

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. DE SALOU SOBRE EL SOLAR
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU.**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

El present document de Modificació Puntual del Pla d'ordenació Urbanística Municipal de Salou es redacta en base al Decret legislatiu 1/2010, 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010), amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2010, del 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost – DOGC 6077, de 29.2.2012, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres – DOGC 5931, de 29.7.2011; el Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), i segons el que especifica el mateix Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou, aprovat definitivament en data 1 d'octubre de 2003, per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, i publicat al DOGC el 19 de desembre de 2003.

Pel que fa a la documentació que ha de contenir la present modificació, l'art. 96 del TRLU estableix el següent:

“La modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecte a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.”

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

D'acord amb el que estableix l'art. 59 del TRLU, els documents que integren Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, són els següents:

- A. MEMÒRIA
- B. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ
- C. NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I D'EDIFICACIÓ DEL SÒL
- D. CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS
- E. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA
- F. DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL
- G. PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
- H. MEMÒRIA SOCIAL

El present document de Modificació Puntual, no té incidència en cap determinació de la documentació especificada als apartats D, F, G, H de l'art. 59.1. del TRLU consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer de 2012, ni en aquells altres aspectes que determina l'art. 59.3 i per tant cal entendre, la documentació reproduïda en aquest document que conté el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent i que la present modificació Puntual no altera. Els documents que integren la present Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou són els següents:

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

INDEX

A- MEMÒRIA

INTRODUCCIÓ

1. ÀMBIT D'ACTUACIÓ OBJECTE DE LA PRESENT MODIFICACIÓ
2. ANTECEDENTS URBANÍSTICS DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ OBJECTE DE LA PRESENT MODIFICACIÓ.
3. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.
4. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA
5. INICIATIVA DE LA PROPOSTA I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.
6. ACTUACIÓ DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA DE DOTACIÓ. MARC JURÍDIC I URBANÍSTIC VIGENT I D'APLICACIÓ
7. GESTIÓ.
8. CONTINGUT DE LA PRESENT MODIFICACIÓ.
9. INFORMACIÓ PÚBLICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
10. INFORME AMBIENTAL I JUSTIFICACIÓ DEL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE.
11. MESURES ADOPTADES PEL QUE FA A LA MOBILITAT
12. ESTUDI PAISATGÍSTIC

B- INFOGRAFIA

PLÀNOLS

1. SITUACIÓ
2. EMPLAÇAMENT ÀMBIT D'ACTUACIÓ I PROPIETATS
- 3.a. ESTUDI URBANÍSTIC: EDIFICABILITATS I ALÇADES
- 3.b. ESTUDI URBANÍSTIC: SECCIONS DE L'ENTORN
4. ESTAT ACTUAL
5. POUM vigent
6. POUM modificat
7. PLÀNOL DE PROPIETATS
8. ALÇADA REGULADORA MÀXIMA
9. PLÀNOL GÀLIB
- 10.a. CESSIÓ A VIAL
- 10.b. SEPARACIONS MÍNIMES
11. SECCIÓ EDIFICI
12. ZONES LLIURES D'EDIFICACIÓ
13. ZONES NO PAVIMENTADES

RENDERS

C- NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I D'EDIFICACIÓ DEL SÒL

1. NORMATIVA POUM vigent
2. NORMATIVA POUM modificat

D- EVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LES ACTUACIONS

D.1 Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació Art 99.1.c

1. Rendibilitat urbanística amb els paràmetres vigents
2. Rendibilitat urbanística amb paràmetres modificats

D.2 Valoració econòmica en substitució de les superfícies de cessió previstes en la present Modificació.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

E- AGENDA

F- ANNEXOS

1. Títol de propietat de la finca objecte de la Modificació
2. Nota simple registral de la finca i cèdules cadastrals
3. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
4. Plànols
5. Valoració de cessions
6. Plànols d'Arquitectura avantprojecte a títol indicatiu i renders

A. MEMÒRIA

INTRODUCCIÓ

PROHOTELES SALOU S.A.U., companyia dedicada al negoci hoteler, té la voluntat de portar a terme la construcció d'un nou hotel en la finca de la seva propietat ubicada a Salou, delimitada pels carrers Ermitanet, Vaporet i carretera de la Costa. La propietat entén que és necessari una modificació puntual del POUM ja que actualment els paràmetres urbanístics de l'àmbit objecte de la modificació són limitats per a la construcció d'un hotel de les característiques que es vol construir. És per aquest motiu que, es demana en l'escrit tramès, que l'Ajuntament de Salou tingui a bé de tramitar la present Modificació Puntual del POUM de Salou que es proposa en el present document i que s'annexa a la petició formulada.

Per assolir aquests objectius i fer possible la construcció del nou complex hoteler, es proposa la creació d'una nova subclau: 11x, per qualificar la finca objecte d'aquesta Modificació, amb l'establiment d'uns paràmetres urbanístics que permetran destinar la finca a un ús hoteler amb garanties suficients per a la seva viabilitat.

La creació d' aquesta nova subclau urbanística per qualificar la finca objecte d'aquesta Modificació, que li permetrà incrementar el seu aprofitament urbanístic respecte el que li atorga el planejament vigent, implicarà la previsió d'una actuació de transformació urbanística de dotació, per garantir la justa distribució de beneficis i càrregues, estant el titular de la finca subjecte a les obligacions legalment establertes de cessió a l'Ajuntament del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic respecte l'aprofitament urbanístic preexistent i de 5m² per cada 100m² de sostre d'ús hoteler per a zones verdes i espais lliures. Atesa la impossibilitat material de ser assumides dites obligacions dins l'àmbit d'actuació, l'obligació serà satisfer a l'Ajuntament la seva equivalència econòmica per substitució, d'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent i d'aplicació.

L'hotel a construir en l'esmentada finca i un cop sigui aprovada definitivament la Modificació Puntual del POUM de Salou que aquí es proposa, és, tal i com s'acreditarà en el present document, una edificació de dues plantes soterrades, una planta baixa semi-soterrada, més 5 plantes pis (amb un total de 170 habitacions) i una planta terrat per usos de lleure, amb una edificabilitat 5.729,97 sobre rasant, el que comporta un increment d'aprofitament respecte el sostre total permès actualment pel POUM.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

1. ÀMBIT D'ACTUACIÓ OBJECTE DE LA PRESENT MODIFICACIÓ.

L'àmbit d'actuació objecte de la present Modificació puntual ve conformat pel solar delimitat per la Carretera de la Costa, el Carrer Vaporet i el Carrer Ermitanet de Salou, es troba classificat pel vigent POUM de Salou com a sòl urbà consolidat i qualificat de subzona 11h.

A aquests efectes, la proposta de modificació puntual del POUM, planteja la creació d'una nova subzona urbanística 11x que qualificarà l'esmentat àmbit d'actuació, per tal d'atendre les peculiaritats i necessitats funcionals del projecte hotelier que vol portar a terme la societat propietària de la finca, PROHOTELES SALOU S.A.U.

L'àmbit d'actuació de la present Modificació Puntual, tal i com es dirà, ve conformat per una única finca registral, propietat de PROHOTELES SALOU S.A.U, amb una superfície registral de 3.808,86m².

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

2. ANTECEDENTS URBANÍSTICS: P.O.U.M DE SALOU.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou (POUM) es va aprovar definitivament per resolució de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en data 1 d' octubre de 2003 i es va publicar al DOGC a data 19 de desembre del mateix any .

De conformitat amb l'esmentat instrument de planejament urbanístic general vigent i d'aplicació al municipi de Salou, la finca objecte de l'àmbit d'actuació de la present Modificació Puntual, està classificada urbanísticament com a sòl urbà consolidat i ostenta la qualificació urbanística d'edificació aïllada, clau 11 (subzona 11h blocs aïllats), quina regulació ve determinada a l'article 171 de les Normes Urbanístiques del POUM de Salou.

L'any 2007 es va atorgar, a PROHOTELES SALOU S.A.U, llicència d'obres sobre la finca de referència que, conforma l'àmbit d'actuació de la present Modificació Puntual, per a la construcció de dos edificis plurifamiliars aïllats de 40 habitatges i aparcament. Posteriorment, en fase de fonamentació i estructura de la planta soterrani, es van aturar les obres. L'obra ha estat aturada fins a data d'avui.

3. OBJECTE

La present modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal té per objecte, per motius de viabilitat econòmica del projecte hotelier a construir en la finca objecte de l'àmbit d'actuació i de foment de l'activitat hotelera de qualitat i desestacionalitat de la temporada turística dins el municipi, la creació d'una nova subclau urbanística per la finca objecte de l'àmbit d'actuació d'aquesta Modificació amb uns nous paràmetres urbanístics que permetin un increment de la seva edificabilitat, per tal de fer possible la construcció d'un nou edifici que, respectuós amb l'entorn, pugui ser un referent del barri per la seva rellevància arquitectònica, i un nou focus de dinamització comercial i ciutadana per al barri, ja que amb els paràmetres edificatoris previstos actualment no permeten la viabilitat econòmica d'un destí hotelier, malgrat que és un ús admès expressament en la finca objecte de l'àmbit d'actuació de la present modificació puntual.

Aquest increment d'edificabilitat, implicarà la corresponent determinació de les càrregues urbanístiques que comporta, per fer efectiva la justa distribució dels beneficis i càrregues de la operació, i la creació d'una nova subzona 11x amb uns paràmetres urbanístics que possibilitin la operació.

Aquesta operació urbanística que es pretén en la present Modificació configura una actuació de transformació urbanística de dotació regulada en l'ordenament urbanístic vigent i d'aplicació.

A aquests efectes, els paràmetres urbanístics que s'establiran en la nova subzona 11x, permetran una major edificabilitat i en conseqüència la viabilitat econòmica del complex hotelier. En concret aquests paràmetres urbanístics que regularan la nova subzona 11x, que difereixen dels establerts per la subzona 11h que qualifica actualment la finca de referència, són:

- Major grau d'ocupació màxima total sobre parcel·la, tot respectant els límits establerts a la normativa hotelera.
- Increment de l'alçada reguladora màxima
- Increment del número màxim de plantes

Per tant, i d'acord amb l'exposat, la present Modificació Puntual té per objecte:

- Establir una actuació de transformació urbanística de dotació, en l'àmbit conformat pel solar delimitat pels carrers Vaporet, Ermitanet i carretera de la Costa de Salou.
- Crear una nova subzona 11x, amb la determinació d'uns paràmetres urbanístics que possibilitin i garanteixin la viabilitat del projecte hotelier que la propietat vol portar a terme sobre la finca objecte de l'àmbit d'actuació objecte d'aquesta Modificació.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

4. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.

4.1 Descripció.

La present proposta té per objecte la delimitació d'una finca classificada pel POUM de Salou com a sòl urbà consolidat i qualificada de edificació aïllada (subzona 11h), i crear una nova subzona 11x per qualificar dita finca, amb l'establiment d'uns paràmetres urbanístics específics que hi permetran la implantació d'un nou complex hotelier viable econòmicament.

Tal i com s'ha indicat en l'apartat 1 d'aquest document, l'àmbit d'actuació objecte de la present Modificació puntual ve conformat pel solar delimitat per la Carretera de la Costa, el Carrer Vaporet i el Carrer Ermitanet de Salou, que engloba una única finca registral, propietat de PROHOTELES SALOU S.A.U, amb una superfície segons registre de 3.808,86m², que és destinada a ubicar el nou complex hotelier.

La nova edificació destinada a ús hotelier que es proposa, es separa 10 metres de l'alineació de la Carretera de la Costa, 8metres de l'alineació dels Carrers Vaporet i Ermitanet i 11 metres de l'alineació de les finques veïnes.

Apareixen dues plantes soterrades destinades a aparcament i zones de servei. Cadascuna de les plantes són aproximadament de 1340m² de superfície.

El terreny té un desnivell d'aproximadament 4metres. S'ha agafat com a punt de referència, de cota +0.00m, l'encreuament entre la Carretera de la Costa i el Carrer Vaporet. Segons normativa tot allò per sobre i per sota d'un metre d'aquesta cota de referència es considerarà planta baixa. El projecte situa la planta baixa a -1.00m. Queda doncs una planta baixa semi-soterrada amb una superfície aproximada de 1200m². En aquesta planta s'ubica l'accés, el hall, la recepció, l'administració, els serveis i un bar i un restaurant amb els seus respectius offices. Per altra banda, a l'exterior de la planta baixa s'ubica una zona de terrassa i piscines.

Aprofitant el desnivell de l'àmbit, a la planta 1^a, des del Carrer Ermitanet es situa la zona de càrrega i descarrega de l'Hotel. La resta de la planta està destinada a 31 habitacions. Aquestes estan dotades de les mateixes característiques que a la resta de les plantes. Pel que fa a les plantes 2^a a la 5^a, de superfície aproximada de 1030m², es distribueixen en 34 habitacions amb dues orientacions oposades: unes amb façana al vial i les altres amb façana a la zona de terrassa i piscines pertanyent al complex hotelier.

A la planta coberta s'ubica una zona tancada i ventilada, de superfície aproximada de 80m² per a instal·lacions del propi edifici, la resta de la planta s'usa per piscines climatitzades i una terrassa mirador.

Les dades genèriques són: 3.335m² de sostre sota rasant, 5.730m² de sostre sobre rasant, planta baixa més 5 plantes pis, amb un total de 170 habitacions i una planta coberta per usos lúdics.

4.2 Justificació.

La JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT DE LA PRESENT MODIFICACIÓ, en relació tant amb els interessos públics com els privats, pot resumir en els següents extrems:

Amb caràcter general.

- La modificació es justifica i fonamenta enquadrant-se en els objectius d'interès general previstos en el POUM de fomentar el turisme de qualitat al municipi, dins el marc d'un objectiu general de canviar el model turístic del municipi. En aquest sentit, les modificacions que es proposen requerint usos hotelers de qualitat cal interpretar-los no només en quant a un mínim d'estrelles

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

(4 amb estàndard de 5 estrelles), sinó també en quant a la modalitat hotelera alternativa al turisme de sol i platja, el que caldrà garantir o acreditar durant el tràmit d'atorgament de llicència urbanística.

El solar que ens ocupa, situat al límit entre els termes municipals de Salou i Vila-Seca, és un espai del tot idoni per construir un hotel, atès que es troba en una zona on predomina aquest ús, tal i com permet la seva qualificació urbanística. Això no obstant, el que pot ser una proposta interessant i engrescadora pel municipi no és un altre hotel de "sol i platja" sinó un hotel d'alta categoria (4 estrelles superior amb estàndard de 5 estrelles) destinat a un turisme de qualitat, del que ve mancat greument el municipi de Salou, i no lligat a la temporalitat pròpia de l'actual model turístic, massa vinculat al turisme d'estiu.

En aquest sentit, i atenent als objectius i criteris generals del propi POUM de Salou, es considera d'interès general, fomentar la implantació d'hotels de gama alta, com el que es planteja en aquesta modificació, amb unes característiques úniques, innovadores i diferenciades de la resta d'establiments hotelers del municipi, per tan de marcar tendència en la tipologia del futur allotjament turístic del municipi.

Això no obstant, a la finca que ens ocupa, aquest objectiu es troba limitat per l'ordenació urbanística de la clau que la regula, subzona 11h, els paràmetres edificatoris actuals de la qual no permeten la viabilitat econòmica d'un destí hotelier d'alta qualitat, malgrat ser un ús admès expressament, esdevenint necessari la seva modificació.

Les necessitats funcionals i constructives d'un edifici destinat a hotel de 4 estrelles superior, com el que ens ocupa, no són les mateixes que pot necessitar un hotel de categoria inferior, i en tot cas, els paràmetres edificatoris previstos actualment, no haurien de comportar una limitació real del desenvolupament d'aquesta categoria d'ús hotelier.

Així les coses, i realitzats els estudis pertinents, es constata que per tal de portar a terme aquest projecte hotelier de qualitat en la finca que ens ocupa, esdevé necessari i procedent modificar els paràmetres edificatoris de la clau urbanística reguladora de la finca, per tal de permetre un hotel dotat de 170 habitacions, per tal que sigui econòmicament viable.

Aquest nou projecte hotelier, atesa la seva qualitat arquitectònica, constructiva i espacial, - segons acrediten els renders que s'annexen al present document- conformarà una edificació respectuosa amb l'entorn on s'ubicarà, ja que malgrat que tindrà uns paràmetres edificatoris lleugerament superiors als d'alguns edificis de la zona, la nova ordenació resultant no comportarà alterar de manera substancial el model d'ocupació del sòl i d'intensitat d'ús plantejat en el planejament general del municipi, essent aquest increment d'edificabilitat resultat degudament compensat amb les corresponents cessions, que s'estableixen en el present document. Així les coses el sostre, l'ocupació i l'alçada tindrà uns ratios lleugerament superiors als de les claus de l'entorn, i és precisament per a aquest increment de l'aprofitament urbanístic que es promou aquesta modificació, tota vegada de ser suficients els ratios actualment vigents per a la zona, no tindria sentit promoure aquest document.

Els paràmetres urbanístics que es proposen en la present Modificació, i que comporten l'alteració dels paràmetres vigents per a la clau reguladora del solar sobre el que es pretén implantar el complex hotelier de referència, tal i com s'acredita a l'apartat C. NORMES REGULADORES DELS PERÀMETRES D'ÚS I D'EDIFICACIÓ DEL SÒL d'aquest document, és important assenyalar que un cop fet un estudi urbanístic de la zona, s'observa que amb els nous paràmetres edificatoris que aquí es proposen, l'edificació resultant -(Edificant un volum de planta baixa - semi soterrada per la Carretera de la Costa - més 5 plantes pis)- esdevé totalment integrada en l'entorn, quedant fins i tot per sota de l'alçada dels edificis adjacents.

Per tant, amb aquest document esdevé garantit que l'edificació proposada s'ajusta a una tipologia adequada al paisatge natural i urbà, sense que en cap cas es formi una pantalla arquitectònica.

Veure els següents plànols per visualitzar l'entorn actual que envolta el solar objecte de la present modificació:

3.a. ESTUDI URBANÍSTIC: EDIFICABILITATS I ALÇADES

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

3.b. ESTUDI URBANÍSTIC: SECCIONS DE L'ENTORN

En un mateix sentit i, pel que fa a la qualitat arquitectònica de l'hotel de referència, es defineixen a continuació, els sistemes actius i passius de què gaudirà el nou edifici, i que s'establiran en el corresponent projecte d'obres que es presentarà previ a la obtenció de la llicència urbanística:

SISTEMES PASSIUS

- Orientació
- Aïllament
- Captació solar
- Perfileria amb trencament de pont tèrmic
- Envidriament triple amb doble càmera amb argó i baixa emissivitat
- Il·luminació natural
- Distribució d'àrees de treball per aprofitament solar
- Ventilació creuada automàtica
- Recuperació estratificació

SISTEMES ACTIUS

- Automatització i control
- Sostre refrescant
- Xemeneia solar
- Panell solar
- Plaques solars fotovoltaïques
- Bateria elèctrica per l'acumulació d'energia elèctrica
- Protecció solar exterior
- Servidors eficients
- Il·luminació Led
- Il·luminació Regulada segons aportació exterior
- Il·luminació sensors presència i moviment

Indicar finalment que el projecte hotelier objecte de la present modificació neix de la voluntat de crear un hotel energèticament autosuficient, amb el que es pretén demostrar que amb l'aplicació d'un seguit de mesures d'estalvi energètic, fonts renovables eficients i un sistema d'automatització que ho gestioni correctament es pot arribar al consum energètic pràcticament de balanç energètic zero.

- La modificació, per adequació a les exigències legals (arts. 36.3 i 118.3.c del DL 1/2010) i també en benefici dels interessos particulars, permet viabilitzar econòmicament i funcionalment la parcel·la objecte de la modificació respecte a un dels usos admesos pel POUM en aquest àmbit, l'ús hotelier, precisament quan es pretén que aquest ús sigui de la qualitat i continuïtat que el propi POUM estableix com a objectiu de l'ordenació urbanística que configura.

- Específicament, quant a la incidència de la present modificació respecte a la finca objecte de l'àmbit d'actuació, possibilitarà no només la viabilitat d'un projecte hotelier de qualitat, en la línia dels objectius del POUM, sinó també amb la seva situació fomentarà una indiscutible dinamització comercial i ciutadana de tot aquell sector. L'edifici projectat, sobre la base de les modificacions que es formulen en aquest document, pretén ser una construcció singular i de qualitat que, com a focus visible, fomentarà un nou aspecte i dinàmica del barri.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

En aquest sentit, destacar que actualment la finca de referència sobre la que es pretén la implantació d'un hotel de categoria superior, és un solar ineditat, i que genera una barrera física en la continuïtat de la zona. Amb el nou projecte hotelier es donarà vida a aquell tram del municipi, generant-se nous ritmes de vitalitat i afavorint les relacions entre els agents econòmics implicats en el desenvolupament comercial i empresarial de Salou i la ciutadania que podrà fer ús dels serveis que oferirà aquest nou hotel, derivats de l'ús hotelier de la edificació a projectar.

- Un altre dels beneficis d'interès general d'aquesta modificació serà el permetre viabilitzar un més àgil desenvolupament urbanístic de la finca, que en l'actualitat es troba paralitzat de facto. Així doncs, aquesta modificació facilitarà l'execució immediata de les obres de construcció, amb el consegüent desenvolupament urbanístic de la finca.

- Evidentment, com a benefici ciutadà i general, trobem el fet de que l'obra que es portarà a terme de forma immediata una vegada aprovat el present document i la posterior activitat hotelera generaran llocs de feina, tant necessaris en l'actual situació econòmica d'aquest país.

- En tot cas, l'excés d'aprofitament que obtindrà el promotor de la present modificació es veurà compensat amb les càrregues i obligacions urbanístiques legalment establertes en benefici de d'interès públic.

Pel que fa al planejament.

En el moment de redacció del POUM 2003, donat el constant increment del valor del sòl per a usos residencials, es va plantejar la delimitació d'un àmbit, Sector-03, amb ús predominant turístic hotelier i sense ús residencial. Aquella proposta es fonamentava en excloure de l'incontrolat mercat immobiliari un àmbit de sòl, bàsic pel futur desenvolupament del municipi pel que fa a la seva indústria, que és el turisme.

Si bé aquells sòls s'han preservat i avui estan en fase de desenvolupament urbanístic pel que fa a la gestió, la resta de sòls o solars del municipi aptes per esser edificats amb usos tant residencials com turístics hoteliers, es van materialitzar en el període 2003-2007, amb l'únic ús possible, que permetia rendabilitzar-los, com a residencial, ja que donats els valors de repercussió del moment, residencial de l'ordre de 1.200-1.500€/m2 contra els valors de repercussió per a ús hotelier de l'ordre de 300-400€/m2, feien materialment i econòmicament inviables l'adquisició de sòls per a la construcció de nous hotels. Tant és així, que fa 11 anys que no s'edifica cap hotel al Municipi de Salou.

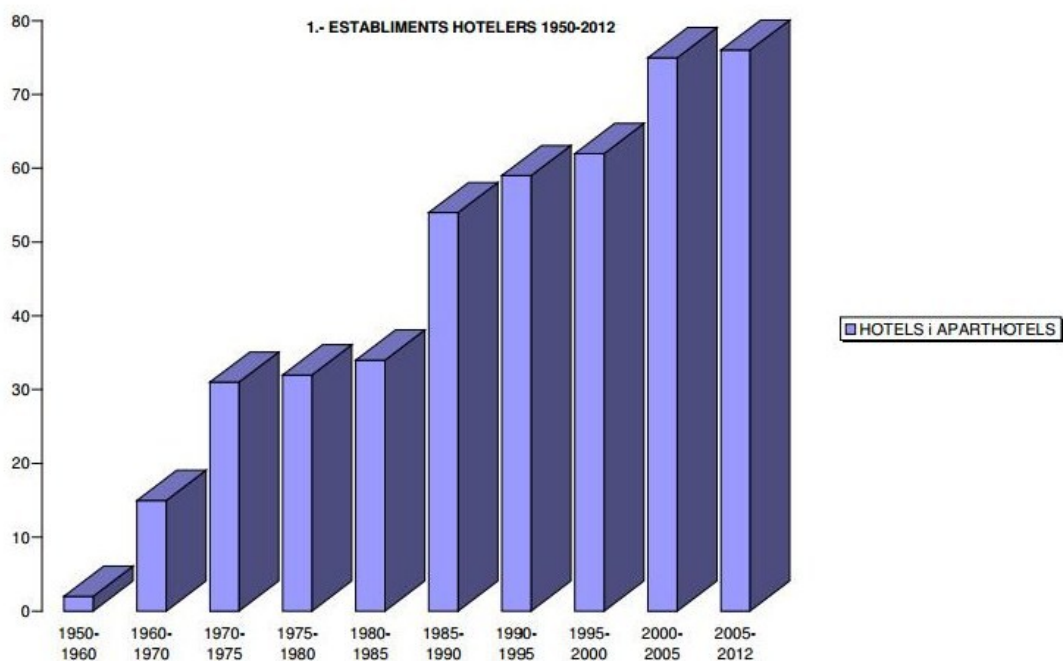
Esdevinguda la crisi econòmica a finals del 2007 i principis del 2008, que ha comportat una paralització total del mercat immobiliari, aquells sòls de valor desorbitat, s'han començat a adaptar, pel que fa als seus valors de repercussió, i per tant han passat a ser competitiu dins la indústria turística. Si a més es dona la circumstància de que el turisme ha mantingut la seva demanda, i a més estan canviant els mercats emissors amb turistes amb altres tipus de demandes, sembla lògic que es vulgui donar resposta a la nova demanda sorgida. Així doncs, dins l'àmbit objecte de la present modificació, tot i iniciar-se la seva construcció per a ús residencial, i paralitzades les obres l'any 2006, és lògic que avui es posi a disposició per a ús turístics hotelier degut a que cal adaptar el planejament a la realitat actual.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

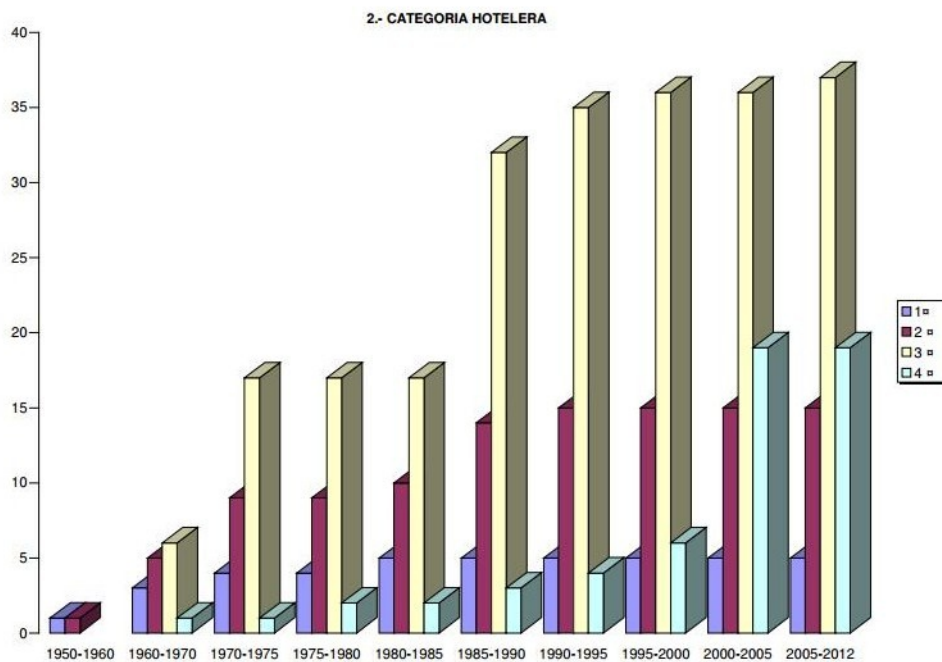
Pel que fa a l'evolució turística – hotelera.

Salou té de l'ordre dels 2,2 milions de visitants l'any, un parc d'allotjament turístic, Hotels, Hotels d'apartaments i Hostals de 76 establiments, dels que em ús hoteler exclusivament són 53 establiments, de categoria de 3* i 4* amb unes 15.000 habitacions que suposa unes 30.000-33.000 places hoteleres i respecte a les que es generen de l'ordre de 7,4 milions de pernотacions l'any.

Gràfic 01 - Establiments hotelers

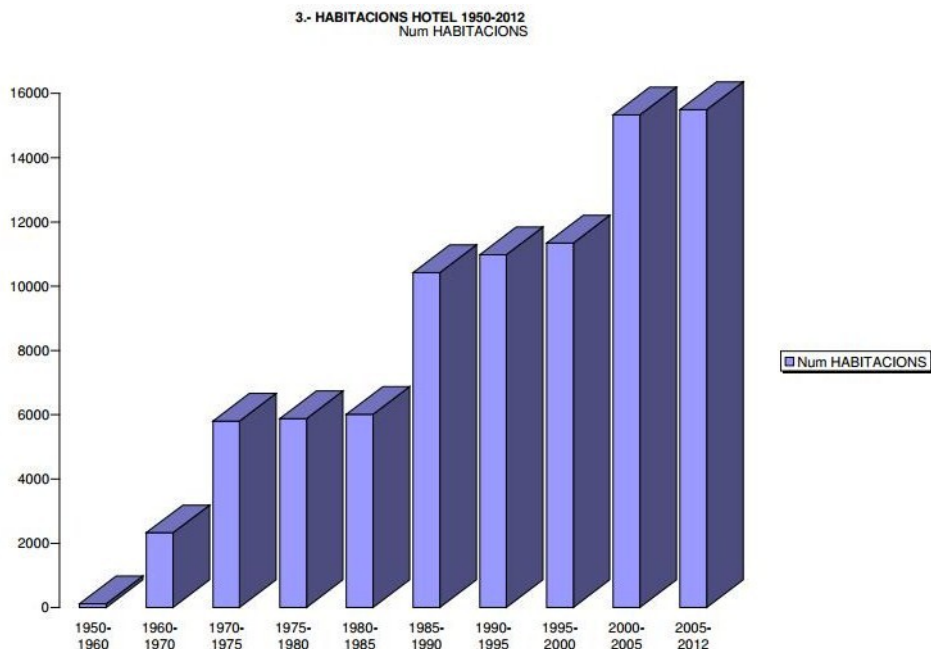


Gràfic 02 - Categoria hotelera

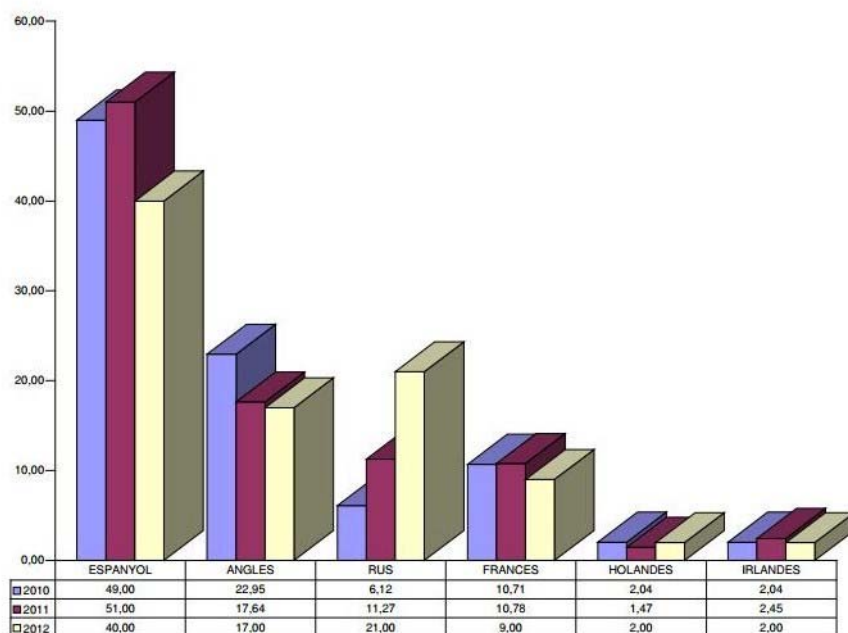


MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

Gràfic 03- Número d'habitacions



Pel que fa als mercats emissors, en relació a la ocupació hotelera, durant l'any 2012, el 40% correspon al mercat espanyol i el 60% al mercat estranger. D'aquest 60%, tot i que el Regne Unit ha estat sempre el principal mercat emissor, l'any 2012 va estar superat pel mercat Rus aportant el 21% d'ocupació.

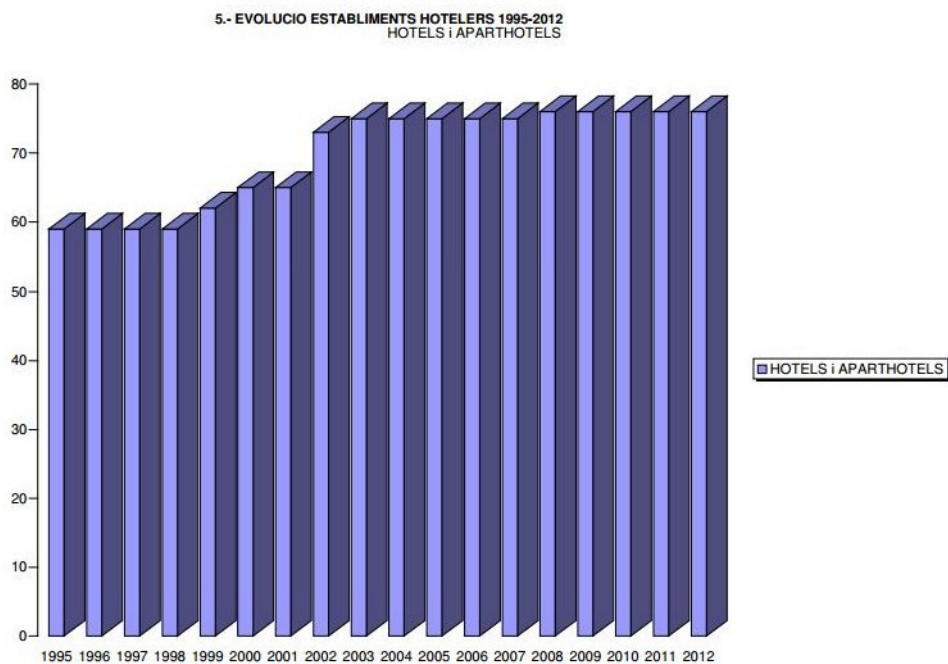


Gràfic 04- Evolució ocupació hotelera diferents mercats

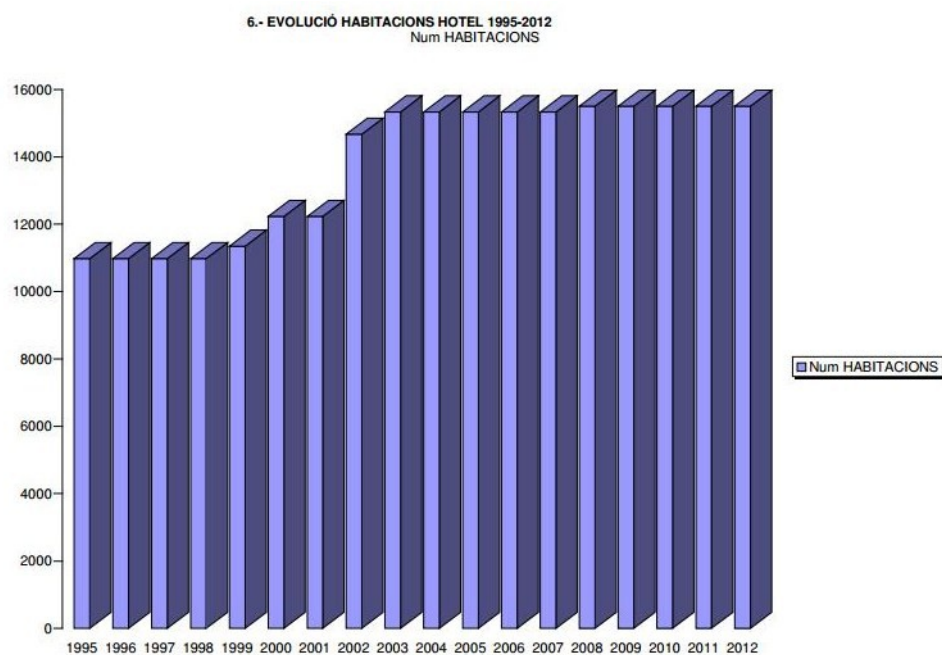
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

L'ocupació hotelera que ve des dels anys seixanta ha estat, tal i com s'observa en els gràfics adjunts, de caràcter cíclic en funció del moment econòmic i l'evolució general del turisme. Es van produir creixements hotelers entre els anys 1985-1990 (principalment l'any 1988) i entre els anys 1998-2003. L'any 2003 es van construir els dos últims hotels a Salou: l'Hotel Caribe Resort i l'Hotel California Palace.

Gràfic 05 - Evolució establiments hotelers



Gràfic 06- Evolució habitacions hoteleres



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

Si ens centrem en els últims 10 anys, entre el 2003 i el 2013, es pot observar la manca de nous hotels; i per tant la ruptura dels procés cíclic desenyal de generació d'establiments hotelers, provocada per la greu crisi econòmica del moment i no pas per la demanda. La demanda s'ha seguit mantenint i només s'ha vist alterada per la construcció, l'any 2008, per la construcció d'un nou hotel establiment tipus apart-hotel de 179 apartaments: l'apart-hotel Four Elements a la zona de Port Pirata al Cap de Salou.

Analtzades les dades anteriors ens trobem amb una situació d'estancament pel que fa a la creació de places hoteleres reals des de l'any 2003, per contra, la demanda turística segueix creixent amb la incorporació de nous mercats emissors, bàsicament de països de l'Est. Aquest fet comporta un canvi els principis dels mercats emissors, passant de ser-ho el Regne Unit, França o Holanda a predominar el turista de països de l'Est, concretament Rus.

Aquest canvi de mercat comporta necessàriament una renovació del mercat hotelier i un canvi en el model de futurs establiments que es puguin construir: hotels de més qualitat, amb més serveis i més adequats a la nova demanda d'aquest mercats de gran poder adquisitiu.

És evident que, després de més d'una dècada sense la implantació d'un nou hotel, és del tot necessari que l'administració, pel que fa als municipis turístics, potenciï les iniciatives d'implantació de nous hotels. Uns hotels que aportin valor afegit a la destinació amb resposta a les noves demandes del nou model de turistes de la zona.

Pel que fa a la companyia que insta la present modificació.

La companyia que insta la modificació es **PROHOTELES SALOU S.A.U**, societat propietària del hotel veí Golden Donaire Beach així com de participacions en d'altres hotels d'un grup que actua sota la marca comercial **Golden Hotels** en el que les diverses societats del mateix comparteixen accionariat.

Sota la marca **Golden Hotels** hi trobem els hotels:

HOTEL GOLDEN DONAIRE BEACH *** C/ Vaporet nº de Vila-seca

HOTEL GOLDEN PORT SALOU **** Avda. Pompeu Fabra, 32 de Salou

APARTHOTEL GOLDEN AVENIDA SUITES **** Avda. Pompeu Fabra, 26 de Salou

HOTEL GOLDEN TAURUS PARK RESORT **** Pg. Marítim, 33 de Pineda de Mar

HOTEL GOLDEN BAHIA DE TOSSA *****S Avda. Puerto Rico, 27 de Tossa de Mar

El número d'habitacions que disposa en el conjunt dels hotels esmentats és de 1.759, el que suposa un total de unes 4.070 places hoteleres.

Ocupa un total de 540 treballadors, generant un volum de negoci al voltant de 26 M €

Pel que fa al tipus de client actualment es bàsicament estranger amb procedència del Regne Unit, Rússia, Holanda, França i Bèlgica, a més d'un percentatge de client nacional.

Les dades anteriors han estat facilitades per Golden Hotels.

Pel que fa a la necessitat de la modificació.

Després de tot el que s'ha expressat anteriorment, on la demanda turística no tan sols s'ha mantingut sinó que a més ha crescut donada la incorporació de nous mercats emissors, es fa del tot necessari adaptar el planejament vigent, redactat l'any 2003, a les

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

noves realitats del municipi a l'efecte de donar continuïtat al model sobre el que es sustenta l'economia local de Salou: el turisme. Fet que comporta tramitar la present modificació que haurà de permetre la materialització en l'àmbit del nou hotel.

Pel que fa a la oportunitat.

El fet que el mercat immobiliari, pel que fa als nous usos residencials, hagi entrat en una profunda crisi, ha comportat que els valors d'aquests sòls s'hagin equiparat als valors de repercussió per a usos hotelers. Aquest fet, pel municipi de Salou, representa una gran oportunitat per a renovar el parc hotelier del municipi el qual ha estat inoperant durant els últims deu anys. Cal per tant aprofitar l'oportunitat que comporta la bona salut dins el context actual, del sector hotelier, per materialitzar nous establiments que ajudin a donar respostes a les demandes del moment dins aquest sector i naturalment per fer-ho possible ca adequar el planejament vigent a aquestes noves circumstàncies.

Pel que fa a la conveniència.

El planejament actual no permet el desenvolupament d'un nou hotel en l'àmbit, per tant, tot el que s'ha expressat i essent Salou un municipi turístic, sembla del tot convenient modificar i adaptar l'àmbit a les noves demandes i realitats sempre i quan representin un bé al desenvolupament urbanístic del municipi i un benefici pels interessos municipals.

Amb l'anterior es deixa clar l'interès públic, no tan sols del municipi de Salou, de potenciar la construcció de nous hotels. A més a més, en els últims mesos, el propi Govern de la Generalitat, ha presentat projectes que demostren sobradament l'interès públic en activar i dinamitzar la indústria turística i consegüentment amb la nova construcció d'hotels que puguin fer realitat aquest interès.

Pel que fa a l'àmbit privat també és evident la voluntat de la propietat de poder portar a terme aquest nou hotel, a ubicar en l'àmbit objecte de la present modificació. Aquesta voluntat cal apreciar-la, dins el marc de la conjuntura econòmica actual on existeix gran retracció pel que fa a la inversió.

