

AJUNTAMENT DE SALOU

Serveis Tècnics Municipals
Planejament



SALOU

TARRAGONÈS

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA AL GÀLIB EDIFICATORI DE LA FINCA F I A DIVERSOS ASPECTES DE LES
NORMES D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2.

MP11 PP

SECTOR 5 "EMPRIUS-SUD"



MEMÒRIA

ANNEX 1 - DECRET DEL REGIDOR DELEGAT DE
PLANIFICACIÓ I ORDENACIÓ DEL TERRITORI

Abril 2026

Exp 4809 / 2026

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA AL GÀLIB EDIFICATORI DE LA FINCA F I A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES
D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2. EMPRIUS. SALOU**

El present document de Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector-05, pel que fa al gàlib edificatori de la Illa Fi a diversos aspectes de les normes d'edificació de les subzones A1 i A2, es redacta en base al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLR), el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU), i segons el que especifica el mateix Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou (POUM), aprovat definitivament en data 1 de d'octubre de 2003 per la Comissió Territorial d'Urbanisme i Publicat al DOGC el 19 de desembre de 2003.

Pel que fa a la documentació que ha de contenir, l'art. 96 del TRLU estableix el següent: "La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació".

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

Per tant, i d'acord amb el que estableix l'art. 66 del TRLU, els documents que integren els Plans Parciais Urbanístics, així com la present proposta de Modificació Puntual del Pla Parcial del SECOR-05, són els següents:

- A. MEMÒRIA**
- B. PLÀNOLS**
- C. NORMES URBANÍSTIQUES**
- D. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**
- E. PRESSUPOSTOS DE LES OBRES I SERVEIS**
- F. PLA D'ETAPES**
- G. DIVISIÓ POLIGONAL, SI S'ESCAU**
- H. JUSTIFICACIÓ SOBRE LA MOBILITAT SOSTENIBLE**
- I. DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL**
- J. JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL, SI S'ESCAU**

El present document de Modificació Puntual, no té incidència en cap determinació de la documentació especificada en els apartats **D, E, F, G, H, I, J** i per tant, cal entendre reproduïda en aquest document tota la documentació continguda en el Pla Parcial Urbanístic vigent, del Sector 05 Emprius Sud.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA AL GÀLIB EDIFICATORI DE LA FINCA F I A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES
D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2. EMPRIUS. SALOU**

A-MEMÒRIA

1. Àmbit d'aplicació
2. Antecedents
3. Objecte de la Modificació
 - 3.1. Modificació del gàlib de la Illa F a nivell gràfic.
 - 3.2. Ús comercial a les plantes baixes de la subzona A1 amb alineació a passeig 30 d'octubre.
 - 3.3. Vol màxim dels cossos sortints i llargada màxima de l'edificació de les subzones A1 i A2.
4. Justificació de la proposta:
Art. 97. Referent a la concurrència interessos públics i privats, i Art 3 i 9 de desenvolupament sostenible.
5. Propietats afectades.
6. Aplicació de DL 1/2010

B-PLÀNOLS

1. Plànol I.1 Situació
2. Plànol I.2 Emplaçament
3. Plànol O.2 ORDENACIÓ del Pla Parcial del SECTOR-05 vigent.
4. Plànol O.2 ORDENACIÓ del Pla Parcial del SECTOR-05 modificat.

C-NORMES URBANÍSTIQUES

1. Normativa vigent.
2. Normativa modificada.

ANNEXES

Annex 1- Decret del Regidor Delegat de Planificació i Ordenació del Territori de data 21 d'abril del 2026

Annex 2- Propietaris afectats

A. MEMÒRIA

1. Àmbit d'aplicació

La situació de l'àmbit objecte de modificació, Sector 05, està situat a la Zona dels Emprius, al nord-est del casc urbà de Salou. L'àmbit és de forma trapezoidal i té com a límits físics:

Al nord, terrenys no urbanitzats que constitueixen el Sector 04, de sòl urbanitzable delimitat "Emprius nord", i part de sòl no urbanitzable, al sud i est, l'antiga línia de FFCC i a l'Oest l'autovia de Reus Salou C31B.

Es tracta d'uns terrenys urbanitzats durant els anys 2007-2008, mitjançant el desenvolupament de Pla parcial del Sector 05, aprovat definitivament i publicat al BOPT en data 17 de maig de 2006.



2. Antecedents

En data 29-11-2023 l'ajuntament en Ple va aprovar una modificació puntual del Pla Parcial, referent a diversos aspectes de la normativa del Sector 05, (MP 10PP), BOP de data 11-1-2024.

Entre d'altres aspectes, la MP 10PP modificava el gàlib edificatori que establia el Pla Parcial en el plànol d'ordenació O2, en les illes A i E.

Aquest gàlib no permetia, que la disposició del edificis fos paral·lela a les avingudes que li donaven façana, i es va proposar la seva modificació, en el sentit de poder alinear les edificacions longitudinalment en la direcció dels esmentats carrers.

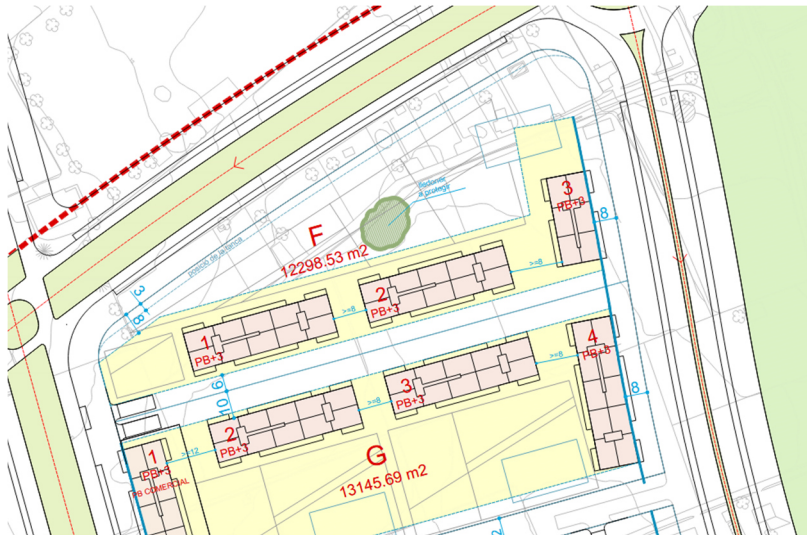
Aquests són el passeig 30 d'octubre i l'avinguda Joan Fuster, dos eixos que han adquirit importància envers la nova estació d'ADIF, de Salou-Port Aventura. Com s'ha dit, aquesta modificació de gàlib es va establir per les illes A (nord) i E (sud) del Sector 05, i mitjançant la present modificació es proposa el mateix per la illa F.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA AL GÀLIB EDIFICATORI DE LA FINCA F I A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES
D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2. EMPRIUS. SALOU**



PLÀNOL 0.2. MP 10PP

Cal dir que pel que fa a la illa F, seguint l'alineació de la Illa A del Passeig 30 d'Octubre, i situada entre les avingudes Salvador Vilaseca i del Dr. Eduard Punset, el Pla Parcial aprovat al 2006, preservava un arbre monumental existent en aquell moment, la qual cosa va determinar també que el gàlib planejat en aquell moment tampoc fos paral·lel al passeig 30 d'octubre. Es tractava d'un lledoner de grans dimensions que finalment no ha sobreviscut.



PLÀNOL 0.2. ILLA F PP

Sent que passats els anys el lledoner esmentat no ha sobreviscut, i de manera que no té cap sentit el gàlib edificatori inicial, que preservava gran part de la illa per la seva protecció, es proposa la modificació del gàlib en sentit paral·lel al Passeig 30 d'octubre, de la mateixa manera que disposa la MP 10PP per la illa A, donant la possibilitat de continuïtat en la disposició de les edificacions al llarg del Passeig 30 d'octubre.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA AL GÀLIB EDIFICATORI DE LA FINCA F I A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES
D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2. EMPRIUS. SALOU**

Altra tema que es proposa modificar és el següent:

Com s'ha dit, el Pla Parcial del SECTOR 05 es va redactar i tramitar als voltants del 2006. En aquell moment no es sabia amb certesa que l'estació de tren tindria la seva nova ubicació a l'extrem del passeig 30 d'octubre.

