



TÍTOL V

REGULACIÓ DEL CENTRE RECREATIU TURÍSTIC



TÍTOL V. REGULACIÓ DEL CENTRE RECREATIU I TURÍSTIC.

CAP. I. DISPOSICIONS GENERALS

Art.286 Centre Recreatiu i Turístic

Comprèn aquells terrenys la delimitació acurada dels quals cal entendre-la referida a l'annex 1, anomenat " Delimitació del perímetre del Centre Recreatiu i Turístic" del Decret 152/1989, de 23 de juny, pel qual s'aprova la instal·lació d'un centre recreatiu i turístic a Vilaseca i Salou (DOGC núm. 1164).

Aquest Decret especifica que el perímetre del Centre Recreatiu i Turístic constitueix una unitat de planejament i d'actuació, la qual cosa es reflecteix en els plànols d'ordenació.

Els paràmetres urbanístics globals de l'àmbit són els que determina la Llei 2/1989, de 16 de febrer, sobre Centre Recreatiu i Turístic i els decrets que la desenvolupen.

Les reserves de sòls per a cessions obligatòries i gratuïtes es realitzaran per a les finalitats que contempla la legislació urbanística i en les quanties establertes en aquella, referides als àmbits hotel·ler, residencial i comercial.

Les vies internes i els espais lliures corresponents als àmbits que tenen usos globals que no incideixen en el funcionament general del sector podran ser de titularitat privada, i executades, conservades i mantingudes -en especial els seus jardins- a càrrec de la societat promotora, societat encarregada de la conservació, o de l'entitat urbanística col·laboradora que correspongui.

Marc legal de l'actuació

- Llei 2/1989, de 16 de febrer, sobre Centre Recreatiu Turístic.
- Decret 26/1989, de 24 de febrer, pel qual es convoca concurs públic per a la instal·lació d'un Centre Recreatiu Turístic.
- Decret 152/1989, de 23 de juny, pel qual s'aprova la instal·lació d'un Centre Recreatiu Turístic a Vilaseca i Salou.
- Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.
- Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

Art.287 Planejament executat

Durant la vigència del Pla General - 92 dins l'àmbit del CRT s'han portat a terme les següents actuacions urbanístiques:

- a) A l'empar de l'art. 63 del DL 1/90 es va redactar l'Avanç de Pla parcial de tot l'àmbit de sòl urbanitzable del CRT aprovant-se definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 20 de desembre de 1996.



- b) Conjuntament a l'anterior document va tramitar-se el Pla parcial "Rambla del parc" subsector 1, aprovant-se definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 20 de desembre de 1996.
- c) S'ha portat a terme el projecte de compensació a l'àmbit del Pla parcial "Rambla del parc" subsector 1 de serveis públics i comercials del centre recreatiu i turístic, aprovant-se per la Junta del CRT en data 7 d'octubre de 1996.
- d) Projecte d'urbanització de l'àmbit de la "Rambla del parc" aprovat el 9 de desembre de 1996, l'execució del qual ja es troba finalitzada.
- e) S'ha redactat l'Estudi de detall d'ordenació de volums, adaptació de determinacions del pla parcial, definició d'alineacions i rasants del sòl qualificat de viari d'ús públic i titularitat privada de l'àmbit definit per les parcel·les C-1 i HS-1 del Pla parcial "Rambla del parc" aprovant-se en data 12 de març de 2001.
- f) S'ha realitzat la modificació del pla parcial "Rambla del Parc", aprovant-se inicialment el 25 de juliol de 2001.



CAP. II REGULACIÓ DE LA ZONA COMERCIAL, "RAMBLA DEL PARC"

El Pla Parcial de la "Rambla del Parc" tenia per objecte l'ordenació de l'àrea de serveis públics i comercials situada en front del parc temàtic, en aquest pla parcial es definien dins el terme municipal de Salou els següents àmbits d'ús privat:

- Parcel·la C1
Superfície : 315.000 m²s
Edificabilitat: 180.000 m²t
- Parcel·la HS-1
Superfície : 15.000 m²s
Edificabilitat: 12.375 m²t
- Parcel·la H2
Superfície : 16.720 m²s
Edificabilitat: 15.000 m²t
- Parcel·la P
Superfície : 18.770 m²s
Edificabilitat: 2.250 m²t
- Parcel·la C2
Superfície : 27.590 m²s
Edificabilitat: 21.000 m²t
- Parcel·la C3
Superfície : 12.580 m²s
Edificabilitat: 4.500 m²t

La superfície total d'ús privat és de 405.660 m²s i el sostre total de 235.125 m²t.

a) En el present Pla d'Ordenació s'unifiquen les parcel·les C1 i HS-1 de manera que passen a anomenar-se parcel·la C1, incorporant el que ja es preveïa parcialment a l'Estudi de detall aprovat en data 12 de març de 2001, aquesta parcel·la C1 té una superfície resultant corresponent a la suma de les antigues parcel·les C1 i HS-1, sent de 330.000 m²s.

