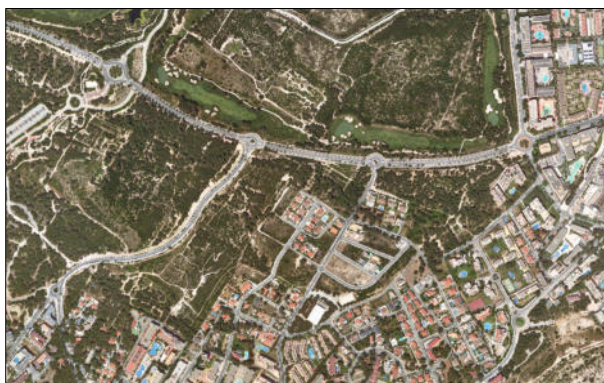


SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS - PLANEJAMENT
SECCIÓ DE PLANIFICACIÓ I GESTIÓ ESTRATÈGICA DE CIUTAT



AJUNTAMENT DE SALOU



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER LA
DEFINICIÓ DE L'US DOCENT I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ
DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL QUALIFICADA D'EQUIPAMENT
COMUNITARI SITUADA A L'ÀVINGUDA PLA DE MASET.
(INSTITUT-ESCOLA CAP SALOU)



Signatura electrònica
Firma electrònica

Cap de servei de
planificació i gestió
estratègica de la ciutat
Elena Mas Salguero
29-09-2026 12:09



Signatura electrònica
Firma electrònica

Arquitecte Municipal
- Cap del Servei
Tècnic
d'Arquitectura
Lluís Serra Solé
29-09-2026 14:52

SETEMBRE 2026

E2657

Codi Ajunt 14153/2026

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER LA DEFINICIÓ DE L'ÚS
DOCENT I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL QUALIFICADA
D'EQUIPAMENT COMUNITARI SITUADA A L'AVINGUDA PLA DE MASET
(INSTITUT-ESCOLA CAP SALOU)
SALOU**

El present document de Pla Especial Urbanístic d'assignació d'usos i de determinació de les condicions d'edificació de la parcel·la situada a l'avinguda del Cap de Salou, es redacta en base al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR), el vigent Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) i 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 Pla Director Urbanístic del Centre Recreatiu i Turístic, aprovat definitivament el 29 de desembre de 2016 i publicat al DOGC núm. 7277, de 30 de desembre de 2016 (PDU CRT) i Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou (POUM), aprovat definitivament en data 1 de d'octubre de 2003 per la Comissió Territorial d'Urbanisme i Publicat al DOGC el 19 de desembre de 2003, així com la MP117 de POUM referent a la regulació dels usos del sistema d'equipaments comunitaris (clau 9), aprovada definitivament en data 10-06-2025 (DOGC núm. 9483 de data 21-08-2025).

D'acord amb el que estableix l'art. 94 RLU, els Plans Especials urbanístics estan integrats per la documentació escrita i gràfica adequada a llur naturalesa i finalitat. En qualsevol cas, hauran de contenir una memòria descriptiva i justificativa de la necessitat i conveniència del pla i de l'ordenació que aquest preveu i els plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin.

Per tant, els documents que integra el present Pla Especial Urbanístic (PEU) son els següents:

A- MEMÒRIA

1	MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DE LA NECESSITAT DEL PLA ESPECIAL
1.1	Introducció
1.2	Àmbit
1.3	Objecte del pla especial urbanístic
1.4	Justificació de la necessitat i conveniència de la proposta
1.5	Marc legal
1.6	Documentació adequada a la finalitat, contingut i abast del pla especial
1.6.1	Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
1.6.2	Avaluació ambiental
1.6.3	Documentació econòmica
1.6.4	Memòria social i perspectiva de gènere.

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER LA DEFINICIÓ DE L'ÚS
DOCENT I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL QUALIFICADA
D'EQUIPAMENT COMUNITARI SITUADA A L'AVINGUDA PLA DE MASET
(INSTITUT-ESCOLA CAP SALOU)
SALOU**

2 MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

- 2.1- Determinacions del pla especial urbanístic
- 2.2- Documentació extreta dels Projecte de l'escola provisional.

B- NORMATIVA URBANÍSTICA

C- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 1. Plànol de situació
- 2. Plànol d'emplaçament
- 3. Plànol d'ordenació PDU CRT

D- ANNEXES

- 1. Acord de Ple de data 18-02-2026 d'aprovació de la posada en disposició del solar al Departament d'Educació de la Generalitat.
- 2. Documentació Projecte.
- 3. Decret d'Inici d'Expedient

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER LA DEFINICIÓ DE L'ÚS
DOCENT I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL QUALIFICADA
D'EQUIPAMENT COMUNITARI SITUADA A L'AVINGUDA PLA DE MASET
(INSTITUT-ESCOLA CAP SALOU)
SALOU**

A- MEMÒRIA

1 MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DE LA NECESSITAT DEL PLA ESPECIAL

1.1 INTRODUCCIÓ

En virtut del Projecte de reparcel·lació del Subsector-2 del Centre Recreatiu i turístic CRT, aprovat definitivament en data 22 de setembre de 2006 es va inscriure a nom de l'Ajuntament, la finca registral següent:

- Finca registral núm. 65.444 situada al carrer del Caçadors - carrer Fonoll, amb ref. cad. 5978903CF4457H0001BK (Identificada al P. de reparcel·lació com la Finca núm. 54)

Es tracta d'un solar provinent de la cessió obligatòria i gratuïta del desenvolupament urbanístic del Subsector-2 del Pla Parcial del Centre Recreatiu i Turístic CRT, aprovat definitivament el 2 de febrer de 2006 (DOGC núm.4639, de 23 d'abril de 2006).

L'esmentat Pla parcial, va classificar el terreny com a Sòl Urbà i el va qualificar d'EQUIPAMENT COMUNITARI, (clau EQ), sense concretar-ne l'ús.

En data 29 de desembre de 2016 s'aprova definitivament el Pla Director Urbanístic del CRT (DOGC núm. 7277, de 30 de desembre de 2016) amb la finalitat d'aprovar una reordenació global de l'àmbit del CRT, que deroga el Pla Parcial del Subsector 2, abans esmentat, si bé manté la classificació i la qualificació dels terrenys com a Sistema d'equipaments comunitaris, amb (clau SE), i també sense concretar-ne l'ús.

D'acord amb el que estableix l'art. 37.1 del l'esmentat PDU, "37. 1. Per a la definició dels usos i condicions d'edificació del sistema d'equipaments comunitaris, clau SE, cal tramitar un pla especial urbanístic d'acord amb la normativa aplicable en cadascun dels municipis". L'article 127 del POUM de Salou, disposa que, "caldrà la tramitació d'una Pla Especial Urbanístic per tal de determinar la titularitat, els paràmetres urbanístics i l'assignació de l'ús quan no es concreti l'ús específic o bé es modifiqui l'existent".

És redacta per tant el present Document de Pla Especial Urbanístic, per tal d'assignar l'ús, de determinar les seves intensitats, i de justificar-ne la necessitat, al solar anteriorment esmentat.

1.2 ÀMBIT

El solar objecte del present Pla Especial és de titularitat pública, i està situat a l'extrem oriental del municipi de Salou.

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER LA DEFINICIÓ DE L'ÚS
DOCENT I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL QUALIFICADA
D'EQUIPAMENT COMUNITARI SITUADA A L'AVINGUDA PLA DE MASET
(INSTITUT-ESCOLA CAP SALOU)
SALOU**

El solar té una superfície de 12.000 m2 segons cadastre, i façana als carrers dels Caçadors i Fonoll.

Limita per la part nord amb franja de Zona Verda que limita amb l'Avinguda Pla de Maset, a sud, amb el carrer dels Caçadors, a l'est, amb el carrer Fonoll i a l'oest, amb Zona Verda.



Es tracta de la finca número 65444 del Registre de la Propietat de Salou, amb la descripció següent:

URBANA. FINCA DE RESULTAT NUMERO CINQUANTA-QUATRE: Finca destinada a equipament, identificada com EQ-09 en el plànol d'adjudicació de finques de resultat del Projecte de Reparcel·lació del Centre Recreatiu Turístic de Vila-seca i Salou, de figura irregular i de 12.000 metres quadrats de superfície.- Afronta: al Nord, amb l'avinguda Pla de Maset amb zona verda identificada com a ZV-08, que constitueix la finca de resultat número 41; al Sud, amb el carrer Caçadors i amb el límit del Pla Parcial del Centre Recreatiu i Turístic; a l'Est, amb el carrer Fonoll i amb el límit del Pla Parcial del Centre Recreatiu i Turístic; i a l'Oest amb zona verda identificada com ZV-08 que constitueix la finca de resultat número 41.

