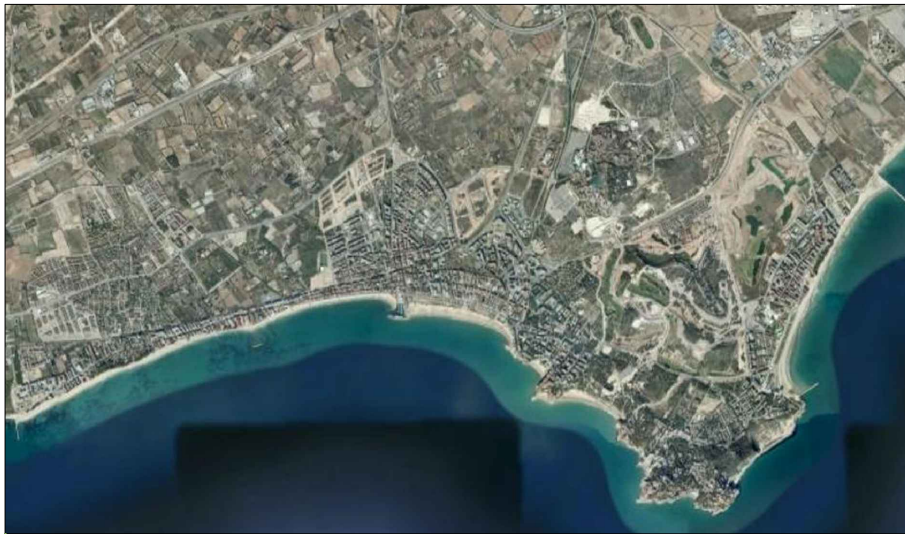


# PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M.

MP - 59

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. DE L'ÀMBIT DEL FERROCARRIL



AJUNTAMENT DE SALOU



S. T. M. PLANEJAMENT  
SERVEI DE PLANEJAMENT  
i GESTIÓ ESTRATÈGICA DE LA CIUTAT

NOVEMBRE - 2021

F:\PLANEJAMENT\MP POUM\MP-59

EXPEDIENT 938/2021

### DOCUMENT COMPRENSIU

AUTORS : **JORNETLLOPPASTOR**  
ARQUITECTES



---

# MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE L'ÀMBIT DEL FERROCARRIL DE SALOU.

## DOCUMENT COMPRENSIU

<b>I. Memòria justificativa. Documents d'ordenació</b>	<b>3</b>
1.1. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ	5
1.2. CONTINGUT DE LA PROPOSTA	5
<b>II. Quadres de dades</b>	<b>33</b>
<b>III. Plànols</b>	<b>45</b>
<b>CRÈDITS</b>	<b>47</b>
CRÈDITS	49





## I. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ



## 1.1. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

L'objectiu principal d'aquest document, és el d'establir les determinacions urbanístiques necessàries per l'execució de les actuacions residencials, que es delimiten en la present modificació puntal del POUM de Salou (a partir d'ara MPOUM), en coherència amb les principals consideracions que s'enumeren a continuació i que han de ser la base pel desenvolupament dels esmentats polígons d'actuació:

- Transformar els terrenys que ocupen les actuals vies del tren en un parc linial, un passeig arbrat, un eix cívic, i crear un nou espai de centralitat significativa per al municipi de Salou, valorant i proposant una millora de l'entorn de l'estació de tren i la seva més adequada relació amb el conjunt urbà.
- Ordenar de forma conjunta mitjançant dos polígons d'actuació, el PAU 01 Eix cívic i el PAU 02 Brumar-Cesar, per tal que s'executi sota unes directrius d'arquitectura i projecte urbà de qualitat, en coherència amb el territori i el paisatge en el que estan implantats.
- Apostar per una mobilitat sostenible, incorporant el traçat del TRAM i el traçat de la nova Via Verda i a la vegada racionalitzar l'ordenació del sistema viari, que garanteixi l'accessibilitat al conjunt dels àmbits, minimitzant la seva superfície de sòl consumit i respectant els principals valors ambientals d'aquesta part del municipi.
- Integrar i relligar el conjunt de l'àmbit garantint les connexions transversals i de permeabilitat amb els barris de l'entorn, amb una ordenació que garanteixi el filtre visual i s'integri a l'entorn.
- Crear nous sistemes públics i optimitzar i adequar la qualitat dels sistemes públics previstos i garantir la seva obtenció per part de l'Administració.
- Ordenar aquest espai de centralitat del municipi amb una oferta generosa d'habitatges i activitat econòmica fent front i façana al nou eix cívic, que ha de passar de ser un espai on donen els darreres dels edificis a tenir un caràcter de passeig urbà, de major qualitat, amb una correcta i adequada urbanització com correspon a un veritable carrer major del municipi.
- Ajustar les edificabilitats i les densitats de tots dos polígons d'actuació, de forma que millori el balanç de la sostenibilitat social de l'actuació, incrementant l'habitatge protegit del municipi.

## 1.2. CONTINGUT DE LA PROPOSTA

Les determinacions de la present Modificació puntal del POUM de Salou a l'àmbit del ferrocarril es concreten en les Normes urbanístiques i en els Plànols d'ordenació, i el seu contingut correspon a la modificació de la qualificació del sòl inclosos dins del seu àmbit i a la delimitació dels de dos polígons d'actuació urbanística per la seva gestió i execució, que garanteixin l'assoliment dels objectius plantejats.

## DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT

L'àmbit d'aquesta Modificació puntual del POUM de Salou se situa sobre una posició central dins de la trama urbana del municipi, tal i com figura en els plànols integrants d'aquest document.

En aquesta posició, l'àmbit de geometria allargada limita al sud amb el terme municipal de Cambrils i al nord amb l'autovia C-14, a l'est amb el teixit urbà del front marítim de la població de Salou i a l'Oest amb els teixits urbans resultats dels creixements de les darreres dècades

La superfície total de l'esmenat àmbit és de 69.774 m<sup>2</sup>.



## LÍNIES ESTRATÈGIQUES DE LA PROPOSTA

Els criteris en els que es basa la present proposta tenen l'objectiu genèric d'aconseguir un espai d'alta qualitat urbana, que incorpori els principis del desenvolupament urbanístic sostenible i estableixi les línies d'ordenació que garanteixin una correcta integració dels valors de centralitat, identitat i economia d'aquest espai. Els criteris en els que es fonamenta la present modificació puntual es poden resumir en els cinc següents:

- **Centralitat urbana.** La posició geogràfica del terrenys de l'entorn del ferrocarril a l'interior de la ciutat de Salou garanteixen aquesta primera condició que es converteix en criteri, en ser els espais centrals els que de millor forma han d'aprofitar l'oportunitat i privilegi de la seva posició per poder endegar la seva transformació. L'opció sobre els entorns de l'estació a la seva vegada ha de fer més fort el centre de la ciutat de Salou, per la seva condició d'afegir més qualitat a l'espai de l'entorn de forma que un nou centre, fa encara més centre aquell que ja existeix, en certa manera succeeix com el que passa amb els eixamples, entorn dels centres històrics, que lluny de desplaçar el valor de centralitat han reforçat el paper d'aquests espais que concentren la major història de la ciutat.
- **Compacitat espacial.** La compacitat és un principi complex de l'assentament urbà i comporta intensitat urbana en el teixit i continuïtat en l'espai públic. En la compacitat s'afavoreix l'ocupació predominant dels fronts de carrer enfront de la densitat en alçada. Amb la compacitat i la centralitat dels espais, guanya força el concepte sobre la intensitat i la densitat, entesa en un doble sentit tant quantitativa com qualitativa. La compacitat comporta també la necessitat d'establir mecanismes que garanteixin la qualitat i el confort en els nous edificis i espais que es defineixen, de forma que les noves arquitectures dels entorns de l'estació, han de fer una aposta clara sobre la qualitat de l'arquitectura i els seus espais.
- **Integració patrimonial.** La presència d'alguns elements del patrimoni propers a l'àmbit de la

modificació li confereixen un element d'identitat singular en la ciutat de Salou que el projecte haurà de contemplar. No és tracta de grans conjunts, ni de peces molt singulars i úniques, però sí que conté el valor diferencial de la referència d'un passat històric relativament recent que cal atendre com un valor del mateix lloc en el que es projecta.

- **Diversitat funcional.** La diversitat és un indicador de qualitat de qualsevol ecosistema, i la diversitat en el món natural, es dona quan hi ha moltes espècies i molts elements de cada espècie. Aquest principi bàsic portat al nou urbanisme suposarà l'establiment de condicions que afavoreixin una quantitat significativa d'usos i tipologies en el l'espai del carrer comerç, amb diversitat tipològica des de l'habitatge lliure fins l'habitatge protegit en les seves diferents modalitats, i en la presència d'activitats no residencials ja siguin conformant carrer o en alçada, que incorporarà noves activitats econòmiques a aquest espai. La diversitat també comporta implantació de funcions públiques que abasten des dels equipaments de proximitat als equipaments de referència, o el que és el mateix, des dels equipaments veïnals fins als equipaments metropolitans.

- **Gestió possible.** El principi de la gestió possible comporta coneixement profund de la realitat que es pretén transformar, de l'estratègia que es vol aplicar i dels instruments urbanístics que s'implantaràn de forma que es donin les condicions suficients de garantia d'aconseguir els objectius que es persegueixen. La viabilitat econòmica de qualsevol actuació urbanística passa per l'equilibri de beneficis i càrregues que d'ella se'n deriven, i en aquest equilibri és necessari introduir un component bàsic, que fa referència al fraccionament possible de l'actuació general, de tal manera que no es pot pensar que una transformació complexa portarà tota ella una mateixa velocitat. Amb la gestió possible, entra amb força la idea de fraccionament de la intervenció, i amb la idea de fraccionament l'oportunitat i la homogeneïtat dels afectats de tal manera que la gestió assoleixi cotes de màxima eficàcia, aplicant dos criteris bàsics: el criteri de quantitat menor i el criteri d'homogeneïtat major, de forma que són més gestionables aquelles actuacions amb menys nombre d'agents implicats i les que incloguin al seu interior situacions més homogènies.

Relacionat directament amb els criteris anteriors, la present modificació del planejament municipal, es fonamenta en cinc principis bàsics:

- El principi de centralitat urbana, té per objecte atorgar significació i referència al conjunt de Salou. Els espais centrals, en les ciutats concentren adjectius que parlen d'identitat, de cultura, de significació... espais de relació i intercanvi. En aquest sentit, entenem, també, que l'àmbit de les antigues vies del ferrocarril és, ara, un territori d'oportunitat. Tant per la seva grandària com per la seva posició estratègica dins el conjunt del teixit urbà de la ciutat, ofereix la possibilitat de poder donar resposta a la intensitat dels canvis i problemàtiques que afecten a la ciutat contemporània. La condició de centralitat urbana finalment confereix a l'espai la condició de pertinença a un territori més ampli i general del conjunt de la ciutat, on hi ha cobertura de serveis i dotacions que serien forçosament necessàries en un espai autònom i segregat de la ciutat, de tal manera que l'aportació que la present modificació realitza en termes de construcció d'espai públic, es sumen als existents en l'entorn, tot configurant una nova realitat urbana més complexa, de més qualitat i de major confort.

- El principi de compacitat urbana té per objecte garantir un espai socialment cohesionat,

físicament ben relacionat i urbanísticament integrat al conjunt de la ciutat de Salou. L'actuació que s'estén en els entorns de l'estació ferroviària ha de suposar l'oportunitat de completar el procés de reconversió i transformació de tot aquest espai ferroviari per conferir noves condicions d'hàbitat residencial i d'activitat econòmica. La compacitat urbana té per objectiu garantir la continuïtat de l'espai carrer, estenent i acompanyant el passeig i el recorregut peatonal sobre els tres elements preeminents del lloc: el nou eix cívic, la nova plaça de l'estació i els petits parcs i placetes adjacents.

- El principi d'integració patrimonial, és una aposta clara per la identitat d'aquest espai i del conjunt de la ciutat de Salou. Malgrat que no existeix cap element del patrimoni dins de l'àmbit delimitat, la presència d'algun elements dins o en el seu entorn com la Torre Vella o l'Església Santa Maria del Mar, emplaçades molt prop d'aquest àmbit recorden la pertinença a un espai amb tradició dins de la ciutat i per tant la necessitat de la seva correcta integració en el procés de transformació urbanística que es planteja i que suposa incorporar els elements i construccions del passat amb la nova arquitectura moderna que se'n derivarà de la transformació.

- El principi de diversitat funcional ha d'atorgar al nou emplaçament les condicions que garanteixin la relació i l'intercanvi entre els seus residents i d'aquests amb la resta del municipi. La diversitat funcional que incorpora la mixtura tipològica en l'habitatge i l'escala en l'equipament, ha de garantir la plena integració dels nous residents i les funcions diversificades d'atenció social, cultural, educativa, etc... i a la vegada ha d'afavorir la implantació de les altres activitats que fan ciutat i que incorporen llocs de treball al teixit residencial. El comerç i el terciari en les seves diferents cares ha d'estar present en la nova ordenació d'aquesta modificació puntual. En aquest cas la major diversitat incorpora com objectiu la major qualitat i la major barreja d'usos i funcions, defugint del monocultiu residencial.