Amb les dades exposades s'entén la necessitat de la iniciativa de la proposta de modificació del POUM, la qual respon a la vegada a la oportunitat i conveniència de poder consolidar una nova instal·lació turística, tot millorant el nivell de qualitat avui existent en la mateixa i donant satisfacció a les demandes i necessitats del moment.

Com a conseqüència de tot l'anterior, els interessos públics i privats son àmpliament concurrents en la proposta del POUM pel que fa a l'àmbit objecte de modificació, donant per tant compliment al que determina l'article 97 del TRLU.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

5. INICIATIVA DE LA PROPOSTA I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

La present proposta de Modificació puntual del POUM de Salou es formula per la societat mercantil PROHOTELES SALOU S.A.U, titular registral de la única finca objecte de l'àmbit d'actuació d'aquesta Modificació Puntual.

D'acord amb allò exigit per l'article 99.1 DL 1/2010, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, s'indica expressament que dita societat és l'única propietària del sòl directament afectat per la modificació de planejament que aquí es formula, títol que ostenta des de fa més de 5 anys.

En aquest sentit l'estructura de la propietat de l'àmbit objecte de la present modificació està conformat per la finca registral 65.703 inscrita en el Registre de la Propietat de Vila-Seca i Salou en data 14 de març de 2008, resultant de l'agrupació de les finques registrals 7.206, 7.208 i 20.432, propietat totes elles de la mercantil PROHOTELES SALOU S.A.U.

S'adjunta a aquest projecte l'escriptura pública d'agrupació de les esmentades finques de data 12 de febrer de 2008, inscrita en el Registre de la Propietat de Salou, així com nota simple registral de la finca 65.703 resultant de l'agrupació abans esmentada, acreditativa de la seva situació registral i titularitat.

L'esmentada finca registral està constituïda per les tres parcel·les cadastrals següents:

- Parcel·la cadastral núm. 7078210CF4477G0001AJ
- Parcel·la cadastral núm. 7078203CF4477H0001ZE
- Parcel·la cadastral núm. 7078204CF4477H0001UE

A efectes informatius s'acompanyen els certificats descriptius i gràfics emesos per la Direcció General del Cadastre d'aquestes tres parcel·les cadastrals.

Tal i com disposa l'article 101.3 DL 1/2010, la iniciativa privada no té dret al tràmit per l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'Ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les, la qual cosa es sol·licita a l'Ajuntament de Salou amb la presentació d'aquest projecte.

Cal indicar, únicament a efectes informatius, que mitjançant escriptura pública de segregació i cessió gratuïta atorgada en data 18 de desembre de 2007 davant el Notari de Salou, Pedro Soler Dorda, de la finca registral 7.208, amb caràcter previ a la seva agrupació, es va segregar i cedir a l'Ajuntament de Salou, una porció de terreny de 188,74m2 destinada a vial, i més concretament a l'ampliació del carrer Vaporet. Aquesta porció de terreny no s'inclou dins l'àmbit de la present Modificació. S'adjunta també la segregació i cessió unilateral gratuïta.

6. ACTUACIÓ DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA DE DOTACIÓ. MARC JURÍDIC I URBANÍSTIC VIGENT I D'APLICACIÓ.

L'àmbit objecte de la present Modificació puntual ve conformat pel solar delimitat per la Carretera de la Costa, carrer Vaporet i carrer Ermitanet de Salou que es troba classificat pel vigent POUM de Salou com a sòl urbà consolidat.

Així les coses, donat que amb aquesta modificació el que es pretén és atorgar un major aprofitament per consolidar en la finca de referència, i que ens trobem davant d'una finca classificada com a sòl urbà amb la condició de consolidat, es proposa que la modificació tingui per objecte l'establiment d'una actuació de transformació urbanística de dotació.

Aquesta nova figura urbanística es defineix legalment com a uns àmbits d'actuació que no comporten la reordenació general d'un àmbit, però als que se'ls hi atorga un major aprofitament per consolidar –(transformació usos existents, augment d'edificabilitat o de la densitat-) i que en contraprestació, suposen majors reserves per a sistemes i la cessió del sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Dit instrument de gestió urbanístic va ser previst originàriament per la legislació urbanística estatal, en concret pel Real Decreto Legislativo 2/2008, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de sòl, en concret en l'article 14.1 b), segons el qual:

"A los efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste."

L'article 16 del mateix Real Decreto Legislativo 2/2008, regula els deures legals que comporten les actuacions de dotació, en concret, els següents:

1. *Las actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza y alcance, los siguientes deberes legales:*

a. *Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.*

En las actuaciones de dotación, la entrega del suelo podrá ser sustituida por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

b. *Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.*

En las actuaciones de dotación, este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación.

Con carácter general, el porcentaje a que se refieren los párrafos anteriores no podrá ser inferior al 5 % ni superior al 15 %.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 % en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b del apartado primero del artículo 10.

c. Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

d. Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e. Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

f. Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

2. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes del apartado anterior. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.

3. Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho.

En qualsevol cas, la legislació estatal deixa en la legislació sobre ordenació territorial i urbanística de les comunitats autònomes, les formes de compliment dels deures corresponents, així com la seva regulació i concreció, tal i com disposa la Disposició Transitòria Segona:

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

“Los deberes previstos en esta Ley para las actuaciones de dotación serán de aplicación, en la forma prevista en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, a los cambios de la ordenación que prevean el incremento de edificabilidad o de densidad o el cambio de usos cuyo procedimiento de aprobación se inicie a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. Si, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la misma, dicha legislación no tiene establecidas las reglas precisas para su aplicación, desde dicho momento y hasta su adaptación a esta Ley serán aplicables las siguientes:

a. El instrumento de ordenación delimitará el ámbito de la actuación, ya sea continuo o discontinuo, en que se incluyen los incrementos de edificabilidad o densidad o los cambios de uso y las nuevas dotaciones a ellos correspondientes y calculará el valor total de las cargas imputables a la actuación que corresponde a cada nuevo metro cuadrado de techo o a cada nueva vivienda, según corresponda.

b. Los propietarios podrán cumplir los deberes que consistan en la entrega de suelo, cuando no dispongan del necesario para ello, pagando su equivalente en dinero.

c. Los deberes se cumplirán en el momento del otorgamiento de la licencia o el acto administrativo de intervención que se requiera para la materialización de la mayor edificabilidad o densidad o el inicio del uso atribuido por la nueva ordenación”.

La legislació autonòmica catalana ha previst dites actuacions de dotació a la Disposició Addicional Segona, apartats 3 i 4, del D.L. 1/2010, en la seva versió donada per la Llei 3/2012 de 22 de febrer que estableixen el següent:

“3. A l'efecte de l'aplicació del Text Refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 8 de juny, són actuacions de transformació urbanística de dotació aquelles actuacions aïllades previstes en modificacions de planejaments, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dona lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments prevista a l'article 100.4”.

“4. En les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3, els propietaris han de cedir el percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic que correspongui d'acord amb l'article 43.1. El compliment dels deures dels propietaris es fa efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar, el qual es pot referir a una única finca. En el cas que el planejament determini que, pel fet que hi concorrin les circumstàncies a què fan referència els articles 43.3 i 100.4.c, respectivament, el compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació i el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 100.4 es poden substituir per llur equivalent dinerari, ha d'incloure el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació i els propietaris poden complir el deure de pagament substitutori de les cessions, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.”

L'article 43.1 del Decret Legislatiu 1/2010 a què fa referència la Disposició Transitòria abans transcrita estableix que:

“1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:

a. En el cas de les àrees residencials estratègiques, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al percentatge que estableixi el pla director, que pot ésser de fins al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

b. En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

c. En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic."

l'apartat 3 d'aquest mateix precepte preveu que:

"3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl."

Així mateix l'article 100 del sostre edificable, en el seu apartat 4) estableix que:

"4. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

a. Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.

b. Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.

c. En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi."

a) Cessió de l'increment de les reserves mínimes de zones verdes i espais lliures.

De conformitat amb l'esmentada regulació legal de les actuacions de transformació urbanística de dotació, i atenent que, amb la present Modificació puntual es preveu únicament l'increment de sostre edificable, de conformitat amb el que disposa l'article 100.4 b) del Decret Legislatiu 1/2010, caldrà incrementar les reserves mínimes de sòl públic d'acord amb el que estableix l'apartat 1 del citat article 100.

En aquest sentit l'article 100.1 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix que:

*"Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta **un increment de sostre edificable**, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, **en el cas de sòl urbà**, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures*

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.(...)"

La present Modificació comporta com ha quedat justificat en els apartats precedents d'aquesta Memòria, un increment de sostre edificable en sòl urbà destinat únicament a ús hotel·ler, ús admès en la finca sobre la que opera aquesta Modificació puntual, qualificada pel POUM de Salou d'edificació aïllada (subzona 11h), per tant, correspon preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures de 5m² per cada 100m² de sostre hotel·ler.

b) Cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

D'acord amb l'establert a l'apartat 4 de la Disposició Addicional Segona del Decret Legislatiu 1/2010 i l'article 43.1 b) del mateix text legal, la present Modificació Puntual amb l'establiment d'una actuació de transformació urbanística de dotació, comportarà el deure del propietari de la finca objecte de dita Modificació, de cedir el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic preexistent i efectivament materialitzat.

c) Substitució del compliment del deure de cessió pel llur equivalent dinerari.

Donat que l'ordenació urbanística que resulta de dita actuació de transformació urbanística de dotació que conté la present Modificació Puntual dóna lloc a una parcel·la única i indivisible, i és impossible materialitzar les majors cessions que es deriven de la operació urbanística, de conformitat amb el que preveuen els articles 43.3 i 100.4.c del Decret Legislatiu 1/2010, el compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació i el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 100.4 es poden substituir per llur equivalent dinerari.

A aquests efectes, l'import que caldrà satisfer en concepte d'equivalència econòmica per substitució de les superfícies i sostre de cessió derivades d'aquesta Modificació puntual, ascendeix a la quantitat de 196.829,33€ segons resultat detallat i justificat en l'informe de valoració redactat per l'arquitecte Salvador Euras que s'annexa en l'apartat d'avaluació econòmica i financera integrant de la present modificació puntual del POUM de Salou.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

7. GESTIÓ

De conformitat amb el que preveu l'apartat 4 de la Disposició Addicional Segona del DL 1/2010, i atès que tal i com s'ha indicat mitjançant la present Modificació Puntual s'estableix una actuació de transformació urbanística de dotació, i donat que les reserves exigides legalment no poden emplaçar-se en el mateix àmbit, el deure de pagament substitutori de les cessions generades per dita actuació (que no requereixen de cap sistema d'actuació per fer-se efectives) es satisfarà en el moment d'atorgament de la corresponent llicència d'obra nova que habiliti la major edificabilitat atribuïda per la nova ordenació, en tot cas com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

En aquest sentit i, atès que la present modificació opera sobre una única finca de titularitat privada, on s'implantarà el projecte hotel·ler i, que les cessions generades per dita actuació vindran substituïdes pel seu equivalent econòmic, es considera innecessari delimitar un polígon d'actuació per tal de dur a terme la gestió urbanística aïllada i en conseqüència, regular la corresponent fitxa normativa.

8. CONTINGUT DE LA PRESENT MODIFICACIÓ.

Tal i com estableix l'article 118.1 del Decret 305/2006, les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

- "a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.*
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.*
- c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.*
- d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 100 de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, en cas de concurrència de diversos usos, és d'aplicació el què estableix l'article 81.4 d'aquest Reglament i, en els casos de reordenació general d'un àmbit de sòl urbà previstos en l'article 100.4 de la Llei d'urbanisme, tant si comporten com si no increment d'edificabilitat, són d'aplicació les reserves que estableix l'esmentat article 100.4.*

Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

I en el supòsit en que la modificació de l'instrument de planejament urbanístic general comporti un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, de conformitat amb el què disposa l'article 99.1 del decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, ha d'incloure en la documentació, les especificitats següents:

"a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

"b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

"c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

La present Modificació puntual, d'acord amb la legislació urbanística vigent i d'aplicació, s'integra per la documentació adequada a la seva finalitat, contingut i abast.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POU M DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

Així les coses, conté la justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen i la identificació i descripció de les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació; la identitat dels propietaris de les finques afectades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys; l'agenda de l'actuació urbanística a desenvolupar i una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació.

Per altra banda, és important assenyalar que les determinacions de la present modificació no tenen cap repercussió ambiental ni suposen afecció sobre la mobilitat generada. Per tot això, no resultaria precís incorporar els corresponents annexos i informes complementaris previstos a l'art. 59 del DL 1/2010, sense perjudici de que s'annexa un breu informe ambiental proporcionat a l'escassa rellevància ambiental de la present modificació, així com també un breu informe sobre la incidència sobre la mobilitat.

De la mateixa manera, la present modificació tampoc suposa cap alteració que afecti les necessitats referents a la reserva d'habitatge social del municipi, per la qual cosa aquest document tampoc incorpora cap annex sobre aquest aspecte.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

9. Informació pública de la Modificació Puntual

Tot i que de conformitat amb l'article 101 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana només és preceptiu en el cas de la formulació d'un pla d'ordenació urbanística municipal o la seva revisió, essent potestativa en el cas de modificació del POUM, s'indiquen les actuacions que al llarg del procés de tramitació de la Modificació del POUM de Salou es portaran a terme per a garantir l'efectivitat dels drets reconeguts pels articles 8 i 59.3 del DL 1/2010 és el següent:

1. Presentació de la proposta de Modificació del POUM als grups polítics municipals a la sessió de la Comissió Informativa d'Urbanisme, per a la seva posterior aprovació inicial per part de Ple de l'Ajuntament.
2. Publicació de l'acord d'aprovació inicial de la Modificació del POUM efectuat pel Ple de l'Ajuntament als diaris oficials pertinents, als mitjans de comunicació locals, al taulell d'anuncis i a la pàgina web de l'Ajuntament.
3. Un cop publicat l'acord d'aprovació inicial als diaris oficials, s'obrirà un període d'informació pública d'un mes a comptar des de l'endemà de la data de publicació, període en què els interessats podran efectuar, si s'escau, les seves al·legacions.
4. Presentació de la proposta de Modificació del POUM als grups polítics municipals a la sessió de la Comissió Informativa d'Urbanisme, per a la seva posterior aprovació provisional per part de Ple de l'Ajuntament.

10. INFORME AMBIENTAL I JUSTIFICACIÓ DEL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE

De conformitat amb el que disposa l'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, les modificacions de plans urbanístics han d'incorporar l'informe ambiental corresponent si s'han de sotmetre a avaluació ambiental o si tenen alguna repercussió ambiental.

Atès el que estableix l'article 7 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, i atès l'objecte de la present modificació puntual, es pot concloure que la modificació que aquí es proposa no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental ja que es limita a un reajustament dels paràmetres urbanístics d'un solar classificat de sòl urbà consolidat, quin règim urbanístic no s'altera.

Per tant, en aquest apartat de la Modificació Puntual es constata que no requereix l'informe ambiental, tota vegada i com s'acreditarà, les previsions i determinacions del document de la Modificació Puntual no comporten cap repercussió ambiental en la vigent ordenació del territori establerta pel vigent POUM de Salou.

En termes general, cal dir que, d'acord amb l'anàlisi dels usos admesos i les característiques de l'entorn, la parcel·la en que incideix la modificació és idònia per a la implantació de l'increment d'aprofitament de l'ús hotel·ler, admès per la clau 11h que qualifica actualment la finca.

L'ordenació proposada resulta totalment coherent amb els edificis i la trama urbana de l'entorn, tal i com es pot apreciar als plànols d'alçades i seccions, sense perjudici de les especificitats constructives i funcionals que es preveuen en atenció a l'ús hotel·ler de qualitat que es planteja.

En consideració amb l'anterior, i atès que la finca en que incideix la modificació és una finca entroncada en un barri consolidat per l'edificació, l'ordenació proposada no es contradia amb la utilització racional del territori i del medi ambient, i no comporta cap alteració en el model de desenvolupament urbanístic sostenible que preveu el propi POUM de Salou, d'acord amb els principis que recull l'article 3 del Decret Legislatiu 1/2010 i que han d'imperar tota actuació urbanística de transformació i ús del territori.

En aquest sentit, en el preàmbul del Decret Legislatiu 1/2010 s'estableix que un dels objectius a aconseguir és «*impregnar les polítiques de l'exigència de conjugar les necessitats de creixement amb els imperatius del desenvolupament sostenible*», sens perjudici de donar compliment a l'objectiu d'una ordenació racional del territori amb corresponsabilització dels diferents agents i l'agilització de procediments, amb la voluntat de conduir de forma equilibrada la dinàmica urbanística que els mecanismes de mercat sovint distorsionen.

L'article 3 del Decret Legislatiu 1/2010 defineix com a desenvolupament sostenible:

1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjugar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

Aquesta definició comporta que, en tot desenvolupament urbanístic sobre el territori, es respecti el necessari creixement i desenvolupament urbanístic, amb l'ús racional del territori, la preservació dels recursos naturals i els valors dignes de protecció.

L'objectiu intrínsec de l'esmentat precepte en el municipi de Salou, ja apareix recollit en el propi POUM de Salou aprovat definitivament l'any 2003 i vigent actualment, el qual estableix una ordenació plenament respectuosa amb l'esmentat principi de desenvolupament sostenible.

El document que ens ocupa, de modificació puntual del POUM de Salou proposa sobre un solar classificat de sòl urbà consolidat, en el que s'admet l'ús residencial i l'ús hoteler, incrementar l'edificabilitat per tal de possibilitar la implantació d'un hotel de qualitat, de manera que es revitalitzi la oferta turística i hotelera del municipi, estancada durant aquesta darrera dècada, a causa de la crisi immobiliària del mercat, adaptant el planejament a les dinàmiques actuals, i permetent la consolidació i execució urbanística d'un solar del municipi actualment en desús.

La present proposta de Modificació puntual fa referència exclusivament a un canvi puntual en la normativa urbanística, sense alterar ni afectar l'ordenació general del territori. Tampoc es reclassifica sòl, que segueix essent sòl urbà consolidat, ni s'intervé directament en cap determinació que hagi d'estar sotmesa a avaluació ambiental.

Cal indicar també, que la modificació proposada no comporta cap canvi substancial en relació al POUM de Salou vigent, i que respon a la definició que la Llei d'urbanisme fa del desenvolupament sostenible.

En aquest sentit, la proposta de modificació es troba plenament adaptada amb les determinacions del POUM de Salou pel que fa a les previsions de l'ús hoteler.

Per altra banda, és important assenyalar que per l'abast de la modificació, no s'incideix ni s'afecten valors paisatgístics o perspectives visuals que calgui preservar d'alguna manera, ja que malgrat l'increment d'edificabilitat que s'estableix en la Modificació pel solar de referència, l'edificació destinada a ús hoteler no superarà en cap cas l'alçada de l'hotel col·lindant, de manera que la perspectiva visual serà uniforme, i quedarà perfectament integrada en l'entorn, per la qual cosa no es produirà cap canvi radical en la imatge urbana del municipi, que seguirà mantenint el caràcter de ciutat compacta.

Pel que fa als serveis urbanístics que esdevindran necessaris per la nova ordenació resultant d'aquesta Modificació, i més en concret el subministrament d'aigua i d'energia, cal indicar que aquests ja estaven inclosos en el POUM de Salou, dins les previsions de creixement del municipi.

Tampoc es pot considerar que la nova ordenació comporti d'alguna manera riscos per a la seguretat i el benestar de les persones, ans el contrari, tota vegada permetrà la consolidació i desenvolupament urbanístic d'un solar que actualment es troba en desús, i que generarà un flux de moviment de persones que en podran fer ús.

Finalment i pel que fa a la proposta de mesures ambientals que s'incorporaran en el projecte constructiu del complex hotelier que preveu la modificació puntual de referència, indicar que s'implantaràn totes aquelles mesures genèriques que es puguin determinar en fase d'atorgament de llicència d'obres, referents a mesures d'estalvi energètic (aïllament tèrmic, mecanismes d'estalvi d'aigua, etc.), per tal de donar compliment a l'esmentat principi de sostenibilitat ambiental que ha de regir i ordenar el territori.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

L'actuació urbanística puntual que es planteja en la present Modificació, juntament amb totes aquelles altres que s'han produït en els darrers anys en el municipi de Salou, evidencien la pròpia evolució de la ciutat i la necessària adaptació del planejament als requeriments actuals i constantment canviants, per tal de permetre i afavorir actuacions positives i constructives per la dinàmica del municipi, com n'és exemple la operació urbanística objecte de la present Modificació.

11. MESURES ADOPTADES PEL QUE FA A LA MOBILITAT

S'adjunta estudi d'avaluació de la mobilitat generada realitzada per l'empresa Limòmium S.L.U. a l'annex F.3.

12. ESTUDI PAISATGÍSTIC

OBJECTE

L'objectiu d'aquest estudi és el d'analitzar i valorar l'impacte paisatgístic a l'entorn, com conseqüència del desenvolupament de l'activitat d'un hotel de 4*S amb estàndard de 5 al solar delimitat pels carrers Ermitanet, Vaporet i carretera de la Costa per entendre què implica construir un edifici de planta baixa més cinc plantes pis, amb unes proporcions donades per les limitacions de separacions de carrers i veïns.

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

L'àmbit d'actuació objecte de la present Modificació puntual ve conformat pel solar delimitat per la Carretera de la Costa, el Carrer Vaporet i el Carrer Ermitanet de Salou, es troba classificat pel vigent POUM de Salou com a sòl urbà consolidat i qualificat de subzona 11h. La proposta de modificació puntual del POUM, planteja la creació d'una nova subzona urbanística 11x que qualificarà l'àmbit d'actuació per tal d'atendre les peculiaritats i necessitats funcionals del projecte hoteler que vol portar a terme la societat propietària de la finca, PROHOTELES SALOU S.A.U. amb el canvi de subclau s'obindrà:

- Major grau d'ocupació màxima total sobre parcel·la, tot respectant els límits establerts a la normativa hotelera.
- Increment de l'alçada reguladora màxima
- Increment del número màxim de plantes

CLASSIFICACIÓ DE L'ACTIVITAT

PROHOTELES SALOU S.A.U., companyia dedicada al negoci hoteler, té la voluntat de portar a terme un hotel de 4 estrelles superior, amb moltes característiques d'hotel de 5 estrelles superior per afegir al mercat una manca absoluta d'aquesta tipologia d'Hotels a la zona. El mercat ha canviat en els darrers anys i aquest canvi comporta necessàriament una renovació del mercat hoteler i un canvi en el model de futurs establiments que es puguin construir: hotels de més qualitat, amb més serveis i més adequats a la nova demanda d'aquests mercats de gran poder adquisitiu.

OCUPACIÓ

L'hotel estarà dotat de 170 habitacions i de 335 places hoteleres. Serà un hotel de proporcions petites comparat amb els de la resta del municipi i d'aquesta manera ajudarà a promoure la voluntat d'obtenir un hotel d'alt stànding i de qualitat.

IMPACTE PAISATGÍSTIC

El nou projecte hoteler no s'ubica en una zona sotmesa a un règim especial de protecció. En concret, l'àmbit de la present actuació es caracteritza com pràcticament tot el tram litoral entre Salou i Cambrils, per contenir una urbanització extensiva realitzada durant la segona meitat del segle XX, amb un contínuum de construccions amb tipologies diverses, que conviuen amb algun solar residual on ha proliferat el pi blanc.

Això no obstant, i malgrat que en l'àmbit no existeix cap règim d'especial protecció ni la zona gaudeix d'espais naturals a protegir, per tal de acreditar que la futura edificació a projectar s'ajustarà a una tipologia adequada al paisatge natural i urbà on s'insereix, en aquest apartat s'analitza i es valora la incidència paisatgística dels diferents vectors i actuacions que es pretenen portar a terme, així com l'adopció de mesures correctores quan s'escaigui.

En aquest sentit, i tal i com acredita l'estudi urbanístic efectuat en l'àmbit, reflectit als plànols 3a i 3b d'aquest document, l'edificació hotelera a projectar s'ajusta a una tipologia adequada al paisatge natural i urbà, sense que en cap cas es formi una pantalla arquitectònica.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

I pel que respecte a la incidència paisatgística de l'actuació, i un cop analitzats els diferents vectors, en resulta la seva plena harmonització paisatgística, com s'assenyala a continuació:

- VECTOR VEGETACIÓ: L'edificació a projectar no modificarà el seu entorn vegetatiu. En aquest sentit, es respectaran els arbres existents en l'entorn, i més en concret, pel que fa al solar objecte de la present modificació, es conservarà en la zona lliure d'edificació, els exemplars de pi blanc existents, tal i com es grafia a la documentació gràfica d'aquest document.
- VECTOR FAUNA: Pel que fa a aquest aspecte, el nou hotel i l'activitat que s'hi desenvoluparà no comportarà cap afectació, donat que atenent a l'entorn urbà pràcticament consolidat on es troba l'àmbit de l'actuació, no existeix cap corredor biològic ni cap espècie animal digne de protecció.
- IMPACTE VISUAL: Cal considerar l'impacte visual nul ja que visualment la baixada principal de la Carretera de la Costa cap al Mar està dotada d'edificis més alts que el proposat. Visualment l'edifici s'entendrà com una prolongació de les construccions ja existents, i amb una nova edificació d'una qualitat arquitectònica molt superior a les que envolta.

CONCLUSIONS

Dels diferents punts considerats es desprèn que la qualitat paisatgística de la zona objecte d'estudi, és baixa, en tractar-se d'un entorn consolidat per la urbanització i sense valors naturals dignes de protecció.

La fragilitat paisatgística de l'àmbit d'estudi és baixa atès que el conjunt no implica un deteriorament paisatgístic. Les implicacions visuals de l'edificació a projectar són mínimes ja que s'adopten les mesures d'integració necessàries i no impliquen un deteriorament d'aquest paisatge.

Les estratègies d'integració i d'harmonització amb l'entorn comportarà l'ús de materials constructius amb acabats que permeten la mimesi amb l'entorn.

Com a conclusions del present estudi d'integració i impacte paisatgístic, i amb el disseny proposat, en resulta que l'edificació a projectar presenta un impacte COMPATIBLE amb el paisatge, atès que es tracta d'un paisatge de baixa fragilitat, i que el nou complex hotelier comptarà amb unes mesures d'harmonització i mimesi que l'integraran a la zona. No obstant això, el titular de l'establiment es compromet a seguir les indicacions i requeriments que se li puguin realitzar per part de les autoritats corresponents amb competència sobre el desenvolupament d'aquesta activitat.

B. INFOGRÀFIA

S'adjunten els plànols i renders a l'annex F.4

C. NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I D'EDIFICACIÓ DEL SÒL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

1. **NORMATIVA POUM VIGENT**

La normativa vigent en aquest àmbit de modificació es regula segons les determinacions del Capítol III REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA, PARÀMETRES ESPECÍFICS i l'apartat I DISPOSICIONS PARTICULARS, ZONA DE BLOCS AÏLLATS, Clau 11, subzona 11h i usos permesos /C.

Els paràmetres que regulen la subzona 11h son els que es determinen en l'article 171 de les Normes Urbanístiques del vigent POUM de Salou i que es reproduïxen a continuació:

Art. 171 Subzona 11h.

Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de parcel·la serà de 1.000m².
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 25m.

Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 0.80m²/m²s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és de 20%.
5. A més, es podrà realitzar una ocupació addicional del 5 % destinada únicament a la projecció dels cossos sortints oberts, és a dir, de les terrasses.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 12.40 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 4, corresponent a PB+3PP.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinar frontal és de 8 m i respecte la resta és de 5m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 10 m.
10. La llargada màxima de l'edifici, a la zona del Cap Salou, haurà de ser de 30m amb una amplada no superior a 20m. La suma dels envoltants de les façanes no podrà ser superior a 100m.
11. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge i una unitat per cada 100m² de local havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

12. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
13. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

Condicions d'ús

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

11h / R

14.	<u>Us principal</u>	<u>Localització</u>
	Habitatge	Planta baixa i plantes pis
	Turístic - hoteler	Edifici exclusiu
	Residència especial	Edifici exclusiu

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

15.	Usos complementaris	
	Aparcament	Planta baixa i soterrani

11h / C

16.	<u>Us principal</u>	<u>Localització</u>
	Habitatge	Planta baixa i plantes pis
	Turístic - hotelier	Edifici exclusiu
	Residència especial	Edifici exclusiu
17.	Usos complementaris	
	Comerç	Planta baixa o edifici exclusiu
	Oficines	Planta baixa o edifici exclusiu
	Bar	Planta baixa o edifici exclusiu
	Restauració	Planta baixa o edifici exclusiu
	Religiós	Planta baixa o edifici exclusiu
	Recreatiu	Planta baixa o edifici exclusiu
	Educatiu	Planta baixa i plantes pis
	Cultural	Planta baixa i plantes pis
	Sanitari - assistencial	Planta baixa i plantes pis
	Esportiu	Planta baixa o edifici exclusiu
	Aparcament	Planta baixa i soterrani

2. NORMATIVA POUM MODIFICAT

Donat que l'objectiu de la present modificació és la creació d'una nova subclau urbanística 11x que garanteixi la viabilitat i possibilitat, en la finca objecte de l'àmbit d'actuació d'aquesta Modificació, l'establiment d'un complex hotelier de qualitat, l'esmentada subclau conté la següent regulació:

Art. 171bis Subzona 11x.

Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de parcel·la serà de 1.000m².
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 25m.

Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 1,50m²/m²s.
4. L'ocupació màxima de l'edificació sobre la parcel·la en planta baixa serà del 35%. L'ocupació màxima en planta baixa comptabilitzant terrasses, guardaries infantils, guinguetes, marquesines, tendals, tancaments i altres serà del 50%
5. L'ocupació màxima en planta soterrani serà del 40% situada preferentment sota la projecció de l'edifici.
6. A més, es podrà realitzar una ocupació addicional del 5 % destinada únicament a la projecció dels cossos sortints oberts, és a dir, de les terrasses.
7. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 18,20m.
8. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 6, corresponent a PB+5PP.
9. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte la Carretera de la Costa és de 10m, respecte els Carrers Vaporet i Ermitanet és de 8 m i respecte el veí és de 11m.
10. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 10 m.
11. La llargada i envoltent màxim s'amidarà per a cadascun dels blocs que formen la unitat hotelera. La suma dels envolvents no podrà ser major de 200m, segons ordenança específica hotelera.
12. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per cada 10 places hoteleres segons la modificació Puntual en tràmit d'aprovació per l'Ajuntament de Salou el 26 de març del 2014. Si en el moment de la sol·licitud de la llicència no s'hagués produït l'aprovació esmentada es preveurien les places d'aparcament que en el moment fossin obligades. Totes les places hauran d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

13. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
14. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

Condicions d'ús

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

- | | |
|--------------------------------------|---------------------|
| 15. <u>Us principal</u> | <u>Localització</u> |
| Turístic – hotelier d'alta categoria | Edifici exclusiu |

16. Usos complementaris

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

Restauració	Totes les plantes
Bar	Totes les plantes
Activitats musicals	Totes les plantes
Esportiu	Totes les plantes
Comercial	Planta baixa
Oficines	Totes les plantes
Magatzems	Planta baixa i plantes soterrani
Aparcament	Planta baixa i plantes soterrani
Cultural	Planta baixa i plantes pis
Sanitari - assistencial	Planta baixa i plantes pis
Esportiu	Planta baixa o edifici exclusiu

D. EVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LES ACTUACIONS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

D.1 Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació Art 99.1.c.

Tot i que la proposta de modificació no té incidència en cap determinació continguda en l'agenda de les actuacions a determinar, l'art.99 1.c. del Decret Legislatiu 1/2010, determina que les modificacions de planejament que comportin increment de sostre edificable i/o la transformació d'usos, han d'adjuntar com a separata, un document d'avaluació econòmica i financera de la rendibilitat de l'operació objecte de la modificació en relació a la rendibilitat econòmica del planejament vigent.

Article 99

Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

1. Rendibilitat urbanística amb els paràmetres vigents

El solar objecte de l'àmbit d'actuació de la present Modificació Puntual, està classificat urbanísticament com a sòl urbà consolidat i ostenta la qualificació urbanística d'edificació aïllada, clau 11 (subzona 11h blocs aïllats) permetent tant l'ús residencial com l'hoteler.

L'any 2007 es va atorgar llicència d'obres per a la construcció de dos edificis plurifamiliars aïllats de 40 habitatges i aparcament. Les obres es van aturar per d'inviabilitat econòmica del projecte deguda a l'explosió de la bombolla immobiliària i a la crisi financera internacional.

OPCIÓ HABITATGES

El valor del solar s'estima en 997.113,00€ amb una repercussió de 328,95€ sobre el sostre edificable.

Sobre la finca es pot construir un total de 3.031,20m² sobre rasant (0,8m²sostre/m²sol) destinat a habitatges i de 1.056,00m² sota rasant destinat a aparcament fins a un total construït de 4.087,20m².

Aplicant la fórmula de:

Valor de venda= Valor Sòl+Cost Construcció i urbanització+Benefici+Despeses

Valor de venda= VS+CC+B+D

Valor del sòl (VS)= 997.113,00€ (328,95€/m²)

Construcció i urbanització(CC)=4.087,20m²x900€/m²=3.678.480,00€

Valor de venda

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

VS=	997.113,00€
CC=	3.678.480,00€
B(20%)(VS+CC) =	935.118,00€
D(14%)(VS+CC)=	654.583,00€
TOTAL=	5.965.294,00€

Aquestes xifres representarien un valor en venda sobre cada m2 construït sobre rasant de 1.967,96€/m2. La no existència d'un mercat d'habitatges i financer normalitzat fa absolutament inviable l'operació de construcció i posterior venda dels habitatges.

OPCIÓ HOTEL

En el supòsit que la propietat del sòl tractés de fer viable l'operació analitzant la possible construcció d'un hotel, dins dels actuals paràmetres d'edificació, passem a analitzar els costos a fi de veure la viabilitat de l'edifici hoteler resultant.

Aplicant la fórmula de:

Inversió Total = Valor Sòl+Cost Construcció i urbanització + Valor de Decoració i equipament + Despeses

Inversió Total = VS+CC+CD+D

VS= (328,95€/m2)	997.113,00€
CC= 4.087,20m2x1.100€/m2=	4.495.920,00€
CD= 4.087,20m2x250€/m2=	1.021.800,00€
D(14%)(VS+CC)=	912.076,00€
INVERSIÓ TOTAL=	7.426.909,00€

Amb aquests costos totals de l'operació i donat que l'hotel resultant podria tenir com a màxim un total de 66 habitacions (22 per planta) i hauria de destinar tota la planta baixa i soterrani a espais comuns, de serveis i aparcament; resultaria un cost per habitació de 112.528,00€.

Al tractar-se d'un número tant reduït d'habitacions augmentarien els ratis de personal fent absolutament inviable l'explotació d'un hotel tant petit i amb un cost tant elevat de construcció i gestió.

2. Rendibilitat urbanística amb els paràmetres modificats

La rendibilitat econòmica de l'activitat hotelera res té a veure amb l'activitat immobiliària. Aquesta és una inversió i retorn immediata, mentre que la hotelera és inversió a llarg termini.

Els estudis econòmics del sector hotelier pel que fa a analitzar una nova inversió, segons informació del sector, es fan en base una operació prefixada pel que fa als totals d'inversió, o intervenen: el valor del sòl, la construcció, l'equipament entès com la posta en explotació del complex, les despeses generals, així com la previsió de finançament amb funció de l'aplicació de recursos propis i en el seu cas el percentatge que s'aporta, la previsió d'ocupació i el rendiment que es pot obtenir per habitació.

Aplicant tot l'anterior, a la proposta concreta de la present modificació puntual, que és la construcció d'un hotel de 170 habitacions, amb els serveis corresponents, sobre un estudi de rendibilitat, s'adjunta el quadre, on es pot observar que la operació és totalment rendible i aconsegueix les premisses fixades, obtenint un retorn de la inversió l'any 15 (amb aportació del 35% de la inversió amb capital propi).

PARAMETROS PROYECTO

TIPO CONSTRUCCIÓN	COSTE/M2	COSTE
M2 SOLAR	3.808,86	1.029.306
M2 Sobreelevante	5.729,97	
M2 Bajo Rasante	3.334,09	
TOTAL	9.064,06	10.222.262
Nº PLANTAS ZPS+PB+SP+ATICO		
M2 PLANTA TIPO	1.165,57	
M2 HABITACIONES	4.475,31	6.265.434
M2 ZONAS COMUNES	703,21	843.852
PB HALL	273,22	327.864
PB RESTAURANTE-COCINAS	652,15	782.580
PB CAFETERIA	278,23	333.876
PS SERVICIOS +ALMACENES	1.638,43	1.1146.901
PS PARKING	1.043,51	521.755
TOTAL	9.064,06	10.222.262
RATIO M2/HABITACION		
M2/HABITACION	53,32	
Nº HABITACIONES	170	
EDIFICABILITAT		
A. R. M	18,20 m	
PLACES HOTELERES	335	
PLACES APARCAMENT	335	
PROYECTO INVERSIÓN		COSTE
SOLAR		1.029.306
CONSTRUCCION,EQUIP. Y GASTOS GEN.		10.222.262
TOTAL INVERSIÓN		11.251.568
FINANCIACIÓN		
Capital	34%	3.841.764
Financiación	66%	7.409.804

CUENTA RESULTADOS

	Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Inicio Operación	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	
Habitaciones		78%	82%	85%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	
% Ocupado		4.8%	4.8%	5.3%	4.8%	3.0%	3.1%	3.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.5%	1.5%		
Incremento ventas		7.3%																					
Incremento gastos																							
TOTAL INGRESOS	2,614,397	2,740,296	2,884,962	3,024,455	3,084,944	3,131,218	3,178,186	3,225,959	3,274,247	3,323,361	3,373,211	3,423,809	3,475,167	3,527,294	3,580,203	3,633,907	3,688,415	3,743,741	3,799,897	3,856,896			
TOTAL GASTOS	1,523,579	1,634,512	1,684,471	1,734,452	1,740,412	1,757,816	1,775,394	1,793,148	1,811,080	1,829,191	1,847,682	1,865,957	1,884,617	1,903,463	1,922,488	1,941,723	1,961,140	1,980,751	2,000,559	2,020,564			
GOP	1,090,818	1,105,784	1,200,491	1,290,003	1,344,532	1,373,402	1,402,792	1,432,711	1,463,167	1,494,170	1,525,729	1,557,852	1,590,550	1,623,831	1,657,706	1,692,184	1,727,275	1,762,990	1,799,339	1,836,332			
GOP Acumulado	1,090,818	2,196,602	3,397,093	4,687,096	6,031,628	7,405,030	8,807,822	10,240,533	11,703,701	13,197,871	14,723,600	16,281,462	17,872,002	19,495,833	21,153,539	22,846,723	24,572,998	26,335,988	28,135,327	29,971,658			
OTROS GASTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
DEUDA BANCARIA	7,409,804																						
Capital Pendiente	7,409,804	6,913,139	5,858,279	5,298,402	4,715,715	4,109,288	3,478,154	2,821,307	2,137,700	1,426,241	685,796	-84,816	-886,824	-1,721,507	-2,590,196								
Devolució Capital		496,665	516,900	537,960	559,877	582,687	606,427	631,134	656,847	683,608	711,459	740,445	770,612	802,008	834,683	868,689							
Intereses	0	390,960	370,725	349,666	327,749	304,938	281,199	256,492	230,779	204,018	176,166	147,181	117,014	85,618	52,943	18,936							
Amortizaciones	20	511,113	511,113	511,113	511,113	511,113	511,113	511,113	511,113	511,113	511,113	511,113	511,113	511,113	511,113	511,113	511,113	511,113	511,113	511,113	511,113	511,113	
BENEFICIO ANTES IMPUESTOS (BAI)		188,745	223,946	339,712	451,141	528,481	581,090	635,187	690,819	748,037	806,891	867,435	929,725	993,819	1,059,775	1,127,656	1,181,071	1,216,162	1,251,877	1,288,226	1,325,219		
Compensación Base Impositiva negativa		188,745	412,690	752,402	1,203,544	1,732,024	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Base Impositiva IB		188,745	412,690	752,402	1,203,544	1,732,024	581,090	635,187	690,819	748,037	806,891	867,435	929,725	993,819	1,059,775	1,127,656	1,181,071	1,216,162	1,251,877	1,288,226	1,325,219		
Impuestos	35%	66,061	144,442	263,341	421,240	606,209	203,382	222,315	241,787	261,813	282,412	303,602	325,404	347,837	370,921	394,680	413,375	425,657	438,157	450,879	463,826		
BENEFICIO DESPUES DE IMPUESTOS (BDI)		122,684	290,248	489,061	782,304	1,125,815	377,709	412,872	449,033	486,224	524,479	563,833	604,322	645,982	688,854	732,977	767,696	790,505	813,720	837,347	861,392		
BDI Acumulado		122,684	412,932	892,180	1,674,484	2,800,300	3,178,009	3,590,181	4,039,215	4,525,440	5,049,319	5,612,892	6,217,217	6,862,099	7,547,534	8,273,611	9,043,116	9,857,121	10,716,341	11,620,068	12,569,670		
VALORACIÓN FINANCIERA																							
Capital Proyecto		-3,841,764	0	0	-18,863	-149,302	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Devolución deuda		-496,665	-516,900	-537,960	-559,877	-582,687	-606,427	-631,134	-656,847	-683,608	-711,459	-740,445	-770,612	-802,008	-834,683	-868,689	0	0	0	0	0	0	
BDI+Amortización		633,797	590,617	587,484	541,014	433,385	888,822	923,985	960,146	997,337	1,035,592	1,074,946	1,115,435	1,157,095	1,199,967	1,244,090	1,278,809	1,301,619	1,324,833	1,348,460	1,372,505		
CASHFLOW (CF)		137,132	73,717	49,525	-37,726	-298,604	282,395	292,851	303,299	313,729	324,133	334,501	344,823	355,088	365,284	375,401	1,278,809	1,301,619	1,324,833	1,348,460	1,372,505		
CF Acumulado/ Recuperación Capital		-3,704,632	-3,630,915	-3,581,391	-3,619,116	-3,917,721	-3,635,326	-3,342,474	-3,039,176	-2,725,447	-2,401,313	-2,066,813	-1,721,990	-1,366,902	-1,001,618	-626,217	652,592	1,954,210	3,279,044	4,627,503	6,000,008		
RATIOS																							
GOP/Ventas		42%	40.4%	41.6%	42.7%	43.6%	43.9%	44.1%	44.4%	44.7%	45.0%	45.2%	45.5%	45.8%	46.0%	46.3%	46.6%	46.8%	47.1%	47.4%	47.6%		
GOP/Habitación		6.417	6.505	7.062	7.588	7.909	8.079	8.252	8.428	8.607	8.789	8.975	9.164	9.356	9.552	9.751	9.954	10.160	10.371	10.584	10.802		
GOP/Inversión		10%	10%	11%	11%	12%	12%	12%	13%	13%	13%	14%	14%	14%	14%	15%	15%	15%	16%	16%	16%		
BDI/Ventas		5%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%		
BDI/Capital Payback		3%	2%	2%	1%	-2%	10%	11%	12%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	20%	21%	21%	22%	22%		

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

D.2 Valoració econòmica en substitució de les superfícies de cessió previstes en la present modificació.

