, c i f de l'article 67.1 de la Llei d'urbanisme es tramiten i s'aproven d'acord amb el què estableixen els articles 78 i 83.1 de la citada Llei.*

***109.2 Els plans especials urbanístics que tenen per objecte les finalitats a què fa referència l'article 92.2.e) d'aquest Reqlament, i els plans especials a què fa referència l'article 79.1.d) de la Llei d'urbanisme, es tramiten i s'aproven d'acord amb allò que disposen els articles 79.1 i 83.1 de la citada Llei. (\*)***

*109.3 Els plans especials urbanístics que tenen per objecte l'assenyalament i localització dels sistemes urbanístics generals d'interès supramunicipal que preveu l'article 67.1.e) de la Llei d'urbanisme, es tramiten i s'aproven d'acord amb allò que disposen els articles 83.3 i 77.1.e) de la mateixa Llei. Els plans especials urbanístics que tinguin per objecte la implantació de sistemes urbanístics generals d'interès municipal es tramiten i s'aproven d'acord amb allò que disposen els articles 83.1 i 78 de la Llei d'urbanisme.*

*(\*) l'art. 83.1 ha passat a ser l'art. 85 del TRLU*

Tal i com s'ha anat enumerant, donat que es compleixen totes les determinacions, la **“Modificació del Pla Especial Urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu a Salou, octubre 2016”**, és compatible amb les determinacions del RLU.

**Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes segons la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica**

La Modificació proposada manté idènticament els límits de l'àmbit del Pla Especial aprovat i les mateixes estratègies. L'activitat és existent i únicament pretén desenvolupar-se una actualització dins l'àmbit del Pla Especial vigent, per tant, no afecta conreus actius i és compatible amb l'activitat agrícola de la zona; no s'afecten ni es modifiquen els paràmetres ambientals i paisatgístics justificats en la Memòria Ambiental i en l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística que ja constaven en el Pla Especial Aprovat.

En data 05/08/2016, el promotor de la Modificació va presentar al Departament de Territori i Sostenibilitat “Sol·licitud de no-subjecció a avaluació ambiental de la Proposta de Modificació del Pla Especial Urbanístic d'Actuació Específica d'interès públic de caràcter esportiu de Salou. Juliol 2016”, justificativa sobre la no existència d'alternacions significatives i redactada en base a la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, que estableix les regles aplicables fins que la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

En data 16/09/2016 el mateix departament va emetre la Resolució favorable (exp. OTAATA20160065) resolent que la Modificació del Pla especial urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu, al terme municipal de Salou, no té efectes significatius sobre el medi ambient i, per tant, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica.

## **Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada**

El "Pla especial urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu" aprovat definitivament per la en data 07/07/2011 (DOGC núm. 5974 del 29/09/2011) incloïa el corresponent "Estudi d'avaluació de la mobilitat generada" aprovat conjuntament amb la resta de documentació del Pla.

Segons el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada cal incloure la seva modificació o revisió en els següents casos:

### *Article 2*

#### *Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada*

*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.*

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

Per tant, no s'escau una revisió de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada aprovat, donat que la Modificació prevista no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, ni té per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

En l'àmbit del Pla hi ha espais reservats a l'aparcament de vehicles, motocicletes, bicicletes i autocars en nombre superior als mínims fixats en l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada aprovat.

La zona principal d'aparcament és a la zona d'accés des del vial de Cavet sobre un paviment d'asfalt. Contigua a aquesta zona i de forma perimetral a l'àmbit, hi ha una segona bossa d'aparcament de vehicles amb acabat de terra, disponible per a dies de més ocupació. L'espai s'utilitza parcialment i es preveu adequar-lo totalment per a disposar d'altres espais d'aparcament.

Comparativament el nombre de places és el següent:

<b>Nombre de places d'aparcament</b>				
	<b>Mínim segons estudi mobilitat generada aprovat</b>	<b>Previstes en el PEU aprovat</b>	<b>Existents octubre 2016</b>	<b>Previstes modificació PEU</b>
Vehicles	90 ut	110 ut	210 ut <i>146 ut sobre asfalt 64 ut sobre terra</i>	250 ut <i>146 ut sobre asfalt 64 ut sobre terra 40 ut noves sobre terra</i>
Motocicletes	6 ut	15 ut	10 ut	10 ut
Bicicletes		30 ut		
Autobusos		15 ut	10 ut	10 ut
<b>TOTAL PLACES</b>	<b>96 ut</b>	<b>170 ut</b>	<b>230 ut</b>	<b>270 ut</b>

Per altra banda segons els art. 3.3 i 3.4 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes següents:

### ***3.3 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes següents:***

*a) Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular.*

*b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.*

*c) Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.*



**3.4 Als efectes de l'apartat anterior, es consideren implantacions singulars:**

- a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m<sup>2</sup>.
- b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m<sup>2</sup>.
- c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.**
- d) Clíniques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.
- e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.
- 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 referència al càlcul de l'aforament, tal i com estableix l'art. 15.27 de la normativa del PEU aprovat, el complex esportiu disposa del seu pla d'autoprotecció; és el document vigent on, entre altres, es concreten les limitacions sobre l'aforament del complex.

En concret, per a la fase 1, existent, el Pla d'Autoprotecció fixa una ocupació total de 1.000 persones. Comparativament i seguint els mateixos criteris que de càlcul, l'estimació d'aforament a tenir en compte per a la fase 2 és el que es resumeix en el següent:

AFORAMENT 1a FASE		AFORAMENT PREVIST 2a FASE	
Camps de futbol (8ut)	160 p	Camps de futbol (5ut)	100 p
Edificacions (870 m2 construïts)	454 p	Edificacions (1.080 m2 construïts)	563 p
Graderia (500 ml)	1.000 p	Graderia (465 ml)	930 p
<i>Subtotal</i>	<i>1.617 p</i>	<i>Subtotal</i>	<i>1.593 p</i>
Coeficient reductor simultaneïtat	0,6185		0,6185
<b>MÀX. OCUPACIÓ ESTABLERTA I CONTROLADA</b>	<b>1.000 p</b>		<b>985 p</b>
<b>MÀX. OCUPACIÓ ESTABLERTA I CONTROLADA COMPLEX ESPORTIU</b>		<b>1.985 p &lt; 2.000 p</b>	

L'aforament previst és inferior a les 2.000 persones. Per tant, tal i com s'ha anat enumerant, donat que es compleixen totes les determinacions, **la "Modificació del Pla Especial Urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu a Salou, octubre 2016"** és compatible amb les determinacions del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada i de l' "Estudi d'avaluació de la mobilitat generada" aprovat conjuntament amb la resta de documentació del Pla Especial.

## **I.2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ**

### **OBJECTE, JUSTIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL**

#### **Objecte de la Modificació del Pla Especial**

Aquest document té per objecte modificar el "Pla Especial urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu" aprovat definitivament per la CTUCT el 07/07/2011 (DOGC núm. 5974 del 29/09/2011). Tal com s'ha dit anteriorment la finalitat és dur a terme una segona fase de desenvolupament del complex esportiu, consistent en adequar els sòls de la plataforma topogràfica superior de l'àmbit per tal d'adaptar-los a les necessitats de les diferents pràctiques esportives que s'hi realitzen.

Donada l'especialització i consolidació del complex esportiu es fa necessari completar les instal·lacions previstes inicialment en el PEU, dotant-les d'altres espais aptes per a la pràctica esportiva i dels corresponents serveis associats. A més de les instal·lacions ja previstes pel PEU aprovat i dins d'aquestes, es pretén la construcció d'un camp de futbol de mides FIFA i a més una edificació mínima i imprescindible associada de: vestuaris, espais de recuperació, etc. És per aquest motiu que es fa necessària la redacció d'una "Modificació del Pla Especial Urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu de Salou" per tal de justificar i concretar els paràmetres urbanístics d'edificabilitat i d'ocupació d'aquesta segona fase de desenvolupament i permetre així la seva materialització.

Donat que l'activitat és ja existent i que aquesta segona fase es desenvolupa dins el mateix àmbit del PEU aprovat, no s'afecten ni es modifiquen els paràmetres ambientals i paisatgístics justificats en la Memòria Ambiental i en l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística del document aprovat el 07/07/2011. El Pla ja va ser sotmès al tràmit d'avaluació ambiental segons les determinacions de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

En el mateix sentit, la modificació d'aquest planejament derivat no altera els elements que conformen la xarxa viària, per tant no es modifiquen els paràmetres de l'estudi de mobilitat aprovat.

#### **Justificació de la necessitat o conveniència de la Modificació del Pla Especial**

L'objecte del "Pla Especial urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu" era el de possibilitar l'activitat de caràcter esportiu per a la pràctica del futbol, hoquei sobre herba, rugbi, criquet, beisbol, atletisme i altres de similars.

Transcorreguts uns anys des de l'obertura, l'activitat esportiva es centra bàsicament en el futbol en camps d'herba natural i en part, d'herba artificial. Així, el complex esportiu futbol Salou el conformen un conjunt d'instal·lacions per a la pràctica del futbol, dirigides per personal qualificat i idònies per a l'organització d'estatges, torneigs... Compta actualment amb un total de 8 camps de gespa natural, artificial i híbrida, vestuaris, aula de formació, sala de reunions i cafeteria.

Des de la posada en servei de l'activitat s'ha produït una especialització de l'activitat i una concreció del perfil d'usuaris, tot convertint-se en unes instal·lacions reconegudes per a la pràctica de l'esport a nivell internacional. Salou ha obtingut, per la implantació del complex Futbol Salou, el certificat que atorga la Generalitat de Catalunya de Destinació de Turisme Esportiu en la modalitat de Futbol.

Inicialment les instal·lacions foren concebudes per a esportistes aficionats i amateurs, amb la qual cosa, les dimensions exteriors dels camps de futbol construïts són 105x67 m, mides no aptes en practica d'entrenaments i competicions de futbol internacional. En una perspectiva de futur, el complex vol ampliar la seva oferta esportiva tot aprofitant les instal·lacions existents i millorant-ne alguns aspectes per tal d'afavorir la pràctica esportiva a nivells

superiors. En aquest sentit es proposa dur a terme la segona fase del complex esportiu i consolidar un camp de futbol apte per a competicions internacionals de 105x68 m d'àrea de joc i de 125x85 m exteriors incloent l'àrea auxiliar perimetral (dimensions segons FIFA); així com una àrea d'entrenament múltiple associada, amb dos camps d'entrenament, un camp de rugbi i dos camps sobre superfície de terra.

Com ja s'ha descrit la segona plataforma topogràfica, que es manté actualment sense un ús concret, és l'espai idoni per a la ubicació de les noves instal·lacions i edificacions annexes. El conjunt esportiu dels camps i d'edificació mínima complementària, s'integraran a l'entorn de manera que harmonitzin amb el paisatge i es minimitzin els impactes que es puguin generar en la construcció, en l'explotació i en el procés d'enderroc quan se'ls esgoti la vida útil.

Pel que fa a edificacions, el complex compta actualment amb 1.351,05 m<sup>2</sup> construïts i 2.344,23 m<sup>2</sup> d'ocupació, destinats a vestuaris, aula de formació, sala de reunions i cafeteria. Amb els nous objectius esportius plantejats es fa necessària, associada al camp FIFA, la construcció d'uns nous vestuaris i d'una graderia complint els requeriments normatius i de funcionament vigents per aquesta federació internacional de futbol. Les obres i instal·lacions mínimes imprescindibles estimades en aquesta nova fase suposen un increment de 1.080 m<sup>2</sup> de sostre i 1.430 m<sup>2</sup> d'ocupació.

El Pla Especial aprovat defineix un àmbit de 173.433,87 m<sup>2</sup>; amb la modificació que ara es planteja la superfície de l'àmbit es manté segons els mateixos límits, superfície i ús que consta en el document aprovat, així com també es manté la qualificació del sòl no urbanitzable, Clau 20a, zona esportiva d'interès públic que es desenvolupa a l'aire lliure. A través de la present modificació del Pla, únicament es proposa una nova ordenació de la segona fase del complex i una modificació dels paràmetres urbanístics generals d'edificació i d'ocupació. El motiu de l'augment del sostre i de l'ocupació que ara es proposa és que les instal·lacions i edificacions mínimes i imprescindibles plantejades inicialment no permetrien adequar el complex als requeriments de l'evolució i dels canvis sorgits en el decurs del seu funcionament.

Per altra banda i en referència a la normativa del PEU aprovat, transcorreguts uns anys de vigència dels paràmetres, es considera necessari ajustar i concretar alguns aspectes per tal de facilitar-ne la seva aplicació real.

En primer lloc, es pretén introduir un aclariment en part de l'article 15.7.5 de la normativa del PEU aprovat pel que fa a la reculada de les edificacions i instal·lacions esportives; en el seu redactat no queda clara l'aplicació de la separació de les edificacions i les instal·lacions esportives respecte dels límits de l'àmbit. Es proposa concretar el seu abast a través de la present modificació tot establint que, convé mantenir una franja amplària mínima de 15m a comptar des dels límits de les finques veïnes per a edificacions i una franja amplària mínima de 10m a comptar des dels límits de les finques veïnes per a instal·lacions esportives.

En segon lloc, en l'article 15.6 del PEU es fixa un nombre determinat i unes dimensions de camps o instal·lacions esportives a l'aire lliure; aquests paràmetres foren establerts segons unes necessitats plantejades en aquell moment de redacció del Pla. Per tal de facilitar la interpretació d'aquest article es proposa suprimir de la normativa el nombre i dimensions dels camps per a la pràctica esportiva, donat que seran els que determini el pla especial en cada moment.

En tercer lloc, en l'art. 15.7.1 del PEU es fixa una edificabilitat màxima admesa en l'àmbit distribuïda segons unes possibles edificacions. Per tal de facilitar l'aplicació d'aquest article es planteja establir un únic paràmetre d'edificabilitat, global per a tot el complex a distribuir segons s'estableixi en cada fase.

Finalment en l'article 15.8 de la normativa del PEU es regula que s'admet l'enllumenat artificial en els dos camps de futbol centrals de la terrassa inferior i més propers al canvi de nivell de les dues plataformes i que disposen de

grades. Es proposa fer constar en la normativa que, de forma genèrica, s'admet l'enllumenat en els camps de pràctica esportiva.

Per tot el que s'ha descrit es fa necessària la Modificació del Pla Especial Urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu aprovat l'any 2011, per adequar les instal·lacions a les necessitats presents i de futur, sense alterar els usos ni les determinacions principals del Pla aprovat.

### Descripció de la proposta

La proposta que es planteja és únicament la d'ordenar, en la plataforma topogràfica superior de l'àmbit, les instal·lacions per tal de dur a terme una segona fase de l'activitat, totalment complementària a les instal·lacions ja existents, per tal d'adaptar-se a les perspectives de futur plantejades en el decurs de l'activitat. El desenvolupament previsible d'aquesta segona fase és de 4 anys.

La peça principal a implantar correspon a un camp de futbol de dimensions aptes per al joc internacional, de 105x68 m d'àrea de joc i 125x85 m amb l'àrea auxiliar inclosa i es proposa ubicar-lo seguint l'orientació NO-SE recolzat en els directrius del límit de l'àmbit. La resta d'espais esportius, àrea d'entrenament múltiple associada, amb dos camps d'entrenament, un camp de rugbi i dos camps sobre superfície de terra, es proposen de forma contigua al camp de futbol principal seguint els mateixos eixos d'implantació.

Pel que fa a noves edificacions, es preveu la construcció en un dels laterals del camp principal d'una edificació per a ús de vestuaris de jugadors i d'àrbitres, sala de recuperació i manteniment. Aquestes instal·lacions permetran disposar d'un espai a la coberta per a ús de graderia, així, en una mateixa superfície es distribueix el programa funcional necessari i la graderia, tot evitant la dispersió de noves edificacions en l'àmbit. Es preveu per a aquesta construcció consolidar 1.080,00 m<sup>2</sup> construïts i ocupar 1.430,00 m<sup>2</sup> de superfície. Els materials plantejats en aquesta nova intervenció seran similars als de les edificacions consolidades, adequats a l'entorn i amb una correcta integració en el paisatge. Alhora les edificacions es mantenen allunyades del vial de Cavet, quedant pràcticament desapercebudes des de l'exterior, per tal de mantenir així, el caràcter de sòl no urbanitzat i el respecte al sòl agrícola.

El quadre resum d'edificacions previstes en la 2a fase és:

EDIFICACIONS DE SERVEIS PREVISTES 2a FASE		Sup. construïda	Ocupació
Edifici K	Vestuaris per a jugadors, àrbitres, sala de recuperació i graderia	995,00 m <sup>2</sup>	1.250,00 m <sup>2</sup>
Edifici D	Magatzem d'eines i material esportiu	85,00 m <sup>2</sup>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>EDIFICACIONS DE SERVEIS PREVISTES 2a FASE</b>		<b>1.080,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1.430,00 m<sup>2</sup></b>

Es preveu per a aquesta construcció consolidar 1.080,00 m<sup>2</sup> construïts i ocupar 1.430,00 m<sup>2</sup> de superfície.

Segons el PEU aprovat i vigent resten 73,95 m<sup>2</sup> de sostre i 605,77 m<sup>2</sup> d'ocupació pendents de consolidar per a completar les edificacions de la fase 1, es considera però un sobrant de 450,00 m<sup>2</sup> d'ocupació disponible per a la 2a fase. Per tant, resulta que les obres i instal·lacions mínimes imprescindibles estimades en aquesta nova fase suposen un increment de 1.080,00 m<sup>2</sup> de sostre i 980,00 m<sup>2</sup> d'ocupació respecte dels paràmetres que consten en el PEU aprovat i vigent.

	Sup. construïda	Ocupació
<b>EDIFICACIONS DE SERVEIS PREVISTES 2a FASE</b>	<b>1.080,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1.430,00 m<sup>2</sup></b>
Total Edificacions de Serveis pendents de consolidar 1a fase	73,95 m <sup>2</sup>	155,77 m <sup>2</sup>
Total paràmetres urbanístics sobrants PEU aprovat	0,00 m <sup>2</sup>	450,00 m <sup>2</sup>
<b>INCREMENT PARÀMETRES URBANÍSTICS "MODIFICACIÓ PEU"</b>	<b>1.080,00 m<sup>2</sup></b>	<b>980,00 m<sup>2</sup></b>

El quadre resum d'instal·lacions esportives previstes en la 2a fase és:

<b>INSTAL·LACIONS ESPORTIVES PREVISTES 2a FASE</b>		
Ús	Dimensions ext.	Unitats
Camp de futbol FIFA	125 x 85 m	1 ut
1 pista d'atletisme o alternativament	105 x 67m	2 ut
2 Camps futbol tipus CAM-2, Camp doble poliesportiu		
Camps sobre terra de 42,5 x 33,5	42,5 x 33,5m	1 ut
Camp de rugbi	154x 80 m	1 ut
<b>TOTAL</b>		<b>5 ut</b>

Amb tot el que s'ha descrit i justificat en els punts anteriors, el total d'edificacions en el complex es preveu que siguin les següents:

<b>EDIFICACIONS DE SERVEIS CONSOLIDADES 1a FASE</b>		Sup. construïda	Ocupació
Edifici A	5 mòduls amb usos de Bar, oficines i vestuaris	870,00 m <sup>2</sup>	1.863,18 m <sup>2</sup>
			<i>1.064,09 m<sup>2</sup> edificació</i>
			<i>799,09 m<sup>2</sup> pèrgola de fusta</i>
Edifici E	habitatge unifamiliar del guarda permanent	160,48 m <sup>2</sup>	160,48 m <sup>2</sup>
Edifici F	Magatzem	117,66 m <sup>2</sup>	117,66 m <sup>2</sup>
Edifici A	Aula, oficines i serveis higiènics (mòdul 6)	202,91 m <sup>2</sup>	202,91 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL EDIFICACIONS DE SERVEIS CONSOLIDADES 1a FASE</b>		<b>1.351,05 m<sup>2</sup></b>	<b>2.344,23 m<sup>2</sup></b>

<b>EDIFICACIONS DE SERVEIS PENDENTS DE CONSOLIDAR 1a FASE</b>		Sup. construïda	Ocupació
Edifici B	Control d'accés	6,00 m <sup>2</sup>	
Edifici C	Recepció, serveis higiènics i magatzem	67,95 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL EDIFICACIONS DE SERVEIS PENDENTS DE CONSOLIDAR 1a FASE</b>		<b>73,95 m<sup>2</sup></b>	<b>155,77 m<sup>2</sup></b>

<b>EDIFICACIONS DE SERVEIS PREVISTES 2a FASE</b>		Sup. construïda	Ocupació
Edifici K	Vestuaris per a jugadors, àrbitres, sala de recuperació i graderia	995,00 m <sup>2</sup>	1.250,00 m <sup>2</sup>
Edifici D	Magatzem d'eines i material esportiu	80,00 m <sup>2</sup>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>EDIFICACIONS DE SERVEIS PREVISTES 2a FASE</b>		<b>1.080,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1.430,00 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL EDIFICACIONS DE SERVEIS COMPLEX ESPORTIU (FASE 1 i FASE 2)</b>		<b>2.505,00 m<sup>2</sup></b>	<b>3.930,00 m<sup>2</sup></b>

## OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL

### Objectius i criteris del Pla

Tal i com s'ha descrit en els apartats anteriors, els terrenys objecte de la present justificació ja inclouen una activitat esportiva des de fa anys. El propietari del sòl es planteja la possibilitat d'adaptar les instal·lacions a les noves necessitats plantejades, amb la qual cosa es fa necessària la modificació del Pla Especial. Els objectius i criteris generals de la Modificació del Pla són els que es detallen a continuació:

1. Adaptar el "Pla Especial urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu" aprovat definitivament per la CTUCT el 07/07/2011 (DOGC núm. 5974 del 29/09/2011) tot mantenint idènticament els límits del seu àmbit i les seves determinacions i modificar-ne únicament els paràmetres urbanístics bàsics, d'edificabilitat i ocupació, per tal de concretar i justificar els paràmetres d'una segona fase de desenvolupament de l'activitat.
2. Es preveu mantenir els accessos actuals al complex esportiu a través del Vial de Cavet i els espais d'aparcament contigus amb reserves d'aparcament superiors a les que s'establien de forma normativa en el Pla Especial aprovat. Es preveu adequar un nou espai d'aparcament amb acabat de terra, confrontant amb l'espai d'aparcament existent, disponible per a dies de més ocupació.
3. La superfície de l'àmbit i l'ús d'activitat esportiva és la mateixa que ja consta en el Pla Especial aprovat.
4. Es proposa implantar uns nous camps esportius situats en els terrenys topogràficament més alts de l'àmbit, orientativament els camps són els següents:
  - 1 camp de futbol FIFA 125 x 85 m
  - 2 camps sobre terra de 42,5 x 33,5 m
  - 1 camp de rugbi de 154x 80 m
  - 1 pista d'atletisme o alternativament 2 camps de futbol de 105 x 67 m
5. Per la pròpia funcionalitat dels nous camps esportius, es fa necessari disposar d'un edifici amb els serveis següents: vestuaris per a jugadors, àrbitres i sala de recuperació. La disposició d'aquesta edificació permet utilitzar la seva coberta a mode de grades per al nou camp de futbol FIFA. El total de sostre construït mínim i imprescindible necessari per tal de dur a terme aquesta segona fase prevista és de 1.080 m<sup>2</sup>, així com 1.430,00 m<sup>2</sup> d'ocupació, tal i com es descriu en l'apartat de quadres de superfícies.
6. Concretar en la normativa del Pla Modificat que les edificacions es situaran a una distància mínima de 15m respecte dels límits de l'àmbit i les instal·lacions esportives es mantindran a una distància mínima de 10m al límit.
7. Les edificacions esportives respectaran els criteris i recomanacions de seguretat, funcionals i d'habitabilitat de les fitxes tècniques d'equipaments esportius del Consell Català de l'Esport de la Generalitat de Catalunya.
8. Pel que fa a les noves construccions, la seva ordenació, arquitectura, materials, colors i complements de vegetació asseguraran una integració en el territori i d'acord amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística que constava en el Pla Especial aprovat. Es crearan pantalles vegetals per protegir l'exterior de l'impacte visual de les instal·lacions, les graderies i edificis.

9. Amb la modificació proposada no es modifiquen els paràmetres ambientals, paisatgístics o elements patrimonials justificats en el Pla Especial Aprovat, no s'afecten hàbitats ni espais protegits.
10. La Modificació del Pla Especial Urbanístic, a més de la normativa que li és pròpia, establirà les mesures adequades per tal que la implantació de l'activitat no representi una afectació a les propietats veïnes. L'ordenació s'adaptarà a les formes del relleu i a les característiques geomorfològiques del terreny, reduint al màxim els moviments de terres. Es durà a terme un control arqueològic de tots els rebaixos de terres que puguin produir les obres.
11. Es mantenen les determinacions del Pla Especial aprovat pel que fa als serveis i a les mesures d'estalvi energètic necessàries.
12. El tractament dels espais lliures alterarà el mínim possible l'orografia i la vegetació preexistents. L'ordenació de la jardineria i la vegetació facilitarà la integració de les construccions i altres elements artificials en el seu entorn natural. Els tractaments vegetals seran adequats i respectuosos amb el paisatge de la zona.

## QUADRES DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

### Quadre resum de paràmetres urbanístics

QUADRE RESUM PARÀMETRES URBANÍSTICS			
		Sup. construïda	Ocupació
<b>1.</b>	<b>EDIFICACIONS DE SERVEIS "PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'INTERÈS PÚBLIC DE CARÀCTER ESPORTIU" Aprovat per la CTUCT el 07/07/2011</b>		
	Edificis A, B, C, D, E i F	1.425,00 m <sup>2</sup>	2.950,00 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL EDIFICACIONS DE SERVEIS PREVISTES PEU APROVAT</b>	<b>1.425,00 m<sup>2</sup></b>	<b>2.950,00 m<sup>2</sup></b>
<b>2.</b>	<b>EDIFICACIONS DE SERVEIS CONSOLIDADES 1a FASE</b>		
	Edifici A	5 mòduls amb usos de Bar, oficines i vestuaris	870,00 m <sup>2</sup>
			1.863,18 m <sup>2</sup>
			1.064,09 m <sup>2</sup> edificació 799,09 m <sup>2</sup> pèrgola de fusta
	Edifici E	habitatge unifamiliar del guarda permanent	160,48 m <sup>2</sup>
	Edifici F	Magatzem	117,66 m <sup>2</sup>
	Edifici A	Aula, oficines i serveis higiènics (mòdul 6)	202,91 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL EDIFICACIONS DE SERVEIS CONSOLIDADES 1a FASE</b>	<b>1.351,05 m<sup>2</sup></b>	<b>2.344,23 m<sup>2</sup></b>
<b>3.</b>	<b>EDIFICACIONS DE SERVEIS PENDENTS DE CONSOLIDAR 1a FASE</b>		
	Edifici B	Control d'accés	6,00 m <sup>2</sup>
	Edifici C	Recepció, serveis higiènics i magatzem	67,95 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL EDIFICACIONS DE SERVEIS PENDENTS DE CONSOLIDAR</b>	<b>73,95 m<sup>2</sup></b>	<b>605,77 m<sup>2</sup></b>
	<b>TOTAL EDIFICACIONS DE SERVEIS PREVISTES EN LA 1a FASE</b>	<b>73,95 m<sup>2</sup></b>	<b>155,77 m<sup>2</sup></b>
	<b>TOTAL PARÀMETRES URBANÍSTICS SOBRIANT PEU APROVAT</b>	<b>0,0 m<sup>2</sup> (*)</b>	<b>450,00 m<sup>2</sup> (**)</b>
	(*) 1.425,00 m <sup>2</sup> st PEU aprovat - 1.351,05 m <sup>2</sup> st consolidats - 73,95 m <sup>2</sup> st previstos = 0,0 m <sup>2</sup> st pendent de consolidar		
	(**) 2.950,00 m <sup>2</sup> ocup. PEU aprovat - 2.344,23 m <sup>2</sup> ocup. consolidats - 155,77 m <sup>2</sup> ocup. previstos 1a fase = 450,00 m <sup>2</sup> ocupació pendent de consolidar		
<b>4.</b>	<b>EDIFICACIONS DE SERVEIS PREVISTES 2a FASE</b>		
	Edifici K	Vestuaris per a jugadors, àrbitres, sala de recuperació i graderia	995,00 m <sup>2</sup>
			1.250,00 m <sup>2</sup>
	Edifici D	Magatzem d'eines i material esportiu	85,00 m <sup>2</sup>
			180,00 m <sup>2</sup>
	<b>EDIFICACIONS DE SERVEIS PREVISTES 2a FASE</b>	<b>1.080,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1.430,00 m<sup>2</sup></b>
<b>5.</b>	<b>INCREMENT PARÀMETRES URBANÍSTICS "MODIFICACIÓ PEU"</b>		
		<b>1.080,00 m<sup>2</sup> (*)</b>	<b>980,00 m<sup>2</sup> (**)</b>
	(*) 0,00 m <sup>2</sup> sostre sobrant PEU + 1.080,00 m <sup>2</sup> sostre previst 2a fase = 1.080,00 m <sup>2</sup> sostre a incrementar Modificació PEU		
	(**) 450,00 m <sup>2</sup> ocupació sobrant PEU - 1.430,00 m <sup>2</sup> ocupació previstos 2a fase = 980,00 m <sup>2</sup> ocupació a incrementar Modificació PEU		
<b>6.</b>	<b>TOTAL PARÀMETRES URBANÍSTICS COMPLEX ESPORTIU</b>		
	<b>TOTAL EDIFICACIONS DE SERVEIS SEGONS PEU APROVAT</b>	<b>1.425,00 m<sup>2</sup></b>	<b>2.950,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>INCREMENT PARÀMETRES URBANÍSTICS MODIFICACIÓ PEU</b>	<b>1.080,00 m<sup>2</sup></b>	<b>980,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>TOTAL COMPLEX ESPORTIU</b>	<b>2.505,00 m<sup>2</sup></b>	<b>3.930,00 m<sup>2</sup></b>



<b>QUADRE RESUM PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>	
<b>Modificació del Pla especial urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu</b>	
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl no urbanitzable
QUALIFICACIÓ DEL SÒL	Clau 20a .- Zona esportiva d'interès públic que es desenvolupa a l'aire lliure
PARCEL·LA MÍNIMA	173.433,87 m <sup>2</sup>
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>	
SUPERFÍCIE DE L'ÀMBIT	173.433,87 m <sup>2</sup>
EDIFICABILITAT NETA	0,01445 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	2.505,00 m <sup>2</sup> st
OCUPACIÓ MÀXIMA	2,266% (3.930,00 m <sup>2</sup> ocupació)
<b>NORMATIVA</b>	
Art. 15.6. INSTAL·LACIONS ESPORTIVES A L'AIRE LLIURE	Les instal·lacions esportives respectaran els criteris i recomanacions de seguretat, funcionals i d'habitabilitat de les fitxes tècniques d'equipaments esportius del Consell Català de l'Esport de la Generalitat de Catalunya.  Tot respectant els espais de reculada previstos a la normativa per a les instal·lacions esportives, el nombre de les mateixes es determinarà en el projecte específic de l'activitat col·lectiva de caràcter esportiu.
Art. 15.7.1. EDIFICABILITAT MÀXIMA	Sostre màxim edificable: 2.505,00 m <sup>2</sup> Índex d'edificabilitat màxima: 0,01445 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> de la superfície de l'àmbit del Pla Especial.
Art. 15.7.2. OCUPACIÓ MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ	Ocupació màxima resultant de l'edificació i porxos: 3.930 m <sup>2</sup> Percentatge d'ocupació màxima: 2,266% de la superfície de l'àmbit del Pla Especial. Sense modificar l'ocupació màxima, el projecte específic de l'activitat col·lectiva de caràcter esportiu, podrà establir lleugeres modificacions i ajustos pel que fa a la seva situació definitiva, tot respectant l'espai de reculada de les partions veïnes
Art. 15.7.5. RECLADA DE LES EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS ESPORTIVES	Franja amplària mínima de 15m a comptar des dels límits de les finques veïnes per a edificacions. Franja amplària mínima de 10m a comptar des dels límits de les finques veïnes per a instal·lacions esportives. En el front del vial Cavet s'estableix una feixa arboritzada sense edificacions ni instal·lacions esportives, de 50 metres d'amplària a comptar des de la vorera del carrer.
Art. 15.8. INSTAL·LACIONS D'ENLLUMENAT CAMPS DE FUTBOL	S'admet l'enllumenat en els camps de pràctica esportiva, amb una nivell d'il·luminació horitzontal mitjà de 100 luxes amb làmpades de vapor de sodi d'alta pressió (VSAP) o de baixa pressió (VSBP), i amb una uniformitat mitjana no menor de 0,5, amb 4 bàculs per a cada camp d'un màxim de 25 metres d'alçària.