La implantació finalment de l'estació de Salou-Port Aventura a la cruïlla del Passeig 30 d'octubre amb l'avinguda de Joan Fuster, ha convertit el Passeig, (i també l'avinguda Joan Fuster) en eix vertebrador de comunicació del casc urbà amb la zona d'Emprius. Aquesta realitat és determinant pel desenvolupament de Salou, ja que transforma la dinàmica urbana i social, i impulsa el desenvolupament econòmic.

És per aquest motiu que es proposa ampliar l'ús de les plantes baixes del edificis amb façana a aquest important eix, amb l'ús comercial, amb el que possibilitarà la dinamització requerida per les noves circumstàncies.

Finalment el present document proposa modificar algun aspecte de la Normativa que, tot i havent modificat diversos aspectes amb document de MP 10PP (2024) es segueixen detectant problemàtiques envers la seva aplicació.

Es tracta dels voladius. El Pla Parcial 2006 acotava l'amplada màxima de voladiu o cossos sortints pels edificis de la subzona A2. Es proposa eliminar aquesta restricció i permetre l'amplada màxima establerta pel POUM.

La proposta, per tant s'equipara a l'establert pel POUM.

Igualment passa amb el paràmetre de llargada màxima de l'edificació. El Pla Parcial determina una llargada inferior a la que determina el POUM.

Es proposa igualment que amb el paràmetre anterior, equiparar-ho al que estableix el POUM vigent.

És per això que es tramita el present document, que justifica la necessitat de seguir adequant les alineacions, els usos i la normativa establertes pel Pla Parcial de 2006, amb la realitat de fa 20 anys, al moment actual.

3. Objecte de la Modificació

L'objecte de la present modificació es concreta en:

3.1. Modificació del gàlib de la Illa F a nivell gràfic.

Es modifica a nivell gràfic el plànol d'Ordenació, O.2., ampliant el gàlib en sentit paral·lel a la passeig 30 d'Octubre.

Es proposa la modificació d'aquest gàlib, per tal de poder alinear les edificacions en la mateixa direcció que el primer tram del Passeig, finca A.

3.2. Ús comercial a les plantes baixes de la subzona A1 amb alineació a passeig 30 d'octubre

Es proposa ampliar els usos de les edificacions amb façana al Passeig 30, permetent els usos següents a les plantes baixes, a més del residencial: Comerç, Oficines, Bar, Restauració, Recreatiu, Educatiu, Cultural, Sanitari-assistencial, i Esportiu.

Es modifica per tant l'article 22 de les Normes reguladores del Pla Parcial

3.3. Vol màxim dels cossos sortints i llargada màxima de l'edificació

Pel que fa al vol màxim, s'equipara la normativa de la Subzona A2, a la resta de Subzones A1 i A3, i a l'establerta pel POUM.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA AL GÀLIB EDIFICATORI DE LA FINCA F I A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES
D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2. EMPRIUS. SALOU**

Pel que fa a la llargada màxima de l'edificació s'equipara igualment a la normativa de POUM vigent.

Es modifiquen per tant, els articles 24.3 pel que fa al vol màxim de la subzona A2, i els articles 20.8 i 24.8 pel que fa a la llargada màxima dels edificis de les subzones A1 i A2.

4. Justificació de la Proposta. Art. 97. Referent a la concurrència interessos públics i privats i Art 3 i 9 de desenvolupament sostenible

- Pel que fa a la modificació del gàlib, es pot justificar:

En el Pla Parcial de 2006, va quedar perfectament definit el gàlib de les edificacions en els plànols d'ordenació, acotant amb precisió els seus límits i distàncies a les llinars de les parcel·les, provocant que el gàlib mencionat no fos paral·lel amb la direccionalitat dels carrers. En la Finca F, a més, va ser la preservació per l'existència d'un lledoner monumental que va refermar a dibuixar aquesta alineació.

Aquest fet, impedeix que l'edificació prevista en aquests punts no pugui situar-se alineada paral·lelament al vial, quan aquests vials estant passant a ser eixos importants de connexió.

En el cas de la parcel·la F, el límit nord és el Passeig 30 d'octubre, carrer que té una identitat prou important per tal de procurar que les edificacions previstes pel Pla Parcial puguin estar situades amb la mateixa direccionalitat, alineant la seva façana paral·lelament al traçat viari.

Es proposa per tant modificar el gàlib i portar-lo confrontat al Passeig. La proposta no comporta cap perjudici a la funcionalitat de l'ordenació sinó per contra, es considera coherent que l'alineació dels blocs sigui paral·lela al passeig de 30 d'Octubre, en quant a que dita avinguda està considerada important en jerarquia viària, per l'expectativa de trànsit de vehicles i vianants que la nova estació de FFCC de Salou- Port Aventura produeix.

Cal dir també que l'alteració de l'esmentat gàlib, no altera cap altre paràmetre establert pel Pla Parcial, (separacions mínimes a llinars, separacions mínimes entre edificacions d'una mateixa parcel·la, ni edificabilitat màxima ni la densitat).

Com s'ha dit, l'arbre monumental no existeix i per tant no es veu impediment per tramitar la present proposta.

- En quant a l'ús comercial a les plantes baixes de la subzona A1 amb alineació a passeig 30 d'octubre.

El Pla parcial del Sector 05, es va redactar el 2006 i es va desenvolupar al voltant dels anys 2007-2008, fa quasi 20 anys. Executada la urbanització, únicament es va edificar en aquella època l'habitatge Protegit. La resta de solars, degut a la crisi del 2008 no s'han desenvolupat fins més tard, restant a data d'avui, algun solar per edificar.

El resultat és un barri consolidat, amb volum considerable d'habitatge permanent, anomenat Emprius sud, ubicat fora dels límits del que es considerava centre de Salou, però a la vegada, connectat a ell mitjançant el passeig 30 d'Octubre.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA AL GÀLIB EDIFICATORI DE LA FINCA F I A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES
D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2. EMPRIUS. SALOU**

La importància del Passeig 30 d'octubre, no estava així considerada fa 20 anys, quan es va redactar el pla parcial del SECTOR 05, moment en el que existia ambigüitat sobre la ubicació de la nova estació.

La implantació de la nova estació Salou - Port Aventura ha finalitzat l'any 2025, i ha sigut el fet determinant per apostar pel Passeig 30 d'octubre com a eix vertebrador del Municipi, ja que neix del centre administratiu de Salou, i accedeix a la nova estació, fet que afavorirà en poc temps un increment notable de trànsit de vianants, de l'activitat urbana, i d'accés al barri d'Emprius

El Pla Parcial dels Sector 05, estableix únicament l'ús comercial per la Subzona A2, ubicada longitudinalment al llarg de l'avinguda de Salvador Vilaseca. (avinguda perpendicular al Passeig 30 d'octubre), i deix exclusivament l'ús residencial a la resta de zones, A1 i A3.

Exposada la nova singularitat del Passeig 30 d'octubre, cal considerar la necessitat d'ampliar els usos de les edificacions amb façana a aquest eix, i proposar la possibilitat de tenir els mateixos usos que el Pla Parcial determina per la subzona A2, i que són: Comerç, Oficines, Bar, Restauració, Recreatiu, Educatiu, Cultural, Sanitari-assistencial, i esportiu.

La proposta es basa en considerar el determinatiu que representa l'ús permès de les plantes baixes per la possible o no, funcionalitat del barri, tant per la vida social del propi barri, com per la dinamització urbana, social i econòmica en general del municipi, en aquest cas com a eix vertebrador.

- I pel que fa al vol màxim dels cossos sortints de les subzona A2 i la llargada màxima de les subzones A1 i A2

En quan al vol màxim dels cossos sortints, l'ordenança del Pla Parcial del SECTOR 05 diferencia l'esmentat paràmetre entre les subzones A1, A3, i la subzona A2.