Té la qualificació jurídica de bé patrimonial.

TITULARIDAD: AJUNTAMENT DE SALOU, con C.I.F. número -----, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud del documento administrativo, Reparcelación.

Pel que fa a l'entorn, en data actual s'ha finalitzat la urbanització de la vorera del carrer caçadors, i per tant ha assolit la condició de solar.

1.3 OBJECTE DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

El present document té la consideració de Pla Especial urbanístic de desenvolupament de les previsions del planejament urbanístic general, previst a l'article 67.1.d) TRLUC, per al desenvolupament del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, i es redacta amb l'objecte de concretar els usos i les condicions d'edificació de la parcel·la de

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER LA DEFINICIÓ DE L'ÚS
DOCENT I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL QUALIFICADA
D'EQUIPAMENT COMUNITARI SITUADA A L'AVINGUDA PLA DE MASET
(INSTITUT-ESCOLA CAP SALOU)
SALOU**

titularitat municipal, situada en sòl Urbà, qualificada pel PDU del CRT de sistema d'EQUIPAMENT (SE), sense assignar cap ús concret.

Tant l'art. 37.1 del PDU del CRT, com l'art. 127.1 del POUM de Salou estableixen la necessitat de tramitar un Pla Especial urbanístic que concreti els usos, i també determini el paràmetres urbanístics i la titularitat de l'equipament.

És objecte del present document concretar i ordenar l'ús de la parcel·la qualificada com a sistema d'equipament comunitari amb la finalitat de permetre la implantació d'un Institut Escola de titularitat pública, i regular en la part Normativa, les condicions de l'edificació, accessibilitat i integració urbana.

Per tant, és objecte del present document assignar a la finca esmentada, com a ús principal el DOCENT, especificat a l'art. 124.4 del POUM vigent, i com a usos complementaris de l'ús principal, l'ús d'APARCAMENT i l'habitatge de conserge, establint un màxim per la seva ocupació.

L'article 124.4 del POUM, defineix, l'ús Docent com el següent:

4. Docent. (Clau 9Do)

Centres d'educació infantil, bàsica, secundària, superior i de règim especial definits per la normativa vigent en matèria d'educació i altres centres de formació d'interès públic o social.

L'article 127.3, determina pel que fa a l'assignació dels usos complementaris, el següent:

*3. S'admetran com a usos complementaris de l'ús principal, quan sigui necessari per l'adequat funcionament de l'equipament, els usos de bar, restauració, comercial, **aparcament i habitatge del conserge**. Serà el Pla Especial el que justificarà el percentatge d'usos complementaris admès, així com la seva compatibilitat, dimensió i proporció amb la funció principal de l'equipament i amb el volum d'usuaris del mateix. El percentatge màxim dels usos complementaris no podrà superar el 45% del sostre de l'edifici destinat a sistema d'equipament comunitari.*

El Pla especial d'assignació d'usos haurà de contenir pel que fa als dels usos complementaris, la documentació que acrediti la vinculació de les esmentades activitats amb la funció principal de l'equipament.

És també, per tant, objecte del Pla Especial, implantar l'ús d'Aparcament i el de l'habitatge del conserge, com a usos complementaris de l'ús principal.

S'estableix en el present Document el percentatge màxim per l'ús complementari d'Aparcament, en un 5% de la superfície del solar.

1.4 JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT I CONVENIÈNCIA DE LA PROPOSTA

La normativa preveu que els Plans Especials justifiquin la necessitat, oportunitat i conveniència de la proposta, en aquest cas, per a la implantació del Institut-Escola a la zona de Cap Salou.

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER LA DEFINICIÓ DE L'ÚS
DOCENT I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL QUALIFICADA
D'EQUIPAMENT COMUNITARI SITUADA A L'AVINGUDA PLA DE MASET
(INSTITUT-ESCOLA CAP SALOU)
SALOU**

Pel que fa al solar del nou Institut -Escola Cap Salou, l'Ajuntament va reprendre a l'any 2026 la voluntat de cedir al Departament d'Educació i Formació Professional de la Generalitat de Catalunya, amb l'objecte de satisfer les necessitats educatives del municipi, iniciativa que té antecedents des de l'any 2008.

És en el Ple de 18 de febrer de 2026 que s'adopta l'acord d'aprovar la posada en disposició del Departament d'Educació de la Generalitat de Catalunya del solar municipal ubicat al carrer del Caçadors i carrer Fonoll amb la finalitat de construir-hi el nou Institut Escola de Cap Salou. (s'adjunta a l'ANNEX 1. Acord de Ple de data 18-02-2026 d'aprovació de la posada en disposició del solar al Departament d'Educació de la Generalitat.)

L'institut-Escola a la Zona de Cap Salou, neix amb l'objecte de satisfer les necessitats educatives del municipi, a la vegada que donada la seva ubicació, farà possible garantir una educació de proximitat i oferir als infants i adolescents una continuïtat educativa arrelada al territori.

El Cap Salou, ja no és només una zona de segona residència. En els darrers anys s'hi ha anat consolidant, progressivament, un caràcter de residència permanent. Aquesta transformació social i demogràfica fa necessari adaptar els serveis públics a la nova realitat del territori i, especialment, els serveis educatius.



La creació d'un Institut-Escola no s'implanta únicament com una resposta al creixement urbanístic, sinó com una resposta a la consolidació d'un nou model de barri, on les famílies viuen tot l'any, i per tant, els serveis públics també han d'evolucionar al mateix ritme.

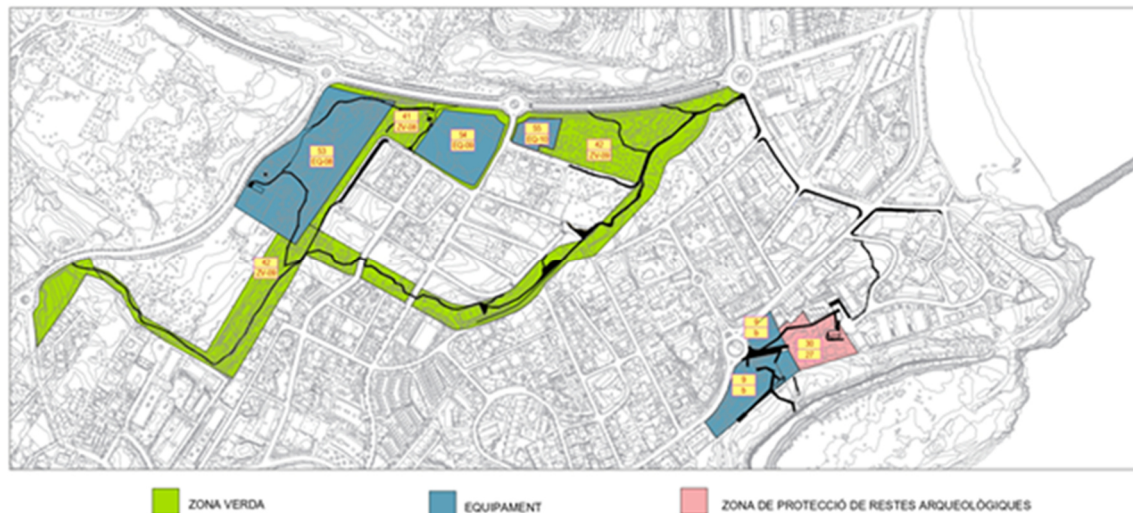
Disposar d'un centre educatiu de proximitat contribueix a fer de Cap Salou un lloc on es pugui viure sense la necessitat de desplaçament a altres zones del municipi o, fins i tot, a municipis veïns.

L'equipament permetrà conformar una zona educativa de proximitat i contribuirà a consolidar el caràcter dotacional de l'àmbit.

Aquesta implantació no constituirà una actuació aïllada sinó una actuació estructurant que permetrà ampliar la xarxa d'equipaments de Cap Salou.

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER LA DEFINICIÓ DE L'ÚS
DOCENT I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL QUALIFICADA
D'EQUIPAMENT COMUNITARI SITUADA A L'AVINGUDA PLA DE MASET
(INSTITUT-ESCOLA CAP SALOU)
SALOU**

Situat el solar a l'entrada del barri, juntament amb el Pavelló de Cap Salou, situat també al carrer Fonoll, es podrà avançar cap un model més equilibrat del municipi, que fins aquest moment, concentra els equipaments al casc urbà de Salou.



En el marc del Pla Especial Urbanístic que té per objecte possibilitar la implantació de l'ús docent en la parcel·la situada a Cap Salou, es considera necessari preveure i justificar l'ús d'aparcament associat a l'activitat educativa.