### Quadre comparatiu Pla Especial aprovat i Modificació del Pla Especial

	Pla especial urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu	Modificació del Pla especial urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu	
	<b>Aprovat per la CTUCT el 07/07/2011 DOGC núm. 5974 del 29/09/2011</b>		
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl no urbanitzable	Sòl no urbanitzable	
QUALIFICACIÓ DEL SÒL	Clau 20a .- Zona esportiva d'interès públic que es desenvolupa a l'aire lliure	Clau 20a .- Zona esportiva d'interès públic que es desenvolupa a l'aire lliure	
PARCEL·LA MÍNIMA	173.433,87 m <sup>2</sup>	173.433,87 m <sup>2</sup>	
<b>PREVISIÓ PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>			
SUPERFÍCIE DE L'ÀMBIT	173.433,87 m <sup>2</sup>	173.433,87 m <sup>2</sup>	
EDIFICABILITAT NETA	0,0083 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	0,01445 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	+0,00615 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
SOSTRE MÀX. EDIFICABLE	1.425 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> st	2.505,00 m <sup>2</sup> st	+1.080 m <sup>2</sup> st
OCUPACIÓ MÀXIMA	1,71%	2,266%	+0,5560%
OCUPACIÓ MÀXIMA	2.950 m <sup>2</sup> ocupació	3.930,00 m <sup>2</sup> ocupació	+980,00 m <sup>2</sup> ocupació
<b>COMPARATIU NORMATIVA</b>			
Art. 15.6. INSTAL·LACIONS ESPORTIVES A L'AIRE LLIURE	<p>Camps de futbol tipus CAM-2, Camp doble poliesportiu, situats a la plataforma inferior de l'àmbit del Pla Especial.</p> <p>Camp de futbol 7 de 60 x 30 metres situat a la plataforma inferior de l'àmbit del Pla Especial.</p> <p>Camps de futbol tipus CAM-2, Camp doble poliesportiu, situats a la plataforma superior de l'àmbit del Pla Especial.</p> <p>Camp d'atletisme ATL-3 o inferior situat a la plataforma superior de l'àmbit del Pla Especial.</p> <p>Les instal·lacions esportives respectaran els criteris i recomanacions de seguretat, funcionals i d'habitabilitat de les fitxes tècniques d'equipaments esportius del Consell Català de l'Esport de la Generalitat de Catalunya.</p> <p>Tot respectant els espais de reculada previstos a la normativa per a les instal·lacions esportives, el nombre de les mateixes es determinarà en el projecte específic de l'activitat col·lectiva de caràcter esportiu.</p>	<p>Les instal·lacions esportives respectaran els criteris i recomanacions de seguretat, funcionals i d'habitabilitat de les fitxes tècniques d'equipaments esportius del Consell Català de l'Esport de la Generalitat de Catalunya.</p> <p>Tot respectant els espais de reculada previstos a la normativa per a les instal·lacions esportives, el nombre de les mateixes es determinarà en el projecte específic de l'activitat col·lectiva de caràcter esportiu</p>	
Art. 15.7.1. EDIFICABILITAT MÀXIMA	<p>Sostre màxim edificable: 1.425 m<sup>2</sup></p> <p>Edifici A, per a vestidors i serveis higiènics, "fitness", bar i aula: 870 m<sup>2</sup>.</p> <p>Edifici B, per a control d'accés: 6 m<sup>2</sup>.</p> <p>Edifici C, per a recepció, serveis higiènics i magatzem: 85 m<sup>2</sup>.</p> <p>Edifici D, per a serveis higiènics i magatzem: 70 m<sup>2</sup>.</p> <p>Edifici E, per habitatge unifamiliar del guarda permanent: 150 m<sup>2</sup>.</p> <p>Edifici F, per a magatzem de manteniment: 244 m<sup>2</sup>. (edifici existent)</p> <p>Aparcament per autocars i cotxes.</p> <p>Índex d'edificabilitat màxima: 0,0083 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superfície de l'àmbit del Pla Especial.</p> <p>Sense modificar el sostre edificable, el projecte específic de l'activitat col·lectiva de caràcter esportiu, podrà establir lleugeres modificacions i ajustos pel que fa a la seva situació definitiva i superfície de cada ús, tot respectant l'espai de reculada de les partions veïnes.</p>	<p>Sostre màxim edificable: 2.505,00 m<sup>2</sup></p> <p>Índex d'edificabilitat màxima: 0,01445 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superfície de l'àmbit del Pla Especial.</p> <p>Sense modificar el sostre edificable, el projecte específic de l'activitat col·lectiva de caràcter esportiu, podrà establir lleugeres modificacions i ajustos pel que fa a la seva situació definitiva i superfície de cada ús, tot respectant l'espai de reculada de les partions veïnes.</p>	

<p>Art. 15.7.2. OCUPACIÓ MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ</p>	<p>Ocupació màxima resultant de l'edificació i porxos: 2.950 m<sup>2</sup> Percentatge d'ocupació màxima: 1,71% de la superfície de l'àmbit del Pla Especial.</p> <p>Sense modificar l'ocupació màxima, el projecte específic de l'activitat col·lectiva de caràcter esportiu, podrà establir lleugeres modificacions i ajustos pel que fa a la seva situació definitiva, tot respectant l'espai de reculada de les partions veïnes</p>	<p>Ocupació màxima resultant de l'edificació i porxos: 3.930 m<sup>2</sup> Percentatge d'ocupació màxima: 2,266% de la superfície de l'àmbit del Pla Especial.</p> <p>Sense modificar l'ocupació màxima, el projecte específic de l'activitat col·lectiva de caràcter esportiu, podrà establir lleugeres modificacions i ajustos pel que fa a la seva situació definitiva, tot respectant l'espai de reculada de les partions veïnes</p>
<p>Art. 15.7.5. RECLADA DE LES EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS ESPORTIVES</p>	<p>Per tal de garantir uns camps esportius harmònicament relacionats amb l'activitat preexistent de l'entorn, s'estableix una franja arbrada al voltant del complex que faci de tampó respecte les activitats agrícoles i ramaderes amb una amplària mínima de 15 a comptar des dels límits de les finques veïnes. En aquesta franja no hi podran haver-hi edificacions ni instal·lacions esportives llevat que la configuració ortogonal dels camps de futbol impliqui envair-la lleugerament en àmbits puntuals. En tot cas, per a cada instal·lació esportiva, la separació de 15 metres de la partió veïna, tindrà el caràcter de mitjana amb un mínim de 10 metres.</p> <p>Per tal de mantenir el caràcter de sòl no urbanitzat i garantir una relació d'activitat amb el vial de Cavet de Barenys s'estableix una feixa arboritzada sense edificacions ni instal·lacions esportives, de 50 metres d'amplària a comptar des de la vorera del carrer. En aquesta feixa únicament hi podrà haver-hi l'accés reglamentari al complex esportiu, l'aparcament de cotxes i autobusos així con el control d'accés amb una superfície màxima de 6 m<sup>2</sup>. L'aparcament i el conjunt de la feixa serà degudament arboritzada.</p>	<p>Franja amplària mínima de 15m a comptar des dels límits de les finques veïnes per a edificacions. Franja amplària mínima de 10m a comptar des dels límits de les finques veïnes per a instal·lacions esportives.</p> <p>Per tal de mantenir el caràcter de sòl no urbanitzat i garantir una relació d'activitat amb el vial de Cavet de Barenys s'estableix una feixa arboritzada sense edificacions ni instal·lacions esportives, de 50 metres d'amplària a comptar des de la vorera del carrer. En aquesta feixa únicament hi podrà haver-hi l'accés reglamentari al complex esportiu, l'aparcament de cotxes i autobusos així con el control d'accés amb una superfície màxima de 6 m<sup>2</sup>. L'aparcament i el conjunt de la feixa serà degudament arboritzada.</p>
<p>Art. 15.8. INSTAL·LACIONS D'ENLLUMENAT DELS CAMPS DE FUTBOL</p>	<p>S'admet l'enllumenat artificial en els dos camps de futbol centrals de la terrassa inferior i més propers al canvi de nivell de les dues plataformes i que disposen de grades, amb una nivell d'il·luminació horitzontal mitjà de 100 luxes amb làmpades de vapor de sodi d'alta pressió (VSAP) o de baixa pressió VSBP), i amb una uniformitat mitjana no menor de 0,5, amb 4 bàculs per a cada camp d'un màxim de 25 metres d'alçària.</p>	<p>S'admet l'enllumenat en els camps de pràctica esportiva, amb una nivell d'il·luminació horitzontal mitjà de 100 luxes amb làmpades de vapor de sodi d'alta pressió (VSAP) o de baixa pressió VSBP), i amb una uniformitat mitjana no menor de 0,5, amb 4 bàculs per a cada camp d'un màxim de 25 metres d'alçària.</p>

## **NORMATIVA**

### **Normativa vigent**

#### **15.- NORMATIVA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC:**

(La normativa del Pla Especial és la que resulta del contingut del document objecte d'aprovació inicial amb la incorporació de les determinacions i les observacions preses en consideració dels informes municipals, sectorials i el que resulta del tràmit d'informació pública.)

##### **15.1.- Disposicions Generals:**

Seràn d'aplicació en tot allò no contemplat específicament en la normativa del Pla Especial Urbanístic, les determinacions dels articles 293; Definició i Tipus, 294; Desenvolupament del Pla D'ordenació Urbanística Municipal en SNU, article 295; Parcel·lacions i segregacions, article 296; Reconstrucció i Rehabilitació de masies, article 297; Camins rurals, article 298; Elements auxiliars i tanques, article 299; condicions de procediment i article 300; Condicions d'ús, de les Normes del POUM de Salou.

##### **15.2.- Construccions en sòl no urbanitzable:**

Seràn d'aplicació en tot allò no contemplat específicament en la normativa del Pla Especial Urbanístic, les determinacions dels articles 301; Disposicions generals, 302; Construccions agrícoles, article 303; habitatge familiar, article 304; Actuacions específiques d'interès públic i article 305; Construccions i instal·lacions d'obres públiques de les Normes del POUM de Salou.

##### **15.3.- Qualificació específica que resulta del Pla Especial, de la Zona Agrícola permanent clau 20:**

Clau 20a .- Zona esportiva d'interès públic que es desenvolupa a l'aire lliure.

##### **15.4.- Sòl esportiu d'interès públic que es desenvolupa a l'aire lliure, clau 20a pròpia del Pla Especial:**

###### 1. Definició.

Sòls que resulten del contingut del pla especial urbanístic a l'empara de l'article 67 de la Llei d'urbanisme per a la implantació d'una actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu que es desenvolupa a l'aire lliure, establerta a l'article 47.4.a)

###### 2. Condicions d'ús.

Els usos permesos són:

- a). Agrícola. S'admeten les construccions agrícoles, sotmeses al que disposa l'art.302.
- b). Habitatge unifamiliar per a guarda permanent de les instal·lacions.
- c). Activitats col·lectives de caràcter esportiu.
- d). No s'admet l'ús de càmping.
- e). Les edificacions i instal·lacions mínimes i imprescindibles per l'activitat col·lectiva de caràcter esportiu que es deriva del contingut del Pla Especial Urbanístic.

##### **15.5.- Condicions de parcel·lació:**

Tot l'àmbit del Pla Especial Urbanístic es constituirà en una finca única mitjançant l'agrupació de les finques actuals.

##### **15.6.- Instal·lacions esportives a l'aire lliure:**

Camps de futbol tipus CAM-2, Camp doble poliesportiu, situats a la plataforma inferior de l'àmbit del Pla Especial.

Camp de futbol 7 de 60 x 30 metres situat a la plataforma inferior de l'àmbit del Pla Especial.

Camps de futbol tipus CAM-2, Camp doble poliesportiu, situats a la plataforma superior de l'àmbit del Pla Especial.

Camp d'atletisme ATL-3 o inferior situat a la plataforma superior de l'àmbit del Pla Especial.

Les instal·lacions esportives respectaran els criteris i recomanacions de seguretat, funcionals i d'habitabilitat de les fitxes tècniques d'equipaments esportius del Consell Català de l'Esport de la Generalitat de Catalunya.

Tot respectant els espais de reculada previstos a la normativa per a les instal·lacions esportives, el nombre de les mateixes es determinarà en el projecte específic de l'activitat col·lectiva de caràcter esportiu.

#### **15.7.- Edificacions i Instal·lacions mínimes i imprescindibles per l'activitat col·lectiva de caràcter esportiu:**

##### **15.7.1.- Edificabilitat màxima:**

Sostre màxim edificable: 1.425 m<sup>2</sup>

Edifici A, per a vestidors i serveis higiènics, "fitness", bar i aula: 870 m<sup>2</sup>.

Edifici B, per a control d'accés: 6 m<sup>2</sup>.

Edifici C, per a recepció, serveis higiènics i magatzem: 85 m<sup>2</sup>.

Edifici D, per a serveis higiènics i magatzem: 70 m<sup>2</sup>.

Edifici E, per habitatge unifamiliar del guarda permanent: 150 m<sup>2</sup>.

Edifici F, per a magatzem de manteniment: 244 m<sup>2</sup>. (edifici existent)

Aparcament per autocars i cotxes.

Índex d'edificabilitat màxima: 0,0083 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superfície de l'àmbit del Pla Especial.

Sense modificar el sostre edificable, el projecte específic de l'activitat col·lectiva de caràcter esportiu, podrà establir lleugeres modificacions i ajustos pel que fa a la seva situació definitiva i superfície de cada ús, tot respectant l'espai de reculada de les partions veïnes.

##### **15.7.2.- Ocupació màxima de l'edificació:**

Ocupació màxima resultant de l'edificació i porxos: 2.950 m<sup>2</sup>

Percentatge d'ocupació màxima: 1,71% de la superfície de l'àmbit del Pla Especial.

Sense modificar l'ocupació màxima, el projecte específic de l'activitat col·lectiva de caràcter esportiu, podrà establir lleugeres modificacions i ajustos pel que fa a la seva situació definitiva, tot respectant l'espai de reculada de les partions veïnes.

##### **15.7.3.- Alçada màxima de l'edificació:**

L'alçada màxima de les noves edificacions: 4,5 metres

Alçada màxima de les tanques de protecció de l'àrea dels camps de futbol: 6 metres

##### **15.7.4.- Condicions de les edificacions:**

Les edificacions esportives respectaran els criteris i recomanacions de seguretat, funcionals i d'habitabilitat de les fitxes tècniques d'equipaments esportius del Consell Català de l'Esport de la Generalitat de Catalunya.

##### **15.7.5.- Reculada de les edificacions i instal·lacions esportives:**

Per tal de garantir uns camps esportius harmònicament relacionats amb l'activitat preexistent de l'entorn, s'estableix una franja arbrada al voltant del complex que faci de tampó respecte les activitats agrícoles i ramaderes amb una amplària mínima de 15 a comptar des dels límits de les finques veïnes. En aquesta franja no hi podran haver-hi edificacions ni instal·lacions esportives llevat que la configuració ortogonal dels camps de futbol impliqui envair-la lleugerament en àmbits puntuals. En tot cas, per a cada instal·lació esportiva, la separació de 15 metres de la partió veïna, tindrà el caràcter de mitjana amb un mínim de 10 metres.

Per tal de mantenir el caràcter de sòl no urbanitzat i garantir una relació d'activitat amb el vial de Cavet de Barenys s'estableix una feixa arboritzada sense edificacions ni instal·lacions esportives, de 50 metres d'amplària a comptar des de la vorera del carrer. En aquesta feixa únicament hi podrà haver-hi l'accés reglamentari al complex esportiu, l'aparcament de cotxes i autobusos així com el control d'accés amb una superfície màxima de 6 m<sup>2</sup>. L'aparcament i el conjunt de la feixa serà degudament arboritzada.

#### **15.8.- Instal·lacions d'enllumenat dels Camps de futbol:**

S'admet l'enllumenat artificial en els dos camps de futbol centrals de la terrassa inferior i més propers al canvi de nivell de les dues plataformes i que disposen de grades, amb una nivell d'il·luminació horitzontal mitjà de 100 luxes amb làmpades de vapor de sodi d'alta pressió (VSAP) o de baixa pressió (VSBP), i amb una uniformitat mitjana no menor de 0,5, amb 4 bàculs per a cada camp d'un màxim de 25 metres d'alçària.

#### **15.9.- Sostenibilitat global del model d'ordenació:**

- 1.- El disseny de la geometria dels talussos de terres permanents han de presentar un pendent màxim de 3H:2V, sempre d'acord amb les prescripcions dels estudis geotècnics, de tal manera que se'n garanteixi l'estabilitat a llarg termini, es previngui l'erosió, es faciliti la revegetació i es limitin les pèrdues de sol (d'acord amb els criteris de la FAO).
- 2.- El projecte executiu ha de preveure el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment en les àrees a enjardinar o restaurar.
- 3.- Caldrà adaptar l'ordenació a les formes del relleu i a les característiques geomorfològiques del terreny, reduint al màxim els moviments de terres.
- 4.- Caldrà regenerar i reutilitzar les zones degradades o abandonades que no s'utilitzin per a les instal·lacions i edificacions.

#### **15.10.- Foment de l'ecoeficiència en l'edificació i l'eficiència energètica:**

- 1.- Considerar els fluxos naturals d'aire (els vents topogràfics) a l'hora de dissenyar els edificis per tal d'afavorir la ventilació natural a l'estiu i/o la protecció contra vents dominants (no la protecció contra vents topogràfics, ja que aquests afavoreixen la ventilació natural).
- 2.- Prioritzar la tipologia d'edifici de doble orientació preferentment amb orientació sud d'una de les façanes, i pels edificis de doble orientació l'orientació NE-SO i NO-SE.
- 3.- Procurar dissenyar façanes ventilades quan aquestes estan orientades cap al SO.
- 4.- Preveure la construcció de cobertes ventilades en els edificis.
- 5.- Prioritzar la utilització de dispositius d'alta eficiència en els enllumenaments exteriors, com ara làmpades de vapor de sodi d'alta pressió (VSAP) i de baixa pressió (VSBP) o LED.
- 6.- Preveure l'aplicació de mecanismes automàtics d'accionament en l'enllumenat públic (cèl·lules fotoelèctriques o rellotges astronòmics) i sistemes de regulació del nivell lumínic (fluxors).
- 7.- Maximitzar la generació d'energia amb energies renovables, per exemple per obtenir la climatització (calefacció/refrigeració). Detallar, en els projectes d'edificació, el percentatge de la demanda energètica coberta amb energies renovables i descriure les tecnologies emprades.
- 8.- Prioritzar el desenvolupament de l'activitat constructiva amb l'objectiu de minimitzar els impactes associats als materials utilitzats i fomentar-ne la durabilitat, la reutilització i el reciclatge.
- 9.- Prioritzar en les actuacions urbanitzadores la utilització de materials i productes de llarga durada, reutilitzables o reciclables i, en general, materials i productes que disposin de distintius de garantia de qualitat ambiental.
- 10.- Reduir al màxim els moviments de terres i, sempre que sigui possible, preveure'n la reutilització en la mateixa obra o en altres obres autoritzades.

#### **15.11.- Biodiversitat urbana, permeabilitat ecològica i patrimoni natural en general:**

- 1.- Millorar l'estat de conservació del bosc de pi blanc amb l'eliminació dels peus més dèbils.

- 2.- Conservar tots els peus de garrofers que fan de llindar del bosc de pi blanc.
- 3.- Conservar tots els garrofers assenyalats al mapa de vegetació de l'estudi mediambiental, que se situen a la part més septentrional de l'àmbit.
- 4.- Conservar el màxim de garrofers i oliveres possible de la resta de l'àmbit, especialment si coincideix amb la vora d'un camí del projecte o amb zones verdes de les instal·lacions.
- 5.- Adequar-se a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació.
- 6.- Presentar baixes necessitats hídriques i simplicitat de manteniment.
- 7.- No necessàriament seran espècies autòctones, però no s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor. En aquest sentit, la detecció d'espècies invasores en les zones a urbanitzar requereix el seu control o la seva retirada immediata per evitar-ne la propagació, i la gestió dels residus vegetals es farà de manera que no generi noves dispersions.

D'aquesta manera, s'eliminarà la canya (*Arundo donax*) per evitar la seva dispersió cap a zones humides i de ribera.

#### **15.12.- Prevenció dels incendis forestals:**

- 1.- S'han d'establir les mesures de prevenció d'incendis forestals i les franges de seguretat i protecció al llarg del vial establertes a la normativa aplicable (Decret 130/1998, de 12 de maig).
- 2.- No es podran plantar espècies dels gèneres que recull el Decret 42/2007, de 20 de febrer, pel qual s'estableixen mesures de prevenció del foc bacterià. Aquests gèneres a evitar són: *Amelanchier*, *Chaenomeles*, *Cotoneaster*, *Crataegus*, *Cydonia*, *Eriobotrya*, *Malus*, *Mespilus*, *Photinia davidiana*, *Pyracantha*, *Pyrus* i *Sorbus*.

#### **15.13.- Cicle de l'aigua:**

- 1.- Maximitzar la utilització de les aigües pluvials, assegurant-se de que les edificacions recullin les aigües pluvials de les teulades i de les cobertes planes i que prevegin els dipòsits per a l'emmagatzematge amb les dimensions necessàries.
- 2.- Implantar, sistemes automàtics temporitzats per al reg nocturn.
- 3.- Adoptar en els projectes sistemes estalviadors d'aigua (control de la pressió de l'aigua d'entrada, mecanismes de reducció de cabal o de descàrrega en aixetes, aparells sanitaris i de reg; captació, emmagatzematge i reutilització d'aigua de pluja i d'aigües de piscines, etc.).

#### **15.14.- Protecció de l'aigua com a recurs natural:**

- 1.- Utilitzar en la jardineria d'espais públics i privats espècies vegetals adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona.
- 2.- Preveure mesures per evitar l'aprofitament incontrolat i l'afecció a l'aquífer.
- 3.- Adequar els creixements i les activitats consumidores d'aigua a la disponibilitat actual i futura d'aquest recurs.
- 4.- Minimitzar la impermeabilització de la superfície del sòl.
- 5.- Minimitzar l'ús de fertilitzants i herbicides per evitar que s'escolin al freàtic i a l'aquífer Baix Francolí.

#### **15.15.- Qualitat del paisatge:**

- 1.- Crear pantalles vegetals per protegir l'exterior de l'impacte visual de les instal·lacions com les graderies o edificis.
- 2.- Prioritzar l'ús d'espècies arbòries com el garrofer, l'olivera o l'avellaner a fi de no crear discordança amb l'entorn agrícola.
- 3.- Ordenar els volums de les edificacions en relació amb les característiques del terreny i del paisatge, tot establint criteris per a la seva disposició i orientació pel que fa a la seva percepció visual. Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.
- 4.- Exigir la integració visual de les instal·lacions de serveis tècnics en superfície, amb el seu soterrament sempre que resulti possible, especialment en el cas de les instal·lacions de transport d'energia elèctrica o similars.
- 5.- Adoptar les mesures establertes pel POUM pel que fa a les tanques.

**15.16.- Ambient atmosfèric:**

- 1.- Limitar la generació de necessitats d'enllumenat exterior i evitar-ne els fluxos a l'hemisferi superior, la intrusió lumínica i l'impacte negatiu sobre els organismes vius.
- 2.- Es tindran en compte les disposicions del Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament per al desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, en particular pel que fa a:
  - a).- Tipus de làmpades segons la classificació de la zona on s'ubica l'actuació.
  - b).- Percentatge màxim de flux d'hemisferi superior del pàmpol d'un llum.
  - c).- Enlluernament pertorbador màxim en il·luminació exterior de tipus viari.
  - d).- Índex màxim d'enlluernament en enllumenats per a vianants.
  - e).- Il·luminació intrusa màxima en superfícies verticals.
  - f).- Il·luminació mitjana màxima en zones destinades a trànsit de vehicles i/o al pas de vianants.

**15.17.- Gestió de residus:**

- 1.- Portar a la deixalleria municipal tots els residus de fracció vegetal que es produeixen durant les obres de construcció.
- 2.- Implantar l'equipament i els sistemes de disseny urbà adients per a la reutilització i la recollida selectiva dels residus.
- 3.- Acumular la fracció vegetal produïda pel manteniment de la gespa i les zones verdes per gestionar-la a la deixalleria municipal de Salou.
- 4.- Prioritzar l'ús de sistemes constructius industrialitzats o prefabricats en l'edificació, els quals permeten reduir considerablement la generació de residus durant la fase d'obra i optimitzen el cicle de vida de producció del material.
- 5.- Prioritzar els productes locals, fabricats o extrets de l'entorn proper, atès que la reducció de la distància de procedència dels materials comporta una disminució important del consum energètic total.

**15.18.- Normativa sectorial:**

- 1.- Caldrà l'acompliment de les determinacions i la tramitació de l'activitat tal com es regula en la Llei de l'Esport, aprovada pel Decret legislatiu 1/2000.
- 2.- Caldrà l'acompliment de les determinacions del Decret 95/2005, de 31 de maig, pel qual s'aprova el Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya.

**15.19.- Determinacions que es deriven de l'informe favorable de l'estudi d'impacte i integració paisatgística:**

- 1.- Caldrà evitar que les instal·lacions esdevinguin un element preminent del paisatge, evitant construccions lineals i contínues tal com estableix la proposta orientativa del Pla Especial.
- 2.- Assegurar uns acabats de les façanes i cobertes que no produeixen contrastos ni lluïssors a l'entorn. En aquest sentit la fusta tractada per a façanes establertes a l'avantprojecte es considera adequada.
- 3.- Caldrà garantir la presència de vegetació arbòria al voltant de les edificacions situades a la franja central en la terrassa superior sense perjudici de poder gaudir de les vistes de les instal·lacions esportives des de les grades. L'objectiu és el de donar continuïtat a la massa boscosa existent a costat sud oest.
- 4.- Implantar una franja vegetal entre el vial de Cavet i la zona d'aparcament amb la utilització de patrons de plantació irregulars i similars a les formacions vegetals de l'entorn per tal de crear un filtre visual i no una barrera lineal contínua que resultaria artificial i contraria a la integració desitjada.
- 5.- Les tanques del complex esportiu seran permeables a la vista, i s'utilitzaran colors que millor s'adiguin en el fons escènic evitant la construcció de qualsevol muret de base.



**15.20.- Determinacions que es deriven de l'informe favorable de l'Autoritat Territorial de la Mobilitat:**

1. Amb acabat de sauló es construirà una vorera de 3 metres d'amplària des de l'accés de la implantació esportiva fins el terme municipal de Cambrils i fins la rotonda del barranc de Barenys i camí del Cementiri per tal de connectar amb la xarxa de vianants i bicicleta existent o projectada en el sectors de sòl urbanitzable.
2. Es construirà una barana de protecció al llarg de la vorera abans esmentada per tal de protegir els usuaris de la cuneta existent.
- 3.- Es construirà una barana de protecció davant de l'accés a la implantació esportiva per tal d'impedir el creuament dels vianants per llocs no indicats i senyalitzats i en conseqüència garantir en la mesura del possible la seguretat.
- 4.- L'accés a la zona d'activitat esportiva es realitza des del vial del Cavet (T-325). En les connexions amb carreteres o vials de certa importància és adequat projectar carrils o cunyes de canvi de velocitat pels moviments d'entrada i sortida de vehicles.

Els carrils de canvi de velocitat s'han de preveure en entrades i sortides de carreteres de calçades separades, vies ràpides i carreteres convencionals C-100, C-80 o C-60 amb IMD superior a 1500.

Un vial C-60 amb circulació inferior a 1500 vehicles, o bé una limitació a 50 Km/h com és el cas ens porta a poder dissenyar una cunya de canvi de velocitat per accedir a la zona esportiva. Aquesta opció és menys exigent en quan a longitud de transició que per exemple un carril de desaceleració del tipus directe.

La cunya de sortida de la T-325 i a la vegada d'entrada a la zona d'activitat esportiva tindrà, d'acord amb la figura 7.3 de la Instrucció de Carreteres Norma 3.1-IC, una longitud de 60 metres, mesurats entre l'inici de la mateixa i la secció en que la separació entre vores de la calçada de la cunya i la calçada principal sigui de 3,5 metres, mesurats perpendicularment a l'eix d'aquesta. Així mateix, la cunya d'incorporació a la T-325 tindrà una longitud de 30 metres, mesurats entre el final de la mateixa i la secció en que la separació entre vores de la calçada de la cunya i la calçada principal sigui de 1,5 metres, mesurats també perpendicularment a l'eix de la calçada.

El radi de transició entre la cunya i l'accés serà de 15 metres

**15.21.- Determinacions que es deriven de l'informe favorable de l'Agència de Protecció de la Salut:**

- 1.- Caldrà tenir en compte el llistat de plantes al·lèrgiques pel disseny de les noves zones verdes.

**15.22.- Determinacions que es deriven de l'informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua:**

- 1.- El reg de la zona esportiva mitjançant un pou propi del complex, resta condicionada a l'obtenció de l'informe favorable en relació a la compatibilitat amb el Pla Hidrològic de les Conques Internes de Catalunya. Informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua de 28 de febrer de 2011.

Caldrà aportar a l'ACA anualment el mes de gener la lectura del mes de desembre del comptador a instal·lar en el pou.

- 2.- Caldrà la subscripció del conveni de sanejament d'acord amb l'esborrany adjunt que preveu el PSARU 2005 entre l'Agència Catalana de l'Aigua, l'Ajuntament i el promotor de la instal·lació específica en sòl no urbanitzable abans que l'Ajuntament atorgui la llicència d'obres.

- 3.- L'àmbit del Pla Especial no és susceptible de ser afectat per avingudes extraordinàries del barranc de Barenys.

**15.23.- Determinacions que es deriven de l'informe de la Unitat de Medi Ambient de l'Ajuntament de Salou:**

- 1.- Les tanques del recinte hauran de permetre el pas de toixons i guineus.
- 2.- Els contenidors de brossa hauran d'estar dins del recinte.
- 3.- S'instal·laran nius artificials per òlibes, mussols o xoriguers.
- 4.- Caldrà adoptar mesures afavoridores per la vida de les orenetes, falciots o ratpenats mitjançant la formació d'elements constructius que facilitin la nidificació.

**15.24.- Determinacions que es deriven de l'informe del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació:**

- 1.- Caldrà dur a terme un control arqueològic de tots els rebaixos de terres que puguin produir les obres.

### **15.25.- Condicions d'implantació de serveis:**

#### **1.- Aigües residuals:**

Les aigües residuals que generi l'activitat es connectaran a la xarxa de clavegueram municipal existent a la cruïlla del vial de Cavet amb el barranc de Barenys. La connexió es farà al llarg del sòl de domini públic reservat per a vorera i carril bici.

En principi es preveu una estació de bombament de les aigües residuals al costat de l'aljub de les aigües pluvials de drenatge dels camps esportius tota vegada que no hi ha prou cota per arribar per gravetat fins al pou de la rotonda del cementiri.

#### **2.- Aigües pluvials i de reg:**

Les aigües pluvials que es puguin recollir de la coberta de les edificacions es magatzemera en un dipòsit acumulador per a consum sanitari i de reg de l'enjardinament. El dipòsit tindrà una part de reserva per a incendis de les edificacions previstes.

Per tal de reutilitzar les aigües de reg dels camps esportius es construirà un dipòsit de laminació a la part més baixa de la implantació esportiva.

El dipòsit aljub de recollida de pluvials dels camps de futbol també serveix com a dipòsit contra incendis per a donar aigua a hidrants exteriors ja que la xarxa del carrer no té prou pressió. Dels 1.800 m<sup>3</sup> de capacitat de l'aljub s'hauran de tenir sempre plens 120 m<sup>3</sup> per contra incendis. La capacitat de l'aljub es preveu per una reserva de 4 a 7 dies sense aportació del pou. El cabal del pou és suficient per a donar tota l'aigua de reg necessària.

Les aigües pluvials i de drenatge que generin les instal·lacions esportives, una vegada reutilitzades i que no siguin aptes pel reg, així com les que resultin del sobreexidor, es connectaran a la cuneta que té el desguàs en el barranc de Barenys.

Per sota de la part que constitueix l'accés al complex es construirà un tub de formigó armat en el traçat de la cuneta que és la secció existent actualment de 1.000 mm.

#### **3.- Aigua potable:**

L'aigua potable es connectarà a la xarxa municipal existent a la cruïlla de la carretera del Camí de Cavet amb el barranc de Barenys. La connexió es farà al llarg del sòl de domini públic reservat per a vorera i carril bici.