Les amplades de voladus de les Subzones A1 i A3, les deriva a l'establert pel POUM., en canvi, per la subzona A2 la normativa del Pla Parcial determina un vol màxim de cossos sortints d'1.80 m.

Al llarg de la vigència del POUM 2003, s'han tramitat moltes propostes de MP, que han tingut a veure amb l'excessiva rigidesa de la normativa, fent palès que és necessari oferir més flexibilitat, sempre que es mantingui la coherència i es respectin els principis de desenvolupament sostenible.

Es proposa , per tant, equiparar el vol màxim dels cossos sortints entre les subzones A1, A2 i A3, i derivar-les al que s'estableix en el POUM.

El mateix passa amb el paràmetre de la llargada màxima dels edificis.

El Pla Parcial determina una llargada de 53,57 ml amb sorprenent precisió, indicant que prové de la definició no vinculant dels volums de cada parcel·la. Entenent que la disposició dels edificis que defineix el Pla Parcial té caràcter indicatiu, es proposa flexibilitzar la llargada màxima dels edificis i equiparar aquest paràmetre al que estableix el POUM vigent.

5. Propietats afectades

REF. CAD.

3799801CF4439H
3799803CF4439H
3799804CF4439H

ADREÇA

Av. Salvador Vilaseca, 9
Av. Salvador Vilaseca, 5
Autovia Reus-Salou, 14

FINQUES PLA PARCIAL

Finca A
Finca C
Finca ZV

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA AL GÀLIB EDIFICATORI DE LA FINCA F I A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES
D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2. EMPRIUS. SALOU**

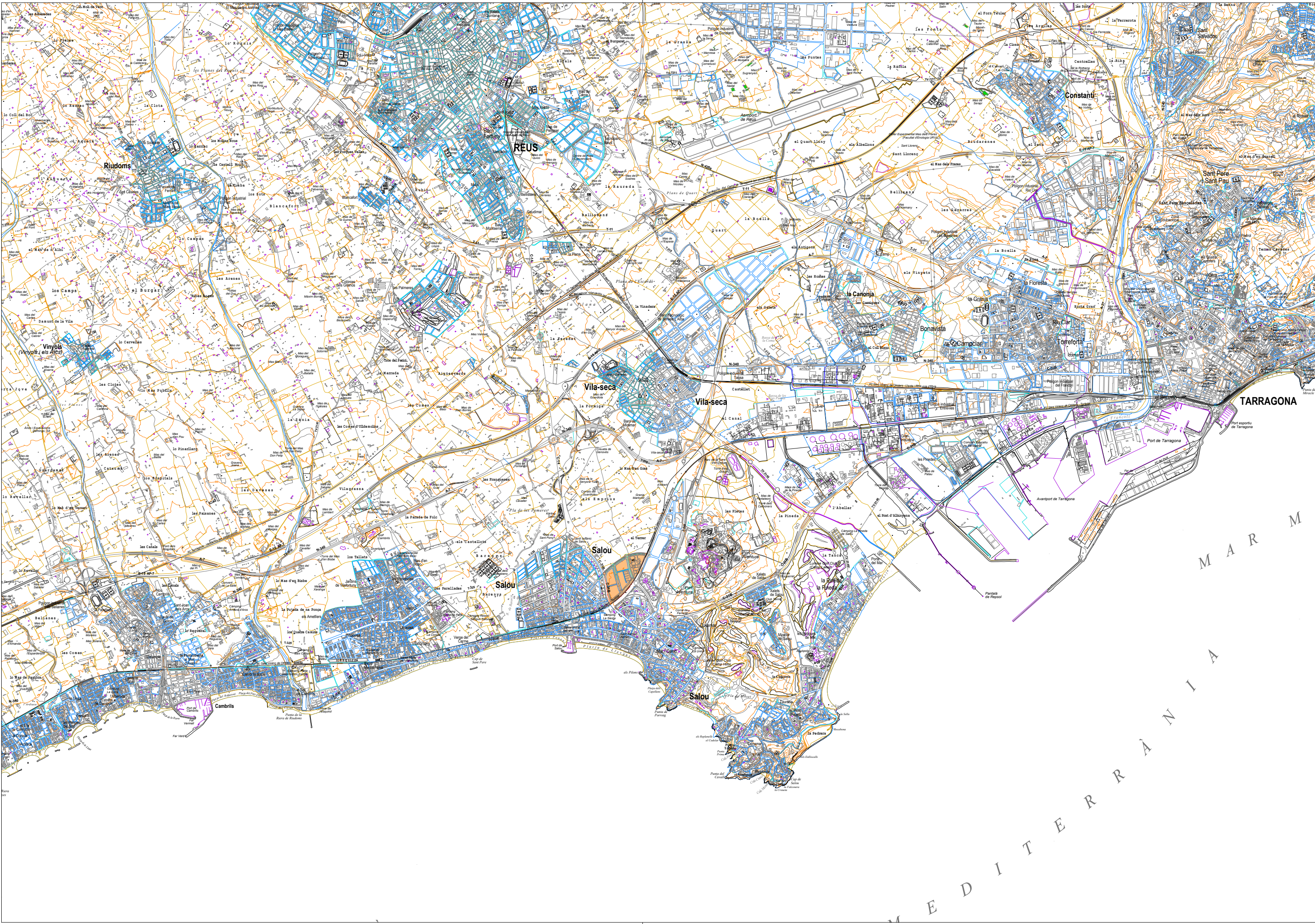
3897501CF4439H	Av. Salvador Vilaseca, 3	Finca D
3897502CF4439H	Av. Salvador Vilaseca, 1	Finca E
3897503CF4439H	Av. Salvador Vilaseca	Finca ZV
3897504CF4439H	Av. Salvador Vilaseca, 2	Finca J
3897505CF4439H	Av. Salvador Vilaseca, 4	Finca H
3901201CF4530B	Av. Eduard Punset, 11	Finca F
3901202CF4530B	Av. Eduard Punset, 9	Finca G
4101301CF4540A	Av. Eduard Punset, 2	Finca ZV
4101302CF4540A	Ps. 30 d'octubre, 22	Finca EQ

6. Aplicació de DL 1/2010

Atès que aquesta modificació no comporta, respecte el POUM vigent (MP 11PP), canvi d'usos, ni cap modificació de densitat, edificabilitat, ni cap aprofitament, als efectes de l'aplicació de DL 1/2010 prevaldran els valors adoptats per al text refós del Pla Parcial del Sector 05 Emprius Sud, sense que hagi de preveure increments de reserves mínimes, ni augments d'aprofitaments mitjans o de valor urbanístic.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA AL GÀLIB EDIFICATORI DE LA FINCA F I A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES
D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2. EMPRIUS. SALOU**

B. PLÀNOLS



PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL
PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE FA
AL GÀLIB EDIFICATORI DE LA FINCS F I A
DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES
D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2.