L'ús docent comporta una determinada generació de mobilitat vinculada principalment als desplaçaments del personal docent i administratiu, així com a les operacions de càrrega i descàrrega, serveis de manteniment.

Per aquest motiu, resulta convenient garantir una adequada resolució de les necessitats d'estacionament dins de l'àmbit objecte del Pla Especial.

La possibilitat de la seva implantació permetrà donar servei al centre educatiu i contribuirà a evitar que les necessitats d'estacionament generades per l'activitat es traslladin de manera significativa a l'espai públic adjacent.

La solució proposada haurà de garantir, en tot cas, la correcta accessibilitat, la seguretat dels usuaris, la compatibilitat amb els itineraris de vianants i el correcte funcionament de l'equipament docent.

Es proposa per tant, un màxim d'ocupació del 5% de la parcel·la.

1.5 MARC LEGAL

Legislació aplicable

- El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text Refós de la Llei d'Urbanisme estableix els supòsits per a la redacció dels plans especials urbanístics i en determina les especificitats, concretament la article 67.1, estableix:

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER LA DEFINICIÓ DE L'ÚS
DOCENT I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL QUALIFICADA
D'EQUIPAMENT COMUNITARI SITUADA A L'AVINGUDA PLA DE MASET
(INSTITUT-ESCOLA CAP SALOU)
SALOU**

"Article 67

Plans especials urbanístics de desenvolupament

1. En desenvolupament de les previsions del planejament territorial o del planejament urbanístic general, es poden aprovar plans especials urbanístics si son necessaris per a assolir les finalitats següents:

...

d) El desenvolupament del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris. Si el planejament urbanístic general no ho fa, poden concretar l'ús de l'equipament comunitari i la titularitat pública o privada."

- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, disposa en relació als plans especials urbanístics, segons l'article 92.2.c, el següent:

"Secció sisena

Plans especials urbanístics

Article 92

Disposicions generals

...

92.2 Els plans especials urbanístics no previstos pel pla d'ordenació urbanística municipal han de justificar la necessitat de llur formulació i llur compatibilitat amb el planejament urbanístic general. A aquests efectes, es consideren compatibles amb el planejament urbanístic general, i no requereixen la seva modificació prèvia:

...

c) Els plans especials que modifiquin el destí concret dels terrenys qualificats pel planejament urbanístic general com a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris, o el seu caràcter local o general, tot mantenint la qualificació com a sistema d'equipaments comunitaris."

PLANEJAMENT URBANÍSTIC

- El PDU del CRT 2016, com s'ha dit, remet a la figura de Pla Especial Urbanístic per tal de concretar els usos de la parcel·la, segons l'Article 37:

" ...

Article 37.

Definició dels usos i condicions d'ordenació

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER LA DEFINICIÓ DE L'ÚS
DOCENT I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL QUALIFICADA
D'EQUIPAMENT COMUNITARI SITUADA A L'AVINGUDA PLA DE MASET
(INSTITUT-ESCOLA CAP SALOU)
SALOU**

1. Per a la definició dels usos i condicions d'edificació del sistema d'equipaments comunitaris, clau SE, cal tramitar un pla especial urbanístic d'acord amb la normativa aplicable en cadascun dels municipis.

..."

- POUM. Articles 127 i 124.3 de la MP117 "Proposta de Modificació Puntual del POUM referent a la regulació dels usos del sistema d'equipaments comunitaris. (Clau 9)":

"Art.127 Assignació d'usos

1 En aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'assigna dins del sòl urbà els usos del sistema d'equipaments.

Caldrà la tramitació d'un Pla especial per tal de determinar la titularitat, els paràmetres urbanístics, i l'assignació de l'ús quan no es concreti l'ús específic o bé es modifiqui l'existent.

S'entenen com autoritzables tots els usos definits per l'article 124".

..."

"Art.124 Tipus d'equipaments

...

4. Docent. (Clau 9Do)

Centres d'educació infantil, bàsica, secundària, superior i de règim especial definits per la normativa vigent en matèria d'educació i altres centres de formació d'interès públic o social."

En relació als usos complementaris:

"Art. 127.3

3. S'admetran com a usos complementaris de l'ús principal, quan sigui necessari per l'adequat funcionament de l'equipament, els usos de bar, restauració, comercial, aparcament i habitatge del conserge. Serà el Pla Especial el que justificarà el percentatge d'usos complementaris admès, així com la seva compatibilitat, dimensió i proporció amb la funció principal de l'equipament i amb el volum d'usuaris del mateix. El percentatge màxim dels usos complementaris no podrà superar el 45% del sostre de l'edifici destinat a sistema d'equipament comunitari.

El Pla especial d'assignació d'usos haurà de contenir pel que fa als usos complementaris, la documentació que acrediti la vinculació de les esmentades activitats amb la funció principal de l'equipament."

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER LA DEFINICIÓ DE L'ÚS
DOCENT I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL QUALIFICADA
D'EQUIPAMENT COMUNITARI SITUADA A L'AVINGUDA PLA DE MASET
(INSTITUT-ESCOLA CAP SALOU)
SALOU**

1.6 DOCUMENTACIÓ ADEQUADA A LA FINALITAT, CONTINGUT I ABAST DEL PLA ESPECIAL

La documentació dels plans especials ha de ser la que determina les exigències del planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin, segons disposa l'article 69 TRLUC.

L'article 94 RLUC exigeix que estiguin integrats per la documentació escrita i gràfica adequada a llur naturalesa i finalitat i, com a mínim, ha de contenir una memòria descriptiva i justificativa de la necessitat o conveniència del pla i de l'ordenació i els plànols d'informació i ordenació que corresponguin, la qual cosa es conté en el present pla especial.

Els plans especials urbanístics de desenvolupament no poden alterar la classificació del sòl ni modificar els elements fonamentals de l'estructura general definits pel planejament general (articles 67.2 i 92.3 del RLUC).

En coherència amb aquest marc, el present instrument no altera la classificació ni la qualificació urbanística dels terrenys, sinó que es limita a desenvolupar i completar les determinacions ja establertes pel planejament superior.

1.6.1 Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

La regulació de la mobilitat a Catalunya està prevista a la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat. En desenvolupament de la mateixa és d'aplicació el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG). L'article 3 de l'esmentat Decret preveu que els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

L'exigència d'aquest estudi només podria tenir cabuda al punt c), donat que els pla especials tenen la categoria de planejament urbanístic derivat. No obstant, entenem que amb aquest pla especial no s'estan implantant nous usos ni activitats, donat que l'ús de la parcel·la en qüestió és la de sistema urbanístic d'equipament comunitari (clau 9), la qual cosa no es modifica amb la tramitació del present Pla Especial que l'únic que fa és d'entre tots els usos d'equipaments i activitats complementàries admeses al POUM, escollir els que finalment s'implantaràn en aquesta parcel·la.

1.6.2 Avaluació ambiental

L'apartat 6.c) de la Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, de simplificació de l'activitat administrativa (que regula les regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER LA DEFINICIÓ DE L'ÚS
DOCENT I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL QUALIFICADA
D'EQUIPAMENT COMUNITARI SITUADA A L'AVINGUDA PLA DE MASET
(INSTITUT-ESCOLA CAP SALOU)
SALOU**

a la Llei de l'Estat 21/2013) estableix que no s'han de sotmetre a avaluació ambiental, per la manca d'efectes que produeix en el medi ambient, el planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà.

Aquest apartat Tercer de la lletra a es refereix al planejament urbanístic que estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental, dins els quals no està inclòs un institut-escola, que és l'ús principal que es vol atorgar a la parcel·la objecte del present pla especial.

Per tant, entenem que aquest Pla Especial no s'ha de subjectar al tràmit d'avaluació ambiental estratègica.

Tot i així, el Pla Especial incideix en l'arbrat afectat per l'ordenació, i queda regulat segons l'art. següent:

"El Projecte haurà de possibilitar la integració de l'arbrat existent, i en el cas d'afectació, si aquesta supera la quantitat del 30% de l'arbrat existent, aquest excés d'arbres talats haurà de ser reposat".

1.6.3 Documentació econòmica

- Informe de sostenibilitat econòmica

D'acord amb el que estableix l'article 59.2.d del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, els instruments de planejament han d'incorporar un informe de sostenibilitat econòmica que valori l'impacte de les actuacions previstes sobre les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i del manteniment de les infraestructures i serveis resultants.

En el present cas, l'actuació es limita al desenvolupament d'una peça de sistema d'equipaments ja prevista pel Pla director urbanístic del CRT, sense modificar la classificació del sòl ni incrementar l'edificabilitat establerta pel planejament vigent.

Des del punt de vista patrimonial, els terrenys són de titularitat municipal i formen part de l'Inventari de béns i drets de l'Ajuntament, amb número de matrícula 93450 de l'Inventari de béns immobles municipals.