#### **4.- Electricitat:**

La instal·lació elèctrica es farà d'acord amb les determinacions de la companyia subministradora ENDESA amb una potència inicialment estimada de 145 KW. Com màxim.

Es procedirà al desviament, en una traça aèria, de la línia elèctrica existent de mitjana tensió per tal de no interferir amb els camps en les condicions establertes per ENDESA. S'acompanya l'esquema proposta de desviament de la línia de mitjana tensió realitzat per ENDESA.

#### **5.- Accessos:**

Es proposa un accés dins de l'espai de domini públic del vial i fora de la traça de la carretera per tal de facilitar l'accessibilitat a l'actuació sense interferir i afectar la secció del Camí de Cavet de Barenys. L'accés tindrà un carril d'acceleració i de desacceleració.

#### 6.- Aparcament:

Aparcaments, segons determinacions de l'estudi de mobilitat i el decret de mobilitat, per a cotxes, motocicletes, bicicletes i autobusos.

### Conclusions

#### **15.26.- Determinacions que es deriven de l'informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca Alimentació i Medi Rural**

- 1.- Cal conservar els garrofers que no es vegin afectats per la construcció de les instal·lacions.
- 2.- Cal mantenir el caràcter públic dels camins que discorren per l'àmbit de l'actuació.
- 3.- En el cas d'abandonament de l'activitat, cal que els terrenys puguin ser recuperats per l'activitat agrària amb la mínima intervenció.

#### **15.27.- Determinacions que es deriven de l'informe de la Direcció General de Protecció Civil del Departament d'Interior**

##### 1.- Prescripcions tècniques:

- 1.1.- Caldrà adoptar les mesures de prevenció d'incendis forestals establertes al Decret 64/1995, de 7 de març, durant l'execució de l'obra independentment de l'època de l'any en que es duiguin a terme.
- 1.2.- Si durant les tasques d'execució de les obres es produís un vessament o un inici d'incendi es notificarà al Centre d'Atenció i Gestió de Trucades d'Urgència 112.
- 1.3.- Caldrà instal·lar un equip de megafonia per avisar als usuaris de les mesures d'autoprotecció a adoptar en cas d'emergència.
- 1.4.- Caldrà construir, del total, un cert nombre de camps de futbol que permetin confinar els usuaris de les instal·lacions en cas d'emergència per risc químic. La definició del nombre de camps i la ubicació es farà considerant l'aforament màxim possible i les vies d'evacuació definides.

Si el projecte de l'activitat no indica quin serà l'aforament màxim de les instal·lacions es faran servir les dades totals d'aforament per mòdul de les fitxes tècniques d'equipaments esportius, CAM-2 i ATL-3.

- 1.5.- Caldrà establir un sistema de control de l'aforament. L'aforament màxim de les instal·lacions estarà condicionat al que es considera en l'estudi del punt 1.4 d'aquest apartat.
- 1.6.- El complex esportiu, un cop disposi de llicència, ha d'elaborar i/o adaptar el seu pla d'autoprotecció, com a mínim, d'acord amb els terminis establerts al Decret 82/2010, de 29 de juny.
- 2.- L'Ajuntament de Salou elaborarà i/o actualitzarà els plans d'actuació municipal que estan en nivell d'obligació, d'acord amb allò descrit als diferents plans especials aprovats per la Generalitat, punts de l'1 al 8 de l'apartat Fonaments de dret d'aquest informe. Aquests plans han de ser homologats per la Comissió de Protecció Civil de Catalunya.
- 3.- Recordar la necessitat d'elaborar els plans d'actuació pels diferents riscos esmentats tota vegada que el terme municipal es troba dins la situació D'elaboració recomanable. Aquests plans han de ser homologats per la Comissió de Protecció Civil de Catalunya.

## **Normativa Modificada**

### **15.- NORMATIVA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC:**

(La normativa del Pla Especial és la que resulta del contingut del document objecte d'aprovació inicial amb la incorporació de les determinacions i les observacions preses en consideració dels informes municipals, sectorials i el que resulta del tràmit d'informació pública.)

#### **15.1.- Disposicions Generals:**

Seràn d'aplicació en tot allò no contemplat específicament en la normativa del Pla Especial Urbanístic, les determinacions dels articles 293; Definició i Tipus, 294; Desenvolupament del Pla D'ordenació Urbanística Municipal en SNU, article 295; Parcel·lacions i segregacions, article 296; Reconstrucció i Rehabilitació de masies, article 297; Camins rurals, article 298; Elements auxiliars i tanques, article 299; condicions de procediment i article 300; Condicions d'ús, de les Normes del POUM de Salou.

#### **15.2.- Construccions en sòl no urbanitzable:**

Seràn d'aplicació en tot allò no contemplat específicament en la normativa del Pla Especial Urbanístic, les determinacions dels articles 301; Disposicions generals, 302; Construccions agrícoles, article 303; habitatge familiar, article 304; Actuacions específiques d'interès públic i article 305; Construccions i instal·lacions d'obres públiques de les Normes del POUM de Salou.

#### **15.3.- Qualificació específica que resulta del Pla Especial, de la Zona Agrícola permanent clau 20:**

Clau 20a.- Zona esportiva d'interès públic que es desenvolupa a l'aire lliure.

#### **15.4.- Sòl esportiu d'interès públic que es desenvolupa a l'aire lliure, clau 20a pròpia del Pla Especial:**

##### 1. Definició.

Sòls que resulten del contingut del pla especial urbanístic a l'empara de l'article 67 de la Llei d'urbanisme per a la implantació d'una actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu que es desenvolupa a l'aire lliure, establerta a l'article 47.4.a)

##### 2. Condicions d'ús.

Els usos permesos són:

- a). Agrícola. S'admeten les construccions agrícoles, sotmeses al que disposa l'art.302.
- b). Habitatge unifamiliar per a guarda permanent de les instal·lacions.
- c). Activitats col·lectives de caràcter esportiu.
- d). No s'admet l'ús de càmping.
- e). Les edificacions i instal·lacions mínimes i imprescindibles per l'activitat col·lectiva de caràcter esportiu que es deriva del contingut del Pla Especial Urbanístic.

#### **15.5.- Condicions de parcel·lació:**

Tot l'àmbit del Pla Especial Urbanístic constitueix una finca única.

#### **15.6.- Instal·lacions esportives a l'aire lliure:**

Les instal·lacions esportives respectaran els criteris i recomanacions de seguretat, funcionals i d'habitabilitat de les fitxes tècniques d'equipaments esportius del Consell Català de l'Esport de la Generalitat de Catalunya.

Tot respectant els espais de reculada previstos a la normativa per a les instal·lacions esportives, el nombre de les mateixes es determinarà en el projecte específic de l'activitat col·lectiva de caràcter esportiu.

## **15.7.- Edificacions i Instal·lacions mínimes i imprescindibles per l'activitat col·lectiva de caràcter esportiu:**

### **15.7.1.- Edificabilitat màxima:**

Sostre màxim edificable: 2.505,00 m<sup>2</sup>

Índex d'edificabilitat màxima: 0,01445 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superfície de l'àmbit del Pla Especial.

Sense modificar el sostre edificable, el projecte específic de l'activitat col·lectiva de caràcter esportiu, podrà establir lleugeres modificacions i ajustos pel que fa a la seva situació definitiva i superfície de cada ús, tot respectant l'espai de reculada de les partions veïnes.

### **15.7.2.- Ocupació màxima de l'edificació:**

Ocupació màxima resultant de l'edificació i porxos: 3.930,00 m<sup>2</sup>

Percentatge d'ocupació màxima: 2,2660 % de la superfície de l'àmbit del Pla Especial.

Sense modificar l'ocupació màxima, el projecte específic de l'activitat col·lectiva de caràcter esportiu, podrà establir lleugeres modificacions i ajustos pel que fa a la seva situació definitiva, tot respectant l'espai de reculada de les partions veïnes.

### **15.7.3.- Alçada màxima de l'edificació:**

L'alçada màxima de les noves edificacions: 4,5 metres

Alçada màxima de les tanques de protecció de l'àrea dels camps de futbol: 6 metres

### **15.7.4.- Condicions de les edificacions:**

Les edificacions esportives respectaran els criteris i recomanacions de seguretat, funcionals i d'habitabilitat de les fitxes tècniques d'equipaments esportius del Consell Català de l'Esport de la Generalitat de Catalunya.

### **15.7.5.- Reculada de les edificacions i instal·lacions esportives:**

Per tal de garantir uns camps esportius harmònicament relacionats amb l'activitat preexistent de l'entorn, s'estableix una franja d'amplària mínima de 15m a comptar des dels límits de les finques veïnes per a edificacions i una franja d'amplària mínima de 10m a comptar des dels límits de les finques veïnes per a instal·lacions esportives.

En el front del vial Cavet s'estableix una feixa arboritzada sense edificacions ni instal·lacions esportives, de 50 metres d'amplària a comptar des de la vorera del carrer.

Per tal de mantenir el caràcter de sòl no urbanitzat i garantir una relació d'activitat amb el vial de Cavet de Barenys s'estableix una feixa arboritzada sense edificacions ni instal·lacions esportives, de 50 metres d'amplària a comptar des de la vorera del carrer. En aquesta feixa únicament hi podrà haver-hi l'accés reglamentari al complex esportiu, l'aparcament de cotxes i autobusos així con el control d'accés amb una superfície màxima de 6 m<sup>2</sup>. L'aparcament i el conjunt de la feixa serà degudament arboritzada.

## **15.8.- Instal·lacions d'enllumenat dels Camps de futbol:**

S'admet l'enllumenat en els camps de pràctica esportiva, amb una nivell d'il·luminació horitzontal mitjà de 100 luxes amb làmpades de vapor de sodi d'alta pressió (VSAP) o de baixa pressió VSBP), i amb una uniformitat mitjana no menor de 0,5, amb 4 bàculs per a cada camp d'un màxim de 25 metres d'alçada.

## **15.9.- Sostenibilitat global del model d'ordenació:**

1.- El disseny de la geometria dels talussos de terres permanents han de presentar un pendent màxim de 3H:2V, sempre d'acord amb les prescripcions dels estudis geotècnics, de tal manera que se'n garanteixi l'estabilitat a llarg

termini, es previngui l'erosió, es faciliti la revegetació i es limitin les pèrdues de sol (d'acord amb els criteris de la FAO).

2.- El projecte executiu ha de preveure el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment en les àrees a enjardinar o restaurar.

3.- Caldrà adaptar l'ordenació a les formes del relleu i a les característiques geomorfològiques del terreny, reduint al màxim els moviments de terres.

4.- Caldrà regenerar i reutilitzar les zones degradades o abandonades que no s'utilitzin per a les instal·lacions i edificacions.

#### **15.10.- Foment de l'ecoeficiència en l'edificació i l'eficiència energètica:**

1.- Considerar els fluxos naturals d'aire (els vents topogràfics) a l'hora de dissenyar els edificis per tal d'afavorir la ventilació natural a l'estiu i/o la protecció contra vents dominants (no la protecció contra vents topogràfics, ja que aquests afavoreixen la ventilació natural).

2.- Prioritzar la tipologia d'edifici de doble orientació preferentment amb orientació sud d'una de les façanes, i pels edificis de doble orientació l'orientació NE-SO i NO-SE.

3.- Procurar dissenyar façanes ventilades quan aquestes estan orientades cap al SO.

4.- Preveure la construcció de cobertes ventilades en els edificis.

5.- Prioritzar la utilització de dispositius d'alta eficiència en els enllumenaments exteriors, com ara làmpades de vapor de sodi d'alta pressió (VSAP) i de baixa pressió (VSBP) o LED.

6.- Preveure l'aplicació de mecanismes automàtics d'accionament en l'enllumenat públic (cèl·lules fotoelèctriques o rellotges astronòmics) i sistemes de regulació del nivell lumínic (fluxors).

7.- Maximitzar la generació d'energia amb energies renovables, per exemple per obtenir la climatització (calefacció/refrigeració). Detallar, en els projectes d'edificació, el percentatge de la demanda energètica coberta amb energies renovables i descriure les tecnologies emprades.

8.- Prioritzar el desenvolupament de l'activitat constructiva amb l'objectiu de minimitzar els impactes associats als materials utilitzats i fomentar-ne la durabilitat, la reutilització i el reciclatge.

9.- Prioritzar en les actuacions urbanitzadores la utilització de materials i productes de llarga durada, reutilitzables o reciclables i, en general, materials i productes que disposin de distintius de garantia de qualitat ambiental.

10.- Reduir al màxim els moviments de terres i, sempre que sigui possible, preveure'n la reutilització en la mateixa obra o en altres obres autoritzades.

#### **15.11.- Biodiversitat urbana, permeabilitat ecològica i patrimoni natural en general:**

1.- Millorar l'estat de conservació del bosc de pi blanc amb l'eliminació dels peus més dèbils.

2.- Conservar tots els peus de garrofers que fan de llindar del bosc de pi blanc.

3.- Conservar tots els garrofers assenyalats al mapa de vegetació de l'estudi mediambiental, que se situen a la part més septentrional de l'àmbit.

4.- Conservar el màxim de garrofers i oliveres possible de la resta de l'àmbit, especialment si coincideix amb la vora d'un camí del projecte o amb zones verdes de les instal·lacions.

5.- Adequar-se a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació.

6.- Presentar baixes necessitats hídriques i simplicitat de manteniment.

7.- No necessàriament seran espècies autòctones, però no s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor. En aquest sentit, la detecció d'espècies invasores en les zones a urbanitzar requereix el seu control o la seva retirada immediata per evitar-ne la propagació, i la gestió dels residus vegetals es farà de manera que no generi noves dispersions.

D'aquesta manera, s'eliminarà la canya (*Arundo donax*) per evitar la seva dispersió cap a zones humides i de ribera.

**15.12.- Prevenció dels incendis forestals:**

- 1.- S'han d'establir les mesures de prevenció d'incendis forestals i les franges de seguretat i protecció al llarg del vial establertes a la normativa aplicable (Decret 130/1998, de 12 de maig).
- 2.- No es podran plantar espècies dels gèneres que recull el Decret 42/2007, de 20 de febrer, pel qual s'estableixen mesures de prevenció del foc bacterià. Aquests gèneres a evitar són: Amelanchier, Chaenomeles, Cotoneaster, Crataegus, Cydonia, Eriobotrya, Malus, Mespilus, Photinia davidiana, Pyracantha, Pyrus i Sorbus.

**15.13.- Cicle de l'aigua:**

- 1.- Maximitzar la utilització de les aigües pluvials, assegurant-se de que les edificacions recullin les aigües pluvials de les teulades i de les cobertes planes i que prevegin els dipòsits per a l'emmagatzematge amb les dimensions necessàries.
- 2.- Implantar, sistemes automàtics temporitzats per al reg nocturn.
- 3.- Adoptar en els projectes sistemes estalviadors d'aigua (control de la pressió de l'aigua d'entrada, mecanismes de reducció de cabal o de descàrrega en aixetes, aparells sanitaris i de reg; captació, emmagatzematge i reutilització d'aigua de pluja i d'aigües de piscines, etc.).

**15.14.- Protecció de l'aigua com a recurs natural:**

- 1.- Utilitzar en la jardineria d'espais públics i privats espècies vegetals adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona.
- 2.- Preveure mesures per evitar l'aprofitament incontrolat i l'afecció a l'aquífer.
- 3.- Adequar els creixements i les activitats consumidores d'aigua a la disponibilitat actual i futura d'aquest recurs.
- 4.- Minimitzar la impermeabilització de la superfície del sòl.
- 5.- Minimitzar l'ús de fertilitzants i herbicides per evitar que s'escolin al freàtic i a l'aquífer Baix Francolí.

**15.15.- Qualitat del paisatge:**

- 1.- Crear pantalles vegetals per protegir l'exterior de l'impacte visual de les instal·lacions com les graderies o edificis.
- 2.- Prioritzar l'ús d'espècies arbòries com el garrofer, l'olivera o l'avellaner a fi de no crear discordança amb l'entorn agrícola.
- 3.- Ordenar els volums de les edificacions en relació amb les característiques del terreny i del paisatge, tot establint criteris per a la seva disposició i orientació pel que fa a la seva percepció visual. Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.
- 4.- Exigir la integració visual de les instal·lacions de serveis tècnics en superfície, amb el seu soterrament sempre que resulti possible, especialment en el cas de les instal·lacions de transport d'energia elèctrica o similars.
- 5.- Adoptar les mesures establertes pel POUM pel que fa a les tanques.

**15.16.- Ambient atmosfèric:**

- 1.- Limitar la generació de necessitats d'enllumenat exterior i evitar-ne els fluxos a l'hemisferi superior, la intrusió lumínica i l'impacte negatiu sobre els organismes vius.
- 2.- Es tindran en compte les disposicions del Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament per al desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, en particular pel que fa a:
  - a).- Tipus de làmpades segons la classificació de la zona on s'ubica l'actuació.
  - b).- Percentatge màxim de flux d'hemisferi superior del pàmpol d'un llum.
  - c).- Enlluernament perturbador màxim en il·luminació exterior de tipus viari.
  - d).- Índex màxim d'enlluernament en enllumenats per a vianants.
  - e).- Il·luminació intrusa màxima en superfícies verticals.
  - f).- Il·luminació mitjana màxima en zones destinades a trànsit de vehicles i/o al pas de vianants.

**15.17.- Gestió de residus:**

- 1.- Portar a la deixalleria municipal tots els residus de fracció vegetal que es produeixin durant les obres de construcció.
- 2.- Implantar l'equipament i els sistemes de disseny urbà adients per a la reutilització i la recollida selectiva dels residus.
- 3.- Acumular la fracció vegetal produïda pel manteniment de la gespa i les zones verdes per gestionar-la a la deixalleria municipal de Salou.
- 4.- Prioritzar l'ús de sistemes constructius industrialitzats o prefabricats en l'edificació, els quals permeten reduir considerablement la generació de residus durant la fase d'obra i optimitzen el cicle de vida de producció del material.
- 5.- Prioritzar els productes locals, fabricats o extrets de l'entorn proper, atès que la reducció de la distància de procedència dels materials comporta una disminució important del consum energètic total.

**15.18.- Normativa sectorial:**

- 1.- Caldrà l'acompliment de les determinacions i la tramitació de l'activitat tal com es regula en la Llei de l'Esport, aprovada pel Decret legislatiu 1/2000.
- 2.- Caldrà l'acompliment de les determinacions del Decret 95/2005, de 31 de maig, pel qual s'aprova el Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya.

**15.19.- Determinacions que es deriven de l'informe favorable de l'estudi d'impacte i integració paisatgística:**

- 1.- Caldrà evitar que les instal·lacions esdevinguin un element preminent del paisatge, evitant construccions lineals i contínues tal com estableix la proposta orientativa del Pla Especial.
- 2.- Assegurar uns acabats de les façanes i cobertes que no produeixen contrastos ni lluïssors a l'entorn. En aquest sentit la fusta tractada per a façanes establertes a l'avantprojecte es considera adequada.
- 3.- Caldrà garantir la presència de vegetació arbòria al voltant de les edificacions situades a la franja central en la terrassa superior sense perjudici de poder gaudir de les vistes de les instal·lacions esportives des de les grades. L'objectiu és el de donar continuïtat a la massa boscosa existent a costat sud oest.
- 4.- Implantar un a franja vegetal entre el vial de Cavet i la zona d'aparcament amb la utilització de patrons de plantació irregulars i similars a les formacions vegetals de l'entorn per tal de crear un filtre visual i no una barrera lineal contínua que resultaria artificial i contrària a la integració desitjada.
- 5.- Les tanques del complex esportiu seran permeables a la vista, i s'utilitzaran colors que millor s'adiguin en el fons escènic evitant la construcció de qualsevol muret de base.

**15.20.- Determinacions que es deriven de l'informe favorable de l'Autoritat Territorial de la Mobilitat:**

1. Amb acabat de sauló es construirà una vorera de 3 metres d'amplària des de l'accés de la implantació esportiva fins el terme municipal de Cambrils i fins la rotonda del barranc de Barenys i camí del Cementiri per tal de connectar amb la xarxa de vianants i bicicleta existent o projectada en el sectors de sòl urbanitzable.
2. Es construirà una barana de protecció al llarg de la vorera abans esmentada per tal de protegir els usuaris de la cuneta existent.
- 3.- Es construirà una barana de protecció davant de l'accés a la implantació esportiva per tal d'impedir el creuament dels vianants per llocs no indicats i senyalitzats i en conseqüència garantir en la mesura del possible la seguretat.
- 4.- L'accés a la zona d'activitat esportiva es realitza des del vial del Cavet (T-325). En les connexions amb carreteres o vials de certa importància és adequat projectar carrils o cunyes de canvi de velocitat pels moviments d'entrada i sortida de vehicles.

Els carrils de canvi de velocitat s'han de preveure en entrades i sortides de carreteres de calçades separades, vies ràpides i carreteres convencionals C-100, C-80 o C-60 amb IMD superior a 1500.



Un vial C-60 amb circulació inferior a 1500 vehicles, o bé una limitació a 50 Km/h com és el cas ens porta a poder dissenyar una cunya de canvi de velocitat per accedir a la zona esportiva. Aquesta opció és menys exigent en quan a longitud de transició que per exemple un carril de desacceleració del tipus directe.

La cunya de sortida de la T-325 i a la vegada d'entrada a la zona d'activitat esportiva tindrà, d'acord amb la figura 7.3 de la Instrucció de Carreteres Norma 3.1-IC, una longitud de 60 metres, mesurats entre l'inici de la mateixa i la secció en que la separació entre vores de la calçada de la cunya i la calçada principal sigui de 3,5 metres, mesurats perpendicularment a l'eix d'aquesta. Així mateix, la cunya d'incorporació a la T-325 tindrà una longitud de 30 metres, mesurats entre el final de la mateixa i la secció en que la separació entre vores de la calçada de la cunya i la calçada principal sigui de 1,5 metres, mesurats també perpendicularment a l'eix de la calçada.

El radi de transició entre la cunya i l'accés serà de 15 metres

**15.21.- Determinacions que es deriven de l'informe favorable de l'Agència de Protecció de la Salut:**

1.- Caldrà tenir en compte el llistat de plantes al·lergògenes pel disseny de les noves zones verdes.

**15.22.- Determinacions que es deriven de l'informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua:**

1.- El reg de la zona esportiva mitjançant un pou propi del complex, resta condicionada a l'obtenció de l'informe favorable en relació a la compatibilitat amb el Pla Hidrològic de les Conques Internes de Catalunya. Informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua de 28 de febrer de 2011.

Caldrà aportar a l'ACA anualment el mes de gener la lectura del mes de desembre del comptador a instal·lar en el pou.

2.- Caldrà la subscripció del conveni de sanejament d'acord amb l'esborrany adjunt que preveu el PSARU 2005 entre l'Agència Catalana de l'Aigua, l'Ajuntament i el promotor de la instal·lació específica en sòl no urbanitzable abans que l'Ajuntament atorgui la llicència d'obres.

3.- L'àmbit del Pla Especial no és susceptible de ser afectat per avingudes extraordinàries del barranc de Barenys.

**15.23.- Determinacions que es deriven de l'informe de la Unitat de Medi Ambient de l'Ajuntament de Salou:**

1.- Les tanques del recinte hauran de permetre el pas de toixons i guineus.

2.- Els contenidors de brossa hauran d'estar dins del recinte.

3.- S'instal·laran nius artificials per òlibes, mussols o xoriguers.

4.- Caldrà adoptar mesures afavoridores per la vida de les orenetes, falciots o ratpenats mitjançant la formació d'elements constructius que facilitin la nidificació.

**15.24.- Determinacions que es deriven de l'informe del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació:**

1.- Caldrà dur a terme un control arqueològic de tots els rebaixos de terres que puguin produir les obres.

**15.25.- Condicions d'implantació de serveis:**

1.- Aigües residuals:

Les aigües residuals que generi l'activitat es connectaran a la xarxa de clavegueram municipal existent a la cruïlla del vial de Cavet amb el barranc de Barenys. La connexió es farà al llarg del sòl de domini públic reservat per a vorera i carril bici.

En principi es preveu una estació de bombament de les aigües residuals al costat de l'aljub de les aigües pluvials de drenatge dels camps esportius tota vegada que no hi ha prou cota per arribar per gravetat fins al pou de la rotonda del cementiri.

## 2.- Aigües pluvials i de reg:

Les aigües pluvials que es puguin recollir de la coberta de les edificacions es magatzemera en un dipòsit acumulador per a consum sanitari i de reg de l'enjardinament. El dipòsit tindrà una part de reserva per a incendis de les edificacions previstes.

Per tal de reutilitzar les aigües de reg dels camps esportius es construirà un dipòsit de laminació a la part més baixa de la implantació esportiva.

El dipòsit aljub de recollida de pluvials dels camps de futbol també serveix com a dipòsit contra incendis per a donar aigua a hidrants exteriors ja que la xarxa del carrer no té prou pressió. Dels 1.800 m<sup>3</sup> de capacitat de l'aljub s'hauran de tenir sempre plens 120 m<sup>3</sup> per contra incendis. La capacitat de l'aljub es preveu per una reserva de 4 a 7 dies sense aportació del pou. El cabal del pou és suficient per a donar tota l'aigua de reg necessària.

Les aigües pluvials i de drenatge que generin les instal·lacions esportives, una vegada reutilitzades i que no siguin aptes pel reg, així com les que resultin del sobreexidor, es connectaran a la cuneta que té el desguàs en el barranc de Barenys.

Per sota de la part que constitueix l'accés al complex es construirà un tub de formigó armat en el traçat de la cuneta que és la secció existent actualment de 1.000 mm.

## 3.- Aigua potable:

L'aigua potable es connectarà a la xarxa municipal existent a la cruïlla de la carretera del Camí de Cavet amb el barranc de Barenys. La connexió es farà al llarg del sòl de domini públic reservat per a vorera i carril bici.

## 4.- Electricitat:

La instal·lació elèctrica es farà d'acord amb les determinacions de la companyia subministradora ENDESA amb una potencia inicialment estimada de 145 KW. Com màxim.

Es procedirà al desviament, en una traça aèria, de la línia elèctrica existent de mitjana tensió per tal de no interferir amb els camps en les condicions establertes per ENDESA. S'acompanya l'esquema proposta de desviament de la línia de mitjana tensió realitzat per ENDESA.

## 5.- Accessos:

Es proposa un accés dins de l'espai de domini públic del vial i fora de la traça de la carretera per tal de facilitar l'accessibilitat a l'actuació sense interferir i afectar la secció del Camí de Cavet de Barenys. L'accés tindrà un carril d'acceleració i de desacceleració.

## 6.- Aparcament:

Aparcaments, segons determinacions de l'estudi de mobilitat i el decret de mobilitat, per a cotxes, motocicletes, bicicletes i autobusos.

## Conclusions

**15.26.- Determinacions que es deriven de l'informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca Alimentació i Medi Rural**

- 1.- Cal conservar els garrofers que no es vegin afectats per la construcció de les instal·lacions.
- 2.- Cal mantenir el caràcter públic dels camins que recorren per l'àmbit de l'actuació.

3.- En el cas d'abandonament de l'activitat, cal que els terrenys puguin ser recuperats per l'activitat agrària amb la mínima intervenció.

### **15.27.- Determinacions que es deriven de l'informe de la Direcció General de Protecció Civil del Departament d'Interior**

1.- Prescripcions tècniques:

1.1.- Caldrà adoptar les mesures de prevenció d'incendis forestals establertes al Decret 64/1995, de 7 de març, durant l'execució de l'obra independentment de l'època de l'any en que es duguin a terme.

1.2.- Si durant les tasques d'execució de les obres es produís un vessament o un inici d'incendi es notificarà al Centre d'Atenció i Gestió de Trucades d'Urgència 112.

1.3.- Caldrà instal·lar un equip de megafonia per avisar als usuaris de les mesures d'autoprotecció a adoptar en cas d'emergència.

1.4.- Caldrà construir, del total, un cert nombre de camps de futbol que permetin confinar els usuaris de les instal·lacions en cas d'emergència per risc químic. La definició del nombre de camps i la ubicació es farà considerant l'aforament màxim possible i les vies d'evacuació definides.

Si el projecte de l'activitat no indica quin serà l'aforament màxim de les instal·lacions es faran servir les dades totals d'aforament per mòdul de les fitxes tècniques d'equipaments esportius, CAM-2 i ATL-3.

1.5.- Caldrà establir un sistema de control de l'aforament. L'aforament màxim de les instal·lacions estarà condicionat al que es considera en l'estudi del punt 1.4 d'aquest apartat.

1.6.- El complex esportiu, un cop disposi de llicència, ha d'elaborar i/o adaptar el seu pla d'autoprotecció, com a mínim, d'acord amb els terminis establerts al Decret 82/2010, de 29 de juny.

2.- L'Ajuntament de Salou elaborarà i/o actualitzarà els plans d'actuació municipal que estan en nivell d'obligació, d'acord amb allò descrit als diferents plans especials aprovats per la Generalitat, punts de l'1 al 8 de l'apartat Fonaments de dret d'aquest informe. Aquests plans han de ser homologats per la Comissió de Protecció Civil de Catalunya.

3.- Recordar la necessitat d'elaborar els plans d'actuació pels diferents riscos esmentats tota vegada que el terme municipal es troba dins la situació d'elaboració recomanable. Aquests plans han de ser homologats per la Comissió de Protecció Civil de Catalunya.

## AVANTPROJECTE I QUANTIFICACIÓ ECONÒMICA DE L'ACTUACIÓ

### Avantprojecte de l'actuació

La proposta que es planteja és la d'ordenar, en la plataforma topogràfica superior de l'àmbit, les instal·lacions per tal de dur a terme una segona fase de l'activitat, complementària a les instal·lacions ja existents.

La peça principal a implantar correspon a un camp de futbol de dimensions aptes per al joc internacional, de 105x68 m d'àrea de joc i 125x85 m amb l'àrea auxiliar inclosa i es proposa ubicar-lo seguint l'orientació NO-SE recolzat en els directrius del límit de l'àmbit. La resta d'espais esportius, àrea d'entrenament múltiple associada, amb dos camps d'entrenament, un camp de rugbi i dos camps sobre superfície de terra, es proposen de forma contigua al camp de futbol principal seguint els mateixos eixos d'implantació.

Pel que fa a noves edificacions, es preveu la construcció d'un edifici en un dels laterals del camp principal destinat a vestuaris per a jugadors, àrbitres, sala de recuperació i graderia a la pròpia coberta. Per tal de causar el mínim impacte a l'exterior es preveu arbrar els límits de l'edificació i crear pantalles vegetals per protegir l'exterior de l'impacte visual de les instal·lacions.

Totes les construccions es faran amb materials i acabats propis de l'entorn, amb colors terrosos, ocres i trencats, acabats de fusta, pedra i pintats.

### Quantificació econòmica d'execució material

L'estimació econòmica dels costos d'execució de les obres, dels serveis i de les mesures correctores i condicions de caràcter urbanístic aplicables, ascendeix a **1.677.500,00 €** segons el següent detall:

1. instal·lacions esportives			PEM	12.215.000,00 €
1 ut	125 x 85 m	Camp de futbol FIFA	400.000,00 €	
2 ut	105 x 67m	1 pista d'atletisme o alternativament 2 Camps futbol tipus CAM-2, Camp doble poliesportiu	500.000,00 €	
1 ut	42,5 x 33,5m	Camps sobre terra de 42,5 x 33,5	21.500,00 €	
1 ut	154x 80 m	Camp de rugbi	300.000,00 €	
2. edificacions			PEM	456.000,00 €
900,00	m <sup>2</sup> const.	Vestuaris per a jugadors, àrbitres, sala de recuperació i graderia	400.000,00 €	
80,00	m <sup>2</sup> const.	Magatzem d'eines i material esportiu	56.000,00 €	
<b>TOTAL</b>				<b>1.677.500,00 €</b>

### Agenda del Pla i Etapes d'execució

El desenvolupament urbanístic del sector s'estableix en una única fase i es pretén desenvolupar en **4 anys** des de l'aprovació de la present Modificació del Pla Especial.