- Zona C1
Superfície : 330.000 m²s

Aquesta zona C1 resultant es divideix en les següents :

- Parcel·la C1.1
Superfície : 53.303 m²s
- Parcel·la C1.2
Superfície : 75.000 m²s



- Parcel·la C1.3 – C1.4 – C1.5
Superfície : 160.639 m²s
- Vialitat privada
Superfície : 41.058 m²s

La resta d'àmbits definits al pla parcial es mantenen, si bé la parcel·la P passa a anomenar-se parcel·la H3.

- Parcel·la H2
Superfície : 16.720 m²s
- Parcel·la H3
Superfície : 18.770 m²s
- Parcel·la C2
Superfície : 27.590 m²s
- Parcel·la C3
Superfície : 12.580 m²s

b) Respecte el sostre edificable total de 235.125 m²t el Pla Parcial el distribuïa de la següent manera:

- Parcel·la C1
Edificabilitat: 180.000 m²t, corresponent a 0,57 m² /m²
- Parcel·la HS-1
Edificabilitat: 12.375 m²t, corresponent a 0,83 m² /m²
- Parcel·la H2
Edificabilitat: 15.000 m²t, corresponent a 0,90 m² /m²
- Parcel·la P
Edificabilitat: 2.250 m²t, corresponent a 0,12 m² /m²
- Parcel·la C2
Edificabilitat: 21.000 m²t, corresponent a 0,76 m² /m²
- Parcel·la C3
Edificabilitat: 4.500 m²t, corresponent a 0,36 m² /m²



El Pla d'Ordenació manté el sostre edificable de les parcel·les privades C2 i C3. Respecte les parcel·les de titularitat de GP Comercial es manté el sostre de la parcel·la H2.

Parcel·la C2	21.000 m ² t
Parcel·la C3	4.500 m ² t
Parcel·la H2	15.000 m ² t

La resta de l'àmbit, la titularitat del qual és de GP Comercial, tenia en el pla parcial el següent sostre:

Parcel·la C1	180.000 m ² t
Parcel·la HS-1	12.375 m ² t
Parcel·la P	2.250 m ² t
<hr/>	
Total	194.625 m ² t

El Pla d'Ordenació manté aquest sostre total però el distribueix de la següent manera:

Parcel·la C1.1	30.000 m ² t
Parcel·la C1.2	30.000 m ² t
Parcel·la C1.3-C1.4-C1.5	117.732 m ² t
Parcel·la H-3	16.893 m ² t
<hr/>	
Total	194.625 m ² t



Art.288 Paràmetres comuns del sòl privat

1. La superfície d'ús privat total és de 405.660 m²s i es divideix en diverses zones les quals tenen els següents paràmetres genèrics:

ZONES	SUP. (m ² s)	SOSTRE MÀX. (m ² t)	ÚS DOMINANT
C1	330.000	177.732	HOTELER/COMERCIAL
C1.1	53.303	30.000	
C1.2	75.000	30.000	
C1.3, C1.4, C1.5	160.639	117.732	
VIALITAT PRIVADA	41.058		
C2	27.590	21.000	HOTELER/COMERCIAL
C3	12.580	4.500	HOTELER/COMERCIAL
H2	16.720	15.000	HOTELER/COMERCIAL
H3	18.770	16.893	HOTELER/COMERCIAL

2. Per a cada zona es determinen els usos admissibles, amb tot s'ha d'indicar que dins el sector no són autoritzables els següents usos: habitatge, camping, magatzem, ús industrial, ús de serveis, comercial alimentari, així com tots aquells usos que no tinguin relació amb els usos lúdics complementaris del Parc Temàtic.