El document de planejament "Modificació Puntual del POUM de Salou relativa a l'increment d'edificabilitat del solar delimitat pels Carrers Vaporet i Ermitanet i per la Carretera de la costa de Salou" configura una actuació de transformació urbanística de dotació regulada en l'ordenament urbanístic vigent i d'aplicació. D'acord amb la legislació urbanística d'aplicació, per tal de garantir la justa equidistribució de beneficis i càrregues en l'àmbit d'actuació d'aquesta actuació de transformació urbanística, cal cedir un 15% de l'increment d'aprofitament resultant, així com 134,14m2 de sòl per usos públics.

Donat que l'ordenació urbanística que resulta de dita actuació de transformació urbanística de dotació que conté la present Modificació Puntual dóna lloc a una parcel·la única i indivisible, i és impossible materialitzar les majors cessions que es deriven de la operació urbanística, de conformitat amb el que preveuen els articles 43.3 i 100.4.c del Decret Legislatiu 1/2010, el compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació i el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 100.4 es substituirà per llur equivalent dinerari.

El document de valoració de cessions F.5, que s'adjunta a aquesta modificació de planejament, recull tots els càlculs i criteris, per determinar dit equivalent dinerari dels ementats deures de cessió urbanística, els resultats dels quals es resumeixen a continuació.

Pel què fa a la valoració del 15% d'increment d'aprofitament, segons el planejament anterior, el sostre hotelier era 3.047,09m2 (resultat del producte entre 3.808,86m2 x 0,8m2st/m2s), i després de la modificació el sostre hotelier seria 5.729,97m2 (resultat del producte entre 3.808,86m2 x 1,5043m2st/m2s). L'increment de sostre és, per tant, de 2.682,88m2. Si tenim en compte que el valor de repercussió hotelier calculat és de 382,51€/m2st, el valor de la cessió serà:

$$\text{Valor cessió} = 15\% \times 2.682,88\text{m}^2 \times 382,51\text{€/m}^2\text{st} = \mathbf{153.934,26\text{€}}$$

Pel què fa a la **valoració del sòl de cessions per usos públics**, s'ha estimat en 134,14m2sòl, al qual assignarem l'edificabilitat del seu entorn homogeni i aplicarem el valor de repercussió de referència, el d'hotel, d'acord amb la fórmula següent:

$$\text{Valor Cessió} = \text{Sup. Cessió} \times \text{EM} \times \text{VRS}$$

On Superfície de la cessió són 134,14m2s, EM és 0,836m2st/m2s i VRS, és 382,51€/m2st

$$\text{Valor Cessió} = 134,14 \text{ m}^2\text{s} \times 0,836\text{m}^2\text{st/m}^2\text{s} \times 382,51 \text{ €/m}^2\text{st} = \mathbf{42.895,07 \text{ €}}$$

El resum de valoració de les cessions és, en conseqüència, el que segueix:

Valoració del 15% d'increment d'aprofitament	153.934,26€
Valoració del sòl a cedir	42.895,07 €
TOTAL VALOR CESSIONS	196.829,33€

E. AGENDA

Per assolir les previsions de desenvolupament de la present Modificació Puntual del POUM de Salou, quant a l'actuació de transformació urbanística de dotació que configura, es preveu una execució immediata. El promotor es compromet formalment a que, una vegada atorgada la llicència, serà executada de forma immediata d'acord amb les condicions establertes en la llicència, i en un termini no superior a 3 anys.

F. ANNEXOS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

1. Títol de propietat de la finca objecte de la Modificació



8M5498880

11/2007



NUMERO CIENTO CINCUENTA Y TRES. -----

AGRUPACIÓN. -----

En PINEDA DE MAR, mi residencia a doce de febrero de dos mil ocho. -----

Ante mí, **SANTIAGO LOPEZ-LEIS GONZALEZ**, Notario del Colegio de Cataluña. -----

COMPARECE: -----

DON ENRIC ARAGONÉS POCH, mayor de edad, soltero, con vecindad y domicilio profesional en 08397-PINEDA DE MAR, C/ Marconi, número 16, provisto de D.N.I./N.I.F. número 77605269A. -----

JUICIO DE CAPACIDAD: Tiene a mi juicio capacidad suficiente para este acto. -----

IDENTIFICACION: Identifico al compareciente por su reseñado documento. -----

INTERVIENE en nombre y representación de la

siguiente persona jurídica: -----

1.- Denominación: "PROHOTELES SALOU, SOCIEDAD ANONIMA UNIPERSONAL". -----

2.- Domicilio: 08397-PINEDA DE MAR, provincia de BARCELONA, CALLE MARCONI, NÚMERO 16. -----

3.- Constitución: Constituida por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada por el Notario de Malgrat de Mar, don Julián Simó Grau, el día 29 de julio de 1.967, número 1.407 de protocolo. -----

4.- Inscripción: Consta INSCRITA en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 37152, folio 191, hoja B-47270. -----

5.- C.I.F. número A08225179. -----

6.- Facultades: Ejerce el cargo de ADMINISTRADOR ÚNICO de la entidad, por plazo de CINCO AÑOS, para el que fue nombrado en virtud de escritura autorizada por la Notario de Pineda de Mar, Blanca Valenzuela Fernández, el día 14 de julio de 2.004, número 866 de protocolo, inscripción 14ª del Registro Mercantil. -----

Se halla facultado para este acto, en ejercicio de su propio cargo, que manifiesta vigente, copia auténtica de la escritura tengo a la vista, y yo,



8M5498879

11/2007



el Notario, le juzgo, bajo mi responsabilidad, con capacidad y facultades representativas suficientes, para la AGRUPACIÓN que se instrumenta en la presente escritura. -----

Manifiesta el compareciente, que los datos identificativos de la persona jurídica a la que representa y muy especialmente su objeto social, son los que constan en los documentos referidos, y a tal efecto, -----

EXPONEN: -----

I.- FINCAS OBJETO DE ESTA ESCRITURA.- -----

Que la entidad mercantil "**PROHOTELES SALOU, SOCIEDAD ANONIMA UNIPERSONAL**" es titular de las siguientes fincas: -----

A) URBANA: PORCIÓN DE TERRENO o solar para edificar, sita en término municipal de **Salou**

(Tarragona), con frente a la calle Ermitanet, número 12. De forma rectangular, tiene una superficie de **doscientos sesenta metros cuadrados (260 m2)**. -----

LINDA: frente, Sur, calle de situación; por sus demás lados, finca de la calle Vaporet, número 2, propiedad de Prohoteles Salou, S.A.U. -----

INSCRIPCIÓN: Se halla inscrita la finca bajo el número 7.206, inscripción 1ª del Registro de la Propiedad de Vila-Seca i Salou. -----

REFERENCIA CATASTRAL: Tiene asignados los números 7078210CF4477G0001AJ, 7078210CF4477G0002SK, 7078210CF4477G0003DL, 7078210CF4477G0004FB, 7078210CF4477G0005GZ y 7078210CF4477G0006RJ, acreditado conforme al artículo 41 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario. -----

TÍTULO: Le pertenece el pleno dominio de la finca por extinción de división horizontal autorizada por mí en el día de hoy, con el número anterior de protocolo y pendiente de inscripción registral. -----

B) URBANA: porción de terreno sita en término de **Salou (Tarragona)**, partida "Racó o Torrealta,



8M5498878

11/2007



hoj calle Vaporet, número 2. Tiene una superficie de mil seiscientos cuarenta y siete metros ochenta y seis decímetros cuadrados (1.647,86 m²). Yermo y pinos. -----

LINDA: Norte, con porción segregada para la ampliación de la calle Vaporet; Este, Jaime Oriol de Barberá; Sur, camino; y Oeste, camino vecinal o carretera de Tarragona al Cabo de Salou. -----

Contiene un su interior un enclave constituido por la finca registral número 7.206. -----

INSCRIPCIÓN: Se halla inscrita la finca al tomo 688, libro 138 de Salou, folio 249, finca 7208, inscripción 2ª del Registro de la Propiedad de Vila-Seca i Salou. -----

REFERENCIA CATASTRAL: Tiene asignado el número 7078203CF4477H0001ZE, acreditado conforme al artículo 41 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario. Incorporo documento justificativo. -----

TÍTULO: Le pertenece el pleno dominio por

2310/156

COMPRA autorizada por el Notario de Tarragona, don José María Puig Salellas, el día 27 de septiembre de 1.969, número 2.114 de protocolo. -----

C) URBANA: EDIFICIO destinado a locales comerciales, boite y servicios, **hoy derruido** situado en término de **Salou (Tarragona)**, partida o lugar conocido por "Racó de Salou", integrante del plan parcial denominado "Port Pirata", hoy **calle Vaporet, número 6.** -----

El primer cuerpo de edificio consta de planta baja con locales comerciales, servicios y pista de bailes y salones, con una superficie de trescientos treinta metros cuadrados, y planta alta o piso, destinado a boite, de superficie total construida trescientos ochenta y cuatro metros cuadrados, cubierta de terrado. -----

El segundo cuerpo de edificio consta de planta baja, destinada a vestíbulo, comedor, cocina y almacén, y cuatro plantas altas destinadas a habitaciones, cubierta de terrado, con una total superficie edificada por planta de doscientos cincuenta y tres metros cuadrados. -----

Se halla construido sobre un solar de



8M5498877

11/2007



superficie mil novecientos un metros cuadrados
(1.901 m2). -----

LINDA: al frente, en línea de 35 metros, con la calle Vaporet; derecha entrando, en línea de 52 metros, con finca de Prohoteles Salou, S.A.U.; izquierda, en línea quebrada de largo total 73 metros, con terrenos de Hotel del Racó; y fondo, en línea de 30 metros, con un camino. -----

INSCRIPCIÓN: Se halla inscrita la finca al tomo 914, libro 243 de Salou, folio 162, finca 20.432, inscripción 1ª del Registro de la Propiedad de Vila-Seca i Salou. -----

REFERENCIA CATASTRAL: Tiene asignado el número 7078204CF4477H0001UE, acreditado conforme al artículo 41 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario. Incorporo documento justificativo. -----

TÍTULO: Le pertenece el pleno dominio, en cuanto al solar, por compra autorizada por el Notario que fue de Tarragona, don José María Puig

Salillas, el día 3 de octubre de 1.970, número 2.093 de protocolo; y en cuanto a la edificación, por haberla declarado en escritura autorizada por el Notario que fue de Pineda de Mar, don Segismundo Verdaguer Gómez, el día 24 de mayo de 1.974, número 766 de protocolo. -----

.... INFORMACIÓN COMÚN A TODAS LAS FINCAS ...

CARGAS: Manifiesta el compareciente, con relación a las fincas descritas, que se remite en todos sus términos a lo que resulte de los Libros del Registro de la Propiedad pertinente, los cuales conoce y acepta en toda su integridad. -----

Asimismo manifiesta: -----

- Que la finca descrita bajo la letra B, registral 7.208 de Salou, se halla gravada con una hipoteca a favor de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A., en garantía de un préstamo de QUINIENTOS VEINTIUN MIL NOVECIENTOS DIECISIETE EUROS OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (521.917,81€). -----

- Que la finca descrita bajo la letra C, registral 20.432 de Salou, se halla gravada con una hipoteca a favor de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A., en garantía de un préstamo de TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL OCHENTA Y DOS EUROS



8M5498876

11/2007



DIECINUEVE CÉNTIMOS (378.082,19€), inscripción 5ª del Registro de la Propiedad. -----

Hago, yo, el Notario, las advertencias y reservas pertinentes, específicamente las previstas en el artículo 175.4 del Reglamento Notarial. -----

ARRENDAMIENTOS: Libres de arrendatarios y de ocupantes. -----

II.- Con cuyos antecedentes, -----

OTORGAN: -----

PRIMERO. - AGRUPACIÓN: -----

La entidad mercantil "PROHOTELES SALOU, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL" manifiesta que siendo colindantes las fincas descritas en el expositivo primero bajo las letras A, B y C, las **AGRUPA**, previo derribo de las edificaciones existentes, conforme al vigente Reglamento Hipotecario, dando lugar a la nueva finca resultante, cuya descripción

es la siguiente: -----

URBANA: SOLAR apto para edificar, sito en término municipal de **Salou (Tarragona)**, de forma trapezoidal, con frentes a la calle Ermitanet, calle Vaporet y Carretera de la Costa. Tiene una superficie de **tres mil ochocientos ocho metros ochenta y seis decímetros cuadrados (3.808,86 m²)**.

LINDA: Norte, calle Vaporet; Oeste, carretera de la Costa; Sur, calle Ermitanet y Este, fincas de la calle Vaporet y Ermitanet. -----

VALOR.- Se valora la finca agrupada a efectos fiscales en **UN MILLÓN CIEN MIL EUROS (1.100.000,00€)**. -----

SEGUNDO.- PROTOCOLIZACION: -----

El compareciente me entrega e incorporo originales o por testimonio, a continuación de la presente matriz: -----

- **Licencia municipal de derribo** de los edificios existentes en las fincas descritas en el expositivo primero de esta escritura. -----

REVISOR	2321
VERIFICADOR	1035
SEÑAL	104
REVISOR	65703
VERIFICADOR	1 ^o



8M5498875

11/2007



COMUNICACIÓN REGISTRAL: -----

Expido copia autorizada electrónica para su remisión al Registro de la Propiedad correspondiente e incorporaré a la presente matriz el acuse de recibo digital del mismo, de conformidad con el artículo 249.1 y 2 del Reglamento Notarial. -----

INSCRIPCIÓN PARCIAL: El compareciente solicita expresamente la inscripción parcial de la presente escritura en el supuesto de que alguna de sus cláusulas adoleciese de defecto, que a juicio del Sr. Registrador, impida su inscripción. -----

PROTECCIÓN DE DATOS: De conformidad con lo previsto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y su normativa de desarrollo, en especial el RD 994/1999 de 11 de Junio y la Orden del Ministerio de Justicia JUS/484/2003 de 19 de

Febrero, yo el Notario informo a los comparecientes de que sus datos personales recogidos en este instrumento público van a ser tratados informáticamente e incorporados a los ficheros de Protocolo y documentación notarial y de administración y organización de la Notaría, con arreglo a lo previsto en la Legislación notarial y, en su caso, cedidos a aquellas Administraciones Públicas que legalmente tengan derecho a ello, prestando su consentimiento. -----

El interesado podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en los términos previstos en la normativa citada, ante el Notario autorizante, su sucesor en el protocolo, o, en su caso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. -----

-----OTORGAMIENTO-----

Leída por mí, el Notario, la presente escritura al compareciente, informado del derecho que tiene de hacerlo por sí, que no ejerce, OTORGA. -----

-----CONOCIMIENTO Y AUTORIZACIÓN-----

De conocerle, previa identificación por

8M5498874

11/2007



[Handwritten signature]

exhibición de su D.N.I. en el que figura la fotografía de su titular, de su legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecúa a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes, que la firman ante mí, y de todo contenido en el presente instrumento público, extendido en siete folios de papel sellado de timbre del Estado, exclusivo para documentos notariales, el presente y los seis siguientes en orden correlativo, que signo y firmo, yo, el Notario, DOY FE. -----

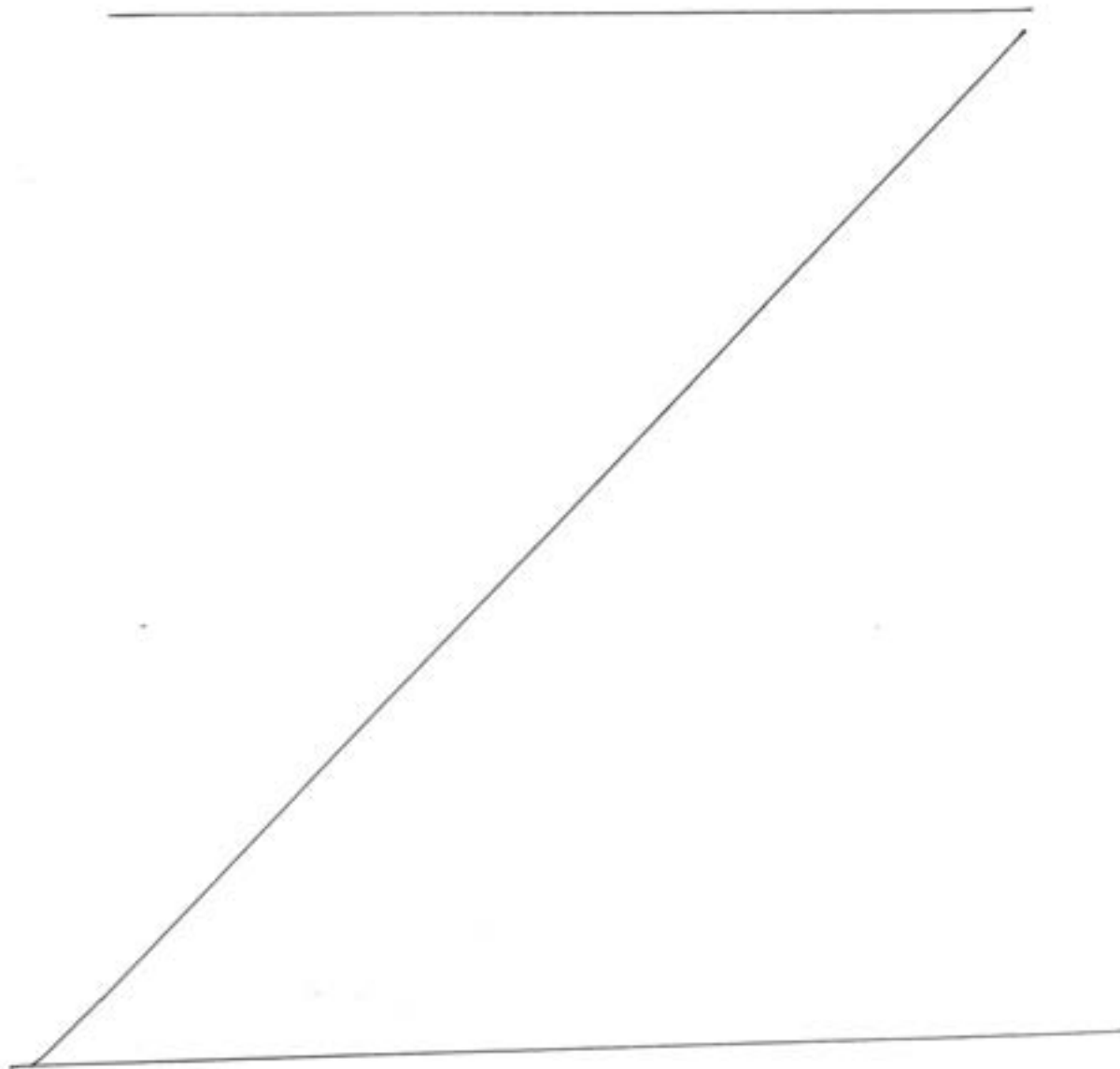
APLICACIÓN ARANCEL DISPO. ADICIONAL 3ª LEY 8/89. BASES DE CALCULO: -----
1.- Valor agrupación. -----
ARANCEL APLICABLE: 2, 4, 5 y 7. -----
DERECHOS ARANCELARIOS: 873,82 EUROS. -----

Sigue la firma del compareciente. = Signado:
SANTIAGO LOPEZ-LEIS GONZALEZ = Rubricado y
sellado. -----

NOTA.- El mismo día de su otorgamiento, expido

copia electrónica para su remisión al Registro competente, en cumplimiento de la obligación prevista en el artículo 112.1 de la Ley 24/2001. DOY FE. SANTIAGO LOPEZ-LEIS GONZALEZ = RUBRICADO.

Sigue Documentación Unida





8M5498873

11/2007



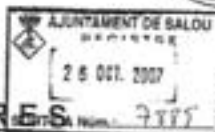
09/2007



8G1789543



Ajuntament de Salou



LLICÈNCIA D'OBRES

EXPEDIENT NÚM. 41807

LIQUIDACIÓ DE DRETS	
	Suma
BASE IMPONIBLE	32.503,59 €
Impost d'edificacions (I.I.) (Llei 4/02)	1.265,14 €
Taxa d'urbanisme (Llei 1/02)	325,04 €
TOTAL LLICÈNCIA	1.590,18 €
TOTAL LIQUIDAT / AUTO-LIQUIDACIÓ	1.590,18 €
PENDENT D'ABONAR	0,00 €
Penja general	1.590,18 €
Penja compt. amb. aut.	
Penja compt. amb. aut.	
TOTAL FINANCES	1.590,18 €

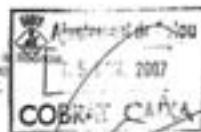
En virtut d'allo acordat per la Junta de Govern Local de data 18 de octubre de 2007

No està connectat a:
PROHOTELES SALOU S.A.
 C/ MARCOP, 16
 08037 PINEDA DE MAR
 A.P. 33051178

Sevilla municipal per a realitzar les obres que es detallen a continuació i amb les condicions generals i particulars que figuren al plec, en què s'indica els recursos procedents:

ENDERROCAMENT DE CINC EDIFICIS AL C/ VAPORET I ENRATNAT

Ha rebut el document de la Sala de 2007 de 2007 L'INTERESSAT,



24 de octubre de 2007 EL SECRETARI

RECURS DE RECURS: Contra la present resolució, que posa fi a la via administrativa, podreu interposar recurs contenciós-administratiu davant del JdM Contenciós-Administratiu de Tarragona, en el termini de dos mesos a comptar des de la notificació d'aquest acord o resolució. Alternativament, i de forma potestativa, podreu interposar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar des de la seva notificació. Igualment podreu interposar qualsevol altre recurs que estigui procedent.

RECURS DE RECURS CONTRA LA LIQUIDACIÓ DE DRETS: Contra la present resolució, que no posa fi a la via administrativa, podreu interposar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar des de la seva notificació. Igualment podreu interposar qualsevol altre recurs que estigui procedent.

TERMINI D'INGRÉS (Llei 58/2003, de 17 de desembre)

Les liquidacions notificades de l'1 al 15 de cada mes poden ser ingressades **SENSE RECÀRREG** fins al dia 20 del mes següent. Les notificacions efectuades del 16 a final de mes ho poden ser-ho fins al 5 del següent mes posterior. No obstant, transcorregut els terminis indicats, s'efectuarà el cobrament per la via de construcció. Quan qualsevol termini esmentat finalitzi en dia anulat quedarà ampliat al seu termini en el dia hàbil següent. La interposició d'un recurs o reclamació no suspèn l'obligació del pagament del deute tributari.

FORMA DE PAGAMENT: A la Tresoreria del propi Ajuntament en efectiu o rec conformet, gr postal o transferència bancària al compte núm. 2081621024031000026 de la Caixa de Pineda de Salou.

CONDICIONS GENERALS:

- 1a.- La concessió d'aquesta licència s'entendrà atorgada, llevat al dret de propietat i sense perjudici del de tercer.
- 2a.- Les obres s'executaran amb estricta subjecció a les Normes legals i reglamentàries en vigència, i als plànols aprovats. S'observaran amb tota rigidesa, en les noves edificacions, les distàncies previstes en les Ordenances vigents. Tota variació ulterior que es vulgui introduir no es podrà dur a efectació sense sol·licitar l'autorització de l'Administració municipal.
- 3a.- Les obres es portaran a terme per un contractista o mestre d'obres, degudament matriculat i sempre sota inspecció dels Serveis Tècnics Municipals, els quals assumiran les alineacions i resants a les quals s'haurà de subjectar l'edificació, previa petició del titular de la licència.
- 4a.- No es podran construir pous negres sense l'autorització municipal expressa.
- 5a.- Queda també prohibit:
- a) Fer aprofit dels funerals per les parets de les façanes. Els funerals hauran de sortir rectes pels terrats.
 - b) Col·locar canes d'agules pluvials que despesen sobre la via pública.
 - c) Establir portes que s'obren a l'exterior de la via pública, de tal manera que siguin un obstacle per a la circulació.
- 6a.- Les façanes estan subjectes a la servitud gratuïta d'instal·lació de parapets, numerals i supells que l'Ajuntament determineix per a fruïtats públiques.
- 7a.- La licència caducarà sense necessitat de previ advertiment de l'Ajuntament en el supòsit de no iniciar-se les obres en el termini de 4 mesos o en el cas de no acabar-se en els 8 mesos, computats ambdós terminis des de la seva concessió.
- 8a.- Inmediatament després d'acabar les obres es donarà compte per escrit a l'Alcalde.
- 9a.- La licència no adquireix efectivitat sense el previ pagament dels drets municipals assenyalats, com també dels altres conceptes corresponents a la liquidació.
- 10a.- El titular de la licència és obligat a donar compte per escrit a l'Ajuntament, Servei Administratiu d'Urbanisme, quan les obres es trobin en situació de "reglamentació sobre fonamentació", perquè aquest pugui donar la seva conformitat, sense la qual no podrà continuar les obres. L'incumpliment d'aquest supòsit està sancionat amb la caducitat de la licència d'obres.
- 11a.- 1.- Les obres s'hauran d'interrumpir necessàriament des del diumenge Sant fins al diumenge posterior, ambdós inclosos, i en l'època compresa entre el dia 1 de juli i el 15 d'agost. En supòsits excepcionals, l'Ajuntament podrà autoritzar la continuïtat de l'obra, apreciada conjuntament la situació, situació de l'obra, els mitjans mecànics a emprar, el nivell de soroll, la pertorbació de trànsit i altres circumstàncies semblants amb suavitat i l'honorari que per a les causes establertes l'Ajuntament.
- A la resta de l'any, l'honorari permès de les obres serà de les 8:00 del matí a les 20:00 de la tarda, exclusivament als dies laborals, restant prohibida els treballs fora d'aquest horari, així com en diumenges i festius.
- 2.- En cap cas es podran deixar materials de construcció a la via pública, ni contenidors amb aquests materials, ni al carrer, ni a la vorera. Els equips de materials i d'escombrials, així com els contenidors, hauran d'estar dins de l'obra i en cap cas a la via pública. En els casos de la total ocupació del solar, haurà de sol·licitar-se permís a part per utilitzar la via pública.
- 3.- En l'execució de les obres, especialment de noves construccions, reconstruccions o rehabilitació d'edificis, és obligatori la instal·lació d'una tanca de protecció de fusta (fusta i perfilat) o d'alumini, en el límit de la propietat i no podrà impedir el trànsit públic. Aquesta tanca haurà de mantenir-se en perfectes condicions de seguretat i omplir i no podrà realitzar-se amb malla electrolítica, totes o similitar.
- 4.- Queda prohibit el transport amb grans vehicles i la seva càrrega i descàrrega fora de l'honorari establert per a realitzar activitats que comportin soroll, tret dels casos especials en què la naturalesa d'un element constructiu comporti la necessitat física de realitzar-los sense interrupció horària.



11/2007



8M5498872



09/2007



8G1789543

**Ajuntament de Salou**

- 5.- Les obres i punts de venda i informació i informació de les obres, que podran estar a peu d'obra, no podran estar en la zona de domini públic, ni al carrer ni a la vorera, si que es podran situar a la zona de rebanquet i dins de la línia que sigui objecte de l'obra en qüestió.
- 6.- Al final de la jornada i, especialment, durant el cap de setmana, els carrers hauran de netejar-se de totes les escombres que hagin caigut sobre els carrers. Els carrers hauran de quedar en perfecte estat d'utilització i neteja, sense que en quedin restes.
- 7.- Hauran de remuntar-se les obres, a més d'estar tancades, en especial les que puguin ocasionar perillositat, i s'haurà de preveure ampliació luminosa per les nits. En els casos en què la circumstància de perillositat, sorolls, oïsos, oïsos profunds, etc., es prevegi, si és necessari, vigilància nocturna.
- 8.- No es podran aparcar grans vehicles industrials, màquines o màquines al carrer, exceto per la càrrega i descàrrega. En els casos d'haver-hi molt de trànsit i pugui haver-hi complicacions per a realitzar aquestes operacions, perquè hi hagi vehicles especials que impedeixin l'entrada de vehicles a l'obra, haurà de sol·licitar-se llicència per a la reserva de l'espai necessari per l'entrada d'aquests vehicles que hagin d'intervenir en aquestes operacions.
- 12a.- Per respondre de la depressió o destrucció d'edificis, béns o instal·lacions municipals, les obres vorenes, canalitzacions, arbrat, etc., amb motiu de l'execució de les obres a què es refereix la present licència, el titular haurà de consignar al dipòsit signat a la liquidació de drets per les obres a les respectives despeses de reconstrucció o reparació, si s'escau, i que serà retornat a l'interessat a l'acabament de les obres. Aquesta fiança estarà subjecta al compliment d'altres responsabilitats disciplinàries.
- 13a.- No es podrà procedir a l'ocupació de l'edificació sense la previa obtenció de la corresponent Rubrica municipal de primera ocupació.
- 14a.- L'execució de la licència de primera ocupació requereix la constància en els certificats finals d'obra, tant si encara no s'ha procedit al càrreg de l'edifici, que s'han executat conforme a projectes les canalitzacions corresponents a la ICT de cable segons les especificacions tècniques relatives en matèria de telecomunicacions, com si ja s'ha procedit al càrreg de l'edifici, que s'ha donat compliment a les obligacions establertes pel Decret 116/00, pel qual s'estableix el règim jurídic i s'aprova la norma tècnica de les infraestructures comunes de telecomunicacions als edificis per a l'accés al servei de telecomunicacions per cable. Així mateix requereix la constància del compliment de les obligacions establertes pel Decret 117/00, respecte de les infraestructures comunes de telecomunicacions als edificis per a la captació, adaptació i distribució dels senyals de radiodifusió, televisió i altres serveis de ràdio associats, procedents d'emissions terrestres i de satèl·lit (DOGC núm. 3167 de 27.3.00).
- 15a.- Aquesta licència no serà efectiva sense el preu autò de l'obra de les obres, efectuat per escrit a l'Ajuntament, pel títol de director d'aquestes.
- 16a.- És obligatòria la instal·lació del cartell anunciador de les obres, segons el model aprovat per l'Ajuntament.
- 17a.- El constructor o constructors que hagin d'intervenir en l'execució de l'obra hauran de trobar-se donats d'alta de l'Impost d'Activitats Econòmiques corresponent en el moment d'executar-se les obres.
- 18a.- La contractació a la obra de obsequiar-hi haurà d'executar l'empresa concessionària de l'Ajuntament, previa sol·licitud de la corresponent Rubrica municipal.
- 19a.- Les intencions a les vies públiques, en especial l'obertura de carrers per a la contractació de serveis a nous edificis, tal com aigua, gas, llum, cloacuerament i altres canvis semblants, només s'autoritzen per a la seva realització en els mesos de novembre, desembre, gener i febrer de cada any.
- 20a.- Aquesta licència no exempta de les autoritzacions d'altres Administracions que siguin necessàries prèviament a l'execució de les obres.

CONDICIONS PARTICULARS:**1. CONDICIONS QUE AFECTEN L'EXECUTIVITAT DE LA LICÈNCIA:**

La licència no adquirirà cap mena d'efectivitat ni d'exercitivitat sense el compliment de les següents condicions:

A.- D'acord amb el que disposa l'art. 12 de l'Ordenança Fiscal núm. 10 de Taxa per Licències Urbanològiques, hauran de dipositar en el termini de quinze dies una fiança de 1.000,- € en previsió de possibles danys a serveis generals a la zona i de tot tipus de responsabilitats, quedant aquesta fiança afectada també al que disposa el Decret 201/1994, Regulador dels Enderrocs i altres Residus de la Construcció.

2. CONDICIONS PARTICULARS QUE NO AFECTEN A L'EXECUTIVITAT:

B.- Conforme al que disposa el Decret 161/2001, caldrà presentar en el termini d'un mes a comptar des de la finalització de l'obra, un certificat del gestor referent a la qualitat i quantitat dels residus furtats.

C.- Hauran d'aportar 10 dies abans d'iniciar les obres certificat d'una empresa que es dediqui a la desratització, que sigui autoritzada, conforme ha realitzat la desratització del sòl i als voltants, i el seguiment que es realitzi mentre duren les obres.



8M5498871

11/2007



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
 Municipio de SALOU Provincia de TARRAGONA
 INFORMACIÓN GRÁFICA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 7078204CF4477H0001UE

DATOS DEL INMUEBLE

FINCA INMUEBLE	CL VAPORÈT 8	SALOU (TARRAGONA)
REGISTRAR	Reservatam	REGISTRAR
PROCESO DE INSCRIPCIÓN	1948	ACTOS DE CONSERVACIÓN
VALOR CATASTRAL	158.000000	VALOR REGISTRAR
VALOR FISCAL	127.302,00	VALOR REGISTRAR
VALOR REGISTRAR	295.884,37	VALOR REGISTRAR
VALOR REGISTRAR	482.846,00	VALOR REGISTRAR
VALOR REGISTRAR	2008	VALOR REGISTRAR

DATOS DE TITULARIDAD

PROPIETARIO	PROHOTELES SALOU SA	IF	488225173
PROPIETARIO	CL IMARCOMI	SN 18	
PROPIETARIO	FINEDA DE MAR 88387-BARCELONA		
PROPIETARIO	100,00% de Propiedad		

DATOS DE LA FINCA LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

PROPIETARIO	CL VAPORÈT 8		
PROPIETARIO	SALOU (TARRAGONA)		
PROPIETARIO	1.892	PROPIETARIO	1.818
PROPIETARIO	Parcela con un unico inmueble		

VER ANEXO DE COLINDANTES

INFORMACIÓN GRÁFICA

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana de España para el ejercicio de las competencias del subsistema.

Fecha: 11 de Febrero de 2007
 Este certificado publicado en el Boletín Oficial del Estado.
 http://www.catastro.gob.es
 Código Certificación: 027

147.000 Coordenada UTM en metros
 Límite de Mar
 Límite de Pineda
 Mar y Pineda
 Límite de terreno
 Límite de vía
 Hidrografía

NOTARIA DE SANTIAGO LÓPEZ-LES GONZÁLEZ
 Pineda de Mar



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA



DIRECCIÓN
GENERAL
DEL CATASTRO



OFICINA VALOR
DEL CATASTRO

ANEXO
RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES

HOJA 1/1

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7078204CF4477H0001UE

REFERENCIA CATASTRAL	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	SUPERFICIE (M ²)
7078205CF4477E0001HX NIF: F25404195	CL VAPORET 8 SALOU (TARRAGONA) RACÓ PALM SCCL	1.742
7078203CF4477G0001S2 NIF: 116708708	CL ERMITANET 8 SALOU (TARRAGONA) PARDAL GARCIA JOSE MANUEL	2.312
7078203CF4477H0001ZE NIF: A06228179	CL VAPORET 2 SALOU (TARRAGONA) PROHOTELES SALOU SA	1.510

Lunes, 11 de Febrero de 2008
Este certificado puede ser verificado en:
<http://ovc.catastro.meh.es>
Código Certificación: 0875 2606 9801 35aa





8M5498870

11/2007



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
 Oficina Virtual de Catastro

ANEXO
 RELACIÓN DE ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 7078204CF4477H0001UE

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie. m ²
HOTELERO	1	00	01	457
HOTELERO	1	00	02	234
VIVIENDA	1	01	01	436
VIVIENDA	1	02	01	234
VIVIENDA	1	03	01	234
VIVIENDA	1	04	01	234
VIVIENDA	1	05	01	234
ALMACEN	1	00	01	14
			01	47

Lunes, 11 de Febrero de 2008
 Este certificado puede ser verificado en:
<http://www.catastro.meh.es>
 Código Certificación: 0875 2696 8801 38aa



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICADO CATASTRAL TEMÁTICO



Datos del certificado

Solicitante: NOTARIA 8 DE PINEDA DE MAR (Barcelona)
Finalidad: ESCRITURA PUBLICA
Fecha de emisión: 11/2/2008

La veracidad del contenido de este certificado puede comprobarse en www.catastro.meh.es, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General del Catastro de fecha 28 de Abril de 2003 (BOE 14 de Mayo de 2003)

Código de Validación del Certificado: 18r7 eJad 3dof 7he

Criterios de búsqueda de la Información

Tipo: Certificado de bien inmueble
Referencia catastral: 7078203CF4477H0001ZE

El presente documento certifica que en la Base de Datos Nacional del Catastro, que ha sido consultada utilizando los criterios señalados, figuran los datos catastrales que a continuación se relacionan:

DATOS DEL BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7078203CF4477H0001ZE
Localización: CL VAPORET 2
CL SALOU (TARRAGONA)
Clase: Urbano
Superficie: 342 m²
Coeficiente de participación: 100,000000 %
Uso: Deportivo
Año construcción local principal: 1962
Valor catastral suelo: 79.133,89 €
Valor catastral construcción: 81.483,23 €
Valor catastral: 160.621,12 €
Año valor: 2008

DATOS DE TITULARIDAD CATASTRAL

Nombre: PROHOTELES SALOU SA
NIF/CIF: A08225179
Domicilio fiscal: CL MARCONI SN 16
PINEDA DE MAR 08197-BARCELONA
Derecho: 100,00% de Propiedad

DATOS DE LA FINCA EN LA QUE SE INTEGRA EL BIEN INMUEBLE

Localización: CL VAPORET 2
CL SALOU (TARRAGONA)
Superficie construida: 342 m²
Superficie suelo: 1.539 m²
Tipo finca: Parcela con un único inmueble

ELEMENTOS CONSTRUIDOS DEL BIEN INMUEBLE

-Uso	Plantas	Puercas	Superficie
MOTELERO	00	02	53 m ²
DEPORTIVO	00	01	227 m ²
DEPORTIVO	00	02	79 m ²
ALMACEN	00	03	74 m ²
COMERCIO	00	04	110 m ²

La información que aparece en el presente certificado sólo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias de NOTARIA 8 DE PINEDA DE MAR (Barcelona)



8M5498869

11/2007



SIGNO - Expediente electrónico

Page 1 of 1

8R217

Entrada

Fecha: 12/02/2008

Hora: 17:19

Año: 2008

Número: 0



Comunicación Registral de Asiento de Presentación

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VILA-SECA/SALOU

Datos Entrada

Nº Entrada: 729
Fecha: 12/02/2008 Hora: 17:19:02
Naturaleza: Escritura Pública
Nº Protocolo: 153 / 2008
Notario: SANTIAGO LÓPEZ-LEIS GONZÁLEZ
Presentante: GESTIO SCP



Datos Presentación

Asiento: 2392 Diario: 61
Fecha Presentación: 12/02/2008

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Registro de la Propiedad de VILASECA-SALOU, a día trece de Febrero del año dos mil ocho.



8M5498868

11/2007

**Notificación Registral Fehaciente
de Asiento de Presentación**

JOSE MIGUEL SANJA AMURRIO, Registrador de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VILA-SECA/SALOU, CERTIFICA que el asiento de presentación abajo indicado quedó extendido en el lugar y fecha que se expresan:

Datos Entrada

Nº Entrada: 729
Nº Protocolo: 153 / 2008
Notario: SANTIAGO LÓPEZ-LEIS GONZÁLEZ
Presentante: GESTIO SCP

Datos Presentación

Asiento: 2392 Diario: 61
Fecha Presentación: 12/02/2008

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por JOSE MIGUEL SANJA AMURRIO-----14228707, a día once de Febrero del año dos mil ocho.

NOTA.- La extiendo yo, el Notario autorizante para hacer constar que en el plazo legal, he recibido la comunicación remitida por Registro competente, por vía telemática, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 112.2 de la Ley 24/2001, de conformidad con la cual se ha practicado el asiento cuyos datos constan en la misma, que se incorpora. Pineda de Mar, a catorce de Febrero de dos mil ocho. DOY FE. = SANTIAGO LOPEZ-LEIS GONZALEZ= RUBRICADO. -----

ES PRIMERA COPIA LITERAL de su matriz con la que concuerda fielmente y donde queda anotada. La expido a instancias de PROHOTELES SALOU, S.L.U, con eficacia ejecutiva, en catorce folios de papel exclusivo para documentos notariales, números 8M5498880 y los trece anteriores, el último para la consignación de notas por los registros y oficinas públicas. PINEDA DE MAR, a diecinueve de Febrero de dos mil ocho. DOY FE. -----



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SALOU

Presentado con el número 2392 del DIARIO 61, con esta fecha se ha **INSCRITO** el precedente documento de **AGRUPACION**, previa calificación, en el Tomo 2.321, Libro 1.035, Folio 194, Finca 1/ 65703, inscripción 1ª.- Se acompaña nota simple informativa, en la que consta la advertencia establecida en la Ley Orgánica de protección de datos de carácter personal 15/1999, de 13 de diciembre.-

Se hace constar que el contenido del Registro está bajo la protección de los Tribunales.-

Salou a catorce de Marzo del año dos mil ocho.