- El principi de la gestió possible té per objecte garantir la consecució del objectius que es persegueixen, i en aquesta garantia cal cercar els instruments més idonis que permetin una transformació seqüencial dels sòls compresos en la present modificació puntual, atenent a la diversitats de funcions, propietats, propietaris i processos que en el mateix son presents. En el conjunt de la transformació, hi ha també un determinat model respecte l'estratègia de la construcció del procés de formació de la urbs cívica. La construcció seqüencial, històrica o dels nous models de transformació processual, i amb un major grau d'autonomia en la individualitat de l'activitat, està molt més propera al procés del temps de ciutat històrica, a la varietat d'operadors i de promocions, i a un temps que no té una localització geogràfica determinada, sinó que actua en funció de les necessitats i de les oportunitats, sense que això suposi renúncia al control i determinació del objectius del be comú, amb l'establiment de les accions necessàries d'estímul i iniciativa pública allà on la iniciativa privada té més difícil l'accés, ja sigui per viabilitat econòmica, per la producció immobiliària o pel fraccionament de la propietat del sòl.

#### CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ QUE ES PROPOSA

Les necessitats derivades de la transformació de l'àmbit dels entorns del ferrocarril, avalen la Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou, com a una proposta racional i lògica d'utilització del sòl.

Les solucions proposades en el present document es relacionen a continuació, agrupades en tres grans conjunts de decisions: 1) l'ordenació urbanística, 2) els instruments de gestió i 3) el principi d'adaptabilitat en l'ordenació i les noves arquitectures de l'ordenació.



## 1. L'ordenació urbanística

L'ordenació urbanística del present document de planejament estableix un model de proposta que modifica les determinacions del POUM. La nova regulació dels terrenys inclosos dintre de l'àmbit d'aquesta modificació s'adequarà en funció dels tres nivells que a continuació es detallen i que de forma gràfica s'adjunten en els plànols de proposta. La solució, es centra principalment en tres qüestions bàsiques de la proposta: en primer lloc la configuració d'un nou espai central significat per la presència d'un eix cívic, un nou parc lineal; en segon lloc la distribució de la mobilitat amb una aposta clara per la pacificació i per la mobilitat saludable, i en tercer lloc el desenvolupament de les opcions sobre el model residencial que garanteixi en qualsevol cas un alt nivell de qualitat de l'arquitectura.

### La configuració d'un nou lloc central

La construcció d'un nou eix cívic com a parc lineal ha de suposar l'oportunitat de redefinir les relacions d'aquest espai amb el seu entorn, en primer lloc per la possibilitat de disposar d'uns espais oberts i al servei de tothom en el que poder estar, localitzar espais d'oci i lleure, espais de comerç, un espai d'identitat col·lectiva de Salou. La nova plaça de l'estació i l'eix cívic han de possibilitar unes noves interaccions que converteixin aquest espai en un lloc de relació amb el seu entorn, i en especial a aquelles àrees properes i avui separades per la infraestructura del ferrocarril, com són els habitatges que queden a banda i banda del ferrocarril.

El traçat de l'Eix Cívic fa un escàner integral de la població en el sentit de que es succeeixen situacions i estructures molt diverses. L'Eix creua un territori amb àmbits diferents i teixits poc homogenis entre sí, però sempre en una posició central respecte el desplegament de l'estructura urbana de la població. La proposta d'ordenació urbana pel nou passeig és doncs diversa en el tractament de l'espai per be que unitària i sistèmica respecte les condicions de continuïtat dels itineraris peatonals i en bicicleta



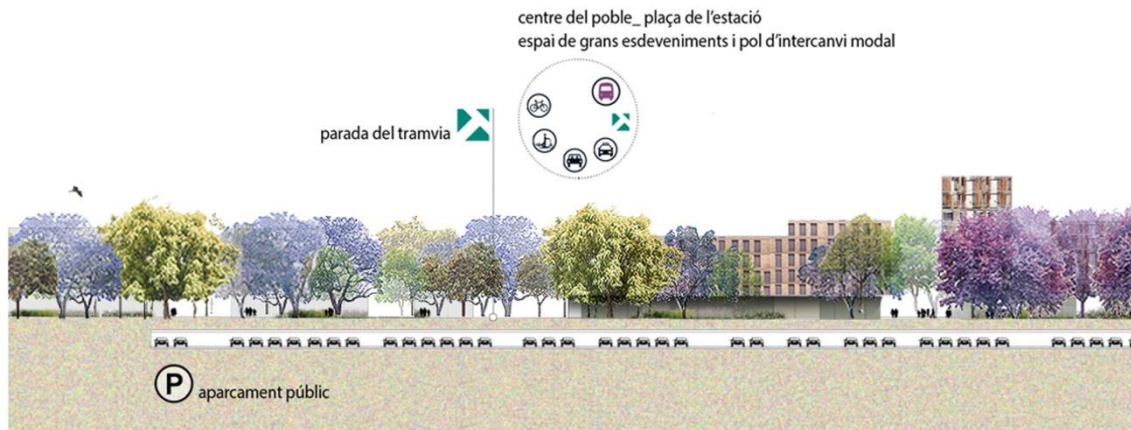
Es tracta de tenir un nou passeig de més de dos quilòmetres de longitud, el més llarg i continu de Salou, que relacionarà el cor de la ciutat i la creuarà de punta a punta. El seu caràcter serà canviant en funció de les característiques del teixit urbà on s'insereix. Entre la Torre Vella i l'església de Santa Maria del Mar, on hi ha l'estació històrica, es proposa un espai- plaça central, amb un aparcament soterrat d'uns 500 vehicles i nous equipaments al servei de les funcions centrals. A ponent i fins a la plaça de la Província l'espai disponible permet configurar nous edificis d'habitatges que creïn una façana urbana que prolongui les funcions comercials i terciàries del centre. Mes cap a llevant, passat el mercat, el passeig formarà part d'un entorn vegetal ja ara consolidat.

#### LA PLAÇA DE L'ESTACIÓ:

Es reforça i s'amplia el nucli comercial a l'entorn del carrer Barcelona entre el casc antic i el mercat municipal en la perspectiva de la formació d'una illa de vianants des de la plaça Mossèn Muntanyola fins la plaça Sant Jordi. Es multipliquen les connexions a peu i les cruïlles comercials. Es proposa substituir l'efecte tap de l'escola existent per un nou equipament que permeti una connexió pel centre entre la Torre Vella i els carrers de la l'Església i la biblioteca. El nou eix cívic és en aquest punt central de plataforma única, una eix cívic que s'eixampla i forma un espai-plaça vegetada que dona continuïtat a l'eix cívic com a parc línia i que a la vegada permet ser un lloc de trobada i reunió. Es preveu aquí l'estació o parada central del tram o en el seu cas facilitats per a les parades dels transports públics de superfície.



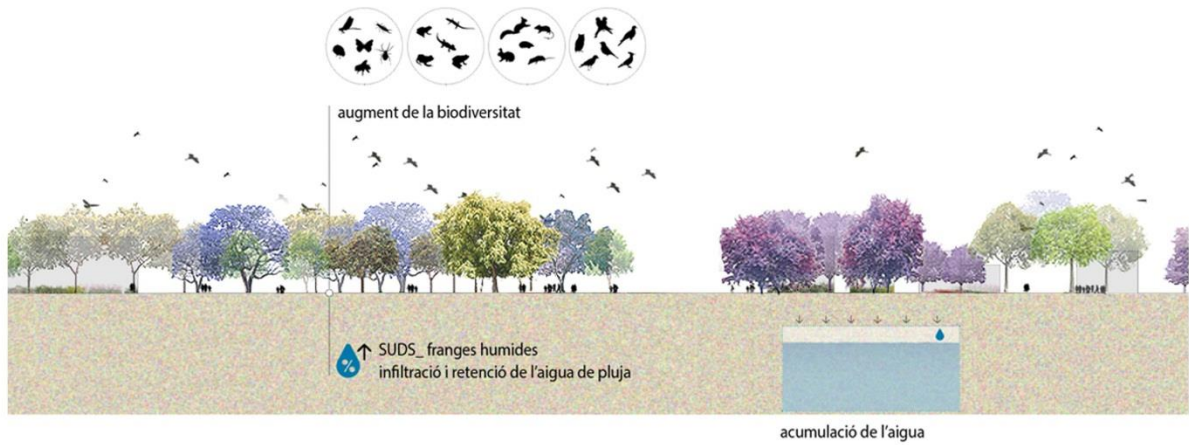
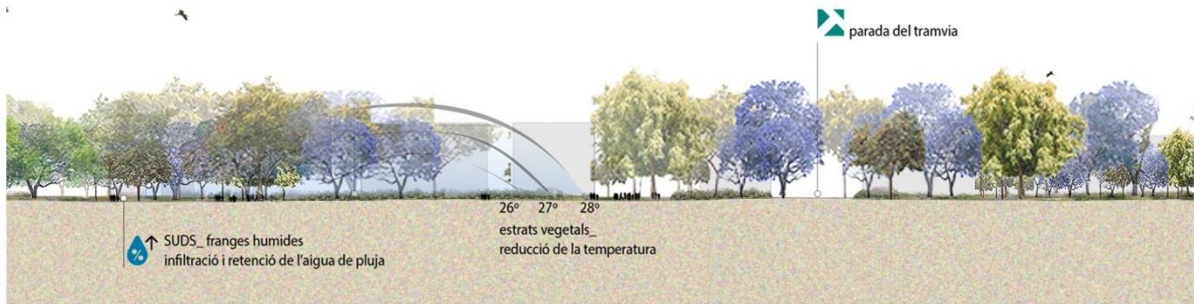




#### UN NOU PASSEIG CENTRAL:

Al llarg de gairebé tot l'àmbit, entre el camí e la Mata fins el carrer de Berlín és possible construir un passeig de més de 1.500 metres de longitud i de 21.5 metres d'amplada mínima, amb espai central de 8.5m de reserva pel tram o transport col·lectiu, 2.5 per al pas de la via verda i la resta per a espai de vianants i espais vegetats. Aquest passeig tindrà un aparcament soterrat i lineal capaç per més de 500 turismes en una sola planta des del qual es produiran eventualment els accessos a les places soterrades d'aparcament dels edificis que a la banda mar es formaran integrats i respectuosos en alçada i distàncies respecte el seu entorn. Així es facilita una nova façana urbana amb activitat comercial al pla del terra a la banda mar en continuïtat total pels vianants.





## EL PARC DE LA CRUÏLLA:

Poc després del Passatge de Brumar, l'Eix Cívic, en sentit Tarragona inicia un suau arc vers l'interior apuntant Vila-seca. En aquest punt es proposa un nou parc triangular, que unirà la part de dalt de l'Eix Cívic i la de baix. Un nou parc que bifurca l'Eix Cívic en dues parts fins arribar a l'autovia Reus-Tarragona. La part de dalt donarà continuïtat al transport col·lectiu, la via verda i el passeig peatonal i es preveu la localització d'una nova parada del transport col·lectiu. La part de baix, en canvi, es preveu que puguin tenir mobilitat rodada que connecti el carrer de Berlín amb l'autovia Reus-Tarragona.

La desaparició de l'efecte barrera del ferrocarril permetrà establir un eix vertical inèdit unint el carrer Berlín, recte fins a mar, amb la plaça Francesc Macià, la qual actua de ròtula d'accés al gran complex cívic i d'equipaments municipals interiors (ajuntament, auditori, centre cívic, escoles, parcs d'esdeveniments cívics...). Aquest eix haurà d'ajudar decisivament a la millor articulació de les parts de la ciutat pensant amb els seus habitants permanents.

Davant el nou parc ens trobem amb la configuració d'una nova illa, que respectant les edificacions de l'entorn, desenvoluparà un programa d'equipament comunitari en la planta baixa. D'aquesta manera l'equipament també estarà vinculat directament al parc.



## Un nou sistema viari que aposta per la mobilitat saludable

La definició dels espais lliures relacionats anteriorment comportarà l'ordenació d'una nova estructura de la mobilitat que aposta clarament per la pacificació de la totalitat dels espais destinats al sistema viari excepte els espais de comunicació vertical que han de permetre la connexió d'ambdós costats del nou eix cívic.

Aquesta nova mobilitat saludable, a peu, es complementarà amb la realització de dues noves connexions, per una part s'incorpora i s'integra en el projecte l'espai per la nova via verda, una nova connexió amb bicicleta que lligarà amb els municipis veïns i també, s'incorpora al projecte de l'eix cívic l'execució d'un nou espai per al pas del tramvia que comunicarà també amb els municipis veïns i ajudarà a disminuir el volum de transit rodada a la ciutat.

## Un model residencial amb un alt nivell d'adaptabilitat i qualitat

En la modificació puntual i pel que fa a les disposicions propositives generals respecte la nova arquitectura, es relacionen a continuació els criteris que han de servir per la configuració de les



noves arquitectures que en resulten de la present modificació puntual. Aquestes fan referència al carrer com principal element d'urbanitat; l'establiment d'una diversitat tipològica en les noves construccions; l'esmicolament de la promoció i la definició d'un principi de flexibilitat en l'ordenació.