3. La previsió mínima de places d'aparcament es fixa en els establiments hotelers amb una unitat cada 5 places d'allotjament, en els locals d'ús recreatiu i d'ús d'activitats musicals en una unitat cada 4 persones d'aforament, i finalment, a l'ús comercial es preveurà una plaça d'aparcament cada 25 m² construïts.

Art.289 Condicions estètiques comunes de les parcel·les i espais oberts

1. Totes les façanes de les edificacions han de tenir necessàriament la consideració de façana principal, i conseqüentment, han de tractar-se com a tals.

2. Els elements tècnics de les instal·lacions que hagin de situar-se sobre l'edificació o a l'exterior, no han de ser visibles des del carrer o altres edificis, havent-se de protegir de les vistes.

3. Les àrees de maniobra, càrrega i descàrrega estaran protegides de la seva vista des de l'exterior per tanques, parets o vegetació impermeable.

Art.290 Paràmetres de la zona C1

1. Aquesta zona prové de l'agrupació de les parcel·les C-1 i HS-1 del pla parcial de la "Rambla del parc". Es tracta d'un sòl d'ús privat edificable que s'està desenvolupant parcialment conforme a un estudi de detall aprovat el 12 de març de 2001 de manera que actualment el sòl està dividit en tres finques anomenades C1.1, C1.2, i C1.3-C1.4-C1.5 dins les quals s'ubicarà l'edificació deixant entre elles espais destinats a vialitat de titularitat privada.



ZONA C1	SUP. (m ² s)	SOSTRE MÀX. (m ² t)	ÚS DOMINANT
PARCEL·LA C1.1	53.303	30.000	HOTELER
PARCEL·LA C1.2	75.000	30.000	HOTELER
PARCEL·LA C1.3, C1.4, C1.5	160.639	117.732	HOTELER/COMERCIAL
VIALITAT PRIVADA	41.058	0	---
TOTAL	330.000	177.732	

2. Paràmetres de les parcel·les C1.1 i C1.2

Aquestes claus comprenen els terrenys en els quals s'ha atorgat llicència d'obres per a la realització de sengles establiments hotelers.

Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima és fixa en 53.303 m² a la subzona C1.1 i de 75.000 m² a la subzona C1.2.

Condicions de l'edificació

2. El sostre màxim edificable és de 30.000 m²t a cada subzona.
3. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 50 %.
4. La separació mínima de la façana de l'edificació envers la via pública és de :
 - Zona verda Avda Batlle Pere Molas 5 m
 - C/ Joan Fuster 8 m
 - Zona verda Avda P. Catalans 8 m
 - Veïns i vialitat d'ús públic i titularitat privada 5 m
 - Resta de vials de titularitat pública 8 m
5. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 22,90 m. El nombre màxim de plantes autoritzables dins aquesta alçada reguladora correspon a PB+5PP.
6. La longitud de l'edificació serà lliure.
7. L'aparcament es podrà ubicar en planta soterrani, planta baixa o a l'exterior sempre que no superi el 25 % d'ocupació de la parcel·la i no envaeixi l'espai de reculada.

Condicions d'ús

8. Ús principal

Hoteler

9. Usos complementaris

Oficines
Bar
Restauració
Recreatiu
Activitats musicals
Educatiu
Cultural
Esportiu
Aparcament



3. Paràmetres de les parcel·les C1.3, C1.4, C1.5

Aquestes claus comprenen els terrenys ubicats dins la zona C1 propietat de G.P.Comercial i que té els següents paràmetres globals:

Superfície	160.639 m ² s
Sostre màx. edificable	117.732 m ² t
Superfície vialitat privada	41.058 m ² s

El sostre màxim edificable d'aquest àmbit s'haurà d'ubicar dins els envolvents senyalats en els plànols d'ordenació i anomenats clau C1.3, C1.4, C1.5.

Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima és de 20.000 m²s.
2. La façana mínima de parcel·la és de 100 m.