Es tracta d'un solar provinent de la cessió obligatòria i gratuïta del desenvolupament urbanístic del Subsector-2 del Pla Parcial del Centre Recreatiu i Turístic CRT, aprovat definitivament el 2 de febrer de 2006 (DOGC núm.4639, de 23 d'abril de 2006). Per tant l'adquisició del terreny és a cost zero.

És en el Ple de 18 de febrer de 2026 que s'adopta l'acord d'aprovar la posada en disposició del Departament d'Educació de la Generalitat de Catalunya del solar municipal ubicat al carrer del Caçadors i carrer Fonoll amb la finalitat de construir-hi el nou Institut Escola de Cap Salou.

Aquesta aportació no comporta despesa pressupostària sobrevinguda, atès que el sòl ja forma part del patrimoni municipal.

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER LA DEFINICIÓ DE L'ÚS
DOCENT I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL QUALIFICADA
D'EQUIPAMENT COMUNITARI SITUADA A L'AVINGUDA PLA DE MASET
(INSTITUT-ESCOLA CAP SALOU)
SALOU**

Pel que fa a la inversió necessària per a la materialització de l'equipament, la superfície construïda màxima prevista és d'aproximadament 12.000 m² de sostre. Aquesta inversió serà assumida íntegrament pel Departament d'Educació de la Generalitat de Catalunya, en exercici de les seves competències pròpies, pel que no suposarà cap despesa per l'Ajuntament de Salou.

L'àmbit disposa de les xarxes bàsiques previstes en el desenvolupament del sector, i la implantació de l'equipament no altera les previsions generals d'urbanització.

Per tant, aquesta actuació no genera un impacte negatiu ni estructural sobre les hisendes municipals, ni compromet la sostenibilitat financera de les administracions implicades a mitjà i llarg termini, complint així les determinacions de l'article 59.2.d del TRLU.

- Avaluació econòmica i financera

L'avaluació econòmica i financera s'incorpora en compliment del que disposa l'article 59 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, amb la finalitat de verificar la viabilitat de les determinacions del planejament i la seva coherència amb el règim d'execució urbanística aplicable.

El present Pla Especial no introdueix modificacions en el sistema d'actuació ni altera el règim de càrregues i beneficis establert pel planejament derivat del subsector-2 del Pla Parcial del CRT.

L'ordenació està en compliment amb els paràmetres bàsics màxims fixats pel Pla Director Urbanístic del CRT i es limita a completar-los amb determinacions que permeten una correcta implantació de l'edificació en la parcel·la i la seva adequada integració en l'entorn urbà i paisatgístic, situat en l'entorn de Cap Salou.

No es produeix increment d'edificabilitat global, ni es desvirtua l'equilibri econòmic del planejament vigent, ni s'introdueixen noves obligacions indemnitzatòries o compensatòries.

L'actuació no genera obligacions de re urbanització de l'espai, ni noves càrregues per a les arques municipals que no estiguin previstes, ja que es tracta d'un solar integrat en la trama urbana i que no requereix cap transformació estructural ni cap desenvolupament urbanístic, i la seva concreció funcional no altera els paràmetres que van fonamentar la seva viabilitat inicial.

Des d'aquesta perspectiva, el Pla Especial manté la viabilitat econòmica del sector i la coherència amb el règim d'execució urbanística establert pel planejament general.

En quant a la rendibilitat social i balanç de beneficis indirectes, sent que la viabilitat econòmica en urbanisme no només mesura el lucre, sinó també la rendibilitat social, també anomenada Retorn Social de la Inversió, l'actuació comporta:

- Cobertura de dèficits de places escolars i equilibri territorial.
- Proximitat i accessibilitat. L'estalvi en mobilitat. L'equipament cobreix un dèficit de places escolars pel barri de Cap Salou, i per tant, es redueixen els desplaçaments en

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER LA DEFINICIÓ DE L'ÚS
DOCENT I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL QUALIFICADA
D'EQUIPAMENT COMUNITARI SITUADA A L'AVINGUDA PLA DE MASET
(INSTITUT-ESCOLA CAP SALOU)
SALOU**

vehicle privat cap a nucli de Salou, generant un estalvi econòmic indirecte en transport per a les famílies i la millora de la sostenibilitat.

- Cohesió social i equitat. Garantia d'accés a l'educació, inclusió i diversitat.
- Impacte econòmic indirecte i ocupabilitat. Generació de llocs de treball directes, i indirectes.
- Dinamització del teixit comunitari i urbà, com pot ser l'ús polivalent de l'espai, amb l'obertura de les instal·lacions fora de l'horari lectiu per a ús d'associacions de veïns o activitats del barri.

1.6.4 Memòria social i perspectiva de gènere.

- Memòria social

D'acord amb l'article 59.1.h) del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLU), els plans d'ordenació urbanística municipal han d'incorporar una memòria social amb el contingut relatiu a les polítiques d'habitatge, especialment pel que fa a les reserves de sòl per a habitatge de protecció pública. El Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol), en el seu article 69.3, concreta el contingut d'aquesta memòria en relació amb les determinacions que afectin l'ús residencial.

El present Pla Especial afecta exclusivament sòl destinat a sistema d'equipament comunitari amb ús docent de nova creació, en una solar qualificat d'equipament i en cap cas comporta modificacions en la classificació del sòl, ni afecta sòl destinat a ús residencial, ni genera sostre destinat a habitatge.

Atès que el Pla Especial no preveu la creació de nous habitatges, no altera les reserves d'habitatge de protecció pública establertes pel planejament general, ni incideix en àmbits residencials, no es produeix cap efecte sobre la capacitat residencial del municipi ni sobre el parc d'habitatge existent.

Així doncs, el present Pla Especial no té incidència en matèria d'habitatge i la seva memòria social es limita a deixar constància de la inexistència d'afectació sobre les determinacions residencials del planejament vigent, sens perjudici del seu impacte positiu que es produeix en termes de cohesió social mitjançant la millora de la xarxa d'equipaments educatius públics.

- Perspectiva de gènere

L'article 69.5 del Reglament de la Llei d'Urbanisme estableix que els instruments de planejament han d'incorporar una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte dels col·lectius socials que requereixen una atenció específica, com ara la població immigrant, la gent gran o altres grups en situació de vulnerabilitat.

L'objectiu és que les determinacions del planejament, a partir del coneixement de la realitat social, contribueixin a promoure la igualtat d'oportunitats entre dones i homes i a afavorir la cohesió social.

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER LA DEFINICIÓ DE L'ÚS
DOCENT I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL QUALIFICADA
D'EQUIPAMENT COMUNITARI SITUADA A L'AVINGUDA PLA DE MASET
(INSTITUT-ESCOLA CAP SALOU)
SALOU**

La justificació de la igualtat de gènere en els equipaments parteix del principi fonamental de equitat justícia social, buscant assegurar que totes les persones, sense importar el seu gènere, tinguin accés equitatiu a recursos, oportunitats i serveis.

Això implica dissenyar i gestionar instal·lacions que responguin a les necessitats particulars de cada gènere.

L'espai públic i els equipaments municipals no són neutres al gènere.

Existeix una bretxa de gènere en l'ús dels serveis i dels equipaments municipals.

És a dir, dones i homes viuen la ciutat i fan un ús diferencial dels serveis i equipaments municipals, en funció dels rols tradicionals i les desigualtats de gènere que se'n deriven i que condicionen la seva quotidianitat.

A nivell urbanístic, s'ha d'incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases de disseny, planificació, execució i avaluació urbanístics. Amb l'aplicació de la transversalitat de la perspectiva de gènere, es pretén posar en igualtat de condicions, en el disseny i configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del treball domèstic i de cura de persones, a fi de col·laborar a eliminar les desigualtats existents.

Per a cada tipus d'equipament, s'estudien especialment aquells elements, tant de l'interior com de l'exterior, que potencialment poden estar generant usos diferencials per sexe, o bé experiències d'usuari o usuària diferents, amb l'objectiu de detectar possibles obstacles i discriminacions i proposar alternatives per revertir-los des de la perspectiva de gènere.

El present Pla Especial proposa un edifici d'equipament comunitari amb ús Docent, situat en proximitat, on s'implantarà un Institut – Escola.

La proposta d'ordenació del terreny destinat a la implantació d'un institut escola incorpora la perspectiva de gènere com a criteri transversal, amb l'objectiu de garantir que la configuració dels nous equipaments i dels espais que els envolten respongui de manera equitativa a les necessitats de la ciutadania i, especialment, a les derivades de les tasques de cura i de la mobilitat quotidiana.