## **VIABILITAT ECONÒMICA DE L'OPERACIÓ**

Veure el document 2 de l'apartat IV d'annexos

## COMPROMISOS QUE S'ADQUIREIXEN

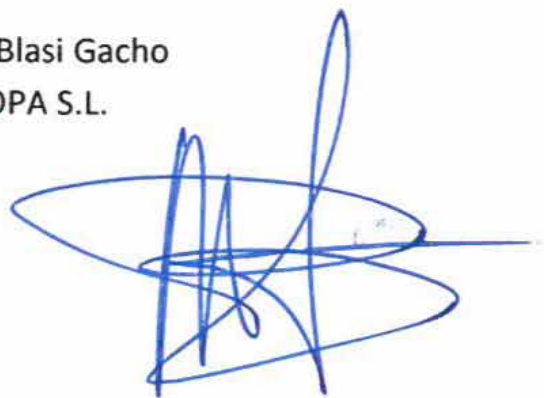
XAVIER BLASI GACHO, titular del DNI 39655494-K, en nom i representació de MARSOPA S.L. amb el NIF B-50196484, domiciliada a Prolongació c/E s/n de Salou, societat propietària i promotora de la MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'INTERÈS PÚBLIC DE CARÀCTER ESPORTIU, manifesto:

Que, als efectes de l'article 102 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, MARSOPA,S.L. adquireix els següents compromisos:

1. El promotor del present pla es compromet a mantenir els compromisos que constaven en el "Pla especial urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu"(DOGC núm. 5974 del 29/09/2011) aprovat per la CTUCT en data 07/07/2011.
2. Costejarà i executarà les obres i actuacions necessàries per donar compliment a les mesures correctores que s'estableixin en la Modificació del Pla Especial Urbanístic i complirà les condicions de caràcter urbanístic que estableixi la llicència municipal, d'acord amb el què disposen els articles 46.4. i 59 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
3. Prestarà la fiança que preveu l'article 59.4 del Reglament per a garantir adequadament el compliment de les mesures correctores i de les condicions de caràcter urbanístic o temporal que s'imposin en l'acord d'atorgament de la llicència, garantia que no excedirà del pressupost estimat per a l'adopció de les mesures i condicions imposades.

Salou, el 04 d'octubre de 2016

Xavier Blasi Gacho  
MARSOPA S.L.



## **II. PLÀNOLS**

### **PLÀNOLS**

#### **PLÀNOLS INFORMATIUS**

i01	Situació i àmbit del Pla Especial	1/10.000
i02	Topogràfic	1/2.500
i03	Ortofotomapa	1/2.500
i04	Fotografies estat actual	--
i05	Planejament Vigent: Classificació del sòl	1/10.000
i06	Planejament Vigent: Qualificació del sòl	1/2.500
i07	Proposta orientativa Pla Especial Aprovat	1/2.500
i08	Edificacions existents	1/2.500

#### **ORDENACIÓ**

o01	Proposta d'ordenació orientativa	1/2.500
-----	----------------------------------	---------

#### **AVANTPROJECTE D'EDIFICACIONS PROJECTADES (PLÀNOLS NO VINCULANTS)**

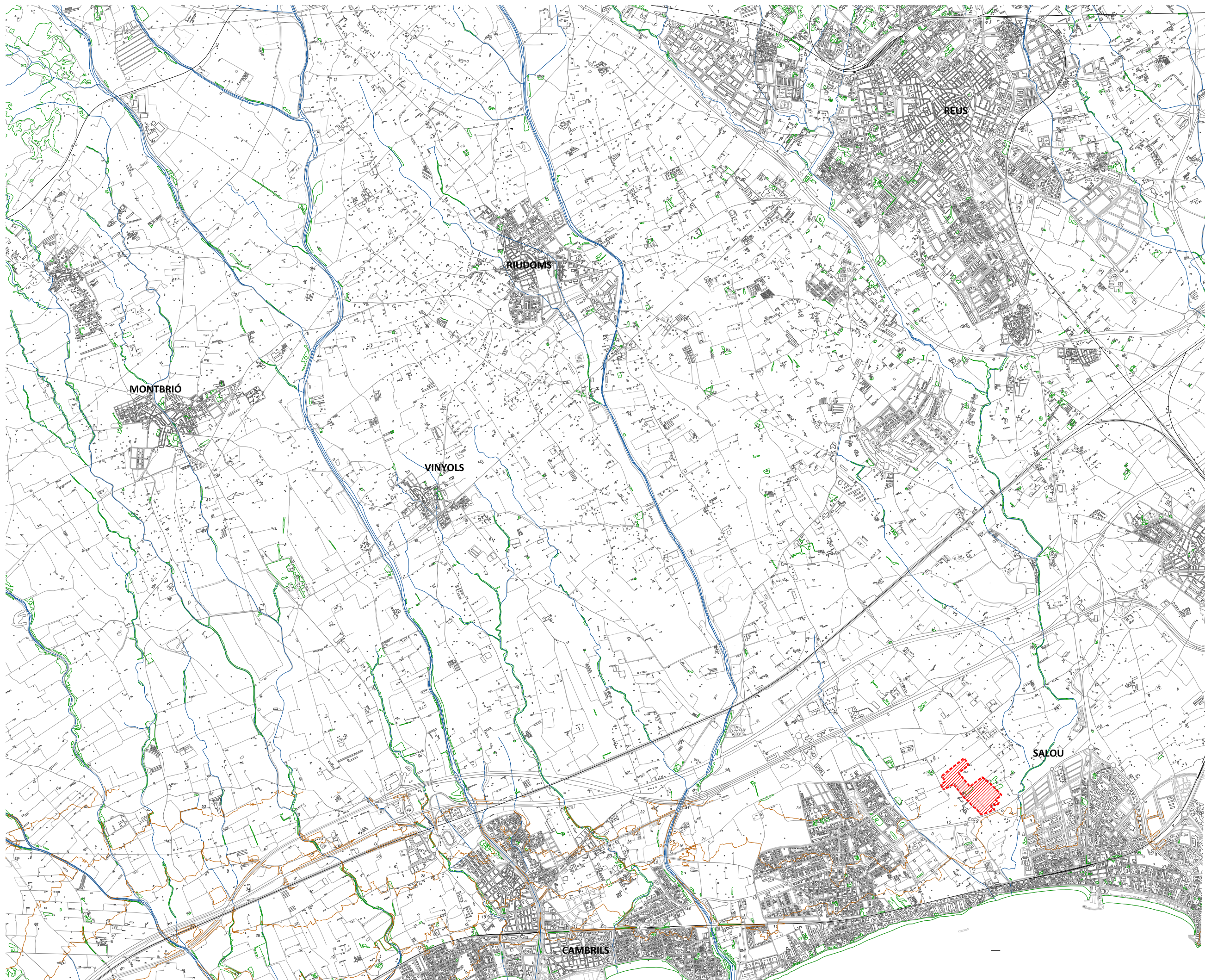
o02	Proposta orientativa. Detall fase 2a	1/1.200
o03	Avantprojecte edificació. Detall fase 2a	1/500 i 200

#### **URBANITZACIÓ**

u01	Esquema de drenatge - fase 2 Camps Esportius	1/2500
u02	Esquema reg - fase 2 Camps Esportius	1/2.500
u03	Esquema abastament d'aigua - fase 2 Camps Esportius	1/2.500
u04	Esquema xarxa contra incendis - fase 2 Camps Esportius	1/2.500







■■■■■■■■  
LÍMIT DE L'ÀMBIT DEL  
"PLA ESPECIAL URBANÍSTIC  
D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'INTERÉS  
PÚBLIC DE CARÀCTER ESPORTIU"

APROVAT PER LA CTUCT EL 07/07/2011  
DOGC 5974 del 29/09/2011

**DOC. PER A.I.**  
MODIFICACIÓ PLA ESPECIAL URBANÍSTIC  
D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'INTERÉS  
PÚBLIC DE CARÀCTER ESPORTIU

SITUACIÓ  
COMPLEX ESPORTIU FUTBOL SALOU  
POLÍGON 34, PARCEL·LA 90  
SALOU - TARRAGONÈS

PROMOTOR  
MARSOPA SL

ARQUITECTA  
MONTSERRAT OLIVA I BOADA

PLÀNOL  
SITUACIÓ - EMPLAÇAMENT

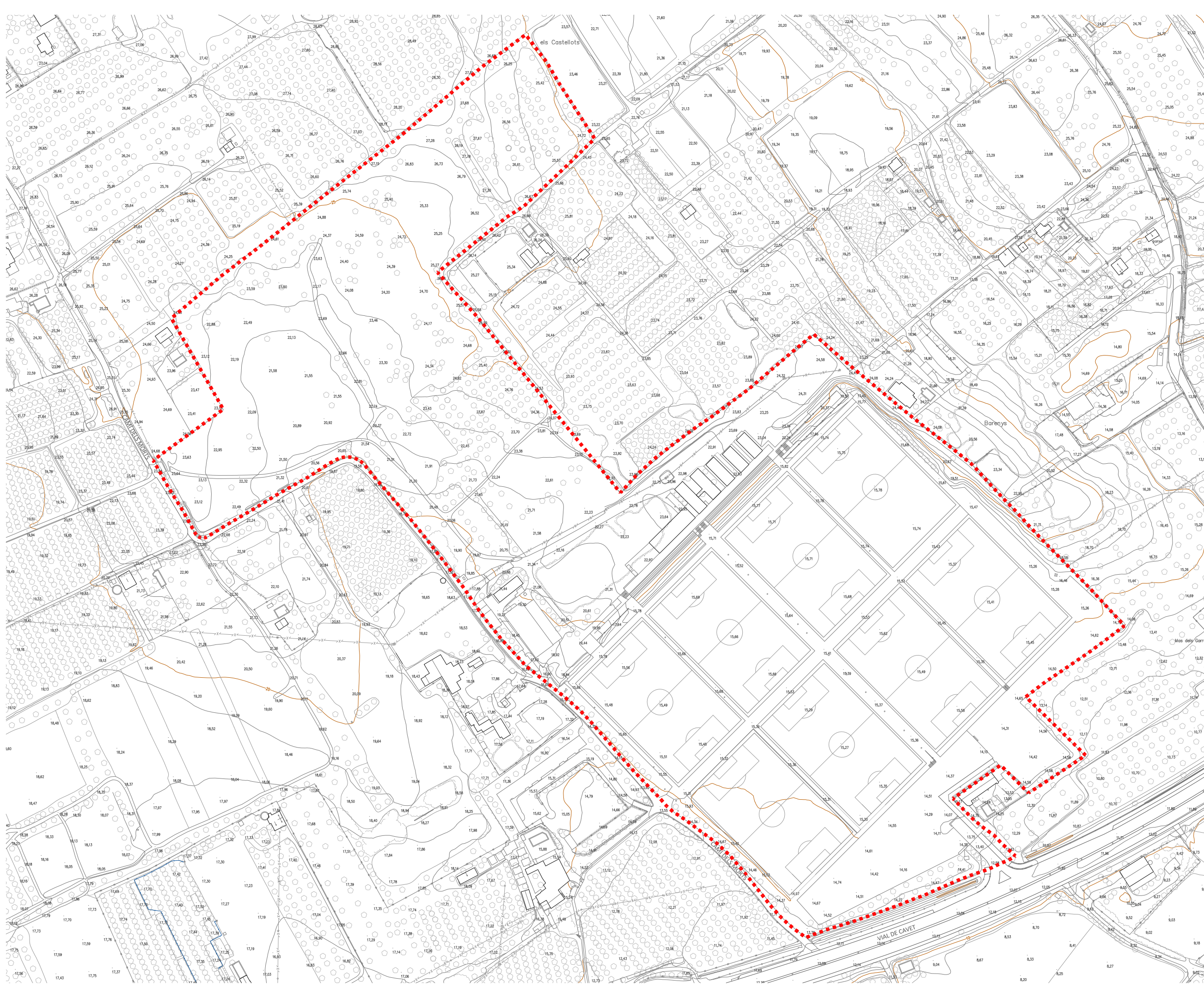
DATA  
OCTUBRE 2016

ESCALA  
1/50.000

NÚMERO  
i.01







■■■■■  
LÍMIT DE L'ÀMBIT DEL  
"PLA ESPECIAL URBANÍSTIC  
D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'INTERÉS  
PÚBLIC DE CARÀCTER ESPORTIU"

APROVAT PER LA CTUCT EL 07/07/2011  
DOGC 5974 del 29/09/2011

**DOC. PER A.I.**  
MODIFICACIÓ PLA ESPECIAL URBANÍSTIC  
D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'INTERÉS  
PÚBLIC DE CARÀCTER ESPORTIU

SITUACIÓ  
COMPLEX ESPORTIU FUTBOL SALOU  
POLÍGON 34, PARCEL·LA 90  
SALOU - TARRAGONÈS

PROMOTOR  
MARSOPA SL

ARQUITECTA  
MONTserrat OLIVA i BOADA

PLÀNOL  
TOPOGRÀFIC

DATA  
OCTUBRE 2016

ESCALA  
1/2.500

NÚMERO  
i.02







■■■■■  
LÍMIT DE L'ÀMBIT DEL  
"PLA ESPECIAL URBANÍSTIC  
D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'INTERÉS  
PÚBLIC DE CARÀCTER ESPORTIU"

APROVAT PER LA CTUCT EL 07/07/2011  
DOGC 5974 del 29/09/2011

DOC. PER A.I.

MODIFICACIÓ PLA ESPECIAL URBANÍSTIC  
D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'INTERÉS  
PÚBLIC DE CARÀCTER ESPORTIU

SITUACIÓ

COMPLEX ESPORTIU FUTBOL SALOU  
POLÍGON 34, PARCEL·LA 90  
SALOU - TARRAGONÈS

PROMOTOR

MARSOPA SL

ARQUITECTA

MONTserrat OLIVA i BOADA

PLÀNOL

ORTOFOTOPLÀNOL

DATA

OCTUBRE 2016

ESCALA

1/2.500

NÚMERO

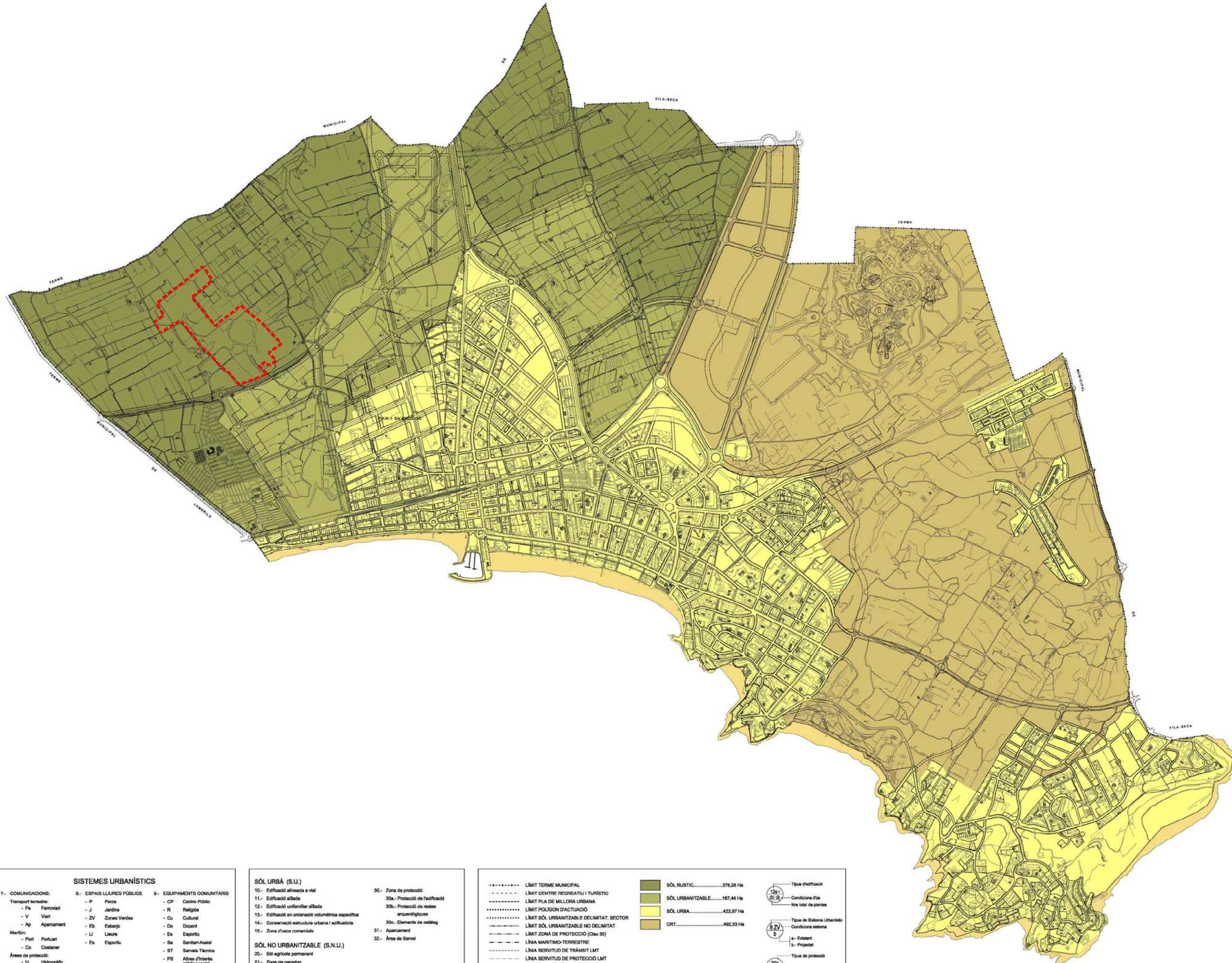
i.03





■■■■■■■■■■  
**LÍMIT DE L'ÀMBIT DEL  
 "PLA ESPECIAL URBANÍSTIC  
 D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'INTERÉS  
 PÚBLIC DE CARÀCTER ESPORTIU"**

APROVAT PER LA CTUCT EL 07/07/2011  
 DOGC 5974 del 29/09/2011  
 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: SÒL NO URBANITZABLE



**DOC. PER A.I.**  
**MODIFICACIÓ PLA ESPECIAL URBANÍSTIC  
 D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'INTERÉS  
 PÚBLIC DE CARÀCTER ESPORTIU**

SITUACIÓ  
**COMPLEX ESPORTIU FUTBOL SALOU  
 POLÍGON 34, PARCEL·LA 90  
 SALOU - TARRAGONÈS**

PROMOTOR  
**MARSOPA SL**

ARQUITECTA  
**MONTserrat OLIVA i BOADA**

PLÀNOL  
**POUM SALOU  
 CLASSIFICACIÓ SÒL**

DATA: OCTUBRE 2016      ESCALA: 1/20.000      NÚMERO: i.04

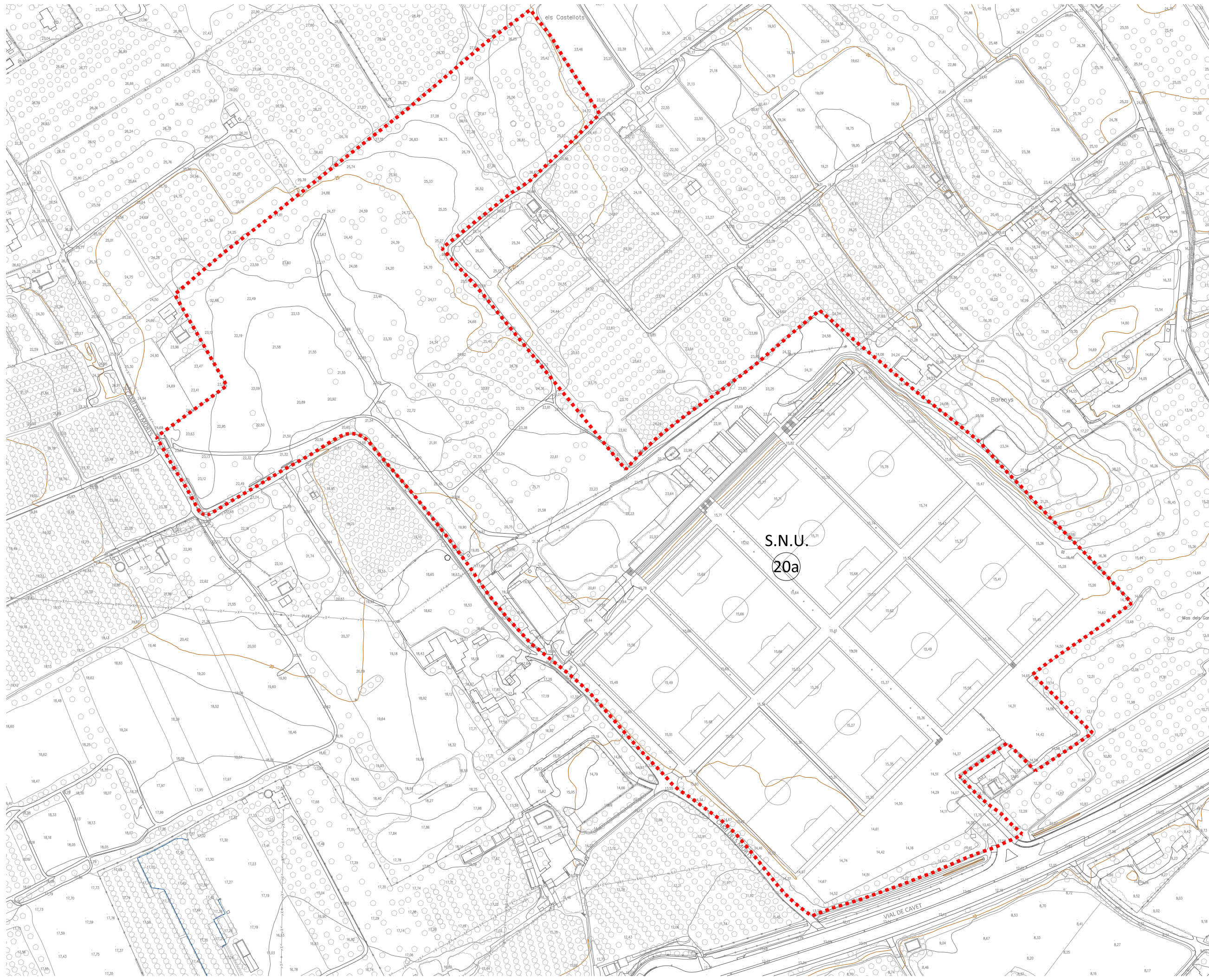
SISTEMES URBANÍSTICS		
<b>7.- COMUNICACIONS:</b>	<b>8.- ESPAIS LLIBRES PÚBLICS</b>	<b>9.- EQUIPAMENTS COMUNITARIS</b>
Transport terrestre:	- P Parcs	- CP Centre Públic
- Fe Ferroviari	- J Jardins	- R Religió
- V Vial	- ZV Zones Verdes	- Cu Cultural
- Ap Aparcament	- Eb Esbarjo	- Do Docent
Marítim:	- Lj Lleure	- Es Esportiu
- Port Portuari	- Es Esportiu	- Se Sanitari-Assist
- Co Costaner		- ST Serveis Tècnics
Àrees de protecció:		- PS Altres d'interès públic i social
- H Hidrogràfic		
Camí de Rondia:		
- C Camí de Rondia		

<b>SÒL URBÀ (S.U.)</b>	<b>30.- Zona de protecció:</b>
10.- Edificació alineada a via	30a.- Protecció de edificació
11.- Edificació allada	30b.- Protecció de restes arqueològiques
12.- Edificació unifamiliar allada	30c.- Elements de catàleg
13.- Edificació en ordenació volumètrica específica	31.- Aparcament
14.- Conservació estructura urbana i edificatòria	32.- Àrea de Servei
15.- Zona d'usos comercials	
<b>SÒL NO URBANITZABLE (S.N.U.)</b>	
20.- Sòl agrícola permanent	
21.- Zona de campings	
<b>SÒL URBANITZABLE (S.U.)</b>	

----- LÍMIT TERME MUNICIPAL	■ SÒL RÚSTIC: 378,26 Ha	12a) R	Tipus d'edificació
..... LÍMIT CENTRE RECREATIU I TURÍSTIC	■ SÒL URBANITZABLE: 187,44 Ha	12b) R	Condicions d'ús
..... LÍMIT PLA DE MILLORA URBANA	■ SÒL URBÀ: 422,97 Ha	12c) R	Nivell total de plantes
..... LÍMIT POLÍGON D'ACTUACIÓ	■ CRT: 492,33 Ha	12d) R	
..... LÍMIT SÒL URBANITZABLE DELIMITAT. SECTOR		12e) R	Tipus de Sistema Urbanístic
..... LÍMIT SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT		12f) R	Condicions sistema
..... LÍMIT ZONA DE PROTECCIÓ (Clau 30)		12g) R	a.- Existent
..... LÍNEA MARÍTIMO-TERRESTRE		12h) R	b.- Projectat
..... LÍNEA SERVIDUT DE TRÀNSIT LMT		12i) R	Tipus de protecció
..... LÍNEA SERVIDUT DE PROTECCIÓ LMT	— LÍNEA EDIFICACIÓ CARRETERES	12j) R	
..... LÍNEA D'EXPLANACIÓ FF.CC	— LÍNEA SERVIDUT XARXA FLUVAL	12k) R	nº de referència
..... LÍNEA D'AFECCIÓ FF.CC		12l) R	







■■■■■  
**LÍMIT DE L'ÀMBIT DEL  
 "PLA ESPECIAL URBANÍSTIC  
 D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'INTERÉS  
 PÚBLIC DE CARÀCTER ESPORTIU"**

APROVAT PER LA CTUCT EL 07/07/2011  
 DOGC 5974 del 29/09/2011

**QUALIFICACIÓ DEL SÒL:**  
**CLAU 20a**  
**ZONA ESPORTIVA D'INTERÉS QUE  
 ES DESENVOLUPA A L'AIRE LLIURE**

S.N.U.  
20a

■■■■■  
**MODIFICACIÓ PLA ESPECIAL URBANÍSTIC  
 D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'INTERÉS  
 PÚBLIC DE CARÀCTER ESPORTIU**

**SITUACIÓ**  
**COMPLEX ESPORTIU FUTBOL SALOU**  
**POLÍGON 34, PARCEL·LA 90**  
**SALOU - TARRAGONÈS**

**PROMOTOR**  
**MARSOPA SL**

**ARQUITECTA**  
**MONTserrat OLIVA i BOADA**

**PLÀNOL**  
**PLANEJAMENT VIGENT**  
**QUALIFICACIÓ DEL SÒL**

**DATA**  
**OCTUBRE 2016**

**ESCALA**  
**1/2.500**

**NÚMERO**  
**i.05**







Ⓐ EDIFICI A bar, aula, fitness, vestidors	Màx. 870 m <sup>2</sup>
Ⓑ EDIFICI B control d'accés	Màx. 6 m <sup>2</sup>
Ⓒ EDIFICI C recepció, serveis i magatzem	Màx. 85 m <sup>2</sup>
Ⓓ EDIFICI D serveis i magatzem	Màx. 70 m <sup>2</sup>
Ⓔ EDIFICI E habitatge guarda	Màx. 150 m <sup>2</sup>
Ⓕ EDIFICI F (existents) magatzem manteniment	Màx. 244 m <sup>2</sup>
<b>EDIFICABILITAT MÀXIMA</b>	<b>1.425 m<sup>2</sup></b>
<b>OCUPACIÓ MÀXIMA</b>	<b>2.950 m<sup>2</sup></b>
Ⓖ APARCAMENT COTXES	110 places
Ⓗ AP. BICIS / MOTOS	30/15 places
Ⓘ APARCAMENT AUTOBUSOS	15 places
Ⓙ Reserva d'aparcament eventual	
① CAMP FUTBOL 11 (105X67 ext)	6ut
② CAMP FUTBOL 11 (105X67 ext)	2ut
③ CAMP FUTBOL 7	1ut
④ ÀREA ENTRENAMENT MÚLTIPLE CAMP CRICKET CAMP BEISBOL CAMP RUGBY CAMP HOCKEY	

**DOC. PER A.I.**  
 MODIFICACIÓ PLA ESPECIAL URBANÍSTIC  
 D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'INTERÉS  
 PÚBLIC DE CARÀCTER ESPORTIU

SITUACIÓ  
 COMPLEX ESPORTIU FUTBOL SALOU  
 POLÍGON 34, PARCEL·LA 90  
 SALOU - TARRAGONÈS

PROMOTOR  
 MARSOPA SL

ARQUITECTA  
 MONTSERRAT OLIVA I BOADA

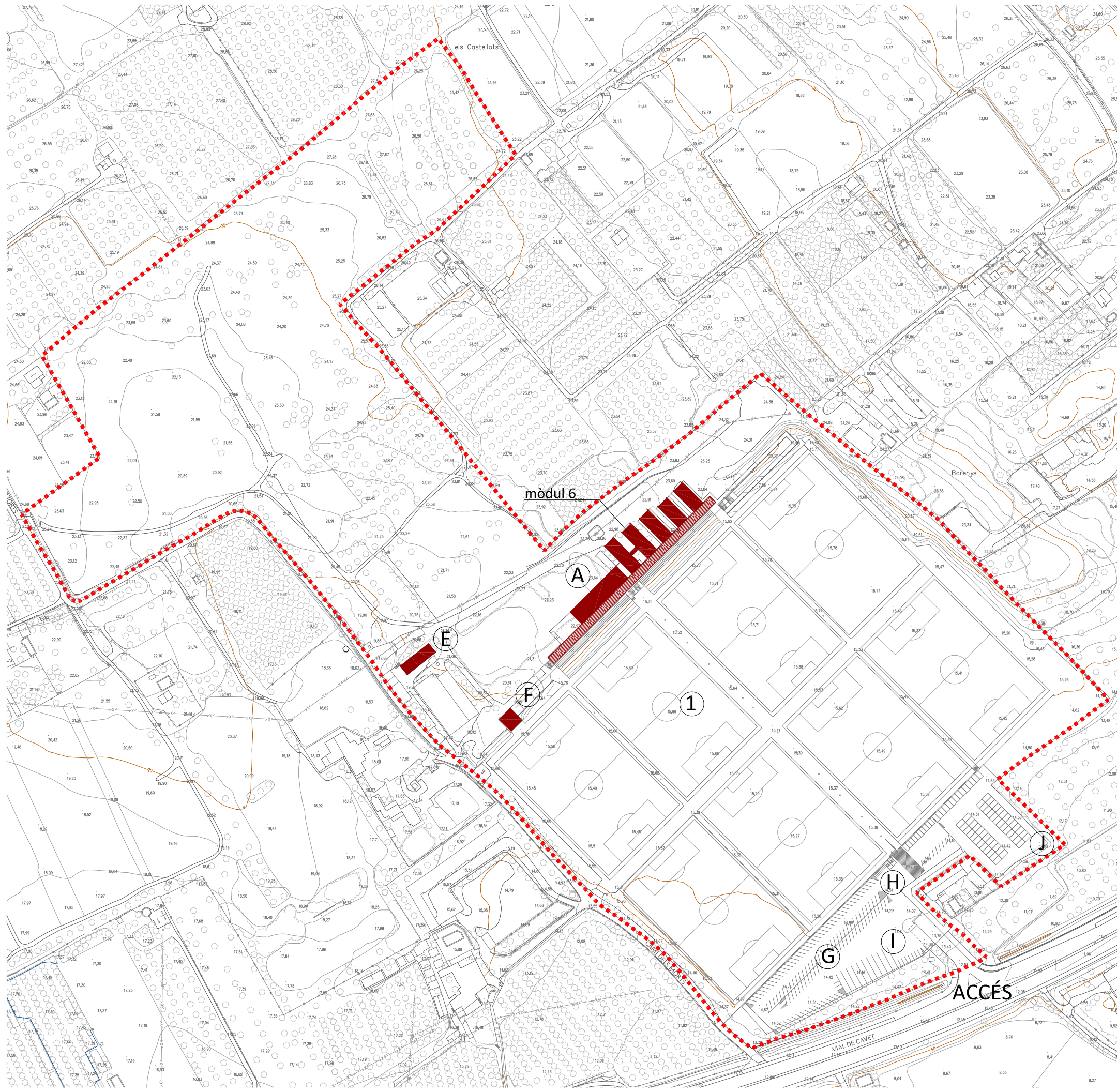
PLÀNOL  
 PROPOSTA ORIENTATIVA  
 SEGONS PLA ESPECIAL APROVAT  
 PER LA CTUCT EL 07/07/2011

DATA  
 OCTUBRE 2016

ESCALA  
 1/2.500

NÚMERO  
 i.06





**LÍMIT DE L'ÀMBIT DEL "PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'INTERÈS PÚBLIC DE CARÀCTER ESPORTIU" (PEU)**

APROVAT PER LA CTUCT EL 07/07/2011 - DOGC 5974 del 29/09/2011

RESUM PARÀMETRES	PEU APROVAT	ESTAT ACTUAL (Set. 2016)
EDIFICABILITAT	0,0083 m2 st/m2 s 1.425 m2 st	0,0078 m2 st/m2 s 1.351,05 m2 st
OCUPACIÓ	1,71% 2.950 m2	1,3517% 2.344,23 m2

