

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M.  
REFERENT A L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA  
CLAU 13d9 A L'ÀMBIT DE LA PAU.CS-14  
SALOU**



**OCTUBRE 2007**

El present document de Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es redacta en base al TR LU 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, concretament respecte al que preveu l'Art. 93.4, i segons el que especifica l'Art. 6 del propi POUM, aprovat en data 1 d'octubre de 2003, i publicat el 19 de desembre del mateix any.

Pel que fa a la documentació que ha de contenir, segons l'Art. 94.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2005: *“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. 94.5 del citat Text Refós.

Per tant, i d'acord amb el que estableix l'Art. 59 del TR LU 1/2005, els documents que integren els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, així com la present proposta de Modificació Puntual del POUM, són els següents:

## **A. MEMÒRIA.**

1. Àmbit d'aplicació.
2. Antecedents.
3. Objecte de la Modificació.
4. Justificació de la proposta.
5. Propietaris Afectats.

## **B. PLÀNOLS**

01. Situació
02. Emplaçament
03. POUM vigent
04. POUM modificat
  - 4.1. Ordenació
05. Perímetre regulador
06. Alçada reguladora
  - 6.1. Seccions en planta
  - 6.2. Seccions – Alçats
  - 6.3. Seccions
07. Vialitat
  - 7.1. Vialitat UTM
  - 7.2. Vialitat - Perfils longitudinals
  - 7.3. Vialitat – Perfils transversals – Planta
  - 7.4. Vialitat – Perfils transversals – Planta
  - 7.5. Vialitat – Intervenció Bombers

### **C. NORMES URBANÍSTIQUES**

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

### **D. ANNEX PERSPECTIVES**

S'adjunta *Informe ambiental*

**E. CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS**

**F. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA.**

**G. PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL, SI  
ESCAU.**

**H. MEMÒRIA SOCIAL.**

El present document de Modificació Puntual, no té incidència en cap determinació de la documentació especificada en els apartats E, F, G, H, i per tant, cal entendre reproduïda en aquest document tota la documentació continguda en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent i que la present Modificació Puntual no altera.

## **A. MEMORIA**

## **A. MEMÒRIA.**

### **1. ÀMBIT D'APLICACIÓ**

La situació de l'àmbit objecte de modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, és al Cap de Salou,, PAU. CS-14.

L'àmbit del Polígon queda reflectit als plànols, amb una superfície aproximada de 53.385 m<sup>2</sup>. Al nord limita amb la carretera que va de Salou a Tarragona per la costa, al nord-est limita amb la carretera del far i amb l'església de Sant Jordi. La resta del polígon limita amb zones urbanitzades de caràcter residencial i/o hotelier.

S'accedeix a l'àmbit principalment pel carrer del Donzell Marí, que travessa el polígon d'oest a est, permetent l'accés a l'església de Sant Jordi en el seu tram final, on s'eixampla per permetre l'aparcament de vehicles i el gir dels autobusos.

## **2. ANTECEDENTS**

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou es va aprovar definitivament en data 1 d'octubre de 2003, i no va ésser executiu fins la seva publicació, en data 19 de desembre del mateix any.

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

El Pau-CS-14 és un polígon d'actuació urbanística situat dins la trama urbana del cap de Salou, previst pel planejament de Salou amb anterioritat a la elaboració de POUM, aprovat l'any 2002.

L'any 2002, amb l'aprovació inicial del POUM, l'edificabilitat màxima pel PAU-CS-14 era de 25.000 m., que va quedar reduïda a 18.000 m en el text refós del POUM, aprovat el setembre de 2003.

L'article 272 del text refós recull els paràmetres d'ordenació d'aquest polígon i un apartat d'observacions que a continuació es transcriu literalment per la seva relació directe amb aquest pla especial:



*“Previ a l’obtenció de llicència d’obres caldrà redactar un Pla Especial per a preservar els hàbitats de sorral que descrigui les característiques més destacades de la vegetació existent, tipus d’hàbitats sobre el qual es desenvolupen i n’avalui l’interès i si és necessari es proposin mesures correctores que en permetin la conservació”. Finalment l’article conclou que en base a l’informa del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya de data 4 d’abril, s’haurà d’elaborar un Pla Especial per a preservar els hàbitats de sorral.*

L’informa ambiental que s’adjunta al POUM recull en l’article 4.1.1.2a) Criteris de delimitació dels espais naturals del municipi de Salou, Afecció de la planificació urbanística sobre el medi natural del Cap Salou i criteris de conservació, Conservació de medi natural en base als Polígons d’Actuació Urbanística el que es transcriu a continuació:

*Tot i que els paràmetres defineixen una zona de cessió del 54%, força generosa, aquesta cessió es troba incorrectament situada sobre el plànol, ja que deixa fora bona part de l’espai interès botànic de l’àmbit.*

*La zona verda de cessió és prou important, de més de la meitat de l’àmbit, però es troba incorrectament situada sobre plànol,*

*ja que deixa fora bona part de l'espai de major interès botànic  
i ecosistemàtic.*

Està redactat, presentat i aprovat inicialment per l'ajuntament  
el "*Pla Especial de protecció dels hàbitats de sorral del PAU  
CS-14 a Salou*".

**POUM de Salou. Text refós. Setembre de 2003**

A l'article 272 es defineixen els paràmetres urbanístics per al PAU CS 14, que es transcriuen a continuació.

Situació: Església Sant Jordi

Polígon amb condició de sòl urbà no consolidat.

1.- Superfície aproximada de l'àmbit: 53.385m<sup>2</sup> 100%

**SÒL PÚBLIC**

2.- Superfície de cessió de vials 710 + 5.060: 5.779 m<sup>2</sup> 11%

3.- Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda.: 23.080 m<sup>2</sup> 43%

Equipaments: --- m<sup>2</sup> %

Altres: m<sup>2</sup> %

4.- Superfície total de cessió: 28.850 m<sup>2</sup> 54%

## SÒL PRIVAT

- |   |                                     |     |
|---|-------------------------------------|-----|
| 5.- Superfície d'ús privat edificable.  | 24.535 m <sup>2</sup>               | 46% |
| 6.- Edificabilitat bruta màxima:  | 0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |     |
| 7.- Alçada reguladora màxima:   | PB+2                                |     |
| 8.- Ocupació neta màxima:   | 26%                                 |     |
| 9.- Ús principal admès:   | Turístic hoteler                    |     |
| 10. Densitat bruta màxima:  | ---                                 |     |
| 11. N° màxim d'habitacions en ús hoteler:   | 50 m <sup>2</sup> sostre/habitació  |     |
| 12. Superfície mínima de parcel·la.   | Parcel·la única                     |     |
| 13. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.   |                                     |     |
| 14. Objectius:  |                                     |     |
| - Cessió de terrenys per a zona verda i vialitat, amb corresponent urbanització.  |                                     |     |
| 15. Observacions:   |                                     |     |
| - L'edificació s'haurà de separar 12m., dels llinars.   |                                     |     |
| - Previ a l'obtenció de llicència d'obres caldrà redactar un Pla Especial per a preservar els hàbitats de sorral i que es descrigui les característiques més destacades de la vegetació existent, tipus d'hàbitats sobre el qual es desenvolupen i n'avaluï l'interès i sí és necessari es proposin mesures correctores que en permetin la conservació. |                                     |     |
| - Per a la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la Regulació dels Establiments Hotelers del títol VIII i la clau 11f7R.   |                                     |     |

- Previ a qualsevol actuació s'haurà de garantir l'accés a l'Església de St. Jordi, el qual haurà de ser totalment urbanitzat.
- En compliment de l'apartat 2.8.7., de l'acord de la CTUT de 21 de maig de 2003, referent al POUM, es manté el nombre de plantes del PG-92 en PB+2 I, en coherència, es redueix l'edificabilitat bruta a 0.35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per preservar l'alt valor mediambiental dels terrenys.
- En compliment de l'acord de la CTUT de 21 de maig de 2003, referent al POUM i en base a l'Informe del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya de data 4 d'abril de 2003 s'haurà d'elaborar un Pla Especial per a preservar els hàbitats de sorral.

## **EL PLA ESPECIAL.**

El Pla Especial de protecció dels hàbitats de sorral del PAU CS-14, va ajustar les determinacions del POUM de forma que l'àmbit real del Polígon es va determinar de 53.385,00 m<sup>2</sup> i va proposar dos espais, el superior com a zona de protecció i l'inferior privat. A partir d'aquesta proposta s'ha elaborat la proposta de modificació puntual del POUM.

### **3. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ.**

El Pla Especial de protecció dels hàbitats de sorral del PAU CS-14 a Salou va proposar dos espais, el superior com a zona de protecció i l'inferior privat. L'objecte de modificació del POUM és doble: Per una banda introduir en el Pla General les modificacions de vials i situació de les cessions i per l'altre banda en el terreny privat que resta ,establir els nous paràmetres en el POUM. Donat que el terreny anterior era molt més gran i allargat, en el Pla General vigent l'edifici resultava més estret i més allargat en el sentit de la pendent, això permetia fer edificis de PB + 2 esglaonant-los.

Abans de tot hem de fer una primera consideració:

Un establiment hoteler necessita com a característica prèvia i fonamental, la de que la ubicació ha de ser de fàcil accés, lliandant a un vial principal. Aquesta condició que abans era complida perfectament, en totes les alternatives estudiades no es compleix de la forma tan clara com a la que es proposava en el POUM anterior, aprovat al 2003.

Amb la nova parcel·la, al ser més petita ,concentrada i més baixa de cota és necessari fer un edifici amb més altura, continu i de forma irregular, amb variacions d'alçada forçada, per evitar la sensació de bloc, integrant-t'ho en el paisatge i poder situar òptimament tota l'edificabilitat.

La present Modificació del Pla d'Ordenació, té per objecte definir una volumetria específica mitjançant un perímetre regulador i uns nivells d'arrencada de l'alçada reguladora, per l'edificació, dins del polígon d'actuació urbanística PAU.CS-14.

Es proposa així, la creació de la clau 13d9, d'ordenació volumètrica específica, consistent en un perímetre regulador en forma discontinua desenvolupat en cinc nivells diferents amb una diferència de cotes entre ells de 3 m., per tal de que les plantes vagin esglaonant-se senceres. S'estableix una alçada màxima de PB + 5 plantes, amb una mitja de PB + 4, per tal que el disseny de l'edifici sigui totalment discontinu i enganxat als desnivells del propi terreny per aconseguir una total integració, definint l'alçada màxima en cada punt del terreny.



#### **4. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.**

La figura de modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, és necessària ja que és aquest el que fixa les determinacions del polígon i concretament els paràmetres que es volen modificar. D'acord amb l'art. 58.3 del TR TRLU 1/2005, es proposa una ordenació volumètrica, amb caràcter obligatori, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat, no inclòs en un sector subjecte a un Pla de Millora Urbana, com és el cas que ens ocupa.

La solució que s'adopti ha de fer possible l'equilibri entre l'interès públic i el privat.

##### **L'interès públic:**

1. La bondat de la solució respecta a l'interès públic sota el punt de vista ecològic, està clarament justificada en el "Pla Especial" de protecció dels hàbitats de Sorral del PAU CS-14 a Salou.
2. La forma d'obtenir aquests terrenys de dotació, serà més favorable en quant sigui menys onerosa per l'interès públic

**L'interès privat:**

Tal com hem dit abans, tenim un factor que no es pot millorar, que és el perdre el contacte amb el vial principal, condició fonamental de tota explotació hotelera i que abans es complia perfectament.

Les condicions que ara tindrem de recolzar en la solució adoptada son:

- La capacitat. En una explotació d'aquest tipus, la qualitat del servei i el seu cost, depenen bàsicament de la capacitat. Per tant, s'ha de procurar no baixar de les 400 habitacions, sobre tot, tenint en compte que aquest número ja és inferior al de la proposta de l'any 2002.
  
- La forma. Els edificis hotelers poden adoptar dues formes, que a la vegada defineixen el sistema hoteler.

Dispersos: Amb edificis petits, baixos i separats, conformant un espai natural entre els mateixos.

Compactes: Amb un edifici únic d'una certa alçada.

Qualsevol solució intermitja no és aconsellable.

L'intenció al fer la compra d'aquest terreny, era fer un hotel dispers entre la natura, de quasi 600 habitacions.

Amb la parcel·la final, demostrarem ara que l'única solució possible hotelerament, és la d'edifici compacta.

Per justificar la proposta analitzem quatre alternatives:

Alternativa 1.- Sense canviar l'alçada i canviant l'ocupació.

Alternativa 2.- Sense canviar l'alçada ni l'ocupació.

Alternativa 3.- Sense canviar l'ocupació ni les distàncies entre edificis i canviant l'alçada.

Alternativa 4.- Canviant l'alçada, ocupació i distàncies entre edificis.

## ALTERNATIVA 1.

### Característiques:

Mantenim l'alçada del Pla General i no mantenim l'ocupació.

Superfície construïda	18.684,75 m2.
Superfície terrasses	3.736,80 m2.
<b>Superfície total</b>	<b>22.421,55 m2.</b>

Ens dona tres plantes de:

$$22.421,55 \text{ m}^2 : 3 = 7.473 \text{ m}^2/\text{planta}$$

i una ocupació sobre la parcel·la de 17.614 m2.

### Des del punt de vista paisatgístic:

És una alternativa poc respectuosa, ja que tot i que l'alçada dels edificis és clarament inferior als edificis del voltant, destacant poc sobre el serral de la zona de cessió, s'integra poc en l'entorn ja que l'edifici té una única alçada, produint un efecte bloc.

Degut a la excessiva ocupació del sòl es perd espai per mantenir l'arbrat existent, dificultant la continuïtat amb altres zones qualificades pel planejament com espais de comunicació del camí de ronda i els espais lliures públics.

**Des de el punt de vista urbanístic.**

És una solució poc compacte. Aquesta dispersió dels edificis en detriment de l'alçada no ve justificada, ja que aquest terreny es troba deprimat respecte la zona urbana contigua, i a més els edificis del voltant tenen una alçada superior, per tant aquest edifici estaria molt per sota de l'alçada respecte els solars contigus.