L'execució d'aquesta significativa edificabilitat que en resultaran de la present modificació puntual, requereix igualment una normativa flexible, que garanteixi els elements invariants de l'ordenació en la seva fase de planejament i doni un cert grau de llibertat a la nova arquitectura, conscients que sempre el bon exercici projectual ha de comportar una millora substancial de l'ordenació final establerta. Així doncs, la normativa que acompanya aquesta modificació puntual, presenta algunes definicions noves i nous paràmetres per la regulació d'aquesta arquitectura, que incorpori la idea de forma de ciutat que es pretén cercar i també la idea de contingut social que aquesta mateixa arquitectura ha d'exercir. Els criteris bàsics que donen la pauta per regular la nova edificació es poden resumir en quatre grans apartats o principis, que es consideren fonamentals per la construcció d'aquesta proposta:

#### La façana contínua i diversa com a principal element d'urbanitat

La modificació puntual fa una aposta clara i decidida per la “projectació del carrer” i en especial per la configuració de plans continus de façanes, en les seves diferents formes com element central de la nova vida col·lectiva del conjunt de l'ordenació. Fronts de carrers on domina la continuïtat del pla de la façana i sobre el que principalment aboquin les estances principals dels habitatges, una continuïtat que no haurà de ser homogènia, sinó que haurà d'incorporar elements de diversitat en el conjunt en coherència amb el teixit urbà de l'entorn que l'envolta. Ha de ser volgutament un alçat amb vibració en la mida de la façana, amb una part comuna en la planta baixa i en la part central del tronc de l'edifici, però que incorpori variables en les plantes d'acabament dels edificis, amb una presència significativa de l'espai obert de terrassa associat a l'habitatge, que pugui gaudir de la posició privilegiada en la que estaran ubicats aquests habitatges.

I els carrers es conformaran d'alineacions que en aquest cas seran obligatòries per definir ja en l'acte del planejament la forma del nou eix cívic al que donen front.



### La diversitat tipològica de les noves edificacions.

Pel que fa als tipus d'edificis a localitzar en l'àmbit de la modificació puntual, en la present modificació puntual en l'ordenació es preveu bàsicament una diferenciació tipològica de forma que coexisteixin dos tipus edificatoris de naturalesa diversa, que possibiliten la implantació de models diferents d'habitatge en coexistència amb habitatges més tradicionals. La classificació tipològica s'estableix en funció del paper que ha d'exercir la nova arquitectura en el conjunt ordenat i amb la voluntat d'oferir unes orientacions generals que serveixin de guia per la construcció dels diferents projectes arquitectònics. Es cerca construir un espai divers i de qualitat en l'arquitectura, en consonància amb la importància del lloc significatiu de la ciutat.

### Els edificis d'extensió urbana en barra

Són edificis d'alçades consonància amb els espais que defineixen. La seva funció es acompanyar al carrer i oferir una escala més domèstica de la proposta. Es situen majoritàriament en la façana mar de l'àmbit de la modificació i completant fronts d'edificacions, en les que l'ordenació regula la seva potencial nova edificació sobre cada illa. La seva alçada majoritària es situa entre la planta baixa i 4 plantes pis i la planta baixa i 5. Els edificis d'extensió urbana en barra es corresponen amb les claus 11ec1, 11ec2, 11ec3, 11ec5 i 11bc6.

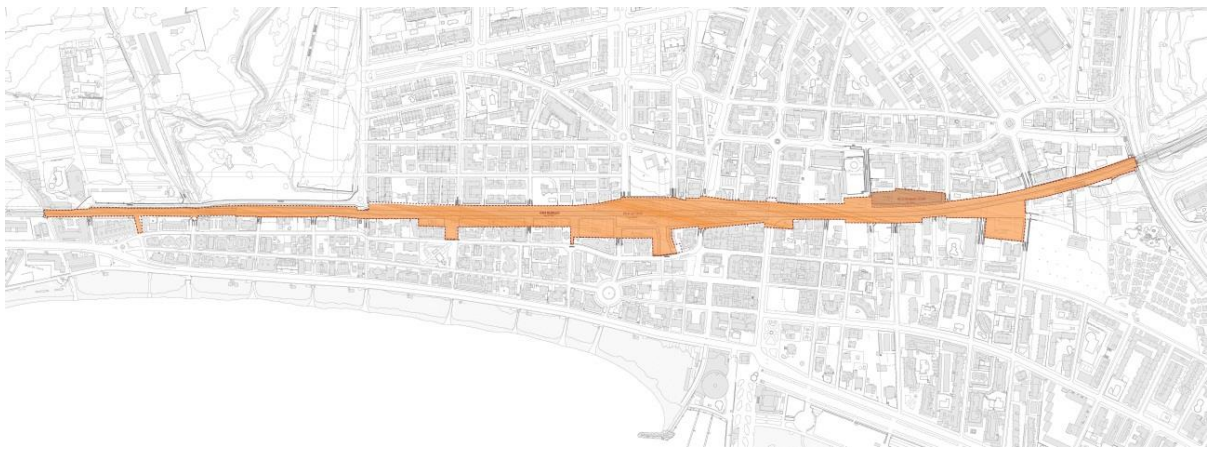
### El volum singular

Correspon a les illes de major fondària, amb una disposició de volums més flexible i que incorporin edificis de major alçada. La seva major alçada i la seva identificació en els plànols d'ordenació serveixen per assenyalar una especial significació de l'espai, mantenint amb els edificis situats a l'altra part de l'eix cívic un diàleg formal d'arquitectures de major alçada que signifiquen per la seva part la importància del lloc central en el que estan ubicats. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la qualificació 11ec4 i 11ec7.



## 2. Els instruments de gestió i execució necessaris per a la transformació de l'àmbit

Les propostes relacionades en els apartats anteriors es materialitzaran amb el desplegament de la present modificació puntual mitjançant la delimitació de dos polígons d'actuació, atenent a la finalitat de cadascun d'ells i el que s'estableix a l'article 18 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana. Així, tots dos es poden considerar actuacions de nova ordenació de les zones i els sistemes, la qual cosa comporta un lleuger increment del sostre residencial i la transformació de l'ús de part del sostre existent. Els dos àmbits, Polígon d'Actuació Urbanística PAU 01 Eix Cívic i Polígon d'Actuació Urbanística PAU 02 Brumar- Cesar es delimiten sobre sòls que tenen condició d'urbà no consolidat.



En tots dos polígons es proposa una nova ordenació de les zones i els sistemes amb l'objectiu de millorar la configuració de l'espai lliure previst, així com la de l'equipament públic i l'obtenció de major dotació de sistemes i una millor connexió de l'àmbit amb el seu entorn, la qual cosa comporta un increment del sostre i la transformació de l'ús de part del sostre vigent.

L'àmbit, els objectius, les condicions d'ordenació i sistema de gestió de cada Polígon d'Actuació són els que es relacionen a continuació:

- PAU 01 Eix Cívic



**Àmbit:**

El polígon d'actuació PAU 01 es delimita en el plànol de qualificació i gestió del sòl d'aquesta modificació puntual del POUM i té una superfície de 64.976 m<sup>2</sup>. El sòl computable a efectes d'aplicació dels coeficients d'edificabilitat és de 48978 m<sup>2</sup>, ja que dins del polígon d'actuació hi ha 15.998 m<sup>2</sup> que són sòl de domini públic ferroviari que, com a tals, no atorguen dret a aprofitament urbanístic; la seva inclusió en el Polígon ho és als únics efectes de facilitar la gestió del conjunt dels terrenys i preveure el seu tractament com a sistema de comunicacions públiques, mantenint el seu valor diferenciat de la resta de l'àmbit.

**Objectius:**

La naturalesa d'aquest Polígon d'Actuació Urbanística és la d'una actuació d'urbanització i el seu objectiu és reordenar aquesta peça de sòl, amb la finalitat d'aconseguir un nou Eix Civic per la ciutat de Salou. Aquesta reordenació es determina a partir d'un conjunt d'accions que han de facilitar el seu encaix amb la nova ordenació d'aquest espai central de Salou:

- Millorar la integració de l'àmbit al teixit urbà de l'entorn, creant una àrea de centralitat significativa pel municipi de Salou, valorant i proposant una millora d'aquest espai central del municipi.
- Crear nous sistemes públics i optimitzar i adequar la qualitat dels sistemes públics previstos i garantir la seva obtenció per part de l'Administració.
- Transformar la condició de ruptura i separació en una sutura i integració urbana dels teixits residencials que aquí donen, històricament separat per la infraestructura ferroviària, però que ara, un cop el traçat del ferrocarril ha permès alliberar aquets sòl cal aprofitar per aconseguir un espai d'una alta qualitat urbana.
- Ordenar la configuració de l'aprofitament de forma que es garanteixi una bona qualitat del conjunt edificat i particularment dels habitatges.
- Finalment, l'ordenació resultant de la present modificació puntual, ha de garantir la potencial implementació d'una nova infraestructura ferroviària, aquesta cop amb la modalitat de tramvia, que continuï garantint la interconnexió entre els diferents assentaments d'aquesta part del territori català

**Condicions d'ordenació, edificació i ús:**

L'ordenació s'ajustarà al que s'estableix en els plànols d'ordenació de la present modificació puntual del POUM de Salou: es substituiran les edificacions existents i les noves edificacions s'executaran dins dels gèlbers màxims que estableix les normes urbanístiques d'aquesta modificació puntual.

Els sòls que es qualifiquen de zona s'ajustaran a les condicions que es regulen per les zones següents

L'ordenació s'ajustarà al que s'estableix en els plànols d'ordenació de la present modificació puntual del POUM: es substituiran les edificacions existents i les noves edificacions s'executaran dins dels gèlbers màxims que estableix les normes urbanístiques d'aquesta modificació puntual.

Els sòls que es qualifiquen de zona s'ajustaran a les condicions que es regulen per les zones següents

- Zona de blocs aïllats. Nova edificació codi 11ec

Dins de l'anterior zona i atenent a l'ordenació establerta per cada unitat de zona de la modificació puntual i segons els diferents tipus de sostres o usos assignats per aquest planejament s'identifiquen les següents subzones:

- Subzona 11ec1. Destinada a habitatge lliure/hoteler
- Subzona 11ec2. Destinada a habitatge lliure /hoteler
- Subzona 11ec3. Destinada a habitatge lliure /hoteler
- Subzona 11ec4. Destinada a habitatge lliure/hoteler
- Subzona 11ec5. Destinada a habitatge protegit/equipament públic
- Subzona 11ec7. Destinada a habitatge lliure i protegit/equipament públic

<b>Superfície total polígon</b>	<b>64.976</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>SÒL PÚBLIC TOTAL</b>	<b>56.235</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>86,55%</b>
Sistema d'espais lliures. Zones verdes. codi ZV	<b>9.270</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>14,27%</b>
Sistema d'equipaments comunitaris. Codi 9	<b>637</b>		<b>0,98%</b>
Sistema de comunicacions públiques. codi Cp	<b>17.695</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>27,23%</b>
Sistema de comunicacions. Viari. codi V	<b>28.633</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>44,07%</b>
<b>SÒL PRIVAT TOTAL</b>	<b>8.741</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>13,45%</b>
Zona de blocs aïllats. Espai central. codi 11ec	<b>5.074</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>7,81%</b>
Equipaments comunitaris / Zona de blocs aïllats. Espai central	<b>3.667</b>		<b>5,64%</b>
<b>Dades edificabilitat i habitatges</b>			
<b>Edificabilitat màxima</b>	<b>32.272</b>	<b>m<sup>2</sup> st</b>	
Edificabilitat no residencial	<b>4.213</b>	<b>m<sup>2</sup> st</b>	
Edificabilitat residencial	<b>28.059</b>	<b>m<sup>2</sup> st</b>	
Edificabilitat HPO règim genèric	<b>8.418</b>	<b>m<sup>2</sup> st</b>	<b>30%</b>
Edificabilitat habitatge lliure	<b>19.641</b>	<b>m<sup>2</sup> st</b>	<b>70%</b>
<b>Nombre habitatges total</b>	<b>306</b>	<b>Ut</b>	
nombre HPO règim genèric	<b>99</b>	<b>Ut</b>	
nombre habitatge lliure	<b>207</b>	<b>Ut</b>	

El planejament vigent delimitava el PAU01 Eix Cívic com a un Pla de Millora Urbana on no es quantificaven ni els sistemes ni les zones i es deixava obert a les necessitats futures de la ciutat. En conseqüència, no és possible fer una comparativa de l'increment d'aprofitament o de sistemes del nou PA amb el PMU del POUM vigent.



### Condicions de gestió i execució:

El Polígon d'Actuació Urbanística s'executarà pel sistema d'expropiació

Els terminis seran els que es determini al pla d'etapes.

El projecte d'urbanització haurà de tenir en compte les determinacions del projecte que es redacti per a tot l'àmbit de la modificació.

### • PAU 02 Brumar- Cesar



### Àmbit:

El polígon d'actuació PAU 02 es delimita en el plànol de qualificació i gestió del sòl d'aquesta modificació puntual del POUM de Salou i té una superfície de 3.455 m<sup>2</sup>. El sòl computable a efectes d'aplicació dels coeficients d'edificabilitat és de 3.422 m<sup>2</sup>, ja que dins del polígon d'actuació hi ha 33 m<sup>2</sup> que són sòl de domini públic ferroviari que, com a tals, no atorguen dret a aprofitament urbanístic; la seva inclusió en el Polígon ho és als únics efectes de facilitar la gestió del conjunt dels terrenys i preveure el seu tractament com a sistema de comunicacions públiques, mantenint el seu valor diferenciat de la resta de l'àmbit.

### Objectius:

La naturalesa d'aquest Polígon d'Actuació Urbanística es la d'una actuació d'urbanització i el seu objectiu és reordenar aquesta peça de sòl, amb la finalitat d'aconseguir un nou Eix Civic per la ciutat de Salou. Aquesta reordenació es determina a partir d'un conjunt d'accions que han de facilitar el seu encaix amb la nova ordenació d'aquest espai central de Salou:

- Millorar la integració de l'àmbit al teixit urbà de l'entorn, creant una àrea de centralitat significativa pel municipi de Salou, valorant i proposant una millora d'aquest espai central del municipi.
- Optimitzar i adequar la qualitat dels sistemes públics previstos i garantir la seva obtenció per part de l'Administració.
- Ordenar la configuració de l'aprofitament de forma que es garanteixi una bona qualitat del conjunt edificat i particularment dels habitatges.