Condicions de l'edificació

3. L'edificació es realitzarà segons la tipologia de bloc aïllat.
4. El sostre màxim a tot l'àmbit és de 117.732 m² t fixant-se un màxim d'0,985 m²t/m²s per a cada parcel·la resultant.
5. L'ocupació màxima dins de cada envoltant és del 40 %.
6. La separació mínima de la façana de l'edificació envers la via pública és de:

Zona verda Avda Batlle Pere Molas	10 m
C/ Joan Fuster	8 m
Resta de vials de titularitat pública	8 m
Veïns i vialitat d'ús públic i titularitat privada	5 m
7. La separació entre edificis situats en una mateixa parcel·la serà com a mínim de 10m.
8. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 22,90 m. El nombre màxim de plantes autoritzables dins aquesta alçada reguladora correspon a PB+5PP.
9. La longitud de l'edificació serà lliure.
10. Les places d'aparcament no podran situar-se a la zona de reculada, a més, caldrà que segueixin les següents disposicions:
 - a) En l'ús hoteler aquest aparcament es podrà ubicar en planta soterrani o a la planta baixa de l'edifici, quan la parcel·la superi els 40.000 m² de superfície es permetrà situar places d'aparcament a l'exterior sempre que no es superi el 25% d'ocupació de la parcel·la. A l'exterior s'haurà de preveure una zona destinada a estacionament eventual d'autocars i vehicles.
 - b) En l'ús comercial aquest aparcament es podrà ubicar en planta soterrani, planta baixa o a l'exterior sempre que no es superi el 25% d'ocupació de la parcel·la.



Condicions d'ús

S'admeten els següents usos:

11. Ús principal

Hoteler

12. Usos complementaris

Tots aquells que complementin a l'hoteler

13. Ús principal

Comercial

Comerç
Oficines
Bar
Restauració
Recreatiu
Activitats musicals

14. Usos complementaris

Hoteler
Educatiu
Cultural
Esportiu
Aparcament

Art.291 Paràmetres de la resta de zones

Aquest article determina els paràmetres de les parcel·les situades entre l'Avda Batlle Pere Moles, C/ Josep Pla, C/ Joan Fuster, C/ Salvador Espriu i límit del terme de Salou C2, C3, H2 i H3 que provenen de les parcel·les del pla parcial de la "Rambla del parc" P, H2, C2 i C3.

Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de parcel·la es fixa en 12.000 m².
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 60 m

Condicions de l'edificació

3. L'edificació es realitzarà segons la tipologia de bloc aïllat.
4. El sostre màxim edificable es fixa en:

	SUP. (m² s)	SOSTRE MÀX. (m² t)	COEF. D'EDIFICABILITAT (m²s / m²t)
PARCEL·LA C2	27.590	21.000	0,762
PARCEL·LA C3	12.580	4.500	0,358
PARCEL·LA H2	16.720	15.000	0,898
PARCEL·LA H3	18.770	16.893	0,900



5. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 40 %.
6. Les separacions mínimes de la façana de l'edificació respecte els lindars són les següents:

Zona verda Avda Batlle Pere Moles	10 m
Resta de vials de titularitat pública	8 m
Veïns	5 m
7. La separació entre edificis situats en una mateixa parcel·la serà com a mínim de 10m.
8. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 22,90 m. El nombre màxim de plantes autoritzables és de PB+5PP.
9. La longitud de l'edificació serà com a màxim de 70 m per a l'ús hotelier i 55 m per a la resta d'usos.
10. Les places d'aparcament no podran situar-se a la zona de reculada, a més, caldrà que segueixin les següents disposicions:
 - a) En l'ús hotelier aquest aparcament es podrà ubicar en planta soterrani o a la planta baixa de l'edifici. A l'exterior s'haurà de preveure una zona destinada a estacionament eventual d'autocars i vehicles amb una superfície màxima del 10% de la parcel·la.
 - b) En l'ús comercial aquest aparcament es podrà ubicar en planta soterrani, planta baixa o a l'exterior sempre que no superi el 25% d'ocupació de la parcel·la.

Condicions d'ús

S'admeten els següents usos:

11. Ús principal

Hotelier

12. Usos complementaris

Tots aquells que complementin a l'hotelier

13. Ús principal

Comercial

Comerç
Oficines
Bar
Restauració
Recreatiu
Activitats musicals

14. Usos complementaris

Hotelier
Educatiu
Cultural
Esportiu
Aparcament



Art.292 Paràmetres dels equipaments comunitaris

La superfície d'ús públic del sector és de 44.720 m²s i es divideix en les següents subzones:

ES1, Equipament comunitari	23.650 m ²
ES2, Equipament comunitari	12.770 m ²
ES3, Equipament comunitari	8.300 m ²

Es tracta de sòls destinats a equipaments públics, els quals seguiran les condicions previstes al Títol III, cap. IX Sistema d'equipaments comunitaris.