La implantació d'aquest equipament educatiu contribueix a facilitar la proximitat dels serveis vinculats a les diferents etapes educatives, afavorint la conciliació de la vida personal, familiar i laboral i reduint els desplaçaments associats a les tasques de cura. Aquesta qüestió resulta especialment rellevant des de la perspectiva de gènere, atès que aquestes tasques continuen tenint una incidència desigual entre dones i homes.

En aquest sentit, l'ordenació haurà de garantir uns accessos segurs, accessibles i fàcilment identificables, prioritzant els recorreguts de vianants i la connexió amb la xarxa de mobilitat existent. Es tindran en consideració aspectes com la visibilitat dels recorreguts, la il·luminació, l'eliminació de racons o espais residuals i la facilitat d'accés als equipaments amb infants, cotxets o persones amb mobilitat reduïda. Aquestes

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER LA DEFINICIÓ DE L'ÚS
DOCENT I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL QUALIFICADA
D'EQUIPAMENT COMUNITARI SITUADA A L'AVINGUDA PLA DE MASET
(INSTITUT-ESCOLA CAP SALOU)
SALOU**

mesures contribueixen a millorar tant la seguretat objectiva com la percepció de seguretat de les persones usuàries.

Així mateix, els espais lliures i les zones d'estada vinculades a l'equipament es plantejarà amb criteris d'accessibilitat universal, diversitat d'usos i inclusivitat, evitant configuracions que puguin afavorir l'ocupació exclusiva d'alguns espais per determinats grups. Es procurarà generar espais confortables, amb bona visibilitat, zones d'ombra i condicions adequades per a l'espera, l'acompanyament i la relació entre les persones usuàries.

Finalment, la proposta incorpora una perspectiva interseccional, considerant la diversitat de les persones usuàries en funció del gènere, l'edat, les capacitats i les diferents situacions familiars.

L'objectiu és incorporar la perspectiva de gènere en el disseny, la implantació i la gestió de l'equipament proposat pel Pla especial.

En resum, es proposen una sèrie d'actuacions, que responen a criteris de gènere, pels usos als que es destina l'edifici d'equipament.

I per tant,

- L'edifici haurà de contemplar la il·luminació adequada en totes les seves àrees, especialment, les aïllades i poc visibles, per tal de garantir la seguretat.
- S'evitaran espais amb racons, sense visibilitat, dissenyant línies de visió àmplies, sense barreres visuals com publicitat, murs, vegetació, contenidors.
- La senyalització i informació visual i acústica serà amb llenguatge no sexista.
- La informació i senyalització serà clara en els punts d'informació i ajuda, indicant el seu funcionament i resposta.
- La xarxa de lavabos es garantirà accessible, equipada.
- Accessibilitat universal a tota cadena de desplaçaments, facilitant l'accés a persones amb mobilitat reduïda i que aculli la mobilitat de les cures per persones que vagin amb cotxet, carret de compra, o que acompanyen als infants.
- Es prioritzarà l'aparcament de persones amb mobilitat reduïda, amb diversitat funcional.

D'aquesta manera, l'ordenació de l'equipament educatiu es planteja no només des de les necessitats estrictament funcionals, sinó també des de la voluntat de crear un entorn educatiu segur, accessible, inclusiu i adequat per al desenvolupament de les activitats quotidianes de tota la comunitat.

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER LA DEFINICIÓ DE L'ÚS
DOCENT I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL QUALIFICADA
D'EQUIPAMENT COMUNITARI SITUADA A L'AVINGUDA PLA DE MASET
(INSTITUT-ESCOLA CAP SALOU)
SALOU**

2 MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1- DETERMINACIONS DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

La proposta del present Pla Especial assigna a l'equipament docent, clau 9Do

La determinació dels paràmetres màxims de sostre, ocupació i nombre màxim de plantes, es concreten a l'Article 9 de la normativa del PEU i estan referides a la totalitat del solar, per tant estan definits els aspectes urbanístics de futures actuacions.

Tant el projecte definitiu com el provisional estaran redactats en compliment amb les determinacions que el present Pla especial urbanístic determina.

2.2- DOCUMENTACIÓ EXTRETA DELS PROJECTES

S'adjunten a l'Annex 1 els plànols de planta del Projecte de l'Institut -Escola (Provisional) de la Generalitat.

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER LA DEFINICIÓ DE L'ÚS
DOCENT I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL QUALIFICADA
D'EQUIPAMENT COMUNITARI SITUADA A L'AVINGUDA PLA DE MASET
(INSTITUT-ESCOLA CAP SALOU)
SALOU**

B- NORMATIVA URBANÍSTICA

Article 1. Objecte del Pla Especial Urbanístic (PEU)

L'objecte del present Pla Especial Urbanístic és l'assignació de l'ús d'equipament comunitari DOCENT, regulat pel Capítol IX del títol III del POUM, de "Sistemes d'equipaments comunitaris" i la concreció de les seves condicions d'edificació.

Article 2. Àmbit del Pla Especial Urbanístic.

L'àmbit del Pla Especial Urbanístic és la següent finca municipal:

- Finca registral núm. 65.444 situada al carrer del Caçadors-carrer Fonoll, amb ref. cad. 5978903CF4457H0001BK (Identificada al P. de parcel·lació com la Finca núm. 54).

Article 3. Vigència

Aquest Pla Especial Urbanístic estarà en vigor l'endemà de la seva publicació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i tindrà vigència indefinida.

Article 4. Marc legal

El present Pla Especial Urbanístic , es redacta de conformitat a la legislació i planejament vigent:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme amb les diferents modificacions posteriors.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme.
- Pla director urbanístic de reordenació de l'àmbit del CRT de Vila-seca i Salou
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou, aprovat definitivament en data 1 d'octubre de 2003 i publicat al DOGC de 19 de desembre de 2003. I MP117 "Proposta de Modificació Puntual del POUM referent a la regulació dels usos del sistema d'equipaments comunitaris. (Clau 9)" aprovada definitivament en data 10-06-2025 (DOGC núm. 9483 de data 21-08-2025).

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER LA DEFINICIÓ DE L'ÚS
DOCENT I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL QUALIFICADA
D'EQUIPAMENT COMUNITARI SITUADA A L'AVINGUDA PLA DE MASET
(INSTITUT-ESCOLA CAP SALOU)
SALOU**

Article 5. Titularitat de l'equipament

La titularitat de l'equipament és pública, inscrit el sòl nom de l'Ajuntament de Salou en virtut del Projecte de reparcel·lació del Subsector-2 del Centre Recreatiu i turístic CRT, aprovat definitivament en data 22 de setembre de 2006.

Article 6. Assignació de l'ús principal de l'equipament i dels usos complementaris .

El Pla Especial Urbanístic proposa assignar al solar qualificat d'equipament comunitari l'ús DOCENT, (clau 9Do), segons la definició de l' article 124.4 del POUM vigent (MP117 del POUM referent a la regulació dels usos del sistema d'equipaments comunitaris).

El Pla Especial estableix com a ús complementari l'ús d'APARCAMENT, en un màxim d'un 5% d l'ocupació de la parcel·la. Aquesta ocupació no computarà als efectes de l'ocupació màxima establerta per l'article 9 de la present normativa.

També s'estableix l'ús complementari d'habitatge del conserge, integrat a l'ocupació màxima i sostre màxim establert per l'article 9 de la present normativa.

Article 7. Condicions de l'ús principal de l'àmbit del Pla Especial

El PEU proposa l'ús DOCENT clau 9Do definit per l'art. 124.4 següent:

"Art.124 Tipus d'equipaments

...

4. Docent. (Clau 9Do)

Centres d'educació infantil, bàsica, secundària, superior i de regim especial definits per la normativa vigent en matèria d'educació i altres centres de formació d'interès públic o social.

Article 8. Condicions de la parcel·la

Sòl urbà Consolidat.

- Finca ref. cad. 5978903CF4457H0001BK:

Parcel·la única, de superfície 12.000 m2, amb la condició de solar.