- Finalment, l'ordenació resultant de la present modificació puntual, ha de garantir la potencial implementació d'una nova infraestructura ferroviària, aquesta cop amb la modalitat de tramvia, que continuï garantint la interconnexió entre els diferents assentaments d'aquesta part del territori català

Condicions d'ordenació, edificació i ús:

L'ordenació s'ajustarà al que s'estableix en els plànols d'ordenació de la present modificació puntual del POUM de Salou: es substituiran les edificacions existents i les noves edificacions s'executaran dins dels gàlibs màxims que estableix les normes urbanístiques d'aquesta modificació puntual.

Els sòls que es qualifiquen de zona s'ajustaran a les condicions que es regulen per les zones següents

- Zona de blocs aïllats. Nova edificació codi 11bc

Dins de l'anterior zona i atenent a l'ordenació establerta per cada unitat de zona de la modificació puntual i segons els diferents tipus de sostres o usos assignats per aquest planejament s'identifiquen les següents subzones:

- Subzona 11bc6. Destinada a habitatge lliure i protegit

<b>Superfície total polígon</b>	<b>3.455</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>SÒL PÚBLIC TOTAL</b>	<b>757</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>21,91%</b>
Sistema d'espais lliures. Zones verdes. codi ZV		<b>m<sup>2</sup></b>	
Sistema de comunicacions públiques. codi Cp		<b>m<sup>2</sup></b>	
Sistema de comunicacions. Viari. codi V	<b>757</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>21,91%</b>
<b>SÒL PRIVAT TOTAL</b>	<b>2.698</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>78,09%</b>
Zona de blocs aïllats. Espai central. codi 11bc	<b>2.698</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>78,09%</b>
<b>Dades edificabilitat i habitatges</b>			
<b>Edificabilitat màxima</b>	<b>6.404</b>	<b>m<sup>2</sup> st</b>	
Edificabilitat no residencial	<b>1.912</b>	<b>m<sup>2</sup> st</b>	
Edificabilitat residencial	<b>4.492</b>	<b>m<sup>2</sup> st</b>	
Edificabilitat HPO règim genèric	<b>1.348</b>	<b>m<sup>2</sup> st</b>	<b>30%</b>
Edificabilitat habitatge lliure	<b>3.144</b>	<b>m<sup>2</sup> st</b>	<b>70%</b>
<b>Nombre habitatges total</b>	<b>49</b>	<b>Ut</b>	
nombre HPO règim genèric	<b>16</b>	<b>Ut</b>	
nombre habitatge lliure	<b>33</b>	<b>Ut</b>	

El percentatge de cessió a l'Administració actuant serà del 10% de l'aprofitament que assenyala el POUM més el corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que resulta de la present modificació puntual respecte l'anterior aprofitament urbanístic.

**Condicions de gestió i execució:**

El Polígon d'Actuació Urbanística s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El percentatge de cessió d'aprofitament a l'Administració actuant serà del 10% de l'aprofitament que assenyalava el POUM més el corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que resulta de la present modificació puntual respecte l'anterior aprofitament urbanístic que és, en termes d'edificabilitat, de 757 m<sup>2</sup> de sostre residencial i de 1165 m<sup>2</sup> de sostre d'activitat econòmica. Aquests valors es justifiquen als punts “*Reserves per a sistemes urbanístics i justificació del compliment de l'article 98 TRLU*” i “*Deure de cessió d'aprofitament*” de l'apartat 2.8 “*Justificació d'altres requeriments*” de la memòria justificativa de la present modificació.

La cessió d'espais lliures en compliment dels estàndards per l'increment de sostre que es proposa és de 0 m<sup>2</sup>sòl. Aquest valor es justifica al punt “*Reserves per a sistemes urbanístics i justificació del compliment de l'article 98 TRLU*” de l'apartat 2.8 “*Justificació d'altres requeriments*” de la memòria justificativa de la present modificació.

Tant el deure de cessió d'aprofitament com l'increment d'estàndards d'espais lliures, d'acord amb la disposició addicional segona del TRLU, es podran substituir pel seu valor econòmic en el tràmit de la llicència d'edificació.

### **3. La regulació de les qualificacions del sòl i el principi d'adaptabilitat en l'ordenació**

La present Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística de Salou, qualifica el sòl en sistemes i zones utilitzant o concretant les previstes pel Pla d'Ordenació Urbanística de Salou i que es relacionen més extensament en apartats posteriors d'aquesta mateixa memòria. No obstant això cal esmentar dues singularitats que presenten les qualificacions. En primer la permissibilitat de preveure en el subsòl de l'eix cívic el sistema d'aparcament compatible amb la funcionalitat del sistema afectat sense delimitar-ne una qualificació precisa; i en segon lloc la regulació adaptativa pel que fa a les condicions d'ordenació de les zones. Pel que fa a l'aparcament en subsòl, l'article 35 del TRLU 1/2010 estableix el següent:

*Compatibilitat entre sistemes urbanístics públics i qualificacions d'aprofitament privat*

*2. El planejament urbanístic pot preveure que el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública es destini a usos diferents dels atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema. Aquesta compatibilitat d'usos diferents només pot comportar una qualificació urbanística d'aprofitament privat en subsòl si el planejament urbanístic ordena nous sistemes urbanístics, no previstos en el planejament urbanístic anterior, que no són exigibles en compliment dels estàndards mínims establerts per la legislació urbanística o pel planejament urbanístic general. En el cas del sistema viari, la qualificació urbanística d'aprofitament privat del subsòl només es pot admetre si l'esmentat sistema no és part de la xarxa que estructura el teixit urbà o la trama urbana.*

D'acord amb l'anterior, en la present modificació puntual s'estableix que en determinades parts del sistema viari, sistema d'espais lliures o sistema de comunicacions públiques, es pugui destinar el subsòl a aparcament tant de caràcter públic o mitjançant concessió administrativa, que podrà ser objecte de finca/s independent/s mitjançant previsió en fase d'execució de la MPOUM.

La determinació que es proposa en l'ordenació d'aquesta modificació puntual va avalada fonamentalment per dues raons:

1) La primera es correspon amb els nous sistemes urbanístics, no previstos en el planejament urbanístic anterior, que no són exigibles en compliment dels estàndards mínims establerts per la legislació urbanística o pel planejament urbanístic general com és el sistema de comunicacions públiques.

2) En el segon cas, el potencial aprofitament del subsòl de l'espai viari, verd o de comunicacions públiques ha de facilitar la funcionalitat de l'aparcament que ha de servir a les arquitectures, ja que permetrà resoldre l'aparcament en una gran peça de sòl, alliberant així la major part del terrenys per poder-los destinar principalment a la mobilitat peatonal i en bicicleta.

A més, la proximitat del mar suposa que el nivell freàtic estigui a un nivell elevat, la qual cosa dificulta la construcció de soterranis

Altrament el mateix citat article 35 al seu apartat 3 estableix el següent:

*3. El planejament urbanístic pot qualificar com a sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, de les edificacions de nova construcció o del vol o del subsòl dels immobles, per raó de la necessitat d'implantació d'equipaments comunitaris, com també per a facilitar l'accés dels vianants als sistemes viari i d'espais lliures. L'obtenció d'aquests sistemes es pot dur a terme per expropiació si l'immoble afectat no és part d'un polígon d'actuació urbanística que prevegi la cessió gratuïta del sistema.*

Aquesta determinació rau en la voluntat de consolidar uns equipaments públics en les plantes baixes de les edificacions identificades amb el codi 91/11ec5 i 94/11ec7 que puguin oferir les funcions públiques necessàries a l'àmbit i vingui a cobrir en part el destí dels sòls d'equipament a espais lliures del lloc: per una altra part aquesta determinació ve avalada pel sistema de gestió d'expropiació en que el propietari serà el propi Ajuntament de Salou.

Aquestes reserves, a més de tenir una superfície superior a la peça existent, una d'elles té una millor posició dins el municipi, una posició central entre la Torre Vella i l'església Santa Maria del Mar; i una configuració molt més adaptable (en una sola planta que en facilita la utilització).

Pel que fa al grau d'adaptabilitat de l'ordenació la present modificació puntual ordena el sòl en base al sistema d'ordenació volumètrica de configuració flexible conscients que entre el projecte de l'ordenació urbanística i el projecte de l'arquitectura sempre es necessari establir un suficient grau d'adaptabilitat per tal que el projecte pugui perfeccionar i precisar l'ordenació establerta pel planejament. Per tal d'aprofundir en aquesta flexibilitat d'ordenació de l'edificació, però fixant aquelles condicions que es consideren imprescindibles per aconseguir la imatge urbana desitjada, aquesta modificació puntual determina la posició de les edificacions definint alguns paràmetres específics, que complementen el ja establerts al POUM:

Pel que fa a l'ordenació de l'edificació es defineixen els següents conceptes:

- a) **Unitat de zona (UZ):** Correspon a la superfície compresa dins de cadascuna de les illes delimitades en la present Modificació puntual del POUM, sobre la que es poden situar els aprofitaments o drets resultants de les unitats de gestió delimitades.
- b) **Edificabilitat de màxima (EM):** Correspon al sostre permès per a cada unitat de zona, diferenciant el sostre destinat a usos residencials -especificant si es tracta de sostre destinat a habitatges protegits o lliures- i el sostre destinat a usos no residencials.
- c) **Nombre màxim d'habitatges (NMH):** Correspon a les unitats d'habitatges que s'estableixen per cada unitat de zona, diferenciant el dels habitatges lliures, dels protegits, ja siguin en règim concertat, règim protegit genèric o protegit específic.



- d) **Perímetre regulador de planta (PRP):** Correspon a la línia envoltant en planta, que es defineix gràficament per cada unitat de zona o illa, on es pot situar l'edificació. El perímetre regulador equival a l'ocupació màxima en cada unitat de zona

El perímetre regulador de la planta baixa i a les plantes pis, s'estableix als plànols d'ordenació d'aquesta modificació. En el cas de la planta baixa es correspon amb el 100% de la qualificació del sòl excepte la separació respecte les parcel·les veïnes que s'assenyala en el plànols d'ordenació. El perímetre regulador de les plantes pis, inclou el vol potencial que la MPOUM admet en les diferents unitats de zona delimitades en la present MPOUM.

El perímetre regulador de la planta soterrani, baixa i de les plantes pis sempre es refereix a la unitat de zona.

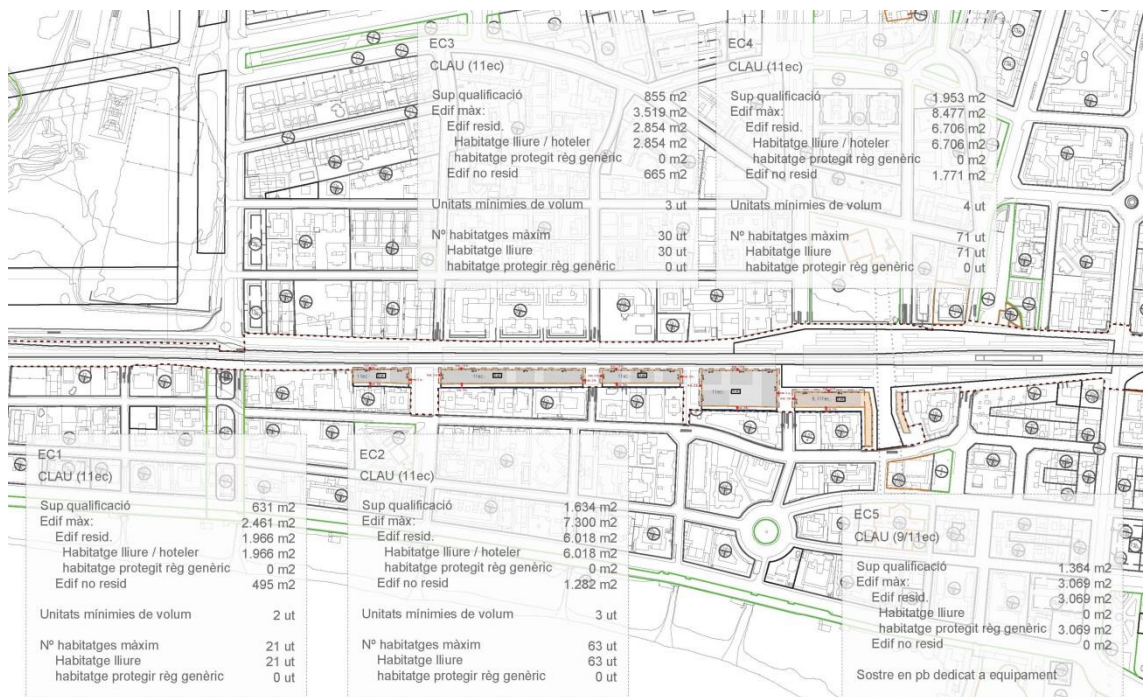
El perímetre regulador assenyalat per les plantes pis en el plànols d'ordenació, d'acord amb el s'estableix a l'article 58.3 del TRLU sobre la possibilitat d'establir alternatives d'ordenació es podrà ajustar amb la llicència d'edificació sempre i quan es respecti el següent:

- Es mantindran les alineacions assenyalades en els plànols d'ordenació.
- Es respectaran les edificabilitats que finalment s'assignin per cada unitat de zona en el projecte de parcel·lació.