MP 11 PP
SECTOR 5 "EMPRIUS-SUD"



TÍTOL DEL PLÀNOL

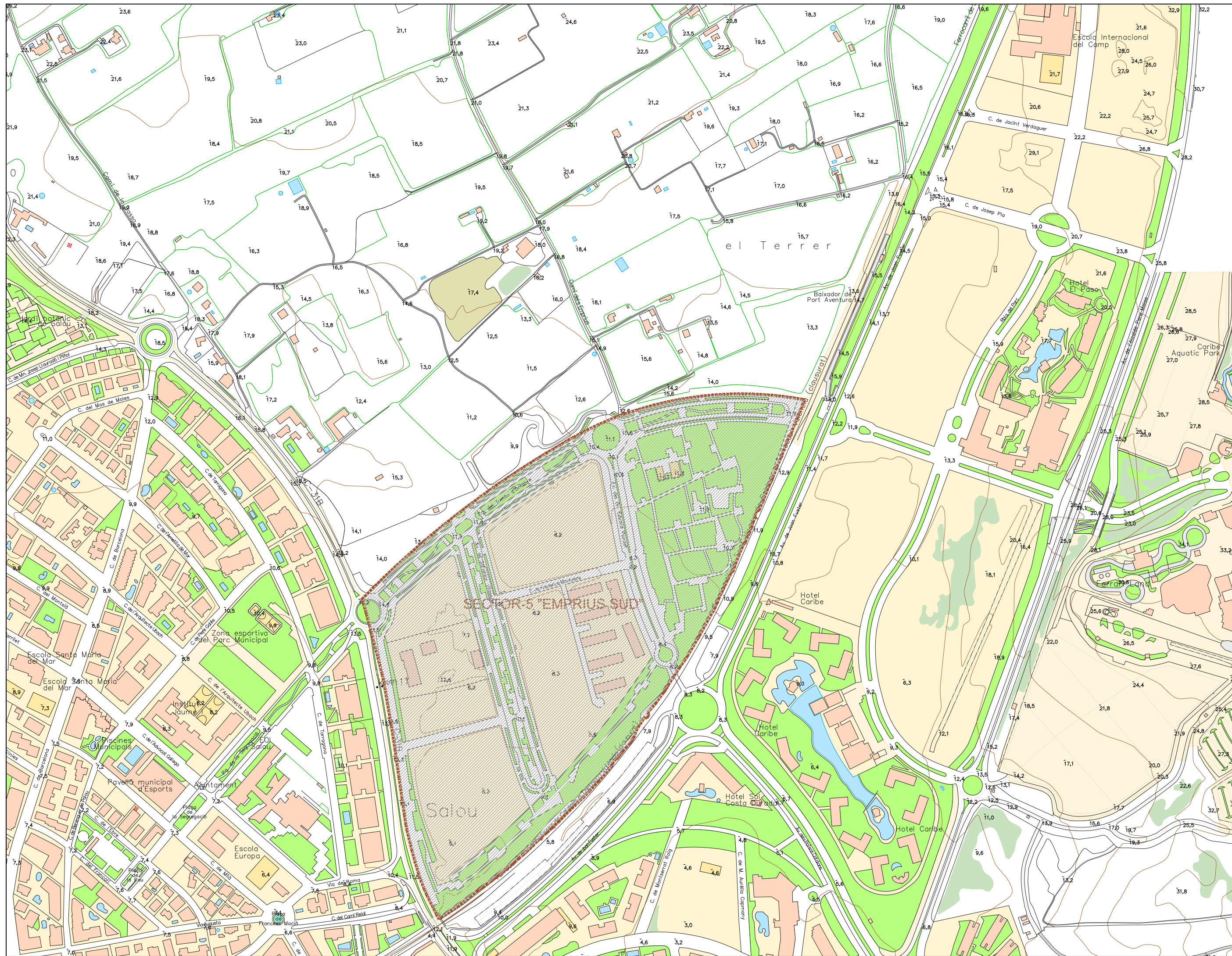
SITUACIÓ

REFERÈNCIA
I.1
ESCALA
1/50.000

DADES DE LES APROVACIONS

INICIAL	DEFINITIVA
Òrgan:	Òrgan:
Data:	Data:
BOP:	DOG:

Serveis Tècnics Municipals



PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL
PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE FA
AL GÀLIB EDIFICATORI DE LA FINCS F I A
DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES
D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2.

MP 11 PP
SECTOR 5 "EMPRIUS-SUD"



TÍTOL DEL PLÀNOL

EMPLAÇAMENT

REFERÈNCIA
I.2

ESCALA
1/5.000

DADES DE LES APROVACIONS

INICIAL	DEFINITIVA
Òrgan:	Òrgan:
Data:	Data:
BOP:	DOG:

Serveis Tècnics Municipals



SUP. SECTOR:	276.026,70 m²
SUP. CAMINS:	2.802,53 m²
SUP. QUE GENERA SOSTRE:	273.224,17 m²
SOSTRE MÀXIM TOTAL:	273.224,17 m² x 0,4 m²/m² = 109.289,67 m²
DISTRIBUCIÓ SOSTRE PER USOS	LOCALS COMERCIALS: 6.000,00 m²
	HABITATGE RENDA LLUIRE: 82.631,73 m²
	HABITATGE PROTEGIT: 20.657,94 m²

- BLOC D'HABITATGES DE RENDA LLUIRE
- BLOC D'HABITATGES PROTEGITS
- BLOC D'HABITATGES DE RENDA LLUIRE AMB LOCALS EN PLANTA BAIXA

LA POSICIÓ DELS BLOCS D'EDIFICACIÓ ES INDICATIVA. EN TOT CAS S'Hauran DE RESPECTAR LES ÀREES POTENCIALMENT OCUPABLES I LES DISTÀNCIES MÍNIMES ENTRE BLOCS

- LÍMIT DE PARCEL·LA
- ÀREA POTENCIALMENT OCUPABLE PER L'EDIFICACIÓ EN PLANTA BAIXA, RESPECTANT ELS PARÀMETRES MÍNIMS I OBLIGATORIS
- SÒL NO OCUPABLE PER L'EDIFICACIÓ, EXCEPTE COSSOS SORTINTS

- ÀMBIT MÀXIM DELS ESPAIS LLUIRES DE PARCEL·LA QUE PODEN SER ADSCRITS ALS HABITATGES, EN PLANTA BAIXA
- BLOC D'EDIFICACIÓ

PARÀMETRES DE L'ORDENACIÓ

PARCELES		BLOCS		SOSTRE		NUM HAB	NUM LOC
REF	SUP	REF	SUP	HABITATGE	COMERCIAL		
A	10060,14	A1	452,68	4	1810,72	0	24
		A2	594,64	4	2378,56	0	32
		A3	750,00	4	2250	750	30
B	10020,86	B1	750,00	4	3000	0	40
		B2	750,00	4	3000	0	40
		B3	750,00	4	2250	750	30
C	10233,44	C1	750,00	4	3000	0	40
		C2	750,00	4	3000	0	40
		C3	750,00	4	2250	750	30
D	10585,33	D1	750,00	4	3000	0	40
		D2	750,00	4	3000	0	40
		D3	750,00	4	2250	750	30
E	15695,40	E1	750,00	4	3000	0	40
		E2	750,00	4	3000	0	40
		E3	700,38	4	2801,56	0	36
F	12298,53	F1	750,00	4	3000	0	40
		F2	750,00	4	3000	0	40
		F3	457,54	4	1830,16	0	24
G	13145,69	G1	750,00	4	2250	750	30
		G2	750,00	4	3000	0	40
		G3	750,00	4	3000	0	40
H	13643,93	H1	750,00	4	2250	750	30
		H2	750,00	4	3000	0	40
		H3	750,00	4	2250	750	30
I	17750,01	I1	750,00	4	3000	0	40
		I2	750,00	4	3000	0	40
		I3	750,00	4	3000	0	40
J	10119,31	J1	750,00	4	3000	0	40
		J2	750,00	4	3000	0	40
		J3	750,00	4	3000	0	40
TOTAL	123552,64	27322,42		103289,67	6000,00	109289,67	80

RESUM IL·LES

IL·LES		SOSTRE (m²st)		NUM. MÀX. D'HABITATGES	NUM. DE LOCALS
REF	SUP	HABITATGE	COMERCIAL		
A-B-C	30314,44	22939,28	2250	25199,28	306
D-E	26280,73	20051,56	750	20801,56	266
F-G	25444,22	19080,16	750	19830,16	254
H-I-J	41513,25	41218,67	2250	43468,67	550
TOTAL	123552,64	103289,67	6000	109289,67	1376



PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE FA AL GÀLIB EDIFICACIÓ DE LA FINCS F I A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2.