EL REGISTRADOR

Honorarios según factura que se acompaña.





PEDRO SOLER DORDA
NOTARIO

C/. Francolí, 12 Ed. Propamar
Tel. 977 38 03 50 - Fax 977 38 02 99
43840 SALOU

SEGREGACIÓ I CESSIÓ UNILATERAL GRATUÏTA

NÚMERO DOS MIL NOU-CENTS TRENTA-QUATRE

A SALOU, divuit de desembre de de dos mil set.

Davant meu, PEDRO SOLER DORDA, Notari de
l'Il·lustre Col·legi de Catalunya, amb residència a
Salou, -----

-----COMPAREIX: -----

El senyor ENRIC ARAGONÈS POCH, major d'edat,
solter, veí de 08397-Pineda de Mar, carrer Sant
Jaume, sense número, amb D.N.I. número 77.605.269-
A. -----

Intervé en nom i representació, com administra-
dor únic de la companyia mercantil "PROHOTELES SA-
LOU, S.A.U", domiciliada en 08397-Pineda de Mar,
carrer Marconi, número 16, constituïda, per temps
indefinit, en escriptura autoritzada pel Notari de
Malgrat de Mar, Sr Julián Simó Grau, el 29 de juli-
ol de 1.967, número 1.407 de protocol, adaptats els
seus estatuts a la legislació vigent mitjançant es-
criptura autoritzada pel Notari de Pineda de Mar,

Sr. Esteban Cuyás Henche, el dia 26 de maig de 1.992, número 509 de protocol, modificat el seu règim d'administració, augmentat el seu capital, modificats els seus estatuts, traslladat el seu domicili social al actual mitjançant escriptura autoritzada pel Notario Sr. José Alicarte Domingo, en Barcelona, el 9 de juny de 1.994, número 2.369 de protocol. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tom 6647, foli 31, fulla B-47.270, inscripció 6^a. Amb N.I.F. A-08225179. -----

El Sr. Aragonés va ser nomenat administrador únic pel termini de cinc anys en escriptura autoritzada pel Notari de Pineda de Mar, Sra. Blanca Valenzuela Fernández, el dia 14 de juliol de 2.004, número 866 de protocol, que va causar la inscripció 14^a en el Registro Mercantil. -----

Conec al compareixent i segons actua té, a judici meu, la capacitat civil i legitimació legal necessàries per tal d'atorgar aquesta escriptura de segregació i cessió gratuïta, i -----

-----DIU: -----

PRIMER.- Que interessa a aquest atorgament la següent finca: -----

URBANA.- Porció de terreny sita en terme de Sa-



lou, abans Vila-seca, partida Racó o Torrealta. Té una superfície de mil vuit-cents trenta-sis metres i seixanta decímetres quadrats. Erm i pins. Afron- ta: nord, amb camí del Racó, avui carrer Vaporet; est, Jaime Oriol de Barberá; sud, camí; i oest, ca- mí veïnal o carretera de Tarragona al Cap de Salou. Conté en el seu interior un enclavament constituït per la finca registral número 7206. -----

Registre. Vila-seca i Salou, al tom 688, llibre 138, foli 249, finca 7.208. -----

Títol. La companyia mercantil "Prohoteles Salou S.A.U." va adquirir la finca descrita per compra a la senyora Carmen de Miguel Vida en escriptura au- toritzada pel Notari que va ser de Tarragona Sr. José-María Puig Salellas el dia 27 de setembre de 1.969, número 2.114 de protocol. -----

CÀRREGUES.- Hi ha una hipoteca a favor del Ban- co Santander Central Hispano, S.A. en garantia d'un préstec de 521.917'81 euros, constituïda davant el

Notari de Mataró Sr. Pablo Martínez Olivera el dia
25 d'abril de 2.007, número 1.001 de protocol. ----

Lliure de lloguers. -----

Referència cadastral 7078203CF4477H

SEGON.- Segregació. De la finca descrita en el
número anterior la companyia mercantil "Prohoteles
Salou, S.A.U." segrega una porció per tal de cedir-
la a l'Ajuntament de Salou per a l'ampliació del
carrer Vaporet. -----

La porció que es segrega té la següent descrip-
ció: -----

URBANA.- Porció de terreny sita en terme de Sa-
lou, abans Vila-seca, partida Racó o Torrealta. Té
una superfície de cent vuitanta-vuit metres i se-
tanta-quatre decímetres quadrats. Afronta: nord,
carrer Vaporet; est, Jaime Oriol de Barberá; sud,
resta de finca matriu; i oest, camí veïnal o carre-
tera de Tarragona al Cap de Salou. -----

Val: 600 euros. -----

TERCER.- Després de la segregació efectuada la
resta de finca matriu té la següent descripció: ---

URBANA.- Porció de terreny sita en terme de Sa-
lou, abans Vila-seca, partida Racó o Torrealta. Té
una superfície de mil sis-cents quaranta-set metres



i vuitanta-sis decímetres quadrats. Erm i pins. Afronta: nord, amb porció segregada per a l'ampliació del carrer Vaporet; est, Jaime Oriol de Barberá; sud, camí; i oest, camí veïnal o carretera de Tarragona al Cap de Salou. Conté en el seu interior un enclavament constituït per la finca registral número 7206. -----

QUART.- Que per al desenvolupament de la zona es fa necessària la cessió de la part segregada descrita en el número SEGON precedent amb la finalitat de destinar-la a ampliació del carrer Vaporet. -----

CINQUÈ.- I tot això exposat, el compareixent, com actua -----

-----ATORGA: -----

PRIMER.- Que el Sr. Aragonés, en la representació que ostenta, cedeix gratuïtament a l'Ajuntament de Salou la peça de terra segregada en el número SEGON de l'Exposició d'aquesta escriptura a fi de

que sigui destinada a ampliació del carrer Vaporet.

SEGON.- Totes les despeses d'aquesta escriptura seran a compte de la part que cedeix. -----

Aquesta transmissió queda exempta de l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Béns de Naturalesa Urbana, antic arbitri municipal de plus valua, en virtut d'allò previst en l'article 107 a) i 106 2.a. de la Llei Reguladora d'Hisendes Locals. ----

Informats del dret que tenen a llegir per ells mateixos aquesta escriptura, per la seva elecció la llegeixo jo, el Notari, i assabentats del seu contingut es ratifiquen i signen en senyal de conformitat. -----

He fet les reserves i advertiments legals, en especial i a efectes fiscals adverteixo de les obligacions i responsabilitats tributàries que incumbeixen a les parts en el seu aspecte material, formal i sancionador i de les responsabilitats que per inexactituds declarades en la present podrien incòrrer. -----

Queda estesa aquesta escriptura en tres fulls de paper exclusiu per a documents notariais, sèrie 8E, números 3491496 i els dos següents. -----

Del contingut d'aquest instrument i de conèixer



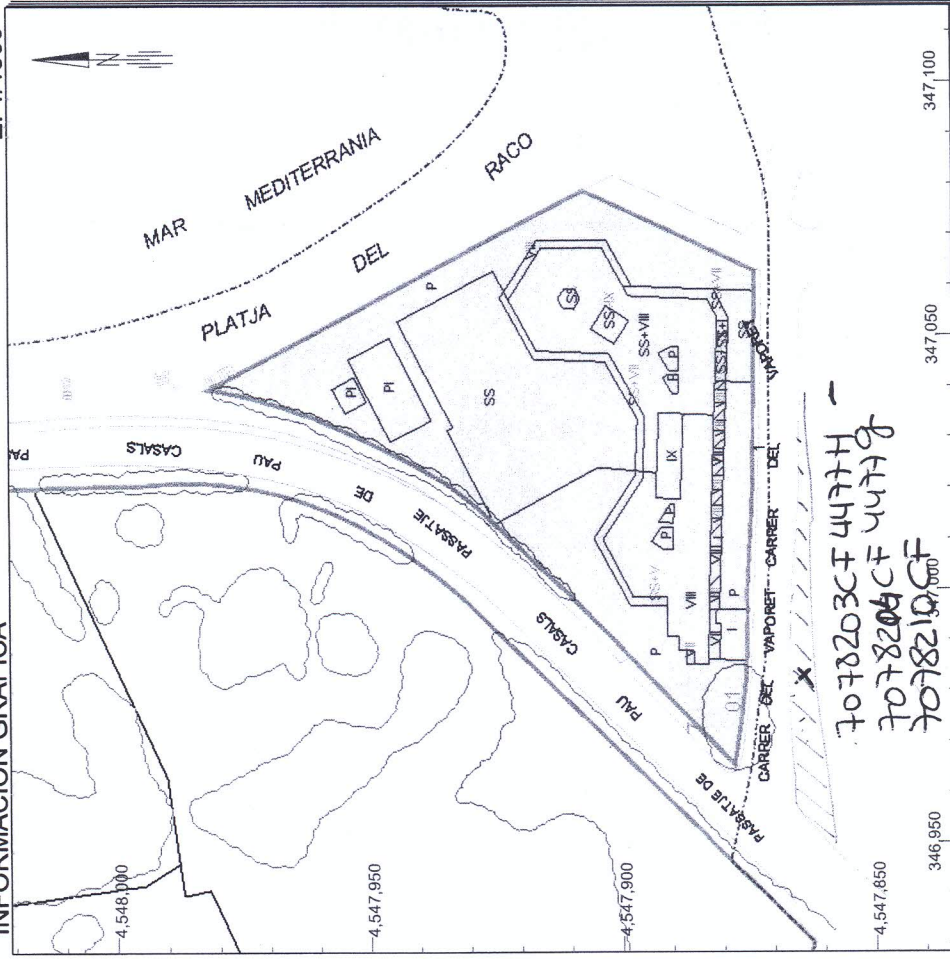
al compareixent, jo, el Notari, en dono fe.

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de VILA-SECA Provincia de TARRAGONA

E: 1/1500

INFORMACIÓN GRÁFICA



Solicitante: NOTARIA 20 DE SALOU [Tarragona]

Finalidad: COMPRAVENTA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7079201CF4477G0001J

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO		AÑO CONSTRUCCIÓN	
CL VAPORET-PINEDA 1		1967	
VILA-SECA [TARRAGONA]		SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	
		14.260	
USO LOCAL PRINCIPAL	Ocio y Hostelería	VALOR SUELO [€]	AÑO VALOR
		2.937.838,87	2007
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	VALOR CONSTRUCCIÓN [€]	VALOR CATASTRAL [€]	
100,000000	4.013.619,62	6.951.458,49	

DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	NIF
PROHOTELES SALOU SA	A08225179
DOMICILIO FISCAL	
CL MARCONI	SN 16
PINEDA DE MAR 08397-BARCELONA	
DERECHO	
100,00% de Propiedad	

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
CL VAPORET-PINEDA 1	
VILA-SECA [TARRAGONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	TIPO DE FINCA
14.260	Parcela con un unico inmueble
SUPERFICIE SUELO [m ²]	
5.562	

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

347,100 Coordenadas UTM, en metros.
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Martes, 18 de Diciembre de 2007

Este certificado puede ser verificado en:

<http://ovc.catastro.meh.es>

Código Certificación: 7cb5 d549 83e0 1906



NO EXISTEN COLINDANTES



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA
DE ESTADO
DE HACIENDA
Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN
GENERAL
DEL CATÁSTRO

Oficina Virtual
del Catastro

ANEXO
RELACIÓN DE ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7079201CF4477G0001J

HOJA 1/1

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie. m ²
HOTELERO	1	SM	01	2.240
HOTELERO	1	00	01	1.595
HOTELERO	1	01	01	1.447
HOTELERO	1	02	01	1.447
HOTELERO	1	03	01	1.447
HOTELERO	1	04	01	1.447
HOTELERO	1	05	01	1.447
HOTELERO	1	06	01	1.447
HOTELERO	1	07	01	1.447
ALMACEN	1	08	01	112
DEPORTIVO	2	00	01	184

Martes , 18 de Diciembre de 2007

Este certificado puede ser verificado en:

<http://ovc.catastro.meh.es>

Código Certificación: 7cb5 d549 83e0 1906

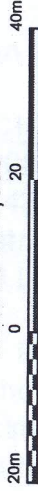




Oficina Virtual del Catastro CARTOGRAFÍA CATASTRAL

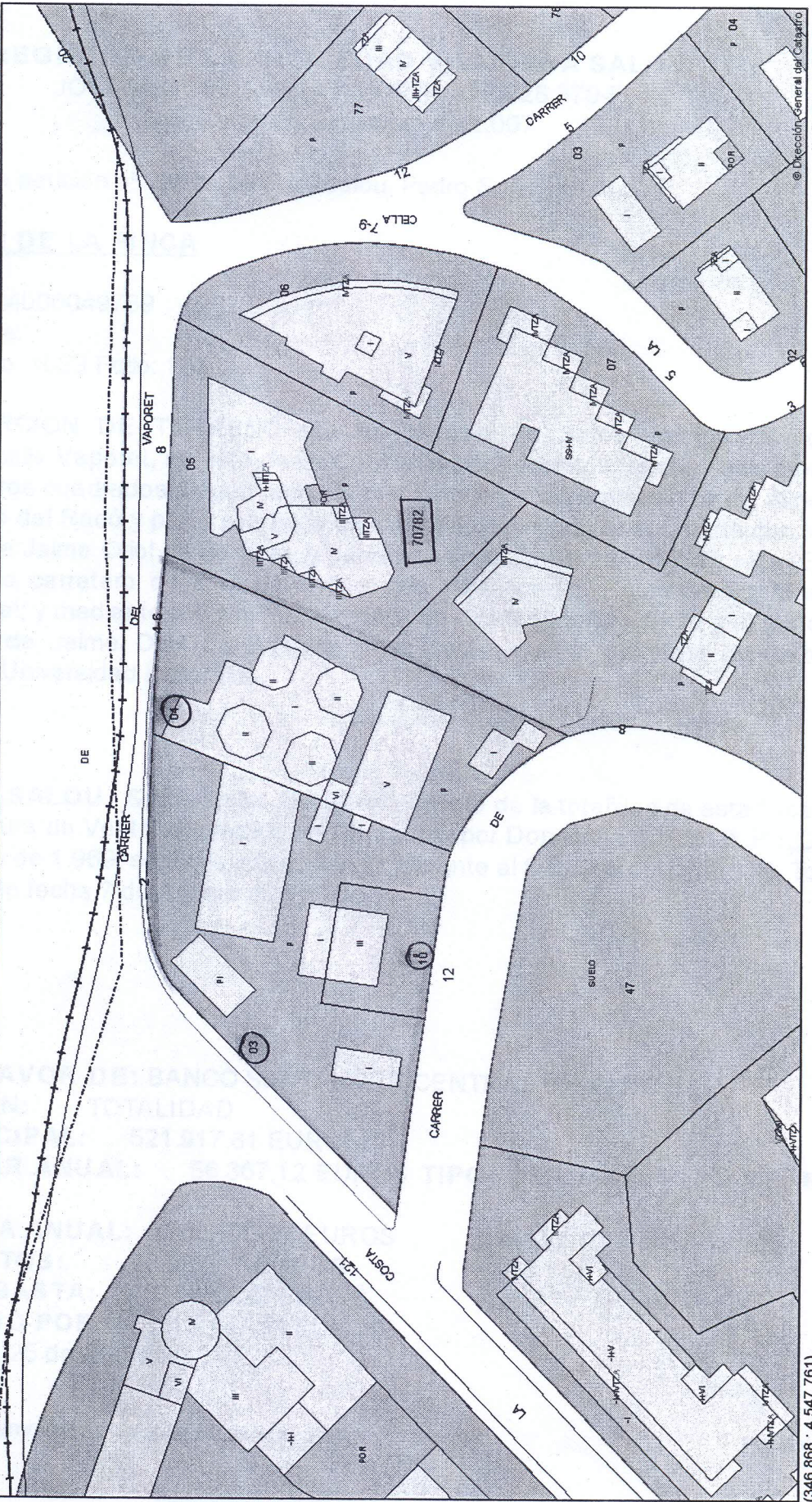
Provincia de TARRAGONA
Municipio de SALOU
Proyección: U.T.M. Huso: 31

ESCALA 1:1,000



(346,868 ; 4,547,891)

(347,108 ; 4,547,891)



(346,868 ; 4,547,761)

© Dirección General del Catastro
(347,108 ; 4,547,761)

Coordenadas del centro: X = 346,988 Y = 4,547,826

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 18/12/07

REGISTRO DE LA PROPIEDAD VILA-SECA SALOU
JOSÉ MIGUEL SANZA AMURRIO 16.228.370-F
Salou a 18 de Diciembre de 2.007

Contestación a la petición nº del Notario de Salou, Pedro Soler Dorda.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Finca: 1/ 7208

Nº de idufir 43024000049789

Datos Registrales:

Tomó: 2310 Libro: 1029 Folio: 136

RUSTICA: PORCION DE TERRENO sita en término de Salou, partida "Racó" o "Torrealta", hoy calle Vaporet, número dos.= Cabida: mil ochocientos treinta y seis metros, sesenta decímetros cuadrados, según reciente medición.= Yermo y pinos.= Linda: al norte, parte con camino del Racó y parte con finca de Carmen de Miguel; al Sur, parte con resto de finca matriz de Jaime Oriol de Barberá, y parte con finca de Carmen de Miguel; al Este, parte con camino carretero de 3 m de ancho, que será común a esta finca y otra de Carmen de Miguel, y mediante tal camino, con finca de dicha señora, y parte con resto de finca propiedad de Jaime Oriol de Barberá; y al Oeste, con la carretera de Salou a Tarragona por la Universidad Laboral.=

TITULARES

PROHOTELES SALOU SAU, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Venta otorgada/o en Tarragona, por Don/Doña JOSE M^a PUIG, el 27 de Septiembre de 1.969, según la inscripción 2^a, obrante al folio 249 del Libro 138, Tomo 688 del Archivo, de fecha 7 de Agosto de 1.970.

CARGAS

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO SA

PARTICIPACION: TOTALIDAD

CAPITAL PRINCIPAL: 521.917,81 EUROS

INTER.ORDINAR.ANUAL: 56.367,12 EUROS **TIPO:** 4,8% **MAX:** 10,8% **MESES:** 12

INTER.DEMORA ANUAL: 156.575,34 EUROS **MAX:** 10% **MESES:** 36

COSTAS / GASTOS: 78.287,67 EUROS

VALOR DE SUBASTA: 2.083.522 EUROS

RESPONDIENDO POR: 813.147,94 EUROS

VENCIMIENTO: 25 de Abril de 2.010

HIPOTECANTE: PROHOTELES SALOU SAU

AUTORIZANTE: DON PABLO MARTINEZ OLIVERA, MATARO

NºPROTOCOLO: 1.001 **DE FECHA:** 25/04/07

INSCRIPCION: 3ª **TOMO:** 2.310 **LIBRO:** 1.029 **FOLIO:** 136 **FECHA:** 22/06/07

- **AFECCIÓN:** AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 22/06/2007.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 3.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes.

No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores.

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

HONORARIOS: 9,02 €

Número de Arancel: 4.1F (IVA No Incluido)

ADVERTENCIA:

Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

2. Nota registral de la finca i cèdules cadastrals



Salou a 8 de Mayo de 2014

Finca: 65703

(nº de idufir 43037000928886)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: SOLAR apto para edificar, sito en término municipal de Salou, de forma trapezoidal, con frentes a la calle Ermitanet, calle Vaporet y carretera de la Costa.- Tiene una superficie de tres mil ochocientos ocho metros, ochenta y seis decímetros cuadrados.= Linda: Norte, calle Vaporet; Oeste, carretera de la Costa; Sur, calle Ermitanet; y Este, fincas de la calle Vaporet y Ermitanet.=

TITULARIDAD

PROHOTELES SALOU SAU, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Agrupacion.

AUTORIZANTE: DON SANTIAGO LÓPEZ-LEIS GONZÁLEZ POBLACIÓN: PINEDA DE MAR

NºPROTOCOLO: 153 DE FECHA: 12/02/08

INSCRIPCION: 1ª TOMO: 2.321 LIBRO: 1.035 FOLIO: 194 FECHA: 14/03/08

CARGAS

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 14/03/2008.

AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/7206, Asiento de Nota Marginal 4 con Fecha 13/03/2008, TOMO: 2310, LIBRO: 1029, FOLIO: 89, Título EXTINCION PROPIEDAD HORIZONTAL Asiento 2393 y Diario 61, Notario DON SANTIAGO LÓPEZ-LEIS GONZÁLEZ, Nº de Protocolo 152/2008, Fecha de Documento 12/02/2008

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 14/03/2008.





AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/7206, Asiento de Inscripción 4 con Fecha 13/03/2008, TOMO: 2310, LIBRO: 1029, FOLIO: 89, Título EXTINCIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL Asiento 2393 y Diario 61, Notario DON SANTIAGO LÓPEZ-LEIS GONZÁLEZ, Nº de Protocolo 152/2008, Fecha de Documento 12/02/2008, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 1/7210, Asiento de Nota Marginal 4 con Fecha 12/06/2007, TOMO: 2310, LIBRO: 1029, FOLIO: 88, Título VENTA Asiento 2928 y Diario 59, Notario DON PEDRO SOLER DORDA, Nº de Protocolo 931/2007, Fecha de Documento 24/04/2007

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 14/03/2008.

AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/7206, Asiento de Inscripción 4 con Fecha 13/03/2008, TOMO: 2310, LIBRO: 1029, FOLIO: 89, Título EXTINCIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL Asiento 2393 y Diario 61, Notario DON SANTIAGO LÓPEZ-LEIS GONZÁLEZ, Nº de Protocolo 152/2008, Fecha de Documento 12/02/2008, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 1/7220, Asiento de Nota Marginal 7 con Fecha 16/09/2003, TOMO: 1867, LIBRO: 780, FOLIO: 122, Título AFECCIÓN FISCAL Asiento 594 y Diario 46, Notario DON JESÚS ALFREDO FERNÁNDEZ-REYES LUIS, Nº de Protocolo 951/2003, Fecha de Documento 21/08/2003

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO SA

PARTICIPACION: TOTALIDAD

CAPITAL PRINCIPAL: 521.917,81 EUROS

INTER.ORDINAR.ANUAL: 56.367,12 EUROS TIPO: 4,8% MAX: 10,8% MESES: 12

INTER.DEMORA ANUAL: 156.575,34 EUROS MAX: 10% MESES: 36

COSTAS / GASTOS: 78.287,67 EUROS

VALOR DE SUBASTA: 2.083.522 EUROS

RESPONDIENDO POR: 813.147,94 EUROS

PLAZO AMORTIZACION: 36 meses VENCIMIENTO: 25 de Abril de 2010

AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/7208, Asiento de Inscripción 3 con Fecha 22/06/2007, TOMO: 2310, LIBRO: 1029, FOLIO: 136, Título HIPOTECA Asiento 2603 y Diario 59, Notario DON PABLO MARTINEZ OLIVERA, Nº de Protocolo 1001/2007, Fecha de Documento 25/04/2007

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 14/03/2008.

AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/7208, Asiento de Nota Marginal 3 con Fecha 22/06/2007, TOMO: 2310, LIBRO: 1029, FOLIO: 136, Título HIPOTECA Asiento 2603 y Diario 59, Notario





DON PABLO MARTINEZ OLIVERA, N° de Protocolo 1001/2007, Fecha de Documento 25/04/2007

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO SA

PARTICIPACION: TOTALIDAD

CAPITAL PRINCIPAL: 378.082,19 EUROS

INTER.ORDINAR.ANUAL: 40.832,88 EUROS TIPO: 4,8% MAX: 10,8% MESES: 12

INTER.DEMORA ANUAL: 113.424,66 EUROS MAX: 10% MESES: 36

COSTAS / GASTOS: 56.712,33 EUROS

VALOR DE SUBASTA: 1.509.323 EUROS

RESPONDIENDO POR: 589.052,06 EUROS

PLAZO AMORTIZACION: 36 meses VENCIMIENTO: 25 de Abril de 2010

AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 1/20432, Asiento de Inscripción 5 con Fecha 22/06/2007, TOMO: 2310, LIBRO: 1029, FOLIO: 133, Título HIPOTECA Asiento 2603 y Diario 59, Notario DON PABLO MARTINEZ OLIVERA, N° de Protocolo 1001/2007, Fecha de Documento 25/04/2007

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 14/03/2008.

AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 1/20432, Asiento de Nota Marginal 5 con Fecha 22/06/2007, TOMO: 2310, LIBRO: 1029, FOLIO: 133, Título HIPOTECA Asiento 2603 y Diario 59, Notario DON PABLO MARTINEZ OLIVERA, N° de Protocolo 1001/2007, Fecha de Documento 25/04/2007

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 14/03/2008.

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

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 1 TOMO: 2.321 LIBRO: 1.035 FOLIO: 194 FECHA: 14/03/2008

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO SANTANDER SA

PARTICIPACION: TOTALIDAD





CAPITAL PRINCIPAL: 1.000.000 EUROS
INTER.ORDINAR.ANUAL: 74.940 EUROS TIPO: 1,494%
INTER.DEMORA ANUAL: 300.000 EUROS
COSTAS / GASTOS: 150.000 EUROS
VALOR DE SUBASTA: 3.592.845 EUROS
RESPONDIENDO POR: 1.524.940 EUROS
PLAZO AMORTIZACION: 84 meses VENCIMIENTO: 13 de Febrero de 2016
HIPOTECANTE: PROHOTELES SALOU SAU

AUTORIZANTE: DON ÀLVAR JOSEP ESPINOSA BRINKMANN POBLACIÓN: MATARÓ
NºPROTOCOLO: 271 DE FECHA: 13/02/09
INSCRIPCION: 2ª TOMO: 2.321 LIBRO: 1.035 FOLIO: 194 FECHA: 31/03/09

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 31/03/2009.

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

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 2 TOMO: 2.321 LIBRO: 1.035 FOLIO: 194 FECHA: 31/03/2009

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

NO hay documentos pendientes de despacho

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE SALOU NÚM: 65703
Pág: *[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

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



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de SALOU Provincia de TARRAGONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7078203CF4477H0001ZE**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN

CL VAPORET 2 Suelo**43840 SALOU [TARRAGONA]**

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,00000SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

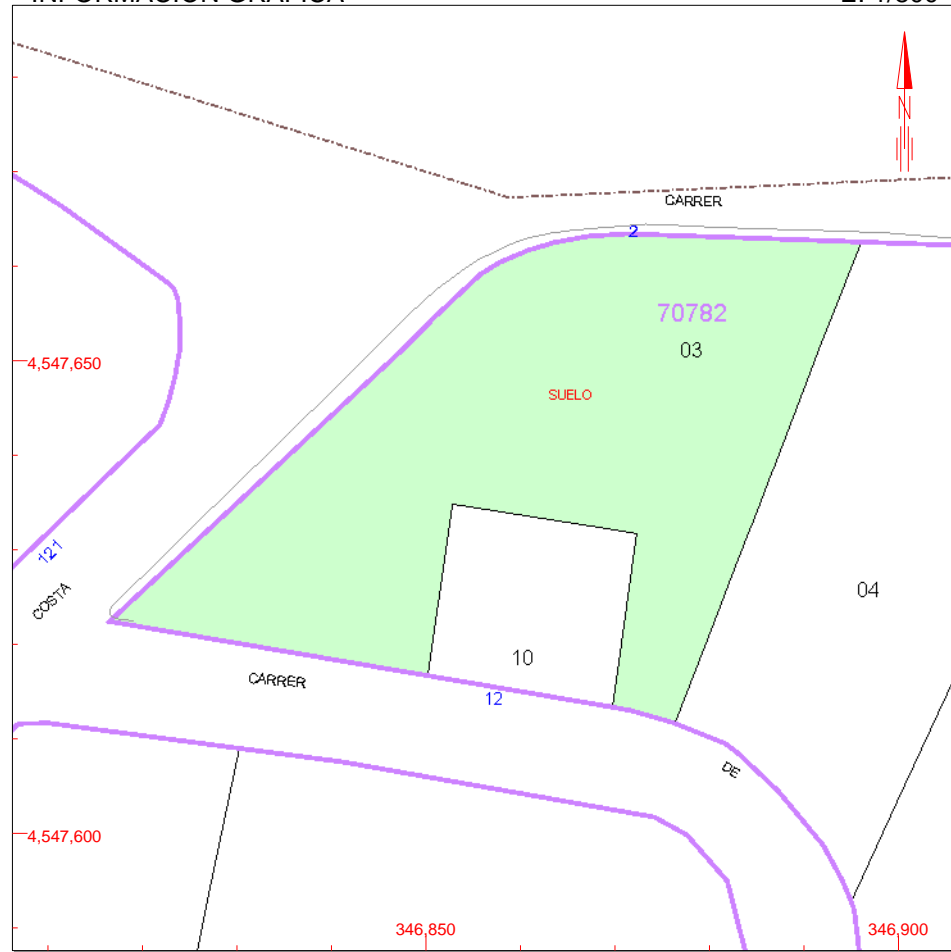
CL VAPORET 2**SALOU [TARRAGONA]**SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]**0**SUPERFICIE SUELO [m²]**1.901**

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

346,900 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

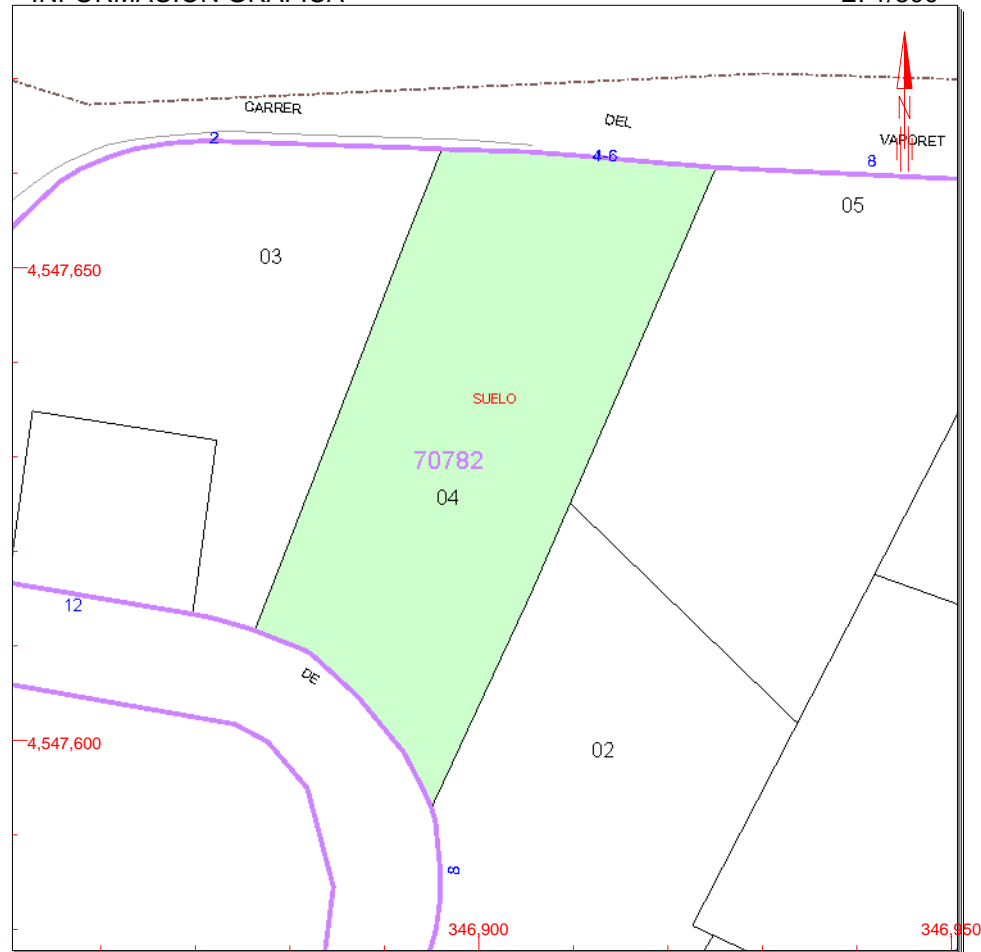
Miércoles , 30 de Abril de 2014

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de SALOU Provincia de TARRAGONA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 346,950 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles , 30 de Abril de 2014

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7078204CF4477H0001UE
DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL VAPORET 6 Suelo

43840 SALOU [TARRAGONA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,00000

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CL VAPORET 6

SALOU [TARRAGONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

0

SUPERFICIE SUELO [m²]

1.588

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de SALOU Provincia de TARRAGONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

7078210CF4477G0001AJ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL ERMITANET 12 Suelo**43840 SALOU [CAP-N.S.NURIA] [TARRAGONA]**

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]**--**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

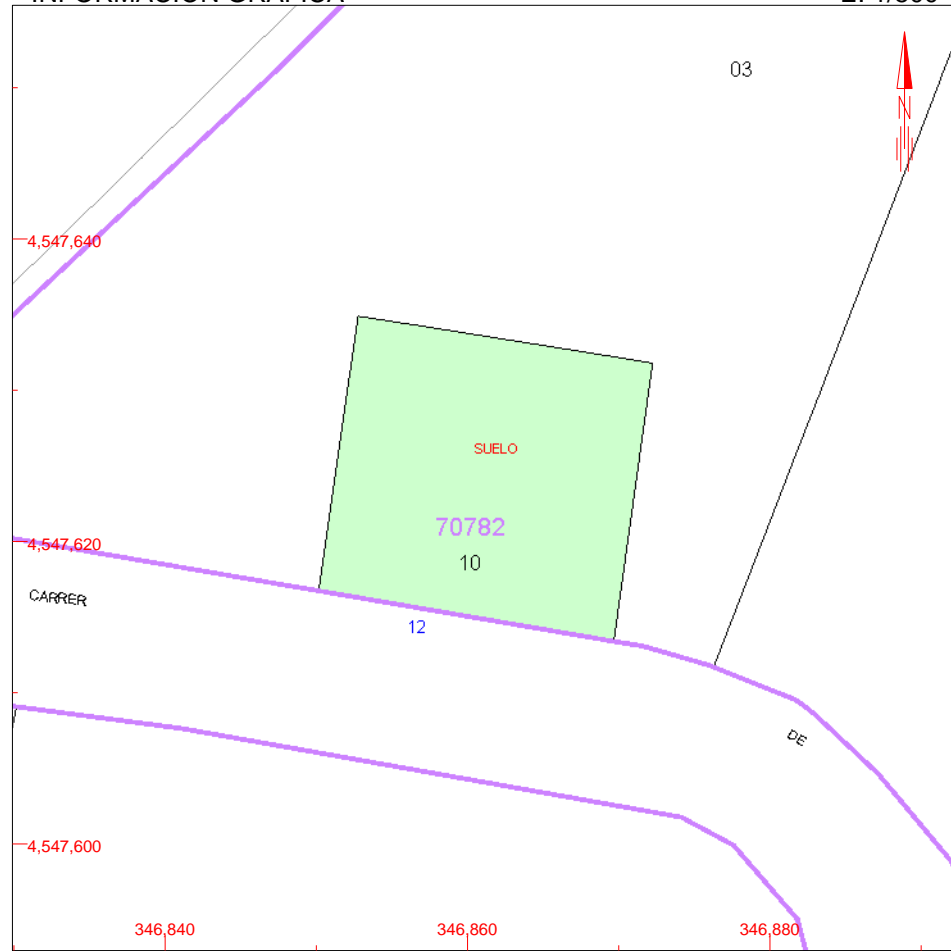
CL ERMITANET 12**SALOU [CAP-N.S.NURIA] [TARRAGONA]**SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]**0**SUPERFICIE SUELO [m²]**329**

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

346,880 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles , 30 de Abril de 2014

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA



Ajuntament de
Salou
(Tarragonès)

**Edificació aïllada de nova planta d'un
hotel a la confluència del carrer
del Vaporet i la Carretera de la Costa**



novembre 2014

PETICIONARI:



Golden Hotels

CONSULTORIA REDACTORA DE L'ESTUDI:



Limonium
Territori intel·ligent

Limonium S.L.U. – Territori intel·ligent
NIF B43917236
C/Juanot Martorell 1. 43480 - Vila-seca
Telèfon: 977 342 069
at@limonium.org - www.limonium.org

Empresa amb el distintiu:



Col·laboradora en la Xarxa:



ÍNDEX

0	ANTECEDENTS i UBICACIÓ DE L'ÀMBIT D'ESTUDI	1
1	MARC LEGAL I DOCUMENTS DE REFERÈNCIA.....	2
1.1	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Salou - estudi d'avaluació de la mobilitat generada.....	2
2	CARACTERITZACIÓ URBANÍSTICA	6
2.1	Solució dels accessos de vehicles i de vianants	7
3	ACCESSIBILITAT DEL NOU EMPLAÇAMENT	8
4	DESCRIPCIÓ DE LES XARXES EXISTENTS	9
4.1	Vials que formen part de les xarxes de mobilitat de l'entorn del sector objecte d'estudi	9
4.2	Xarxes per a Vianants.....	11
4.3	Xarxes d'itineraris per a vehicles i bicicletes	12
4.4	Xarxa de transport col·lectiu	15
5	PRINCIPALS FOCUS D'ATRACCIÓ DE VIATGES AL MUNICIPI.....	22
6	CONNEXIÓ DE LES XARXES ACTUALS AMB ELS PRINCIPALS FOCUS D'ATRACCIÓ	23
7	CÀLCUL DE LA MOBILITAT GENERADA.....	25
8	REPARTIMENT MODAL DE LA MOBILITAT GENERADA	26
9	DADES SOBRE MOBILITAT ACTUAL I PREVISTA. NIVELLS DE TRÀNSIT I NIVELLS DE SERVEI	27
9.1	Xarxa viària	27
9.2	Xarxa ferroviària.....	27
9.3	Xarxa de bicicletes i vianants.....	27
9.4	Xarxa de transport públic i taxi.....	28
10	PROPOSTA DE XARXES D'ITINERARIS.....	28
11	CÀRREGA I DESCÀRREGA	29
12	PROPOSTA DE MESURES CORRECTORES.....	30
13	ESTIMACIÓ DE LES EMISSIONS DE CO₂ ORIGINADES PEL NOU DESENVOLUPAMENT COMERCIAL.....	31
14	RESUM I CONCLUSIONS	32

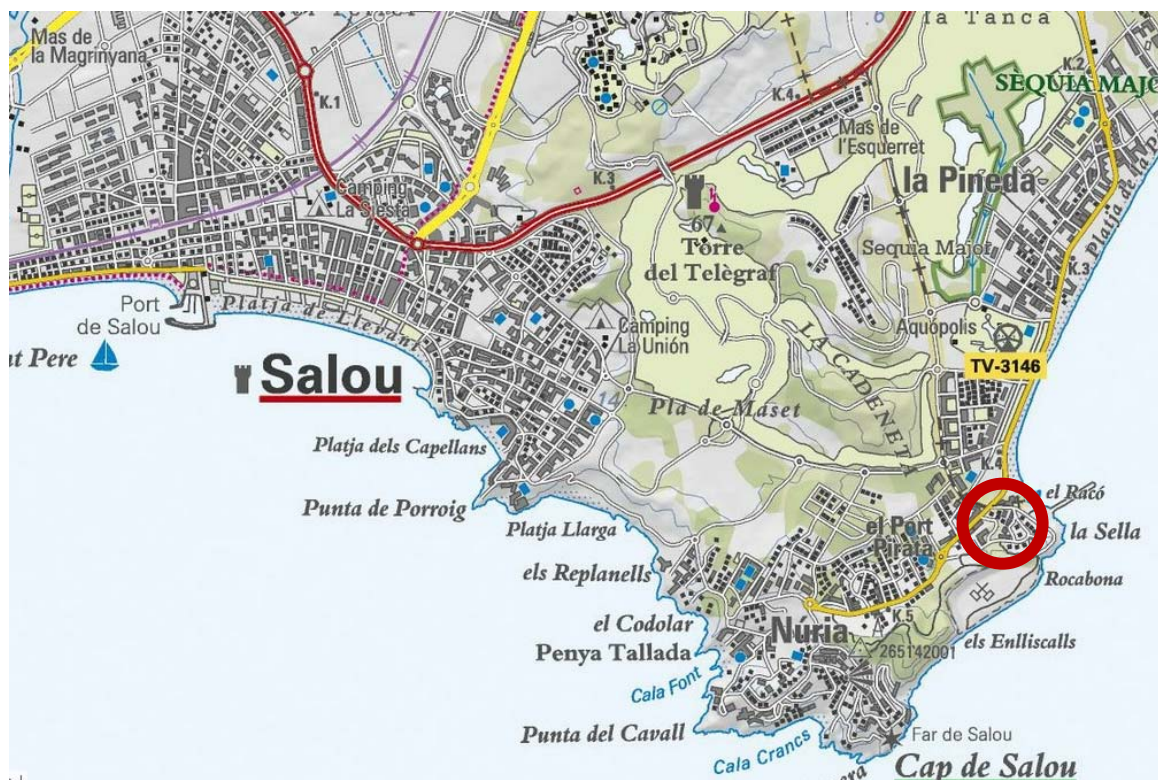
CARTOGRAFIA

1. **Plànol nº 1. Localització de l'àmbit d'estudi**
Fitxer: 2014.[Salou].EAMG_GoldenHotel_CARTO.01.pdf
2. **Plànol nº 2. Proposta de xarxa d'itineraris per a vianants**
Fitxer: 2014.[Salou].EAMG_GoldenHotel_CARTO.02.pdf
3. **Plànol nº 3. . Proposta de xarxa d'itineraris per a vehicles i bicicletes**
Fitxer: 2014.[Salou].EAMG_GoldenHotel_CARTO.03.pdf
4. **Plànol nº 4. . Proposta de xarxa d'itineraris per a transport públic**
Fitxer: 2014.[Salou].EAMG_GoldenHotel_CARTO.04.pdf

0 ANTECEDENTS I UBICACIÓ DE L'ÀMBIT D'ESTUDI

L'empresa Golden Hotels té per objectiu la construcció d'un hotel a Salou. Aquest hotel, que tindrà categoria de 4*Superior, se situarà just davant de l'hotel Donaire de la mateixa propietat que l'hotel objecte del present EAMG, concretament a la confluència entre el carrer Vaporet i la Carretera de la Costa, al límit sud-est municipal.