- Es respectaran les alçades màximes assenyalades en el plànol d'ordenació en els fronts dels diferents carrers.

L'ocupació en planta soterrani podrà ser del 100% de la unitat de zona delimitada en la present modificació puntual del POUM.

e) **Nombre mínim d'unitat de volum en una unitat de zona.** Per cada unitat de zona s'estableix un nombre mínim d'unitat de volum amb la finalitat de garantir una diversitat de volumetries i evitar una certa uniformitat formal de tot el conjunt que no és pròpia dels centre històrics que mantenen una unitat en el conjunt, però una diversitat en cada una de les seves parts. Les unitats de volum mínimes s'estableixen en els plànols d'ordenació i en les NNUU d'aquesta MPOUM. La dimensió màxima en longitud d'una unitat de volum serà de 60 mts i la separació mínima entra cada unitat de volum, inclòs voladissos serà de 8 mts.



g) **Localització relativa de l'edificació:** Correspon a la posició de l'edificació dins de la unitat de zona i es regula a través de l'alineació del carrer o sistema d'espais lliures o de la parcel·la. Aquesta alineació s'estableix en els plànols d'ordenació i serà obligatòria per les edificacions. Aquesta determinació comporta que l'edificació s'ha de situar sobre la línia assenyalada en els plànol d'ordenació encara que non l'ocupi en la seva totalitat.

h) **Espai lliure de parcel·la:** Correspon a l'espai de parcel·la que aquesta modificació del POUM estableix que no pot ser ocupat per la planta baixa o per les plantes pis, segons s'assenyala en els plànols d'ordenació.

També tindrà la consideració d'espai lliure de parcel·la, aquell espai no ocupat, en planta baixa o en plantes pis, per la concreció de l'ordenació volumètrica que es projecti.

L'espai lliure de parcel·la en planta baixa podrà utilitzar-se amb les finalitats següents:

1. Per a la ubicació dels accessos generals de l'edifici, ja siguin de vianants al vestíbul general, o de vehicles a l'aparcament comunitari excepte les illes que tinguin accés directe des de l'aparcament soterrat.
2. Com un espai comunitari al servei de la comunitat de propietaris o un espai privatiu al servei en el cas que s'adjudiqui individualment a alguna propietat privada com per exemple la de les activitat de la planta baixa o altres que no siguin de caràcter mancomunat al servei de la comunitat de propietaris.
3. L'espai lliure de parcel·la podrà ser ocupat per la planta sotterrani, respectant en qualsevol cas el límit d'edificació respecte la línia ferroviària.

L'espai lliure de parcel·la que no tingui tanca i/o estigui obert al viari o espais lliures, tindrà un tractament i acabats en coherència la mateix espai públic al que complementa.

i) Les **tanques** de l'espai lliure de parcel·la, en el cas que siguin admeses, s'ajustaran al següent:

Es podran admetre tanques d'alçada màx. 2,00 m com a màxim 1massisses o calades).

No s'admeten e tanques ni divisòries que compartimentin l'espai lliure dels edificis.

S'admeten tanques situades als extrems dels espais lliures interiors i entre els edificis limitant l'espai lliure comunitari.

j) **Perfil regulador (PFR):** Correspon a la línia envoltant de les plantes pis definida en l'alçat o en les seccions, a les que s'haurà d'ajustar el projecte arquitectònic. El perfil regulador es defineix per a cada un dels fronts edificatoris, a partir de l'aplicació de l'alçada reguladora màxima d'un front determinat en el seu punt d'aplicació.

El perfil regulador diferencia entre el perfil per la planta baixa i les plantes pis.

El perfil regulador s'entén sempre com a màxim, però no obligatori.

k) **Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima (ARM):** El nombre màxim de plantes es defineix gràficament en els plànols d'ordenació per a cada un dels fronts edificables i fa referència a la planta baixa i plantes pis.

L'alçada reguladora màxima s'estableix en funció del nombre de màxim de plantes que es reproduceix a continuació:

Planta baixa	4,50 mts
Planta baixa més 1 planta pis	8,00 mts
Planta baixa més 2 planta pis	11,00 mts
Planta baixa més 3 plantes pis	14,00 mts
Planta baixa més 4 plantes pis	17,00 mts
Planta baixa més 5 plantes pis	20,00 mts
Planta baixa més 6 plantes pis	23,00 mts
Planta baixa més 7 plantes pis	26,00 mts
Planta baixa més 8 plantes pis	29,00 mts



l) **Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima:** Correspon al punt de la rasant de l'alineació de l'edificació sobre el que s'aplica l'alçada reguladora màxima (ARM) prevista al punt anterior, i serveix per definir el perfil regulador de cada illa o conjunt edificat.

L'alçada reguladora màxima es correspon amb la cara superior del darrer forjat de la última planta pis.

L'alçada reguladora màxima per a les unitats de zona s'amidarà des de la rasant de l'alineació del front edificat als punts d'aplicació fixats gràficament als plànols d'ordenació per a cada tram de façana o conjunt edificat d'acord amb les normes del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

m) **Cota de la planta baixa.** La cota de la planta baixa es situarà en coherència amb la cota del carrer al que fa front, situant el paviment entre 0,30 m per damunt o 0,30 m per sota de la rasant de vial, en els punts de major i menor cota, respectivament.

n) **Alçades lliures mínimes.** Aquesta modificació puntual del POUM fixa les següents alçades lliures mínimes per als diferents tipus d'ús i planta:

- 2,50 metres per a l'ús d'habitatge.
- 4,50 metres per a ús comercial, oficines, cultural, esportiu, educatiu o sanitari-assistencial en planta baixa.

o) **Cossos i elements sortints.** Aquesta modificació puntual del POUM es remet a les definicions i condicions establertes als articles corresponents del POUM. Tots els vols admesos en la present MPPOUM es grafien en els plànols d'ordenació per a cada unitat de zona o illa. La dimensió màxima serà la que s'assenyala en els plànols d'ordenació i es situaran a una alçada no inferior a 4,00 mts respecte la rasant del carrer o espai lliure de parcel·la.

p) **Entrades d'aparcament.** Les entrades als aparcaments en la planta soterrani s'efectuarà des de l'aparcament públic per a totes les unitats de zona amb façana a l'aparcament soterrat sota l'espai públic,

r) **Cobertes.** Per damunt l'ARM de la darrera planta pis es permet:

- La coberta terminal de l'edifici que serà plana.
- Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada màxima de 60 cms.
- Les baranes de les façanes anterior i posterior i, si s'escau, del patis interiors i de separació entre terrats amb una alçada màxima de 2,00 mts, amb un màxim de 1,40 mts massís i la resta calat
- Els badalots d'accés als terrats amb una alçada màxima de 4,2 metres per a qualsevol element que el composi.
- Els elements tècnics de les instal·lacions, sense més limitació d'alçada que la que imposi la seva funcionalitat.
- L'ús de la coberta serà privatiu o comunitari i sobre la mateixa es podrà ubicar piscines



#### 4. Al respecte de les condicions d'ús, s'admeten:

##### Planta Baixa

S'admetran els usos que estableix el POUM vigent en l'article 62 MP 54:

Comercial, oficines, bar, restauració, recreatiu, activitats musicals ( de les quals només s'admetrà: bar musical, restaurant musical, karaoke, sala de festes amb espectacle i concerts d'infància i joventut.), dotaciona, educatiu, cultural, sanitari assistencial i esportiu.

La superfície dels locals no serà inferior a 60 m2 útils

A les plantes baixes de l'edificació no s'admeten usos residencials excepte pel que fa als espais destinats als accessos comunitaris dels habitatges. Aquests elements computaran com a sostre residencial.

Per a les unitats de zona 9/11ec5 i 9/11ec7 s'identifiquen gràficament als plànols d'ordenació la posició de l'àmbit destinat a equipament que li correspon a la planta baixa. Aquest àmbit podrà ajustar-se en el projecte arquitectònic sempre que es mantingui una configuració adequada. Aquest ús es podrà desenvolupar en conjunt associat amb la planta altell.

##### Plantes pis

L'ús principal a les plantes pis és l'habitatge plurifamiliar. S'admet també l'ús residencial allotjament comunitari (turístic-hoteler) on es permeti l'habitatge lliure, ús d'oficina, sanitari assistencial amb 200m<sup>2</sup>

##### Planta soterrani

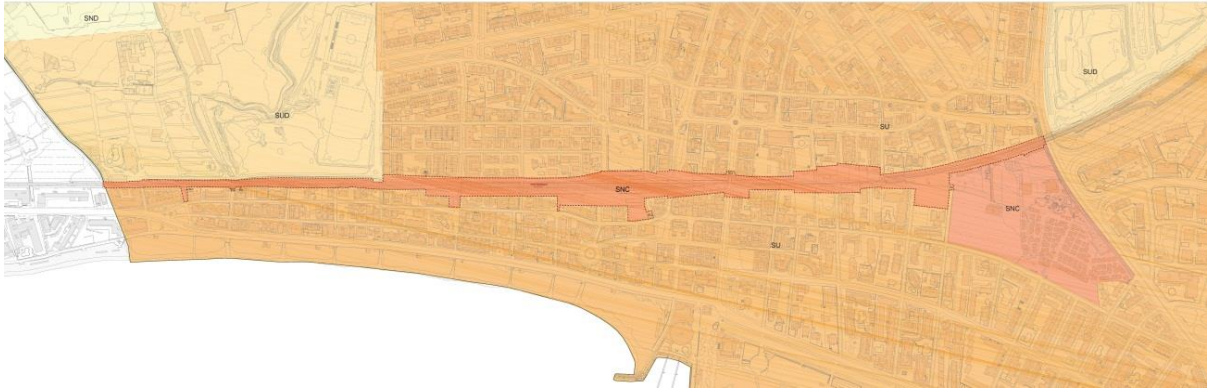
Els usos en la planta soterrani resten restringits als d'aparcament o magatzem.

Els usos comercials en format de mitjà i gran establiment que poguessin donar-se per raó de la superfície comercial prevista en alguna de les zones d'aquesta Modificació puntual del POUM, estaran subjectes a la legislació sectorial vigent al moment d'atorgament de la corresponent llicència de l'activitat.

Finalment en les NNUU de la present modificació puntual s'estableix la regulació pel que fa als usos permesos en cada unitat de zona; el que és més significatiu és la prohibició dels usos residencials en les plantes baixes excepte pel que fa als espais destinats als accessos comunitaris dels habitatges.

#### CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

La Modificació puntual del Pla D'Ordenació Urbanística Municipal de Salou a l'àmbit del ferrocarril manté les classificacions vigents a l'àmbit, majoritàriament classificat com a Sòl Urbà No Consolidat i una petita part com a Sòl Urbà Consolidat.



### QUALIFICACIÓ DEL SÒL

La present Modificació puntual del POUM qualifica el sòl en sistemes i zones utilitzant o concretant les previstes pel Pla D'Ordenació Urbanística Municipal de Salou (veure plànols d'ordenació O.4. Proposta d'ordenació i els quadres d'aquest document relatiu al planejament proposat).



### SISTEMES

Els sistemes previstos per aquesta Modificació puntual i els codis identificatius dels mateixos són els següents:

- **Sistema de comunicacions públiques, codi Cp**

Comprèn els espais reservats per a l'adequat funcionament del transport públic, ja sigui pel pas del futur tramvia o per busos. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi **Cp**. Els sòls qualificats com a sistema de comunicacions públiques tenen una superfície de 17.695 m<sup>2</sup> (un 27,64% del total de l'àmbit).

Es tracta d'una franja allargada en contacte amb l'actual infraestructura del ferrocarril. Aquesta franja, acompanya tot el recorregut de l'Eix Cívic d'elles, amb una secció de de 8,5 metres d'amplada que s'eixampla en tres punts en els que està previst que podria haver una para del futur tramvia.

Els sòls de sistemes qualificats com a tals que han de permetre el desenvolupament de l'Eix Cívic i es consideren una reserva a futur i s'urbanitzaran amb els mateixos criteris que l'espai lliure confrontant i s'incorporaran a aquest mentre no es destinin al seu ús definitiu.

- **Xarxa viària, codi V**

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a carrers d'ús peatonal, via verda i puntualment a vialitat rodada, que han de permetre la connexió entre les diferents parts de l'àmbit delimitat i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau V amb una superfície de 32.076 m<sup>2</sup> (un 50,64% del total de l'àmbit). Tot i que el plànol de proposta d'ordenació, indicativament, diferencia les àrees completament peatonals, la via verda i les àrees de prioritats invertides, en quan a la qualificació, totes formen part del sistema viari deixant que sigui el posterior projecte d'urbanització qui determini definitivament els usos permesos.