MP 11 PP
SECTOR 5 "EMPURIUS-SUD"



TÍTOL DEL PLÀNOL

ORDENACIÓ del Pla parcial del Sector-05
Vigent

REFERÈNCIA
O.2v

DADES DE LES APROVACIONS

INICIAL
DEFINITIVA

Orga:
Data:

BO:
DO:

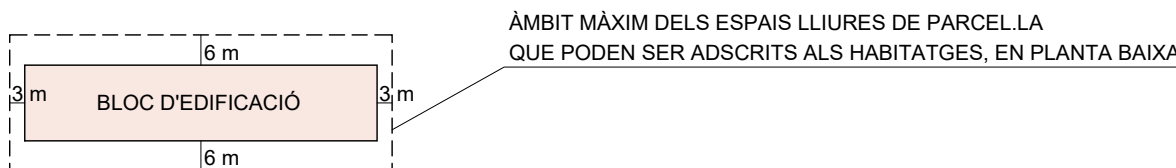
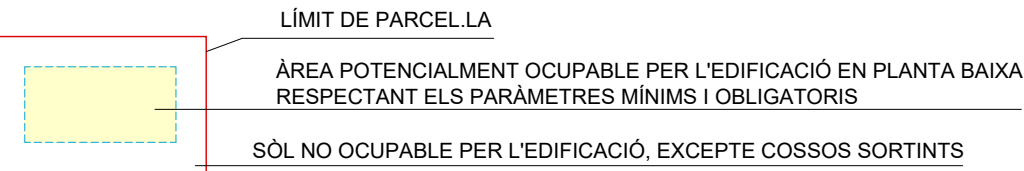
Servei Tècnic Municipal



SUP. SECTOR:	276.026,70 m2s	
SUP. CAMINS:	2.802,53 m2s	
SUP. QUE GENERA SOSTRE:	273.224,17 m2s	
SOSTRE MÀXIM TOTAL: 273.224,17 m2s X 0,4 m2st/m2s = 109.289,67 m2st		
DISTRIBUCIÓ SOSTRE PER USOS	LOCALS COMERCIALS:	6.000,00 m2st
	HABITATGE RENDA LLUIRE:	82.631,73 m2st
	HABITATGE PROTEGIT:	20.657,94 m2st

- BLOC D'HABITATGES DE RENDA LLUIRE
- BLOC D'HABITATGES PROTEGITS
- BLOC D'HABITATGES DE RENDA LLUIRE AMB LOCALS EN PLANTA BAIXA

LA POSICIÓ DELS BLOCS D'EDIFICACIÓ ES INDICATIVA. EN TOT CAS SHAURAN DE RESPECTAR LES ÀREES POTENCIALMENT OCUPABLES I LES DISTÀNCIES MÍNIMES ENTRE BLOCS



PARÀMETRES DE L'ORDENACIÓ

PARCELES		BLOCS			SOSTRE		TOTAL	NUM HAB	NUM LOC
REF	SUP	REF	SUP	NUM PLANTES	HABITATGE	COMERCIAL			
A	10060,14	A1	452,68	4	1810,72	0	1810,72	24	0
		A2	594,64	4	2378,56	0	2378,56	32	0
		A3	750,00	4	2250	750	3000,00	30	10
B	10020,86	B1	750,00	4	3000	0	3000,00	40	0
		B2	750,00	4	3000	0	3000,00	40	0
		B3	750,00	4	2250	750	3000,00	30	10
C	10233,44	C1	750,00	4	3000	0	3000,00	40	0
		C2	750,00	4	3000	0	3000,00	40	0
		C3	750,00	4	2250	750	3000,00	30	10
D	10585,33	D1	750,00	4	3000	0	3000,00	40	0
		D2	750,00	4	3000	0	3000,00	40	0
		D3	750,00	4	2250	750	3000,00	30	10
E	15695,40	E1	750,00	4	3000	0	3000,00	40	0
		E2	750,00	4	3000	0	3000,00	40	0
		E3	700,39	4	2801,56	0	2801,56	36	0
F	12298,53	F1	750,00	4	3000	0	3000,00	40	0
		F2	750,00	4	3000	0	3000,00	40	0
		F3	457,54	4	1830,16	0	1830,16	24	0
G	13145,69	G1	750,00	4	2250	750	3000,00	30	10
		G2	750,00	4	3000	0	3000,00	40	0
		G3	750,00	4	3000	0	3000,00	40	0
H	13643,93	H1	750,00	4	2250	750	3000,00	30	10
		H2	750,00	4	3000	0	3000,00	40	0
		H3	750,00	4	2250	750	3000,00	30	10
I	17750,01	I1	750,00	4	3000	0	3000,00	40	0
		I2	750,00	4	3000	0	3000,00	40	0
		I3	750,00	4	3000	0	3000,00	40	0
J	10119,31	J1	750,00	4	3000	0	3000,00	40	0
		J2	750,00	4	3000	0	3000,00	40	0
		J3	750,00	4	3000	0	3000,00	40	0
TOT	123552,64		27322,42		103289,67	6000,00	109289,67	1376	80

RESUM ILLES

ILLES		SOSTRE (m²st)			NUM. MÀX. D'HABITATGES	NUM. DE LOCALS
REF	SUP	HABITATGE	COMERCIAL	TOTAL		
A-B-C	30314,44	22939,28	2250	25189,28	306	30
D-E	26280,73	20051,56	750	20801,56	286	10
F-G	25444,22	19080,16	750	19830,16	254	10
H-I-J	41513,25	41218,67	2250	43468,67	550	30
TOTAL	123552,64	103289,67	6000	109289,67	1376	80



PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE FA AL GÀLIB EDIFICATORI DE LA FINCS F I A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2.

MP 11 PP
SECTOR 5 "EMPURIUS-SUD"



TÍTOL DEL PLANO

ORDENACIÓ del Pla parcial del Sector-05
Modificat

REFERÈNCIA: ESCALA: 1/1.000

DADES DE LES APROVACIONS

INICIAL: DEFINITIVA:

Orga: Orga:

Data: Data:

RDP: DDC:

Serveis Tècnics Municipals

Lluís M. Serra i Solà, Arc. abril 2026

C. NORMES URBANÍSTIQUES

1- Normativa vigent (MP 10PP)

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

Art. 19 Tipus d'ordenació

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

Art. 20 Condicions de l'edificació

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

Voladiu
Voladiu

4. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 12,35 m, si el projecte preveu la conducció de climatització pel sostre dels habitatges aleshores es permet una alçada màxima de 13,10 m.
5. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 4, corresponent a PB+3PP.
- 5.bis. Té la consideració de PLANTA BAIXA, la planta, el paviment de la qual està situat entre 0,60m per sobre o per sota de la rasant referida als carrers següents:
Els edificis amb façana a l'Avinguda Salvador Vilaseca, Autovia de Reus a Salou, Avinguda Eduard Punset i Passeig 30 d'octubre es referiran a la rasant del vial al qual afrontin.
Els edificis amb façana als carrers Federica Montseny, Cardenal Vidal i Barraquer, espais lliures públics, i vial interior de subzona A3 es referiran a la rasant del vial al qual afrontin.
Els edificis interiors de parcel·la adoptaran com a cota de referència de planta baixa la mitjana resultant entre les cotes de planta baixa dels edificis de la mateixa parcel·la amb façana a les avingudes i autovia.
El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima en cada edifici estarà referenciada a la mateixa cota que defineix la planta baixa.
L'alçada reguladora màxima s'amidarà al punt mig de la façana longitudinal de cada edifici.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA AL GÀLIB EDIFICATORI DE LA FINCA F I A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES
D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2. EMPRIUS. SALOU**

6. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte de l'alineació de vial i espais lliures públics vindrà determinada per les envoltants definides en el plànol O.2 ORDENACIÓ. En el còmput de la separació mínima no es tindran en compte els cossos sortints oberts (voladius).
7. La separació mínima entre edificis d'una mateixa parcel·la serà de 8 m. En el còmput d'aquesta dimensió es tindran en compte els cossos sortints.
8. La llargada màxima d'un edifici es fixa en 53,57 m i l'amplada màxima en 16 m.
9. Es considerarà PLANTA SOTERRANI la planta situada per sota de la rasant de la PLANTA BAIXA definida en l'article 20.5bis.
Les zones de soterrani que sobrepassen la cota natural del terreny hauran de completar-se amb talussos del 30% de pendent fins una alçada màxima de 0,60m, per sota de la cara inferior del forjat del sostre del soterrani, sempre i quan aquests talussos estiguin vinculats a la zona comunitària de cada conjunt i la seva composició i enjardinament siguin complementaris a la mateixa.
S'admetran zones porxades comunitàries en aquestes plantes soterrani, sempre que estiguin vinculades a l'espai enjardinat de les zones comunitàries. S'haurà de justificar la solució en el projecte d'obres. La seva composició i utilització serà complementària a les zones enjardinades comunitàries admeses pel POUM.
L'ocupació màxima de la planta soterrani serà la mateixa que la de la Planta Baixa i podrà incrementar-la en un màxim 35% de la mateixa.
L'accés rodat a les plantes soterrani no es podrà realitzar ni des de l'Autovia Reus Salou, ni des del Passeig 30 d'Octubre.
10. La superfície mínima dels habitatges (apartaments, apartaments turístics, etc...) no podrà ser inferior a 60 m² útils.
11. La previsió de places d'aparcament serà, com a mínim, d'una unitat per habitatge. Aquestes places hauran de situar-se dins l'edificació.
12. La coberta de l'edifici serà preferentment plana, en cas de coberta inclinada, el pendent màxim serà del 30 %. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima. L'arrencada de la coberta, haurà de partir del punt d'intersecció entre el pla de façana i la part superior de l'últim forjat. No es podran utilitzar els espais sota coberta com a superfícies habitables, excepte com a recintes d'allotjament d'instal·lacions.
13. Els elements situats per sobre de l'última planta hauran que recular-se un mínim de 3 m del perímetre de l'edifici, a excepció dels elements decoratius. L'alçada màxima d'aquests cossos serà de 3 m.
14. Article anul·lat. (a raó de la MP43 del POUM)
15. El projecte que es presenti per a l'obtenció de la llicència urbanística haurà de contenir obligatòriament la previsió de la pre-instal·lació dels aparells d'aire condicionat. Aquesta previsió ha de fer necessàriament referència a la ubicació de les unitats exteriors, que no podran ser vistes en façana i hauran d'ajustar-se a les disposicions del POUM.
16. Quan l'edificació es destini a habitatge de protecció pública, tot i estant en subzona A1, serà d'aplicació la normativa fixada per la subzona A3.

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

1. En els espais de la parcel·la no ocupats per l'edificació, la zona enjardinada no pavimentada comunitària no serà inferior al 40 % de la superfície total del solar. Els projectes que es presentin per obtenir llicència urbanística hauran d'incorporar el corresponent projecte de l'enjardinament d'aquest espais, conforme l'establert pel POUM.
2. En aquests espais, no es permetrà l'ús d'aparcament

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA AL GÀLIB EDIFICATORI DE LA FINCA F I A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES
D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2. EMPRIUS. SALOU**

3. Podran instal·lar-se piscines, pèrgoles, recintes semisoterrats per a equips de tractament de l'aigua de les piscines i elements menors propis de jardí.
Les pèrgoles tindran una dimensió en planta no superior a 12 m², construïdes amb elements lleugers, metàl·lics o de fusta, amb el sostre calat i sense tancament a cap costat.
4. Podran construir-se tanques de jardí, a l'interior de les parcel·les, que permetin compartimentar-ne l'ús entre espais privatis i espais comunitaris. Les tanques seran de filats metàl·lics i elements vegetals, d'una alçada no superior a 1,80 m, i no coincidiran amb línies d'escalonament del terreny.

Art. 22 Condicions d'ús

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

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

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

Art. 23 Tipus d'ordenació

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

Art. 24 Condicions de l'edificació

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

Voladiu
Voladiu

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

4. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 12,35m, si el projecte preveu la conducció de climatització pel sostre dels habitatges aleshores es permet una alçada màxima de 13,10m.
5. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 4, corresponent a PB+3PP.
- 5.bis. Té la consideració de **PLANTA BAIXA**, la planta, el paviment de la qual està situat entre 0,60m per sobre o per sota de la rasant referida als carrers següents:
Els edificis amb façana a l'Avinguda Salvador Vilaseca es referiran a la rasant de l'esmentat vial.
El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima en cada edifici estarà referenciada a la mateixa cota que defineix la planta baixa.
L'alçada reguladora màxima s'amidarà al punt mig de la façana longitudinal de cada edifici.
6. La façana orientada a vial és d'alineació obligatòria.
7. La separació mínima entre edificis d'una mateixa parcel·la serà de 8 m. En el còmput d'aquesta dimensió es tindran en compte els cossos sortints.
8. La llargada màxima de l'edifici es fixa en 53,57m i l'amplada màxima la que resulti per assolir la superfície màxima, en planta, que cada edifici té determinada.
9. Es considerarà **PLANTA SOTERRANI** la planta situada per sota de la rasant de la **PLANTA BAIXA** definida en l'article 24.5bis.
Les zones de soterrani que sobrepassen la cota natural del terreny hauran de completar-se amb talussos del 30% de pendent fins una alçada màxima de 0,60m, per sota de la cara inferior del forjat del sostre del soterrani, sempre i

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA AL GÀLIB EDIFICATORI DE LA FINCA F I A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES
D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2. EMPRIUS. SALOU**

quan aquests talussos estiguin vinculats a la zona comunitària de cada conjunt i la seva composició i enjardinament siguin complementaris a la mateixa.

S'admetran zones porxades comunitàries en aquestes plantes soterrani, sempre que estiguin vinculades a l'espai enjardinat de les zones comunitàries. S'haurà de justificar la solució en el projecte d'obres. La seva composició i utilització serà complementària a les zones enjardinades comunitàries admeses pel POUM.

L'ocupació màxima de la planta soterrani serà la mateixa que la de la Planta Baixa i podrà incrementar-la en un màxim 35% de la mateixa.

10. La superfície útil mínima dels habitatges (apartaments, apartaments turístics, etc...) no podrà ser inferior a 60m² útils.
11. La previsió de places d'aparcament serà, com a mínim, d'una unitat per habitatge i d'una unitat per cada 100m² de local comercial. Aquestes places hauran de situar-se dins l'edificació.
12. La coberta de l'edifici serà preferentment plana, en cas de coberta inclinada, el pendent màxim serà del 30%. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima. L'arrencada de la coberta, haurà de partir del punt d'intersecció entre el pla de façana i la part superior de l'últim forjat. No es podran utilitzar els espais sota coberta com a superfícies o habitables, excepte com a recintes d'allotjament d'instal·lacions.
13. Els elements situats per sobre de l'última planta hauran que recular-se un mínim de 3 m del perímetre de l'edifici, a excepció dels elements decoratius. L'alçada màxima d'aquests cossos serà de 3m.
14. Article anul·lat. (A raó de la MP43 del POUM)
15. El projecte que es presenti per a l'obtenció de la llicència urbanística haurà de contenir obligatòriament la previsió de la preinstal·lació dels aparells d'aire condicionat. Aquesta previsió ha de fer necessàriament referència a la ubicació de les unitats exteriors, que no podran ser vistes en façana i hauran d'ajustar-se a les disposicions del POUM.

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

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

Art. 26 Condicions d'ús

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

<u>Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	P1, P2 i P3
Comerç	PB
Oficines	PB
Bar	PB
Restauració	PB
Recreatiu	PB
Educatiu	PB
Cultural	PB
Sanitari-assistencial	PB
Esportiu	PB
Aparcament	P soterrani

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA AL GÀLIB EDIFICATORI DE LA FINCA F I A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES
D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2. EMPRIUS. SALOU**

2- Normativa modificada

Es proposa la modificació dels articles següents:

Art. 22 referent a les Condicions d'ús de la Subzona A1

Art. 24.3 referent a l'eliminació del vol màxim de 1,80 ml per la Subzona A2.