Figura. Localització de l'àmbit d'estudi



Font. ICGC

Aquest edifici se situa en un punt estratègic pel desenvolupament turístic català ja que Salou és un dels municipis que gaudeix d'una temporada turística més llarga, amb oferta de platges daurades, fàcil connexió amb l'aeroport de Reus, a tocar de Tarragona i només a un centenar de quilòmetres de Barcelona.

Antecedents urbanístics

L'octubre del 2003 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona va aprovar definitivament el nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Salou. La parcel·la objecte d'aquest projecte, de 3.875m², es troba classificada com a Sòl Urbà d'edificació aïllada i s'engloba dins la clau 11.

La normativa vigent del POUM regula en l'article 171 corresponent a la subzona 11h les disposicions i determinacions constructives de l'àmbit d'estudi. Aquesta normativa queda recollida en la memòria del Projecte.

1 MARC LEGAL I DOCUMENTS DE REFERÈNCIA

• LA LLEI 9/2003 DE LA MOBILITAT

La *Llei 9/2003 de la mobilitat* disposa un seguit de mecanismes per a l'avaluació prèvia i el control dels efectes de l'aplicació dels instruments que estableix pugui provocar en les polítiques de mobilitat, i en aquest sentit, introdueix com a novetat la figura d'avaluació de la mobilitat generada, d'acord amb les directrius comunitàries. L'article 13 de la Llei de mobilitat determina els instruments d'avaluació i seguiment següents:

- L'observatori Català de la Mobilitat
- Els indicadors establerts pels mateixos instruments de planificació
- L'estudi de viabilitat
- L'estudi d'avaluació estratègica ambiental

L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada i de les condicions de seguretat. L'article 18 de la Llei de mobilitat defineix l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG), i el seu àmbit d'aplicació.

• El Decret 344/2006 dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada

Article 3.1 Determina que els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a documents independents, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística. Per tant, es tindrà en compte com a referència aquest decret en la redacció del present document d'EAMG.

• PLA DE MOBILITAT URBANA

La creació de la figura del Pla de Mobilitat Urbana és un instrument previst per la Llei 9/2003 de mobilitat, i pot ser l'eina que permeti relligar i donar coherència de conjunt a les diverses propostes per a potenciar la mobilitat sostenible tant del sector com del context territorial on està inserit. De fet, en l'Estudi de Mobilitat inclòs en el POUM Salou 2000-2010 es recull la necessitat d'elaborar un Pla de Mobilitat Urbana per a gestionar de forma eficient i sostenible tant la mobilitat motoritzada com la no motoritzada.

De moment l'Ajuntament de Salou no disposa d'aquest document. S'entén però, que una vegada desenvolupat urbanísticament el nou sector –conjuntament amb d'altres projectes relacionats com el de passeig urbà amb tramvia- es farà necessària la realització d'algun estudi que englobi el conjunt del municipi de Salou i que implementi mesures i accions que millorin la qualitat de l'entorn urbà de Salou i de la qualitat de vida dels seus ciutadans.

1.1 PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) DE SALOU - ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Salou disposa d'un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG) associat a la redacció del Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal (POUM).

El present EAMG correspon a l'edificació aïllada en planta d'un hotel en una zona urbana ja consolidada. El nou sector no implica la construcció de nous vials i per tant les diferents xarxes que es descriuran en el present document fan referència als vials ja consolidats.

Per la seva banda, l'EAMG municipal recull una sèrie de determinacions que afecten a aquests vials i que el present estudi inclourà. A continuació es presenta a mode de resum un extracte de les principals característiques dels vials de l'entorn del sector i el seu context en el municipi.

DENSITAT DE POBLACIÓ I ZONES DE CONCURRÈNCIA

Figures. A l'esquerra hi figura, per rangs, la població censada al municipi i a la dreta en blau, els principals establiments hotelers



Font. EAMG POUM Salou

En la imatge de l'esquerra es representa per rangs (segons colors) la població censada al municipi de Salou. L'àrea on s'ubica la zona d'estudi es senyala amb **color groc**, que segons la llegenda associada al plànol significa **Densitat de població empadronada per seccions censals (hab/ha urbanitzada) BAIXA (amb un resultat de 9.67hab/ha urbanitzada)**. Per altra banda, en la imatge de l'esquerra, l'àrea on s'ubica la zona d'estudi es senyala amb **color marró clar**, que segons la llegenda associada engloba els espais amb **Densitats de places turístiques per seccions censals (places/ha urbanitzada) MITJANA (31-100 places/ha)**.

Cal remarcar també, que tal com mostra la figura següent, proper a l'àmbit d'estudi no se situa cap zona d'especial interès quant a botigues. Les zones més freqüentades properes es troben en la zona del passeig Jaume I i carrer Barcelona, allunyades de Cap Salou.

Figura. Concentració dels establiments comercials al municipi de Salou

Font. EAMG POUM Salou

INTENSITATS MITGES DIÀRIES EN ELS VIALS PROPERS A L'ÀMBIT D'ESTUDI

Figura. IMD en els principals infraestructures

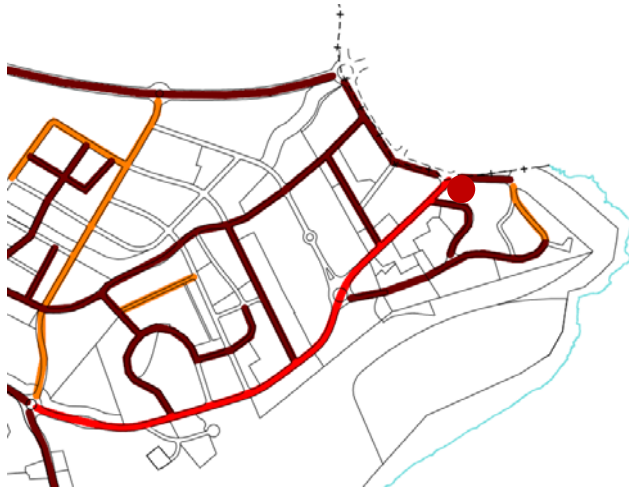
Font. EAMG POUM Salou

Tal com s'observa en la figura anterior, la **Carretera de la Costa**, que limita a oest amb l'àmbit d'estudi recull volums importants de trànsit diari. En aquest cas, la via, considerada com a carretera local (color verd) **presenta una IMD entre 5000<10000 vehicles/dia**.

SENTITS DE CIRCULACIÓ

L'EAMG del POUM de Salou classifica en un dels seus plànols els carrers properes a l'àmbit d'estudi segons els sentits de circulació. En aquest plànol, la Carretera de la Costa (de dos sentits) resta catalogada com a via interurbana.

Figura. Sentits de circulació dels vials propers a l'àmbit d'estudi



Font. EAMG POUM Salou

CONFLICTIVITAT DE LA MOBILITAT URBANA

En la següent figura es mostra la catalogació dels carrers quant a la conflictivitat urbana tant a l'hivern com a l'estiu.

Figura. Conflictivitat de la mobilitat urbana per carrers (HIVERN = EQUERRA / ESTIU = DRETA)



CONFLICTIVITAT DE LA MOBILITAT URBANA PER CARRERS

MODERADA	MODERADA (carrers peatonals)
MODERADA - ALTA	MODERADA - ALTA (carrers peatonals)
ALTA	ALTA (carrers peatonals)

Font. EAMG POUM Salou

Tal com s'observa en la figura anterior la conflictivitat passa de moderada a alta segons si és hivern o estiu. Aquest fet denota el fort caràcter estacional de la zona que veu incrementat l'aforament durant l'època alta del turisme al municipi.

2 CARACTERITZACIÓ URBANÍSTICA

Característiques generals del projecte- zonificació i usos

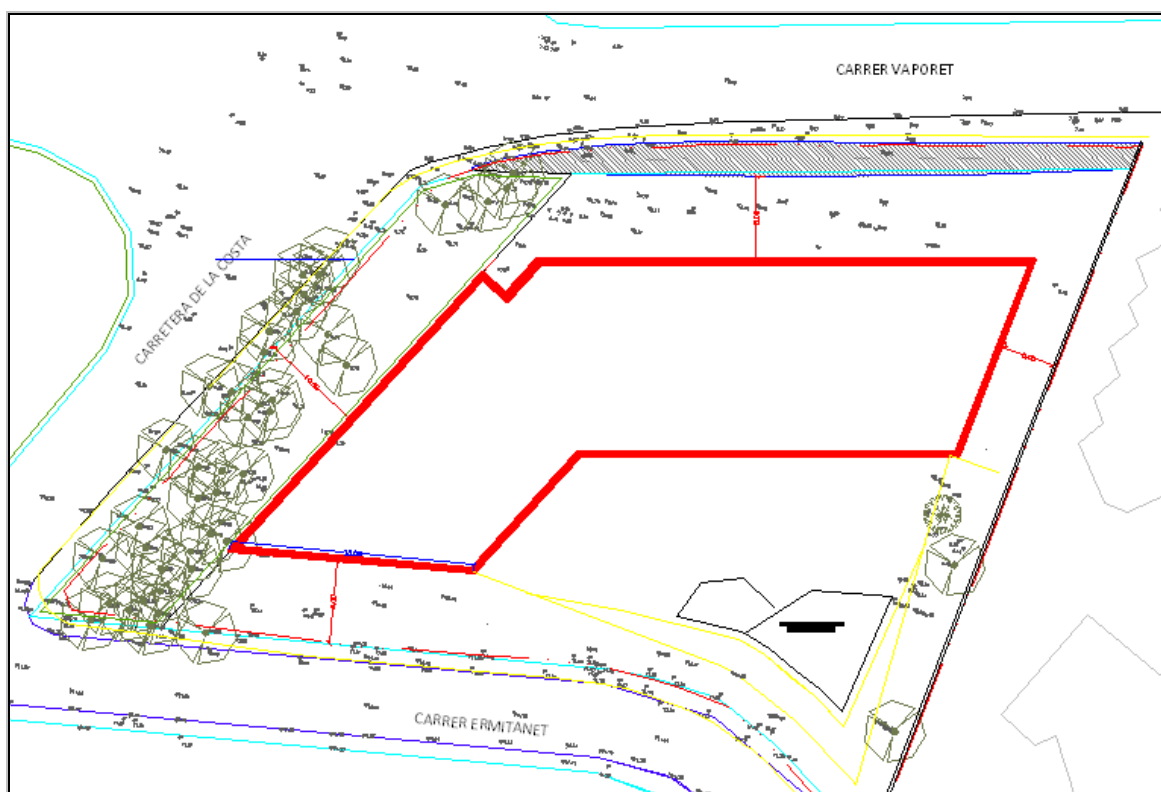
Segons la documentació tècnica de l'avantprojecte:

L'edifici que es projecta es desenvolupa a l'interior d'un solar de 3.620,12m² (un cop realitzada la cessió per a vial de 188,74m² l'any 2007). En aquest solar es projecta la edificació d'un sol volum de 6 plantes (PB+5) sobre rasant i dues plantes soterrades. La resta de l'espai es destina a accessos tant per a vehicles com per a vianants i per zones enjardinades/piscina.

En el cas dels vianants, s'accedeix al solar directament des de la Carretera de la Costa. Respecte als vehicles privats i autobusos, aquests accedeixen al recinte a través del carrer del Vaporet.

El projecte només contempla com a aparcament en superfície un espai reservat per als autobusos (per als quals s'habilitarà un pas). Quant als vehicles privats, el projecte disposa d'una planta soterrades per a aparcament, amb total 34 aparcaments en la P -2.

El volum edificat es disposa paral·lel als carrers del vaporet i la Carretera de la Costa, deixant lliure per a enjardinament i piscina el quadrat sud-est.



Característiques constructives

Segons dades de la memòria de l'avantprojecte les dades urbanístiques referents a la futura implantació i el compliment segons normativa urbanística es detallen en la següent taula.

Taula. Dades urbanístiques referents a la futura implantació

CÀLCUL DE SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES		m2	m2	m2	N hab	N hab	N places
		total	habitacions	aparcament	dobles	ind	parking
m2	PS-2	1362,90		1043,51			34
m2	PS-1	1319,04		0			0
m2	PB SOTA RASANT	652,15					
m2	PB SOBRE RASANT	551,45					
m2	P1	984,67	860,07		30	1	
m2	P2	1026,16	901,56		33	1	
m2	P3	1029,16	904,56		34	1	
m2	P4	1029,16	904,56		34	1	
m2	P5	1029,16	904,56		34	1	
m2	COBERTA	80,21					
TOTAL SOTA RASANT		3334,09		1043,51			
TOTAL SOBRE RASANT		5729,97	4475,31		165	5	34
TOTAL SUPERFÍCIE		9064,06					

Font. Dades facilitades per l'equip redactor de l'avantprojecte

2.1 SOLUCIÓ DELS ACCESSOS DE VEHICLES I DE VIANANTS

Vianants

Donada la disposició del nou desenvolupament hoteler al llarg dels carrers del Vaporet i la Carretera de la Costa, l'accés per a vianants es realitza directament en la zona de creuament de tots dos carrers, facilitant així l'accés a la platja i a l'encreuament de connexió entre els carrers anteriorment mencionats i el carrer Camí del Racó. L'accés a l'edificació principal es realitza a partir d'unes escales degut al desnivell entre la Carretera de la Costa i la Planta Baixa. D'altra banda, l'accés per a persones amb mobilitat reduïda es realitza prop de la rampa d'accés per a vehicles ja que en aquell punt s'accedeix a peu de carrer.

Vehicles

L'accés per a vehicles privats es realitza a partir del carrer del Vaporet, que disposa de dos sentits de circulació. Aquest accés de 5m d'ample se situa a la meitat del carrer i permet l'accés fàcil i ràpid des del principal carrer d'accés a la zona d'estudi: Carretera de la Costa.

3 ACCESSIBILITAT DEL NOU EMPLAÇAMENT

En aquest apartat s'exposen esquemàticament els factors d'accessibilitat i seguretat tinguts en compte en el futur desenvolupament hotel·ler i que compleixen amb l'**Ordre VIV/561/2010**, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el **document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats**.

Quant als aparcaments per a persones de mobilitat reduïda (PMR), l'Ordre abans esmentada determina que s'ha de reservar 1 plaça per a PMR cada 40 places d'aparcament. En el cas de la nova implantació, es preveuen un total de 34 aparcaments distribuïts en la planta -2. Segons el projecte constructiu, s'han reservat 2 aparcaments per a minusvàlids en la planta -2 situades a tocar de l'entrada als ascensors. Així doncs, el **projecte constructiu compleix amb el nombre de places a reservar per PMR segons l'Ordre VIV/561/2010**.

Donades les característiques constructives del nou establiment, que presenta accés per a PMR en superfície i dona la facilitat d'aparcar en places sota rasant, no es creu convenient deixar places per a PMR sobre rasant.

El projecte planteja la localització de la principal edificació al llarg dels principals carrers de connexió. En aquest sentit, els accessos des dels carrers s'efectuen de forma directa, sense la necessitat de marcar itineraris interiors en el sector. L'únic vial a construir correspon a l'accés per a vehicles a l'aparcament soterrat. En aquest sentit i per tal de mantenir la seguretat de vianants a l'hora de creuar aquesta zona de convivència (vorera) entre vehicles i vianants, es proposa la correcta senyalització de l'espai tant vertical com horitzontal. A més, amb l'objectiu d'evitar possibles accidents, es proposa la instal·lació dels elements necessaris per tal de reduir la velocitat tant d'entrada com de sortida dels vehicles en la zona de confluència amb la xarxa de vianants. D'aquesta manera es compleix amb les especificacions que marca el codi d'accessibilitat i l'*Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats*.

4 DESCRIPCIÓ DE LES XARXES EXISTENTS

El present EAMG fa referència a la construcció d'una edificació aïllada de nova planta d'un hotel a la confluència. L'entorn de l'àmbit d'estudi es troba completament desenvolupat i consolidat. En aquest sentit, en el present apartat s'analitzaran els diferents vials que conformen l'àmbit del sector.

En la figura que es mostra a continuació es detalla gràficament l'entorn del sector i els vials que el conformen i que permeten establir la mobilitat a l'entorn del futur emplaçament hoteler.

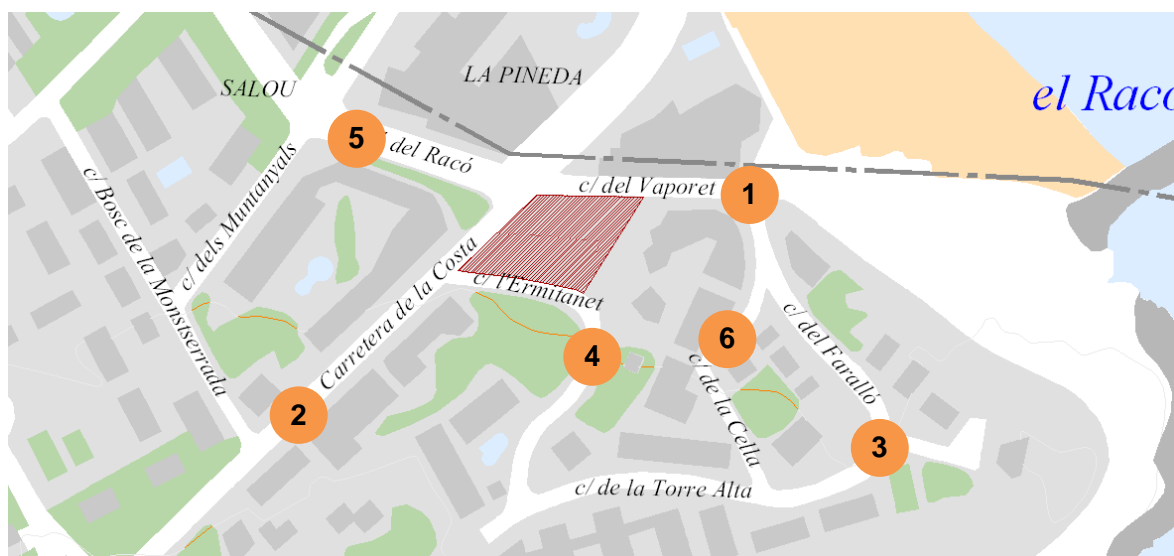
Figura. Representació gràfica dels vials presents a l'entorn del sector



Font. Elaboració pròpia

4.1 VIALS QUE FORMEN PART DE LES XARXES DE MOBILITAT DE L'ENTORN DEL SECTOR OBJECTE D'ESTUDI

A continuació s'exposa una taula descriptiva amb les principals característiques dels diferents vials que envolten l'àmbit d'estudi.



Taula. Característiques dels principals vials que envolten l'àmbit d'estudi

Vial	Vorera vianants	Carril bici	Calçada	Doble sentit de circulació	Aparcaments	Amplada total
1 - c/ del Vaporet	Sí (segregada)	No	6m aprox.	Sí	No	9m aprox.
2 - Carretera de la Costa	Sí (segregada)	No	7,50m aprox.	Sí	No	9m aprox.
3 - c/ del Faralló	Sí (segregada però no tota la via)	No	4,50m aprox.	No	Ambdós costats i en sèrie	9m aprox.
4 - c/ de l'Ermitanet	Sí (segregada)	No	4,50m aprox.	No	A un costat i en sèrie	7,50m aprox.
5 - Camí del Racó	Sí (segregada)	No	8m aprox.	Sí	Ambdós costats i en sèrie	18m aprox.
6 - c/ de la Cella	Sí (segregada però no tota la via)	No	4,50m aprox.	No	A un costat i en sèrie	7,50m aprox.

Font. Elaboració pròpia

● Reportatge fotogràfic dels carrers que rodegen l'àrea d'estudi



4.2 XARXES PER A VIANANTS

L'àmbit d'estudi és troba limitat al nord pel carrer del Vaporet, a l'oest per la Carretera de la Costa i al sud pel carrer de l'Ermitanet. El límit est ve marcat per la presència d'altres edificacions.

Tots tres carrers mencionats presenten segregació de voreres per a vianants, per tant, la xarxa de vianants es troba separada de la xarxa de vehicles i bicicletes.

D'altra banda, en l'àmbit del sector també cal destacar altres carrers que donen continuïtat a la xarxa de vianants composta pels carrers mencionats anteriorment: Camí del Racó, carrer de la Cella i carrer del Faralló.

Tots aquests carrers però, presenten característiques diferents quant a la xarxa de vianants. A continuació s'expliquen els trets més rellevants de cadascun:

- **Carrer del Vaporet:** Recentment arreglat, presenta voreres amples. Aquestes però, no són suficientment amples com per allotjar carril bici en cohabitació ni segregat.
- **Carretera de la Costa:** Presenta voreres amples. Aquestes però, no són suficientment amples com per allotjar carril bici en cohabitació ni segregat.
- **Carrer de l'Ermitanet:** Presenta segregació amb voreres per a vianants. Aquestes però, no són suficientment amples com per allotjar carril bici en cohabitació ni segregat.
- **Camí del Racó:** Vial dóna continuïtat al carrer del Vaporet i recentment arreglat. Presenta voreres amples però insuficients per a la cohabitació amb itineraris per a bicicletes.
- **Carrer de la Cella:** Presenta segregació amb voreres per a vianants no en tota la longitud del vial. Aquestes voreres són estretes, condicionant el pas de dues persones en paral·lel en molts punts de la via.
- **Carrer del Faralló:** Presenta segregació amb voreres per a vianants no en tota la longitud del vial. Aquestes voreres són estretes, condicionant el pas de dues persones en paral·lel en molts punts de la via.

● Xarxa de vianants segons l'Estudi de Mobilitat del POUM de Salou

L'EAMG associat al POUM, proposa una sèrie de vials com a xarxa per a vianants en el context de la vialitat del municipi pel que fa als itineraris no motoritzats i la connexió als elements del municipi que causen més mobilitat generada. A continuació es presenta un extracte del plànol en què es grafia la zona propera a l'àmbit d'estudi.

Figura. Proposta de vials com a xarxa per a vianants (itineraris no motoritzats)



Font. EAMG POUM Salou

Tal com s'observa en la figura, la Carretera de la Costa, així com també el Camí de Ronda (no arreglat) es consideren vials per a la xarxa de vianants.

4.3 XARXES D'ITINERARIS PER A VEHICLES I BICICLETES

XARXA BÀSICA

La xarxa bàsica per a vehicles a l'entorn del nou desenvolupament hotelier es proposa que sigui **conformada únicament pel vial corresponent a la Carretera de la Costa**. Aquesta designació passa per ser la via principal de comunicació entre l'àmbit d'estudi amb el nucli urbà de Salou (en direcció oest) i amb el nucli urbà de la Pineda (en direcció est). Així mateix, aquest vial forma part d'una de les principals vials de comunicació del municipi.

En aquest vial, que presenta segregació de vianants amb vorera a ambdós costats, la velocitat queda restringida a **50km/h**. Per tal de reduir el risc d'accident, els creuaments de la xarxa de vianants amb aquesta via presenten passos de vianants peraltats.



Foto. A la dreta s'observa part del carrer del Vaporet i al centre, un dels passos per a vianants peraltats.

Cal destacar que la **manca de carril bici** segregat i la dimensionalitat de les voreres presents al vial, ocasionen que aquest vial es consideri de cohabitació amb la xarxa d'itineraris de bicicletes.

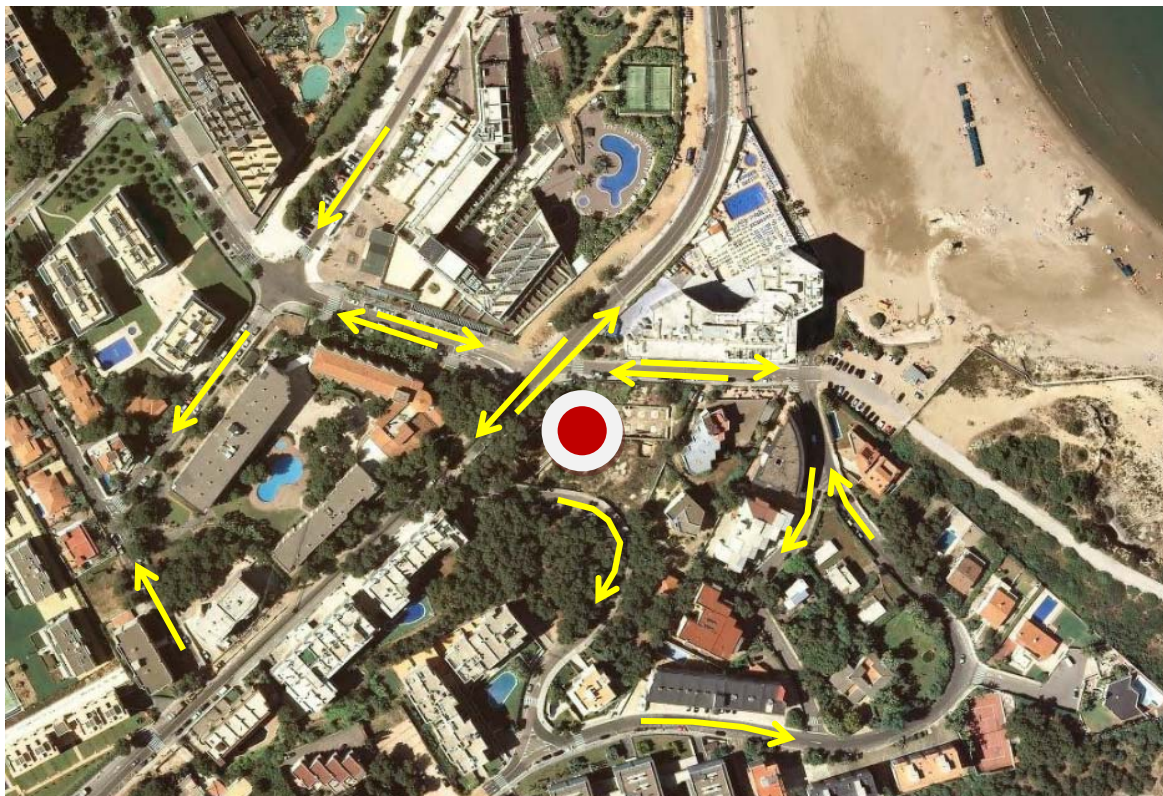
D'altra banda, però relativament proper a l'àmbit d'estudi hi transcorre l'Avinguda Pla del Maset. Aquesta via de doble sentit de circulació presenta voreres amb suficient amplitud com per cohabitar amb les bicicletes. De fet, tot i no trobar-se senyalat horitzontalment, hi ha senyals verticals que indiquen carril bici per la vorera. Aquest vial es considera com a xarxa bàsica secundària i permet connectar per l'interior l'àmbit d'estudi i el centre urbà de Salou.

Aquesta determinació de xarxa bàsica permet garantir el flux de mobilitat generada per vehicles a través d'aquesta carretera de connexió interurbana ja que l'entrada i la sortida previstes de l'hotel es preveuen que es facin des d'aquest vial.

XARXA BÀSICA DE CARRERS DE ZONA 30

Es consideren carrers de zona 30 la resta de vials que conformen l'entorn de l'àmbit d'estudi. Tal com s'ha avançat anteriorment, **cap d'aquests vials presenta carril bici segregat**. És per aquest motiu doncs, que la xarxa de bicicletes discorre en cohabitació amb la xarxa de vehicles.

Cal mencionar que donada una primera actuació per a la millora de la mobilitat per a vehicles en l'entorn del nou sector, el sentit dels carrers que conformen la xarxa bàsica de carrers 30 a la zona és la següent:



Com s'observa, els carrers Camí del Racó i del Vaporet presenten doble sentit de direcció, mentre que la resta presenta un sol sentit.

Cal mencionar que Cap Salou és una zona orogràficament particular i que aquest fet condiciona carrers amb fortes pendents i amplades determinades.

● Xarxa de vehicles segons l'Estudi de Mobilitat del POUM de Salou

El POUM de Salou no proposa cap tipologia de nova via per a vehicles en l'entorn de l'emplaçament del nou hotel. D'altra banda, sí que proposa com a xarxa per a l'itinerari de bicicletes la Carretera de la Costa.

Figura. Proposta en FASE 1 com a xarxa per a bicicletes



Font. EAMG POUM Salou

4.4 XARXA DE TRANSPORT COL·LECTIU

L'aplicació d'una política restrictiva de l'ús del vehicle privat, fa necessària l'existència d'una xarxa alternativa de transport col·lectiu de gran accessibilitat i qualitat.

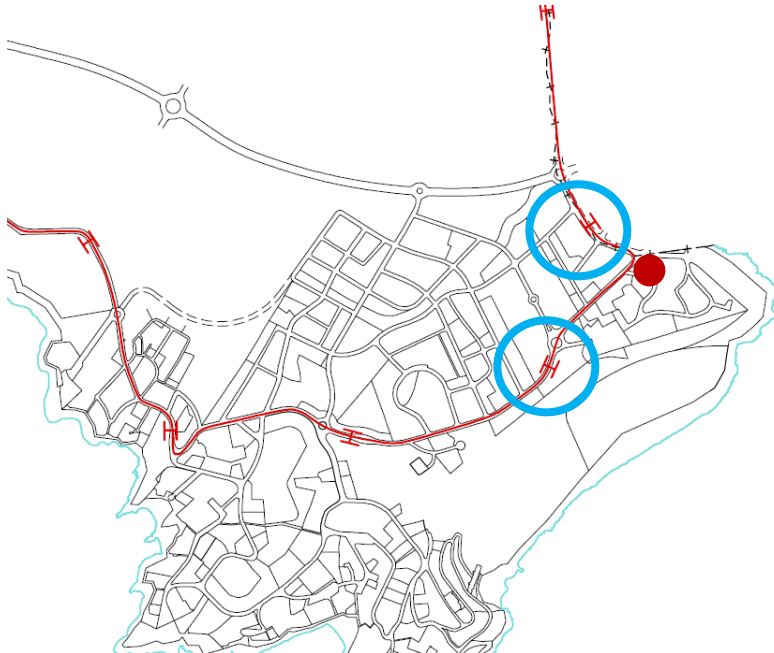
Atenent al caràcter turístic del nou emplaçament, **es creu que tant el transport col·lectiu com la mobilitat a peu seran les més emprades per a realitzar els viatges que generarà el nou hotel.** En aquest sentit, la xarxa de transport col·lectiu ha de permetre connectar el sector objecte d'estudi amb els principals focus d'atracció de viatges.

TRANSPORT COL·LECTIU PER AUTOBÚS URBÀ

El servei de transport públic amb autobús actual del municipi de Salou està orientat a donar prestacions de **servei interurbà**. És a dir, la xarxa de transport públic existent funciona per comunicar Salou amb els municipis veïns del Camp de Tarragona. Tot i això, l'autobús interurbà, al creuar el casc urbà de Salou, **també realitza funcions d'autobús urbà. A part d'aquest fet, Salou no disposa actualment d'una xarxa de transport públic urbà pròpia de línies d'autobús.**

L'Estudi de Mobilitat del POUM (setembre 2003) però, preveu la incorporació d'autobús urbà al municipi, sent les parades més pròximes al sector objecte d'estudi les que es mostren en la figura següent. Caldrà doncs, que des de l'Ajuntament de Salou s'informi sobre la previsió de la implantació del nou servei previst de bus urbà i que permetrà connectar el sector de forma més immediata amb el centre del nucli de Salou.

Figura. Proposta de línia d'autobús urbà al municipi de Salou (context sector objecte d'estudi)



Font. EAMG POUM Salou

TRANSPORT COL·LECTIU PER AUTOBÚS INTERURBÀ

Tal com s'ha mencionat anteriorment, Salou disposa d'un servei d'autobús interurbà que connecta el nucli amb els principals municipis veïns del Camp de Tarragona. Aquest autobús, a més, desenvolupa funcions de transport urbà intern a Salou ja que disposa de nombroses parades que

connecten diferents punts del municipi. A continuació es presenta una figura en la que se senyala la ruta que realitza aquest autobús.

Figura. Itinerari de la línia d'Autobús urbà propera a la zona d'estudi

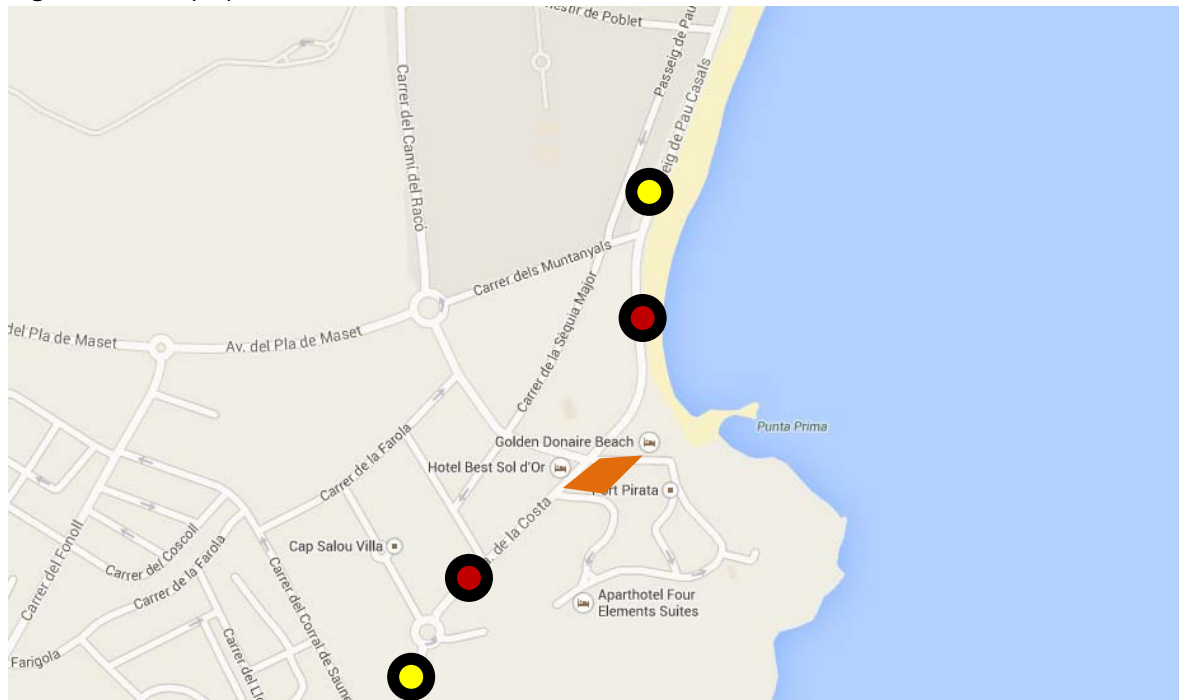


Font. Autocars Plana

El servei de transport públic interurbà de Salou el gestiona l'empresa PLANA. Aquesta companyia disposa d'un servei que permet comunicar Salou amb: Barcelona, Cambrils, Camp de Tarragona (Estació AVE), Port Aventura, Reus, Aeroport de Reus i Aeroport de Barcelona, com a destinacions més freqüentades i importants.

Les parades d'aquest servei d'autobús més properes a l'àmbit d'estudi són les que es senyalen en la següent figura.

Figura. Parades properes a l'àmbit d'estudi



Font. Elaboració pròpia a partir de treball de camp i cercador Google Maps

Tal com s'observa en la figura anterior, les parades més properes a l'àmbit d'estudi se situen en la Carretera de la Costa i en la seva prolongació en el nucli de la Pineda (Avinguda Pau Casals). En vermell es marquen les parades direcció La Pineda, mentre que en groc es marquen les parades en direcció Salou, la més propera situada a uns 308m de l'àmbit d'estudi. Aquesta parada es troba en el nucli de La Pineda. La línia d'autobús interurbà que enllaça aquestes parades és la corresponent a "Tarragona – La Pineda – Salou – Cambrils per la Costa". Per tal d'enllaçar l'àmbit d'estudi amb municipis com Reus o els principals aeroports, cal canviar d'autobús a l'estació d'autobusos de Salou, que se situa al Passeig Jaume I.

A continuació s'adjunten els horaris d'autobús per a les línies interurbanes en les parades propers a l'àmbit de nou hotel.

TARRAGONA - LA PINEDA SALOU - B.M. CAMBRILS per la Costa

TEMPORADA MITJA	DE DILLUNS A DISSABTES (no festius)	SORTIDA DE TARRAGONA	06'30 - 07'15 - 08'00 i cada mitja hora fins les 21,30 - 22,15 hores
		SORTIDA DE B.M. CAMBRILS	06'50 - 07'30 - 08'00 i cada mitja hora fins les 23,00 hores
	DIUMENGES I FESTIUS	SORTIDA DE TARRAGONA	07'30 i cada mitja hora fins les 21'30 - 22,15 hores
		SORTIDA DE B.M. CAMBRILS	08'30 i cada mitja hora fins les 23'00 hores
TEMPORADA BAIXA	DE DILLUNS A DISSABTES (no festius)	SORTIDA DE TARRAGONA	06'30 - 07'15 - 08'00 i cada mitja hora fins les 21,30 - 22,15 hores
		SORTIDA DE B.M. CAMBRILS	06'50 - 07'30 - 08'00 i cada mitja hora fins les 23,00 hores
	DIUMENGES I FESTIUS	SORTIDA DE TARRAGONA	07'30 - 08'00 i cada mitja hora fins les 21,30 - 22,15 hores
		SORTIDA DE B.M. CAMBRILS	08'30 i cada mitja hora fins les 23'00 hores
TEMPORADA ALTA	DE DILLUNS A DISSABTES (no festius)	SORTIDA DE TARRAGONA	06'30 - 07'15 - 08'00 i cada mitja hora fins les 22'30 hores
		SORTIDA DE B.M. CAMBRILS	06'50 - 07'30 - 08'00 i cada mitja hora fins les 23'30 hores
	DIUMENGES I FESTIUS	SORTIDA DE TARRAGONA	07'15 - 07'30 i cada mitja hora fins les 22'30 hores
		SORTIDA DE B.M. CAMBRILS	08'00 - 08'30 i cada mitja hora fins les 23'30 hores

HORARI TEMPORADA MITJA: De Setmana Santa fins el 14-06. De 26-09 fins 31-10.

HORARI TEMPORADA BAIXA: De 01-11 fins la Setmana Santa.

HORARI TEMPORADA ALTA: De 15-06 fins el 25-09.

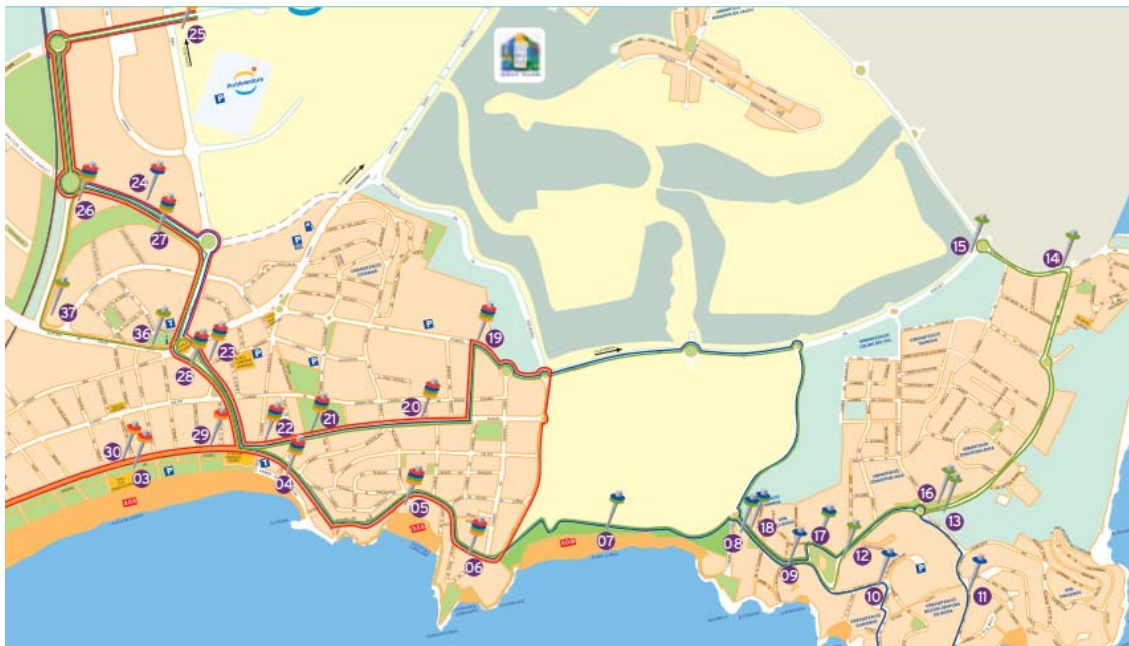
TRANSPORT COL-LECTIU AMB EL TRENET TURÍSTIC

Com a sistema de transport públic i col·lectiu urbà existeix un servei de **TRENET TURÍSTIC** que es defineixen en tres traçats (línia 1 - L1, línia 2 - L2 i línia 3 - L3). Però només **L3 – Línia Verda**, s'aproxima a l'àmbit d'estudi, passant per la Carretera de la Costa. Surt cada hora des del carrer Brussel·les de Salou en direcció a la Pineda, carrer Carles Buïgas, plaça Europa, Port Aventura i de nou plaça Europa i carrer Brussel·les. Aquesta línia opera només durant la temporada alta. La parada correspon a la **número 14** del trenet turístic y es troba a una distància de 50 metres de l'objecte.

Aquest trenet es troba adaptat per a persones amb mobilitat reduïda.

A continuació es mostra l'esquema de les parades del trenet turístic així com també del mapa amb l'itinerari d'aquest.





TRANSPORT COL·LECTIU AMB LA LÍNIA DEL FERROCARRIL

Pel casc urbà de Salou hi creua la línia del ferrocarril FFCC València-Barcelona. Aquesta línia té dues parades al terme municipal: una al centre de Salou (al carrer Carles Roig) i la corresponent a l'accés del complex de Port Aventura.

A continuació es presenta un esquema amb les connexions de la línia de ferrocarril que passa per Salou i les principals ciutats.