EDIFICACIONS DE SERVEIS EXISTENTS	SUP.CONST.	OCUPACIÓ	LLICÈNCIA MUNICIPAL
<b>(A)</b> EDIFICI A Bar, oficines i vestuaris	870,00 m2	1.863,48 m2	Exp. 6346/2011 Llicència 11/10/2011
<b>(E)</b> EDIFICI E Habitatge guarda permanent	160,48 m2	160,48 m2	Exp. 9120/2011 Llicència 10/04/2012
<b>(F)</b> EDIFICI F Magatzem	117,66 m2	117,66 m2	Exp. 6346/2011 Llicència 19/12/2012
<b>EDIFICI A _ MÒDUL 6</b> Aula, oficines i serveis higiènics	202,91 m2	202,91 m2	Exp. 4504/2015 Llicència 08/09/2015
<b>TOTAL</b>	<b>1.351,05 m2 (*)</b> 0,0078 m2 st/m2 s	<b>2.344,23 m2 (**)</b> 1,3517%	

(\*) 1.425,00 m2 - 1.351,05 m2 = 73,95 m2 pendents de consolidar

(\*\*) 2.950,00 m2 - 2.344,23 m2 = 605,77 m2 pendents de consolidar

<b>(G)</b> APARCAMENT COTXES	150 places
<b>(H)</b> APARCAMENT BICIS / MOTOS	10 places
<b>(I)</b> APARCAMENT AUTOBUSOS	10 places
<b>(J)</b> RESERVA APARCAMENT EVENTUAL	
<b>(1)</b> CAMP FUTBOL 11 (105X67m ext)	8 ut

**DOC. PER A.I.**  
MODIFICACIÓ PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'INTERÈS PÚBLIC DE CARÀCTER ESPORTIU

SITUACIÓ  
COMPLEX ESPORTIU FUTBOL SALOU  
POLÍGON 34, PARCEL·LA 90  
SALOU - TARRAGONÈS

PROMOTOR  
MARSOPA SL

ARQUITECTA  
MONTSERAT OLIVA i BOADA

PLÀNOL  
EDIFICACIONS EXISTENTS

DATA  
OCTUBRE 2016

ESCALA  
1/2.500

NÚMERO  
i.07







DOC. PER A.I.  
 MODIFICACIÓ PLA ESPECIAL URBANÍSTIC  
 D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'INTERÉS  
 PÚBLIC DE CARÀCTER ESPORTIU

SITUACIÓ  
 COMPLEX ESPORTIU FUTBOL SALOU  
 POLÍGON 34, PARCEL·LA 90  
 SALOU - TARRAGONÈS

PROMOTOR  
 MARSOPA SL

ARQUITECTA  
 MONTSERRAT OLIVA I BOADA

PLÀNOL  
 FOTOGRAFIES ESTAT ACTUAL

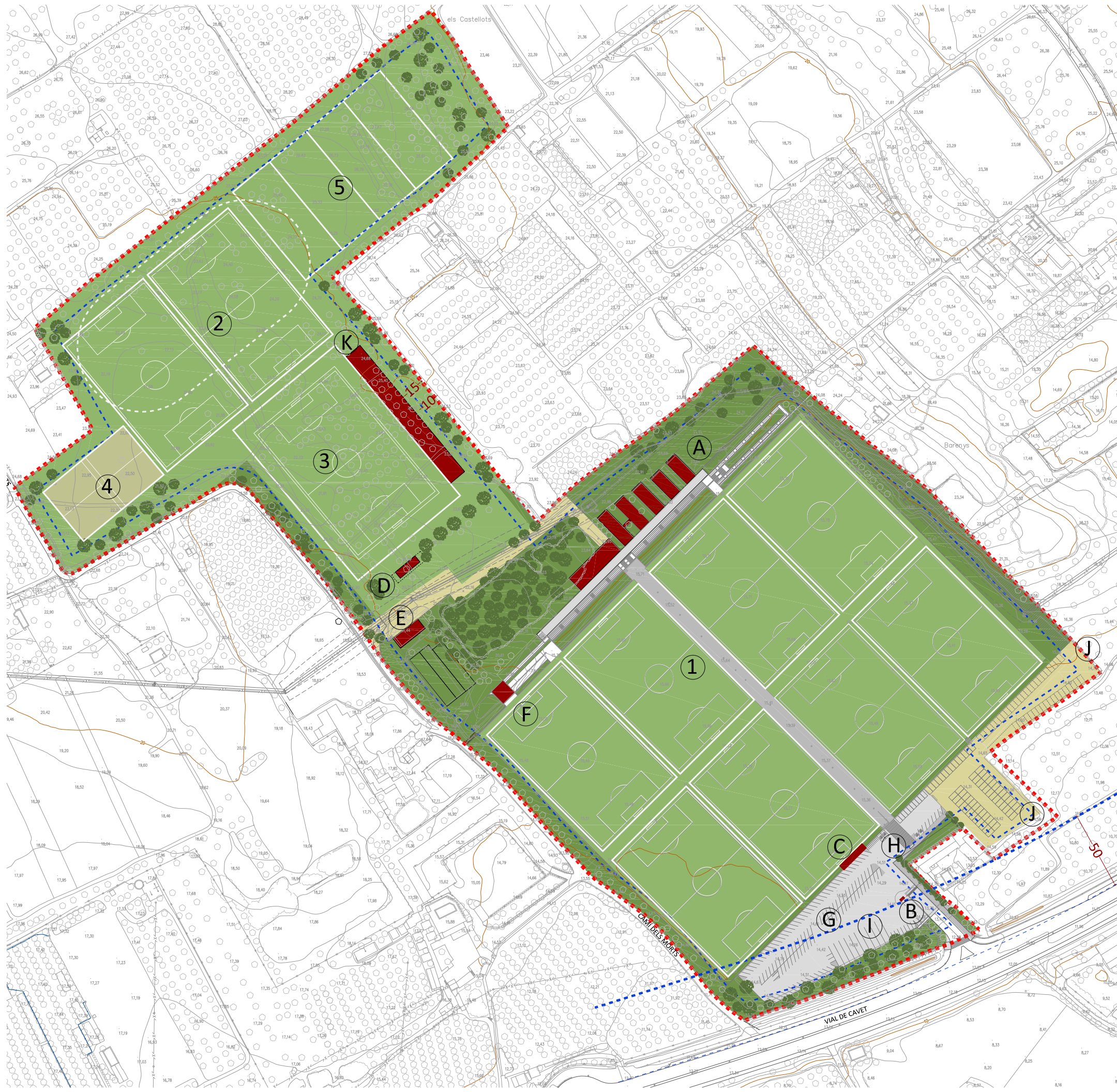
DATA  
 OCTUBRE 2016

ESCALA



NÚMERO  
 i.08





PARÀMETRES SEGONS PEU APROVAT (Acord CTUCT 07/07/2011)	SUP.CONST.	OCUPACIÓ
Edificis A, B, C, D, E i F	1.425,00 m <sup>2</sup>	2.950,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1.425,00 m<sup>2</sup></b>	<b>2.950,00 m<sup>2</sup></b>

EDIFICACIONS EXISTENTS	SUP.CONST.	OCUPACIÓ
(A) EDIFICI A Bar, oficines i vestuaris	870,00 m <sup>2</sup>	1.863,18 m <sup>2</sup>
(E) EDIFICI E Habitatge guarda permanent	160,48 m <sup>2</sup>	160,48 m <sup>2</sup>
(F) EDIFICI F Magatzem	117,66 m <sup>2</sup>	117,66 m <sup>2</sup>
(A) EDIFICI A _ MÒDUL 6 Aula, oficines i serveis higiènics	202,91 m <sup>2</sup>	202,91 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1.351,05 m<sup>2</sup></b>	<b>2.344,23 m<sup>2</sup></b>

EDIFICACIONS PENDENTS CONSOLIDAR	SUP.CONST.	OCUPACIÓ
(B) EDIFICI B Control d'accés	6,00 m <sup>2</sup>	15,00m <sup>2</sup>
(C) EDIFICI C Recepció, serveis higiènics i magatzem	67,95 m <sup>2</sup>	140,77 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>73,95 m<sup>2</sup></b>	<b>155,77 m<sup>2</sup></b>

PARÀMETRES SOBRRANT PEU APROVAT	SUP.CONST.	OCUPACIÓ
<b>TOTAL</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup> (*)</b>	<b>450,00 m<sup>2</sup> (**)</b>
(*) 1.425,00 m <sup>2</sup> st PEU - 1.351,05 m <sup>2</sup> st consolidats - 73,95 m <sup>2</sup> st pendents = 0,00 m <sup>2</sup> st sobrrant PEU		
(**) 2.950,00 m <sup>2</sup> ocup. PEU - 2.344,23 m <sup>2</sup> ocup. consolidats - 155,77 m <sup>2</sup> ocup. pendents = 450,00 m <sup>2</sup> ocup. sobrrant PEU		

EDIFICACIONS PREVISTES 2a FASE	SUP.CONST.	OCUPACIÓ
(K) EDIFICI K Vestuaris per a jugadors, àrbitres, sala de recuperació i graderia	995,00 m <sup>2</sup>	1.250,00m <sup>2</sup>
(D) EDIFICI D Magatzem d'eines i material esportiu	85,00 m <sup>2</sup>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1.080,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1.430,00 m<sup>2</sup></b>

INCREMENT PARÀMETRES URBANÍSTICS	SUP.CONST.	OCUPACIÓ
<b>TOTAL</b>	<b>1.080,00 m<sup>2</sup> (*)</b>	<b>980,00 m<sup>2</sup> (**)</b>
(*) 1.080,00 m <sup>2</sup> st previst 2a fase - 0,00 m <sup>2</sup> st sobrrant PEU = + 1.080,00 m <sup>2</sup> st MPEU		
(**) 1.430,00 m <sup>2</sup> ocup. previst 2a fase - 450,00 m <sup>2</sup> ocup. sobrrant PEU = + 980,00 m <sup>2</sup> ocup. MPEU		

INCREMENT PARÀMETRES URBANÍSTICS COMPLEX	SUP.CONST.	OCUPACIÓ
EDIFICACIONS SEGONS PEU APROVAT (CTUCT 07/07/2011)	1.425,00 m <sup>2</sup>	2.950,00 m <sup>2</sup>
EDIFICACIONS SEGONS MODIFICACIÓ PEU (2a FASE)	1.080,00 m <sup>2</sup>	980,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>2.505,00 m<sup>2</sup></b>	<b>3.930,00 m<sup>2</sup></b>

ALTRES	
(G) APARCAMENT COTXES	146 places
(H) AP. BICIS / MOTOS	10 places
(I) APARCAMENT AUTOBUSOS	10 places
(J) Reserva d'aparcament eventual	104 places

① CAMP FUTBOL 11 (105x67m ext)	8ut
② CAMP FUTBOL 11 (105x67m ext) o ÀREA ENTRENAMENT MÚLTIPLE	2ut
③ CAMP FUTBOL (125x85m ext)	1ut
④ C. FUTBOL SORRA (40,50x31,50m ext)	2ut
⑤ CAMP RUGBI (122x73m ext)	1ut

**DOC. PER A.I.**  
MODIFICACIÓ PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'INTERÉS PÚBLIC DE CARÀCTER ESPORTIU

SITUACIÓ  
COMPLEX ESPORTIU FUTBOL SALOU  
POLÍGON 34, PARCEL·LA 90  
SALOU - TARRAGONÈS

PROMOTOR  
MARSOPA SL

ARQUITECTA  
MONTserrat OLIVA i BOADA

PLÀNOL  
PROPOSTA ORDENACIÓ ORIENTATIVA

DATA  
OCTUBRE 2016

ESCALA  
1/2.500

NÚMERO  
0.01





**FASE 2**



EDIFICACIONS PREVISTES 2a FASE	SUP.CONST.	OCUPACIÓ
(K) EDIFICI K Vestuaris per a jugadors, àrbitres, sala de recuperació i graderia	995,00 m <sup>2</sup>	1.250,00m <sup>2</sup>
(D) EDIFICI D Magatzem d'eines i material esportiu	85,00 m <sup>2</sup>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1.080,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1.430,00 m<sup>2</sup></b>
<b>ALTRES</b>		
(2) CAMP FUTBOL 11 (105x67m ext) o ÀREA ENTRENAMENT MÚLTIPLE	2ut	
(3) CAMP FUTBOL FIFA (125x85m ext)	1ut	
(4) CAMP FUTBOL TERRA (40,50x31,50m ext)	1ut	
(5) CAMP RUGBI (122x73m ext)	1ut	

**DOC. PER A.I.**  
**MODIFICACIÓ PLA ESPECIAL URBANÍSTIC  
D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'INTERÉS  
PÚBLIC DE CARÀCTER ESPORTIU**

**SITUACIÓ**  
**COMPLEX ESPORTIU FUTBOL SALOU**  
**POLÍGON 34, PARCEL·LA 90**  
**SALOU - TARRAGONÈS**

**PROMOTOR**  
**MARSOPA SL**

**ARQUITECTA**  
**MONTSERRAT OLIVA i BOADA**

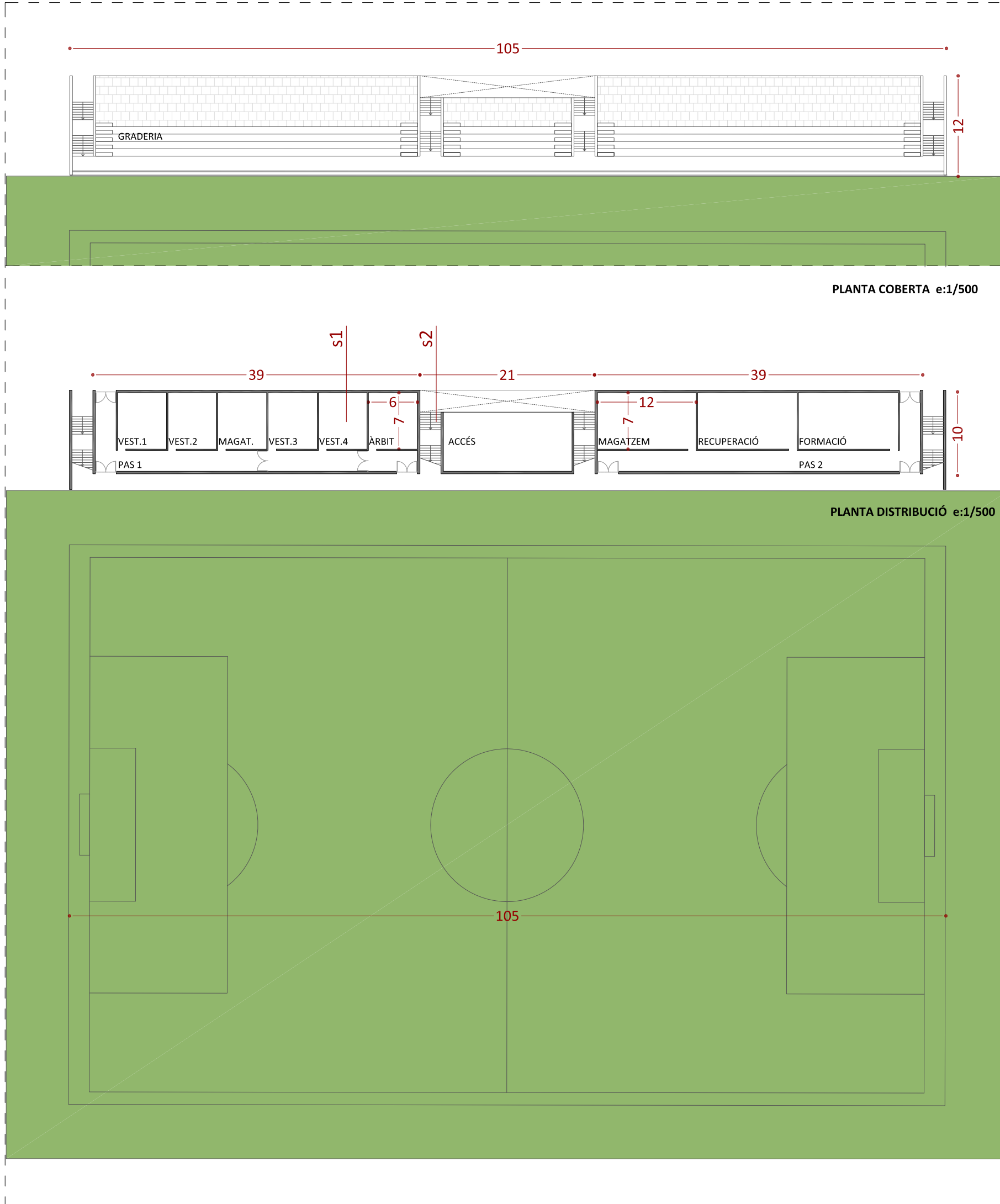
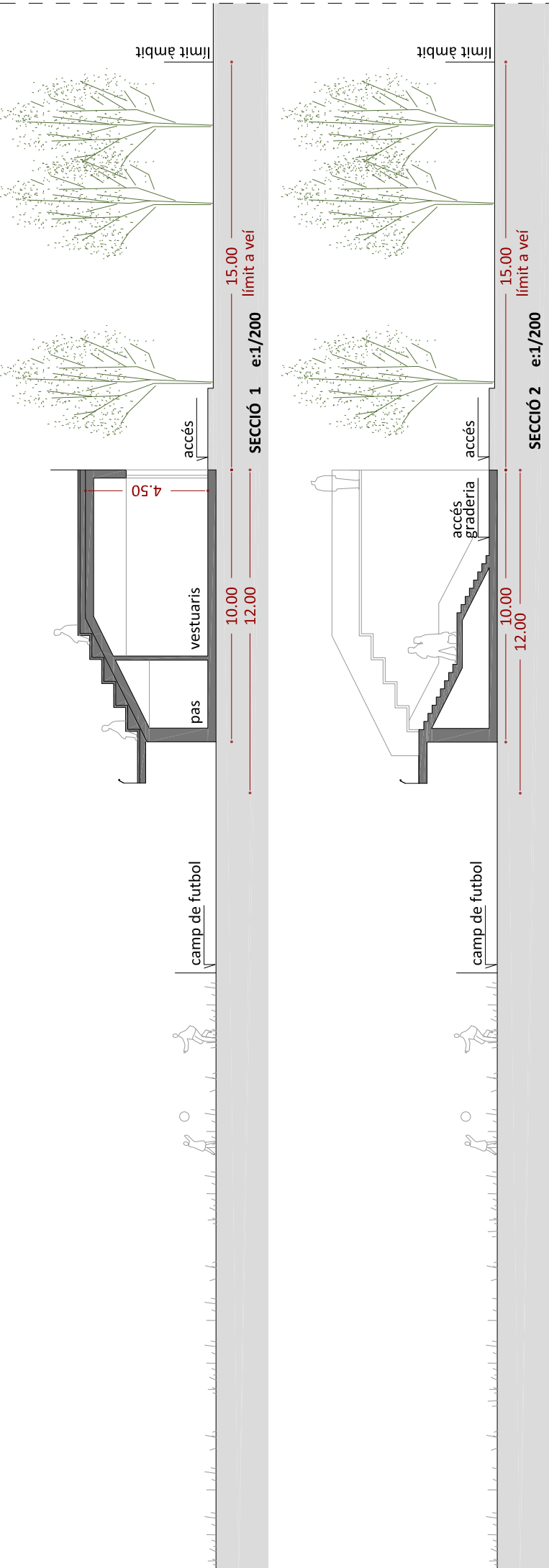
**PLÀNOL**  
**PROPOSTA ORIENTATIVA**  
**DETALL 2a FASE**

**DATA**  
**OCTUBRE 2016**

**ESCALA**  
**1/1.200**

**NÚMERO**  
**0.02**





GRADERIA - VESTUARIS	
VESTUARI 1	39.75 m <sup>2</sup>
VESTUARI 2	39.75 m <sup>2</sup>
MAGATZEM	39.75 m <sup>2</sup>
VESTUARI 3	39.75 m <sup>2</sup>
VESTUARI 4	39.75 m <sup>2</sup>
MAGATZEM	39.75 m <sup>2</sup>
ÀRBIT	39.75 m <sup>2</sup>
ACCÉS	109.00 m <sup>2</sup>
MAGATZEM	80.00 m <sup>2</sup>
RECUPERACIÓ	80.00 m <sup>2</sup>
FORMACIÓ	80.00 m <sup>2</sup>
PAS 1	113.00 m <sup>2</sup>
PAS 2	113.00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUP. ÚTIL INTERIOR</b>	<b>853.25 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUP. CONSTRUÏDA</b>	<b>995.00 m<sup>2</sup></b>
<b>OCUPACIÓ</b>	<b>1.250.00 m<sup>2</sup></b>

**DOC. PER A.I.**  
 MODIFICACIÓ PLA ESPECIAL URBANÍSTIC  
 D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'INTERÉS  
 PÚBLIC DE CARÀCTER ESPORTIU

SITUACIÓ  
 COMPLEX ESPORTIU FUTBOL SALOU  
 POLÍGON 34, PARCEL·LA 90  
 SALOU - TARRAGONÈS

PROMOTOR  
 MARSOPA SL

ARQUITECTA  
 MONTSERRAT OLIVA i BOADA

PLÀNOL  
 AVANTPROJECTE EDIFICACIÓ  
 DETALL 2a FASE

DATA  
 OCTUBRE 2016

ESCALA  
 1/200 i 500

NÚMERO  
 0.03







**DOC. PER A.I.**  
 MODIFICACIÓ PLA ESPECIAL URBANÍSTIC  
 D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'INTERÉS  
 PÚBLIC DE CARÀCTER ESPORTIU

SITUACIÓ  
 COMPLEX ESPORTIU FUTBOL SALOU  
 POLÍGON 34, PARCEL·LA 90  
 SALOU - TARRAGONÈS

PROMOTOR  
 MARSOPA SL

ARQUITECTA  
 MONTSERRAT OLIVA I BOADA

PLÀNOL  
 ESQUEMA DRENATGE FASE 2  
 CAMPS ESPORTIUS

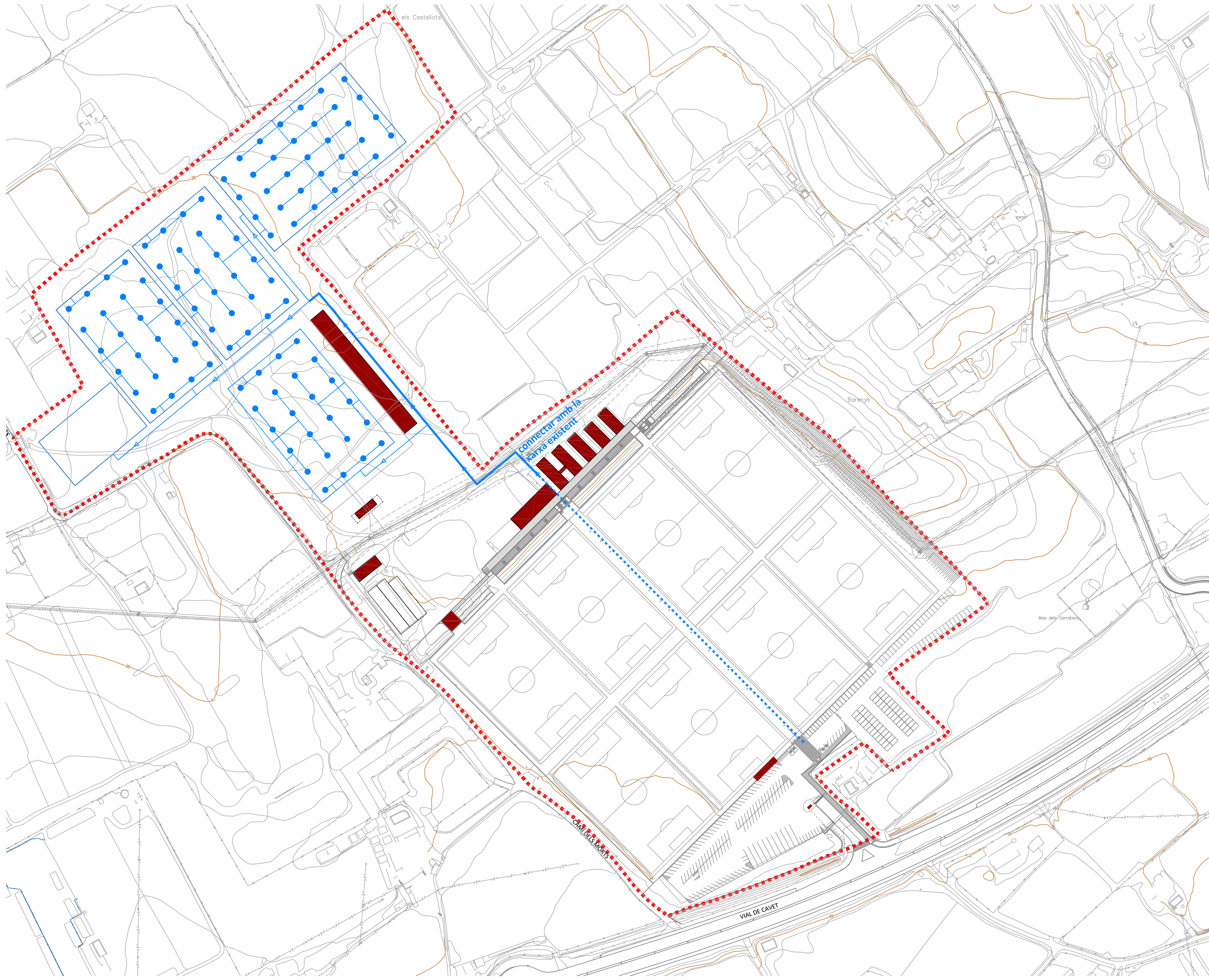
DATA  
 OCTUBRE 2016

ESCALA  
 1/2.500

NÚMERO  
 u.01







**DOC. PER A.I.**  
 MODIFICACIÓ PLA ESPECIAL URBANÍSTIC  
 D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'INTERÉS  
 PÚBLIC DE CARÀCTER ESPORTIU

SITUACIÓ  
 COMPLEX ESPORTIU FUTBOL SALOU  
 POLÍGON 34, PARCEL·LA 90  
 SALOU - TARRAGONÈS

PROMOTOR  
 MARSOPA SL

ARQUITECTA  
 MONTSERRAT OLIVA I BOADA

PLÀNOL  
 ESQUEMA REG FASE 2  
 CAMPS ESPORTIUS

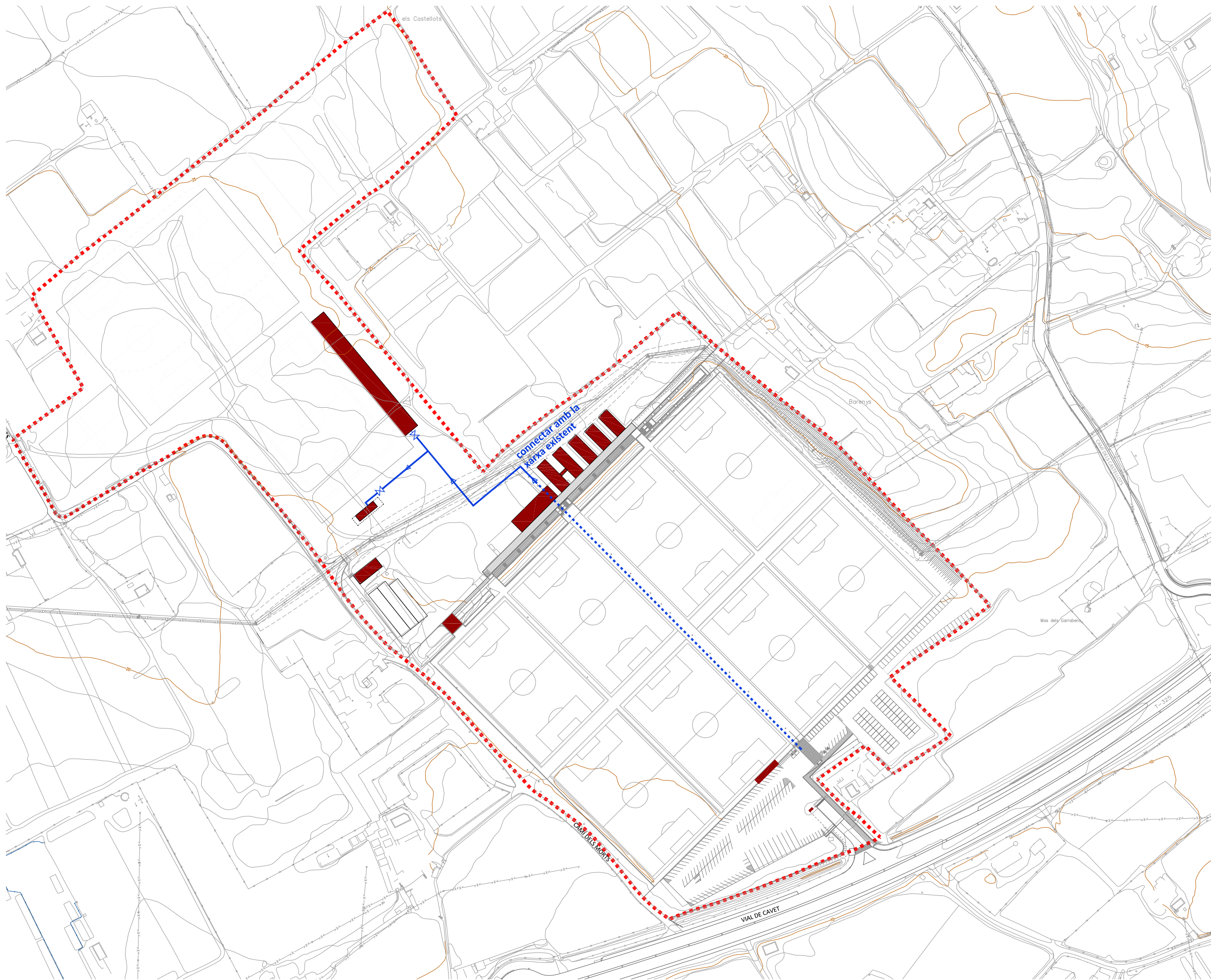
DATA  
 OCTUBRE 2016

ESCALA  
 1/2.500

NÚMERO  
 u.02







**DOC. PER A.I.**  
 MODIFICACIÓ PLA ESPECIAL URBANÍSTIC  
 D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'INTERÉS  
 PÚBLIC DE CARÀCTER ESPORTIU

SITUACIÓ  
 COMPLEX ESPORTIU FUTBOL SALOU  
 POLÍGON 34, PARCEL·LA 90  
 SALOU - TARRAGONÈS

PROMOTOR  
 MARSOPA SL

ARQUITECTA  
 MONTSERRAT OLIVA I BOADA

PLÀNOL  
 ESQUEMA XARXA ABASTAMENT AIGUA  
 FASE 2 CAMPS ESPORTIUS

DATA  
 OCTUBRE 2016

ESCALA  
 1/2.500

NÚMERO  
 u.03







**DOC. PER A.I.**  
 MODIFICACIÓ PLA ESPECIAL URBANÍSTIC  
 D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'INTERÉS  
 PÚBLIC DE CARÀCTER ESPORTIU

SITUACIÓ  
 COMPLEX ESPORTIU FUTBOL SALOU  
 POLÍGON 34, PARCEL·LA 90  
 SALOU - TARRAGONÈS

PROMOTOR  
 MARSOPA SL

ARQUITECTA  
 MONTSERRAT OLIVA I BOADA

PLÀNOL  
 ESQUEMA XARXA CONTRAINCENDIS  
 FASE 2 CAMPS ESPORTIUS

DATA  
 OCTUBRE 2016

ESCALA  
 1/2.500

NÚMERO  
 u.04







### **III. REDACCIÓ DEL DOCUMENT**

Aquest document ha estat redactat per Montserrat Oliva i Boada, arquitecta col·legiada pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya demarcació de Tarragona amb el núm. 38153-5, i Isabel Baixeras Delclòs, advocada del Col·legi de Reus, número 386, a Tarragona el 04 d'octubre del 2016.