Art. 20.8 referent a la llargada màxima dels edificis de la Subzona A1

Art. 24.8 referent a la llargada màxima dels edificis de la Subzona A2

A nivell gràfic es modifica el plànol O2. ORDENACIÓ

Quedant redactat de la següent manera:

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

Art. 19 Tipus d'ordenació

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

Art. 20 Condicions de l'edificació

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

Voladiu
Voladiu

4. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 12,35 m, si el projecte preveu la conducció de climatització pel sostre dels habitatges aleshores es permet una alçada màxima de 13,10 m.
5. El nombre màxima de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 4, corresponent a PB+3PP.
- 5.bis. Té la consideració de PLANTA BAIXA, la planta, el paviment de la qual està situat entre 0,60m per sobre o per sota de la rasant referida als carrers següents:
Els edificis amb façana a l'Avinguda Salvador Vilaseca, Autovia de Reus a Salou, Avinguda Eduard Punset i Passeig 30 d'octubre es referiran a la rasant del vial al qual afrontin.
Els edificis amb façana als carrers Federica Montseny, Cardenal Vidal i Barraquer, espais lliures públics, i vial interior de subzona A3 es referiran a la rasant del vial al qual afrontin.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA AL GÀLIB EDIFICATORI DE LA FINCA F I A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES
D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2. EMPRIUS. SALOU**

Els edificis interiors de parcel·la adoptaran com a cota de referència de planta baixa la mitjana resultant entre les cotes de planta baixa dels edificis de la mateixa parcel·la amb façana a les avingudes i autovia.

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima en cada edifici estarà referenciada a la mateixa cota que defineix la planta baixa.

L'alçada reguladora màxima s'amidarà al punt mig de la façana longitudinal de cada edifici.

6. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte de l'alineació de vial i espais lliures públics vindrà determinada per les envoltants definides en el plànol O.2 ORDENACIÓ. En el còmput de la separació mínima no es tindran en compte els cossos sortints oberts (voladius).
7. La separació mínima entre edificis d'una mateixa parcel·la serà de 8 m. En el còmput d'aquesta dimensió es tindran en compte els cossos sortints.
8. **La llargada màxima dels edificis serà l'establerta pel POUM**
9. Es considerarà PLANTA SOTERRANI la planta situada per sota de la rasant de la PLANTA BAIXA definida en l'article 20.5bis.

Les zones de soterrani que sobrepassen la cota natural del terreny hauran de completar-se amb talussos del 30% de pendent fins una alçada màxima de 0,60m, per sota de la cara inferior del forjat del sostre del soterrani, sempre i quan aquests talussos estiguin vinculats a la zona comunitària de cada conjunt i la seva composició i enjardinament siguin complementaris a la mateixa.

S'admetran zones porxades comunitàries en aquestes plantes soterrani, sempre que estiguin vinculades a l'espai enjardinat de les zones comunitàries. S'haurà de justificar la solució en el projecte d'obres. La seva composició i utilització serà complementària a les zones enjardinades comunitàries admeses pel POUM.

L'ocupació màxima de la planta soterrani serà la mateixa que la de la Planta Baixa i podrà incrementar-la en un màxim 35% de la mateixa.

L'accés rodat a les plantes soterrani no es podrà realitzar ni des de l'Autovia Reus Salou, ni des del Passeig 30 d'Octubre.

10. La superfície mínima dels habitatges (apartaments, apartaments turístics, etc...) no podrà ser inferior a 60 m² útils.
11. La previsió de places d'aparcament serà, com a mínim, d'una unitat per habitatge. Aquestes places hauran de situar-se dins l'edificació.
12. La coberta de l'edifici serà preferentment plana, en cas de coberta inclinada, el pendent màxim serà del 30 %. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima. L'arrencada de la coberta, haurà de partir del punt d'intersecció entre el pla de façana i la part superior de l'últim forjat. No es podran utilitzar els espais sota coberta com a superfícies habitables, excepte com a recintes d'allotjament d'instal·lacions.
13. Els elements situats per sobre de l'última planta hauran que recular-se un mínim de 3 m del perímetre de l'edifici, a excepció dels elements decoratius. L'alçada màxima d'aquests cossos serà de 3 m.
14. Article anul·lat. (a raó de la MP43 del POUM)
15. El projecte que es presenti per a l'obtenció de la llicència urbanística haurà de contenir obligatòriament la previsió de la pre-instal·lació dels aparells d'aire condicionat. Aquesta previsió ha de fer necessàriament referència a la ubicació de les unitats exteriors, que no podran ser vistes en façana i hauran d'ajustar-se a les disposicions del POUM.
17. Quan l'edificació es destini a habitatge de protecció pública, tot i estant en subzona A1, serà d'aplicació la normativa fixada per la subzona A3.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA AL GÀLIB EDIFICATORI DE LA FINCA F I A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES
D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2. EMPRIUS. SALOU**

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

- 1- En els espais de la parcel·la no ocupats per l'edificació, la zona enjardinada no pavimentada comunitària no serà inferior al 40 % de la superfície total del solar. Els projectes que es presentin per obtenir llicència urbanística hauran d'incorporar el corresponent projecte de l'enjardinament d'aquest espais, conforme l'establert pel POUM.
- 2- En aquests espais, no es permetrà l'ús d'aparcament
- 3- Podran instal·lar-se piscines, pèrgoles, recintes semisoterrats per a equips de tractament de l'aigua de les piscines i elements menors propis de jardí. Les pèrgoles tindran una dimensió en planta no superior a 12 m², construïdes amb elements lleugers, metàl·lics o de fusta, amb el sostre calat i sense tancament a cap costat.
- 4 Podran construir-se tanques de jardí, a l'interior de les parcel·les, que permetin compartimentar-ne l'ús entre espais privatis i espais comunitaris. Les tanques seran de filats metàl·lics i elements vegetals, d'una alçada no superior a 1,80 m, i no coincidiran amb línies d'escalonament del terreny.

Art. 22 Condicions d'ús

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

<u>Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	PB i PP Solars amb façana al Passeig 30 d'octubre:
Comerç	PB
Oficines	PB
Bar	PB
Restauració	PB
Recreatiu	PB
Educatiu	PB
Cultural	PB
Sanitari-assistencial	PB
Esportiu	PB
<u>Ús compatible</u>	
Turístic hotelier	PB i PP
<u>Ús complementari</u>	
Aparcament	P soterrani

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA AL GÀLIB EDIFICATORI DE LA FINCA F I A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES
D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2. EMPRIUS. SALOU**

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

Art. 23 Tipus d'ordenació

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

Art. 24 Condicions de l'edificació

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

Voladiu
Voladiu

4. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 12,35 m, si el projecte preveu la conducció de climatització pel sostre dels habitatges aleshores es permet una alçada màxima de 13,10 m.
5. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 4, corresponent a PB+3PP.
- 5.bis. Té la consideració de **PLANTA BAIXA**, la planta, el paviment de la qual està situat entre 0,60m per sobre o per sota de la rasant referida als carrers següents:
Els edificis amb façana a l'Avinguda Salvador Vilaseca es referiran a la rasant de l'esmentat vial.
El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima en cada edifici estarà referenciada a la mateixa cota que defineix la planta baixa.
L'alçada reguladora màxima s'amidarà al punt mig de la façana longitudinal de cada edifici.
6. La façana orientada a vial és d'alineació obligatòria.
7. La separació mínima entre edificis d'una mateixa parcel·la serà de 8 m. En el còmput d'aquesta dimensió es tindran en compte els cossos sortints.
8. **La llargada màxima dels edificis serà l'establerta pel POUM**
9. Es considerarà **PLANTA SOTERRANI** la planta situada per sota de la rasant de la **PLANTA BAIXA** definida en l'article 24.5bis.
Les zones de soterrani que sobrepassen la cota natural del terreny hauran de completar-se amb talussos del 30% de pendent fins una alçada màxima de 0,60m, per sota de la cara inferior del forjat del sostre del soterrani, sempre i quan aquests talussos estiguin vinculats a la zona comunitària de cada conjunt i la seva composició i enjardinament siguin complementaris a la mateixa.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA AL GÀLIB EDIFICATORI DE LA FINCA F I A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES
D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2. EMPRIUS. SALOU**

S'admetran zones porxades comunitàries en aquestes plantes soterrani, sempre que estiguin vinculades a l'espai enjardinat de les zones comunitàries. S'haurà de justificar la solució en el projecte d'obres. La seva composició i utilització serà complementària a les zones enjardinades comunitàries admeses pel POUM.