Article 9. Condicions de l'edificació

Les condicions seran les següents:

- La tipologia serà en edificació aïllada
- l'edificabilitat neta màxima per la parcel·la s'estableix en 1 m2/m2

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER LA DEFINICIÓ DE L'ÚS
DOCENT I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL QUALIFICADA
D'EQUIPAMENT COMUNITARI SITUADA A L'AVINGUDA PLA DE MASET
(INSTITUT-ESCOLA CAP SALOU)
SALOU**

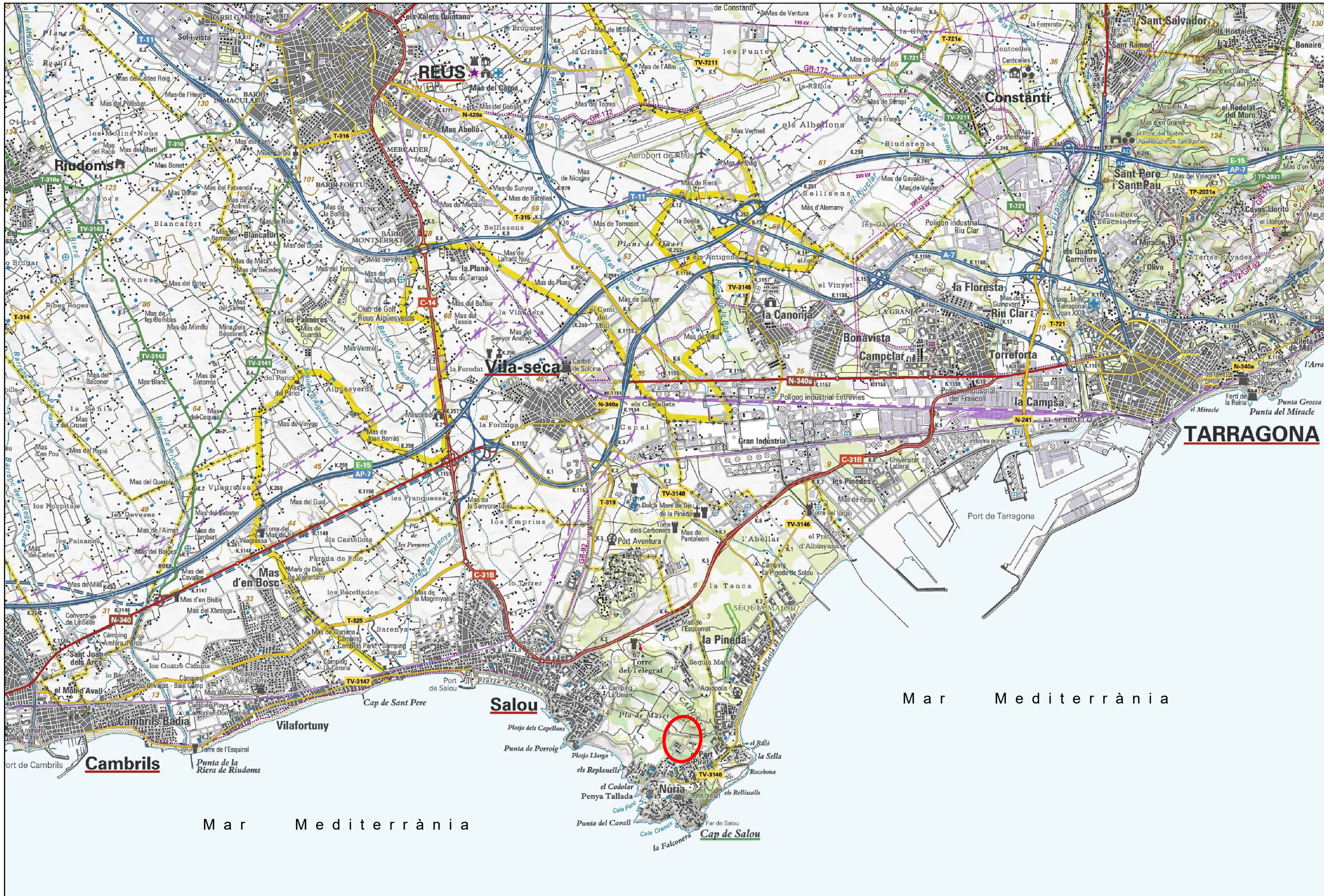
- L'ocupació màxima de parcel·la en planta baixa es fixa en 50%.
- El nombre màxim de plantes permès és de 3, corresponent a PB +2
- La separació mínima de la façana de l'edificació respecte els lindars a carrers serà de 5m.
- El Projecte haurà de possibilitar la integració de l'arbrat existent, i en el cas d'afectació, si aquesta supera la quantitat del 30% de l'arbrat existent, aquest excés d'arbres talats haurà de ser reposat.

Article 10. Condicions d'ús i localització

Usos principals:	Localització
Docent	Planta baixa i plantes pis
Ús complementari:	
Aparcament	Planta baixa
Habitatge conserge	Planta baixa

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER LA DEFINICIÓ DE L'ÚS
DOCENT I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL QUALIFICADA
D'EQUIPAMENT COMUNITARI SITUADA A L'AVINGUDA PLA DE MASET
(INSTITUT-ESCOLA CAP SALOU)
SALOU

C- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



Ajuntament de Salou
Servis Tècnics Municipals

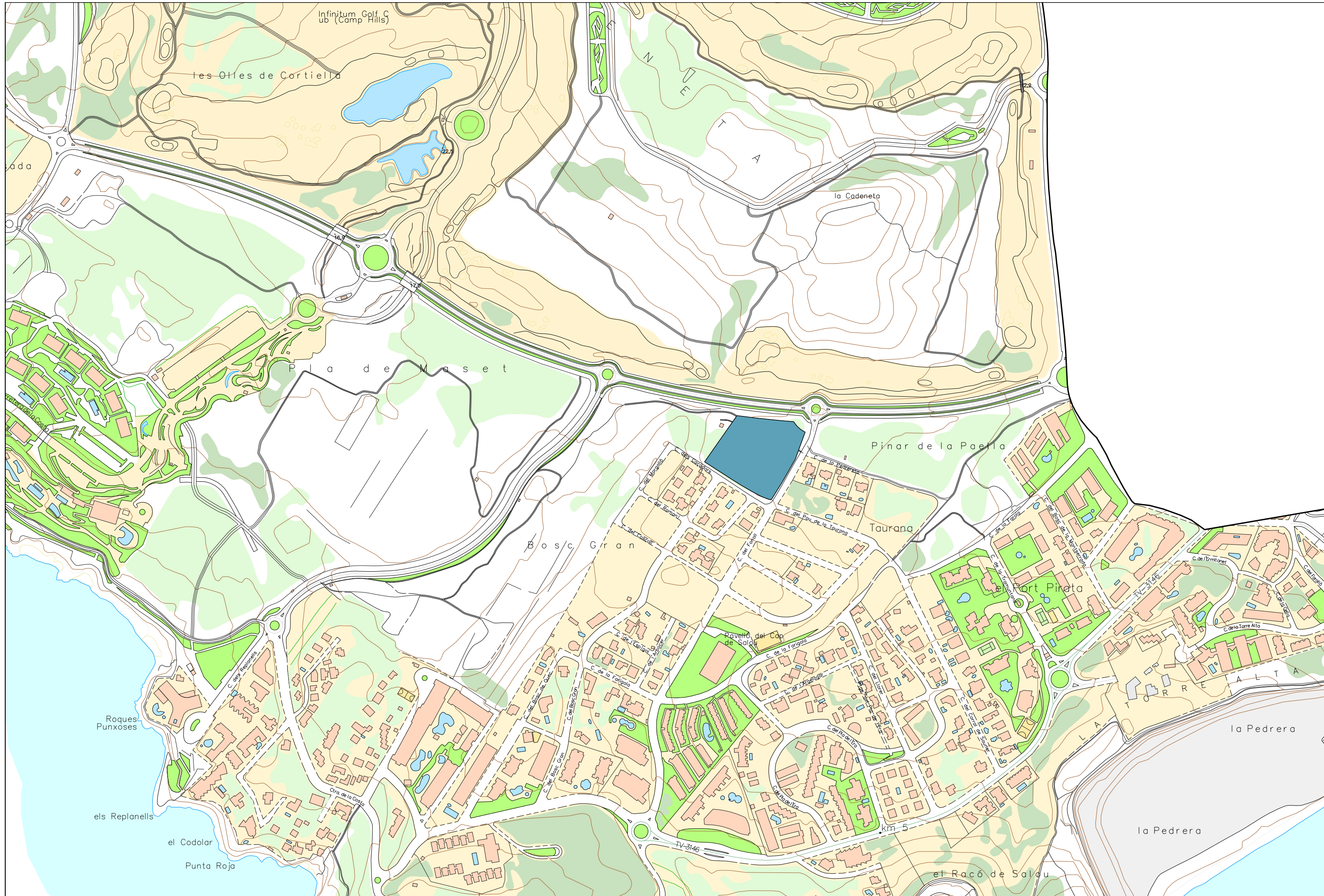
Codi STM	Codi Ajuntament	Escala	Data
E2657	14153/2026	----	SETEMBRE 2026

SITUACIÓ

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER LA DEFINICIÓ DE L'ÚS DOCENT I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL QUALIFICADA D'EQUIPAMENT COMUNITARI SITUADA A L'AVINGUDA PLA DE MASET (INSTITUT-ESCOLA CAP SALOU).