Indicar també que sota el sòl qualificat tant de sistema de comunicacions públiques com de zona verda o vial, des de el carrer Barcelona fins al Torrent de Barenys estarà permès l'aparcament en subsòl, que podrà ser objecte de finca/s independent/s mitjançant previsió en fase d'execució de la MPOUM

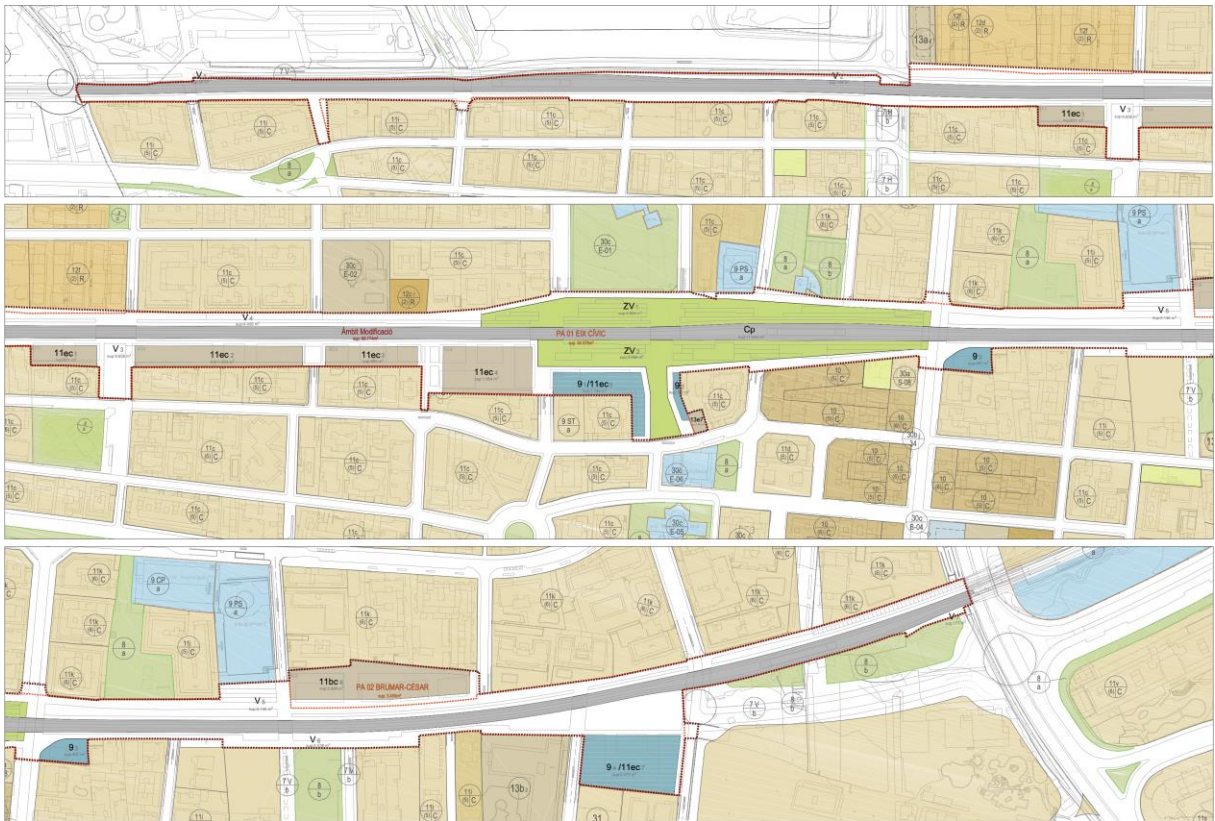
- **Sistema d'espais lliures. Zones verdes, codi ZV**

Comprèn aquells sòls que, localitzats estratègicament dins l'àmbit, permeten estructurar una xarxa de zones verdes urbanes interrelacionades a través de l'ordenació de l'Eix Cívic, però també en el sentit perpendicular. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final del teixit urbà. Els sòls destinats per aquesta Modificació puntual del POUM de Salou a sistema d'espais lliures s'identifiquen en els plànols de qualificació del sòl amb la clau ZV. Els sòls així qualificats tenen una superfície de 9.270 m<sup>2</sup> (un 14,63% del total de l'àmbit).

- **Sistema d'equipaments comunitaris, codi 9**

La present modificació qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris, codi 9, segons possibilita l'article 34.3 RLU, la planta baixa de la unitat de zona en la part central i en l'extrem dret de l'àmbit. Aquestes es qualifiquen amb doble codi urbanístic 91/11ec5 i 94/11ec7 preveient que la seva edificació correspondrà a aprofitament privat en plantes pis i a equipament de caràcter públic en la seva planta baixa.

En relació a aquest sostre, segons es recull a l'article 81.3 RLU, l'edificabilitat del sistema d'equipaments comunitaris de titularitat pública no té la consideració de sostre edificable als efectes de determinar els estàndards mínims per a sistemes.



Proposta qualificació del sòl

## ZONES

### • Zona de blocs aïllats. Nova edificació, codi 11ec i 11bc

Comprèn el sòl d'aprofitament privat de nova edificació en el qual aquesta correspon al tipus d'ordenació per volumetria específica amb concreció de volum específic amb ordenació flexible. Es destinarà a acollir usos residencials i altres usos compatibles amb l'ús residencial. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 11ec i 11bc. Els sòls qualificats com a zona subjecta a volumetria específica nova edificació tenen una superfície de 3.667m<sup>2</sup> (un 5,79% del total de l'àmbit).

Indicar, com s'ha especificat al punt anterior, que en una de les unitats de zona així qualificades, la situada al centre i a l'extrem est de l'àmbit, es preveu la doble qualificació urbanística codi 91/11ec5 i 94/11ec7, preveient que la seva edificació correspondrà a aprofitament privat en plantes pis i a equipament de caràcter públic en la seva planta baixa.

Per tal de determinar el nombre màxim d'habitatges potencial en aquesta zona d'aprofitament s'ha pres el criteri de dividir el sostre total màxim privat a la zona per el mòdul de 109 m<sup>2</sup>st/habitatge resultant un total de 355 habitatges. D'aquesta manera s'obté un mòdul de sostre residencial / habitatge de 91,69 m<sup>2</sup>. Tot i això, atès que hi ha diferents tipologies de règim, el mòdul del sostre protegit que es proposa és lleugerament inferior al mòdul del sostre lliure. S'utilitza un mòdul de 85m<sup>2</sup> per l'habitatge protegit i de 95m<sup>2</sup> per l'habitatge lliure.

- **Zona d'edificació segons volumetria específica. Subzona, codi 13e7**

Aquesta qualificació rau en una única parcel·la, del carrer Valencia 24 que es troba dins de la modificació, però fora dels polígons d'actuació. Tal i com indica el planejament vigent en el seu "article 230. Subzona13e7", comprèn el sòl d'aprofitament privat d'edificació existent segons cadastre, on queda prohibida qualsevol tipus d'ampliació. Concretament diu:

Condicions de parcel·la:

- 1- La superfície de l'àmbit és l'existent de 148m<sup>2</sup>, segons cadastre.
- 2- El front mínim de la parcel·la és l'existent

Condicions de l'edificació:

- 3- El sostre màxim és 146m<sup>2</sup>. (pb 73 m<sup>2</sup> + p1 73 m<sup>2</sup>).
- 4- L'ocupació màxima total sobre la parcel·la és 73 m<sup>2</sup>
- 5- L'alçada màxima de l'edificació és la de l'edificació existent.
- 6- El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és pb +1
- 7- Les separacions mínimes a façana i veïns son les de l'edificació existent

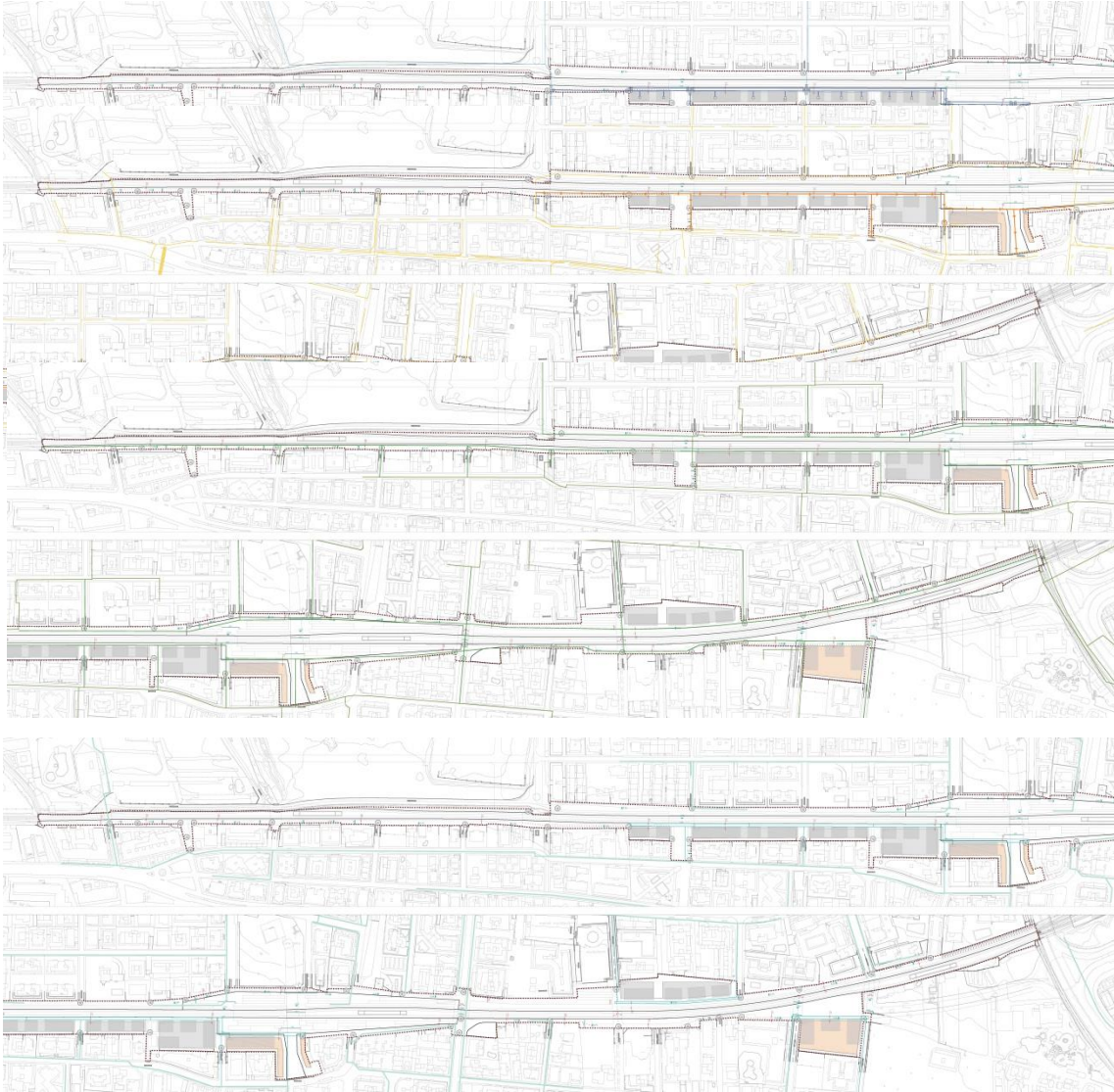
Condicions d'ús:

- 8- S'admet com a ús principal l'habitatge unifamiliar



## CRITERIS D'URBANITZACIÓ I XARXES DE SERVEIS

Aquest document incorpora la informació recollida sobre les xarxes de serveis existents, i la proposta de les xarxes bàsiques.



### Proposta xarxa d'infraestructura

Els projectes d'urbanització que es redactin, inclouran tant les obres corresponents a l'àmbit del polígon com les obres d'urbanització de connexió del polígon amb les xarxes existents.

També podran redactar-se projectes d'urbanització per fases d'execució, sempre que siguin funcionalment compatibles amb la resta. A tal efecte, qualsevol determinació que contingui cada una de les fases haurà de justificar el càlcul de xarxes i la bona connexió amb fases ulteriors.

Els projectes d'urbanització que es redactin utilitzaran els materials i elements homologats per l'Ajuntament de Salou.

## II. QUADRES DE DADES





## Q1a. Quadre general resum de les dades principals de la modificació puntual (Planej. vigent)

## Modificació puntual del POUM de l'àmbit del ferrocarril

## Q1a. Quadre general resum de les dades principals de la modificació puntual (Planejament vigent)

## 0. Dades del Planejament vigent

## sòl aportat

Sòl públic inicial aprox	17.034	24,41%
Sup sòl computable	<b>52.740</b>	75,59%
<b>Total àmbit mod. POUM</b>	<b>69.774</b>	<b>100,00%</b>

## 1. Dades generals de sòls de qualificació de l'àmbit

Sistema d'espais lliures. Zones verdes	ZV	853	6,95%
Sistema d'equipaments comunitaris	9	2.519	20,52%
Sistema de comunicacions públiques	Cp	0	0,00%
Sistema viari	V	6.267	51,05%
<b>Total sòl de sistemes</b>		<b>9.639</b>	<b>78,52%</b>
Zona de blocs aïllats. Espai central	11ec-11bc	2.489	20,28%
Equipaments comunitaris / Zona de blocs aïllats. Espai central	9/11ec-11bc		
Zona d'edificació segons volumetria específica	13e7	148	
<b>Total zones d'aprofitament</b>		<b>2.637</b>	<b>21,48%</b>
<b>Total àmbit</b>		<b>12.276</b>	<b>100,00%</b>

## 2. Aprofitaments i habitatges de l'àmbit

Sostre hbtg protegits règim genèric		
Sostre hbtg lliure	3.881 m² st	
<b>Total edificabilitat residencial</b>	<b>3.881 m² st</b>	<b>83,86%</b>
Edificabilitat no residencial - act.	747 m² st	16,14%
Edificabilitat no residencial - equip.	0 m² st	0,00%
<b>Edificabilitat total</b>	<b>4.628 m² st</b>	<b>100,00%</b>
Núm hbtg protegits règim genèric		
Núm hbtg protegits preu concertat		
Num hbtg lliures	57 hbtg	100,00%
<b>Total hbtg</b>	<b>57 hbtg</b>	<b>100,00%</b>
<b>Densitat bruta total àmbit</b>	<b>8 hbtg/ha</b>	
<b>Modul hbtg</b>	<b>68,09 m² st/hbtg</b>	