**Distància a veïns.**

A les quatre alternatives es manté la distància a veïns de 12 mts, per dos motius:

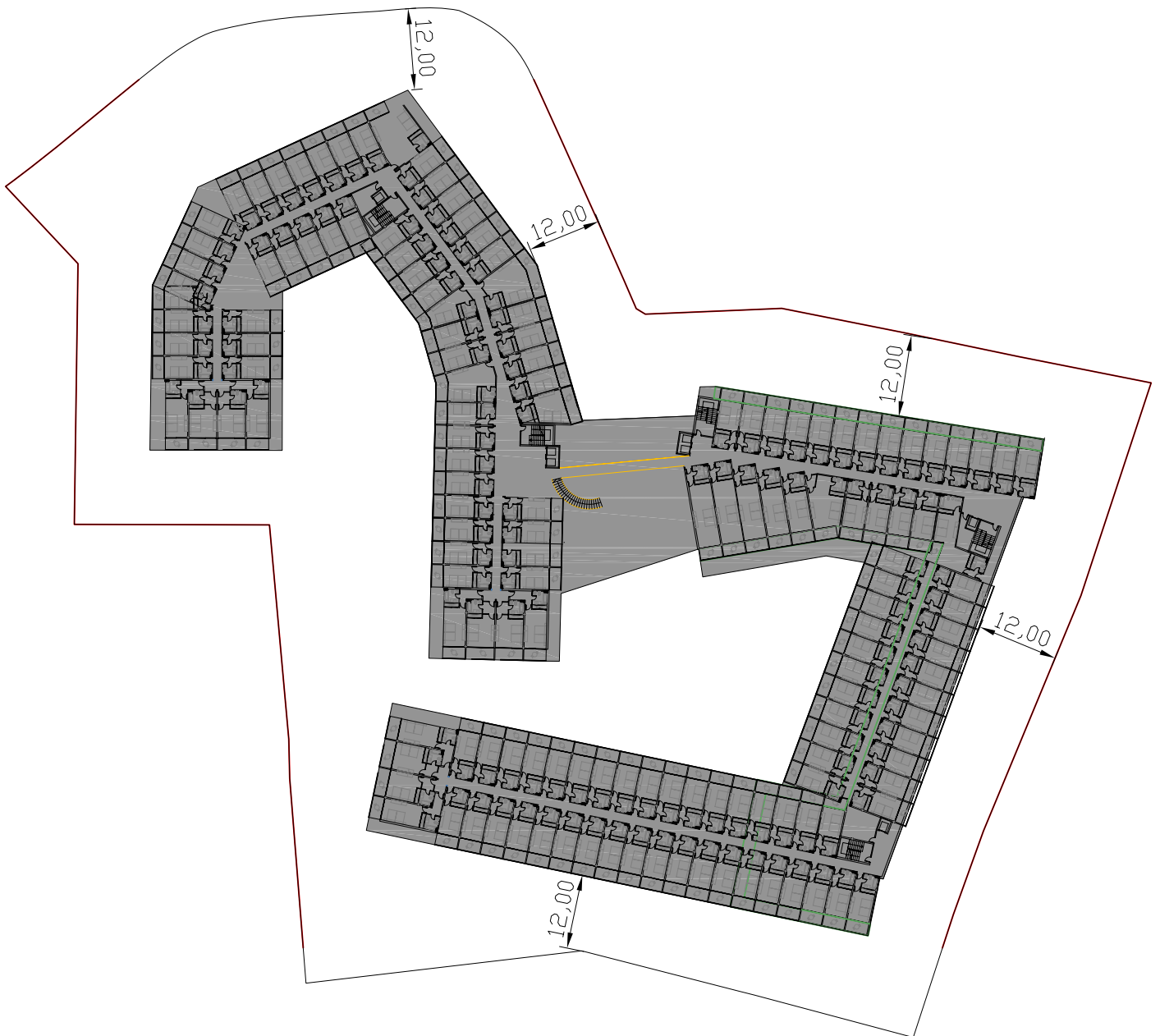
- 1) Considerem que l'arbrat que circumda a la parcel·la és molt important, i la mida de 12 mts, és la mínima que possibilita la formació de bosc, i a més, que aquest s'ajunti visualment amb la resta de zones boscoses.
- 2) Disminuir la distància a veïns no ho considerem apropiat ni aconsellable.

Al mantenir aquesta faixa de 12 mts, fa que a l'augmentar la ocupació al 42%, quedi l'establiment hoteler, sense zones interiors d'esbarjo.

# ALTERNATIVA 1

OCUPACIÓ EN PLANTA 7.450,00 m<sup>2</sup>  
OCUPACIÓ 46%  
ALÇADA PB +2 PLANTES  
TOTAL CONSTRUIT ( INCLUINT TERRASSES 7.450,00 X 3 = 22.350,00 m<sup>2</sup>

CONSTRUIT EDIFICABLE	18.684,75 m <sup>2</sup>
TERRASSES	3.665,25 m <sup>2</sup>
TOTAL CONSTRUIT	22.350,00 m <sup>2</sup>



## ALTERNATIVA 2.

### Característiques:

Es respecta l'ocupació i el número de plantes. Aquest plantejament suposa una disminució de la edificabilitat.

Donat que en la ocupació es compten les terrasses, en els quadres de superfícies de les alternatives, sempre estan inclosos els m<sup>2</sup> de les terrasses.

Sup. Parcel·la:  $17.614 \times 26\% = 4.579$  m<sup>2</sup>/planta

$4.579$  m<sup>2</sup>/planta  $\times$  3 plantes =  $13.737$  m<sup>2</sup>.

M<sup>2</sup> construïts possibles: 22.422,55

M<sup>2</sup>. construïts amb 3 plantes i 26%

(amb terrassa) : 13.737,00

-----  
Disminució de edificabilidad 8.685,55

D'aquests 8.685,55 m<sup>2</sup> correspondran 7.271 m<sup>2</sup> a edificació i 1.408 m<sup>2</sup> a terrasses. Per tant:

$7.271 / 50 = 145$  habitacions que no s'edifiquen

**Des del punt de vista paisatgístic.**

És una alternativa poc respectuosa, ja que tot i que l'alçada dels edificis és clarament inferior als edificis del voltant, s'integra poc en l'entorn ja que l'edifici té una única alçada, produint un efecte bloc.

Ara be, a diferència de la primera alternativa, permet la disposició de zones verdes entre el conjunt i les edificacions situades al sud i oest, facilitant la continuïtat biològica amb els espais lliures situats al sud-oest de l'àmbit.

**Des del punt de vista urbanístic**

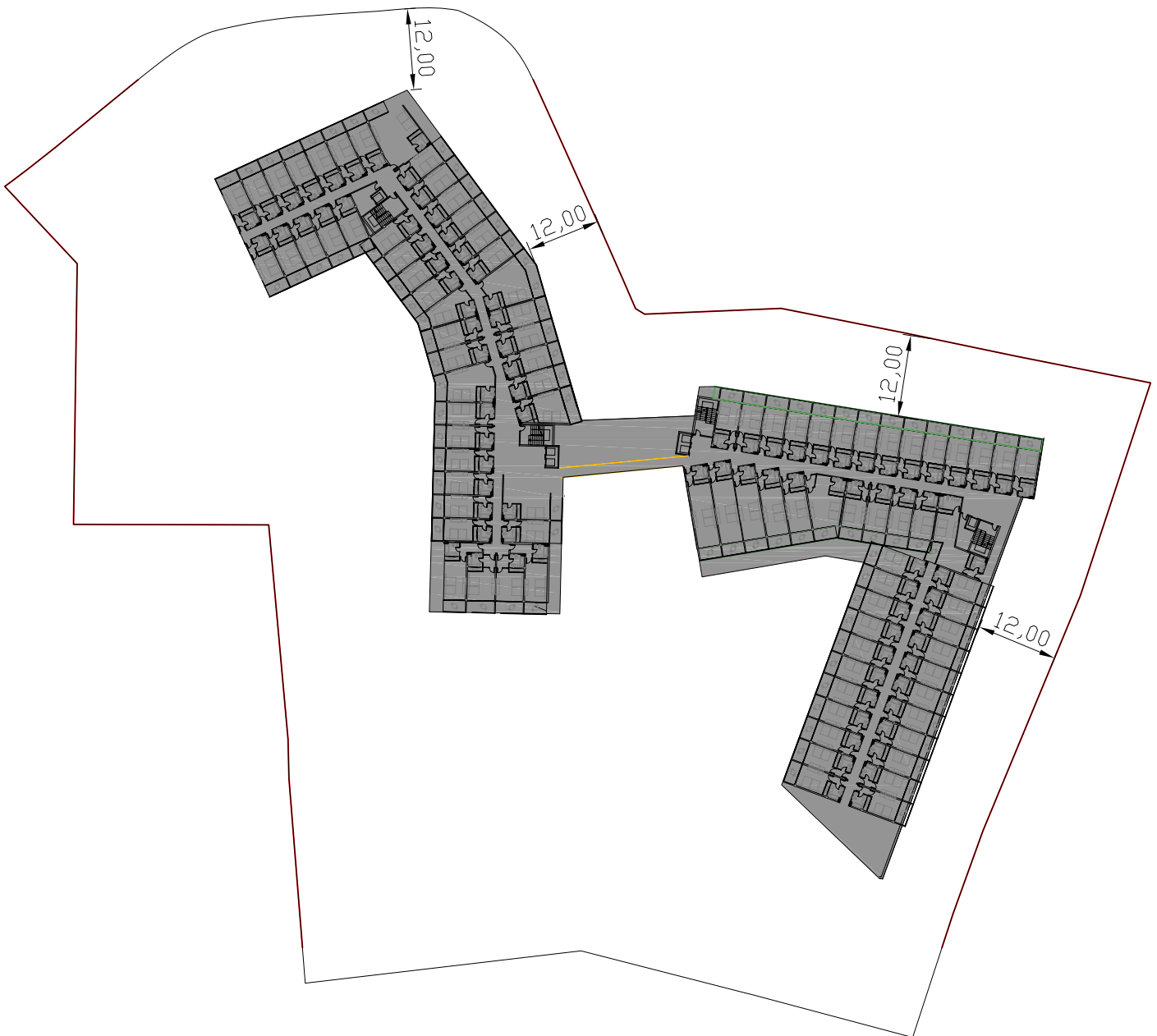
És una ordenació força compacte. El màxim inconvenient és que la pèrdua d'edificabilitat, fa que l'establiment hoteler estigui molt per sota de les mides recomanables que fins ara teníem, passant de 380 places a 235.



## ALTERNATIVA 2

OCUPACIÓ EN PLANTA	4.579,00 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓ	26%
ALÇADA	PB +2 PLANTES
TOTAL CONSTRUIT ( INCLUÏNT TERRASSES	$4.579,00 \times 3 = 13.737,00 \text{ m}^2$

CONSTRUIT POSSIBLE	22.422,55 m <sup>2</sup> (1)
– TOTAL CONSTRUIT	<u>13.737,00 m<sup>2</sup></u>
A COMPENSAR	8.683,55 m <sup>2</sup>



(1) Donat que en la ocupació es compten les terrasses, en els quadres de superfícies de les alternatives, sempre están inclosos els m<sup>2</sup> de terrasses

### ALTERNATIVA 3.

#### Característiques:

Es respecta l'ocupació i la distància entre blocs i no es respecta l'alçada.

Ocupació en planta: 3.725 m<sup>2</sup>.

Ocupació: 26%

Alçada: planta baixa més 5 plantes

Total construït (incloent terrasses)  $3.725,00 \times 6 =$   
22.350,00 m<sup>2</sup>

Construït edificable: 18.684,75 m<sup>2</sup>

Terrasses 3.665,25 m<sup>2</sup>.

**Total construït 22.350,00 m<sup>2</sup>.**

En aquesta proposta queda solucionat el tema de la desocupació d'alguna zona per situar les piscines i els serveis, però l'edifici actua com una muralla degut a la seva alçada continuada.

**Des del punt de vista paisatgístic.**

És una alternativa menys respectuosa, ja que l'edifici té una única alçada, de pb + 5, produint un efecte bloc.

Igual que l'alternativa anterior, permet la disposició de zones verdes entre el conjunt i les edificacions situades al sud i oest, facilitant la continuïtat biològica amb les zones classificades com a espais lliures situades al sud-oest de l'àmbit.

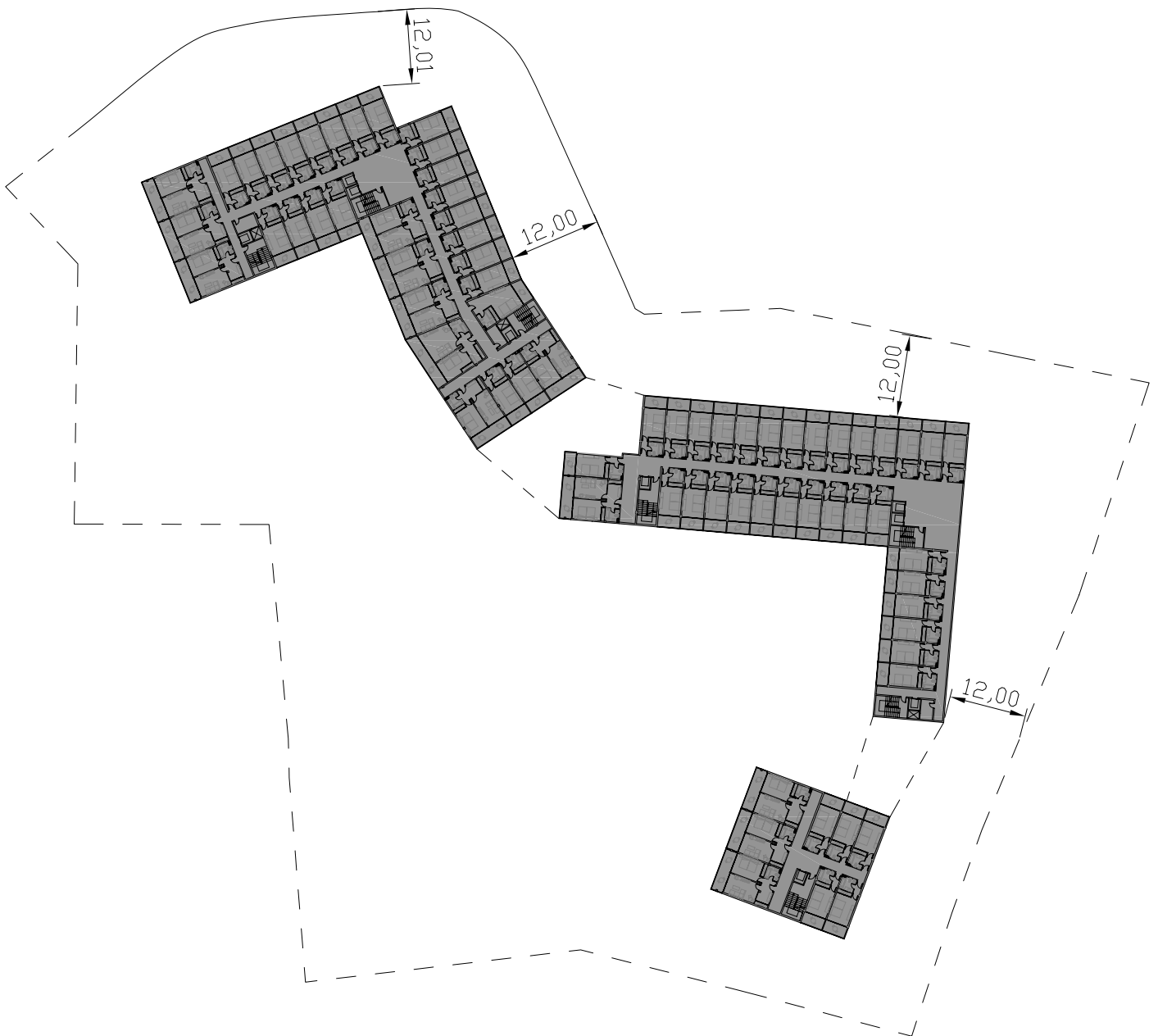
**Des del punt de vista urbanístic.**

L'ordenació és poc compacte, ja que si bé els edificis tenen una alçada considerable, s'han disposat de forma discontinua, oferint una solució, que tal com ja hem dit, amb un principi ni és un establiment convencional ni és un establiment dispers.