Figura. Connexió de la línia de Salou amb les principals infraestructures viaries



Font. RENFE

Tal com s'observa la línia de ferrocarril que passa per Salou s'enllaça directament amb l'estació de Tarragona (des d'on es pot realitzar transbord amb les principals rutes ferroviàries).

A continuació es recull l'oferta de combois del servei de trens (gestionat per l'empresa RENFE) des de l'estació de Salou, situada al carrer Carles Roig.

Origen SALOU				Destinació BARCELONA (*)			
Origen SALOU				Destinació TARRAGONA (*)			
Tren / Recorregut	Sortida	Arribada	Durada	Tren / Recorregut	Sortida	Arribada	Durada
▶ 00894 TRENHOTEL	06.48	08.39	1 h. 51 min.	▶ 00894 TRENHOTEL	06.48	07.03	15 min.
▶ 18254 R. EXPRES	06.56	08.23	1 h. 27 min.	▶ 18254 R. EXPRES	06.56	07.09	13 min.
▶ 18084 R. EXPRES	08.43	10.23	1 h. 40 min.	▶ 31550 REGIONAL	08.15	08.27	12 min.
▶ 18094 R. EXPRES	10.14	11.53	1 h. 39 min.	▶ 18084 R. EXPRES	08.43	08.54	11 min.
▶ 18256 R. EXPRES	11.40	13.22	1 h. 42 min.	▶ 18094 R. EXPRES	10.14	10.26	12 min.
▶ 01102 TALGO	12.21	13.39	1 h. 18 min.	▶ 18256 R. EXPRES	11.40	11.52	12 min.
▶ 18260 R. EXPRES	14.31	15.53	1 h. 22 min.	▶ 01102 TALGO	12.21	12.34	13 min.
▶ 00460 TALGO	15.20	16.37	1 h. 17 min.	▶ 31552 REGIONAL	12.36	12.50	14 min.
▶ 01142 INTERCITY	16.30	17.39	1 h. 9 min.	▶ 18260 R. EXPRES	14.31	14.43	12 min.
▶ 18054 R. EXPRES	16.45	18.22	1 h. 37 min.	▶ 31554 REGIONAL	14.51	15.04	13 min.
▶ 18056 R. EXPRES	18.18	19.53	1 h. 35 min.	▶ 00460 TALGO	15.20	15.37	17 min.
▶ 00694 TALGO	18.28	20.05	1 h. 37 min.	▶ 01142 INTERCITY	16.30	16.39	9 min.
▶ 00264 TALGO	19.27	20.39	1 h. 12 min.	▶ 18054 R. EXPRES	16.45	16.56	11 min.
▶ 18058 R. EXPRES	19.43	21.20	1 h. 37 min.	▶ 31556 REGIONAL	17.37	17.50	13 min.
▶ 18096 R. EXPRES	20.35	22.22	1 h. 47 min.	▶ 18056 R. EXPRES	18.18	18.31	13 min.
▶ 01202 TALGO	22.43	23.46	1 h. 3 min.	▶ 00694 TALGO	18.28	18.39	11 min.
				▶ 00264 TALGO	19.27	19.38	11 min.
				▶ 18058 R. EXPRES	19.43	19.55	12 min.
				▶ 18096 R. EXPRES	20.35	20.58	23 min.
				▶ 31558 REGIONAL	21.42	21.55	13 min.
				▶ 01202 TALGO	22.43	22.55	12 min.

Origen SALOU 
 Destinació PORT AVENTURA

Origen PORT AVENTURA
 Destinació TARRAGONA (*)

Tren / Recorregut	Sortida	Arribada	Durada
▶18254 R. EXPRES	06.56	06.59	3 min.
▶31550 REGIONAL	08.15	08.18	3 min.
▶18084 R. EXPRES	08.43	08.45	2 min.
▶18094 R. EXPRES	10.14	10.17	3 min.
▶18256 R. EXPRES	11.40	11.43	3 min.
▶31552 REGIONAL	12.36	12.40	4 min.
▶18260 R. EXPRES	14.31	14.34	3 min.
▶31554 REGIONAL	14.51	14.54	3 min.
▶18054 R. EXPRES	16.45	16.47	2 min.
▶31556 REGIONAL	17.37	17.40	3 min.
▶18056 R. EXPRES	18.18	18.21	3 min.
▶18058 R. EXPRES	19.43	19.47	4 min.
▶18096 R. EXPRES	20.35	20.41	6 min.
▶31558 REGIONAL	21.42	21.45	3 min.

Tren / Recorregut	Sortida	Arribada	Durada
▶18254 R. EXPRES	06.59	07.09	10 min.
▶31550 REGIONAL	08.18	08.27	9 min.
▶18084 R. EXPRES	08.45	08.54	9 min.
▶18094 R. EXPRES	10.17	10.26	9 min.
▶18256 R. EXPRES	11.43	11.52	9 min.
▶31552 REGIONAL	12.40	12.50	10 min.
▶18260 R. EXPRES	14.34	14.43	9 min.
▶31554 REGIONAL	14.54	15.04	10 min.
▶18054 R. EXPRES	16.47	16.56	9 min.
▶31556 REGIONAL	17.40	17.50	10 min.
▶18056 R. EXPRES	18.21	18.31	10 min.
▶18058 R. EXPRES	19.47	19.55	8 min.
▶18096 R. EXPRES	20.41	20.58	17 min.
▶31558 REGIONAL	21.45	21.55	10 min.

SERVEI DE TAXI

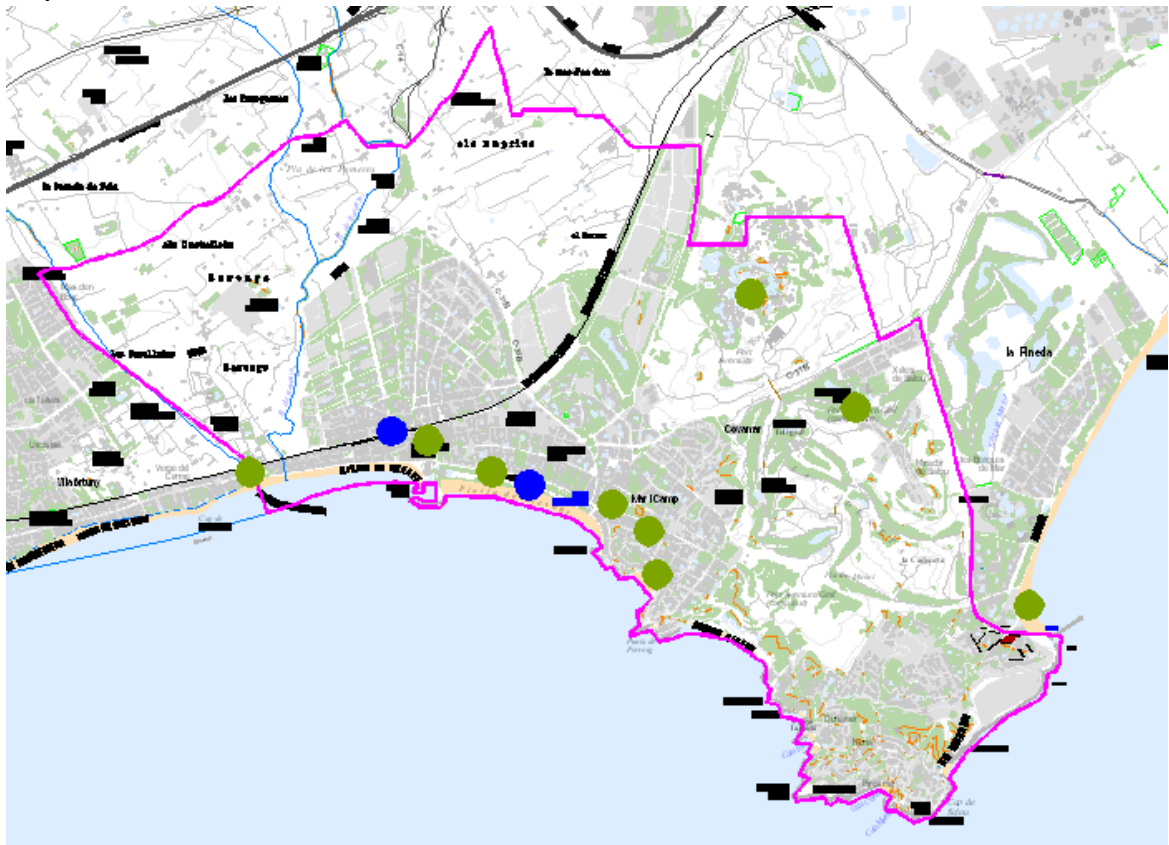
Salou disposa de servei de taxis gestionat per l'empresa Agrupación Radio Taxi Salou. Aquest servei però, no s'avaluaran en el present EAMG. Les vies de circulació d'aquest servei s'analitzen en l'apartat de xarxa per a vehicles i els viatges generats per la nova implantació no suposaran cap mena d'alteració en el servei actual que ofereix la companyia gestora.

5 PRINCIPALS FOCUS D'ATRACCIÓ DE VIATGES AL MUNICIPI

Per tal de poder concretar les necessitats quant a la mobilitat dels viatges generats per la implantació del nou desenvolupament hotel·ler, en aquest apartat s'analitzaran els principals focus d'atracció de viatges en el context municipal als quals es creu que es dirigiran la major part dels viatges generats per l'hotel.

A continuació es presenta un mapa amb la indicació dels suposats principals focus d'atracció de viatges que generarà el nou espai.

Figura. En verd es senyalen els principals focus d'atracció de viatges del municipi de Salou. En blau es senyalen les estacions d'autobusos i tren



Font. Elaboració pròpia

Entre les possible destinacions dels usuaris de l'hotel destaquen els **complexes turístics** de *Port Aventura* i *Lumine Beach Club*. D'altra banda, també cal remarcar la zona d'**oci nocturn** de Salou situada principalment als carrers Carles Buigas, Saragossa i Andorra entre altres i la **zona comercial** situada al carrer Barcelona (casc antic de Salou).

Donada la proximitat del nou emplaçament amb el nucli de la Pineda (de marcat caràcter turístic), també cal tenir en compte els focus d'atracció de viatges que presenta, com per exemple el complex aqua-lúdic *Aquopolis*, l'espai *wellness* *Aquumm Spa*, així com també la zona d'oci nocturn situada al Passeig Pau Casals.

En el següent apartat es descriu la connexió de les principals xarxes amb els mencionats focus d'atracció de viatges.

6 CONNEXIÓ DE LES XARXES ACTUALS AMB ELS PRINCIPALS FOCUS D'ATRACCIÓ

- **Connexió del centre urbà de Salou amb el Sector:** Aquesta connexió permet l'accés a les zones de comerç, oci nocturn i turisme al nucli urbà.
 - **A peu:** Aquesta opció es considera minoritària degut a la llunyania de l'àmbit d'estudi amb el centre urbà de Salou. Tot i això, hi ha dues opcions de connexió:
 - A partir de la Carretera de la Costa, la qual presenta segregació de xarxa de vehicles i vianants amb voreres.
 - A partir de l'avinguda Pla del Maset, les voreres de la qual cohabituen amb la xarxa de bicicletes.
 - **Amb vehicle privat:** Aquesta opció es pot realitzar a través de la Carretera de la Costa (vial en cohabitació amb la xarxa de bicicletes) o a través de l'avinguda Pla del Maset. Donat el caire turístic de l'emplaçament a construir, es creu que la utilització de vehicle privat serà minoritària.
 - **Amb transport públic:** Es creu que aquesta opció serà la majoritària degut a que molts dels usuaris del nou hotel no disposaran de vehicle privat. La connexió entre el casc urbà de Salou i l'hotel es pot realitzar per mitjà de les següents opcions:
 - **Autobús interurbà:** a mode de transport urbà, aquest mitjà de transport disposa de parades properes a l'avinguda Pau Casals de La Pineda o bé en la Carretera de la Costa a uns 400m en direcció Salou. Hi ha força disponibilitat de combois durant tot el dia
 - **Trenet turístic:** Aquesta opció passa per la parada situada al carrer Camí del Racó (parada nº 14). La disponibilitat d'aquest servei és menor que la d'autobusos però en hores punta pot funcionar com a suport del servei.
- **Connexió del sector amb l'estació de ferrocarrils:**
 - **A peu:** La connexió d'aquests dos espais passa per la connexió en primer lloc amb el casc urbà de Salou. Aquesta opció però es creu que no es donarà donada la àmplia distància entre ambdós llocs.
 - **En vehicle privat:** La connexió entre aquests dos espais pot realitzar-se a través de la Carretera de la Costa o bé a través de l'avinguda Pla del Maset.
 - **Amb transport públic:** Davant l'estació no és situada cap parada de transport públic, tot i això, la connexió amb autobús interurbà és possible a partir de les parades situades al passeig, a 2 minuts a peu de l'estació. La connexió amb trenet només es pot realitzar si es fa transbord amb la línia 1 (vermella) que presenta diferents parades al passeig.
- **Connexió del sector amb l'estació d'autobusos central de Salou:**
 - **A peu:** La connexió d'aquests dos espais passa per la connexió en primer lloc amb el casc urbà de Salou. Aquesta opció però es creu que no es donarà donada la àmplia distància entre ambdós llocs.

- **En vehicle privat:** La connexió entre aquests dos espais pot realitzar-se a través de la Carretera de la Costa o bé a través de l'avinguda Pla del Maset.
- **Amb transport públic:** La connexió mitjançant l'autobús interurbà passa per seguir la línia "Tarragona – La Pineda – Salou – Cambrils per la Costa" que té parada en la a l'avinguda Pau Casals de La Pineda o bé en la Carretera de la Costa a uns 400m en direcció Salou. D'altra banda, si es vol realitzar la connexió a través del trenet turístic, cal realitzar un transbord a la línia vermella (L1) o a la línia taronja (LH) - a l'hivern.
- **Connexió del sector amb Port Aventura:** La connexió entre el sector d'estudi i el parc temàtic es pot realitzar de forma directa mitjançant el trenet turístic. Aquest té parada directa a l'entrada del parc. Altres opcions passen per emprar vehicle privat o l'autobús interurbà (aquesta opció però, requereix fer transbord en l'estació d'autobusos del centre de Salou).
- **Connexió del sector amb Lumine Beach Club:** La connexió entre el sector i aquest complex lúdic pot realitzar-se bàsicament a través de transport privat, ja siguin vehicles utilitaris com també autobusos privats a disposició dels turistes usuaris d'aquests establiments. L'accés a aquest recinte, tot i trobar-se proper del nou hotel, és poc probable que sigui a peu degut a l'equipatge associat a l'activitat a realitzar. Per últim, no hi ha cap parada propera als accessos al recinte tant de trenet com tampoc d'autobús interurbà.
- **Connexió del sector amb els principals focus d'atracció de La Pineda:** La proximitat de l'hotel amb els diferents focus d'atracció de viatges de La Pineda, condiciona l'ús principal a peu. En aquest sentit, l'accés per a vianants passa per l'avinguda Pau Casals.
- **Connexió del sector amb la zona de platges:** El nou hotel tindrà connexió directa amb les platges del nucli de La Pineda ja que se situa a tocar d'elles. En aquest cas, l'itinerari es realitzarà a peu. D'altra banda, per tal d'accedir a les platges de Salou cal emprar qualsevol de les variants abans exposades per arribar al centre urbà de Salou.

7 CÀLCUL DE LA MOBILITAT GENERADA

El Decret d'Estudis d'Avaluació de la Mobilitat Generada (DEAMG) no especifica cap ràtio mínima de viatges generats/dia per l'activitat hotelera.

Així doncs, per tal de poder realitzar una estimació de la mobilitat generada del futur ús, per al càlcul es realitzarà una hipòtesis basada en l'ocupació màxima del futur establiment. En aquest sentit, s'estima una ocupació de 2,5 persones per habitació, el que suposa, en el total de 170 habitacions que especifica el projecte, una **ocupació màxima de 425 usuaris**.

D'altra banda, s'estima una ràtio de **3 viatges per usuari al dia**. S'entén per viatge la sortida o entrada del recinte. Aquest valor estimat és el resultat de la hipòtesis que el 50% d'usuaris realitzaran una mitjana de 4 viatges dia i l'altre 50% només dos.

D'altra banda, segons fonts consultades en establiments semblants quant a nº d'habitacions al de nova implantació, la mitjana de treballadors directes és de **50 persones**. En aquest cas, aquests treballadors realitzaran **2 viatges/dia**.

Atenent doncs als valors exposats s'obtenen els resultats de la següent taula:

Taula. Viatges generats pel nou ús hotelier

	Ràtio viatges/dia	Nº	Viatges/dia Generats
Usuaris	3 viatges/dia	425	1.275 viatges/dia
Treballadors	2 viatges/dia	50	100 viatges/dia
TOTAL DE VIATGES GENERATS PER L'ÚS HOTELIER			1.375 viatges/dia

Font. Elaboració pròpia

Tal com mostra la taula anterior, s'esperen un total de **1.375 viatges/dia**.

CONSIDERACIONS SOBRE EL CÀLCUL DE LA MOBILITAT GENERADA

Cal considerar que quant als treballadors, aquests generen un total de 100 viatges/dia repartits segons els horaris de feina. En aquest sentit, s'esperen hores puntes d'entrada/sortida, però aquestes, donat el baix nombre de viatges que generen, no suposaran cap problemàtica al trànsit actual de la zona.

D'altra banda, donats els usos que s'hi realitzaran (relacionats amb el desenvolupament d'activitat hotelera) el nou recinte es considera focus de generació de viatges i no d'atracció. És a dir, els viatges tindran origen en l'hotel. En aquest sentit, no es preveuen viatges externs cap a l'establiment (tret dels exclusius per al funcionament de l'hotel).

Cal remarcar que es tracta de mobilitat generada per a l'ús hotelier, el qual porta associada una ocupació estacional molt marcada, tenint pics d'ocupació en els mesos de temporada alta (setmanes festives i mesos d'estiu) i poca ocupació la resta de l'any, incloent també alguns mesos en que l'establiment roman tancat per manteniment. En aquest sentit, la mobilitat generada per l'hotel també mantindrà oscil·lacions estacionals seguint amb la dinàmica del propi establiment.

8 REPARTIMENT MODAL DE LA MOBILITAT GENERADA

Per tal de poder estimar un repartiment modal adequat a la realitat del futur establiment hotel·ler, s'han consultat repartiments modals en altres establiments semblants al de nova edificació. Amb les dades recollides s'estableixen els següents percentatges modals fruit de l'activitat hotel·lera:

Taula. Percentatge de la mobilitat obligada per desplaçaments per mitjà de transport

Mitjà de transport	Col·lectiu	Privat	Altres
% Desplaçaments diaris	48,00	12,00	40,00

Font. Elaboració pròpia a partir de la informació recollida

A continuació es presenta una taula amb els resultats de la distribució modal segons les dades anteriors.

Taula. Distribució modal de la mobilitat generada pel sector objecte d'estudi

VIATGES /DIA	Transport en vehicle privat a motor	Transport públic col·lectiu	Altres tipus de transport (inclou a peu i bicicletes)
% distribució modal	12,00%	48,00%	40,00%
USUARIS Viatges/dia: 1.275 viatges/dia	153 viatges/dia	612 viatges/dia	510 viatges/dia
TREBALLADORS Viatges/dia: 100 viatges/dia	12 viatges/dia	48 viatges/dia	40 viatges/dia
TOTAL VIATGES/DIA SEGONS DISTRIBUCIÓ MODAL	165 viatges/dia	660 viatges/dia	550 viatges/dia

Font. Elaboració pròpia

Tal com es mostra en la taula anterior, el major nombre de viatges generats pel desenvolupament hotel·ler corresponen a viatges en transport públic i a peu/bicicleta. Aquest fet és completament justificable pel fet que la major part d'usuaris del futur hotel arriben amb autobús i no disposen de vehicle propi per a desplaçar-se.

Quant als viatges en transport privat, i tenint en compte una ràtio de persones per vehicle descrita en l'*Estudi Impacte de la mobilitat als equipaments comercials (DGC)* de 2,40 persones/vehicle, es calcula una afluència de **34 vehicles al dia tenint en compte que del total de viatges calculats (165) la meitat són entrades i la meitat sortides.**

El nou complex preveu un total de 34 places d'aparcament, en aquest sentit, l'oferta cobreix la demanda que hi pot arribar a haver.

9 DADES SOBRE MOBILITAT ACTUAL I PREVISTA. NIVELLS DE TRÀNSIT I NIVELLS DE SERVEI

9.1 XARXA VIÀRIA

Seguint dades extretes de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del POUM de Salou (setembre 2003), la via propera a l'àmbit d'estudi que presenta més densitat de vehicles diaris és la Carretera de la Costa, amb una IMD entre 5000<10000 vehicles/dia (veure apartat 1.1 del present EAMG).

Tot i aquesta consideració, cal mencionar que d'ençà l'any 2003, any de redacció del EAMG del POUM, s'ha arranjat per l'interior, l'Avinguda Pla del Maset. Aquest nou vial té la capacitat d'absorbir més trànsit que la Carretera de la Costa ja que presenta orografia més planera i segregació de les xarxes de bicicleta i vianants de la xarxa de vehicles. Tanmateix, a través d'aquest vial s'evita passar travessant el propi Cap Salou.

En aquest sentit, i donat que l'ús del sector objecte d'estudi és l'hoteler, la majoria dels usuaris no disposaran de vehicle privat i per tant aquest serà el mode minoritari, els actuals vials de l'entorn de l'àmbit, així com també els seus vials de connexió amb infraestructures més importants a nivell d'interconnexió, tenen la capacitat d'absorbir el trànsit que generarà el nou desenvolupament hoteler.

Cal tenir en compte l'afluència d'autobusos "privats" que transporten els usuaris a l'hotel. En aquest sentit aquests accedeixen pel carrer del Vaporet i disposen, al final d'aquest d'una zona per a donar el tomb amb comoditat.

9.2 XARXA FERROVIÀRIA

Tal com s'ha exposat anteriorment la xarxa ferroviària més propera al sector correspon a la xarxa municipal del trenet turístic de Salou i la pròpia xarxa municipal de la RENFE.

No està previst que els viatges generats, tot i ser la majoria per a transport públic (883 viatges/dia) ocasionin problemes en l'actual servei de trenet turístic ja que l'oferta actual cobriria la demanda.

9.3 XARXA DE BICICLETES I VIANANTS

Al solar objecte d'estudi s'hi preveu la construcció d'una edificació compacte al llarg dels carrers del Vaporet i Carretera de la Costa. En aquest sentit es centralitza l'entrada per a vianants en la zona de confluència d'ambdós carrers, mentre que l'entrada de bicicletes es realitza per la zona d'entrada de les persones amb mobilitat reduïda, concretament, prop de l'entrada per a vehicles on la cota de carrer és la mateixa que la de l'entrada principal.

Respecte a les connexions dels vianants/bicicletes amb la xarxa d'autobusos actual i la xarxa del trenet públic, aquesta es realitza a partir de les voreres (en el cas dels vianants) i per la calçada (en cas de bicicletes) en direcció tant a la Pineda com al nucli de Salou. Les parades de xarxa de transport públic es troben bastant properes al nou hotel.

Durant la realització del treball de camp per l'elaboració del present estudi d'avaluació de la mobilitat generada NO es van detectar problemes d'intensitats de trànsit per a vianants i bicicletes.

9.4 XARXA DE TRANSPORT PÚBLIC I TAXI

Tal com s'ha mencionat anteriorment, Salou no disposa d'autobús urbà. Tot i aquest fet, la línia d'autobusos interurbans funciona a tal efecte ja que permet connectar el centre del nucli urbà amb les zones més allunyades, com per exemple Cap Salou (on s'ubica el sector objecte d'estudi).

Es preveu, segons càlculs realitzats en el present EAMG, un total de 660 viatges/dia en transport col·lectiu. Val a dir que, donada la casuística turística de l'emplaçament, bona part d'aquests viatges es realitzaran amb autobusos d'operadors privats. Tot i això, la connexió actual de la xarxa de transport públic, mitjançant l'oferta actual continuada de combois, seria suficient per cobrir la demanda del nou hotel.

D'altra banda, quant a la mobilitat d'autobusos "privats", el nou emplaçament preveu la cessió d'espai per a l'aparcament d'aquest al llarg del carrer del Vaporet. En aquest mateix sentit, aquest espai també podrà ser emprat per l'estacionament temporal dels taxis que donin servei a l'hotel.

10 PROPOSTA DE XARXES D'ITINERARIS

El projecte preveu la implantació d'un hotel en una **zona urbanísticament consolidada**, situada en l'indret conegut com a Cap Salou (el qual presenta unes característiques orogràfiques molt marcades). En aquesta zona s'hi ha realitzat en els darrers anys, millores quant a la mobilitat urbana, amb la reconfiguració de noves direccionalitats de carrers i la construcció de voreres noves. En aquest sentit, no es preveu cap nova configuració donada la implantació del nou emplaçament hoteler.

La construcció del nou hotel es preveu de forma compacta en un sol edifici situat paral·lel als carrers del Vaporet i la Carretera de la Costa. Les entrades al nou complex se situen en la següent ubicació:

- **Xarxa per a vianants:** Entrada en la confluència d'ambdós carrers mitjançant unes escales per accedir a la cota de PB.
- **Xarxa per a persones amb mobilitat reduïda (PMR) i Bicicletes:** Entrada pel carrer Vaporet, al costat de l'entrada per a vehicles. Aquesta entrada es troba a la mateixa cota de nivell que l'entrada principal de l'edifici i permet alhora una ràpida connexió amb la zona de bar.
- **Xarxa per a vehicles:** L'entrada se situa al carrer del Vaporet. L'accés a la boca d'entrada es pot realitzar seguint dos itineraris:
 - Itinerari a través de la Carretera de la Costa i el Carrer del Vaporet
 - Itinerari a través del Carrer de l'Ermitanet (a partir de la Carretera de la Costa), Carrer de la Torre Alta, Carrer del Faralló i Carrer del Vaporet

Així doncs, donada la consolidació urbanística de la zona d'estudi, així com també la nova distribució de vials que afavoreixen la mobilitat que es generarà amb la construcció del nou hotel, la proposta de xarxes d'itineraris es basa en la xarxa actual descrita en l'apartat 4. *Descripció del les xarxes existents.*

Els vials actuals garanteixen completament la seguretat dels vianants ja que tots ells presenten segregació d'itineraris per a vianants. D'altra banda, tal com s'ha comentat en l'apartat 4 del present EAMG, l'itinerari de bicicletes serà de convivència amb el de vehicles.

En la cartografia associada al present EAMG es marquen els itineraris més adients per a la connexió de les xarxes d'itineraris entre elles i entre el nou sector i els focus d'atracció del municipi de Salou i el municipi veí de la Pineda.

11 CÀRREGA I DESCÀRREGA

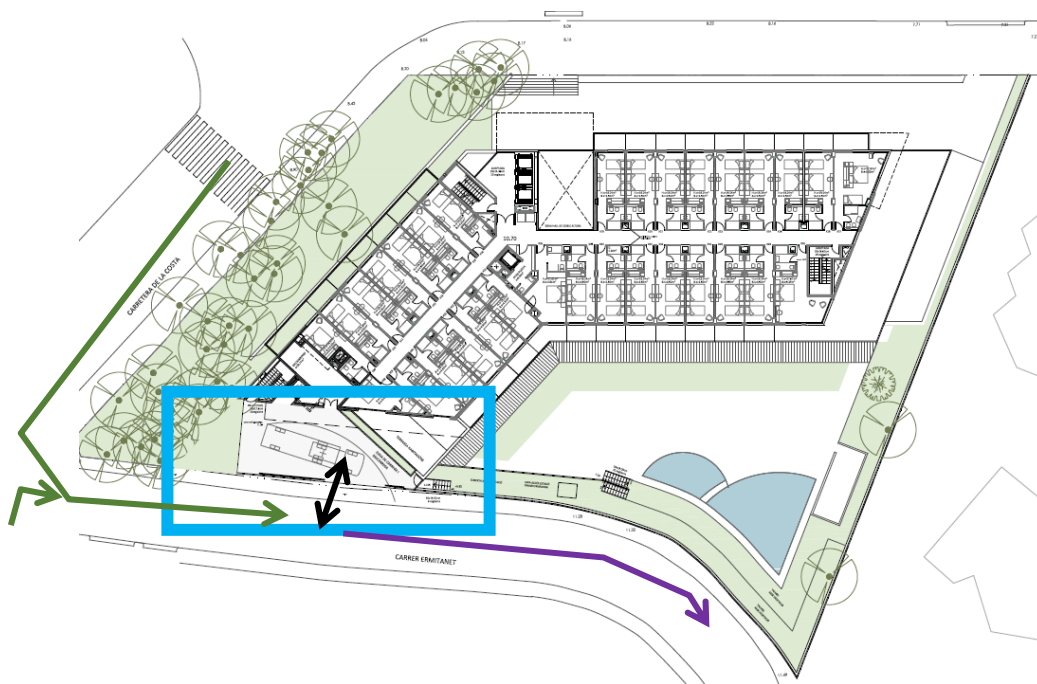
Segons la documentació facilitada pels serveis tècnics redactors del projecte, aquest contempla la habilitació d'una **zona destinada càrrega i descàrrega de mercaderies**. Aquesta zona se situa **en l'interior del recinte**, concretament en la part sud-oest de la parcel·la i s'hi accedeix a partir del carrer de l'Ermitanet.

Aquesta localització es basa en la ubicació, en l'edifici, del muntacàrregues. A més, l'accés, es realitza a la mateixa cota de carrer i correspon a la primera planta d'habitacions.

Es tracta d'un espai de grans dimensions que permet perfectament l'entrada i sortida de camions sense obstaculitzar el trànsit extern a la parcel·la.

A continuació es mostra una figura amb la ubicació de la zona de càrrega i descàrrega en el context de l'edificació.

Figura. Ubicació de la zona de càrrega i descàrrega i circuit d'entrada (verd) i sortida (lila)



Font. Serveis redactors del projecte

12 PROPOSTA DE MESURES CORRECTORES

Per tal de completar el present EAMG a continuació es descriuran una sèrie de mesures correctores que poden tenir-se en compte per a la redacció del projecte d'execució de la nova implantació hotelera.

- Donat el fet que l'Ajuntament de Salou està realitzant un gran esforç per a potenciar la utilització de la bicicleta com a mitjà de transport sostenible, es proposa la delimitació d'espais per a l'aparcament de bicicletes.
- Per tal d'assegurar el correcte trànsit de vianants i evitar possibles accidents, es proposa la senyalització tant vertical com horitzontal de l'entrada i sortida de l'aparcament de vehicles.
- Es proposa la utilització de materials sostenibles durant la construcció del futur complex hotelier.
- Per tal de facilitar l'accessibilitat a les persones amb minusvalidesa, es proposa la senyalització de l'itinerari per accedir a l'hotel des de la Carretera de la Costa.
- Per tal d'evitar embussos al carrer del Vaporet, es proposa la senyalització de la zona apta per al canvi de sentit dels autobusos "privats" que arribin a l'hotel.

13 ESTIMACIÓ DE LES EMISSIONS DE CO₂ ORIGINADES PEL NOU DESENVOLUPAMENT COMERCIAL

Segons els paràmetres anteriorment descrits i calculats, a continuació es realitza una breu estimació sobre la contribució de la nova implantació en les emissions de CO₂ atmosfèric. Per a la realització del càlcul s'ha pres com a referència la quantitat de vehicles totals previstos en el nou desenvolupament urbanístic:

- 46 vehicles/dia

Atenent a aquests valors i emprant per a la realització del càlcul d'emissions la calculadora energètica de la Generalitat de Catalunya, els resultats obtinguts són els següents:

Taula. Emissions de CO₂ atmosfèric previstes

	Emissions KgCO ₂ /dia	Emissions TnCO ₂ /any
46 vehicles	45,05	16,44

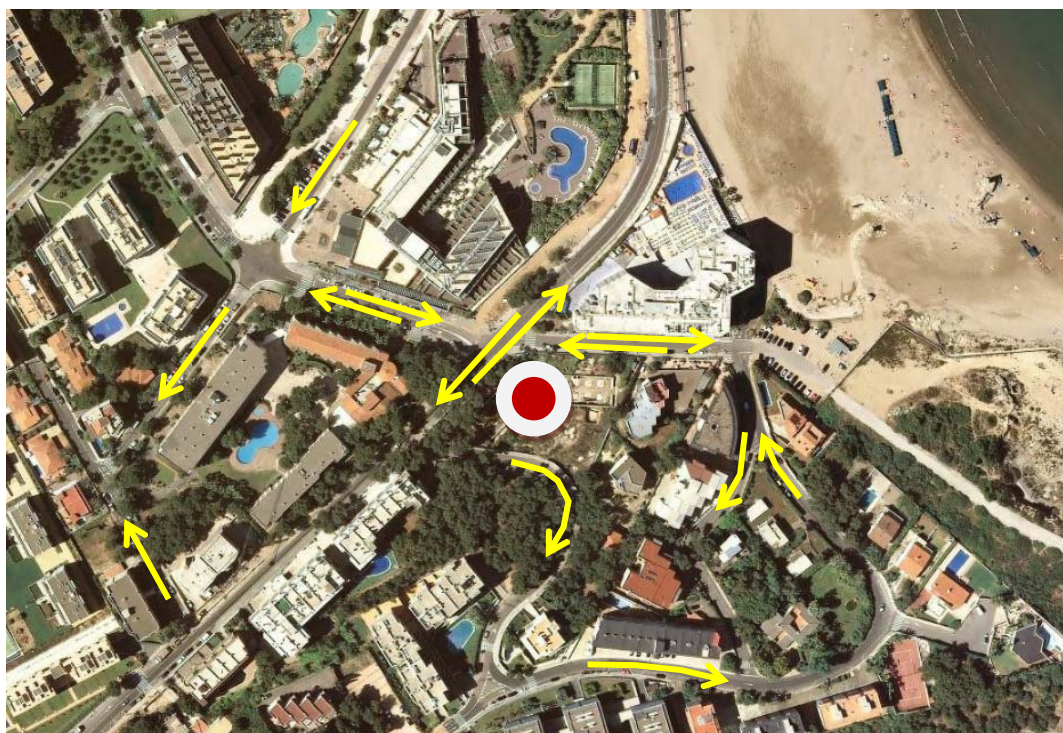
Font. Elaboració pròpia a partir de la calculadora energètica de la Generalitat de Catalunya

Cal tenir en compte que aquests valors corresponen únicament a la previsió de vehicles privats (tipus turismes) al dia. Cal tenir en compte també la generació d'emissions originades per l'afluència d'autobusos privats que porten els usuaris de l'hotel. Aquest nombre d'autobusos però no es pot estimar ja que dependrà de la dinàmica interna de l'hotel.

14 RESUM I CONCLUSIONS

A continuació es realitza un breu resum de les xarxes principals, tant actuals com previstes, del nou desenvolupament urbanístic. Donat el fet que el sector d'estudi se situa en un espai consolidat urbanísticament, que ha estat objecte d'una reconfiguració quant a la mobilitat i que el projecte no presenta cap construcció de vialitat interna, la proposta de xarxes del present EAMG fa referència a la connexió del sector amb els principals focus d'atracció de viatges i a la repercussió de la mobilitat generada pel nou desenvolupament en les infraestructures viaries actuals.

- El sector objecte d'estudi se situa a l'est del municipi de Salou, a l'indret conegut com Cap Salou. Aquest espai es caracteritza per presentar una orografia molt marcada que condiona les peculiaritats de la vialitat interna.
- La zona d'estudi ha estat objecte, en els darrers anys, d'una reconfiguració quant a la vialitat, en aquest sentit, s'ha habilitat doble sentit de direcció en el carrer del Vaporet (que delimita l'àmbit d'estudi) i s'ha establert nous sentits de direcció restant en l'actualitat com la figura que es mostra a continuació. (en vermell s'indica la ubicació del nou hotel).



- Es proposa la construcció d'un sol edifici compacte de forma angular paral·lel als carrers del Vaporet i la Carretera de la Costa. Aquesta distribució en la finca facilita l'accés al complex, restant l'entrada principal en la confluència dels carrers abans esmentats.
- Es proposen els següents accessos al sector per a les diferents xarxes d'itineraris:
 - **Xarxa per a vianants:** Entrada en la confluència d'ambdós carrers mitjançant unes escales per accedir a la cota de PB.

- **Xarxa per a persones amb mobilitat reduïda (PMR) i Bicicletes:** Entrada pel carrer Vaporet, al costat de l'entrada per a vehicles. Aquesta entrada es troba a la mateixa cota de nivell que l'entrada principal de l'edifici i permet alhora una ràpida connexió amb la zona de bar.
- **Xarxa per a vehicles:** L'entrada se situa al carrer del Vaporet. L'accés a la boca d'entrada es pot realitzar seguint dos itineraris:
 - Itinerari a través de la Carretera de la Costa i el Carrer del Vaporet
 - Itinerari a través del Carrer de l'Ermitanet (a partir de la Carretera de la Costa), Carrer de la Torre Alta, Carrer del Faralló i Carrer del Vaporet
- El projecte preveu la reserva d'un espai paral·lel al Carrer del Vaporet per a l'accés i estacionament temporal d'autobusos. Aquests autobusos tenen l'opció de poder girar al final del carrer del Vaporet en una gran explanada o bé realitzar l'itinerari de sortida a partir del carrer de la Cella i del carrer del Faralló amb connexió de nou al carrer del Vaporet.
- El projecte preveu una zona de càrrega i descàrrega en l'interior del recinte. La ubicació d'aquesta es basa en la proximitat del muntacàrregues del nou hotel. L'accés i sortida a la zona de càrrega i descàrrega es realitza a partir del carrer de l'Ermitanet i no suposa cap problemàtica amb el trànsit ja que l'actuació es realitza en l'interior. La sortida ressegueix l'itinerari del carrer de l'Ermitanet, carrer de la Torre Alta, carrer del Faralló i carrer del Vaporet, fins a connectar de nou amb la Carretera de la Costa.
- Es proposa una xarxa bàsica per a vehicles composta principalment per al Carretera de la Costa, on la velocitat resta limitada a 50km/h. A partir d'aquesta carretera es pot connectar fàcilment amb el nucli central de Salou i del nucli de la Pineda. D'altra banda, a partir del creuament d'aquesta carretera amb el camí del Racó, s'accedeix també fàcilment al vial de circumval·lació interior Avinguda del Pla de Maset. Donat el fet que no existeix carril bici i les amplades de les voreres no permeten la segregació d'aquest, es proposa l'establiment de la xarxa per a vehicles com a convivència amb la xarxa de bicicletes.
- Quant a la xarxa d'itineraris per a vianants, aquesta es realitza a partir de les voreres dels carrers de l'entorn del nou hotel. A partir d'aquests carrers es pot connectar de manera ràpida amb la xarxa actual de transport públic.
- Quant a l'oferta actual de transport públic, basada en autobús interurbà que realitza funcions d'autobús urbà, proper a l'àmbit d'estudi se situen, concretament en la Carretera de la Costa i la seva continuació al nucli de la Pineda (avinguda pau casals), diverses parades en ambdós sentits de direcció. Així mateix, també se situa una parada del trenet. Mitjançant aquests dos modes de transport públic queden completament connectats els focus d'atracció de viatges amb el sector objecte d'estudi.

MOBILITAT GENERADA

- Donat que el Decret d'Estudis d'Avaluació de la Mobilitat Generada (DEAMG) no especifica cap ràtio mínima de viatges generats/dia per l'activitat hotelera, s'han establert, de forma argumentada les següents ràtios amb el conseqüent càlcul:

Taula. Viatges generats pel nou ús hoteler

	Ràtio viatges/dia	Nº	Viatges/dia Generats
Usuaris	3 viatges/dia	425	1.275 viatges/dia
Treballadors	2 viatges/dia	50	100 viatges/dia
TOTAL DE VIATGES GENERATS PER L'ÚS HOTELER			1.375 viatges/dia

- Així mateix i donada la casuística del nou desenvolupament urbanístic i el seu funcionament, s'ha establert la següent repartició modal:

Taula. Distribució modal de la mobilitat generada pel sector objecte d'estudi

VIATGES /DIA	Transport en vehicle privat a motor	Transport públic col·lectiu	Altres tipus de transport (inclou a peu i bicicletes)
% distribució modal	12,00%	48,00%	40,00%
USUARIS Viatges/dia: 1.275 viatges/dia	153 viatges/dia	612 viatges/dia	510 viatges/dia
TREBALLADORS Viatges/dia: 100 viatges/dia	12 viatges/dia	48 viatges/dia	40 viatges/dia
TOTAL VIATGES/DIA SEGONS DISTRIBUCIÓ MODAL	165 viatges/dia	660 viatges/dia	550 viatges/dia

REPERCUSSIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA EN L'ÀMBIT D'ESTUDI

- Quant a la xarxa de vehicles privats, la repercussió dels viatges generats és mínima. A partir del nombre de viatges s'ha estimat un nombre total de 34 vehicles/dia. Per tant, no es preveu cap tipus de problemàtica ni sobresaturació de xarxes. D'altra banda, el projecte preveu 34 aparcaments distribuïts en dues plantes. En la planta inferior hi hauran dos aparcaments del total destinats a PMR i situats prop de la zona d'ascensors.
- Cal tenir en compte la repercussió dels trajectes dels autobusos "privats". Aquests que disposaran d'un espai per a realitzar la càrrega i descàrrega dels usuaris tindran un itinerari d'accés a través del carrer del Vaporet i podran sortir a partir de donar el tomb en l'esplanada a tocar de la platja o bé a partir dels carrers de la Cella i del Faralló.
- Quant a la xarxa de transport públic, l'oferta actual cobreix perfectament la nova demanda, a més, la possibilitat de realitzar la connexió directa a la platja ha de descongestionar el servei de transport públic.
- Amb les dades exposades i l'indret on s'ubica el nou hotel, es garanteix la connexió d'aquest amb els principals focus d'atracció de viatges del municipi tant de Salou, com també del nucli veí de la Pineda. També es garanteix la seguretat dels diferents usuaris de les xarxes degut a les segregacions d'aquests i es garanteix tant l'accessibilitat al sector com la seva connexió amb les xarxes d'itineraris.