L'ocupació màxima de la planta sotterrani serà la mateixa que la de la Planta Baixa i podrà incrementar-la en un màxim 35% de la mateixa.

10. La superfície útil mínima dels habitatges (apartaments, apartaments turístics, etc...) no podrà ser inferior a 60 m² útils.
11. La previsió de places d'aparcament serà, com a mínim, d'una unitat per habitatge i d'una unitat per cada 100 m² de local comercial. Aquestes places hauran de situar-se dins l'edificació.
12. La coberta de l'edifici serà preferentment plana, en cas de coberta inclinada, el pendent màxim serà del 30%. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima. L'arrencada de la coberta, haurà de partir del punt d'intersecció entre el pla de façana i la part superior de l'últim forjat. No es podran utilitzar els espais sota coberta com a superfícies o habitables, excepte com a recintes d'allotjament d'instal·lacions.
13. Els elements situats per sobre de l'última planta hauran que recular-se un mínim de 3 m del perímetre de l'edifici, a excepció dels elements decoratius. L'alçada màxima d'aquests cossos serà de 3 m.
14. Article anul·lat. (A raó de la MP43 del POUM)
15. El projecte que es presenti per a l'obtenció de la llicència urbanística haurà de contenir obligatòriament la previsió de la pre-instal·lació dels aparells d'aire condicionat. Aquesta previsió ha de fer necessàriament referència a la ubicació de les unitats exteriors, que no podran ser vistes en façana i hauran d'ajustar-se a les disposicions del POUM.

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

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

Art. 26 Condicions d'ús

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

<u>Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	P1, P2 i P3
Comerç	PB
Oficines	PB
Bar	PB
Restauració	PB
Recreatiu	PB
Educatiu	PB
Cultural	PB
Sanitari-assistencial	PB
Esportiu	PB
Aparcament	P soterrani

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA AL GÀLIB EDIFICATORI DE LA FINCA F I A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES
D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2. EMPRIUS. SALOU**

Salou, abril de 2026.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA AL GÀLIB EDIFICATORI DE LA FINCA F I A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES
D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2. EMPRIUS. SALOU**

ANNEX 1

Decret del Regidor Delegat de Planificació i Ordenació del Territori de data 21 d'abril del 2026



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Planejament I Gestió U136		
Codi de verificació  2H0V3X1K181R4N3C1BFX		
Codi de document PLA1AI006P	Núm. d'expedient 4809/2026	08-04-26 13:15

Interessat de l'expedient
AJUNTAMENT DE SALOU

Localització de l'activitat

Assumpte
Proposta de Modificació Puntual del PLA PARCIAL del Sector-05 pel que fa al gàlib edificatori de la finca "F" i a diversos aspectes de les normes d'edificació. Subzones A1 i A2. Emprius. Salou.

DECRET

Identificació de l'expedient

Expedient administratiu núm. 4809/2026 de proposta de modificació puntual del Pla Parcial del Sector-05 pel que fa al gàlib edificatori de la finca "F" i a diversos aspectes de les normes d'edificació. Subzones A1 i A2. Emprius. Salou.

Tràmit: Decret d'inici

Fets

1. El municipi de Salou compta amb un Pla d'ordenació urbanística municipal (en endavant POUM) que va ser definitivament aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en data 1 d'octubre de 2003 i publicat al DOGC núm. 4034, de data 19-12-2003.
2. En data 23-02-2006 el Ple de l'Ajuntament va aprovar definitivament el Pla parcial del Sector-05, i es va publicar al BOPT en data 17-05-2006.
3. En data 29-11-2023 el Ple de l'Ajuntament va aprovar una modificació puntual del Pla Parcial, referent a diversos aspectes de la normativa del Sector 05 (MP 10PP), BOP de data 11-01-2024, que entre d'altres aspectes modificava el gàlib edificatori que establia el Pla Parcial en el plànol d'ordenació O2, en les illes A i E, que no permetia que la disposició dels edificis fos paral·lela a les avingudes que li donaven façana.

El Pla Parcial aprovat al 2006, preservava un arbre monumental existent en aquell moment, la qual cosa va determinar també que el gàlib planejat en aquell moment tampoc fos paral·lel al passeig 30 d'octubre. Atès que amb el transcurs dels anys l'esmentat arbre no ha sobreviscut, no té sentit mantenir el gàlib edificatori inicial, que preservava gran part de l'illa per la seva protecció, pel què es considera convenient la



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Planejament I Gestió U136		
Codi de verificació  2H0V3X1K181R4N3C1BFX		
Codi de document PLA1AI006P	Núm. d'expedient 4809/2026	

modificació del gàlib en sentit paral·lel al Passeig 30 d'octubre, de la mateixa manera que disposa la MP 10PP per l'illa A, donant la possibilitat de continuïtat de les edificacions al llarg del Passeig 30 d'octubre.

Per altra banda, atès que finalment amb la implantació de l'estació de Salou-Port Aventura a la cruïlla del Passeig 30 d'octubre amb l'Avinguda de Joan Fuster, ha convertit el Passeig i l'Avinguda Joan Fuster en eix vertebrador de comunicació del casc urbà amb la zona d'Emprius, la qual cosa transforma la dinàmica urbana i social i impulsa el desenvolupament econòmic, es creu convenient ampliar l'ús de les plantes baixes dels edificis amb façana a aquest important eix, amb l'ús comercial.

Finalment, tot i havent-se modificat diversos aspectes de la normativa amb el document de MP 10PP (2024) es segueixen detectant problemàtiques envers la seva aplicació, i en concret, pel que fa al vol màxim dels cossos sortints de les subzona A2, que segons la normativa del Pla Parcial 2006 determina un vol màxim de cossos sortints d'1,80 metres, proposant-se eliminar aquesta restricció i permetre l'amplada màxima establerta pel POUM com a la resta de Subzones A1 i A3. D'igual manera s'equipara al POUM el paràmetre de llargada màxima de l'edificació.

4. Atès l'exposat, sorgeix la necessitat d'encarregar als Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura la redacció d'una modificació puntual del Pla Parcial del Sector-05 pel que fa al gàlib edificatori de la finca "F" i a diversos aspectes de les normes d'edificació. Subzones A1 i A2. Emprius. Salou.

Fonaments de dret

1. Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC), que regulen el procediment per tramitar l'aprovació d'aquesta modificació puntual.
2. Atès l'art. 172 del Real Decret 2568/1986, de 28 de novembre, d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic Local.
3. Atesos els arts. 179.1 b) i 114.3 k) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i Règim Local de Catalunya.
4. Article 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, la competència correspon a l'alcalde, si bé actualment està delegada segons Decret núm. 4527/2025, de data 03 de setembre de 2025.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Planejament I Gestió U136		
Codi de verificació  2H0V3X1K181R4N3C1BFX		
Codi de document PLA1AI006P	Núm. d'expedient 4809/2026	

Resolució

1. Iniciar l'expedient per a la redacció de la modificació puntual del Pla Parcial del Sector-05 pel que fa al gàlib edificatori de la finca "F" i a diversos aspectes de les normes d'edificació. Subzones A1 i A2. Emprius. Salou.
2. Encarregar als Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura l'elaboració i redacció de la modificació puntual citada, indicant a la mateixa els organismes públics que hagin d'emetre el preceptiu informe, segons la normativa sectorial d'aplicació.
3. Sol·licitar informe jurídic a la Cap de Servei de Planificació i Gestió Estratègica de Ciutat sobre la legislació aplicable i la tramitació a seguir.
4. Sol·licitar informe al Secretari General de la Corporació.