## Q1b. Quadre general resum de les dades principals de la modificació puntual (Planej. proposat)

## Modificació puntual del POUM de l'àmbit del ferrocarril

## Q1b. Quadre general resum de les dades principals de la modificació puntual (Planejament proposat)

## 0. Dades de la modificació puntual

## sòl aportat

Sòl públic inicial aprox	17.034	24,41%
Sup sòl aportat	<b>52.740</b>	75,59%
Total àmbit mod. POUM	69.774	100,00%

## 1. Dades generals de sòls de qualificació de l'àmbit

Sistema d'espais lliures. Zones verdes	ZV	9.270	14,60%
Sistema d'equipaments comunitaris	9	637	1,00%
Sistema de comunicacions públiques	Cp	17.695	27,87%
Sistema viari	V	32.076	50,52%
Total sòl de sistemes		59.678	93,99%
Zona de blocs aïllats. Espai central	11ec-11bc		
Equipaments comunitaris / Zona de blocs aïllats. Espai central	9/11ec-11bc	3.667	5,78%
Zona d'edificació segons volumetria específica	13e7	148	
Total zones d'aprofitament		3.815	6,01%
<b>Total àmbit</b>		<b>63.493</b>	<b>100,00%</b>

## 2. Aprofitaments i habitatges de l'àmbit

Sostre hbtg protegits règim general	9.765 m² st	
Sostre hbtg lliure	22.932 m² st	
Total edificabilitat residencial	32.697 m² st	84,22%
Edificabilitat no residencial - act.	6.125 m² st	15,78%
Edificabilitat total	<b>38.822 m² st</b>	100,00%
Sostre d'equip. en zona 9/11ec	3.545 m² st	
Núm hbtg protegits règim genèric	115 hbtg	32,30%
Núm hbtg protegits preu concertat	0 hbtg	0,00%
Num hbtg lliures	241 hbtg	67,70%
Total hbtg	356 hbtg	100,00%
Densitat bruta total àmbit	56 hbtg/ha	
Modul hbtg	91,85 m² st/hbtg	

## Q2a1. Quadre general de la Mod. de POUM àmbit de gestió PMU 01 (planejament vigent)

## Modificació puntual del POUM de l'àmbit del ferrocarril

## Q2a1. Quadre general de la MPOUM àmbit de gestió PMU (planejament vigent)

## 0. Dades Polígon d'Actuació 01

sòl aportat

Sòl públic inicial aprox	15.647	27,14%
Sup sòl computable	<b>41.999</b>	72,86%
<b>Total àmbit PMU</b>	<b>57.646</b>	<b>100,00%</b>

## 1. Dades generals de sòls de qualificació PMU

Sistema d'espais lliures. Zones verdes	ZV	0	
Sistema d'equipaments comunitaris	9	0	
Sistema de comunicacions públiques	Cp	0	
Sistema viari	V	0	
<b>Total sòl de sistemes públics</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	0	0	
Zona de blocs aïllats. Espai central	11ec-11bc	0	
Equipaments comunitaris / Zona de blocs aïllats. Espai central	9/11ec-11bc	0	
Zona d'edificació segons volumetria específica	13e7	148	
<b>Total zones d'aprofitament</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total àmbit PMU</b>			<b>0</b>

## 2. Aprofitaments i habitatges PMU

Sostre hbtg protegits règim genèric	0
Sostre hbtg lliure	0
<b>Total edificabilitat residencial</b>	<b>0 m2 st</b>
Edificabilitat no residencial - act.	0 m2 st
Edificabilitat no residencial - equip.	
<b>Edificabilitat total</b>	<b>0 m2 st</b>
Núm hbtg protegits règim genèric	
Num hbtg lliures	0 hbtg
<b>Total hbtg</b>	<b>0 hbtg</b>
<b>Densitat bruta total PMU</b>	<b>0 hbtg/ha</b>
<b>Modul hbtg</b>	<b>0 m2 st/hbtg</b>

## Q2a2. Quadre general de la Mod. de POUM àmbit de gestió PAU 01 (planejament proposat)

## Modificació puntual del POUM de l'àmbit del ferrocarril

## Q2a2. Quadre general de la MPOUM àmbit de gestió PA 01 (planejament proposat)

## 0. Dades Poligon d'Actuació 01

sòl aportat

Sòl públic inicial aprox	15.998	24,62%
Sup sòl computable	<b>48.978</b>	<b>75,38%</b>
<b>Total àmbit PA 01</b>	<b>64.976</b>	<b>100,00%</b>

## 1. Dades generals de sòls de qualificació PA 01

Sistema d'espais lliures. Zones verdes	ZV	9.270	14,27%
Sistema d'equipaments comunitaris	9	637	0,98%
Sistema de comunicacions públiques	Cp	17.695	27,23%
Sistema viari	V	28.633	44,07%
<b>Total sòl de sistemes públics</b>		<b>56.235</b>	<b>86,55%</b>
Zona de blocs aïllats. Espai central	11ec-11bc	5.074	7,81%
Equipaments comunitaris / Zona de blocs aïllats. Espai central	9/11ec-11bc	3.667	5,64%
Zona d'edificació segons volumetria específica	13e7		
<b>Total zones d'aprofitament</b>		<b>8.741</b>	<b>13,45%</b>
<b>Total àmbit PA 01</b>		<b>64.976</b>	<b>100,00%</b>

## 2. Aprofitaments i habitatges PA 01

Sostre hbtg protegits règim genèric	8.418	30,00%
Sostre hbtg lliure	19.641	70,00%
<b>Total edificabilitat residencial</b>	<b>28.059 m2 st</b>	<b>86,95%</b>
Edificabilitat no residencial - act.	4.213 m2 st	13,05%
<b>Edificabilitat total</b>	<b>32.272 m2 st</b>	<b>100,00%</b>
Núm hbtg protegits règim genèric	99 hbtg	32,35%
Num hbtg lliures	207 hbtg	67,65%
<b>Total hbtg</b>	<b>306 hbtg</b>	<b>100,00%</b>
<b>Densitat bruta total PA 01</b>	<b>47 hbtg/ha</b>	
<b>Modul hbtg</b>	<b>92 m2 st/hbtg</b>	

## Q2b1. Quadre general de la Mod. de POUM àmbit de gestió PAU 10 (planejament vigent)

## Modificació puntual del POUM de l'àmbit del ferrocarril

## Q2b1. Quadre general de la MPOUM àmbit de gestió PA S10 (planejament vigent)

## 0. Dades Polígon d'Actuació S10

sòl aportat

Sòl públic inicial aprox	44	1,12%
Sup sòl computable	<b>3.870</b>	<b>98,88%</b>
<b>Total àmbit PA S10</b>	<b>3.914</b>	<b>100,00%</b>

## 1. Dades generals de sòls de qualificació PA S10

Sistema d'espais lliures. Zones verdes	ZV	0,00%
Sistema d'equipaments comunitaris	9	0,00%
Sistema de comunicacions públiques	Cp	0,00%
Sistema viari	V	1.425 36,41%
<b>Total sòl de sistemes públics</b>	<b>0</b>	<b>1.425 36,41%</b>
	0 0	
Zona de blocs aïllats. Espai central	11ec-11bc	2.489 63,59%
Equipaments comunitaris / Zona de blocs aïllats. Espai central	9/11ec-11bc	
Zona d'edificació segons volumetria específica	13e7	
<b>Total zones d'aprofitament</b>	<b>0</b>	<b>2.489 63,59%</b>
<b>Total àmbit PA 02</b>		<b>3.914 100,00%</b>

## 2. Aprofitaments i habitatges PA S10

Sostre hbtg protegits règim genèric		
Sostre hbtg lliure	3.735	100,00%
<b>Total edificabilitat residencial</b>	<b>3.735 m2 st</b>	<b>83,33%</b>
Edificabilitat no residencial - act.	747 m2 st	16,67%
Edificabilitat no residencial - equip.	m2 st	0,00%
<b>Edificabilitat total</b>	<b>4.482 m2 st</b>	<b>100,00%</b>
Núm hbtg protegits règim genèric		
Num hbtg lliures	56 hbtg	100,00%
<b>Total hbtg</b>	<b>56 hbtg</b>	<b>100,00%</b>
<b>Densitat bruta total PA S10</b>	<b>143 hbtg/ha</b>	
<b>Modul hbtg</b>	<b>67 m2 st/hbtg</b>	

## Q2b2. Quadre general de la Mod. de POUM àmbit de gestió PAU 02 (planejament proposat)

## Modificació puntual del POUM de l'àmbit del ferrocarril

## Q2b2. Quadre general de la MPOUM àmbit de gestió PA 02 (planejament proposat)

## 0. Dades Polígon d'Actuació 02

sòl aportat

Sòl públic inicial aprox	33	0,95%
Sup sòl computable	<b>3.422</b>	<b>99,05%</b>
<b>Total àmbit PA 02</b>	<b>3.455</b>	<b>100,00%</b>

## 1. Dades generals de sòls de qualificació PA 02

Sistema d'espais lliures. Zones verdes	ZV		0,00%	
Sistema d'equipaments comunitaris	9			
Sistema de comunicacions públiques	Cp		0,00%	
Sistema viari	V	757	21,91%	
<b>Total sòl de sistemes públics</b>				<b>757 21,91%</b>
Zona de blocs aïllats. Espai central	11ec-11bc	2.698	78,09%	
Equipaments comunitaris / Zona de blocs aïllats. Espai central	9/11ec-11bc		0,00%	
Zona d'edificació segons volumetria específica	13e7			
<b>Total zones d'aprofitament</b>				<b>2.698 78,09%</b>
<b>Total àmbit PA 02</b>				<b>3.455 100,00%</b>

## 2. Aprofitaments i habitatges PA 02

Sostre hbtg protegits règim genèric	1.348	30,00%
Sostre hbtg lliure	3.144	70,00%
<b>Total edificabilitat residencial</b>	<b>4.492 m2 st</b>	<b>70,14%</b>
Edificabilitat no residencial - act.	1.912 m2 st	29,86%
<b>Edificabilitat total</b>	<b>6.404 m2 st</b>	<b>100,00%</b>
Núm hbtg protegits règim genèric	16 hbtg	32,65%
Num hbtg lliures	33 hbtg	67,35%
<b>Total hbtg</b>	<b>49 hbtg</b>	<b>100,00%</b>
<b>Densitat bruta total PA 02</b>	<b>142 hbtg/ha</b>	
<b>Modul hbtg</b>	<b>92 m2 st/hbtg</b>	



## Q2c1. Quadre general de la Mod. de POUM àmbits de gestió PMU 01 + PAU 10 (planejament vigent)

## Modificació puntual del POUM de l'àmbit del ferrocarril

## Q2c1. Quadre general de la MPOUM àmbits de gestió PMU + PA S10 (planejament vigent)

## 0. Dades generals PA 01 i PA 02

sòl aportat

Sòl públic inicial aprox	15.691	372,71%
Sup sòl computable	<b>45.869</b>	1089,52%
<b>Total àmbit PMU i PA S10</b>	<b>4.210</b>	<b>100,00%</b>

## 1. Dades generals de sòls de qualificació PMU i PA S10

Sistema d'espais lliures. Zones verdes	ZV	0	0,00%		
Sistema d'equipaments comunitaris	9	0	0,00%		
Sistema de comunicacions públiques	Cp	0	0,00%		
Sistema viari	V	1.425	33,85%		
<b>Total sòl de sistemes públics</b>				<b>1.425</b>	<b>33,85%</b>
Zona de blocs aïllats. Espai central	11ec-11bc	2.489	63,59%		
Equipaments comunitaris / Zona de blocs aïllats. Espai central	9/11ec-11bc				
Zona d'edificació segons volumetria específica	13e7	296			
<b>Total zones d'aprofitament</b>				<b>2.785</b>	<b>66,15%</b>
<b>Total àmbit PA 01 i PA 02</b>				<b>4.210</b>	<b>100,00%</b>

## 2. Aprofitaments i habitatges PA 01 i PA 02

Sostre hbtg protegits règim genèric			
Sostre hbtg lliure		3.735	100,00%
<b>Total edificabilitat residencial</b>		<b>3.735 m2 st</b>	<b>83,33%</b>
Edificabilitat no residencial - act.		747 m2 st	16,67%
Edificabilitat no residencial - equip.		0 m2 st	0,00%
<b>Edificabilitat total</b>		<b>4.482 m2 st</b>	<b>100,00%</b>
Núm hbtg protegits règim genèric			
Num hbtg lliures		56 hbtg	100,00%
<b>Total hbtg</b>		<b>56 hbtg</b>	<b>100,00%</b>
<b>Densitat bruta total PMU i PA S10</b>		<b>133 hbtg/ha</b>	
<b>Modul hbtg</b>		<b>67 m2 st/hbtg</b>	

Q2c2. Quadre general de la Mod. de POUM àmbits de gestió PAU 01 + PAU 02 (planejament proposat)

Modificació puntual del POUM de l'àmbit del ferrocarril

Q2c2. Quadre general de la MPOUM àmbits de gestió PA 01 + PA 02 (planejament proposat)

0. Dades generals PA 01 i PA 02

sòl aportat

Sòl públic inicial aprox	16.030	22,93%
Sup sòl computable	<b>52.401</b>	74,94%
<b>Total àmbit PA 01 i PA 02</b>	<b>69.922</b>	<b>100,00%</b>