Montserrat Oliva i Boada, arquitecta

Isabel Baixeras Delclòs, advocada

Treballs ambientals: Marta Ricart i Vilella - Tràmit Ambiental SCP



#### **IV. ANNEXOS**

Els tràmits que s'han dut a terme fins la data són els següents:

1. En data 05/08/2016 es va presentar al Departament de Territori i Sostenibilitat, Serveis Territorials a Tarragona el "Avanç de la Modificació del Pla Especial Urbanístic d'Actuació Específica d'interès públic de caràcter esportiu de Salou. Juliol 2016" conjuntament amb el "Document ambiental sobre la Modificació Pla Especial Urbanístic d'Actuació Específica d'interès públic de caràcter esportiu de Salou, Juliol 2016" justificatiu de no alternacions significatives, per tal que l'òrgan ambiental constatés i determinés que la modificació no té efectes significatius sobre el medi ambient ni hi ha cap administració pública afectada i declarés la no-subjecció a avaluació ambiental.
2. En data 16/09/2016 el mateix Departament de Territori i Sostenibilitat, Serveis Territorials a Tarragona va emetre la Resolució favorable (exp. OTAATA20160065) resolent que la Modificació del Pla especial urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu, al terme municipal de Salou, no té efectes significatius sobre el medi ambient i, per tant, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica.

S'inclouen en el següent apartat els annexos següents:

- |          |   |
|----------|---|
| Annex 1. | Resolució favorable del Departament de Territori i Sostenibilitat del 16/09/2016 sobre la Declaració de la no-subjecció a avaluació ambiental (exp. OTAATA20160065) i Document ambiental sobre la Modificació Pla Especial Urbanístic d'Actuació Específica d'interès públic de caràcter esportiu de Salou, Juliol 2016. (Presentat en data 05 d'agost de 2016 al Departament de Territori i Sostenibilitat per a la Sol·licitud de no-subjecció a avaluació ambiental) |
| Annex 2. | Viabilitat econòmica de l'operació  |
| Annex 3. | Nota del registre de la propietat sobre la finca de l'àmbit del pla especial  |



**Annex 1. Resolució favorable i Document ambiental sobre la Declaració de la no-subjecció a avaluació ambiental**



29/09/16



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori  
i Sostenibilitat

Serveis Territorials a Tarragona  
Oficina Territorial d'Acció i Avaluació  
Ambiental de Tarragona

Referència	OTAATA20160065
Assumpte	Tramesa resolució

Generalitat de Catalunya  
Serveis Territorials de Territori i  
Sostenibilitat a Tarragona - Casa  
Dasset

Número: 03719/6329/2016  
Data: 22/09/2016 10:54:33

Registre de sortida

MARSOPA  
Apartat de correus, 123  
43840 Salou

Senyor,

Us envio, adjunta, la resolució emesa pels tècnics d'aquests Serveis Territorials, en relació amb la Modificació del pla especial urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu, al terme municipal de Salou.

Atentament,

El cap de l'Oficina

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori  
i Sostenibilitat  
Serveis Territorials a Tarragona

Laureà Giné Benaiges

Tarragona, 19 de setembre de 2016



RESOLUCIÓ sobre l'existència d'efectes significatius sobre el medi ambient de la Modificació del Pla especial urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu, al terme municipal de Salou (exp. OTAATA20160065)

#### Fets

En data 5 d'agost de 2016 va entrar al registre general del departament de Territori i Sostenibilitat la sol·licitud de no subjecció al tràmit d'avaluació ambiental de la Modificació del Pla especial urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu, al terme municipal de Salou, presentada per Isabel Baixeras Delclòs, en representació de MARSOPA, SL.

L'informe emès per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Tarragona, de 16 de setembre de 2016, proposa determinar que la Modificació esmentada no té efectes significatius en el medi ambient atesos el seu abast i les seves característiques.

La modificació que es presenta té l'objectiu d'adaptar la segona fase de la instal·lació existent als requeriments FIFA per competicions internacionals, dins de l'àmbit del pla especial aprovat. Es construirà un nou camp de futbol amb graderies sota de les quals s'habilitaran vestidors, gimnàs i sala de recuperació, també es disposarà una àrea d'entrenament, dos camps d'entrenament, un camp de rugbi i dos camps de terra. Es proposa un augment de 980 m<sup>2</sup> de superfície construïda i de 330 m<sup>2</sup> d'ocupació.

En data 25 de maig de 2011 la directora general de Polítiques Ambientals va emetre resolució atorgant la conformitat del Departament de Territori i Sostenibilitat a la memòria ambiental del Pla especial urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu, al terme municipal de Salou, promogut per MARSOPA, SL. De la modificació presentada que es tramita en aquest moment no es desprenen noves afeccions significatives que puguin motivar una nova avaluació ambiental.

#### Fonaments de dret

L'apartat 6.e) de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, estableix que l'òrgan ambiental pot determinar amb una declaració expressa que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient les modificacions dels plans urbanístics que no constitueixin variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes o llur cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

L'article 12 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, determina que l'òrgan ambiental en relació amb tots els plans i programes objecte d'aquesta Llei és el departament de l'Administració de la Generalitat competent en matèria de medi ambient.

L'article 103 del Decret 277/2016, de 2 d'agost, de reestructuració del Departament de Territori i Sostenibilitat, estableix que correspon a la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural exercir les competències que corresponen al Departament com a òrgan ambiental en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes.

El punt 1 de la Resolució TES/2161/2015, de 17 de setembre, de delegació de competències de la persona titular de la Direcció General de Polítiques Ambientals a



favor de les persones titulars de les direccions dels serveis territorials del Departament de Territori i Sostenibilitat en matèria d'avaluació ambiental estratègica disposa que es delega en aquestes darreres l'emissió de les resolucions a què fa referència l'apartat 6.e) de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol.

Vistos els fets i els fonaments de dret exposats anteriorment,

Resolc:

—1 Determinar que la Modificació del Pla especial urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu, al terme municipal de Salou, no té efectes significatius sobre el medi ambient i, per tant, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica.

—2 Notificar aquesta Resolució al promotor i a l'Ajuntament de Salou

Tarragona, 16 de setembre de 2016

P. d. (Resolució TES/2161/2015, DOGC núm. 6969, de 5.10.2015)

Digitally signed by CPISR-1 C Trinitat Castro Salomó  
Date: 2016.09.19 09:11:08 CEST

Trinitat Castro i Salomó  
Directora dels Serveis Territorials a Tarragona





**DOCUMENT  
AMBIENTAL PER A  
SOL·LICITUD DE NO  
SUBJECCIÓ A  
AVALUACIÓ  
AMBIENTAL  
ESTRATÈGICA**

**MP PEU  
D'ACTUACIÓ  
ESPECÍFICA  
D'INTERÈS PÚBLIC  
DE CARÀCTER  
ESPORTIU A SALOU**

**TRÀMIT AMBIENTAL SCP**  
[ambiental@tramitassessors.com](mailto:ambiental@tramitassessors.com)  
**T: 977328413**

**JULIOL 2016**

# ÍNDIX

<b>1.INTRODUCCIÓ I MARC LEGISLATIU</b>	<b>2</b>
<b>2.OBJECTIUS I ANTECEDENTS</b>	<b>3</b>
<b>3.PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC CONCURRENT</b>	<b>4</b>
3.1. PLA PARCIAL TERRITORIAL DEL CAMP DE TARRAGONA	4
3.2. PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE L'ÀMBIT CENTRAL DEL CAMP DE TARRAGONA	4
3.3. PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SALOU	4
3.4. PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'INTERÈS PÚBLIC DE CARÀCTER ESPORTIU .....	5
<i>DESCRIPCIÓ.....</i>	<i>5</i>
<i>DETERMINACIONS AMBIENTALS RELLEVANTS QUE ESTABLEIX EL PEU</i>	<i>6</i>
<i>GRAU DE DESENVOLUPAMENT</i>	<i>8</i>
<b>4.EMPLAÇAMENT I DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT</b>	<b>9</b>
<b>5.SÍNTESIS DELS ASPECTES AMBIENTALS RELLEVANTS DE L'ÀMBIT</b>	<b>11</b>
<b>6.DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ</b>	<b>15</b>
6.1. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ	15
6.2. ACTUACIONS PREVISTES	15
6.3. COMPARATIVA ENTRE EL PEU I LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	17
<b>7.POTENCIALS EFECTES SIGNIFICATIUS DE LA MODIFICACIÓ</b>	<b>18</b>
7.1. IDENTIFICACIÓ EFECTES POTENCIALS	18
7.2. EFECTES POTENCIALMENT SIGNIFICATIUS	19
<b>8.CONCLUSIONS .....</b>	<b>21</b>

# 1

## INTRODUCCIÓ I MARC LEGISLATIU

L'objecte del present document és l'elaboració d'un Document Ambiental per a la sol·licitud **de no-subjecció al procés d'avaluació ambiental** d'una Modificació Puntual d'un Pla Especial Urbanístic en Sòl No Urbanitzable al terme municipal de Salou de caràcter esportiu.

Aquest document es redacta, com a suport a la documentació urbanística del projecte, per a donar resposta a l'article 8 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes i a la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa.

El contingut del present document s'estableix l'article 15 de la Llei 6/2009:

- a) descripció general de l'àmbit territorial
- b) Els trets bàsics del pla o programa, amb una identificació dels objectius que es pretenen assolir. Especificar si es desenvolupa altres plans o programes i el contingut de les avaluacions ambientals dels mateixos, així com dels instruments que es preveien per al seu desenvolupament posterior
- c) Síntesi dels aspectes rellevants ambientals actuals
- d) Estimació preliminar dels efectes significatius
- e) Conclusions sobre la necessitat de dur a terme o no l'avaluació ambiental. Si es detecten efectes significatius, una proposta de les línies d'actuació a incorporar i de les mesures preventives.

# 2

## OBJECTIUS I ANTECEDENTS

El dia 7 de juliol de l'any 2011, la Comissió Territorial Urbanística de Tarragona CTUCT va aprovar definitivament el "Pla especial urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu"(DOGC núm. 5974 del 29/09/2011) al municipi de Salou.

L'objecte del pla especial fou el de possibilitar una actuació específica en sòl no urbanitzable amb el destí d'una activitat de caràcter esportiu d'interès públic a desenvolupar a l'aire lliure i que, necessàriament, havia d'emplaçar-se en el medi rural amb les obres i instal·lacions mínimes imprescindibles per a la pràctica del futbol, hoquei sobre herba, rugbi, criquet, beisbol, atletisme i altres de similars.

La finca on s'implanta l'activitat d'interès públic de caràcter esportiu, anomenada "Complex esportiu futbol Salou", és al Vial de Cavet s/n, a la parcel·la 90 del polígon 34 de naturalesa rústega del terme municipal de Salou, a la partida anomenada "Els Castellots".

El Pla especial aprovat delimita un àmbit conformat per sòls classificats pel POUM com a no urbanitzables i els qualifica amb la clau la Clau 20a - Zona esportiva d'interès públic que es desenvolupa a l'aire lliure.

El Pla Especial aprovat determinava una edificabilitat màxima de 1.425,00 m<sup>2</sup> de sostre, una ocupació màxima de 2.950,00 m<sup>2</sup>

**L'objecte de La Modificació Puntual** és el de desenvolupar la segona fase del "Complex Esportiu", per tal de completar les instal·lacions actuals, i previstes al seu moment pel Pla Especial Urbanístic i donar sortida a les actuals demandes dels usuaris del complex.

Inicialment les instal·lacions foren concebudes per a esportistes aficionats i amateurs, amb la qual cosa, les dimensions exteriors dels camps de futbol construïts són 105x67 m, mides no aptes en practica d'entrenaments i competicions de futbol internacional. En una perspectiva de futur, el complex vol ampliar la seva oferta esportiva tot aprofitant les instal·lacions existents i millorant-ne alguns aspectes per tal d'afavorir la pràctica esportiva a nivells superiors. En aquest sentit es proposa dur a terme la segona fase del complex esportiu i consolidar un camp de futbol apte per a competicions internacionals de 105x68 m d'àrea de joc i de 125x85 m exteriors incloent l'àrea auxiliar perimetral (dimensions segons FIFA); així com una àrea d'entrenament múltiple associada, amb dos camps d'entrenament, un camp de rugbi i dos camps sobre superfície de terra.

La modificació puntual proposa la concreció dels paràmetres urbanístics d'edificabilitat i d'ocupació d'aquesta segona fase de desenvolupament i permetre així la seva materialització sempre dins dels propis límits del PEU ja aprovat l'any 2011.

# 3

## PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC CONCURRENT

### 3.1. PLA PARCIAL TERRITORIAL DEL CAMP DE TARRAGONA

En data 12 de gener de 2010 es va aprovar definitivament el Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona. El Pla estableix tot un seguit de normes, directrius i recomanacions.

D'acord amb aquest Pla, l'àmbit d'estudi es localitza en la seva totalitat en Sòl No Urbanitzable de Protecció Preventiva. Són els sòls que el PTP assenyala com a àrees de sòl no urbanitzable de major idoneïtat per a l'extensió del teixit urbà dels nuclis existents.

### 3.2. PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE L'ÀMBIT CENTRAL DEL CAMP DE TARRAGONA

El gener de 2011, la Comissió Territorial d'urbanisme de Tarragona va aprovar inicialment, per segona vegada, el Pla Director Urbanístic de l'àmbit central del Camp de Tarragona (PDU), el qual té com a marc de referència obligatori el Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona (DOGC 5633).

Aquest pla concreta a un major nivell de detall les directrius que emanen de figures de planejament superiors i principalment del Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona.

Així, el PDU recull les categories de protecció establertes pel PTP i tots els àmbits inclosos en cadascuna d'elles, de manera que l'àmbit d'estudi és considerat com a SNU de Protecció Preventiva. Dins d'aquest tipus de sòls, el PDU distingeix els de caràcter ordinari (no sotmesos a proteccions específiques) i els de caràcter restringit (amb valors reconeguts en els respectius planejaments municipals vigents).

### 3.3. PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SALOU

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou va ser aprovat definitivament l'any 2003. D'acord amb aquest, l'àmbit del Pla Especial es troba classificat com a sòl rústec i qualificat com a *sòl agrícola permanent* (Clau 20).

D'acord amb el POUM, aquests sòls no són adequats pel desenvolupament urbà i poden tenir un especial valor agrícola. Les construccions permeses són: les vinculades a una activitat agrícola i les destinades a habitatge familiar d'acord amb la Llei d'Urbanisme. Es prohibeix l'ús de càmping i la implantació de noves instal·lacions ramaderes.

A la vegada, el POUM estableix, com a usos permesos al SNU del municipi, les considerades d'interès públic d'acord amb l'article 47 de la Llei d'urbanisme, i les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

### 3.4. PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'INTERÈS PÚBLIC DE CARÀCTER ESPORTIU

#### Descripció

En data 07/07/2011 la CTUCT va aprovar definitivament el "Pla especial urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu"(DOGC núm. 5974 del 29/09/2011). L'objecte del pla especial és el de possibilitar una actuació específica en sòl no urbanitzable per a una activitat de caràcter esportiu d'interès públic a l'aire lliure i que necessàriament havia d'emplaçar-se en el medi rural, amb les obres i instal·lacions mínimes imprescindibles, per a la pràctica del futbol, hoquei sobre herba, rugbi, criquet, beisbol, atletisme i altres de similars.

En total el PEU té una superfície total de 173.433,87 m<sup>2</sup> dins de Clau 20a, Sòl No Urbanitzable Zona Esportiva d'interès públic que es desenvolupa a l'aire lliure.

El PEU aprovat determinava una edificabilitat màxima de 1.425,00 m<sup>2</sup> de sostre, una ocupació màxima de 2.950,00 m<sup>2</sup> i defineix unes edificacions i usos de forma orientativa.

#### Edificacions previstes pel PEU

Ús edifici	Sup. Construïda	Localització
<b>Edifici A</b> Vestidors, serveis higiènics, "fitness", bar i aula	870,00 m <sup>2</sup>	Àmbit central
<b>Edifici B</b> control d'accés	6,00 m <sup>2</sup>	Entrada
<b>Edifici C</b> recepció, serveis higiènics i magatzem	85,00 m <sup>2</sup>	Límit meridional terrassa sud
<b>Edifici D</b> serveis higiènics i magatzem	70,00 m <sup>2</sup>	Terrassa nord
<b>Edifici E</b> habitatge unifamiliar del guarda permanent	150,00 m <sup>2</sup>	Oest àmbit central
<b>Edifici F</b> magatzem de manteniment	244,00 m <sup>2</sup>	<b>Oest àmbit central</b>
Aparcament per autocars i cotxes	110 places vehicle	
<b>TOTAL</b>	<b>1.425,00 m<sup>2</sup></b>	

#### Instal·lacions previstes pel PEU

Ús	Dimensions	Unitats
<b>1</b> Camps de futbol tipus CAM-2, Camp poliesportiu	Camp doble 105x63m	6 ut
<b>2</b> Camp de futbol 7 de 60 x 30 metres	60x30 m	1 ut
<b>3</b> Camps de futbol tipus CAM-2, Camp poliesportiu	Camp doble 105x63m	2 ut
<b>4</b> Camp d'atletisme ATL-3 o inferior		1 ut
<b>TOTAL</b>		<b>10 ut</b>



El PEU preveia una actuació per fases en funció de l'operativitat funcional i econòmica de la implantació. En una primera fase es preveia la urbanització exterior i interior, part de l'edificació mínima necessària i els camps de futbol de la terrassa topogràfica inferior (meridional). Es reservava per a una segona fase, part d'edificació necessària per al funcionament esportiu i els camps esportius de la terrassa superior.

En la terrassa superior, el PEU preveia només la localització de dos camps de futbol tipus CAM-2, camp doble poliesportiu de 105 x 63 m, tot seguit per damunt de la zona intermitja de serveis i, per sobre d'aquests dos camps, un camp d'atletisme ATL-3 o inferior (Usos 3 i 4). A la banda oriental del camp d'atletisme, encara dins de la propietat, no es preveia cap ús orientatiu, amb només espai verd.

Dins de la terrassa superior, el PEU preveia una única construcció corresponent a serveis higiènics i magatzem, d'uns 70 m<sup>2</sup> de superfície (edifici D), localitzada entre el camp d'atletisme i els dos camps de futbol de manera paral·lela al vial de Cavet.

#### **Determinacions ambientals rellevants que estableix el PEU**

- Els usos permesos són:
  - Agrícola segons article 302 POUM Salou
  - Habitatge unifamiliar per a guarda permanent de les instal·lacions
  - Activitats col·lectives de caràcter esportiu
  - No s'admet l'ús de càmping
  - Edificacions i instal·lacions mínimes i imprescindibles per l'activitat col·lectiva de caràcter esportiu
- Ocupació màxima edificació
  - 2.950 m<sup>2</sup>
  - Sense variar la ocupació màxima es podran establir modificacions i ajustos pel que fa a la situació de les edificacions.
- Alçada màxima edificacions:
  - Edificacions: 4,5 m
  - Tanques dels camps de futbol: 6 m
- Reculada de les edificacions i instal·lacions
  - Estsalbiment d'una franja arbrada al voltant del complex amb una amplària mínima de 15 m des dels límits de les finques veïnes
  - Feixa arboritzada sense edificacions ni instal·lacions de 50 metres d'amplada des de la vorera del vial de Cavet. Únicament hi podrà haver-hi l'accés, l'aparcament i el control d'accés
- Instal·lacions d'enllumenat
  - S'admet l'enllumenat artificial en els dos camps de futbol centrals de la terrassa inferior i que disposen de grades.

- Nivell d'il·luminació horitzontal mitjà de 100 luxes amb làmpades de vapor de sodi d'alta pressió (VSAP) o de baixa pressió (VSBP) i amb una uniformitat mitjana no menor de 0,5 amb 4 bàculs per a cada camp d'un màxim de 25 metres d'alçària.
- Sostenibilitat global del model d'ordenació:
  - El projecte executiu ha de preveure el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment en les àrees a enjardinar o restaurar.
  - Adaptar l'ordenació a les formes del relleu i a les característiques geomorfològiques del terreny, reduint al màxim els moviments de terres.
- Mesures d'ecoeficiència en l'edificació i eficiència energètica (article 15.10).
- Biodiversitat, permeabilitat ecològica i patrimoni natural (article 15.11)
  - Conservar els peus de garrofers que fan de llindar del bosc de pi blanc i també els que assenyalen el PEU en la zona septentrional de l'àmbit.
  - Conservar al màxima de garrofers i oliveres possible de la resta de l'àmbit
  - No s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor. La detecció d'espècies invasores requereix el seu control o la seva retirada immediata. S'eliminarà la canya (*Arundo donax*).
- Mesures sobre el cicle de l'aigua i protecció de l'aigua com a recurs natural (article 15.13 i article 15.14).
- Paisatge (article 15.19):
  - Caldrà evitar que les instal·lacions esdevinguin un element preeminent del paisatge, evitant construccions lineals i contínues
  - Assegurar uns acabats de les façanes i cobertes que no produeixin contrastos ni lluïssors a l'entorn.
  - Garantir la presència de vegetació arbòria al voltant de les edificacions situades a la franja central de la terrassa septentrional amb l'objectiu de donar continuïtat a la massa boscosa existent a costat sud-oest.
  - Implantar una franja vegetal entre el vial de Cavet i la zona d'aparcament amb patrons irregulars de plantació evitant una barrera lineal contínua.
  - Les tanques seran permeables a la vista i s'utilitzaran colors que millor s'adeqüin en el fons escènic evitant la construcció de qualsevol muret de base.
- Determinacions sobre l'ambient atmosfèric (article 15.16)
- Determinacions sobre la gestió dels residus (article 15.17).
- Determinacions relatives al medi natural (article 15.23):
  - Les tanques del recinte hauran de permetre el pas de toixons i guineus
  - S'instal·laran níus artificials per òlibes, mussols o xoriguers.
  - Adoptar mesures afavoridores per la vida de les orenetes, falciots o ratpenats mitjançant la formació d'elements constructius que facilitin la nidificació.

### Grau de desenvolupament

L'activitat va iniciar la seva activitat l'any 2011. Actualment la primera fase de desenvolupament del PEU (corresponent als edificis A, B, C, E i F i als usos 1 i 2) està consolidada, de manera que la meitat meridional i central del sector es troben desenvolupats en la seva totalitat.

Respecte a les previsions que feia el PEU la situació actual de la part meridional i central de l'àmbit és:

- S'ha ampliat la zona d'aparcament sud-occidental cap a l'espai inicialment previst de reserva d'aparcament eventual passant de 110 places de vehicles a 150.
- S'han construït gairebé totes les construccions previstes amb una superfície construïda total de 1351,05 m<sup>2</sup>, quedant 73,95 m<sup>2</sup> de superfície construïda pendents de consolidar i 1.404,86 m<sup>2</sup> d'ocupació pendent de consolidar.
- Manca per construir l'edifici B del control d'accés a l'entrada del complex (6 m<sup>2</sup>) i l'edifici D, de 70,00 m<sup>2</sup> localitzat a la terrassa septentrional (sense desenvolupar en la seva totalitat) i destinada a serveis i magatzem.
- Construïts els 6 camps de futbol tipus CAM-2, Camp doble poliesportiu.
- El Camp de futbol 7 de 60 x 30 metres s'ha substituït per un altre CAM-2.
- L'espai amb usos sense definir de l'extrem sud-occidental s'ha ocupat amb un nou CAM-2, de manera que en total hi ha 8 camps de 105 x 67 m en la terrassa meridional de l'àmbit.

*Edificacions existents i comparativa amb les previsions del PEU*

Ús edifici	Sup. Construïda	Previsions PEU
	5 mòduls bar, oficines i vestuaris	870,00 m <sup>2</sup>
<b>Edifici A</b>	1 Mòdul continu i perpendicular als anteriors	870,00 m <sup>2</sup>
<b>Edifici B</b>	control d'accés	Sense construir
<b>Edifici C</b>	recepció, serveis higiènics i magatzem	Sense construir
<b>Edifici D</b>	serveis higiènics i magatzem	Sense construir
<b>Edifici E</b>	habitatge unifamiliar del guarda permanent	160,48 m <sup>2</sup>
<b>Edifici F</b>	magatzem de manteniment	117,66 m <sup>2</sup>
	150 places cotxe	
	Aparcament per autocars i cotxes	30 places bicicleta i motocicleta
		15 places autobús
<b>TOTAL</b>	<b>1.351,05 m<sup>2</sup></b>	

# 4

## EMPLAÇAMENT I DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT

El municipi de Salou es localitza al sud-oest de la comarca del Tarragonès, limitant per l'oest amb el terme municipal de Cambrils, ja de la comarca del Baix Camp. La resta del municipi està envoltat pel terme de Vila-seca a excepció de la línia de costa que el delimita pel sud. En l'interior del seu terme municipal s'hi localitza part de les infraestructures del Complex de Port Aventura I és un dels municipis turístics per excel·lència de la Costa Daurada.

Salou esta compost per diverses unitats/entitats poblacionals: Salou, Cap de Salou i Xalets de Salou, sent el nucli de Salou és el més rellevant pel que fa a extensió i població i també pel que fa a activitat turística. El sòl urbà dibuixa una línia contínua al llarg de tota la línia de costa en el qual s'hi combinen edificacions residencials amb grans espais destinats al càmping. L'àmbit d'estudi es localitza a tan sols 500 m del nucli urbà de Salou.

L'accés al municipi es canalitza a través de tres vies que transcorren per la part interna del terme: la carretera C-14 que arriba pel nord i comunica amb Reus; la carretera C31-B que des de llevant comunica amb la ciutat de Tarragona, i la carretera T-325 que surt del terme cap a ponent i comunica amb el municipi de Cambrils. Totes tres infraestructures converteixen en un mateix punt, una rotonda, a la part central i interior del terme.

**L'àmbit del PEU, i de la modificació puntual, se situa al nord-oest del terme municipal de Salou, a la franja agrícola compres entre la carretera T-325 (o Vial de Cavet dins del terme de Salou) i el límit municipal amb el terme de Vila-seca, a ponent del barranc de Barenys.**

La finca on està actualment implantada l'activitat és al polígon 34, de naturalesa rústica, a la partida coneguda com "Els Castellots", parcel·la cadastral número 90. La superfície de l'àmbit del Pla Especial Segons aixecament topogràfic realitzat és de 173.433,87 m<sup>2</sup>.

Es tracta d'una finca amb forma irregular, que limita a l'oest amb el camí dels morts, a l'est pel camí dels Castellots i al sud del Camí de Cavet o carretera T-325. Anteriorment al Pla Especial Urbanístic, la finca estava parcialment ocupada per camps de conreu d'oliveres i garrofers abandonats a la part central i una petita pineda de pi blanc, un camp d'herbassars i d'oliveres al nord, i per una antiga activitat extractiva de graves no restaurada al sud.

Amb el desenvolupament del PEU, les instal·lacions esportives es concentren a l'àmbit sud del mateix, sobre l'antiga activitat extractiva, i els serveis i edificacions a la part central, aprofitant la ocultació paisatgística de la pineda existents i d'alguns peus d'oliveres i garrofers que van ser concentrats. La part septentrional del sector, actualment roman en les mateixes condicions que anteriorment.

Així, actualment, la majoria de la superfície de l'àmbit del Pla Especial es destina a l'activitat esportiva per a la pràctica del futbol amb un total de 8 camps, localitzats a la banda sud de la finca, a tocar del camí de Cavet, i espais d'aparcament i edificacions adjacents (vestuaris, bar i aula de formació) a la part central del sector.

*Edificacions existents*

Ús edifici		Sup. construïda	Ocupació
<b>Edifici A</b>	5 mòduls amb usos de Bar, oficines i vestuaris	870,00 m <sup>2</sup>	1064,09 m <sup>2</sup>
	1 mòdul per a aula, oficines i serveis higiènics (mòdul 6)	202,91 m <sup>2</sup>	202,91 m <sup>2</sup>
<b>Edifici E</b>	habitatge unifamiliar del guarda permanent	160,48 m <sup>2</sup>	160,48 m <sup>2</sup>
<b>Edifici F</b>	Magatzem	117,66 m <sup>2</sup>	117,66 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>1.351,05 m<sup>2</sup></b>	<b>1.545,14 m<sup>2</sup></b>

La resta de la superfície de l'àmbit avui dia no té un ús concret i es caracteritza encara ara per la presència principal d'herbassars, al voltant dels quals es torben alguns peus d'oliveres joves i de garrofers conformant antares amb els camps de conreu annexes, i camps d'oliveres abandonats.

El complex, tal com es determinava en el Pla Especial aprovat, compta amb la corresponent xarxa de recollida d'aigües residuals, aigües pluvials i de reg, aigua potable, electricitat i telefonia.

L'accés al complex es realitza des del vial de Cavet dins de l'espai de domini públic del vial i fora de la traça del vial esmentat i disposa d'un carril d'acceleració i de desceleració. La zona d'aparcament es localitza al sud de la finca, paral·lela al vial de Cavet i separada d'aquest per unes franges arbrades d'uns 50 metres. Es disposa d'espais reservats per autocars, motos, vehicles i també bicicletes.