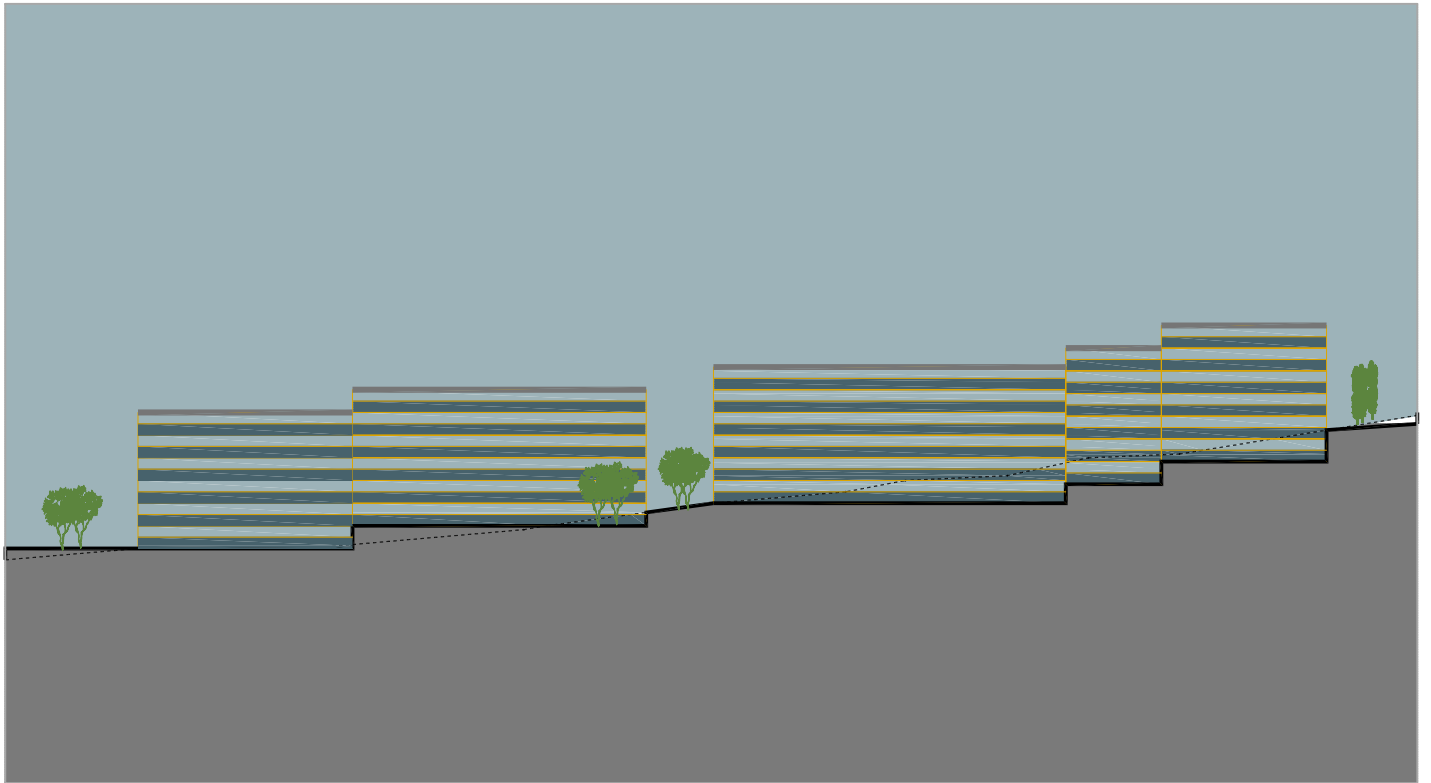
# ALTERNATIVA 3 ORDENACIÓ

OCUPACIÓ EN PLANTA 3.725,00 m<sup>2</sup>  
OCUPACIÓ 26%  
ALÇADA PB +5 PLANTES  
TOTAL CONSTRUIT ( INCLUINT TERRASSES 3.725,00 X 6 = 22.350,00 m<sup>2</sup>

CONSTRUIT EDIFICABLE	18.684,75 m <sup>2</sup>
TERRASSES	3.665,25 m <sup>2</sup>
<hr/> TOTAL CONSTRUIT	<hr/> 22.350,00 m <sup>2</sup>



ALTERNATIVA 3  
ALÇAT



#### **ALTERNATIVA 4.**

#### **Es la proposta proposada en aquesta Modificació**

#### **Característiques:**

No es respecta ni l'ocupació ni la distància entre blocs ni l'alçada.

Es fa un edifici continu amb diferents alçades en cada zona, de manera que es va adaptant a les formes de la natura, conformant dos espais centrals, separats per una edificació baixa i transparent en planta baixa.

La forma continua de l'edifici el fa sostenible i les seves diferents alçades que van de planta baixa mes dues plantes a planta baixa més 5 plantes, fan que adopti una forma orgànica, molt més adaptada al paisatge.

Amés les 5 plantes es construeixen a la part central i marquen l'entrada, quedant amb dues bandes un edifici trencat i descendent.

Ocupació en planta: 5.284 m<sup>2</sup>.

Ocupació: 30%

Alçada PB + 2; PB + 3; PB + 4; PB + 5

Alçada mitja: PB + 4

Total construït (incloent terrasses) = 22.350,00 m<sup>2</sup>.

Construït edificable: 18.684,75 m<sup>2</sup>.

Terrasses: 3.665,25 m<sup>2</sup>.

**Total construït: 22.350,00 m<sup>2</sup>.**

**Des de el punt de vista paisatgístic:**

Aquesta alternativa és la més respectuosa amb el paisatge:

- Tot i tenir una alçada considerable (pb + 5), s'han de tenir en compte que la zona a edificar es troba deprimida topogràficament respecte el seu entorn, i que els edificis contigus tenen alçades similars a la proposada. D'altra banda, la diferència d'alçades de l'edifici s'adapta al màxim a la topografia natural del terreny i amb el paisatge d'una duna situada al nord de l'àmbit.
- Igual que l'alternativa anterior, permet la disposició de zones verdes entre el conjunt i les edificacions situades al sud i oest, facilitant la continuïtat amb les zones classificades com a espais lliures situades al sud-oest de l'àmbit.

L'alliberament d'una gran part del sòl en favor de la zona verda permetrà conservar part de l'arbrat existent,

afavorint la connectivitat biològica amb les zones arbrades classificades pel POUM com a *espais de comunicació del camí de Ronda*.

És l'alternativa més sostenible, perquè assoleix un equilibri entre la compacitat de l'ordenació i la minimització de l'efecte sobre el paisatge.

Les piscines respecten la topografia existent, saltant els desnivells amb salts d'aigua. D'aquesta manera la topografia existent es converteix en un valor afegir.

**Des del punt de vista urbanístic:**

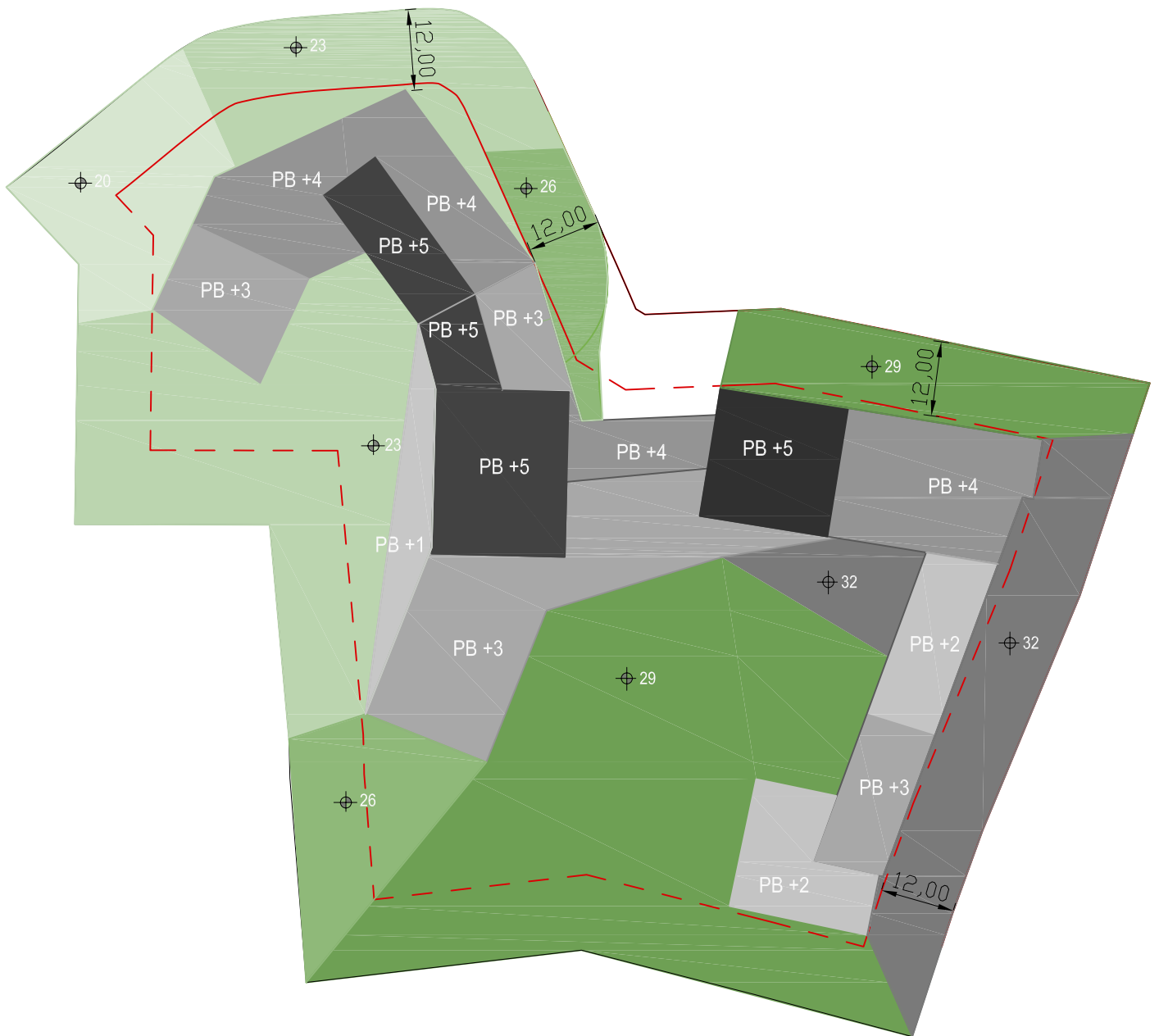
Compleix la característica d'edifici hotelier compacta i per albergar quasi 400 habitacions.



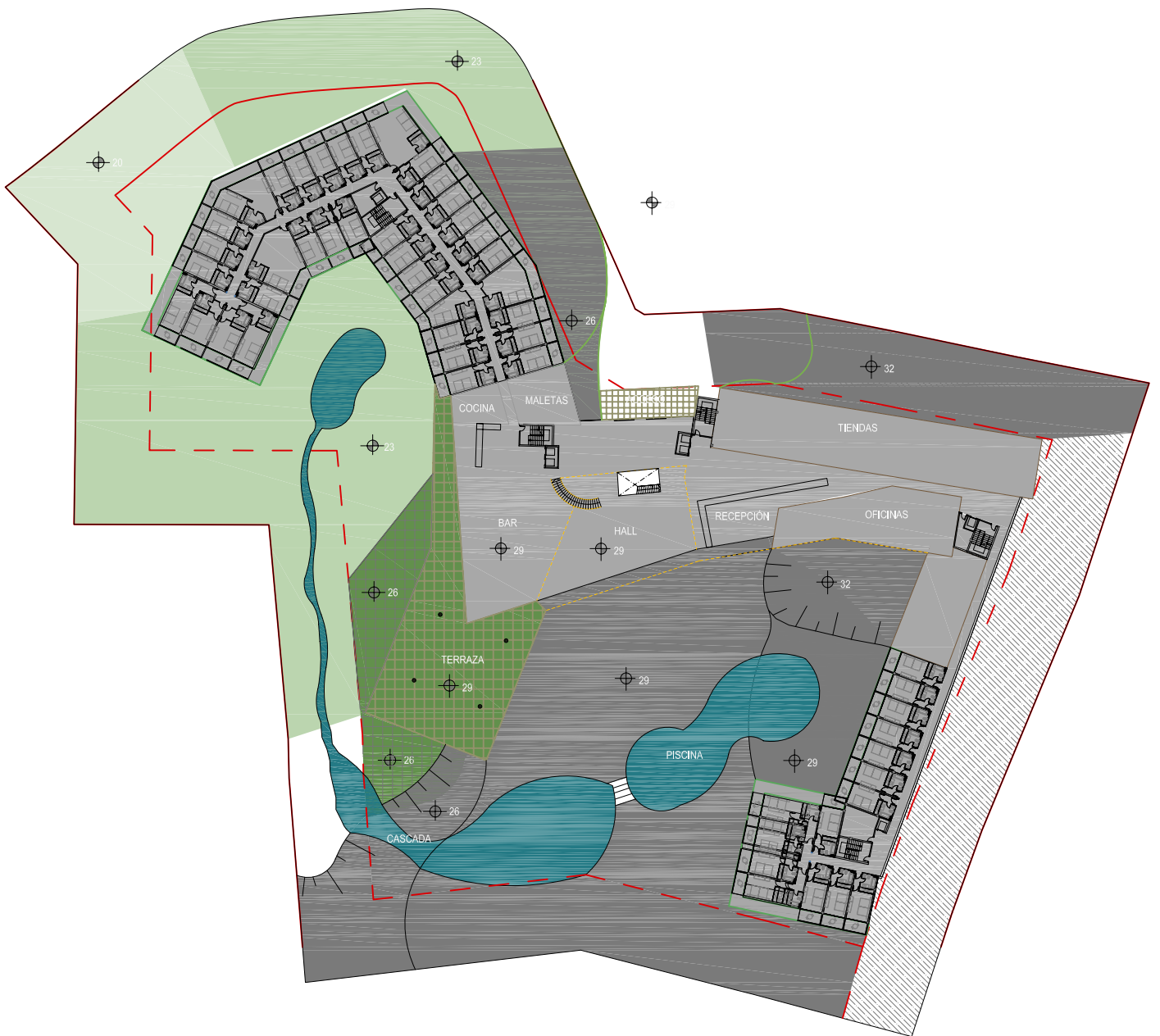
# ALTERNATIVA 4 ORDENACIÓ

OCUPACIÓ EN PLANTA	5.284,00 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓ	30%
ALÇADA	PB+1 - PB +2 - PB +3 - PB +4 - PB +5
ALÇADA MITJA	PB +4
TOTAL CONSTRUIT ( INCLUINT TERRASSES)	22.350,00 m <sup>2</sup>