1. Dades generals de sòls de qualificació PA 01 i PA 02

Sistema d'espais lliures. Zones verdes	ZV	9.270	13,26%
Sistema d'equipaments comunitaris	9	637	0,91%
Sistema de comunicacions públiques	Cp	17.695	25,31%
Sistema viari	V	30.733	43,95%
<b>Total sòl de sistemes públics</b>		<b>58.335</b>	<b>83,43%</b>
Zona de blocs aïllats. Espai central	11ec-11bc	7.772	
Equipaments comunitaris / Zona de blocs aïllats. Espai central	9/11ec-11bc	3.667	5,24%
Zona d'edificació segons volumetria específica	13e7		
<b>Total zones d'aprofitament</b>		<b>11.439</b>	<b>16,36%</b>
<b>Total àmbit PA01 i PA 02</b>		<b>69.922</b>	<b>100,00%</b>

2. Aprofitaments i habitatges PA 01 i PA 02

Sostre hbtg protegits règim genèric	9.765	30,00%
Sostre hbtg lliure	22.786	70,00%
<b>Total edificabilitat residencial</b>	<b>32.551 m2 st</b>	<b>84,16%</b>
Edificabilitat no residencial - act.	6.125 m2 st	15,84%
<b>Edificabilitat total</b>	<b>38.676 m2 st</b>	<b>100,00%</b>
Núm hbtg protegits règim genèric	115 hbtg	
Num hbtg lliures	240 hbtg	67,61%
<b>Total hbtg</b>	<b>355 hbtg</b>	<b>100,00%</b>
<b>Densitat bruta total PA 01 i PA 02</b>	<b>51 hbtg/ha</b>	
<b>Modul hbtg</b>	<b>92 m2 st/hbtg</b>	

Q2d1. Quadre general de la Mod. de POUM àmbits fora d'instruments de gestió conjunta  
(planejament vigent)

Modificació puntual del POUM de l'àmbit del ferrocarril

Q2d1. Quadre general de la MPOUM àmbits fora d'instruments de gestió conjunta

0. Dades àmbits fora Polígons d'Actuació sòl aportat

Sòl públic inicial aprox	1.343	16,35%
Sup sòl computable	<b>7.135</b>	<b>86,86%</b>
<b>Total àmbits fora àmbits de transformació conjunta</b>	<b>8.214</b>	<b>100,00%</b>

1. Dades generals de sòls de qualificació dels àmbits fora àmbits de transformació conjunta

Sistema d'espais lliures. Zones verdes	ZV	853		
Sistema d'equipaments comunitaris	9	2.519	30,67%	
Sistema de comunicacions públiques	Cp		0,00%	
Sistema viari	V	4.842	169,64%	
<b>Total sòl de sistemes públics</b>	0			<b>8.214 100,00%</b>
	0	0		
Zona de blocs aïllats. Espai central	11ec-11bc			
Equipaments comunitaris / Zona de blocs aïllats. Espai central	)/11ec-11bc			
Zona d'edificació segons volumetria específica	13e7	148		
<b>Total zones d'aprofitament</b>	0	148		<b>0 0,00%</b>
<b>Total àmbits fora àmbits de transformació conjunta</b>				<b>8.214 100,00%</b>

2. Aprofitaments i habitatges dels àmbits fora àmbits de transformació conjunta

Sostre hbtg protegits règim genèric		
Sostre hbtg lliure		146
<b>Total edificabilitat residencial</b>		<b>146 m2 st</b>
Edificabilitat no residencial - act.		0 m2 st
Edificabilitat no residencial - equip.		
<b>Edificabilitat total</b>		<b>146 m2 st</b>
Núm hbtg protegits règim genèric		
Num hbtg lliures		1 hbtg
<b>Total hbtg</b>		<b>1 hbtg</b>
Densitat bruta àmbits fora àmbits de transformació conjunta		0 hbtg/ha
Modul hbtg		0 m2 st/hbtg

Q2d2. Quadre general de la Mod. de POUM àmbits fora d'instruments de gestió conjunta (planejament proposat)

Modificació puntual del POUM de l'àmbit del ferrocarril

Q2d2. Quadre general de la MPOUM. Àmbits fora instruments de gestió conjunta

0. Dades àmbits fora Polígons d'Actuació

sòl aportat

Sòl públic inicial aprox	665	49,53%
Sup sòl computable	<b>678</b>	<b>50,47%</b>
<b>Total àmbits fora Polígons d'Actuació</b>	<b>1.343</b>	<b>100,00%</b>

1. Dades generals de sòls de qualificació dels àmbits fora Polígons d'Actuació

Sistema d'espais lliures. Zones verdes	ZV		
Sistema d'equipaments comunitaris	9		
Sistema de comunicacions públiques	Cp		
Sistema viari	V	1.343	90,07%
<b>Total sòl de sistemes públics</b>		<b>1.343</b>	<b>90,07%</b>
Zona de blocs aïllats. Espai central	11ec-11bc		
Equipaments comunitaris / Zona de blocs aïllats. Espai central	/11ec-11bc		
Zona d'edificació segons volumetria específica	13e7	148	
<b>Total zones d'aprofitament</b>		<b>148</b>	<b>9,93%</b>
<b>Total àmbits fora Polígons d'Actuació</b>		<b>1.491</b>	<b>100,00%</b>

2. Aprofitaments i habitatges dels àmbits fora Polígons d'Actuació

Sostre hbtg protegits règim genèric		
Sostre hbtg lliure	146	
<b>Total edificabilitat residencial</b>	<b>146 m2 st</b>	<b>100,00%</b>
Edificabilitat no residencial - act.		
<b>Edificabilitat total</b>	<b>146 m2 st</b>	<b>100,00%</b>
Núm hbtg protegits règim genèric		
Num hbtg lliures	1	
<b>Total hbtg</b>	<b>1 hbtg</b>	
<b>Densitat bruta àmbits fora Polígons d'Actuació</b>	<b>7 hbtg/ha</b>	
<b>Modul hbtg</b>	<b>m2 st/hbtg</b>	

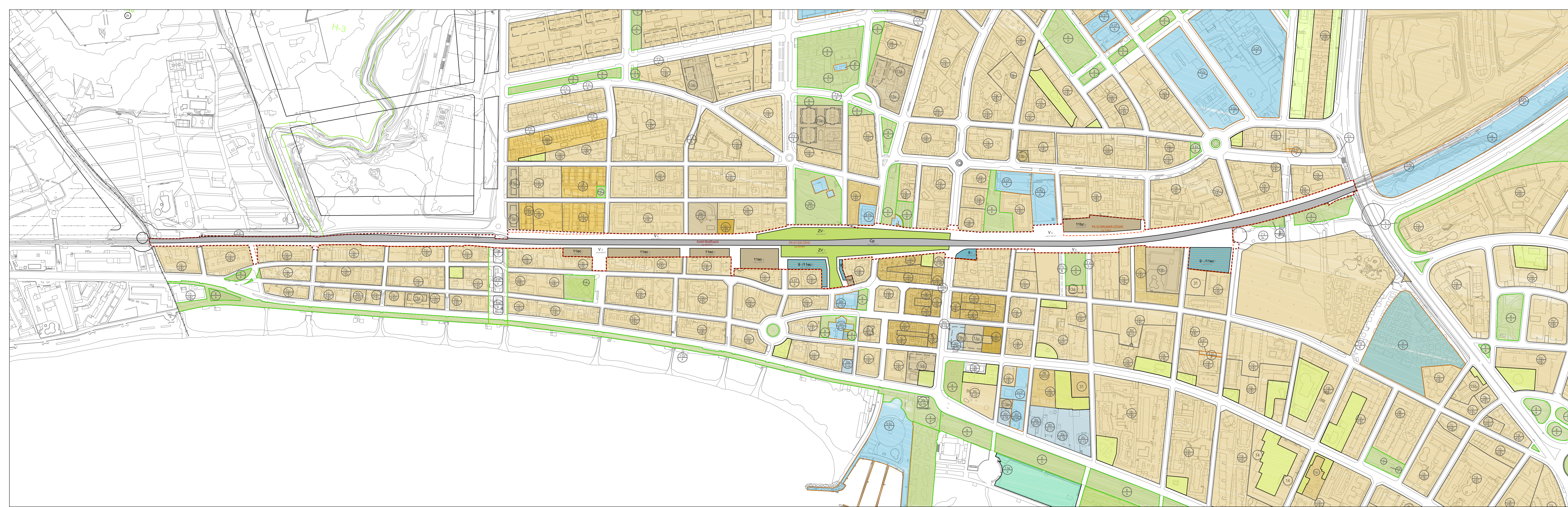
## III. PLÀNOLS







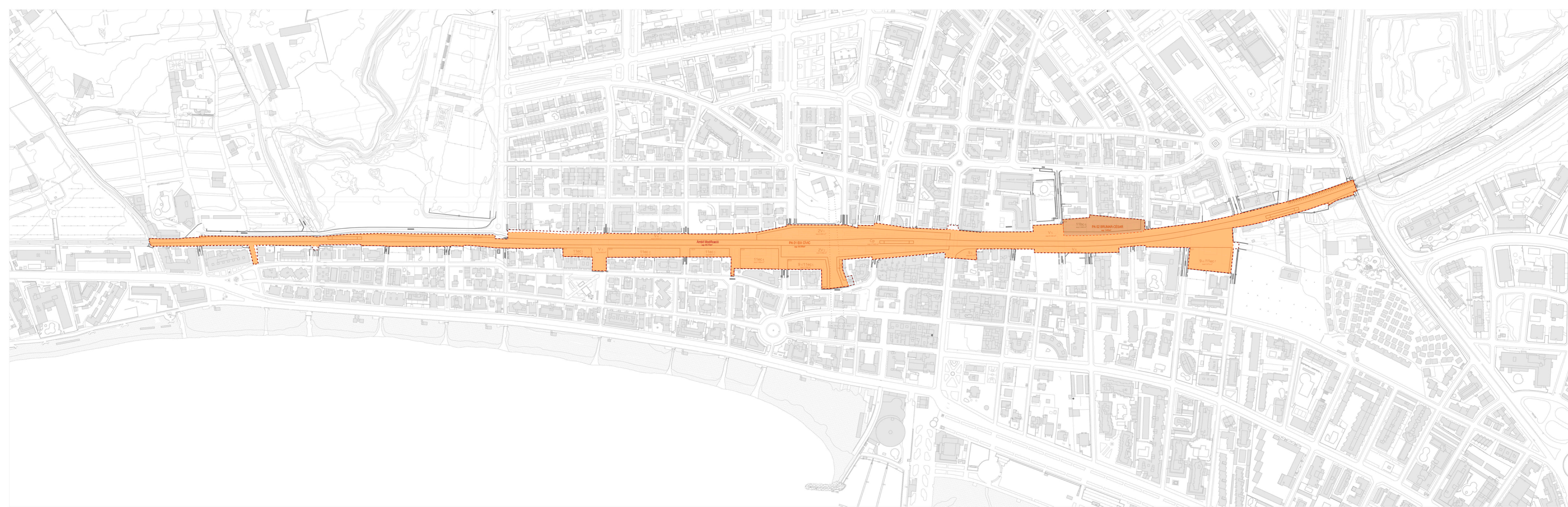




- - - - - Àmbit de la Modificació
- Espais lliures
- Equipaments

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE L'ÀMBIT DEL FERROCARRIL**  
 DOCUMENTS D'ORDENACIÓ  
 0.2. PROPOSTA QUALIFICACIÓ DEL SÒL





----- Àmbit de la Modificació
 ----- Sector de planejaments





--- Àmbit de la Modificació    --- Sector de planejaments

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE L'ÀMBIT DEL FERROCARRIL  
DOCUMENTS D'ORDENACIÓ

0.4. PROPOSTA D'ORDENACIÓ

AJUNTAMENT DE SALOU    JORNELLOPASTOR ARQUITECTES

E 1:2500    DN A1









## CRÈDITS

La **DIRECCIÓ GENERAL** dels treballs d'aquesta Modificació ha estat efectuada pels Serveis Tècnics Municipals de l'àrea de planejament de l'Ajuntament de Salou :

Lluís Serra	arquitecte, Cap STM
JM Ferran	Arquitecte, cap de Secció Serveis públics i projectes urbans
Teresa Gras	arquitecte, Cap Secció Llicències
Lisa Rovira	delineant
Jordi Borràs	delineant

i per la secció de planificació i gestió estratègica de Ciutat:

Elena Mas	advocada, Cap de Secció Planificació i Gestió estratègica de Ciutat
Elena Cort	arquitecta tècnica

Els **AUTORS** dels treballs d'aquesta Modificació Puntual de l'àmbit del ferrocarril, a la ciutat de Salou, ha estat efectuada pel despatx d'arquitectura i urbanisme **JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES**:

Sebastià Jornet i Forner	arquitecte
Joan Enric Pastor i Fernández	arquitecte

El document urbanístic per la seva tramitació, ha estat elaborat per:

Lorena Rius Verdaguer	arquitecte, coordinadora de la MPOUM
Artur Tudela Conde	arquitecte

### COL·LABORADORS:

#### ASSESSORAMENT JURÍDIC

Dolors Clavell	advocada
Daniel Jiménez	doctor advocat

#### AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

##### PROMO ASSESSORS CONSULTORS

Agustí Jover Armengol	economista
Miquel Morell Deltell	economista

#### INFORME AMBIENTAL

CELOBERT.COOP	
David Fernández	enginyer industrial

#### INFORME D'IDONEÏTAT COMERCIAL

Núria Beltran	economista
---------------	------------

Barcelona, novembre de 2021

Sebastià Jornet i Forner, en nom i representació

**JORNETLLOPPASTOR**  
ARQUITECTES