# 5

## SÍNTESIS DELS ASPECTES AMBIENTALS RELLEVANTS DE L'ÀMBIT

Aspecte ambiental	Subcategoria	Descripció
<b>Medi físic</b>	Geologia	Unitat geològica de la Depressió Reus- Valls. Graves, conglomerats i sorres de l'Holocè. Fertilitat mitjana. No afectat per cap Zona Declarada d'Interès Geològic
	Topografia	Terreny planer dividit en dues plataformes, sent la del nord la més elevada (uns 15 msnm la del sud i uns 23 msnm la del nord), lleugerament elevades respecte el camí dels Morts que les delimita a ponent. Pendents inferiors al 20%.
	Hidrologia subterrània	Aquífer del Baix Francolí, protegit pel Decret 328/1988 i declarat sobreexplotat pel Decret 329/1988. Tot el terme de Salou designat com a zona vulnerable per contaminació de nitrats procedents de fonts agràries (Decret 476/2004)
	Hidrologia superficial	Conca hidrogràfica del Barranc de Barenys (Rieres del Baix Camp)
<b>Medi biòtic</b>	Vegetació	<p>Predomini de vegetació ruderal i conreus abandonats a la meitat nord del sector: gramínies, poligonàcies, asteràcies i/o lleguminoses.</p> <p>Presència d'oliveres i garrofers, principalment situats al llindar de l'àmbit d'estudi de la meitat nord, i a la part central del mateix procedents d'un antic conreu abandonat. Garrofers de certa rellevància.</p> <p>La banda meridional, amb usos esportius i delimitat perimetralment per antics garrofers i plantació de noves oliveres.</p> <p>Presència d'un petit bosc de pi blanc, a la part central del sector, a on es localitzen les poques edificacions existents.</p>
	Proteccions ambientals	<p>No existeix a l'àmbit cap zona protegida per normativa de rang superior (Xarxa natura 2000 o PEIN) ni tampoc amb presència d'Hàbitats d'Interès Comunitari.</p> <p>No s'observa tampoc la presència de cap espècies de fauna i/o flora protegida per la Directiva 92/43/CEE (ni les seves modificacions), el Real Decreto 139/2011 ni per normativa catalana</p>
	Connectivitat territorial	<p>L'àmbit no es contempla com a espai d'importància connectora a nivell territorial i/o local, tot i la importància dels espais oberts en una zona altament urbanitzada com és la costa i tot el terme de Salou.</p> <p>Tancaments perimetrals constituïts principalment per tancat metàl·lic permeable a excepció de la tanca amb el camí dels Morts, feta amb mur de ciment d'un metre aproximadament i xarxa metàl·lica d'1 m d'alçada a sobre o barres de ferro, per tal de salvar el desnivell.</p>

Aspecte ambiental	Subcategoria	Descripció
Medi antròpic	Usos del sòl	<p>La meitat meridional de l'àmbit s'hi concentren els usos Esportius derivats del Pla Especial Urbanístic vigent. Concretament s'hi localitzen 8 camps de futbol de 105 x 67 m, separats entre ells per vialitat cimentada entre 6-13 m d'amplada. Antigament aquest àmbit es trobava ocupat per una antiga activitat extractiva no restaurada.</p> <p>Hi destaca la presència de les grades que limiten els camps per la banda septentrional i donen l'esquena a la part central del sector. Les grades estan construïdes aprofitant el desnivell existent entre les dues plataformes topogràfiques que constitueixen l'àmbit.</p> <p>Els camps de futbol es separen uns 50 m del camí de Cavet que dona accés a les instal·lacions en els quals es localitza la zona d'aparcament d'uns 5.600 m<sup>2</sup> i una franja verda amb oliveres. Aquest és l'únic espai asfaltat de tot l'àmbit.</p> <p>A la part central s'hi concentren les edificacions sota de la pineda existent principalment, amb un total construït de 1.351,05 m<sup>2</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 6 Mòduls de diferents mides localitzats perpendiculars respecte el límit meridional amb usos de bar, vestuaris, aula de formació, i els serveis higiènics.</li> <li>● Habitatge familiar per al guarda: localitzat al límit occidental i perpendicular amb el límit meridional</li> <li>● Magatzem: localitzat al límit occidental i perpendicular a l'edifici del guarda</li> </ul> <p>Totes les edificacions comparteixen una mateixa estètica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Colors terrosos, ocres i trencats, acabats de fusta, pedra i pintats (pèrgoles de fusta per a crear ombra)</li> <li>● Alçada màxima de 4,5 m.</li> </ul> <p>La meitat septentrional manté la vegetació i hàbitats existents abans del desenvolupament del PEU descrits en punts anteriors.</p>
	Entorn de l'àmbit d'estudi	<p>L'entorn del sector és típicament agrícola, amb una barreja de camps actius i abandonats d'oliveres, garrofers, avellaners i herbacis i algun de vinya, així com edificacions rurals diverses i algun habitatge.</p> <p>Per la banda occidental transcorre el camí dels Morts que enllaça el camí de cavet amb el camí de cambrils, més a l'interior. El límit meridional està delimitat pel pas del camí de Cavet que fa d'accés.</p>

Aspecte ambiental	Subcategoria	Descripció
Medi antròpic	Paisatge	<p>Inclòs a la unitat paisatgística 19 Litoral del Camp d'acord amb el Catàleg del Paisatge del Camp de Tarragona. És un paisatge format part de la franja costanera tarragonina altament urbanitzada i uns terrenys agrícoles periurbans cap a l'interior que perviuen entre infraestructures i zones urbanitzades.</p> <p>Tot i que a la zona d'estudi, o al seu entorn pròxim, no s'identifica cap valor estètic, natural ni ecològic i/o paisatgístic en particular, les zones agrícoles i camp oberts reminiscents en aquesta unitat del paisatge tenen el seu valor.</p> <p>L'àmbit d'estudi es caracteritza per unes àmplies panoràmiques gràcies al relleu planer i a la inexistència de grans masses arbrades.</p> <p>Existència d'elements d'alçada que limiten la visibilitat del sector (oliveres, garrofers, pins i alguna edificació de l'entorn) i que fan de pantalla visual.</p> <p>Qualitat visual baixa-mitjana degut a la poca profunditat de l'espai escènic visible i els nombrosos i impactes i agressions que ha patit (infraestructures...).</p> <p>Espai amb baixa-mitjana fragilitat paisatgística.</p> <p>El vial de Cavet (límit meridional del sector) com a itinerari motoritzat d'observació del paisatge</p> <p>Pantalles visuals paral·leles al vial de cavet amb oliveres.</p>
	Patrimoni	<p>Inexistència d'elements catalogats arquitectònics</p> <p>Presència al límit nord-oriental dels jaciments arqueològics del Camí dels Castellots. Prospecció arqueològica realitzada l'any 2010 identifica una zona amb material arqueològic ibèric (zona d'aparcament) i un espai potencial en el límit nord-est de la meitat meridional (la part ocupada actualment). Informe favorable del Departament de Cultura al PEU l'any 2011.</p> <p>Inexistència d'elements etnològics com ara construccions de pedra seca.</p>
	Accessibilitat	<p>Molt bona accessibilitat del sector, directament a través del Vial de Cavet o carretera T-325 de Salou a Cambrils, la qual permet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Connexió directe amb Reus i l'Aeroport, l'A7 i l'AP7 sense entrar al nucli urbà de Salou.</li> <li>● Transport públic amb parada de Bus urbà i interurbà a 200 m de l'accés i que comuniquen amb el nucli de Salou, Tarragona, Reus, Port Aventura, Aquopolis, la Pineda...</li> </ul>



Aspecte ambiental	Subcategoria	Descripció
<b>Medi antròpic</b>	Mobilitat	<p>Existència de zona d'0 per a vehicles (153 places), motocicletes (10 places) i autobusos (15 places) de 5.630 m<sup>2</sup> aproximadament repartides a banda i banda del camí d'accés.</p> <p>30 aparcaments de bicicletes</p> <p>2.858 viatges/dia segons instal·lacions actuals.</p> <p>Aforament actual:</p>
	Serveis	<p>El complex ja compta amb tots els serveis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Aigua potable a través del sistema municipal</li> <li>● Aigua de reg a través de fonts pròpies (pou)</li> <li>● Recollida aigües pluvials edificacions i posterior reutilització per a reg i sistema contra-incendis.</li> <li>● Sanejament: connexió al sistema de clavegueram municipal que transcorre pel vial de Cavet.</li> <li>● Connexió elèctrica a xarxa de Fecsa- Endesa.</li> <li>● Plaques fotovoltaïques per a l'abastament d'aigua calenta sanitària.</li> </ul>
<b>Qualitat atmosfèrica</b>	Lumínica	Zona E2, protecció alta.
	Acústica	Vial de Cavet és zona de sensibilitat acústica baixa d'acord amb el mapa de capacitat acústica del municipi.
	Qualitat de l'aire	Tret d'episodis d'emissions puntuals i locals relacionades amb l'activitat industrial i portuària de Tarragona, la qualitat de l'aire a la zona és bona.
<b>Riscs ambientals</b>	Inundació	No existeix risc d'inundació d'acord amb els informes del PEU
	Incendi Forestal	Risc baix
	Industrial	Zona d'influència pel risc industrial de la zona petroquímica de Vila-seca i rodalies. Confinament de la població dins de les edificacions existents al complex esportiu.

# 6

## DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ

### 6.1. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

La modificació que aquí s'avalua té per objectiu desenvolupar la segona fase del "Pla Especial urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu" aprovat definitivament per la CTUCT el 07/07/2011 (DOGC núm. 5974 del 29/09/2011), consistent en adequar els sòls de la plataforma topogràfica superior de l'àmbit, amb 6,8 ha de superfície respecte les 17,34 ha totals del PEU.

Donada però l'evolució del complex, amb una especialització i consolidació en l'àmbit del futbol en camps d'herba natural i artificial, es fa necessari modificar les previsions del PEU en els paràmetres d'edificabilitat i d'ocupació, per tal de donar resposta a aquesta evolució.

Inicialment les instal·lacions foren concebudes per a esportistes aficionats i amateurs, amb la qual cosa, les dimensions exteriors dels camps de futbol construïts són 105x67 m, mides no aptes en practica d'entrenaments i competicions de futbol internacional

Així, la modificació es desenvolupa per tal de poder establir dins de l'àmbit de l'antic PEU la construcció d'un camp de futbol de mides FIFA, 105 x 68 m d'àrea de joc i 125 x 85 m d'àrea exterior, amb les seves construccions mínimes associades (grades i nous vestuaris per a jugadors, àrbitres, gimnàs i sala de recuperació), complint els requeriment normatius i de funcionament vigents per la FIFA.

Amb el desenvolupament de la modificació es fa necessari concretar tots els usos de la fase 2 del PEU, de manera, que la modificació també ordena la resta d'espais esportius de la terrassa superior del PEU amb una àrea d'entrenament múltiple associada, amb dos camps d'entrenament, un camp de rugbi i dos camps sobre superfície de terra.

### 6.2. ACTUACIONS PREVISTES

La modificació proposa una modificació dels paràmetres urbanístics generals de l'edificació i ocupació i algunes modificacions de caire menor:

- Implantació d'un camp de futbol de dimensions aptes per al joc internacional, de 105x68 m d'àrea de joc i 125x85 m amb l'àrea auxiliar inclosa i es proposa ubicar-lo seguint l'orientació NO-SE recolzat en els directrius del límit de l'àmbit.
- Previsió de dos camps d'entrenament de 105 x 67 m (o alternativament d'una pista d'atletisme), un camp de rugbi (154 x 80 m) i dos camps sobre superfície de terra (42,5 m x 33,5 m) localitzats de forma contigua al camp de futbol principal.

- Construcció d'una nova graderia en un dels laterals del camp principal i, aprofitant el seu espai buit per sota, ubicar-hi uns nous vestuaris per a jugadors, àrbitres, gimnàs i sala de recuperació, evitant així la dispersió de noves edificacions en l'àmbit. Es preveu per a aquesta construcció consolidar 980 m<sup>2</sup> construïts i ocupar 1.4000,00 m<sup>2</sup> de superfície.
- Obres i instal·lacions mínimes imprescindibles estimades (nou edifici K sota les noves grades): increment de 980 m<sup>2</sup> de sostre a construir, de l'edificabilitat neta total del sector (increment de 0,0056 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s) i de 330 m<sup>2</sup> en l'ocupació màxima.
- Ampliació dels espais d'aparcament (de 110 places a 150) ocupant la reserva d'aparcament eventual previst pel PEU, a l'oest de l'aparcament previst.
- Concretar en la normativa del Pla Modificat que les edificacions es situaran a una distància mínima de 15m respecte dels límits de l'àmbit i les instal·lacions esportives es mantindran a una distància mínima de 10 m al límit.
- Disminució de la superfície de l'edifici C al sud de la plataforma meridional (de 85 m<sup>2</sup> a 67,95 m<sup>2</sup>) i de l'edifici F (de 244 m<sup>2</sup> a 117,66 m<sup>2</sup>).
- Ampliacions d'edificis ja previstos en el PEU i d'acord amb la realitat ja construïda (totes les edificacions i instal·lacions disposen de les corresponents llicències municipals): ampliació edifici A en 202,91 m<sup>2</sup>, ampliació edifici D en 10 m<sup>2</sup> i ampliació edifici E en 10,48 m<sup>2</sup>

En termes globals, la Modificació no preveu un augment de l'aforament de les instal·lacions.

*Edificacions previstes per la MP*

Ús edifici	Sup. Construïda	Previsions PEU	Previsions MP
<b>Edifici A</b> 5 mòduls bar, oficines i vestuaris	870,00 m <sup>2</sup>		870,00 m <sup>2</sup>
<b>Edifici A</b> 1 mòdul continu i perpendicular als anteriors	202,91 m <sup>2</sup>	870,00 m <sup>2</sup>	202,91 m <sup>2</sup>
<b>Edifici B</b> control d'accés	Sense construir	6,00 m <sup>2</sup>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Edifici C</b> recepció, serveis higiènics i magatzem	Sense construir	85,00 m <sup>2</sup>	67,95 m <sup>2</sup>
<b>Edifici D</b> serveis higiènics i magatzem	Sense construir	70,00 m <sup>2</sup>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Edifici E</b> habitatge unifamiliar del guarda permanent	160,48 m <sup>2</sup>	150,00 m <sup>2</sup>	160,48 m <sup>2</sup>
<b>Edifici F</b> magatzem de manteniment	117,66 m <sup>2</sup>	244,00 m <sup>2</sup>	117,66 m <sup>2</sup>
<b>Edifici K</b> Nous vestuaris, gimnàs i sala de recuperació	Sense construir	No previst	900,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1.351,05 m<sup>2</sup></b>	<b>1.425 m<sup>2</sup></b>	<b>2.405 m<sup>2</sup></b>

### 6.3. COMPARATIVA ENTRE EL PEU I LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La modificació que es presenta no modifica la superfície de l'àmbit del PEU de 173.433,87 m<sup>2</sup>, ni tampoc modifica la qualificació del sòl que es manté com a SNU Clau 20a, zona esportiva d'interès públic a l'aire lliure.

Així mateix, tampoc modifica cap de les determinacions normatives rellevants des del punt de vista ambiental del PEU, descrites en el punt 3.4 del present informe.

#### Aspectes diferencials rellevants entre el PEU i la MP

	PEU	MP	Aspecte diferencial
<b>PARÀMETRES URBANÍSTICS</b>			
<b>EDIFICABILITAT NETA</b>	0,0083 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	0,0139 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	Increment 0,0056 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
<b>SOSTRE EDIFICABLE MÀX.</b>	1.425 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> st	2.405,00 m <sup>2</sup> st	Increment 980 m <sup>2</sup> st
<b>OCUPACIÓ MÀXIMA</b>	1,71%	1,90 %	Increment 0,19%
<b>OCUPACIÓ MÀXIMA</b>	2.950 m <sup>2</sup> ocupació	3.280,00 m <sup>2</sup> ocupació	Increment 330,00 m <sup>2</sup> ocupació
<b>EDIFICACIONS I CONSTRUCCIONS</b>			
<b>GRADES DEL NOU CAMP I EDIFICI K</b>	NO PREVIST	Localitzat a la meitat meridional de la terrassa septentrional, perpendicular al vial de Cavet i paral·lel al límit de parcel·la	
<b>EDIFICI D</b>	De 70 m <sup>2</sup> , a la part mitja de la terrassa septentrional	Augment en 10 m <sup>2</sup> i localitzat a la part meridional de la terrassa septentrional, a tocar de la peça central de serveis del PEU	
<b>EDIFICI F</b>	De 244 m <sup>2</sup> davant edifici del guarda, a la banda occidental de la peça central del PEU	De 117, 66 m <sup>2</sup> , a la banda sud-occidental de la peça central del PEU, seguint la línia de les graderies	
<b>INSTAL·LACIONS</b>			
<b>CAM 2 (105 x 67 m)</b>	6 camps a la terrassa meridional	8 camps terrassa meridional	
<b>Terrassa septentrional</b>	2 CAM 2 Àrea entrenament múltiple	2 CAM 2 o àrea d'entrenament múltiple 1 Camp FIFA (125x85 m) Camp de rugbi 2 camps de sorra (40,5 x 31,5 m)	
<b>Zona d'aparcament</b>	110 places vehicles 15 places autobusos 30 places bici/moto	150 places vehicles 15 places autobusos 30 places bici/moto	

# 7

## POTENCIALS EFECTES SIGNIFICATIUS DE LA MODIFICACIÓ

### 7.1. IDENTIFICACIÓ EFECTES POTENCIALS

D'acord amb els aspectes que proposa variar la modificació puntual respecte el PEU vigent, seguidament es valoren els potencials efectes significatius ambientals que es poden derivar d'aquesta modificació.

	<b>Modificació</b>	<b>Efecte potencial</b>
<b>Ampliació ocupació màxima i edificabilitat</b>	Major proporció de sòl ocupat per edificacions	Menor infiltració del sòl, majors consums de recursos i generació de vectors residuals
<b>Noves grades i nou edifici K</b>	Localitzat a la meitat meridional de la terrassa septentrional, perpendicular al vial de Cavet i paral·lel al límit de parcel·la 900 m <sup>2</sup>	Nou element constructiu en un paisatge principalment agrícola. Es seguirà la inserció paisatgística de les edificacions presents. Localització allunyada dels punts de visibilitat (vial de Cavet i camí dels Morts) Separada 15 m dels límits veïns i amb filera arbrada entre els límits i l'edificació, mantenint els garrofers presents
<b>Relocalització edifici D</b>	Augment en 10 m <sup>2</sup> i localitzat a la part meridional de la terrassa septentrional, a tocar de la peça central de serveis del PEU	S'apropa l'edificació a l'àmbit central del PEU, més pròxima a la resta d'edificacions del complex i més allunyada del camí dels Morts, disminuint el seu potencial impacte en el paisatge
<b>Relocalització edifici F</b>	Disminució de la seva superfície i relocalitzada a la banda SO de la peça central, seguint la línia de les graderies	Queda integrada en les graderies dels CAM 2 existents, disminuint la seva visibilitat i potencial impacte en el paisatge
<b>Nous Camps de futbol (CAM 2 i FIFA)</b>	Localitzats just per sobre de la peça central del PEU	Es localitzen i ocupen aproximadament els mateixos espais que preveia el PEU per a 2 CAM 2 i pista multiesportiva, pel que no implica modificació significativa
<b>Nou camp de rugbi</b>	Localitzat a la banda més oriental de la peça septentrional, on el PEU preveia zona verda arbrada	Augment de les necessitats hídriques i disminució de zones arbrades. Manteniment de franja veda arbrada d'uns 50 m amb el límit oriental del sector

		Modificació	Efecte potencial
<b>Ampliació d'aparcament</b>	<b>zona</b>	Augment en 40 places de vehicles de la zona d'aparcament meridional en l'espai previst pel PEU de reserva d'aparcament eventual	S'augmenta la superfície asfaltada, disminuint la infiltració del sòl i la superfície verda global del PEU Es manté franja arbrada d'uns 15 m d'amplada amb els límits meridional i occidental del sector
<b>Nou camp de futbol de sorra</b>	<b>de</b>	Localitzat a l'extrem occidental de la peça septentrional on el PEU preveia zona verda arbrada	Augment de les necessitats hídriques i disminució de zones arbrades. Manteniment de franja veda arbrada d'uns 15-25 m amb els límits del sector

## 7.2. EFECTES POTENCIALMENT SIGNIFICATIUS

D'acord amb la valoració feta en el punt anterior, els únics efectes potencials que es valoren són:

- **Augment consum de recursos i producció de vectors residuals** per augment de la superfície i edificis de servei. Tanmateix, no es considera un efecte significatiu ja que:
  - El complex disposa de tots els serveis d'abastament i sanejament d'aigües residuals. (l'abastament d'aigua i el sistema de sanejament es realitzen a través dels serveis municipals)
  - L'augment de sostre és proporcionalment baix per la superfície global del sector
  - No es preveu un augment en l'aforament actual de l'àmbit
  - La modificació manté les determinacions del PEU pel que fa a l'ecoeficiència en les edificacions, sobre el cicle de l'aigua i protecció de l'aigua, l'ambient atmosfèric i la gestió dels residus (veure punt 3.4 del present informe).
- **Augment consum hídric de l'aigua del pou per ampliació de les zones de reg associades a les noves instal·lacions esportives previstes.** En realitat, la nova superfície prevista per la modificació en tema d'instal·lacions es correspon al camp de rugbi i al camp de futbol de sorra ja que els tres camps de futbol ocupen ja una superfície que el PEU ja preveia per a instal·lacions esportives. Així, tot i que és possible que hi hagi un augment del consum, no es considera significatiu.
- **Menor capacitat d'infiltració del sòl:** degut a la impermeabilització que suposen les noves edificacions i l'ampliació de l'aparcament. Tanmateix, no es considera un efecte significatiu per la poca magnitud d'aquest augment en relació a la superfície global de l'àmbit.

- **Potencial augment de l'impacte paisatgístic del complex** degut a la construcció de noves edificacions i reducció de zones verdes previstes inicialment pel PEU. Segurament aquest és l'impacte potencial més rellevant tot i que no es valora com a significatiu ja que:
  - Les edificacions previstes noves i de nova localització s'agrupen a la part central de l'àmbit, juntament amb les ja existents, de manera que s'evita la seva dispersió en el paisatge.
  - Les noves localitzacions previstes s'allunyen dels principals punts de visibilitat que són el vial de Cavet i el camí dels Morts.
  - Les edificacions hauran de seguir els criteris d'integració paisatgística previstos pel PEU, aprovades al seu dia pels organismes competents en la matèria, així com l'alçada màxima de 4,5 m.
  - Tot i la reducció de zones verdes arbrades, es mantenen espais entre 15 i 50 m d'amplada en tot el perímetre del sector, a excepció del límit septentrional del camp de rugbi que és de 10 m.
  - La modificació manté les condicions del PEU respecte a conservar els peus de garrofers i oliveres en general (veure punt 3.4) i en garantir la presència de vegetació arbòria al voltant de les edificacions.

# 8

## CONCLUSIONS

L'article 8 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, estableix que s'han de sotmetre a avaluació ambiental, si així es resol en la decisió prèvia d'avaluació ambiental, les modificacions dels instruments de planejament urbanístic d'àmbit territorial reduït.

Aquests instruments si, per les característiques i poca entitat, es constata, sense necessitats d'estudis o treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient no estan subjectes a avaluació ambiental.

Així, la present modificació puntual es **considera que no és necessari que realitzi avaluació ambiental** ja que:

- Afecta a un àmbit territorial reduït: 17,34 ha tot el PEU i 6,8 ha si considerem només la terrassa septentrional de l'àmbit del PEU que és a on realment actua la Modificació.
- Modifica un PEU que va ser subjecte d'avaluació ambiental estratègica.
- No modifica la classificació i qualificació del sòl, no amplia l'àmbit del PEU i no modifica els usos previstos per aquest.
- Els projectes que se'n deriven no estan subjectes a Estudi d'Impacte Ambiental.
- La reordenació que promou la modificació puntual no es significativa respecte la prevista pel PEU.
- La reordenació que promou la modificació puntual no implica una impactes ambientals significatius diferents els ja derivats pel propi PEU i avaluats corresponentment.
- Els únics impactes que poden tenir una major magnitud respecte al PEU aprovat fan referència:
  - A la reducció d'espais verds arbrats. Tanmateix, es mantenen límits arbrats en tots els perímetres del complex entre 15-50 m d'amplada, no es preveu l'eliminació de cap peu arbori significatiu d'acord amb el PEU aprovat i es mantenen les determinacions del PEU corresponents i que van ser aprovades en el marc de l'avaluació ambiental del mateix.



**LLOC I DATA D'EMISSIÓ DEL DOCUMENT**

Reus, juliol 2016

**TÈCNIC REDACTOR**

Marta Ricart i Vilella

Llicenciada en Biologia



Tràmit Ambiental, SCP



**ANNEX I**

**PLÀNOLS**





## LLEGENDA

- Límits municipals
- Salou
- Àmbit d'estudi

## PROJECTE

DOCUMENT AMBIENTAL  
 MP PEU d'Actuació Específica d'Interès  
 Públic de caràcter esportiu. Salou  
 Juliol 2016

## MAPA

1. LOCALITZACIÓ

## ESCALA











Xarxa de Referència  
 3.000 x 3.000 m







## LLEGENDA

-  Aparcament
-  Camps de futbol CAM2
-  Pineda
-  Garrofers
-  Edificacions
-  Descampat
-  Herbassar
-  Oliveres
-  Horta
-  Graderies

## PROJECTE

DOCUMENT AMBIENTAL  
MP PEU d'Actuació Específica d'Interès  
Públic de caràcter esportiu. Salou  
Juliol 2016

## MAPA

2. SITUACIÓ ACTUAL

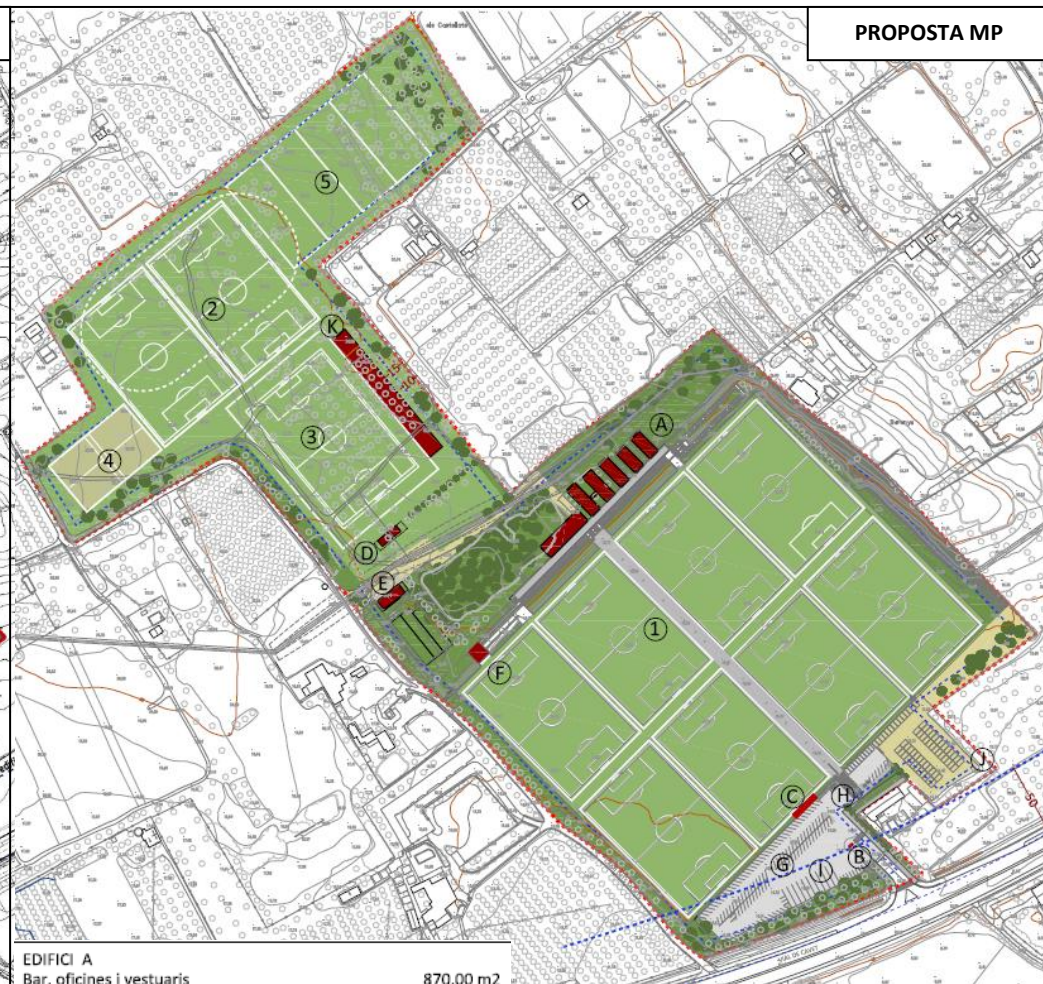
Xarxa de Referència  
300 x 300 m







PEU APROVAT



PROPOSTA MP

Ⓐ EDIFICI A bar, aula, fitness, vestidors	Màx. 870 m <sup>2</sup>	Ⓔ APARCAMENT COTXES	110 places
Ⓑ EDIFICI B control d'accés	Màx. 6 m <sup>2</sup>	Ⓜ AP. BICIS / MOTOS	30/15 places
Ⓒ EDIFICI C recepció, serveis i magatzem	Màx. 85 m <sup>2</sup>	Ⓝ APARCAMENT AUTOBUSOS	15 places
Ⓓ EDIFICI D serveis i magatzem	Màx. 70 m <sup>2</sup>	Ⓞ Reserva d'aparcament eventual	
Ⓔ EDIFICI E habitatge guarda	Màx. 150 m <sup>2</sup>	① CAMP FUTBOL 11 (105X67 ext)	6ut
Ⓕ EDIFICI F (existents) magatzem manteniment	Màx. 244 m <sup>2</sup>	② CAMP FUTBOL 11 (105X67 ext)	2ut
		③ CAMP FUTBOL 7	1ut
		Ⓟ ÀRFA ENTRENAMENT MÚLTIPLE	

EDIFICI A Bar, oficines i vestuaris	870,00 m <sup>2</sup>	Ⓔ APARCAMENT COTXES	110 places
EDIFICI E Habitatge guarda permanent	160,48 m <sup>2</sup>	Ⓜ AP. BICIS / MOTOS	30/15 places
EDIFICI F Magatzem	117,66 m <sup>2</sup>	Ⓝ APARCAMENT AUTOBUSOS	15 places
EDIFICI A_ MÒDUL 6 Aula, oficines i serveis higiènics	202,91 m <sup>2</sup>	Ⓞ Reserva d'aparcament eventual	
EDIFICI B Control d'accés	6,00 m <sup>2</sup>	① CAMP FUTBOL 11 (105X67 ext)	8ut
EDIFICI C Reservació, serveis higiènics i magatzem	67,05 m <sup>2</sup>	② CAMP FUTBOL 11 (105X67 ext) o ÀREA ENTRENAMENT MÚLTIPLE	2ut
EDIFICI K Vestuaris per a jugadors, àrbitres, gimnàs i sala de recuperació	900,00 m <sup>2</sup>	③ CAMP FUTBOL (125x85 ext)	1ut
EDIFICI D Control i serveis higiènics	80,00 m <sup>2</sup>	④ C. FUTBOL SORRA (40,50x31,50ext)	2ut
		⑤ CAMP RUGBI (122x/73 ext)	1ut

PROJECTE

DOCUMENT AMBIENTAL

MP PEU d'Actuació Específica d'Interès Públic de caràcter esportiu. Salou

MAPA

3. COMPARATIVA PEU I MP

Juliol 2016





## **Annex 2. Viabilitat econòmica de l'operació**





**PLA DE VIABILITAT DEL PROJECTE**  
**“Modificació Pla Especial Urbanístic d’Actuació Específica d’interès públic de caràcter esportiu, de Salou”**

---

4 d’octubre de 2016

**PLA DE VIABILITAT DEL PROJECTE**  
**“Modificació Pla Especial Urbanístic d’Actuació Específica d’interès públic de caràcter esportiu, de Salou”**

## **ÍNDEX**

- 1. MOTIU, OBJECTE I FINALITAT DEL PROJECTE**
- 2. COMPLEX ESPORTIU FUTBOL SALOU – PRIMERA FASE (2012)**
  - 2.1. Propietat
  - 2.2. Situació i entorn
  - 2.3. Descripció d’instal·lacions i serveis
  - 2.4. Descripció i volum d’activitat
  - 2.5. Valors afegits
- 3. PROPOSTA DE DESENVOLUPAMENT SEGONA FASE**
  - 3.1. Nous mercats
  - 3.2. Edificacions i instal·lacions
  - 3.3. Objectius
- 4. PROJECTE**
- 5. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA RENDIBILITAT I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ**
- 6. CONCLUSIÓ**

## MOTIU, OBJECTE I FINALITAT DEL PROJECTE

L'objecte del present informe és exposar el projecte per desenvolupar la segona fase del Complex Esportiu Futbol Salou, situat al Vial de Cavet s/n, parcel.la 90 del polígon 34, en el terme municipal de Salou, en execució del Pla especial urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu" (DOGC núm. 5974 del 29/09/2011) que dóna lloc a una actuació específica en sòl no urbanitzable amb el destí d'una activitat de caràcter esportiu d'interès públic a desenvolupar a l'aire lliure.

Presentem la trajectòria del Complex des de la seva inauguració l'any 2012, entenent que l'experiència aconseguida i el coneixement adquirit en relació amb les necessitats del mercat són el millor aval per garantir la viabilitat del projecte de desenvolupament de la segona fase.

## CE FUTBOL SALOU – PRIMERA FASE (2012) PROPIETAT

El Complex Esportiu Futbol Salou, així com la finca sobre la que estan situades les seves instal·lacions, són propietat de la Societat Mercantil MARSOPA SL, A-50196484, amb domicili al carrer E s/n de Salou.

MARSOPA SL, pertany al Grup d'Empreses Blasi, que té com a principal activitat l'explotació turística i esportiva a través dels seus tres centres d'activitat:

- Càmping Resort Sangulí Salou (1972)
- Cambrils Park Resort (1996)
- Complex Esportiu Futbol Salou (2012)



Formen part del Grup d'Empreses Blasi les següents societats:

- Càmping Sangulí S.A.U.
- Càmping Cambrils Park S.L.U.
- Blagater S.L.U.
- Servicios Turísticos Salauris 2008 S.L.U.
- Mas Clariana S.L.
- Roca Musclera S.L.
- Cristher Salou S.L.
- Salou Bay Resort S.L.

Gràcies a la seva activitat, el Grup d'Empreses i Xavier Blasi han rebut nombrosos reconeixements:

- “Diploma al Mèrit Turístic” atorgat l’any 1988 per la Generalitat de Catalunya
- “Millor Càmping d’Espanya” atorgat l’any 1992 per la ANWB (Holanda)
- “Millor Càmping del Litoral Mediterrani” atorgat l’any 1994 per Le Caravannier Categoria “Eurotop Càmping” (entre els 50 millors càmpings d’Europa) per la ANWB
- “Q de Qualitat Turística” atorgada l’any 2001 per la Secretaria de Turisme Espanyol
- “Millor Càmping d’Europa” atorgat l’any 2013 per la ANWB
- “Super Plätze” atorgat l’any 2004 per l’ADAC
- Certificació “Destinació Turisme Familiar” atorgat l’any 2008
- “Càmping de l’any” atorgat l’any 2008 per la ANWB
- Certificació “Destinació Turisme Esportiu” atorgat l’any 2012
- Premi “Innovació” atorgat l’any 2014 per la ANWB
- “Progress Award” atorgat l’any 2016 per Allan Rogers
- “Premi Comunicació i Màrqueting” atorgat l’any 2016 per l’ANWB
- “Premi Empresari d’Honor” atorgat a Xavier Blasi l’any 2016 per la CEPTA

## SITUACIÓ I ENTORN

El Complex Esportiu Futbol Salou té una situació estratègica que afavoreix la seva activitat:

- **Manca d’oferta similar a la zona.** El Complex és l’única instal·lació esportiva d’ús privat d’aquest nivell a Catalunya.
- **Bones connexions.** Prop dels aeroports de Reus i Barcelona, l’estació de tren de l’AVE i rodejat d’una bona xarxa de carreteres; el Complex és de fàcil accés pels equips arribats d’arreu del món.
- **Prop de Barcelona.** El Barça és marca a nivell mundial dins l’àmbit del futbol. El seu referent dóna valor afegit al Complex i als serveis que s’hi ofereixen.
- **Clima Mediterrani.** És un dels principals valors de la zona conjuntament amb el turisme familiar a l’estiu, i turisme esportiu durant els mesos d’hivern.