Plànol

01



Ajuntament de Salou
Servis Tècnics Municipals

Codi STM
E2657

Codi Ajuntament
14153/2026

Escala
1:5.000

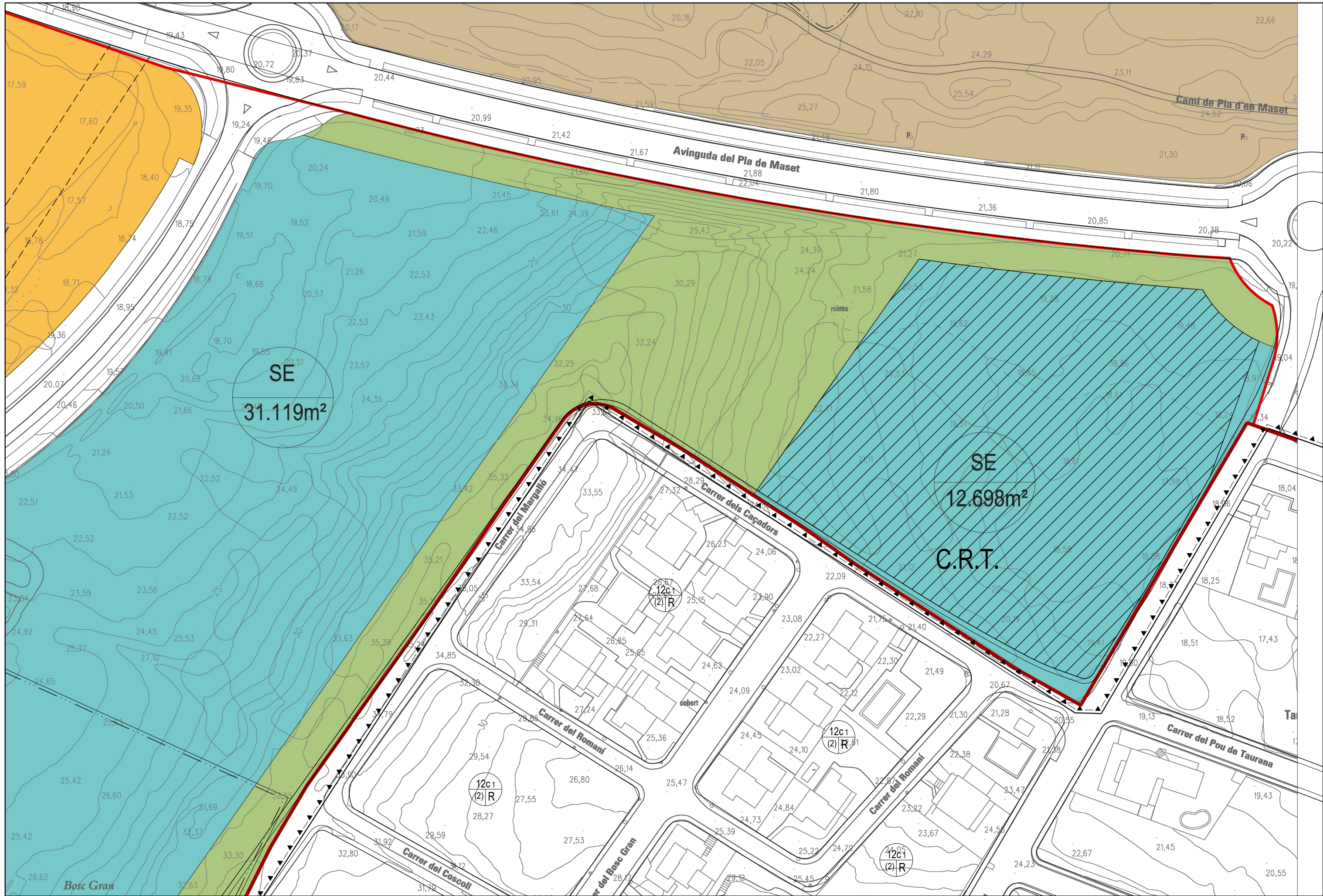
Data
SETEMBRE 2026

EMPLAÇAMENT

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER LA DEFINICIÓ DE L'ÚS DOCENT I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL QUALIFICADA D'EQUIPAMENT COMUNITARI SITUADA A L'AVINGUDA PLA DE MASET (INSTITUT-ESCOLA CAP SALOU).

Plànol

02



Ajuntament de Salou
Servis Tècnics Municipals

Codi STM
E2657

Codi Ajuntament
14153/2026

Escala
1:1.000

Data
SETEMBRE 2026

ORDENACIÓ PDU CRT

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER LA DEFINICIÓ DE L'ÚS DOCENT I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL QUALIFICADA D'EQUIPAMENT COMUNITARI SITUADA A L'AVINGUDA PLA DE MASET (INSTITUT-ESCOLA CAP SALOU).

Plànol

03

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER LA DEFINICIÓ DE L'ÚS
DOCENT I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL QUALIFICADA
D'EQUIPAMENT COMUNITARI SITUADA A L'AVINGUDA PLA DE MASET
(INSTITUT-ESCOLA CAP SALOU)
SALOU

D- ANNEXES

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER LA DEFINICIÓ DE L'ÚS
DOCENT I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL QUALIFICADA
D'EQUIPAMENT COMUNITARI SITUADA A L'AVINGUDA PLA DE MASET
(INSTITUT-ESCOLA CAP SALOU)
SALOU

ANNEX 1. Acord de Ple de data 18-02-2026 d'aprovació de la posada en disposició del solar al Departament d'Educació de la Generalitat



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Secretaria U117		
Codi de verificació  472A3J5X0P1P3O2Z0815		
Codi de document SEC1AI003N	Núm. d'expedient 12378/2022	23-02-26

Interessat de l'expedient
AJUNTAMENT DE SALOU

Localització de l'activitat

Assumpte
CERTIFICAT_303.- APROVAR, SI ESCAU, LA POSADA A DISPOSICIÓ DEL DEPARTAMENT D'EDUCACIÓ DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA DEL SOLAR MUNICIPAL UBICAT AL CARRER CAMÍ DE PLA DE MASET, AMB LA FINALITAT DE CONSTRUIR-HI EL NOU INSTITUT ESCOLA CAP DE SALOU (EXPEDIENT NÚMERO 12378/2022).

Enric Ollé Bidó, secretari general de l'Ajuntament de Salou, Tarragonès,

CERTIFICO:

QUE EL PLE DE L'AJUNTAMENT DE SALOU, EN SESSIÓ ORDINÀRIA CELEBRADA EL DIA 18 DE FEBRER DE 2026, VA ADOPTAR, ENTRE D'ALTRES, EL SEGÜENT ACORD:

303.- APROVAR, SI ESCAU, LA POSADA A DISPOSICIÓ DEL DEPARTAMENT D'EDUCACIÓ DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA DEL SOLAR MUNICIPAL UBICAT AL CARRER CAMÍ DE PLA DE MASET, AMB LA FINALITAT DE CONSTRUIR-HI EL NOU INSTITUT ESCOLA CAP DE SALOU (EXPEDIENT NÚMERO 12378/2022).

Fets

1. Des de l'Ajuntament de Salou s'ha reprès la voluntat de cedir, al Departament d'Educació i Formació Professional de la Generalitat de Catalunya, el solar situat a Salou al c/ Camí de Pla de Maset per a la construcció d'un centre d'ensenyament públic com a nou Institut Escola Cap de Salou, a l'objecte de satisfer les necessitats educatives del municipi.
2. Aquesta iniciativa té el seu antecedent en l'expedient número 184/2008, en el qual consten els tràmits municipals previs realitzats, de caràcter patrimonial, que possibiliten la referida cessió.
3. El referit immoble per al destí mencionat s'inscriu al Registre de la Propietat de Salou segons seguidament es reproduceix:

Número finca: 65444

Descripció: Urbana. Finca resultant número cinquanta-quatre, destinada a equipament, identificada com EQ-09 en el plànol d'adjudicació de finques de resultat del projecte de reparcel·lació del Centre recreatiu i turístic de Vila-seca i Salou, de figura irregular i de 12.000 m² de superfície.

Titularitat: Ajuntament de Salou

Inscripció: 1ª, Folí 214; Llibre 1024; Tom 2301; data 27 de març de 2007.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Secretaria U117		
Codi de verificació  472A3J5X0P1P3O2Z0815		
Codi de document SEC1AI003N	Núm. d'expedient 12378/2022	

Lliure de càrregues.