CONSTRUIT EDIFICABLE	18.684,75 m <sup>2</sup>
TERRASSES	3.665,25 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL CONSTRUIT</b>	<b>22.350,00 m<sup>2</sup></b>



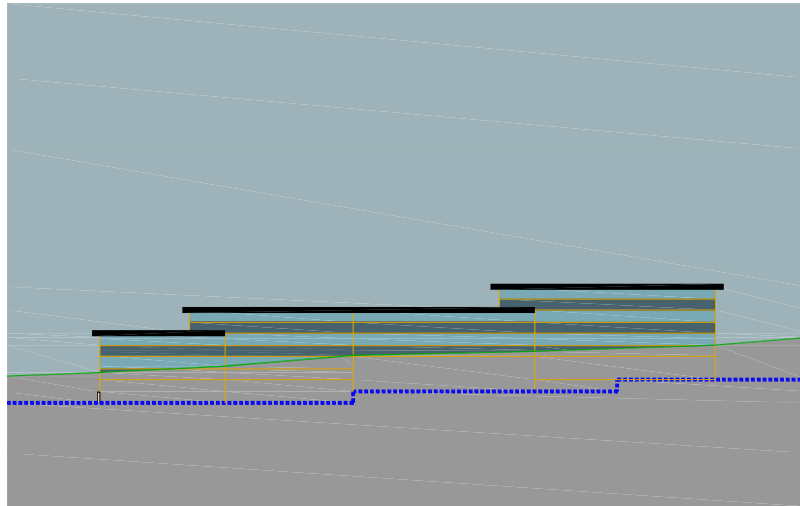
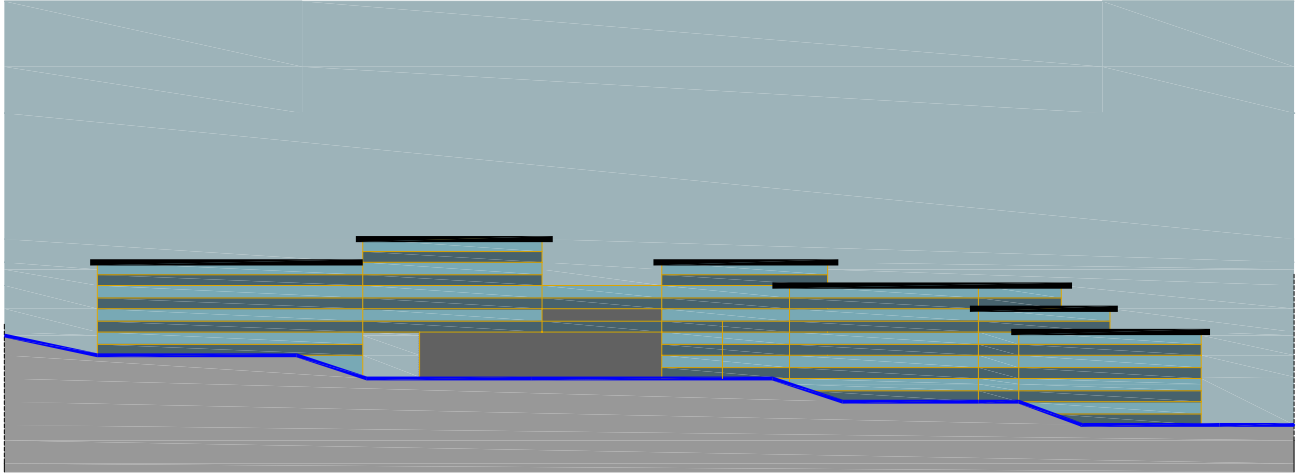
# ALTERNATIVA 4 AJARDINAMENT



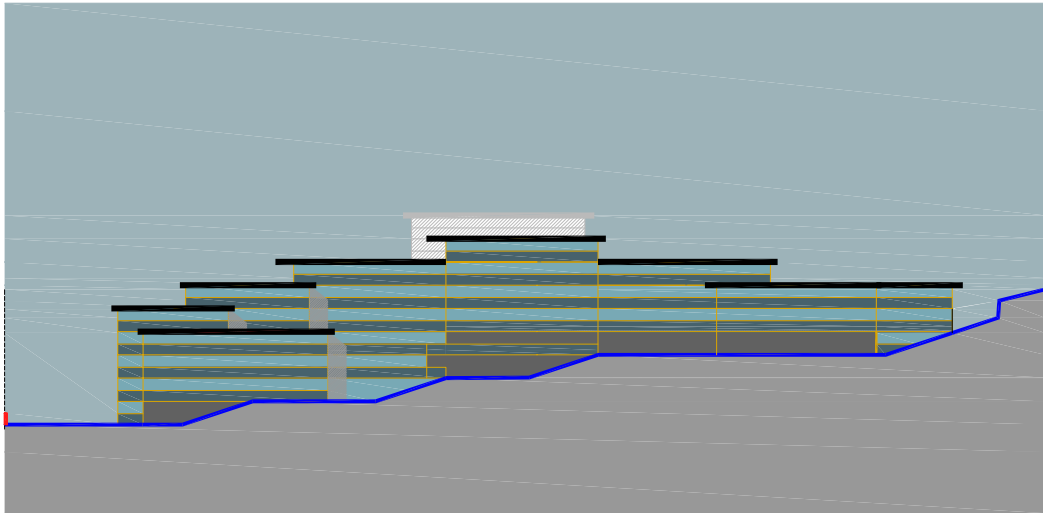
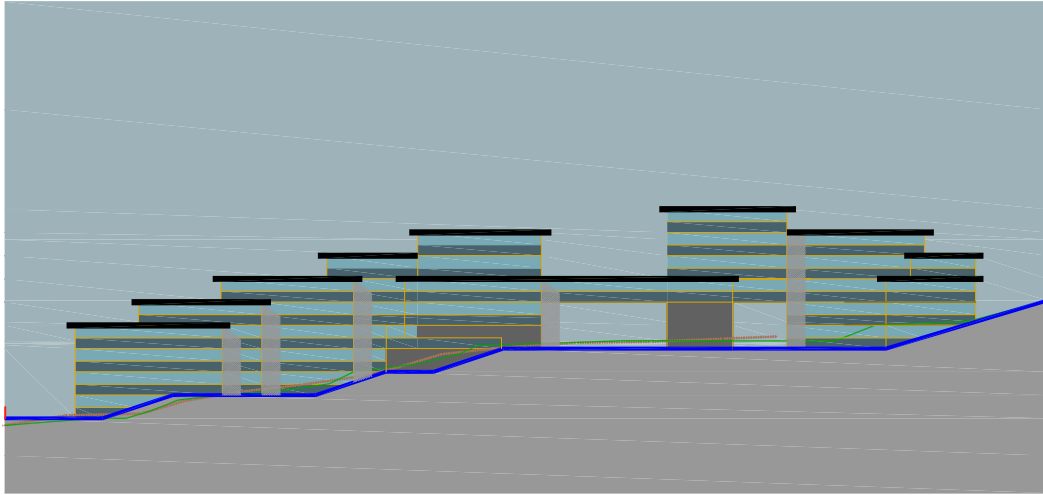
ALTERNATIVA 4  
AXONOMETRICA



# ALTERNATIVA 4 ALÇAT



# ALTERNATIVA 4 ALÇAT



**5. PROPIETARIS AFECTATS.**

COMCRIS 2001, SL.

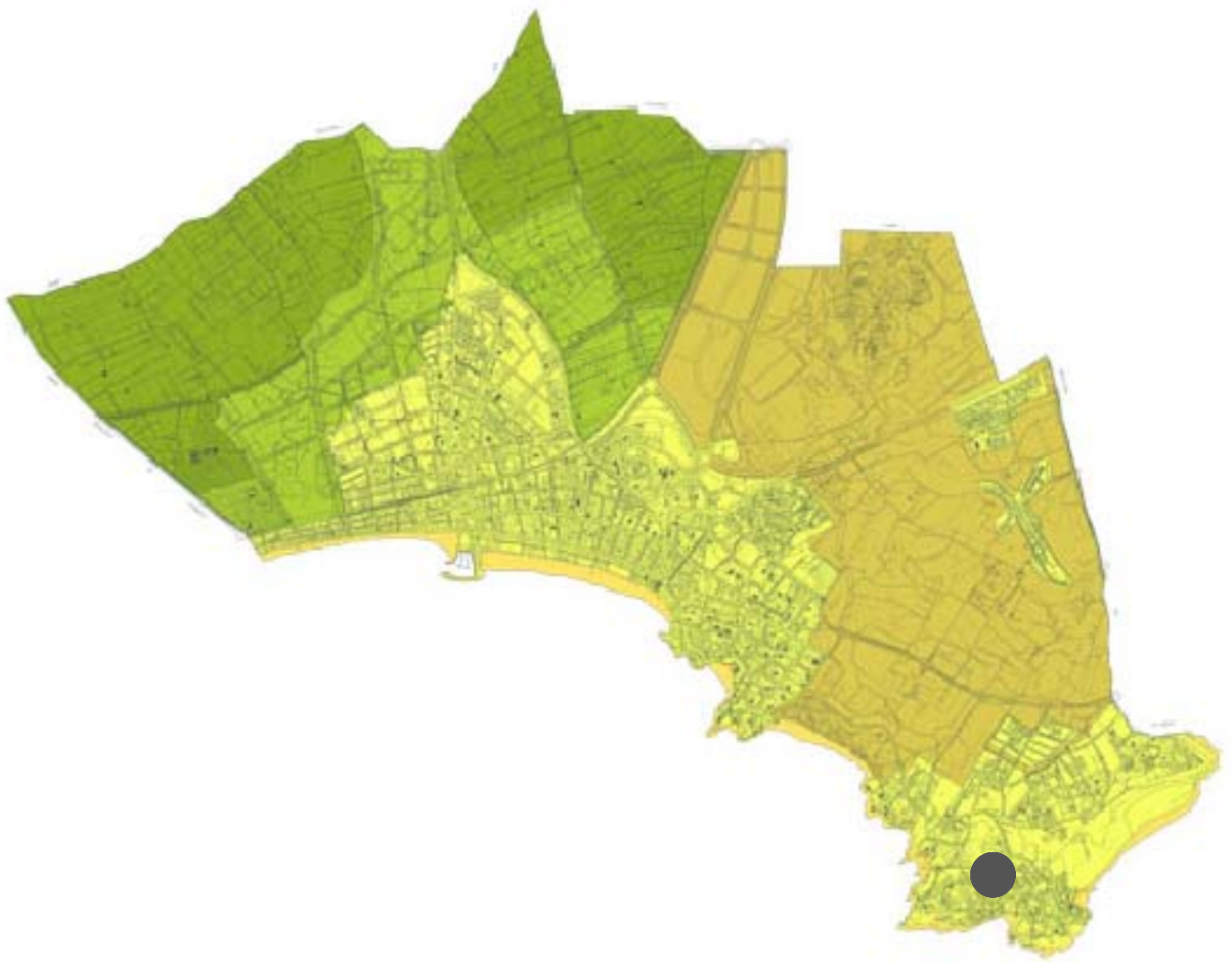
Carrer València nº 245 - 08007 Barcelona.

NIF: B-62735733

## **B. PLÀNOLS**

### **NOTA:**

Els plànols que segueixen a continuació, son reduccions dels plànols Din A-1 adjunts.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA  
CLAU 13.49 A L'ÀMBIT DEL PAU. SG-4  
SALOU

## SITUACIÓ





MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA  
CLAU 13.49 A L'ÀMBIT DEL PAU. SG-4  
SÀLOU

## EMPLAÇAMENT



+++++ Límit del Polígon d'Actuació

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA  
 CLAU 13 49 A L'ÀMBIT DEL PAU. SC-14  
 SALOU

**POUM VIGENT  
 SALOU**





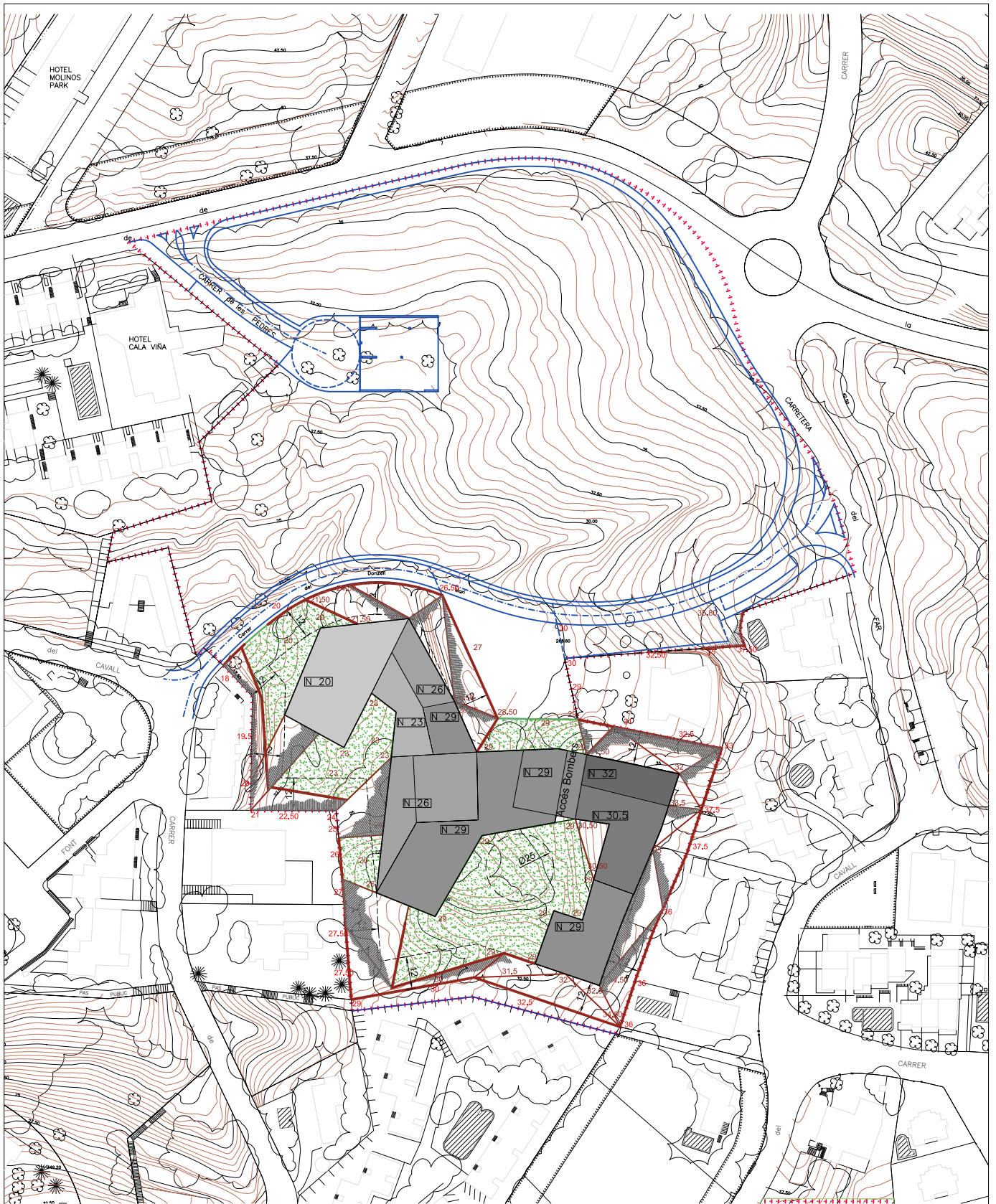
----- Límit del Polígon d'Actuació

- Zona verda
- Vialitat: calçada, paviment dur, paviment tou
- Àmbit edificable: complex hoteler
- Espai d'estacionament eventual d'autocars dins de la parcel·la