Aquest Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, el signa a Vila-seca, a data 24 de novembre de 2014,



Eduardo Soler García de Oteyza
Enginyer Agrònom
Gerent de l'empresa Limonium

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

**Edificació aïllada de nova planta d'un
hotel a la confluència del carrer
del Vaporet i la Carretera de la Costa**

ANNEX CARTOGRÀFIC

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

CARLES BASSÓ

arquitecte

01 SITUACIÓ
Data: desembre 2014



CARLES BASSÓ

arquitecte

02 EMPLAÇAMENT
Data: desembre 2014



CARLES BASSÓ

arquitecte

03a ESTUDI PAISATGÍSTIC: EDIFICABILITATS I ALÇADES

Data: desembre 2014

Escala: 1/2000

SUBZONES

- 11h
4/C
 11 _ EDIFICACIÓ AÏLLADA
 4 _ PB+3 plantes pis
 C_ habitatge/hotelier/residencial especial
 EDIFICABILITAT 0,80
- 11r
5/R
 11 _ EDIFICACIÓ AÏLLADA
 5 _ PB+4 plantes pis
 R_ aparcament/oficina/educatiu/sanitari
 EDIFICABILITAT 1,00
- 12b
2/R
 11 _ EDIFICACIÓ AÏLLADA
 2 _ PB+1 plantes pis
 R_ aparcament/oficina/educatiu/sanitari
 EDIFICABILITAT 0,50
- ESPAI NO OCUPABLE PER L'EDIFICACIÓ
- ESPAI LLIURE PÚBLIC

Nº DE PLANTES

- PB
- PB +1
- PB +2
- PB +3
- PB +4
- PB +5
- PB +6
- PB +7
- PB +8



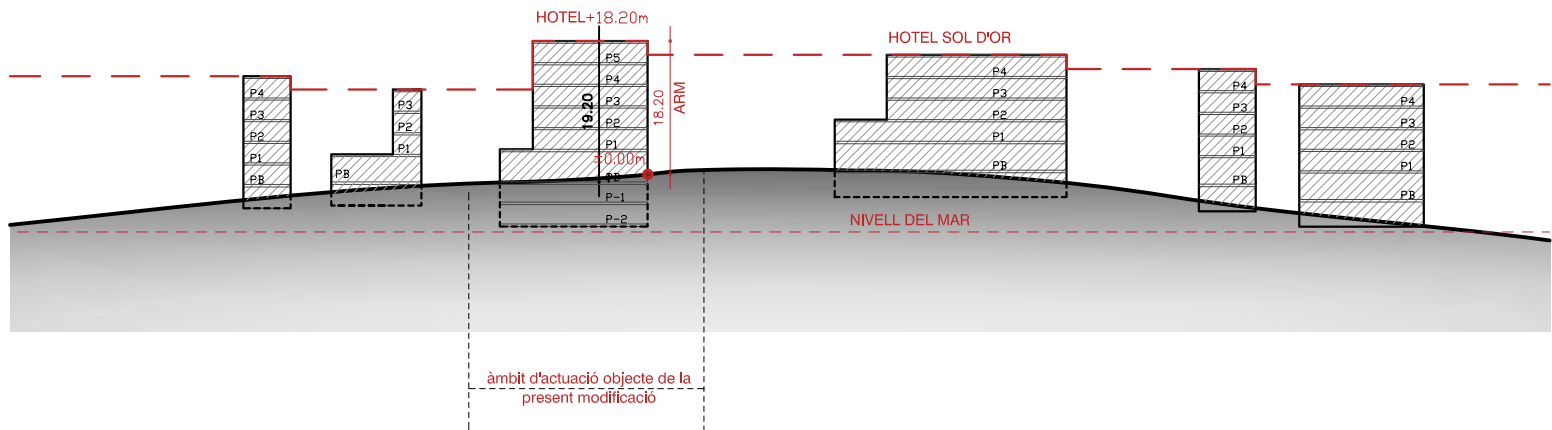
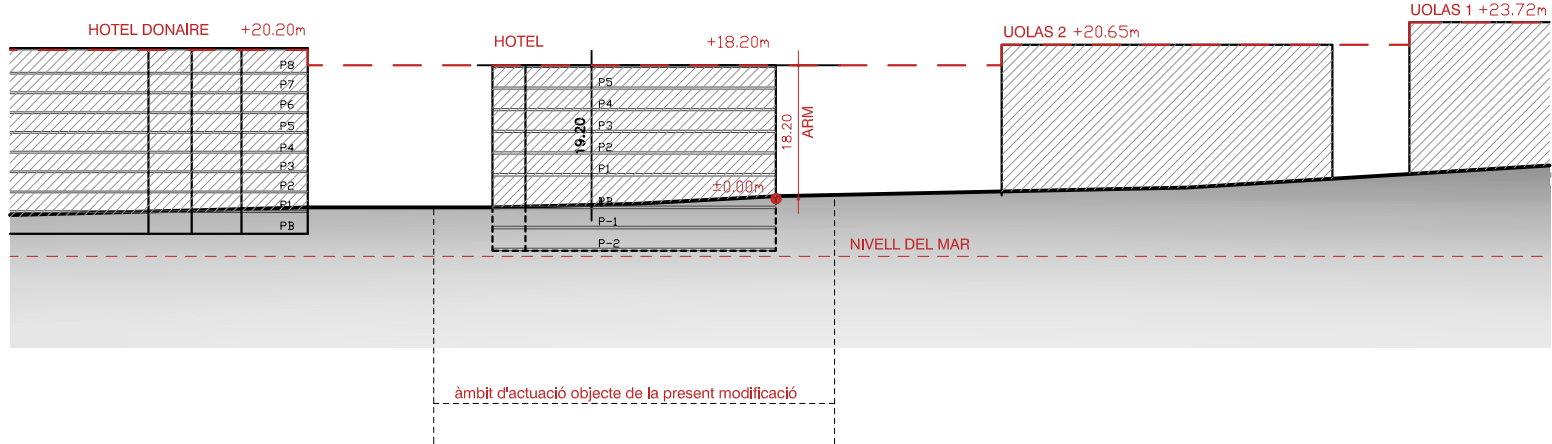
CARLES BASSÓ

arquitecte

03b PLÀNOL GÀLIBS

Data: desembre 2014

Escala: 1/1000



CARLES BASSÓ

arquitecte

04 ESTAT ACTUAL
Data: octubre 2014



CARLES BASSÓ

arquitecte

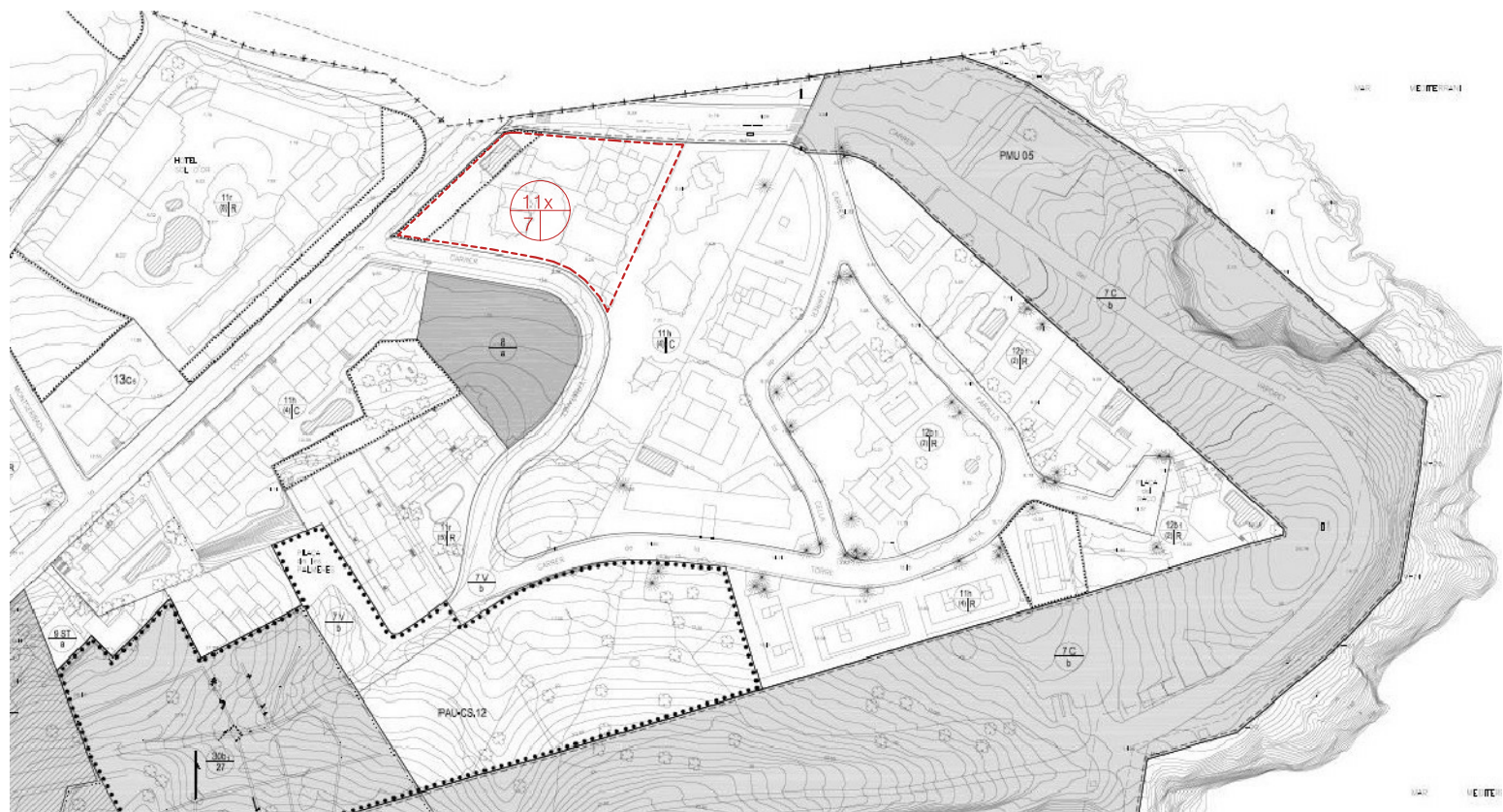
05 P.O.U.M. VIGENT
Data: desembre 2014



CARLES BASSÓ

arquitecte

06 P.O.U.M. MODIFICAT
Data: desembre 2014



CARLES BASSÓ

arquitecte

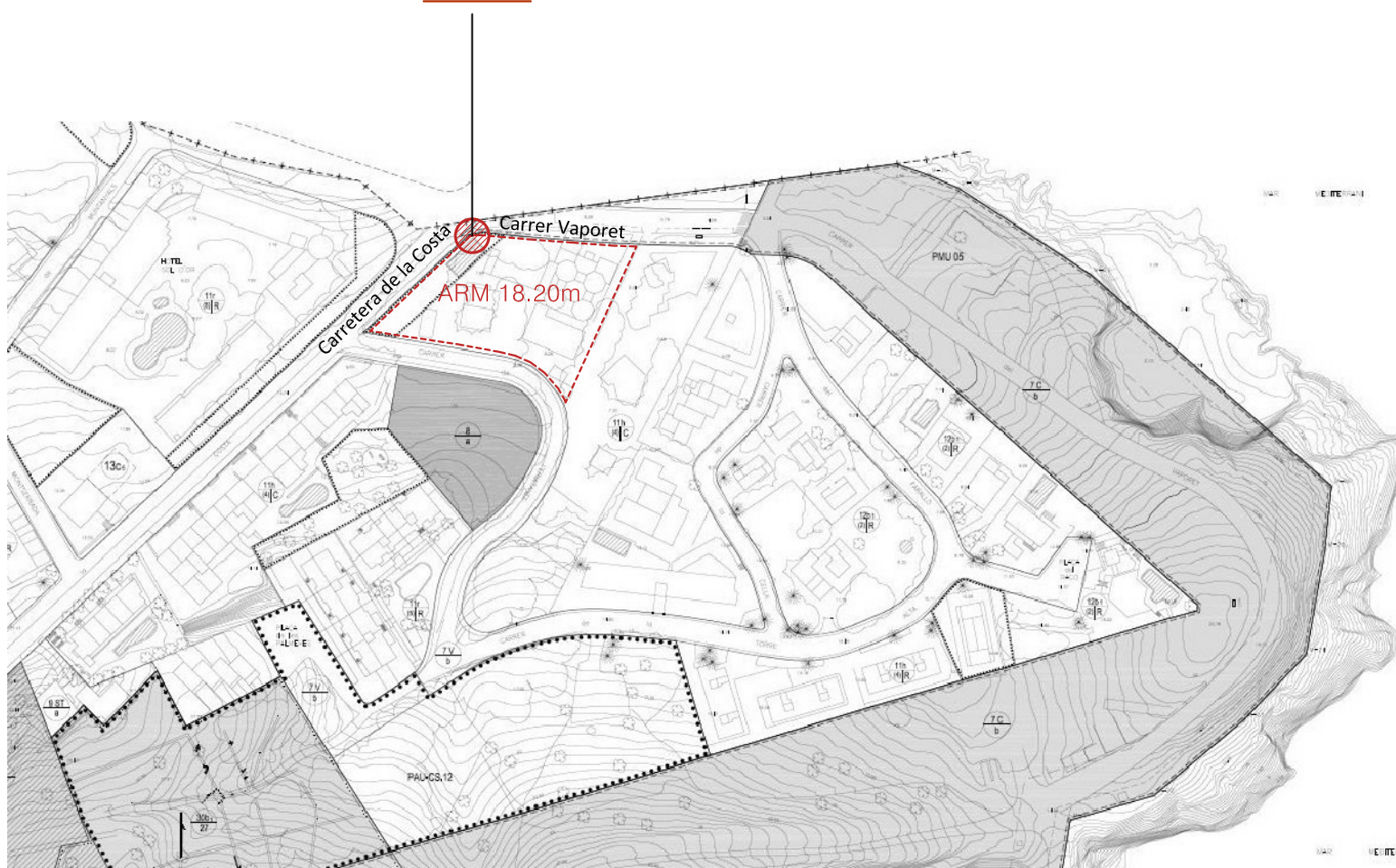
07 PLÀNOL DE PROPIETATS
Data: desembre 2014



encreuament entre la Carretera de la Costa i el Carrer Vaporet

punt de referència per a calcular ARM

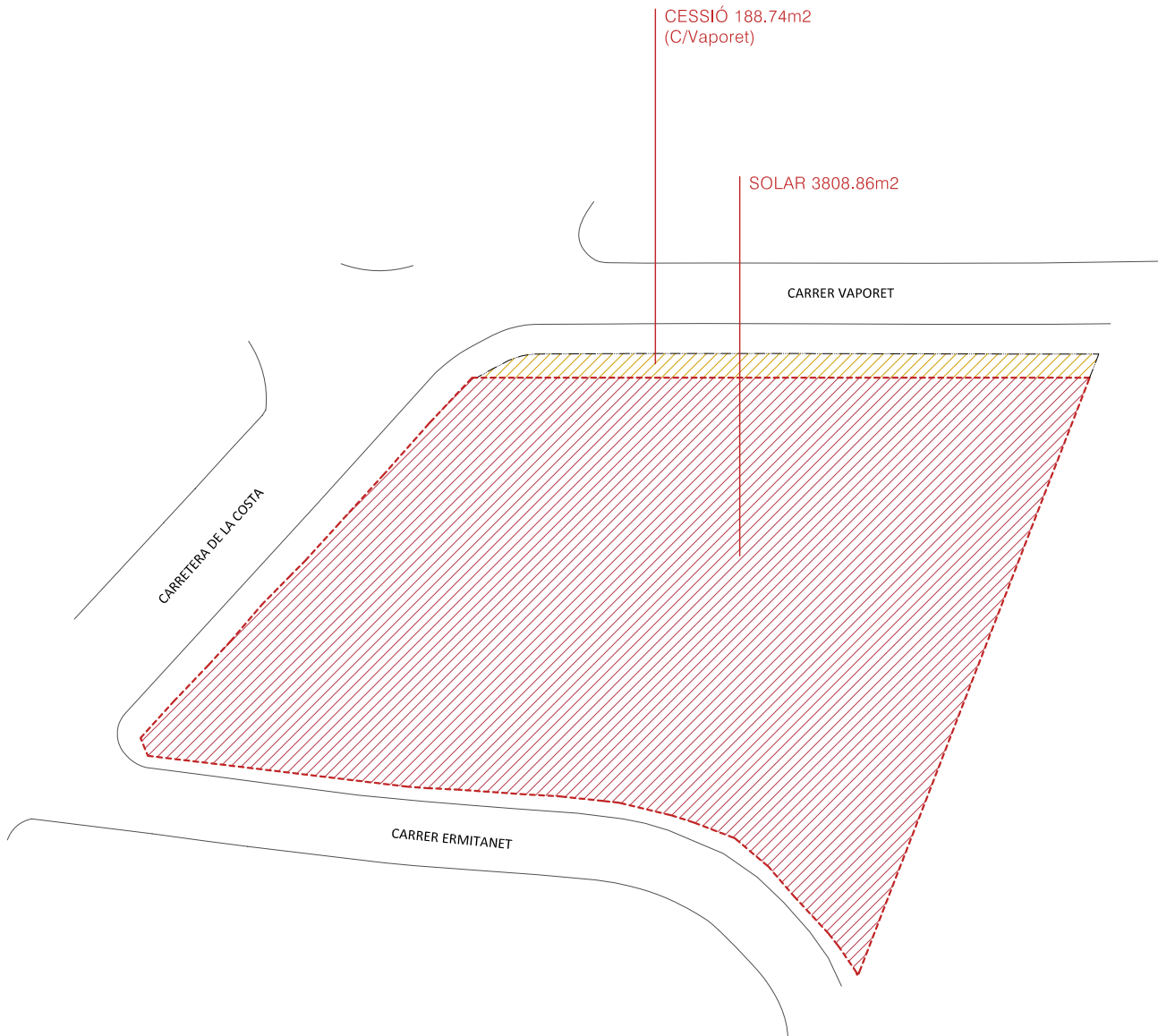
cota ±0.00m

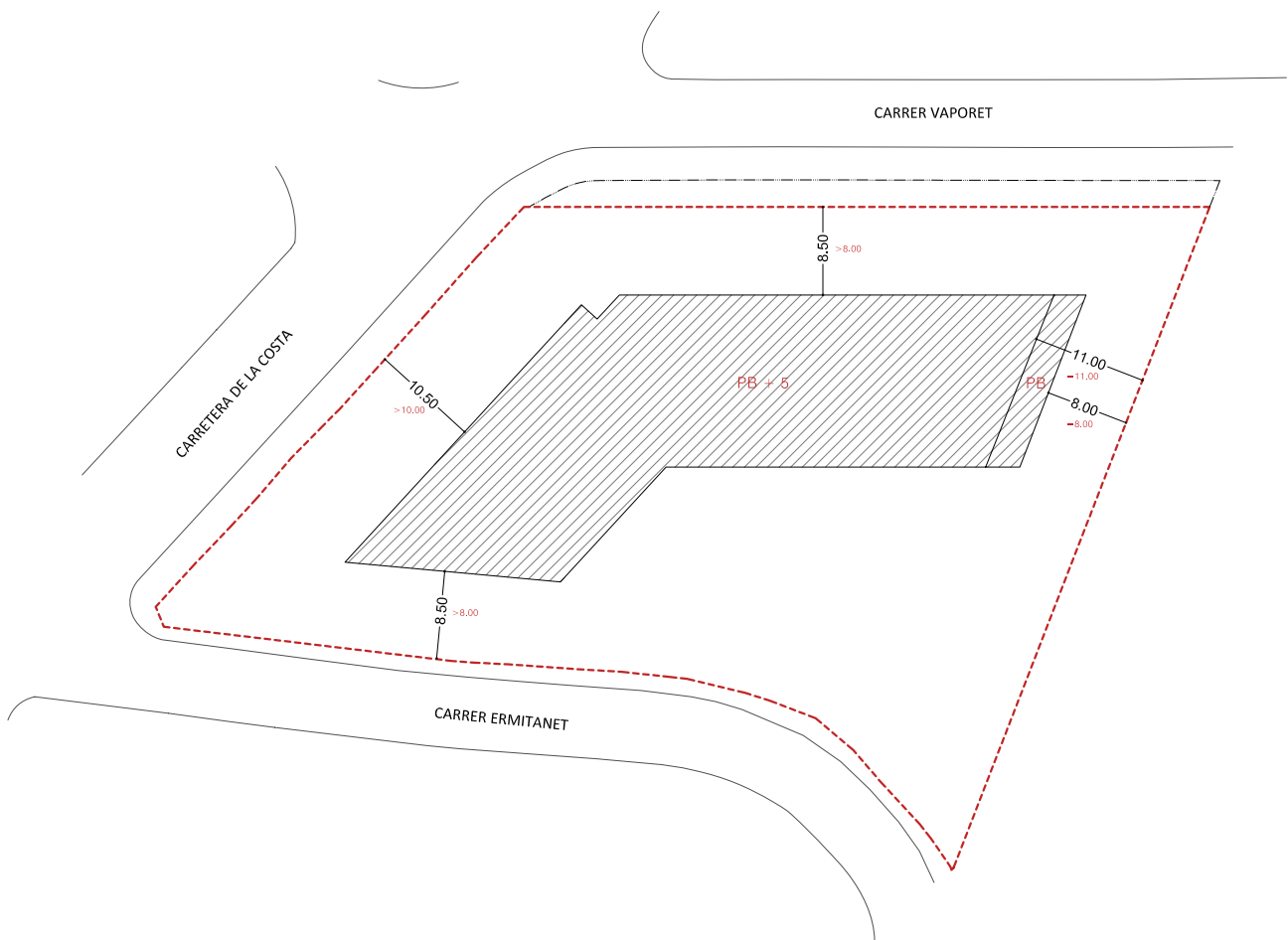


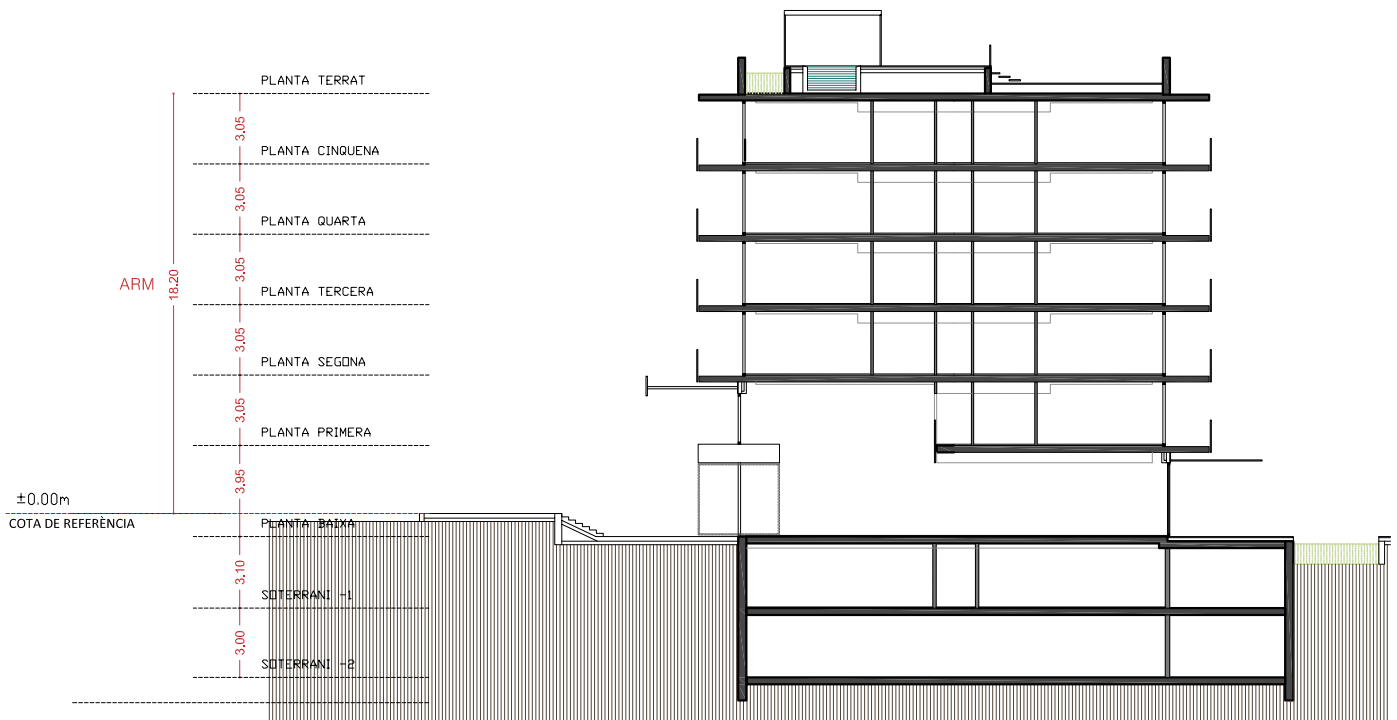
CARLES BASSÓ

arquitecte

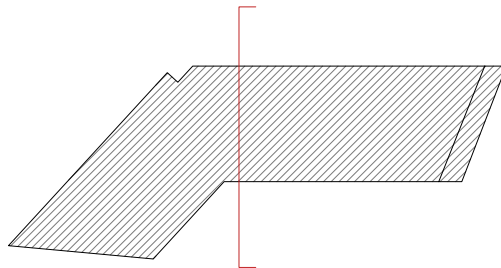
9a CESSIÓ DE VIAL
Data: desembre 2014







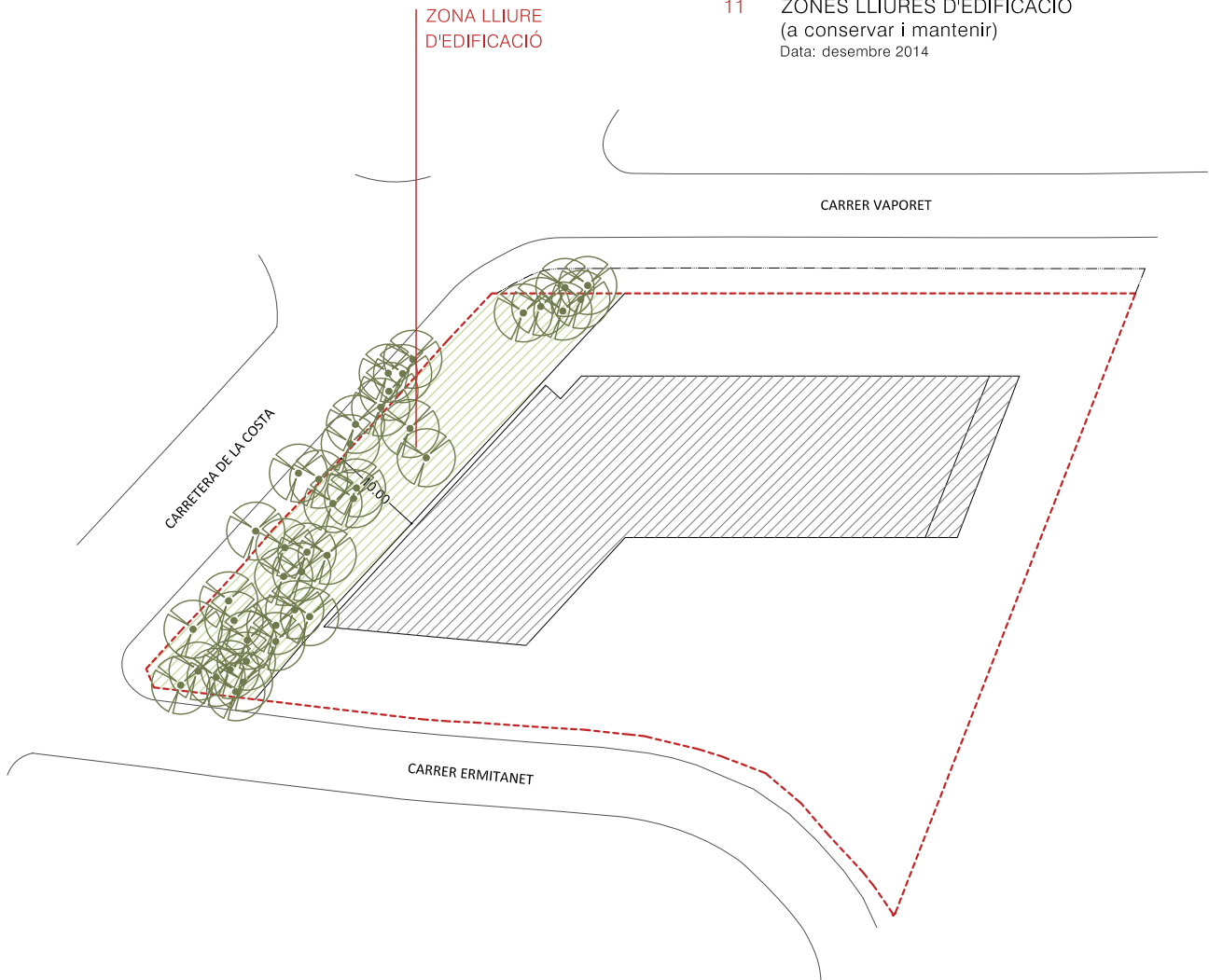
SECCIÓ

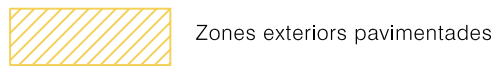


CARLES BASSÓ

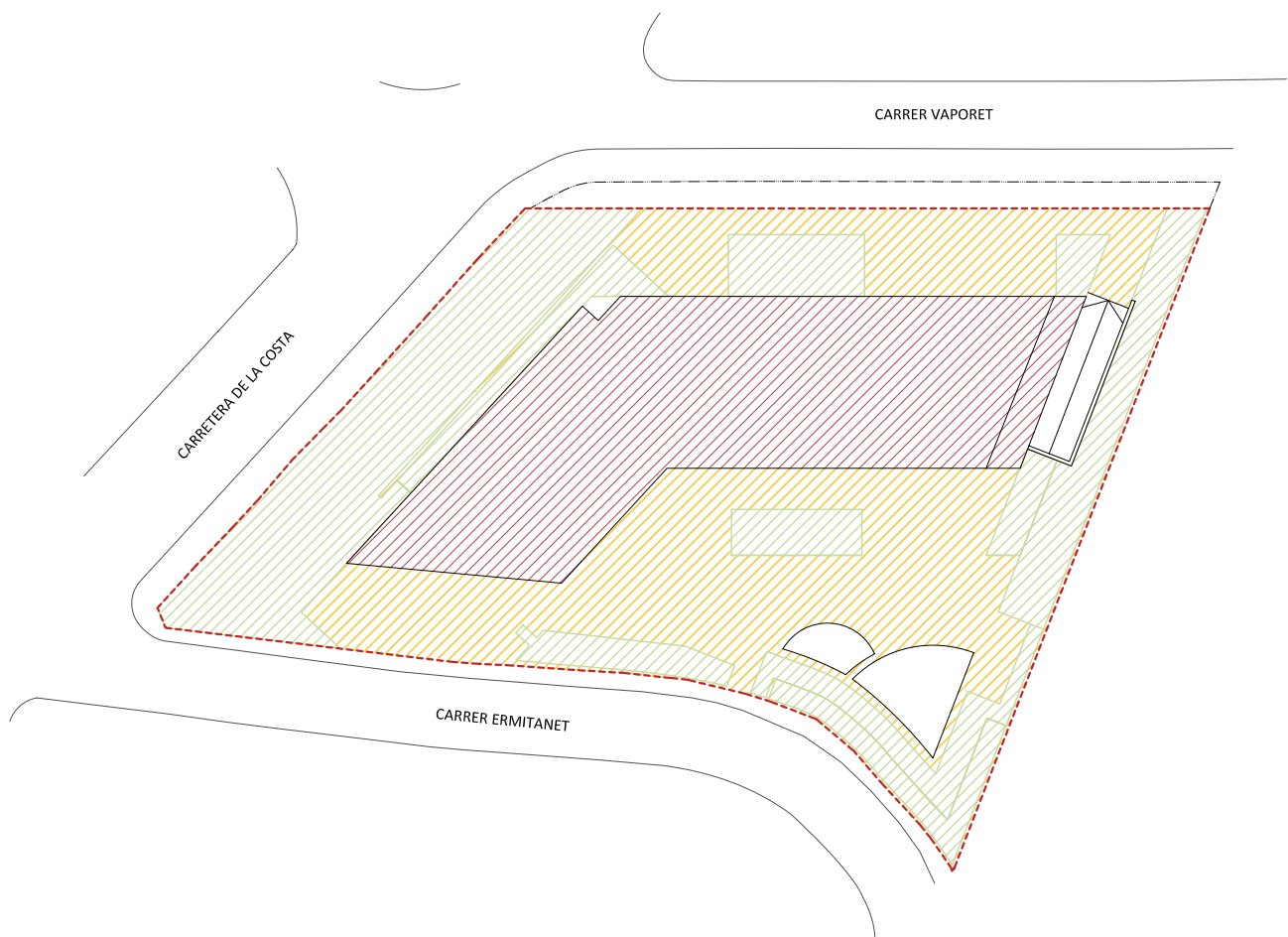
arquitecte

11 ZONES LLIURES D'EDIFICACIÓ
(a conservar i mantenir)
Data: desembre 2014





30% de la parcel·la (3808.86m²) = 1150.00m²



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

F5-VALORACIÓ ECONÒMICA DE LES CESSIONS QUE COMPORTA LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

1.-Introducció

En el context de la proposta de Modificació puntual del vigent POUM de Salou en l'àmbit conformat per l'illa delimitada per la Carretera de la Costa, el Carrer Vaporet i el Carrer Ermitanet de Salou, cal procedir a la valoració de les cessions complementàries que derivaran de l'aprovació del planejament indicat.

En particular, el planejament que es modifica suposa dues conseqüències econòmiques. D'una banda, l'increment de sostre edificable redunda en un major aprofitament urbanístic que genera la obligació a efectuar les corresponents cessions. D'altra banda, donada la impossibilitat de crear en el mateix àmbit el sòl de cessió per zones verdes i usos públics, cal valorar econòmicament quant representaria aquest sòl.

El present estudi econòmic té per objecte les dues valoracions anteriors als efectes d'incorporar-les al document urbanístic a tramitar.

2.- Valoració

2.1.- Criteris de valoració i normativa d'aplicació

La **normativa d'aplicació** pel què fa a les valoracions és la següent:

Constitució espanyola

Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl

Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl

Pel què fa als **criteris de valoració** cal atènyer-se als principis generals de valoració que es recullen a la referida normativa, tant pel què fa a les situacions bàsiques de sòl, com pel què fa a les fórmules per arribar, en cada cas, als valors de repercussió que correspongui.

D'acord amb l'article 22 del Reglament de valoracions, el valor del sòl urbanitzat no edificat respon a la següent fórmula:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

On E_i és l'edificabilitat de cada ús i VRS_i és el valor de repercussió per aquest ús.

El mateix article estableix la fórmula del Valor de Repercussió d'un determinat ús de la següent manera:

$$VRS = (V_v/K) - V_c$$

On V_v és el valor de venda de l'edificació de l'ús considerat, K és un coeficient que pondera despeses generals i benefici empresarial, que va entre 1,3 i 1,5, essent el seu valor general 1,4, i finalment V_c és el valor de construcció de l'edificació de l'ús considerat.

2.2.- Valoració de l'increment d'aprofitament d'ús hoteler

El càlcul consistirà en trobar un valor de repercussió de l'ús hoteler emprant la fórmula de l'art. 22 del reglament de valoracions i posteriorment multiplicar-lo pel 15% de l'increment de superfície construïda que suposarà l'aprovació del planejament objecte d'aquest document.

Per obtenir el Valor de cost

El cost de construcció hotelera s'ha obtingut conforme al pressupost estimatiu recollit a l'estudi econòmic financer inclòs a la modificació de planejament (apartat D), que reproduïm de nou a continuació:

	Superfície	Cost unitari	Cost Construcció
Habitacions	4.475,31 m2	1.400,00 €/m2	6.265.434,00 €
Zones Comuns	703,21 m2	1.200,00 €/m2	843.852,00 €
Planta Baixa-Hall	273,22 m2	1.200,00 €/m2	327.864,00 €
PB Restaurant-cuina	652,15 m2	1.200,00 €/m2	782.580,00 €
PB cafeteria	278,23 m2	1.200,00 €/m2	333.876,00 €
PB serveis i magatzems	1.638,43 m2	700,00 €/m2	1.146.901,00 €
Soterrani aparcament	1.043,51 m2	500,00 €/m2	521.755,00 €
TOTALS	9.064,06 m2		10.222.262,00 €
Promig per habitació	53,32 m2		60.130,95 €

El valor promig de cost de construcció és de 1.127,78 €/m2, que està dins els valors habituals del sector.

Per obtenir el valor de mercat

El valor de mercat de l'ús hoteler, a falta d'una mostra representativa d'hotels en venda a Salou o en una ubicació equivalent, es pot calcular com el valor de capital equivalent a l'actualització dels fluxos de caixa previstos per un hotel en aquesta zona.

Per arribar al **flux de caixa**, en primer lloc cal valorar els ingressos i despeses que té un hotel de les característiques del què es preveu fer a la parcel·la.

Les **dades de partida de l'edifici** són una superfície de 9.064,06m2 hotel i un total 170 habitacions, que representen 53,32 m2/habitació.

Pel què fa al **preu de l'habitació**, s'ha pres la referència de 65 €/habitació amb esmorzar inclòs en un hotel de quatre estrelles, a la vista que els hotels de quatre estrelles de Salou apliquen aproximadament aquesta tarifa. El següent quadre fa un recull de la mostra consultada al respecte a data maig de 2014:

Hotel	categoria	preu nit hab. doble estàndard	data ref.
Santa Mónica Playa	3 estrelles	44,00 €	15/05/2014
Hotel Playa Park	3 estrelles	58,00 €	15/05/2014
Oasis Park	3 estrelles	50,81 €	15/05/2014
Blaumar Hotel	4 estrelles	91,98 €	15/05/2014
Regina Gran Hotel	4 estrelles	59,00 €	15/05/2014
H10 Salou Princes	4 estrelles	80,00 €	15/05/2014
Hotel Regente Aragón	4 estrelles	55,00 €	15/05/2014

MITJANA TOTS	62,68 €
MITJANA 4 ESTRELLES	71,50 €
MITJANA 3 ESTRELLES	50,94 €

Igualment, a mode de justificació complementària, reproduïm els valors promig de preu d'habitació de Salou que les estadístiques d'Excelltur, empresa especialitzada en el sector hotelier, recull al seu anàlisi de 2013. No disposa de valor específic pels hotels de 4 estrelles però el RevPar dels de 3 estrelles confirma la fiabilitat de la mostra obtinguda

Barómetro de la Rentabilidad y Empleo de los Destinos Turísticos Españoles. BALANCE de 2013
ANEXO I. RevPAR detallado por categoría hotelera

DESTINOS VACACIONALES. Datos de RevPAR, tarifa media diaria y ocupación de 2013.
Ordenados por CCAA y Provincias

	Datos mensuales									Trimestral			Acumulado Anual		
	oct-13			nov-13			dic-13			ADR (€)	Ocupación	RevPAR (€)	ADR (€)	Ocupación	RevPAR (€)
CATALUÑA	64,8	57,2	37,0	64,6	45,4	29,3	58,6	32,5	19,0	63,3	45,5	28,8	70,2	56,2	39,4
Costa del Garraf	38,5	70,0	26,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,1	78,1	35,2
Calella	34,9	65,6	22,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49,4	84,0	41,4
Santa Susana	92,5	45,9	42,5	103,0	54,3	56,0	91,0	24,0	21,8	95,8	41,1	39,5	109,8	55,4	60,8
4 estrelles	92,8	51,2	47,5	95,1	60,4	57,4	96,8	26,5	25,7	94,4	45,3	42,8	111,2	50,4	51,3
Costa Brava	47,4	52,1	24,7	46,5	35,7	16,6	50,8	32,8	16,7	47,7	43,9	21,0	64,2	58,8	36,4
Castell-Platja D'Aro	56,1	48,0	26,9	59,3	28,3	16,8	60,1	24,9	15,0	57,1	39,0	23,5	79,0	59,2	46,6
Lloret de Mar	39,6	66,6	26,0	34,1	50,8	17,3	42,9	53,4	22,9	38,7	60,8	23,5	52,2	78,2	36,5
Roses	45,3	48,8	22,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82,0	59,0	49,5
3 estrelles	45,0	51,1	22,0	43,3	33,7	16,7	43,4	38,7	18,6	46,8	43,2	23,5	60,3	53,1	30,4
COMUNITAT VALENCIANA	50,4	45,0	22,7	42,0	34,2	14,4	41,8	25,0	20,4	40,7	29,4	23,8	75,3	68,8	51,7
Vila Seca	78,0	36,4	28,4	80,7	33,5	25,2	81,8	25,0	20,4	80,7	29,4	23,8	94,5	66,7	63,8
Salou	48,0	63,3	30,4	41,3	49,0	20,2	68,6	35,1	24,0	48,0	59,9	28,7	64,5	80,0	51,5
3 estrelles	40,6	61,2	24,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69,1	72,6	56,9
ISLES BALEARS	56,3	66,4	37,4	49,1	54,7	26,9	48,3	32,5	25,4	52,0	58,4	30,3	59,9	65,7	39,3
Benifrom	59,3	80,4	44,5	47,3	66,0	31,2	47,7	67,1	32,0	50,8	71,6	36,3	57,4	76,6	43,9
4 estrelles	51,2	87,7	33,7	56,7	67,7	38,4	58,7	60,0	35,3	59,9	72,5	42,0	66,8	70,8	39,8
3 estrelles	51,6	82,5	42,6	40,6	67,0	27,2	42,2	71,1	30,0	45,5	73,9	33,6	60,1	77,6	46,6
Dona	55,8	41,5	23,1	40,3	49,2	19,8	40,4	47,5	19,2	46,8	43,4	33,6	64,5	54,8	33,1
Costa Azahar	45,1	43,2	19,5	41,1	37,0	16,3	41,7	37,3	15,6	44,0	40,1	17,6	46,6	46,6	17,6
Benicassim	42,4	60,3	25,5	33,6	43,2	10,4	39,5	45,4	13,4	32,4	45,4	14,2	46,6	46,6	17,6
Peníscola	33,6	64,1	16,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,6	46,6	17,6

Igualment cal tenir en compte els **altres ingressos** que els hostes deixaran a l'hotel per manteniments, extres, o banquets que s'hi puguin realitzar, i que hem valorat en 25€/persona.