## DESCRIPCIÓ D'INSTAL·LACIONS I SERVEIS

El Complex esportiu Futbol Salou ofereix als seus clients unes instal·lacions de primer nivell per a la pràctica del futbol:

Compta amb **8 camps** de futbol 11 amb mesures i equipaments homologats per la FCF:

- 2 Camps de gespa híbrida de primera qualitat
- 2 camps de gespa natural
- 4 camps de gespa artificial

A més d'una zona de serveis que inclou:

- 16 vestidors
- Sales de reunions
- Aula
- Bar amb zona de TV
- Botiga
- Aparcament
- Zona de rehabilitació

Associat a aquestes instal·lacions i a través de partners especialitzats, el Complex Esportiu Futbol Salou ofereix diferents serveis futbolístics.

- Tecnificacions
- Entrenaments específics
- Tornejos
- Partits amistosos



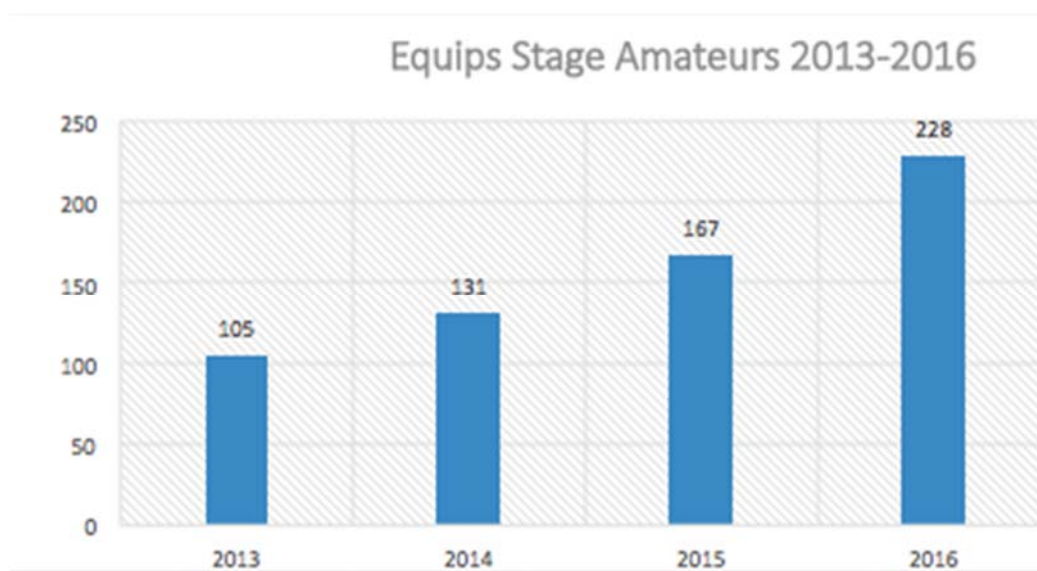


## DESCRIPCIÓ I VOLUM DE L'ACTIVITAT

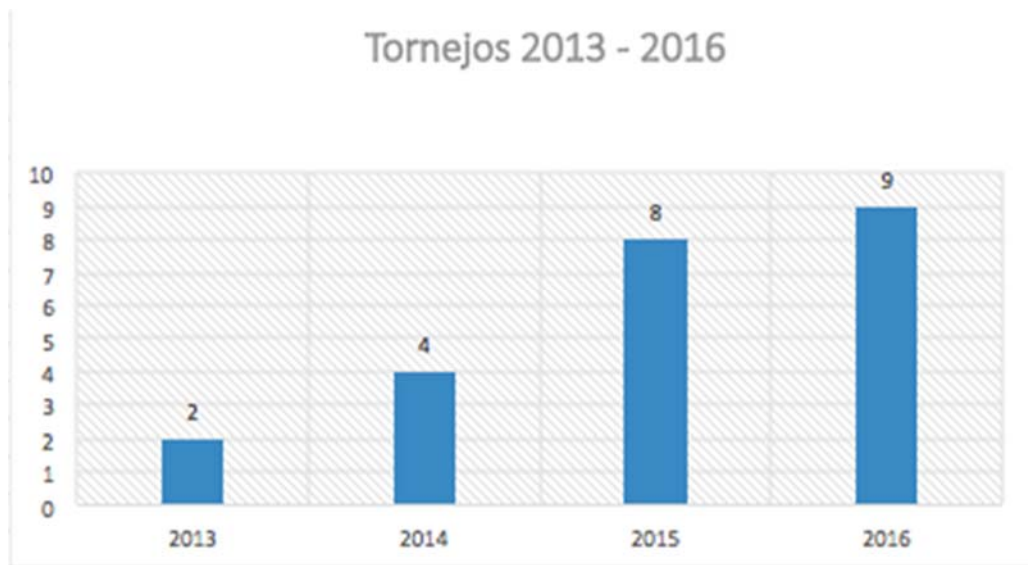
El Complex esportiu Futbol Salou ofereix als seus clients unes instal·lacions de primer nivell per a la pràctica del futbol. Equips d'arreu del món lloguen les instal·lacions per dur a terme els seus entrenaments fora de temporada i aprofiten per conèixer millor de primera mà la filosofia del futbol català i espanyol.

Tot i que des dels seus inicis i fins a dia d'avui, el Complex ha tingut una important acollida entre els equips de futbol base, s'ha dut a terme una important tasca de promoció internacional per part del Departament Comercial del Complex. La constant inversió per mantenir unes instal·lacions amb les darreres innovacions en el món del futbol com són: la gespa híbrida al camps, l'aplicació de la metodologia SmartFootball i la utilització de les darreres tecnologies per mesurar la millora en el rendiment dels jugadors, han despertat l'interès d'equips professionals de primer nivell.

VOLUM D'ACTIVITAT REALITZADA AL CE FUTBOL SALOU ENTRE 2013-2016 (dades recollides a 31 d'agost de 2016)

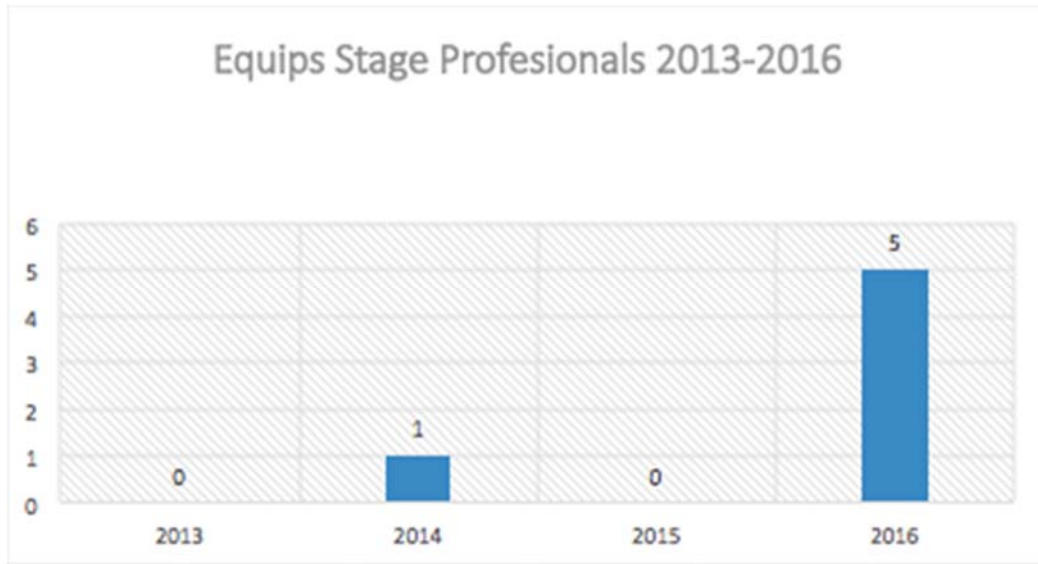


(dades recollides a 31 d'agost de 2016)



(dades recollides a 31 d'agost de 2016)



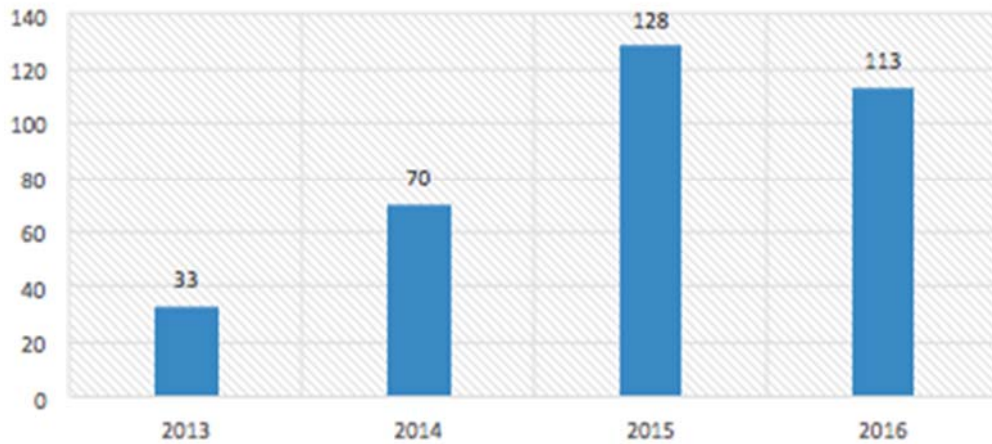


(dades recollides a 31 d'agost de 2016)



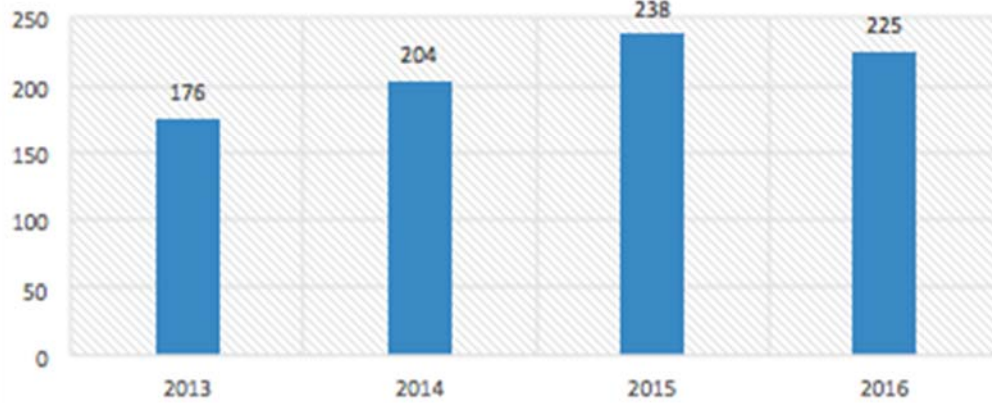


### Masterclass 2013 - 2016



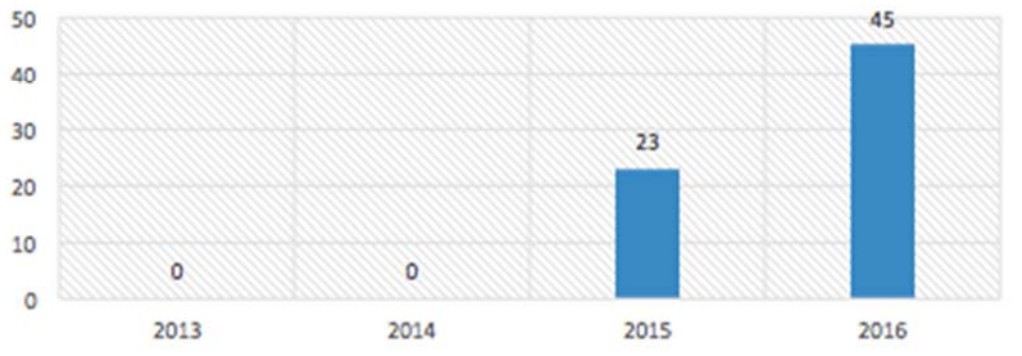
(dades recollides a 31 d'agost de 2016)

### Partits Amistosos Internacionals 2013 - 2016



(dades recollides a 31 d'agost de 2016)

### Alumnes Academia Internacional 2013-2016



(dades recollides a 31 d'agost de 2016)



#### VALORS AFEGITS

- Dimensions de les instal·lacions (8 camps)
- Proximitat amb Barcelona
- Disponibilitat d'allotjament
- Metodologia SmartFootball
- Ús de noves tecnologies
- Gespa natural i híbrida
- Connexions i vies de transport
- Entorn i climatologia

## PROPOSTA DE DESENVOLUPAMENT SEGONA FASE

### NOUS MERCATS

Un cop analitzada la trajectòria del Complex en els primers anys de funcionament, i comprovada la seva viabilitat econòmica, la propietat està en disposició de consolidar la inversió emprant la segona fase del projecte. El funcionament ininterromput de l'activitat, que ha posat de manifest els seus punts forts i les seves mancances, ha donat lloc a un coneixement més intens de les necessitats del sector, i ha aclarit, en particular, quines són les actuals demandes del mercat de l'esport professional, que és el camp envers el qual la propietat vol ampliar la carta de serveis.

Les demandes específiques de l'esport professional que el Complex desitja atendre són les següents:

- **Privacitat.** Requereixen espais d'entrenament que permeti els equips professionals no desvelar les seves tàctiques de joc.
- **Vestidors.** Els equips professionals han de disposar de vestidors al costat de la pròpia àrea d'entrenament
- **Graderia.** El seguiment de la pràctica esportiva per part de tècnics, entrenadors, observadors experts i altres professionals requereix que s'habiliti un espai de grades en el camp.
- **Sala de recuperació.** L'alt nivell de preparació física dels jugadors, fa necessari disposar d'una sala de recuperació annexa al camp.

### EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS

Per tal de cobrir aquests objectius i d'acord amb la futura estratègia d'empresa, en aquesta segona fase de construcció del Complex Esportiu Futbol Salou estan previstes les següents instal·lacions:

- 1 camp de futbol dimensions FIFA 125 x 85 m
- 2 camps sobre terra de 42,5 x 33,5 m
- 1 camp de rugbi de 154x 80 m
- 1 pista d'atletisme o alternativament 2 camps de futbol de 105 x 67 m
- Una graderia per al seguiment de la pràctica esportiva
- Vestidors per a jugadors i àrbitres i sala de recuperació

## OBJECTIUS

Amb l'abordament d'aquesta segona fase, Complex Esportiu Futbol Salou ajusta la inversió econòmica prevista en ocasió de la promoció del pla Especial, i la concreta en aquells elements que són necessaris per satisfer la demanda actual en matèria de serveis a l'esport i mantenir l'activitat empresarial en el lloc que ha assolit en el mercat. La inversió econòmica que es disposa a fer-hi reafirma un cop més la seva aposta pel turisme esportiu.

La concreció dels nostres objectius empresarials requereix adaptar lleugerament les previsions del Pla especial urbanístic d'actuació específica d'interès públic de caràcter esportiu, mitjançant la modificació puntual que proposem.

Altrament, ens permetem assenyalar que l'arribada a Salou d'equips professionals de referència per a dur a terme pràctiques esportives en el Complex serà una important promoció per a la zona, que busca, en la desestacionalització de la temporada turística, el benefici per a tot el teixit empresarial local.

## AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA RENDIBILITAT DE L'OPERACIÓ

Es preveu en aquesta segona fase la construcció de 4 camps de futbol, un d'ells mida reglamentaria FIFA , 1 pista d'atletisme, una graderia pel seguiment de la practica esportiva i vestidors per a equips professionals.

Amb aquestes noves instal·lacions es pretén donar valor afegit al complex Futbol Salou, per tal de poder captar equips professionals i semi-professionals a mes de cobrir l'increment de demanda d'equips amateurs, equips de centres escolars, que complementen la formació de jugadors i/o alumnes mitjançant estades fora del seu país tot buscant un millor clima en instal·lacions adients i entorn apropiat.

Així mateix, la ubicació, el clima, la dotació i el cost permeten al Complex Esportiu Futbol Salou l'organització de tornejos a qualsevol nivell, de Campus de Tecnificació Esportiva i d'altres productes de realitzatiu pròpia com perfeccionament de l'esport dirigides a un mercat intern tant el vincula al territori, de caire local com un altre mes ampli d'abast nacional o internacional; dintre de la seva definició com infraestructura esportiva avançada.

Amb el detall de la despesa necessària per a la construcció podem establir el Pla d'inversions i el corresponent finançament.

PLA D'INVERSIONS		
ACTIVO	ACTUAL	FINAL
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>6.164.545</b>	<b>7.314.545</b>
1. Terrenos y construcciones	2.932.786	2.932.786
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	2.894.603	4.044.603
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>270.417</b>	<b>280.000</b>
1. Tesoreria	270.417	280.000
<b>TOTAL INVERSIÓ</b>		<b>1.159.583</b>

PLA DE FINANÇAMENT		
RECURSOS PROPIS	ACTUAL	FINAL
I. Capital Social	1.246.355	2.396.355

Els terrenys on s'ha de situar el Complex Esportiu ja son propietat de MARSOPA S.L.M així doncs el finançament s'articula amb aportacions dels socis de la societat.

A continuació establím un compte de resultats provisional a 10 anys, donat que entenem que es un termini correcte de retorn de la inversió.

Característiques del pla de viabilitat												
	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
<b>Actiu preexistent</b>												
Actiu												
Instal·lacions tècniques												
<b>Projecte d'Inversió</b>												
Solar												
Instal·lacions tècniques												
<b>Inversió total</b>												
<b>Actiu previst</b>												
Solar												
Construccions												
Instal·lacions												
<b>Finançament</b>												
Valoració (€)												
Propi												
Aliè												
Anys												
Garencia												
1												
10												
0												
Total superfície terreny (m2)					171.692							
<b>Previsió de resultats</b>												
<b>Anys</b>	<b>2.016</b>	<b>2.017</b>	<b>2.018</b>	<b>2.019</b>	<b>2.020</b>	<b>2.021</b>	<b>2.022</b>	<b>2.023</b>	<b>2.024</b>	<b>2.025</b>	<b>2.026</b>	
Increment de Vendes (Respecte Vides previstes)	0%	5%	3%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Increment de Despeses (Respecte Desp previstes)	0%	3%	3%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Total Ingressos	890.000	934.500	962.535	981.786	1.001.421	1.021.450	1.041.879	1.062.716	1.083.971	1.105.650	1.127.763	
Total Despeses	812.000	836.360	861.451	878.680	887.467	896.341	905.305	914.358	923.501	932.736	942.084	
<b>EBITDA</b>	<b>78.000</b>	<b>98.140</b>	<b>101.084</b>	<b>103.106</b>	<b>113.955</b>	<b>125.109</b>	<b>136.574</b>	<b>148.359</b>	<b>160.469</b>	<b>172.914</b>	<b>185.699</b>	
Despeses financeres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deute pendent	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Revolució del deute	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessos	3,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesa d'amortització	0	0	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000
<b>Benefici abans d'impostos (BAI)</b>	<b>78.000</b>	<b>98.140</b>	<b>-13.916</b>	<b>-11.894</b>	<b>-1.045</b>	<b>10.109</b>	<b>21.874</b>	<b>33.359</b>	<b>45.469</b>	<b>57.914</b>	<b>70.699</b>	
Impost sobre Societats	28%	21.840	-3.479	-2.974	-261	2.527	5.394	8.340	11.367	14.478	17.675	
<b>Benefici després d'impostos (BDI)</b>	<b>56.160</b>	<b>73.605</b>	<b>-10.437</b>	<b>-8.921</b>	<b>-784</b>	<b>7.581</b>	<b>16.181</b>	<b>25.019</b>	<b>34.102</b>	<b>43.435</b>	<b>53.025</b>	
*BDI Acumulat	56.160	73.605	63.168	54.248	53.464	61.045	77.226	102.245	136.347	179.782	232.807	
<b>Valoració financera del projecte</b>												
Capital propi												
Devolució del deute	-127.778	-127.778	-127.778	-127.778	-127.778	-127.778	-127.778	-127.778	-127.778	-127.778	-127.778	0
Benefici net + Despesa d'amortització	56.160	73.605	104.563	106.079	114.216	122.581	131.181	140.019	149.102	158.435	168.025	0
<b>CASHFLOW (CF)</b>	<b>-71.618</b>	<b>-54.173</b>	<b>-23.215</b>	<b>-21.698</b>	<b>-13.562</b>	<b>-5.196</b>	<b>3.403</b>	<b>12.241</b>	<b>21.324</b>	<b>158.435</b>	<b>168.025</b>	
CF acumulat	-71.618	-125.791	-149.005	-170.704	-184.266	-189.462	-186.059	-173.818	-152.493	5.942	173.967	
VAN	18.326											
TIR	8,42%											



## CONCLUSIÓ

El funcionament del complex durant els darrers anys ha posat de manifest l'existència d'oportunitats en el terreny de la pràctica esportiva d'alta tecnificació, i la nostra empresa voldria cobrir el buit que ha detectat en el mercat d'aquest tipus de producte. Existeixen elements suficients per a preveure que la inversió que serà necessària per a impulsar la concreció i especialització de la nostra oferta, de manera que ens permeti cobrir una demanda d'infraestructura esportiva avançada, podrà ser amortitzada satisfactòriament en un termini raonable i admissible.

Direcció de Marsopa, S.L.  
4 octubre de 2016





**Annex 3. Nota del registre de la propietat sobre la finca de l'àmbit del pla especial**



Información Registral expedida por

**JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN**

Registrador de la Propiedad de SALOU  
C/Montsià nº2 bajos - SALOU  
tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

**ISABEL BAIXERAS DELCLOS, S.C.P.**

con DNI/CIF: G43202985



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: U81HU49P

**Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.**

Su referencia: montse felip Marsopa



Salou a 27 de Septiembre de 2016

Finca: 66548

(nº de idufir 43037000941014)

**DATOS DE LA FINCA**

**RUSTICA: PECA DE TERRA**, situada en terme de Salou, partida Castellots, també coneguda cora Castellot o Castellet. Avui totalment erma i sense cultivar. Té una superfície de CENT SETANTA-SIS MIL CINCO-CENTS VINT METRES I VINT DECIMETRES QUADRATS, segons el Registre. Está integrada per les següents parcel·les cadastrals, totes del polígon 34: 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 69, 70, 72, 73, 74 i 75.= Afronta: al Nord, ainb parcel·les 65, 77, 68, 13, 71, 55, 29, 82, 31, 32, 33 i 34, totes del polígon 34; a l'Est, 17, 71, 29, 82, 31, 32, 33, 34, 35 i 84, totes del polígon 34; al Sud, parcel·les 21, 71, 35 i 84 del polígon 34, Vial de Cavet i camí deis Morts; i a l'Oest, el camí deis Morts, i la parcel·la 65, ambdues del polígon 34.-

Referencia catastral: NO CONSTA. No coordinada con Catastro.

**TITULARIDAD**

**MARSOPA SL**, con C.I.F. número B-50196484, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Agrupacion.

**AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA POBLACIÓN: SALOU**

**NºPROTOCOLO: 2.172 DE FECHA: 01/12/10**

**INSCRIPCION: 1ª TOMO: 2.408 LIBRO: 1.080 FOLIO: 54 FECHA: 18/01/11**

-----  
**MARSOPA SL**, con C.I.F. número B-50196484, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Agregacion.

**AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA POBLACIÓN: SALOU**

**NºPROTOCOLO: 838 DE FECHA: 19/05/11**

**INSCRIPCION: 2ª TOMO: 2.408 LIBRO: 1.080 FOLIO: 54 FECHA: 25/05/11**

**CARGAS**

**- SERVIDUMBRE:**

**Servidumbre de paso para personas y vehículos de dos metros y medio de anchura desde el camino vecina y siguiendo todo el lindero Oeste hasta llegar a la finca segregada, número 34.761, a cuyo favor**





se constituye.

**AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/1878, Asiento de Inscripción 6 con Fecha 13/07/1982, TOMO: 1366, LIBRO: 385, FOLIO: 112, Título HERENCIA, Notario ANDRES RODENAS, Nº de Protocolo 0/, Fecha de Documento 22/07/1980**

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

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 18/01/2011.

**AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/1878, Asiento de Nota Marginal 8 con Fecha 27/10/2010, TOMO: 1366, LIBRO: 385, FOLIO: 112, Título APORTACION SOCIEDAD Asiento 800 y Diario 65, Notario DON PEDRO SOLER DORDA, Nº de Protocolo 1091/2010, Fecha de Documento 16/06/2010**

-----  
**- SERVIDUMBRE:**

Servidumbre de Saca de Agua

**AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/37439, Asiento de Inscripción 3 con Fecha 07/11/1990, TOMO: 1502, LIBRO: 430, FOLIO: 45, Título SERVIDUMBRE, Notario JOSE VENTURA NIETO, Nº de Protocolo 0/, Fecha de Documento 20/06/1990**

-----  
**- SERVIDUMBRE:**

Servidumbre de saca de Agua.

**AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/48852, Asiento de Inscripción 2 con Fecha 30/09/1991, TOMO: 1642, LIBRO: 554, FOLIO: 60, Título VENTA, Notario DON JOAQUÍN OCHOA DE OLZA VIDAL, Nº de Protocolo 0/, Fecha de Documento 05/08/1991, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 1/37439 ASIENTO: 3 TOMO: 1502 LIBRO: 430 FOLIO: 45 FECHA: 07/11/1990**

-----  
**- SERVIDUMBRE:**

Servidumbre de herradura o animal para entrar o salir de la finca de dona Josefa Vallvé, desde el camino de corralet, que corresponde al poniente.

**AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/14882, Asiento de Inscripción 2 con Fecha 29/06/1988, TOMO: 1573, LIBRO: 485, FOLIO: 105, Título VENTA, Notario FRANCISCO CANTOS ALBERTOS, Nº de Protocolo 0/1988, Fecha de Documento 10/05/1988, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 1/3136 ASIENTO: 1 TOMO: 360 LIBRO: 73 FOLIO: 200 FECHA: 01/01/1901**

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

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 18/01/2011.

**AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/2892, Asiento de Nota Marginal 7 con Fecha**



---

10/08/2010, TOMO: 2404, LIBRO: 1078, FOLIO: 173, Título VENTA Asiento 2687 y Diario 64, Notario DON PEDRO SOLER DORDA, Nº de Protocolo 1178/2010, Fecha de Documento 28/06/2010

---

- AFECCIÓN: LIQUIDADA EN SUCESIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. 18/01/2011.

AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/12081, Asiento de Nota Marginal 2 con Fecha 19/05/2009, TOMO: 2372, LIBRO: 1060, FOLIO: 8, Título HERENCIA Asiento 858 y Diario 63, Notario DON PEDRO SOLER DORDA, Nº de Protocolo 1134/, Fecha de Documento 06/06/2008

---

- AFECCIÓN: LIQUIDADA EN SUCESIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. 18/01/2011.

AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/12081, Asiento de Nota Marginal 3 con Fecha 19/05/2009, TOMO: 2372, LIBRO: 1060, FOLIO: 8, Título HERENCIA Asiento 859 y Diario 63, Notario DON PEDRO SOLER DORDA, Nº de Protocolo 1177/, Fecha de Documento 12/06/2008

---

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 18/01/2011.

AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/12081, Asiento de Nota Marginal 4 con Fecha 09/08/2010, TOMO: 2372, LIBRO: 1060, FOLIO: 8, Título VENTA Asiento 2686 y Diario 64, Notario DON PEDRO SOLER DORDA, Nº de Protocolo 1179/2010, Fecha de Documento 28/06/2010

---

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 18/01/2011.

AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/23856, Asiento de Nota Marginal 2 con Fecha 17/06/2010, TOMO: 2397, LIBRO: 1073, FOLIO: 193, Título VENTA Asiento 1895 y Diario 64, Notario DON PEDRO SOLER DORDA, Nº de Protocolo 740/2010, Fecha de Documento 29/04/2010

---

- AFECCIÓN: LIQUIDADA EN SUCESIONES.



Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. 18/01/2011.

AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/3781, Asiento de Nota Marginal 9 con Fecha 25/11/2008, TOMO: 2366, LIBRO: 1055, FOLIO: 56, Título HERENCIA DON CARLOS MATEO MARTÍNEZ BARTOLOMÉ 1750/, Fecha de Documento 10/10/2008

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 18/01/2011.

AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/3781, Asiento de Nota Marginal 10 con Fecha 15/04/2009, TOMO: 2366, LIBRO: 1055, FOLIO: 56, Título VENTA Asiento 84 y Diario 63, Notario DON PEDRO SOLER DORDA, Nº de Protocolo 315/, Fecha de Documento 24/02/2009

- AFECCIÓN: LIQUIDADA EN SUCESIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. 18/01/2011.

AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/3780, Asiento de Nota Marginal 7 con Fecha 15/04/2009, TOMO: 2364, LIBRO: 1054, FOLIO: 155, Título LEGADO Asiento 554 y Diario 63, Notario DON PEDRO SOLER DORDA, Nº de Protocolo 313/, Fecha de Documento 24/02/2009

- AFECCIÓN: LIQUIDADA EN SUCESIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. 18/01/2011.

AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/3780, Asiento de Nota Marginal 8 con Fecha 15/04/2009, TOMO: 2364, LIBRO: 1054, FOLIO: 155, Título DONACION Asiento 555 y Diario 63, Notario DON PEDRO SOLER DORDA, Nº de Protocolo 314/, Fecha de Documento 24/02/2009

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 18/01/2011.

AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/3780, Asiento de Nota Marginal 9 con Fecha 15/04/2009, TOMO: 2364, LIBRO: 1054, FOLIO: 155, Título VENTA Asiento 84 y Diario 63, Notario DON PEDRO SOLER DORDA, Nº de Protocolo 315/, Fecha de Documento 24/02/2009



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

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 25/05/2011.

**AGREGACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/1866, Asiento de Nota Marginal 9 con Fecha 23/04/2007, TOMO: 1770, LIBRO: 682, FOLIO: 13, Título RECTIFICACION Asiento 1973 y Diario 59, Notario DON PEDRO SOLER DORDA, Nº de Protocolo 2958/2006, Fecha de Documento 03/10/2006**

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

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 25/05/2011.

**AGREGACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/1866, Asiento de Nota Marginal 10 con Fecha 25/04/2007, TOMO: 1770, LIBRO: 682, FOLIO: 13, Título APORTACION Asiento 1974 y Diario 59, Notario DON PEDRO SOLER DORDA, Nº de Protocolo 2942/2006, Fecha de Documento 02/10/2006**

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

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 25/05/2011.

**AGREGACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/1866, Asiento de Nota Marginal 11 con Fecha 06/05/2011, TOMO: 1770, LIBRO: 682, FOLIO: 13, Título COMPRAVENTA Asiento 473 y Diario 66, Notario DON PEDRO SOLER DORDA, Nº de Protocolo 700/2011, Fecha de Documento 28/04/2011**

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

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 25/05/2011.

**AGREGACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/48850, Asiento de Nota Marginal 3 con Fecha 23/04/2007, TOMO: 1642, LIBRO: 554, FOLIO: 58, Título RECTIFICACION Asiento 1973 y Diario 59, Notario DON PEDRO SOLER DORDA, Nº de Protocolo 2958/2006, Fecha de Documento 03/10/2006**

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

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y





---

Actos Jurídicos Documentados. 25/05/2011.

**AGREGACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/48850, Asiento de Nota Marginal 4 con Fecha 25/04/2007, TOMO: 1642, LIBRO: 554, FOLIO: 58, Título APORTACION Asiento 1974 y Diario 59, Notario DON PEDRO SOLER DORDA, Nº de Protocolo 2942/2006, Fecha de Documento 02/10/2006**

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

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 25/05/2011.

**AGREGACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/48850, Asiento de Nota Marginal 5 con Fecha 06/05/2011, TOMO: 1642, LIBRO: 554, FOLIO: 59, Título COMPRAVENTA Asiento 473 y Diario 66, Notario DON PEDRO SOLER DORDA, Nº de Protocolo 700/2011, Fecha de Documento 28/04/2011**

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

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 18/01/2011.

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

**NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 1 TOMO: 2.408 LIBRO: 1.080 FOLIO: 54 FECHA: 18/01/2011**

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

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 25/05/2011.

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

**NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 2 TOMO: 2.408 LIBRO: 1.080 FOLIO: 54 FECHA: 25/05/2011**

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

**NO hay documentos pendientes de despacho**

## **ADVERTENCIAS**

-----

**- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o**



gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

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

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