ÀMBIT	SUP.ÀMBIT	EDIFICABILITAT
1 - HOTEL	17.363,25 m <sup>2</sup>	18.684,75 m <sup>2</sup>
2 - ZONA VERDE	26.639,85 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
3 - VIALS	9.172,68 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
4 - PEATONAL	209,22 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUP.</b>	<b>53.385,00 m<sup>2</sup></b>	<b>18.684,75 m<sup>2</sup></b>

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA  
 CLAU 13 09 A L'ÀMBIT DEL PAU, SC-14  
 SALOU

**P.O.U.M. MODIFICAT  
 SALOU  
 ORDENACIÓ**



- N 29 Cota de nivell topogràfic d'arrencada de la A.R.M.
- Zona verda
- Talussos
- Mur de contenció talussos. Alçada 1,50 m

----- Límit del Polígon d'Actuació

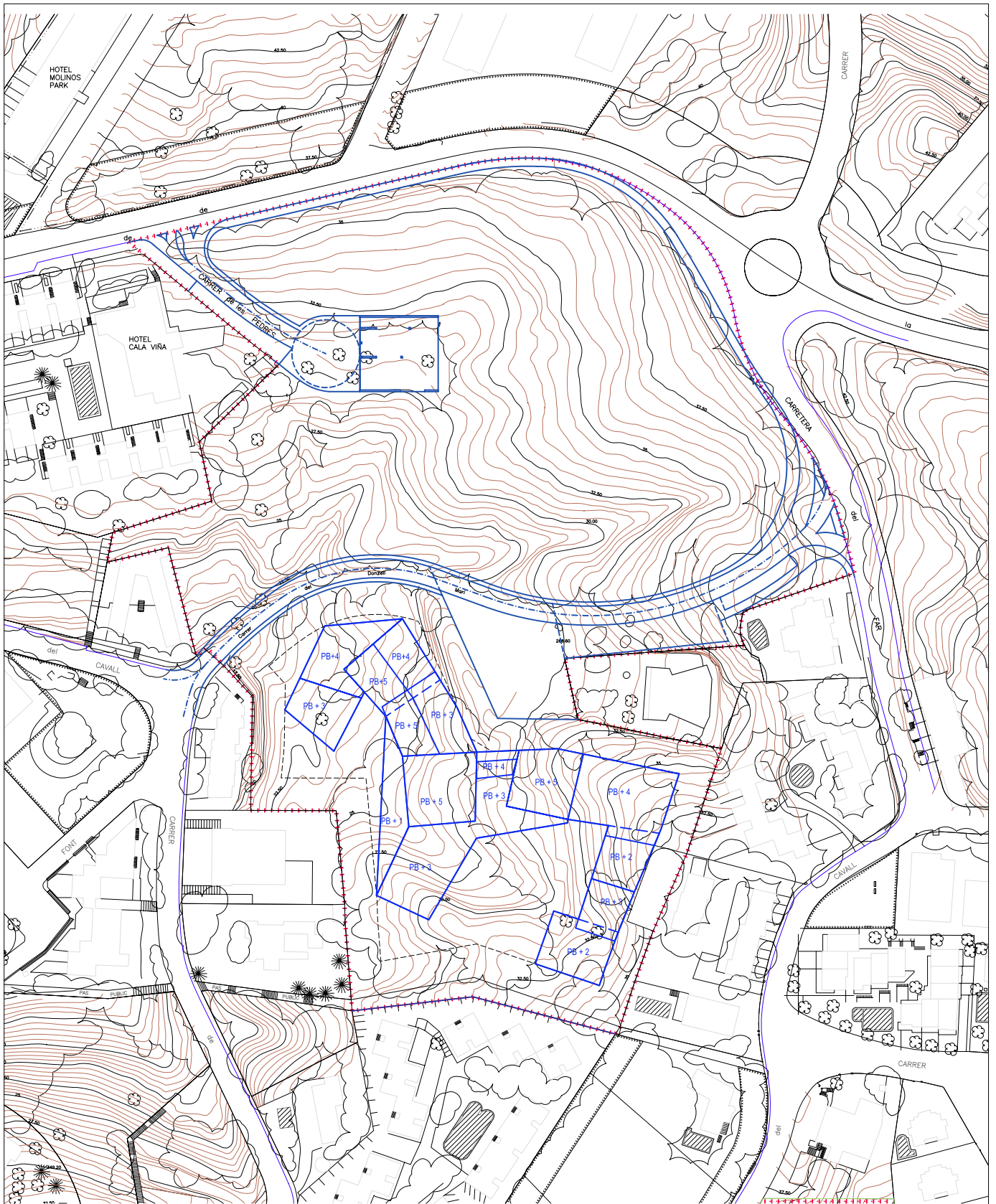
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA  
 CLAU 13 09 A L'ÀMBIT DEL PAU. SC-14  
 SALOU

**PROPOSTA MODIFICACIÓ P.O.U.M.  
 SALOU  
 PERÍMETRE REGULADOR I NIVELLS**

L'ARQUITECTE  
 CARLES CUGAT MASÓ

SETEMBRE 2007

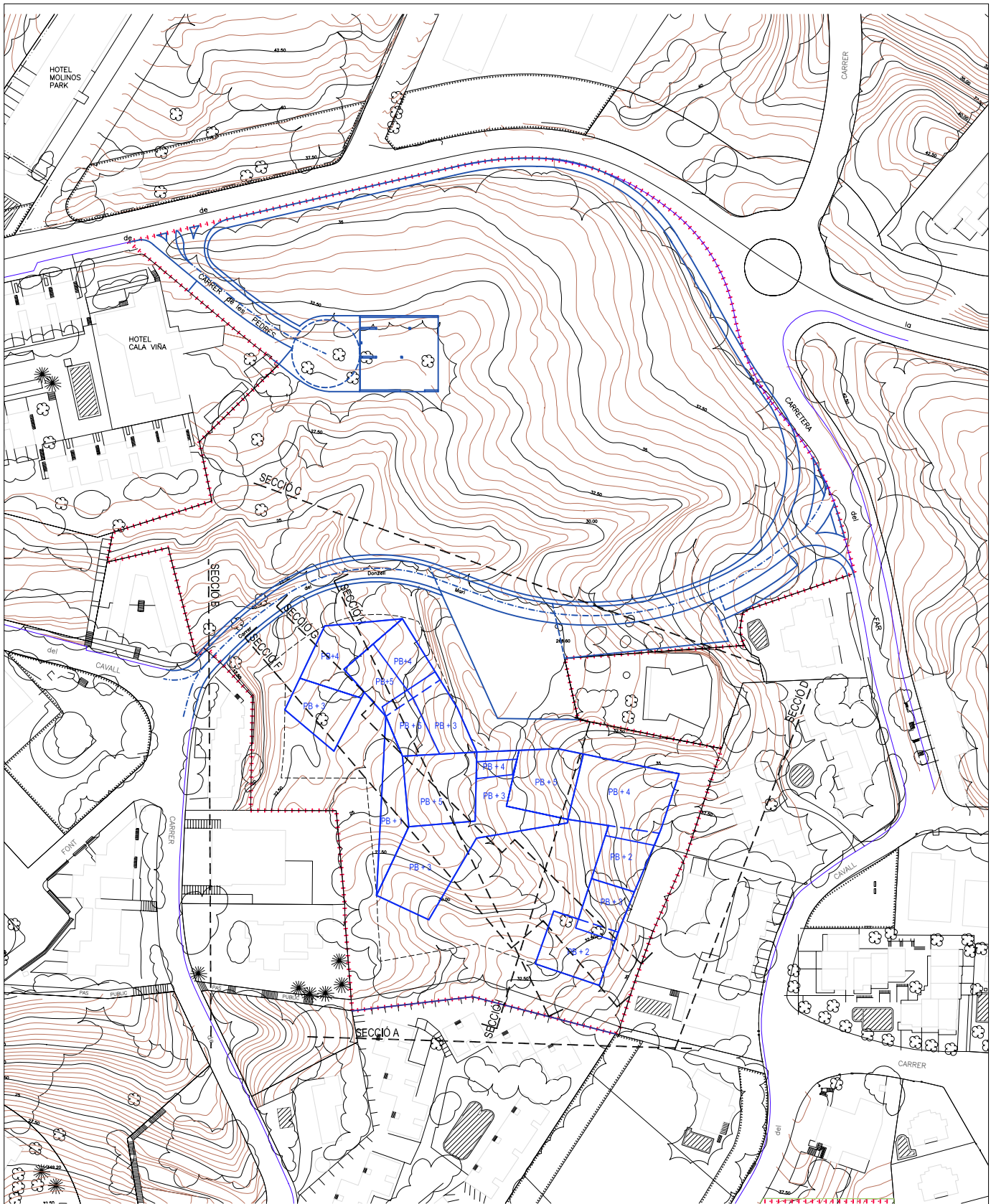
ESC. 1/2000



----- Limit del Polígon d'Actuació

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA  
 CLAU 13 09 A L'ÀMBIT DEL PAU, SC-14  
 SALOU

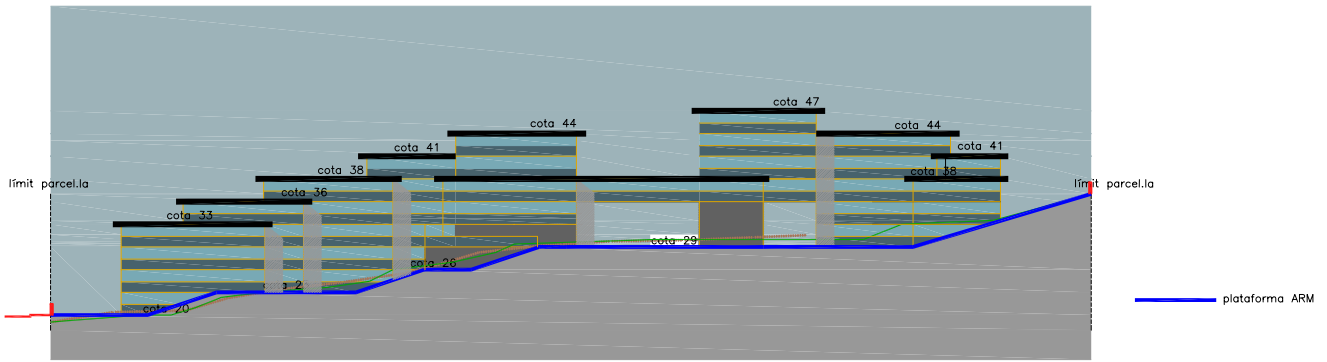
PROPOSTA MODIFICACIÓ P.O.U.M.  
 SALOU  
 ALÇADA REGULADORA MÀXIMA



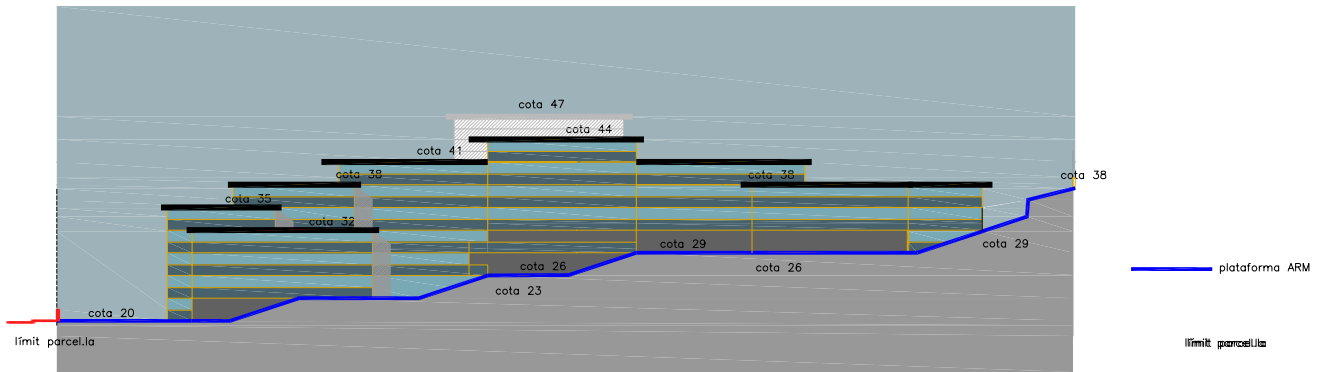
----- Limit del Polígon d'Actuació

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA  
 CLAU 13 09 A L'ÀMBIT DEL PAU, SC-14  
 SALOU