Pel què fa a l'**ocupació**, hem considerat un promig anual del 58% , ja que així tenim en compte que l'hotel tancarà, com els de la zona, uns tres mesos a l'any aproximadament i, que quan tingui obert, les ocupacions voltaran el 80%, que és el valor que les estadístiques d'Excelltur de 2013 indiquen.

D'acord amb l'estudi econòmic financer inclòs al planejament, l'**estructura de costos d'explotació** que un hotel d'aquestes característiques comporta deixa un rendiment aproximat del 30% dels ingressos bruts que percep i les amortitzacions es poden valorar com el 5% del cost de construcció.

El resultat de fer la diferència entre ingressos i despeses calculats com s'indica, ens permet calcular el pagament per impost de societats, que serà el 35% del resultat obtingut. Així el rendiment net serà la diferència anterior restant el pagament de l'impost.

A fi d'arribar al flux de caixa caldrà sumem al rendiment net el valor de les amortitzacions, en la mesura que no suposen cap pagament efectiu.

El detall dels càlculs anteriors es recull en els següents quadres:

Ingressos per habitació anuals

	nº habitacions	Preu (€/habit)	Ocupació	Dies any	Total
Habitació + esmorzar	170	65	58%	365	2.320.500,00 €
	nº persones	Preu (€/pers.)	Ocupació	Dies any	Total
Manutenció i extres	340	25	58%	365	1.799.450,00 €

TOTAL INGRÉS HOTEL 4.119.950,00 €
TOTAL INGRÉS PER HABITACIÓ 24.235,00 €

Càlcul del Flux de caixa per habitació

Ingrés per habitació	Rendiment brut	Amortització	BAIT	Impost Societats	Rendiment net	Flux caixa
	30%	5%		35%		
24.235,00 €	7.270,50 €	3.006,55 €	4.263,95 €	1.492,38 €	2.771,57 €	5.778,12 €

Per obtenir el valor de mercat caldrà calcular el capital equivalent a la renda anual que suposa l'habitació. Necessitem les dades següents relatives a taxes d'actualització i horitzó de l'operació:

Període a considerar = 35 anys (vida útil immoble)

Taxa lliure de risc = 4,334% (deute públic)

Prima risc = 3,75% (explotació hotel)

Taxa actualització nominal = Taxa lliure risc + Prima risc = 8,0840%

IPC promig del període : 2,80%

Taxa actualització real (recull l'efecte IPC) = 5,140%

La fórmula de matemàtica financera que ens calcula el valor del capital actual equivalent a una renda és la següent:

$$\text{Valor capital actual} = \frac{\text{RN} \times ((1+t)^n - 1)}{(1+t)^n \times t} + \frac{\text{VR}}{(1+t)^n}$$

On RN = 5.778,12 €

t = 5,140%

n = 35

VR = 24.052,38€ (40% s/60.130,95 €) El valor de reversió s'estima com el 40% s/cost de construcció.

El valor del capital actual per habitació de 53,32 m2 és de 97.125,45€, que representa un preu per metre quadrat de 1.821,56€/m2constr.

Per valorar el coeficient K

Optem per un valor de 1,33 enlloc del valor habitual de 1,40 perquè entenem que no estem valorant una intervenció residencial habitual sinó la implantació d'una activitat econòmica.

Arribats a aquest punt tenim les dades necessàries per calcular el valor de repercussió de l'ús hotelier conforme a la fórmula:

$$\text{VRS} = (\text{Vv}/\text{K}) - \text{Vc}$$

On Vv = 1.821,56€/m2const., Vc = 1.127,78€/m2 const., i K = 1,33

Obtenim un valor per VRS de 241,81€/m2 on hem tingut en compte la totalitat dels 9.064,06€/m2 construïts. Tanmateix, donat que volem el valor de repercussió només respecte el sobre rasat, que són 5.729,97m2, cal que fem el següent càlcul:

Valor repercussió total = 241,81€/m2 x 9.064,06 m2 = 2.191.780,35 €

VRS = 2.191.780,35 € / 5.729,97m2 = 382,51€/m2

Ara podem calcular el valor a cedir derivat de l'increment d'aprofitament del sostre hoteler que promou el planejament, aplicant aquest resultat al 15% d'aquest increment de sostre. Segons el planejament anterior, el sostre hoteler era 3.047,09m² (resultat del producte entre 3.808,86 m² x 0,8), i després de la modificació el sostre hoteler seria 5.729,97m² (resultat del producte entre 3.808,86 m² x 1,5043). L'increment de sostre és de 2.682,88m², per tant la cessió haurà de ser la següent:

Valor cessió = 15% x 2.682,88m² x 382,51€/m² = **153.934,26€**

2.3.- Valoració econòmica del sòl de cessió per usos públics

Per valorar el sòl de cessions que no té assignat un aprofitament, cal obtenir prèviament una edificabilitat mitjana de l'entorn segons la fórmula de l'art. 21 del reglament de valoracions a fi de poder calcular el sostre que equival al sòl a cedir. D'aquesta manera, els metres quadrats de sòl a cedir es convertiran en metres quadrats de sostre, que valorarem conforme al valor de repercussió de l'ús considerat de referència del sector. Hem pres l'ús d'hotel com el de referència.

Per calcular l'edificabilitat promig, cal definir un entorn homogeni al voltant de la parcel·la i, ponderant els usos i edificabilitats d'aquest entorn, arribar a una mitjana conforme a la fórmula següent que ens proporciona la norma:

$$EM = (\sum E_i \times VRS_i \times S_i) / (VRS_r \times S)$$

Dels valors del numerador, E_i és l'edificabilitat de cada ús, VRS_i és el valor de repercussió per aquest ús i S_i és la superfície de sòl d'aquest ús, considerant tots els usos dins l'entorn homogeni.

Dels valors del denominador S és la superfície de sòl de l'entorn homogeni considerat sense tenir en compte el sòl dotacional, i VRS_r és el valor de repercussió de referència que, pel nostre cas, és l'hotelier calculat a l'apartat anterior d'aquest informe.

L'entorn homogeni de la nostra parcel·la (G) que hem definit engloba 6 parcel·les més (A,B,C,D,E,H), que podem veure delimitades i situades al següent plànol:



EI

quadre que segueix calcula l'edificabilitat promig tenint en compte que les parcel·les A,C, E, tenen un ús residencial, el valor de repercussió del qual és 264,70€/m2st, i les parcel·les H i D, tenen ús hoteler. La parcel·la B és un espai lliure públic i no la tenim en compte.

El càlcul del valor de repercussió del residencial està recollit a l'anex I d'aquest informe. Els valors de venda emprats es corresponen amb una mostra obtinguda d'apartaments en venda a Salou, el cost de construcció s'ha obtingut del Butlletí Econòmic de la Construcció i el valor de K s'ha pres 1,4, per entendre que, pel residencial, hem de prendre el valor normal d'aquest paràmetre.

Parcel·la	m2sol	ús s/ planejament	Edific. s/ planejam.	m2sostre	ús aplicat	VR _{US} (€/m2st)	VR total parcel·la
A	10.380,00 m2	Viv./Hotel (clau 11h)	0,8	8.304,00 m2	residencial	264,70 €/m2st	2.198.068,80 €
B		espai lliure públic (clau 8)					
C	6.974,48 m2	Viv./Hotel (clau 11h)	0,8	5.579,58 m2	residencial	264,70 €/m2st	1.476.915,88 €
D	11.372,55 m2	Viv./Hotel (clau 11r)	1	11.372,55 m2	Hotel Best Sol d'or	382,51 €/m2st	4.350.133,00 €
E	4.838,05 m2	Viv./Hotel (clau 11r)	1	4.838,05 m2	residencial	264,70 €/m2st	1.280.631,84 €
H	5.634,00 m2	Clau 13b/6	1,5	8.451,00 m2	Hotel Golden Donaire Beach	382,51 €/m2st	3.232.606,06 €
TOTALS	39.199,08 m2						12.538.355,58 €

Edificabilitat Mitjana ((suma VR_{totalParc})/VR_{ref})/Sup sòl 0,836 m2st/m2s

Amb l'edificabilitat mitjana de l'entorn homogeni calculada conforme la legislació vigent, la valoració de la cessió de sòl per usos públics és directa, ja que ens permet determinar la superfície de sostre equivalent als metres quadrats de sòl a cedir, i així podem valorar aquest sostre equivalent conforme el valor de repercussió de referència de l'entorn que, com s'ha indicat, s'ha pres el d'hotel. La fórmula que recull aquest càlcul seria la següent:

$$\text{Valor Cessió} = \text{Sup. Cessió} \times \text{EM} \times \text{VRS}_r$$

On Superfície de la cessió són 134,14m2s, EM és 0,836m2s/m2st i VRS_r és 382,51€/m2st

$$\text{Valor Cessió} = 134,14 \text{ m2s} \times 0,836\text{m2st/m2s} \times 382,51 \text{ €/m2st} = \mathbf{42.895,07 \text{ €}}$$

3.- Conclusions

El document de planejament "Modificació Puntual del POUM de Salou relativa a l'increment d'edificabilitat del solar delimitat pels Carrers Vaporet i Ermitanet i per la Carretera de la costa de Salou" configura una actuació de transformació urbanística de dotació regulada en l'ordenament urbanístic vigent i d'aplicació.. D'acord amb la legislació urbanística d'aplicació, per tal de garantir la justa equidistribució de beneficis i càrregues en l'àmbit d'actuació d'aquesta actuació de transformació

urbanística, cal cedir un 15% de l'increment d'aprofitament resultant, així com 134,14m2 de sòl per usos públics.

Donat que l'ordenació urbanística que resulta de dita actuació de transformació urbanística de dotació que conté la present Modificació Puntual dóna lloc a una parcel·la única i indivisible, i és impossible materialitzar les majors cessions que es deriven de la operació urbanística, de conformitat amb el que preveuen els articles 43.3 i 100.4.c del Decret Legislatiu 1/2010, el compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació i el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 100.4 es substituirà per llur equivalent dinerari.

Aquest document justifica el càlcul d'aquestes dues quantitats de cessió i arriba al següent resultat:

Valoració del 15% d'increment d'aprofitament	153.934,26 €
Valoració del sòl a cedir	42.895,07 €
TOTAL VALOR CESSIONS	196.829,33 €

Barcelona, 27 de novembre de 2014

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

ANNEX I- DETERMINACIÓ VALOR REPERCUSSIÓ RESIDENCIAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

F5-VALORACIÓ ECONÒMICA DE LES CESSIONS QUE COMPORTA LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ANNEX I- DETERMINACIÓ VALOR REPERCUSSIÓ RESIDENCIAL

a) Valor de venda. Mostres i homogeneïtzació

Per homogeneïtzar es parteix de la base que els apartaments no tindran aire condicionat ni plaça d'aparcament, però sí que disposen tots de piscina comunitària, ja que és la tipologia més estesa a la zona. Tampoc hem suposat vista frontal al mar.

Nº	Adreça	Font	Superfície	Preu	euros/m2	acabats	Antig.	Ubic.	total homog.
1	C/ Bosc Gran 8	Fotocasa	50,00 m2	97.000,00 €	1.940,00 €/m2	0,90	1,00	1,00	1.746,00 €/m2
2	C/Pla de Maset	Fotocasa	41,00 m2	54.251,00 €	1.323,20 €/m2	1,00	1,10	1,00	1.455,51 €/m2
3	C/ Pla Maset	Fotocasa	55,00 m2	110.000,00 €	2.000,00 €/m2	0,90	1,00	1,00	1.800,00 €/m2
4	C/ Pla Maset	Fotocasa	34,00 m2	70.700,00 €	2.079,41 €/m2	1,00	1,00	1,00	2.079,41 €/m2
5	Cap Salou	Idealista	40,00 m2	95.000,00 €	2.375,00 €/m2	0,90	1,00	1,00	2.137,50 €/m2
6	C/ Pla Maset	Fotocasa	31,00 m2	67.134,00 €	2.165,61 €/m2	1,00	1,00	1,00	2.165,61 €/m2
PROMIG					1.980,54 €/m2				1.897,34 €/m2

b) Valor de cost. BEC



EDIFICACION AISLADA, VIVIENDAS-APARTAMENTO DE 40 M² UTILES

Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	4,79	Energía solar (A.C.S.)	49,01
Cimentación	9,71	Material sanitario y grifería	24,90
Estructura	125,42	Electricidad	39,81
Saneamiento (horizontal y vertical)	18,61	Calefacción	44,04
Albañilería gruesa	131,07	Instalaciones especiales	17,23
» azoteas e impermeab.	44,42	Fumistería y muebles de cocina	34,46
» acabados de fachada	27,54	Ascensores	9,10
» solados	60,72	Vidriería	16,09
» acabados interiores	31,84	Pintura	48,06
» ayudas a industriales	27,72	Total	978,06
Yesería y cielorrasos	41,20	Seguridad y salud, 2 %	19,56
Cerrajería	25,86	Honorarios técnicos y permisos de obra, 9,5 %	92,92
Carpintería exterior	37,02	Total €/m²	1.090,54
» interior	51,25	*Agua caliente sanitaria	
Persianas	6,56		
Fontanería	39,53		
Renovación aire	12,10		

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación y red de abañales. - **Cimentación:** Zapatas y riostras de hormigón armado. - **Estructura:** Pilares de hormigón armado, jácenas planas y semi viguetas de hormigón pretensado (luz 5 m). - **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. - **Albañilería gruesa:** Fábrica ladrillo perforado de 15 cm de espesor, cámara de aire con aislamiento térmico y tabique ladrillo hueco 1/4. Divisiones interiores: ladrillo hueco de 10 cm en aseos y cocinas y super-mahón de espesor 7 cm en el resto. Incluido aislamientos térmico y acústico de todo el edificio. - **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta plana transitable con el aislamiento térmico correspondiente. - **Albañilería acabados de fachada:** Zonas estucadas y zonas de obra vista. - **Albañilería solados:** Gres esmaltado de 40x40 cm sobre capa de 4 cm de mortero de regulación y parquet flotante de 19 mm de espesor en sala de estar-comedor. - **Albañilería acabados interiores:** Piezas cerámicas serigrafadas color de 20x30 cm. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. - **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos a buena vista, reglados en zócalos y placas de yeso laminado en baño, cocina y vestíbulo. - **Cerrajerías:** Barandillas de perfiles huecos laminados de acero, y debidamente soldados. - **Carpintería exterior:** De aluminio lacado en blanco. - **Carpintería interior:** Marco "taco" y revestimiento con tablero conglomerado chapado madera fina al igual que las puertas. - **Persianas:** De aluminio con cinta en todas las aberturas. - **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de polietileno reticular, piezas de unión especiales de latón resistentes al descincado e instalación de gas con tubería de cobre rígido. - **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3. - **Energía solar:** Agua caliente sanitaria producida por placas solares. - **Material sanitario y grifería:** Nacional calidad normal. - **Electricidad:** Grado de electrificación básica (5 circuitos). - **Calefacción:** Monotubular radiadores de chapa y caldera mixta a gas. - **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones. - **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno, campana extractora y 3 ml de muebles de cocina acabados en melamina. Encimera de tablero de aglomerado con acabado en melamina. - **Ascensores:** Practicable con puertas correderas de chapa de acero inox. para pintar y motor incorporado en hueco. - **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-G-33,1. - **Pintura:** Al plástico (dos manos) en paredes y techos.

Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 50 % y el 60 % del valor construido sobre rasante.

c) Càlcul del VRS, Valor de repercussió

Apliquem la fórmula del valor de repercussió pel mètode estàtic que segueix:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

On $Vv = 1.897,34\text{€/m}^2\text{const.}$, $Vc = 1.090,54\text{€/m}^2\text{const.}$, i $K = 1,4$

I obtenim el valor de repercussió del residencial $VRS_{\text{RESIDENCIAL}} = 264,70 \text{ €/m}^2\text{st}$

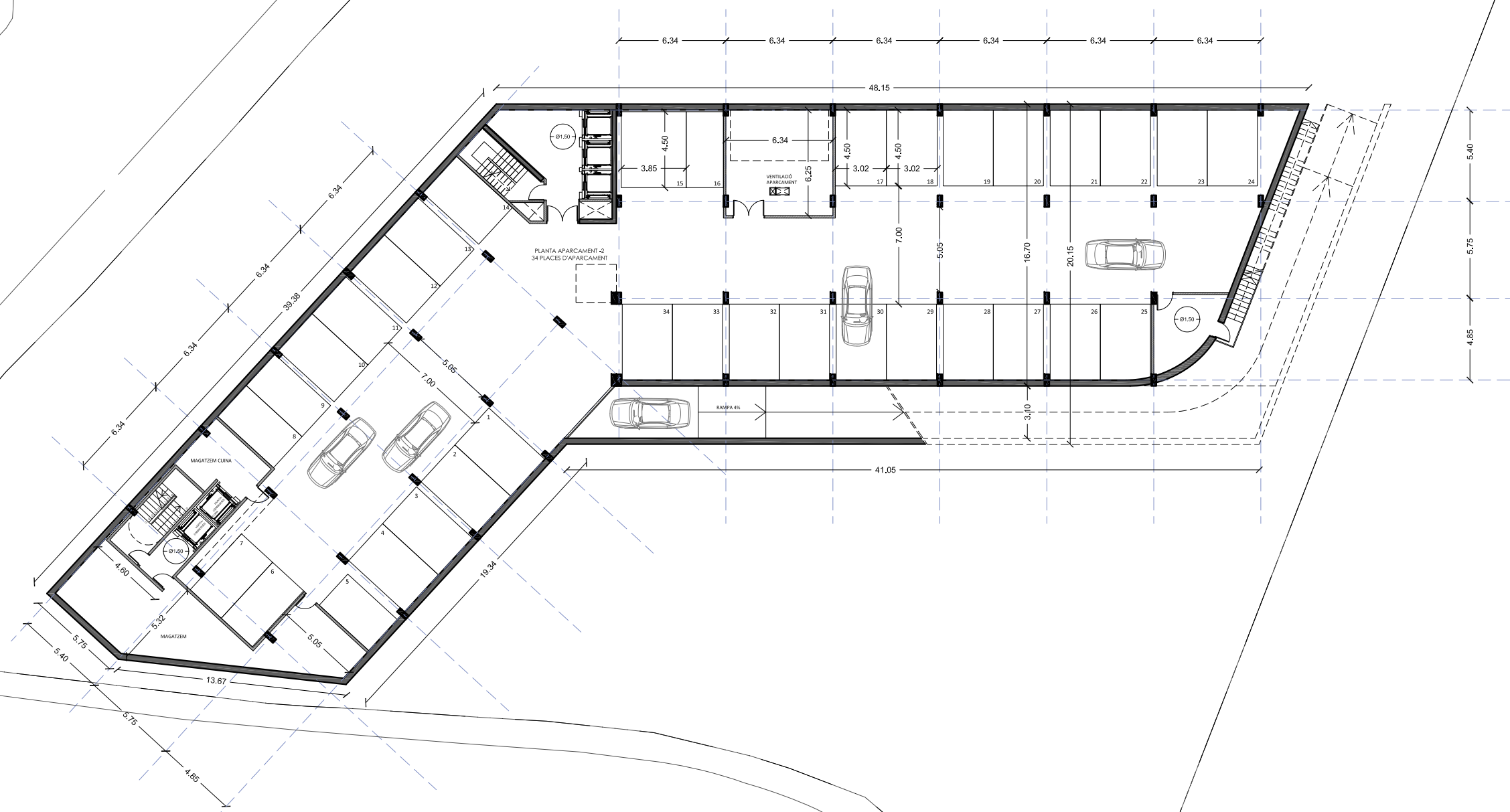
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU

6. Plànols d'arquitectura avantprojecte a títol indicatiu i renders

CARRER VAPORET

CARRETERA DE LA COSTA

CARRER ERMITANET



P01

PROJECTE BÀSIC

PLANTA SOTERRANI -2

HOTEL DE 4* S
CARRER VAPORET
SALOU

Nº EXPEDIENT	DATA	26/11/14
	REVISIÓ	
	DIN A3	1:300

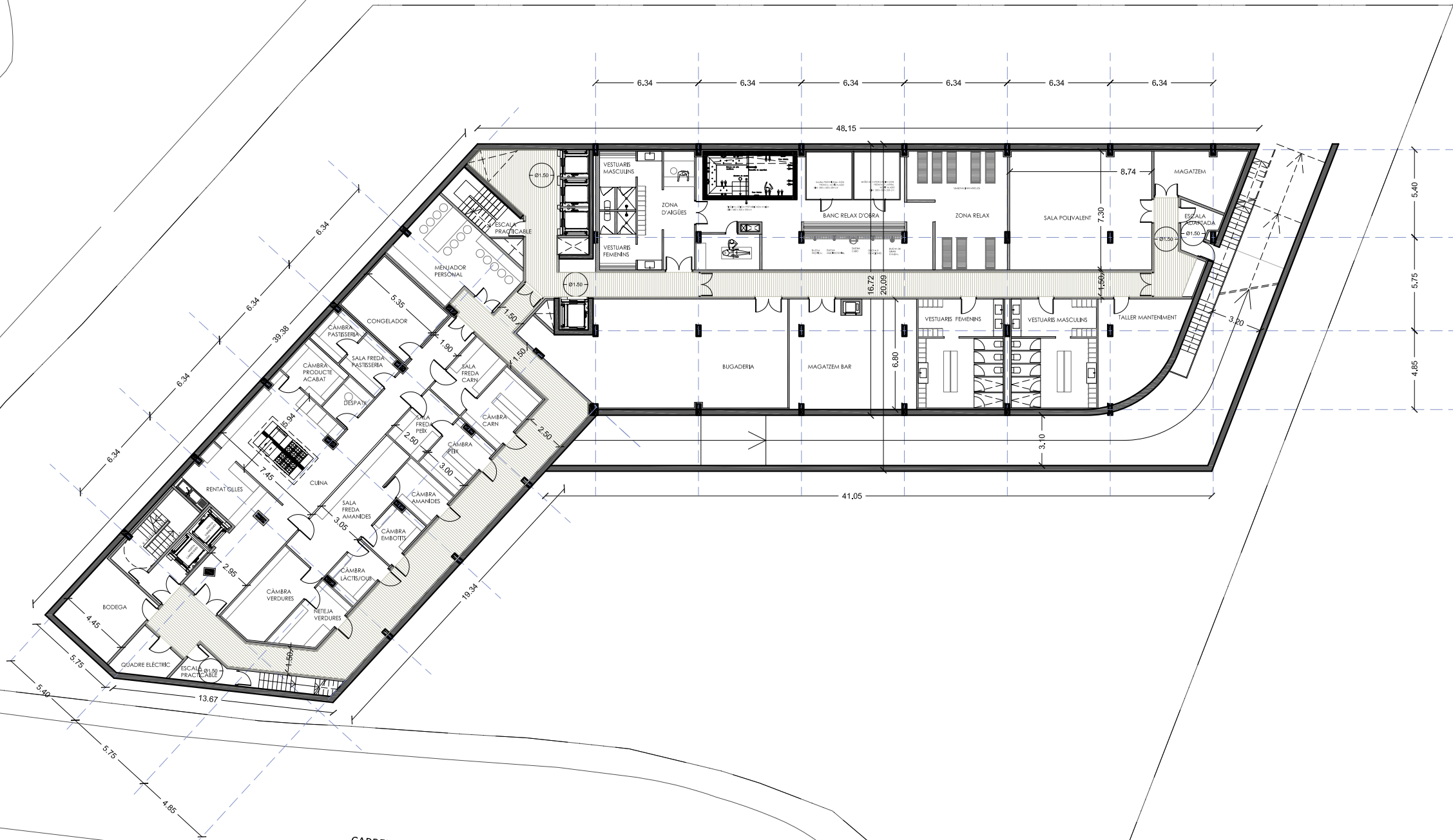
PROMOTOR
GOLDEN HOTELS

ARQUITECTES

CARRER VAPORET

CARRETERA DE LA COSTA

CARRER ERMITANET



P02

PROJECTE BÀSIC

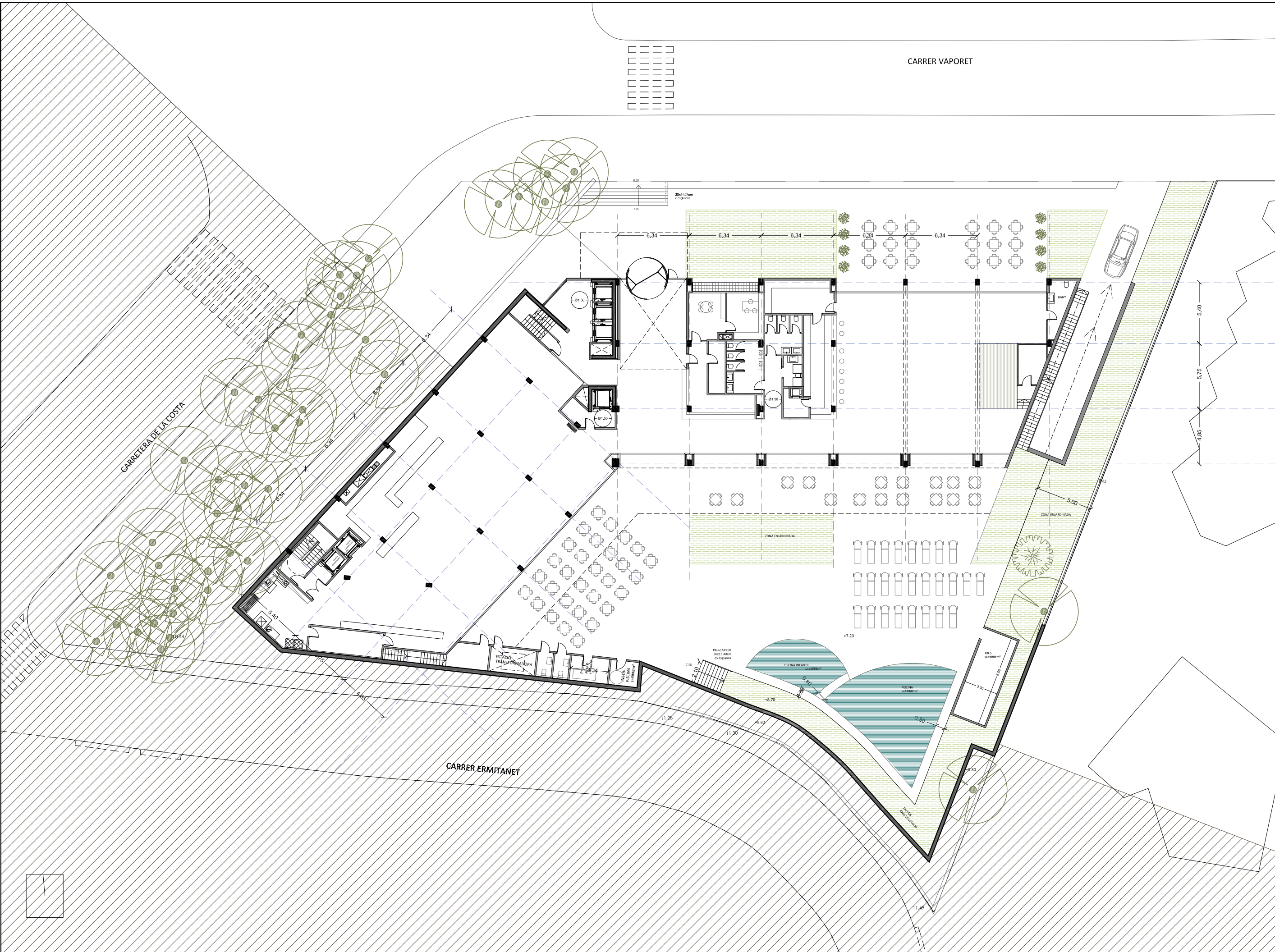
PLANTA SOTERRANI -1

HOTEL DE 4* S
CARRER VAPORET
SALOU

Nº EXPEDIENT	DATA	26/11/14
	REVISIÓ	
	DIN A3	1:300

B 1303
PROMOTOR
GOLDEN HOTELS

ARQUITECTES



P03

PROJECTE BÀSIC

PLANTA BAIXA

HOTEL DE 4* S
CARRER VAPORET
SALOU

Nº EXPEDIENT	DATA	26/11/14
	REVISIÓ	
	DIN A3	1:300

B 1303
PROMOTOR
GOLDEN HOTELS
ARQUITECTES



P04

PROJECTE BÀSIC

PLANTA PRIMERA

HOTEL DE 4* S
CARRER VAPORET
SALOU

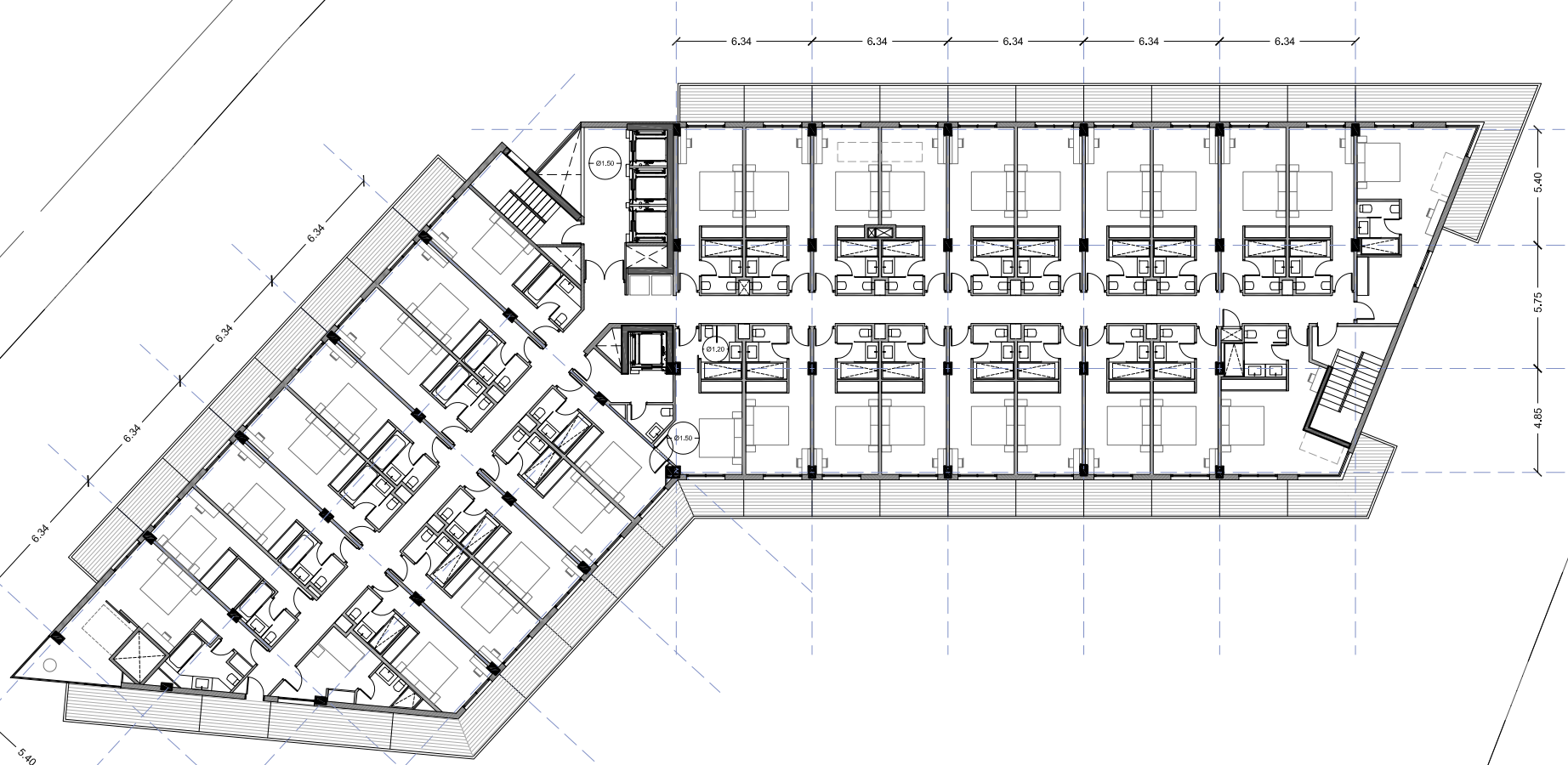
Nº EXPEDIENT	DATA	26/11/14
	REVISIÓ	
	DIN A3	1:300

B 1303
PROMOTOR
GOLDEN HOTELS
ARQUITECTES

CARRER VAPORET

CARRETERA DE LA COSTA

CARRER ERMITANET



P05

PROJECTE BÀSIC

PLANTA SEGONA

HOTEL DE 4* S
CARRER VAPORET
SALOU

Nº EXPEDIENT	DATA	26/11/14
	REVISIÓ	

DIN A3 1:300

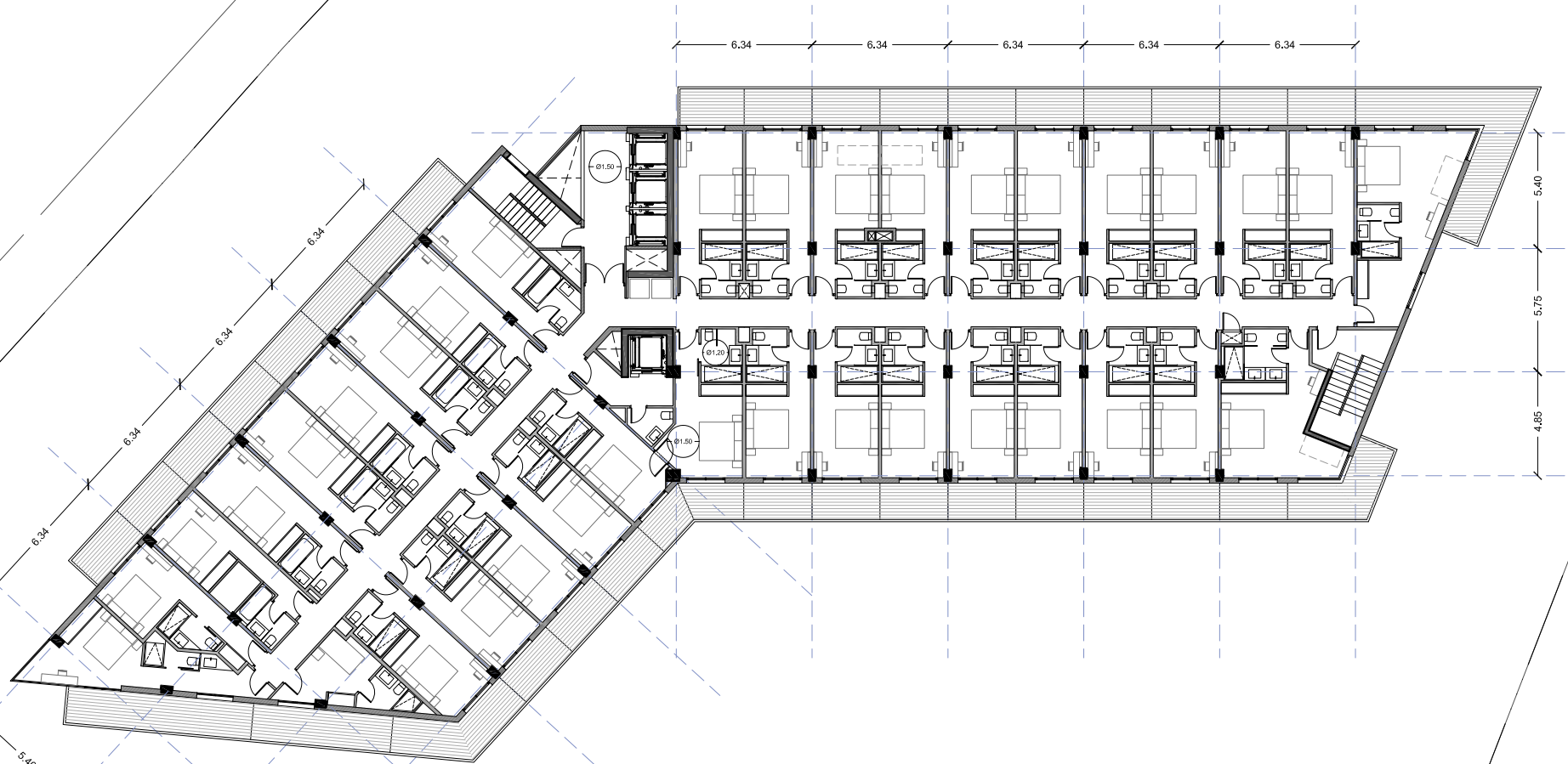
PROMOTOR
GOLDEN HOTELS

ARQUITECTES

CARRER VAPORET

CARRETERA DE LA COSTA

CARRER ERMITANET



P06

PROJECTE BÀSIC

PLANTA TIPUS

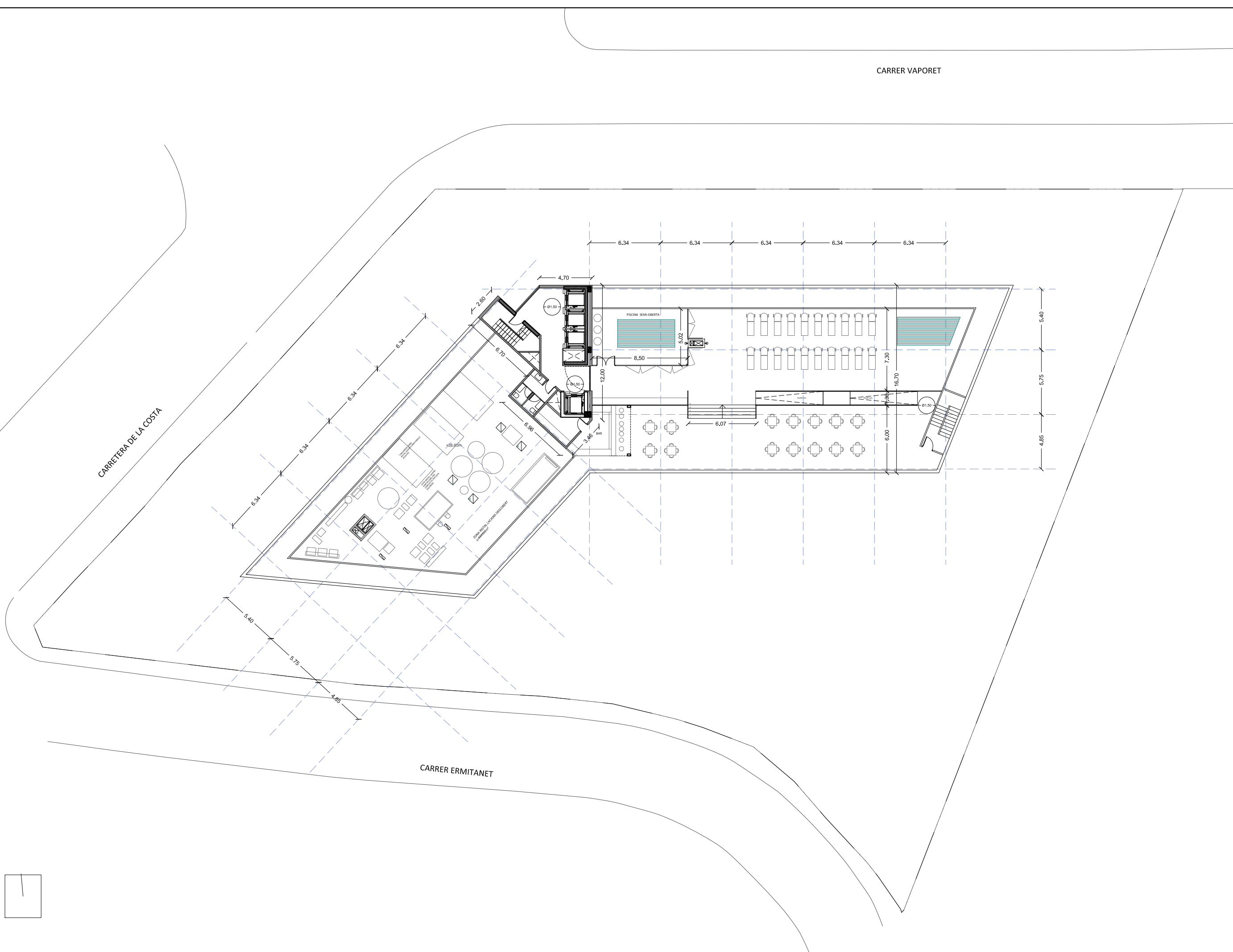
HOTEL DE 4* S
CARRER VAPORET
SALOU

Nº EXPEDIENT	DATA	26/11/14
	REVISIÓ	

DIN A3 1:300

B 1303 PROMOTOR
GOLDEN HOTELS

ARQUITECTES



CARRER VAPORET

CARRERERA DE LA COSTA

CARRER ERMITANET

P07

PROJECTE BÀSIC

PLANTA COBERTA

HOTEL DE 4* S
CARRER VAPORET
SALOÚ

Nº EXPEDIENT	DATA	26/11/14
	REVISIÓ	
	DIN A3	1:300

PROMOTOR
GOLDEN HOTELS

ARQUITECTES









MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU RELATIVA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR
DELIMITAT PELS CARRERS VAPORET I ERMITANET I PER LA CARRETERA DE LA COSTA DE SALOU