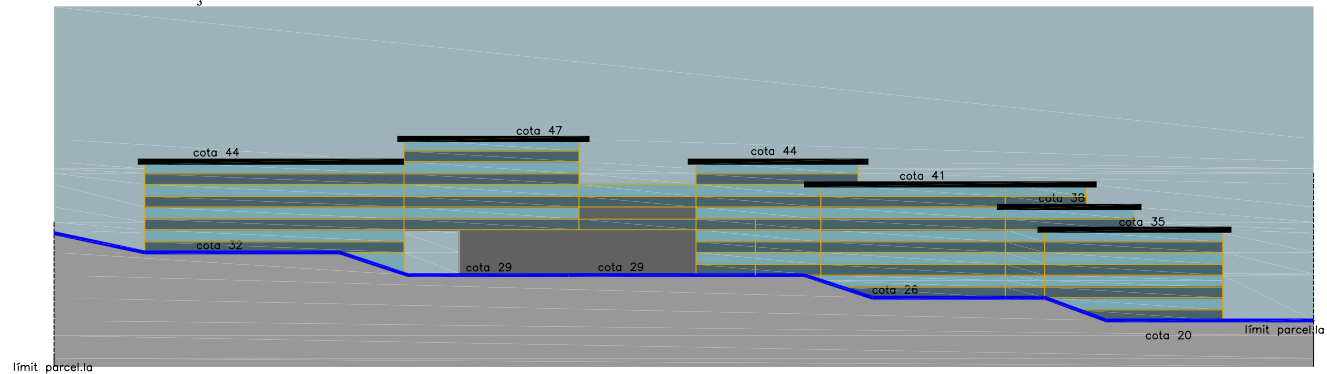
PROPOSTA MODIFICACIÓ P.O.U.M.  
 SALOU  
 INDICACIÓ SECCIIONS EN PLANTA



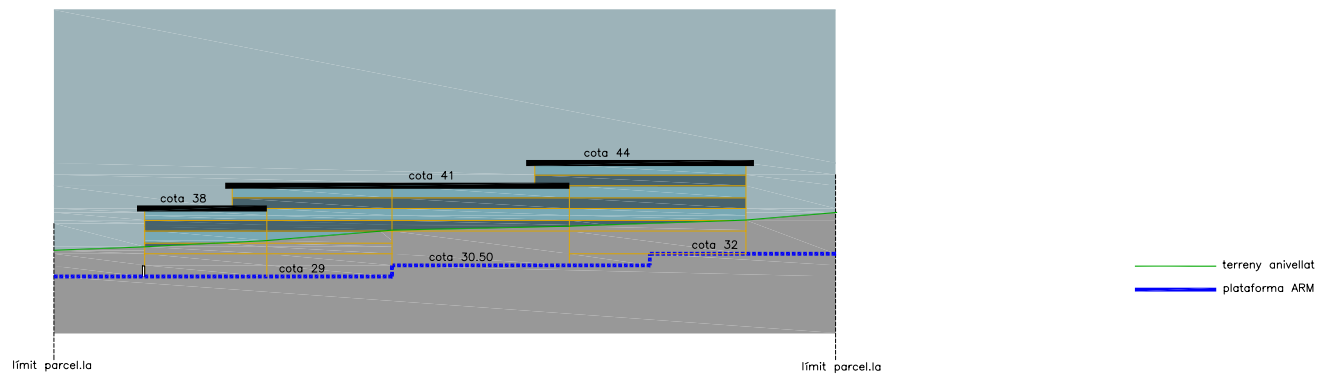
Secció - Alçat A



Secció - Alçat B



Secció - Alçat C



Secció - Alçat D

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA  
CLAU 13.09 A L'ÀMBIT DEL PAU. SC-14  
SALOU

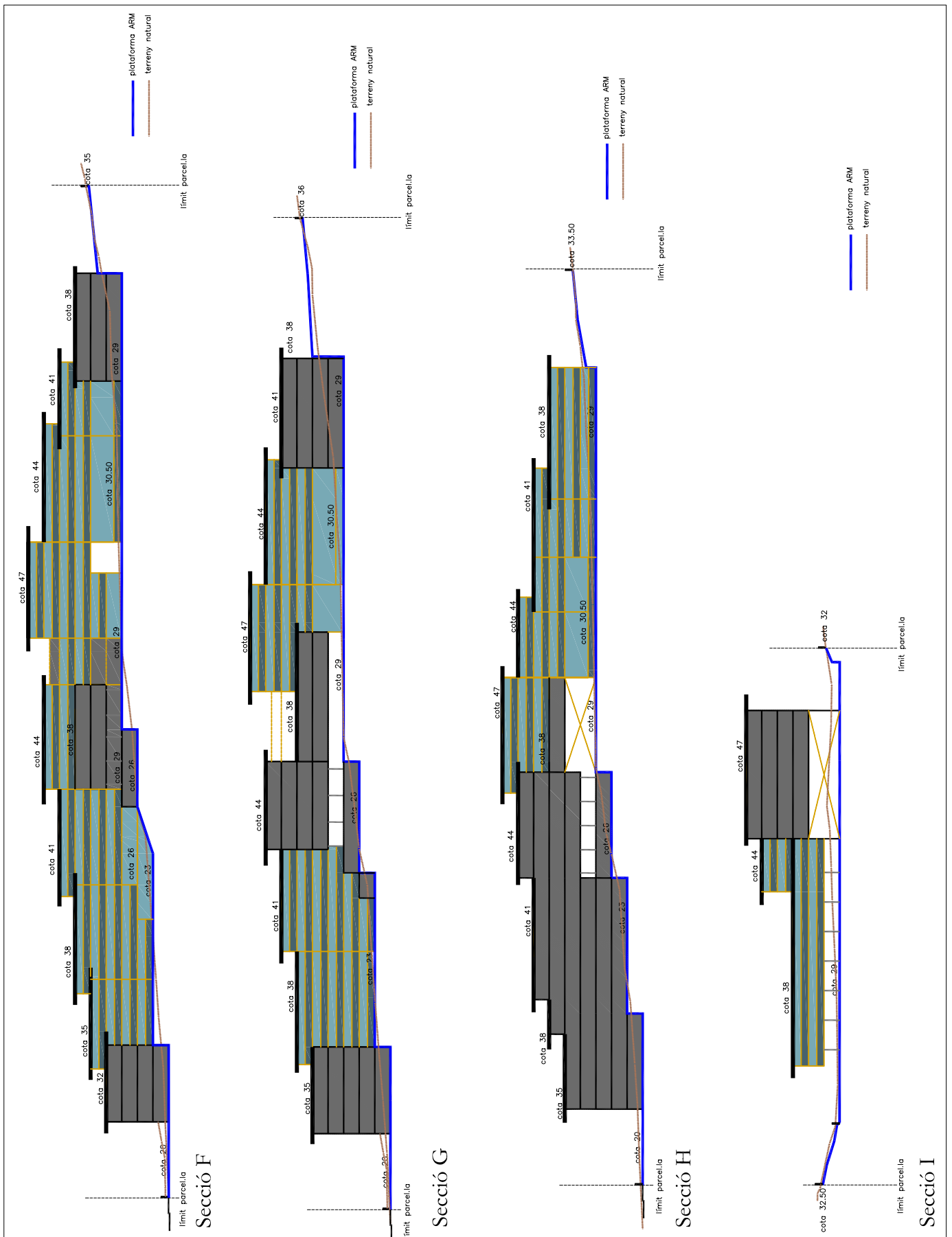
PROPOSTA MODIFICACIÓ P.O.U.M.  
SALOU  
SECCIONS ALÇADA REGULADORA

L'ARQUITECTE  
CARLES CUGAT MASÓ

SETEMBRE 2007

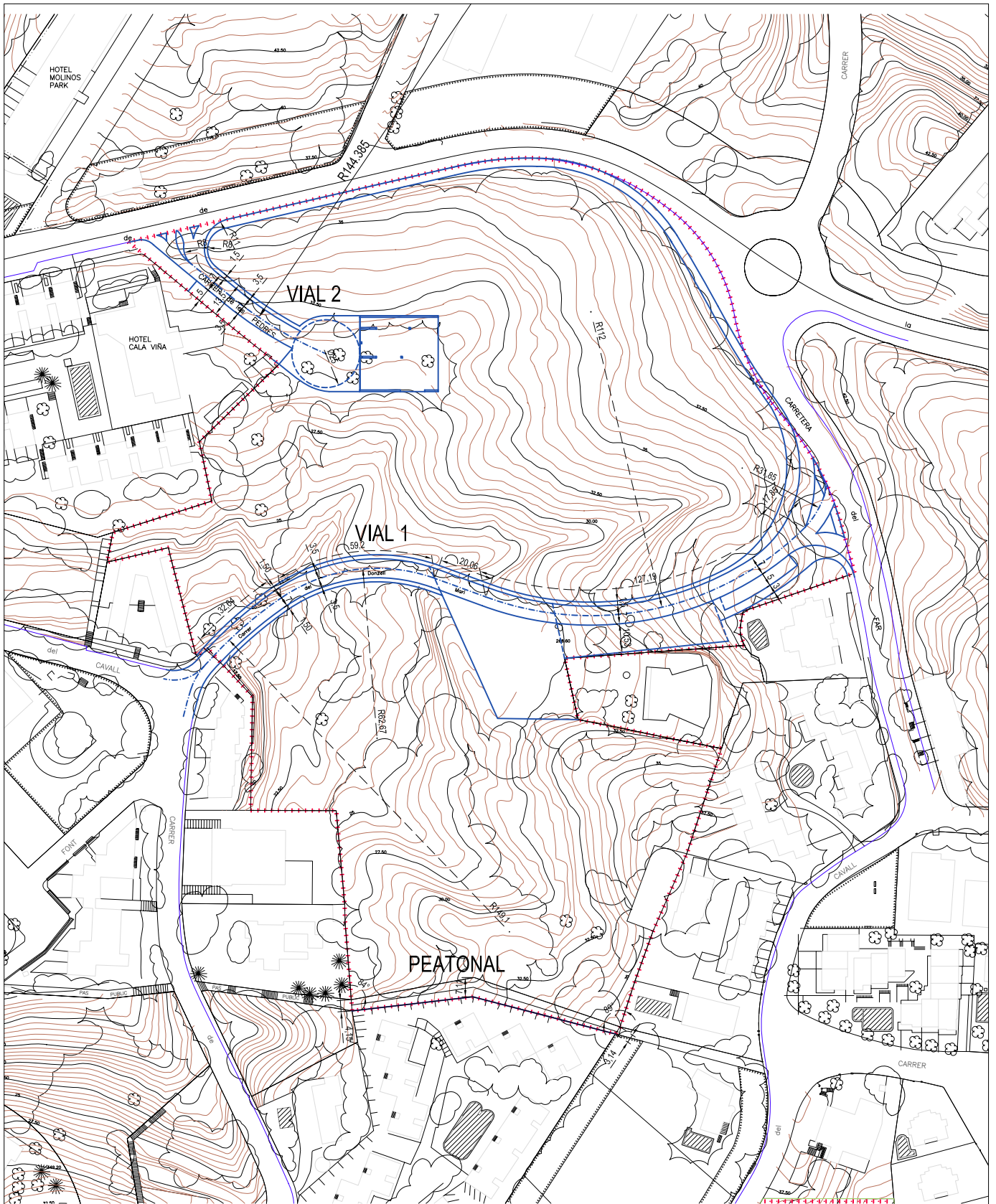
ESC. 1/1000





MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA  
 CLAU 13.09 A L'ÀMBIT DEL PAU: SC-14  
 SALOU

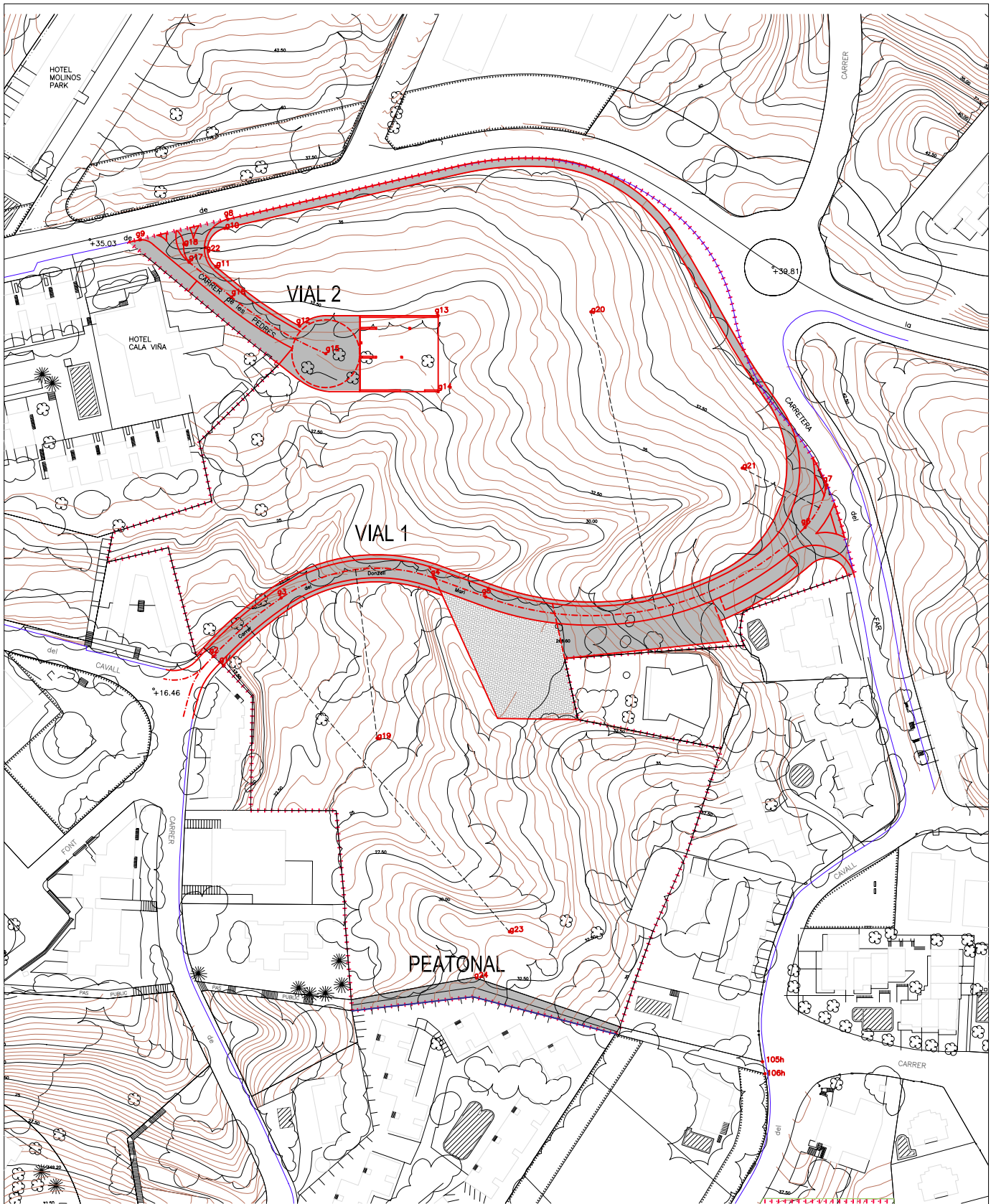
PROPOSTA MODIFICACIÓ P.O.U.M.  
 SALOU  
 SECCIONS ALÇADA REGULADORA



+++++ Limit del Polígon d'Actuació

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA  
 CLAU 13 09 A L'ÀMBIT DEL PAU, SC-14  
 SALOU

PROPOSTA MODIFICACIÓ P.O.U.M.  
 SALOU  
 VIALITAT - COTES



----- Límit del Polígon d'Actuació

COORDENADES UTM

Nº	X	Y
g1	345882,76	4547259,86
g2	345879,03	4547263,19
g3	345904,05	4547284,72
g4	345960,62	4547291,96
g5	345979,46	4547285,10
g6	345979,18	4547310,73
g7	346105,25	4547326,38
g8	345884,43	4547424,32
g9	345851,91	4547416,71
g10	345883,25	4547420,97
g11	345879,95	4547406,88
g12	345910,89	4547384,91
g13	345961,93	4547388,77
g14	345961,93	4547360,76

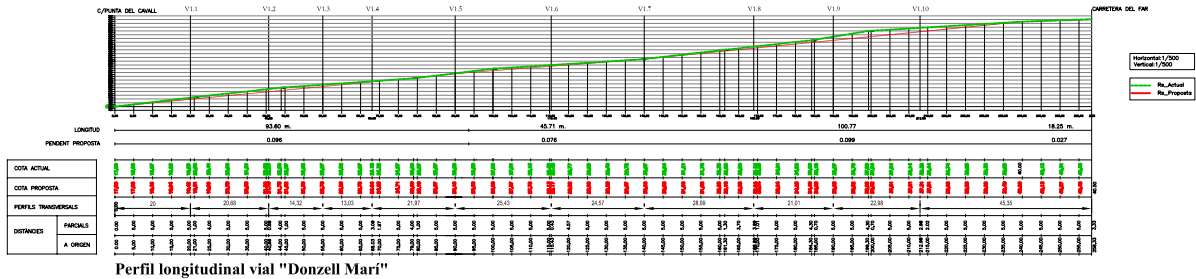
COORDENADES UTM

Nº	X	Y
g15	345920,53	4547374,77
g16	345885,79	4547395,62
g17	345870,12	4547408,49
g18	345868,22	4547415,03
g19	345939,42	4547232,99
g20	346018,23	4547390,18
g21	346074,01	4547332,59
g22	345876,14	4547413,90
g23	345988,20	4547161,64
g24	345975,19	4547144,80
105h	346081,48	4547113,74
106h	346.082,41	4547109,33

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA  
CLAU 13 09 A L'ÀMBIT DEL PAU, SC-14  
SALOU

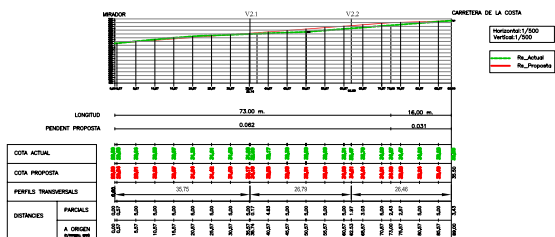
PROPOSTA MODIFICACIÓ P.O.U.M.  
SALOU  
VIALITAT - ALINEACIONS

### VIAL 1



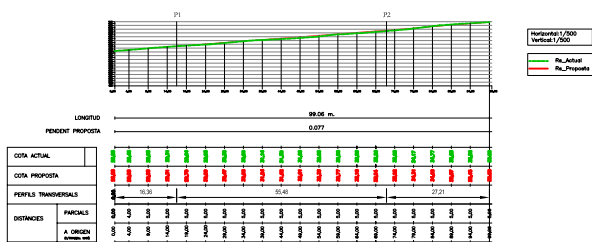
Perfil longitudinal vial "Donzell Mari"

### VIAL 2



Perfil longitudinal vial "Les Pedres Fogueres"

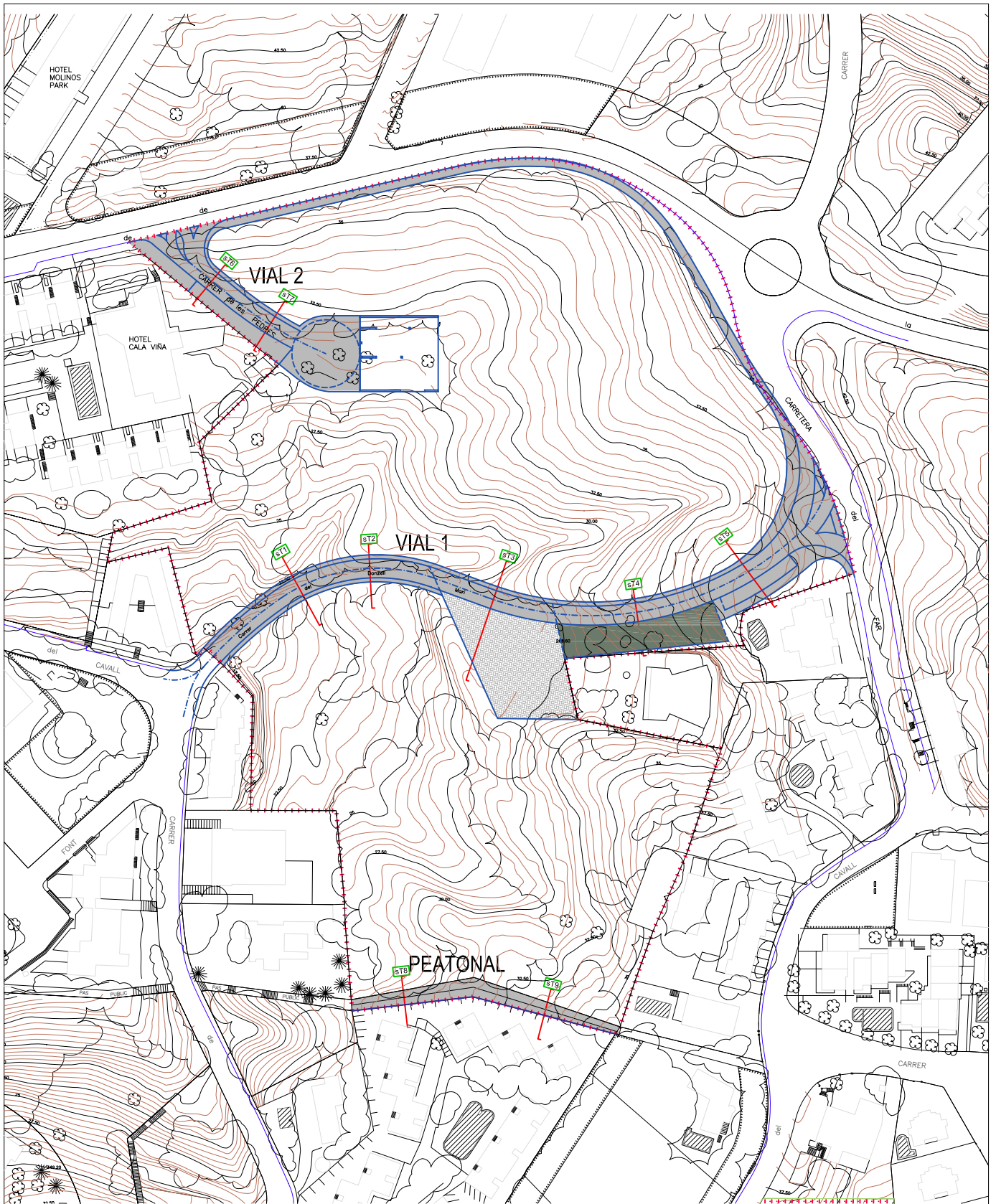
### PEATONAL



Perfil longitudinal vial peatonal

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA  
 CLAU 13 09 A L'ÀMBIT DEL PAU. SC-14  
 SÀLOU

PROPOSTA MODIFICACIÓ P.O.U.M.  
 SÀLOU  
 VIALITAT - PERFILES LONGITUDINALS  
 C/ DONZELL MARI - C/ DE LES PEDRES FOGUERES  
 C/ PEATONAL

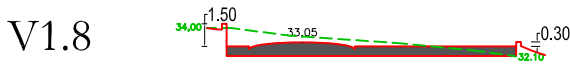
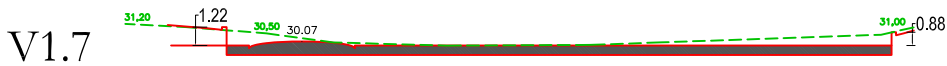
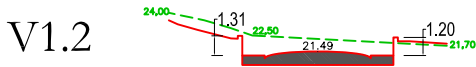


----- Limit del Polígon d'Actuació

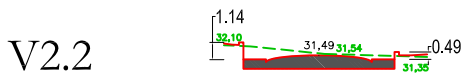
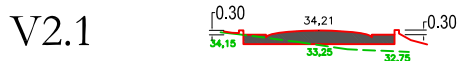
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA  
 CLAU 13 49 A L'ÀMBIT DEL PAU, SC-14  
 SALOU

**PROPOSTA MODIFICACIÓ P.O.U.M.  
 SALOU  
 VIALITAT - PERFILS TRANSVERSALS - PLANTA**

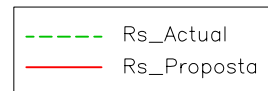
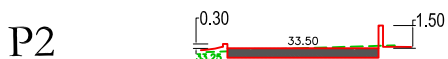
## VIAL 1 Perfils transversals vial "Donzell Mari"



## VIAL 2 Perfils transversals vial "Les Pedres Fogueres"

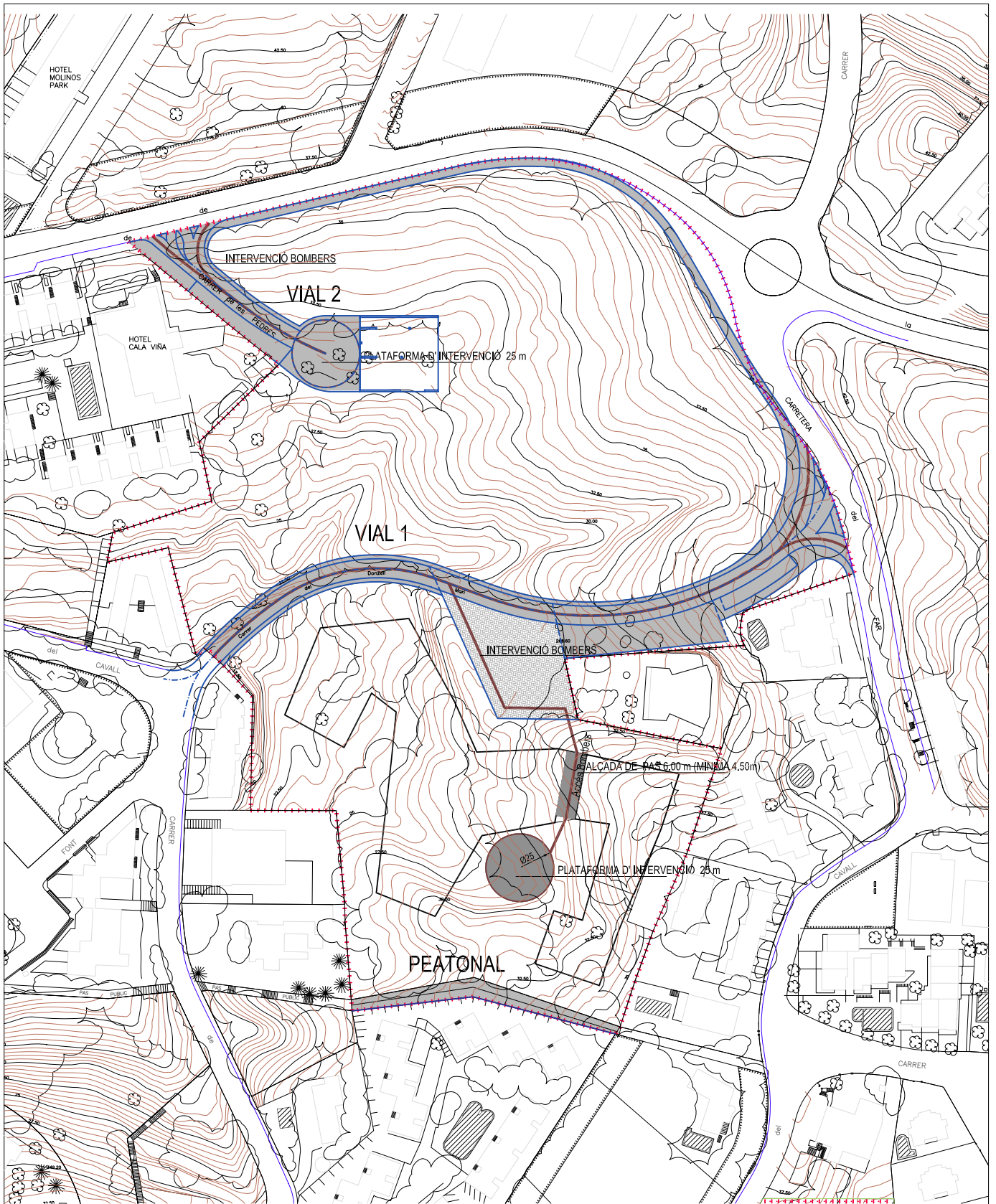


## PEATONAL



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA  
CLAU 13.09 A L'ÀMBIT DEL PAU. SG-14  
SÀLOU

PROPOSTA MODIFICACIÓ P.O.U.M.  
SÀLOU  
VIALITAT - PERFILS TRANSVERSALS  
C/ DONZELL MARI - C/ DE LES PEDRES FOGUERES



----- Limit del Polígon d'Actuació

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA  
 CLAU 13 09 A L'ÀMBIT DEL PAU, SC-14  
 SALOU

PROPOSTA MODIFICACIÓ P.O.U.M.  
 SALOU  
 VIALITAT - INTERVENCIÓ BOMBERS

## **C. NORMES URBANÍSTIQUES**



## **C. NORMES URBANÍSTIQUES.**

### **- NORMATIVA POUM VIGENT**

Art. 272 Polígon d'actuació urbanística, PAU-CS.14

Art. 195 Zonificació.

**Art. 272 Polígon d'actuació urbanística, PAU-CS.14.**

Situació: Església Sant Jordi

Polígon amb condició de sòl urbà no consolidat.

1.- Superfície aproximada de l'àmbit: 53.385 m<sup>2</sup> 100%

SÒL PÚBLIC

2.- Superfície de cessió de vials 710 + 5.060: 5.779 m<sup>2</sup> 11%

3.- Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda.: 23.080 m<sup>2</sup> 43%

Equipaments: --- m<sup>2</sup> %

Altres: m<sup>2</sup> %

4.- Superfície total de cessió: 28.850 m<sup>2</sup> 54%

SÒL PRIVAT

5.- Superfície d'ús privat edificable. 24.535 m<sup>2</sup> 46%

6.- Edificabilitat bruta màxima: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7.- Alçada reguladora màxima: PB+2

8.- Ocupació neta màxima: 26%

9.- Ús principal admès: Turístic hoteler

10. Densitat bruta màxima: ---
11. N° màxim d'habitacions en ús hotel·ler: 50 m<sup>2</sup>sostre/habitació
12. Superfície mínima de parcel·la. Parcel·la única
13. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
14. Objectius:
- Cessió de terrenys per a zona verda i vialitat, amb corresponent urbanització.
15. Observacions:
- L'edificació s'haurà de separar 12m., dels llinars.
  - Previ a l'obtenció de llicència d'obres caldrà redactar un Pla Especial per a preservar els hàbitats de sorral i que es descrigui les característiques més destacades de la vegetació existent, tipus d'hàbitats sobre el qual es desenvolupen i n'avaluï l'interès i sí és necessari es proposin mesures correctores que en permetin la conservació.
  - Per a la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la Regulació dels Establiments Hotelers del títol VIII i la clau 11f7R.
  - Previ a qualsevol actuació s'haurà de garantir l'accés a l'Església de St. Jordi, el qual haurà de ser totalment urbanitzat.
  - En compliment de l'apartat 2.8.7., de l'acord de la CTUT de 21 de maig de 2003, referent al POUM, es manté el nombre de

plantes del PG-92 en PB+2 I, en coherència, es redueix l'edificabilitat bruta a 0.35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per preservar l'alt valor mediambiental dels terrenys.

- En compliment de l'acord de la CTUT de 21 de maig de 2003, referent al POUM i en base a l'Informe del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya de data 4 d'abril de 2003 s'haurà d'elaborar un Pla Especial per a preservar els hàbitats de sorral.

### **Art. 195 Zonificació.**

Es diferencien diverses subzones que responen a les condicions existents i a condicions anteriors:

Subzona 13a <sub>1</sub>	C/. Ciutat de Reus, hotel Villamarina.
Subzona 13a <sub>2</sub>	C/. Ciutat de Reus, Camí de la Torre.
Subzona 13a <sub>3</sub>	Passeig Miramar, núm. 60-64.
Subzona 13a <sub>4</sub>	C/. Barenys
Subzona 13a <sub>5</sub>	C/. Barenys-Passeig Miramar (suprimit)
Subzona 13a <sub>6</sub>	Via Aurèlia, edificis Torre Vella
Subzona 13a <sub>7</sub>	C/ Pere Martell
Subzona 13a <sub>8</sub>	C/. Mar
Subzona 13a <sub>9</sub>	C/ Nord
Subzona 13b <sub>1</sub>	Via Roma
Subzona 13b <sub>2</sub>	C/. Berlin, Aparthotel CYE
Subzona 13b <sub>3</sub>	Aut. Tarragona, Flash Back
Subzona 13b <sub>4</sub>	Edifici de la Duana
Subzona 13b <sub>5</sub>	C/ Terol, Central Parc
Subzona 13b <sub>6</sub>	Avda. Pompeu Fabra, Hotel Piràmide Palace
Subzona 13b <sub>7</sub>	C/. Salvador Dalí
Subzona 13b <sub>8</sub>	Covamar
Subzona 13b <sub>9</sub>	Platja Capellans

Subzona 13c <sub>1</sub>	C/. Priorat
Subzona 13c <sub>2</sub>	Ctra. Costa, Platja Llarga
Subzona 13c <sub>3</sub>	Edifici Llagari
Subzona 13c <sub>4</sub>	Ctra. Costa, Zona Estival
Subzona 13c <sub>5</sub>	C/. Bosc Montserrat, edf. Llagari
Subzona 13c <sub>6</sub>	C/. Punta del Cavall, Cases Blanques
Subzona 13c <sub>7</sub>	C/. Cala Crancs, 22
Subzona 13c <sub>8</sub>	Avda. Pompeu Fabra, estudis de cinema
Subzona 13c <sub>9</sub>	C/. Ciutat de Reus, C/ Montsant
Subzona 13d <sub>1</sub>	C/ Major, C/ Madrid. Ed. Magnòlies
Subzona 13d <sub>2</sub>	Xalets de Salou
Subzona 13d <sub>3</sub>	Ctra. del Far, núm. 40
Subzona 13d <sub>4</sub>	Ctra. Del Far, núm. 36-38
Subzona 13d <sub>5</sub>	C/ Barcelona, Hotel Planas
Subzona 13d <sub>6</sub>	Aut. Reus Edifici Dalias
Subzona 13d <sub>7</sub>	Plaça Bonet
Subzona 13d <sub>8</sub>	C/. de la Torre Alta. Port Pirata

## **2. PROPOSTA NORMATIVA POUN MODIFICAT.**

Es proposa, la modificació de l'art. 272 del POUM, referent a tres aspectes:

- i. Pel referent al nombre màxim de plantes i edificabilitat.
- ii. Pel que fa a la creació a la vegada, de la subzona 13d9, d'ordenació volumètrica específica.

Com a conseqüència d'aquest últim aspecte, es modifica l'art. 195, que enumera les ordenacions volumètriques específiques, i es crea l'art. 230-3, on s'estableixen les condicions particulars de la subzona 13d9.

**Art. 272 Polígon d'actuació urbanística, PAU-CS.14. Modificat.**

Situació: Església Sant Jordi

Polígon amb condició de sòl urbà no consolidat.

1.- Superfície aproximada de l'àmbit:                    53.385 m<sup>2</sup>                    100%

SÒL PÚBLIC

2.- Superfície de cessió de vials:                    9.381 m<sup>2</sup>                    17,57%

3.- Superfície de cessió d'usos i dotacions:

    Zona verda.: 26.639 m<sup>2</sup>    49,90%

    Equipaments:    --- m<sup>2</sup>                    %

    Altres:                    m<sup>2</sup>                    %

4.- Superfície total de cessió:                    36.020 m<sup>2</sup>                    67,47%

SÒL PRIVAT

5.- Superfície d'ús privat edificable.                    17.363 m<sup>2</sup>                    32,52%

6.-Edificabilitat bruta màxima: (53.385 x 0.35) =

18.684,75 m<sup>2</sup> 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Edificabilitat neta màxima:

18.684,75 / 17.363,25 = 1,076 m<sup>2</sup>sotre / m<sup>2</sup> sol

7.-Alçada reguladora màxima:                    PB+5



8.- En el plànol d'ordenació es marquen les esplanades amb el punt d'arrencada de l'alçada reguladora .

9. En el plànol de l'alçada reguladora màxima queda definida aquesta en cada punt del perímetre regulador anant de PB+1 a PB+ 5.

10. Ocupació neta màxim: 30% .

11. Ús principal admès: Turístic hotelier

12.Densitat bruta màxima: ---

13. N° màxim d'habitacions en ús hotelier:

$$18.684,75 / 50 \text{ m}^2\text{sostre/habitació} = 374 \text{ hab.}$$

14. Superfície mínima de parcel·la. Parcel·la única

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

16. Objectius:

- Cessió de terrenys per a zona verda i vialitat, amb corresponent urbanització.

17. Observacions:

- L'edificació s'haurà de separar 12m., dels llindars.
- Per a la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la Regulació dels Establiments Hotelers del títol VIII i l'article 230.3.

**Art. 195 Zonificació. Modificat.**

Es diferencien diverses subzones que responen a les condicions existents i a condicions anteriors:

Subzona 13a <sub>1</sub> ,	C/. Ciutat de Reus, hotel Villamarina.
Subzona 13a <sub>2</sub>	C/. Ciutat de Reus, Cimí de la Torre.
Subzona 13a <sub>3</sub>	Passeig Miramar, núm. 60-64.
Subzona 13a <sub>4</sub>	C/. Barenys
Subzona 13a <sub>5</sub>	C/. Barenys-Passeig Miramar (suprimit)
Subzona 13a <sub>6</sub>	Via Aurèlia, edificis Torre Vella
Subzona 13a <sub>7</sub>	C/ Pere Martell
Subzona 13a <sub>8</sub>	C/. Mar
Subzona 13a <sub>9</sub>	C/ Nord
Subzona 13b <sub>1</sub>	Via Roma
Subzona 13b <sub>2</sub>	C/. Berlin, Aparthotel CYE
Subzona 13b <sub>3</sub>	Aut. Tarragona, Flash Back
Subzona 13b <sub>4</sub>	Edifici de la Duana
Subzona 13b <sub>5</sub>	C/ Terol, Central Parc
Subzona 13b <sub>6</sub>	Avda. Pompeu Fabra, Hotel Piràmide Palace
Subzona 13b <sub>7</sub>	C/. Salvador Dalí
Subzona 13b <sub>8</sub>	Covamar
Subzona 13b <sub>9</sub>	Platja Capellans
Subzona 13c <sub>1</sub>	C/. Priorat
Subzona 13c <sub>2</sub>	Ctra. Costa, Platja Llarga

Subzona 13c <sub>3</sub>	Edifici Llagari
Subzona 13c <sub>4</sub>	Ctra. Costa, Zona Estival
Subzona 13c <sub>5</sub>	C/. Bosc Montserrada, edf. Llagari
Subzona 13c <sub>6</sub>	C/. Punta del Cavall, Cases Blanques
Subzona 13c <sub>7</sub>	C/. Cala Crancs, 22
Subzona 13c <sub>8</sub>	Avda. Pompeu Fabra, estudis de cinema
Subzona 13c <sub>9</sub>	C/. Ciutat de Reus, C/ Montsant
Subzona 13d <sub>1</sub>	C/ Major, C/ Madrid. Ed. Magnòlies
Subzona 13d <sub>2</sub>	Xalets de Salou
Subzona 13d <sub>3</sub>	Ctra. del Far, núm. 40
Subzona 13d <sub>4</sub>	Ctra. Del Far, núm. 36-38
Subzona 13d <sub>5</sub>	C/ Barcelona, Hotel Planas
Subzona 13d <sub>6</sub>	Aut. Reus Edifici Dalías
Subzona 13d <sub>7</sub>	Plaça Bonet
Subzona 13d <sub>8</sub>	C/. de la Torre Alta. Port Pirata
Subzona 13d <sub>9</sub>	Parcel·la edificable del PAU CS 14

**Art. 230.3. Subzona13d9. (Article nou).**

Correspon a l'ordenació d'uns terrenys situats al carrer Donzell Marí, al Cap de Salou, on cal determinar unes condicions específiques per obtenir condicions òptimes d'orientació dels edificis i mitjançant la possibilitat de diferents alçades i formes, fer un edifici al màxim integrat amb la natura mitjançant un perímetre regulador segons barems posteriorment escrits que defineixen en l'apartat l'alçada reguladora.

Condicions de parcel·la

1. La superfície neta de la parcel·la és de 17.363,25 m<sup>2</sup>.
2. La superfície mínima de parcel·la correspon a parcel·la única.

Condicions de l'edificació

3. El sostre màxim brut autoritzable del solar per aquesta ordenació volumètrica proposada es fixa en 18.684,75 m<sup>2</sup>.  
El sostre màxim net del solar per aquesta ordenació volumètrica proposada es de 1,076 m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> sol.
4. L'ocupació neta màxima és del 30%.
5. El punt d'arrencada on ha de situar-se la nova edificació principal és l'assenyalat en els plànols d'ordenació.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en PB + 5 PP. En el plànol d'ordenació es marquen les esplanades amb el punt

d'arrencada de l'alçada reguladora. En el plànol d'alçada reguladora màxima queda definida aquesta a cada punt del perímetre regulador, anant de PB + 1 a PB + 5.

7. El nombre màxim d'habitacions en ús hotelier és el resultant d'aplicar 50 m<sup>2</sup> sostre/habitació.

$18.684,75 / 50 \text{ m}^2 \text{ sostre/habitació} = 374 \text{ habitació.}$

8. Caldrà fer la previsió mínima d'una plaça d'aparcament per cada 5 places hoteleres. Aquestes places hauran de situar-se dins de l'edificació, no poden estar ubicades en els espais exteriors. A més hauran de disposar d'un espai d'estacionament eventual d'autocars dins la parcel·la.

El 40% de les places d'aparcament obligat es podran eximir sempre i quan es garanteixin, en la forma que reglamentàriament es determini, o es facin efectives en places d'aparcaments públics.

#### Condicions d'ús

9. L'ús principal admès és el Turístic-Hotelier.

#### Observacions

10. Per la resta de paràmetres no definit, serà d'aplicació la Regulació dels Establiments Hotelers, Títol VIII.

11. Es compliran les normes d'integració paisatgística de l'apartat 10 del Pla Especial de protecció dels hàbitats de sorral del PAU CS-14 a Salou.

12. No serà d'aplicació l'article 351.5, sobre la longitud màxima, podent ocupar tot l'interior del perímetre regulador.

13. En el plànol d'ordenació s'indica l'explanació de la parcel·la on es situa l'aparcament d'autocars. (article 354.21).

14. Acompliment de l'Article 252 del Reglament de la Llei d'Urbanisme sobre la concreció de l'ordenació de volums: Amb la sol·licitud de la llicència d'edificació, s'haurà de presentar la documentació prevista en aquest article.

15. Es compliran els paràmetres de les condicions d'entorn i accessos a l'edifici, establerts en el Decret 241/1994 de 26 de juliol, i en el Codi Tècnic de l'Edificació, DB-SI-5 "Intervenció dels Bombers". En el plànol 7.5, s'indica la previsió de pas que s'ha de fer dins de l'edifici per l'acompliment dels paràmetres.

**Quadre compartiu dels paràmetres urbanístics del POUM vigent i de la proposta de modificació.**

		POUM VIGENT		POUM MODIFICAT	
SUPERFÍCIE DE L'ÀMBIT	APROXIMADA	53.385 m <sup>2</sup>	100%	53.385 m <sup>2</sup>	100%
<b>SÒL PÚBLIC</b>					
SUPERFÍCIE VIALS	CESSIÓ DE	5.779 m <sup>2</sup>	11%	9.381,90 m <sup>2</sup>	17,57%
SUPERFÍCIE DOTACIONS	CESSIÓ DE	23.080 m <sup>2</sup>	43%	26.639,85 m <sup>2</sup>	49,90%
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona verda</li> <li>▪ Equipament</li> <li>▪ Altres</li> </ul>				
SUPERFÍCIE CESSIÓ	TOTAL DE	28.850 m <sup>2</sup>	54%	36.020 m <sup>2</sup>	67,47%
<b>SÒL PRIVAT</b>					
SUPERFÍCIE EDIFICABLE	D'ÚS PRIVAT	24.535 m <sup>2</sup>	46%	17.363,25 m <sup>2</sup>	32,53%
EDIFICABILITAT MÀXIMA	BRUTA	53.385x0.35 = 18.684,75m <sup>2</sup>	0.35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	53.385x0.35 = 18.684,75 m <sup>2</sup>	0.35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILITAT MÀXIMA	NETA			18.684,75 / 17363,25 = 1.08	
ALÇADA MÀXIMA		PB + 2		PB + 3, PB+4, PB+5	
OCUPACIÓ MÀXIMA (neta)		24.535x0.26 = 6379,10m <sup>2</sup>	26%	17.363,25x0.30= 5.208,97m <sup>2</sup>	30%

Salou, octubre de 2007

Carles Cugat Masó

Arquitecte