Qualificació jurídica: bé patrimonial

Referència cadastral: 5978903CF4457H0001BK

4. El 25 d'octubre de 2023 el Ple de l'Ajuntament de Salou adopta un primer acord en aquest sentit de posar el solar a disposició del Departament d'Educació. No obstant, aquesta Administració requereix en ofici tramès el 20 de gener de 2026 que s'adopti un nou acord plenari, una vegada també exigeix documentació actualitzada, de la que seguidament es dona referència.
5. El 3 de febrer de 2026 l'arquitecte municipal emet informe respecte el requerit, amb aquests concrets:
 - En l'àmbit urbanístic, en quant la urbanització de les voreres per tal d'assolir la condició de solar, s'informa que "a data actual no s'ha finalitzat la urbanització de les voreres, si bé manifestar que s'està tramitant el projecte per la Millora de Voreres a diferents Carrers de Salou any 2026, en el que s'inclou la urbanització de les voreres de carrer Caçadors, preveient la seva urbanització durant el segon semestre d'aquest any 2026."
 - Sobre el risc d'inundació del solar, manifesta que *l'informe de l'ACA de data 21 d'abril de 2023, conclou que "el solar on es proposa el nou equipament educatiu, no està afectat per inundabilitat de tipus fluvial", pel que al no haver-se modificat les condicions físiques de l'àmbit, cal entendre la virtualitat de l'informe en el sentit que segueix no sent inundable.*
6. La unitat d'Arquitectura ha elaborat nous plànols d'emplaçament i topogràfics, signats per l'arquitecte municipal.
7. Per altra part, informa que es mantenen les mateixes circumstàncies que determinen com actualment vàlid l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 21-4-2023, que conté la conclusió de que "El solar proposat per ubicar-hi el nou equipament educatiu, no està afectat per inundabilitat de tipus fluvial."
8. El 4 de febrer de 2026 per la tècnica municipal de Sanitat junt amb la regidora delegada de Sanitat i Salut Pública, aquesta última en condició d'autoritat sanitària en el municipi de Salou en base la delegació d'aquesta competència que li efectua l'alcalde mitjançant decret núm. 4527/2025 de data 3-9-2025, s'emet informe respecte les condicions higiènic-sanitàries del solar, indicant que "atesa la configuració del terreny, no s'hi identifiquen riscos d'insalubritat."
9. El 4 de febrer de 2026 el cap de Serveis de Gestió Tributària informa respecte la proposta del Departament d'Educació de que es reconegui l'exposada bonificació respecte de l'ICIO i les taxes, concloent que *"Aplicar una bonificació del 95 % sobre l'impost sobre*



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Secretaria U117		
Codi de verificació  472A3J5X0P1P3O2Z0815		
Codi de document SEC1AI003N	Núm. d'expedient 12378/2022	

construccions, instal·lacions i obres, en relació amb el projecte de construcció d'un institut escola, de expedient 12378/2022 relatiu a la cessió al Departament d'Educació de la Generalitat de Catalunya del solar municipal del carrer Camí de Pla de Maset amb la finalitat de construir un nou institut escola, sempre que les construccions, instal·lacions o obres es declarin d'especial interès o d'utilitat municipal plenàriament."

Fonaments de dret

1. Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP), primordialment en aquells preceptes establerts com de caràcter bàsic o d'aplicació general segons la seva disposició final segona.
2. Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (LBRL).
3. Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMRL).
4. Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals (RPCat): articles 49, 50 i concordants.
5. Es dona per reproduïda i incorporada la corresponent documentació continguda a l'expedient municipal núm. 184/2008, com antecedent del present expedient i acord.
6. L'òrgan competent és el Ple de l'Ajuntament, el qual haurà d'adoptar l'acord, al versar sobre una futura cessió de bé municipal a la Generalitat de Catalunya, per majoria absoluta del nombre legal dels seus membres (art. 214 TRLMRL).

Acord

Vist el dictamen de la Comissió informativa de Serveis Interns, el Ple de l'Ajuntament ACORDA, per unanimitat, el següent:

PRIMER.- Posar a disposició del Departament d'Educació i Formació Professional, lliure de càrregues, gravàmens, servituds i limitacions al domini, el solar que es descriu tot seguit, per destinar-lo a la construcció i posada en funcionament del nou Institut Escola Cap de Salou:

"Finca urbana situada a Salou al carrer Camí de Pla de Maset, de figura irregular, inscrita amb una superfície de 12.000 m²."

Inscripció: Figura inscrita a nom de l'Ajuntament de Salou, en el Registre de la Propietat de Salou, al tom 2301, llibre 1024, foli 214, finca núm. 65444, inscripció 1ª.

La seva referència cadastral és: 5978903CF4457H0001BK.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Secretaria U117		
Codi de verificació  472A3J5X0P1P3O2Z0815		
Codi de document SEC1AI003N	Núm. d'expedient 12378/2022	

SEGON.- El solar és apte per al seu correcte destí com a equipament escolar, no té cap condicionant mediambiental i compta amb abastament d'aigua, evacuació d'aigües, subministrament d'energia elèctrica amb la potència suficient per l'execució de l'obra i posterior correcte funcionament de l'equipament escolar, així com amb la instal·lació d'una estació transformadora d'energia –en el supòsit de ser necessari- amb la potència suficient, tant per a la construcció del centre com pel seu funcionament, que s'ubicarà fora del solar, xarxa telefònica i conducció de gas –en cas de disposar-ne-, i els vials que limiten amb el solar es trobaran pavimentats la calçada i tindran encintades les voreres.

Correspondrà a l'Ajuntament qualsevol despesa per les actuacions urbanístiques que puguin afectar a l'immoble posat a disposició i adoptar les mesures necessàries per aconseguir el seu destí a plena satisfacció del Departament d'Educació, sense cap cost o càrrega per aquest, eliminant qualsevol obstacle que pugui impedir la correcta execució de les obres com resultat de les característiques del solar ofert, del seu emplaçament, del subsòl, dels condicionants mediambientals i les que puguin condicionar la posada en funcionament del centre.

TERCER.- La construcció de l'equipament escolar a que fa referència aquest Acord podrà ser dut a terme per la pròpia Generalitat de Catalunya o per un tercer mitjançant qualsevol negoci jurídic, si bé la prestació del servei educatiu en el mateix haurà d'efectuar-lo únicament el Departament d'Educació de la Generalitat de Catalunya.

QUART.- Declarar les construccions, instal·lacions o obres que conformen el projectat nou institut escola Cap de Salou del carrer Pla de l'Era d'especial interès o d'utilitat municipal, com punt de partida per a la tramitació per l'Àrea municipal d'Hisenda del procediment específic per a l'eficàcia de l'exposat al punt següent.

CINQUÈ.- La quota de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres que s'acrediti per la construcció del centre, en base a l'article 103 del Reial Decret Legislatiu 2/2004 de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, gaudirà d'una bonificació del 95% atès que es tracta d'una construcció d'especial interès o utilitat municipal.

SISÈ.- Tant el solar com la construcció que es faci al seu damunt, seran propietat del municipi, quedaran afectats a ús públic educatiu i anirà a càrrec de l'Ajuntament la conservació, manteniment, neteja, subministraments i vigilància.

L'Ajuntament, no podrà destinar ni el solar ni la construcció realitzada ni el subsòl, a ubicar instal·lacions de tercers, construccions ni servituds, a una finalitat diferent a la que es objecte de la posada a disposició, sense l'autorització prèvia del Departament d'Educació.

SETÈ.- L'ús del centre i de les seves instal·lacions fora de l'horari escolar, es regirà per la normativa vigent.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Secretaria U117		
Codi de verificació		
 472A3J5X0P1P3O2Z0815		
Codi de document SEC1AI003N	Núm. d'expedient 12378/2022	23-02-26

VUITÈ.- Es faculta al Sr. Pere Granados Carrillo, alcalde de l'Ajuntament de Salou, per a la signatura de la documentació que sigui necessària per a l'efectivitat del que es disposa en el present acord.

NOVÈ.- Notificar aquest acord al Departament d'Educació i Formació Professional de la Generalitat de Catalunya, acompanyat de la documentació que exigeix.

DESÈ.- Traslladar aquest acord a les unitats de Patrimoni, Intervenció, Rendes, Arquitectura i Ensenyament.

Peu de recurs

Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, procedeix interposar recurs contenciós administratiu davant el jutjat contenciós administratiu de Tarragona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent de la seva notificació. Alternativament i de forma potestativa, es pot interposar recurs de reposició davant del mateix òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent de la seva notificació.

I PER TAL QUE CONSTI I PRODUEIXI ELS EFECTES OPORTUNS LLIURO EL PRESENT CERTIFICAT D'ORDRE I AMB EL VISTIPLAU DEL SENYOR ALCALDE. SALOU, A DATA DE LA SIGNATURA ELECTRÒNICA.

Vist i plau,



Signatura electrònica
Firma electrònica

Alcalde
Pere Granados
Carrillo
24-02-2026 10:48



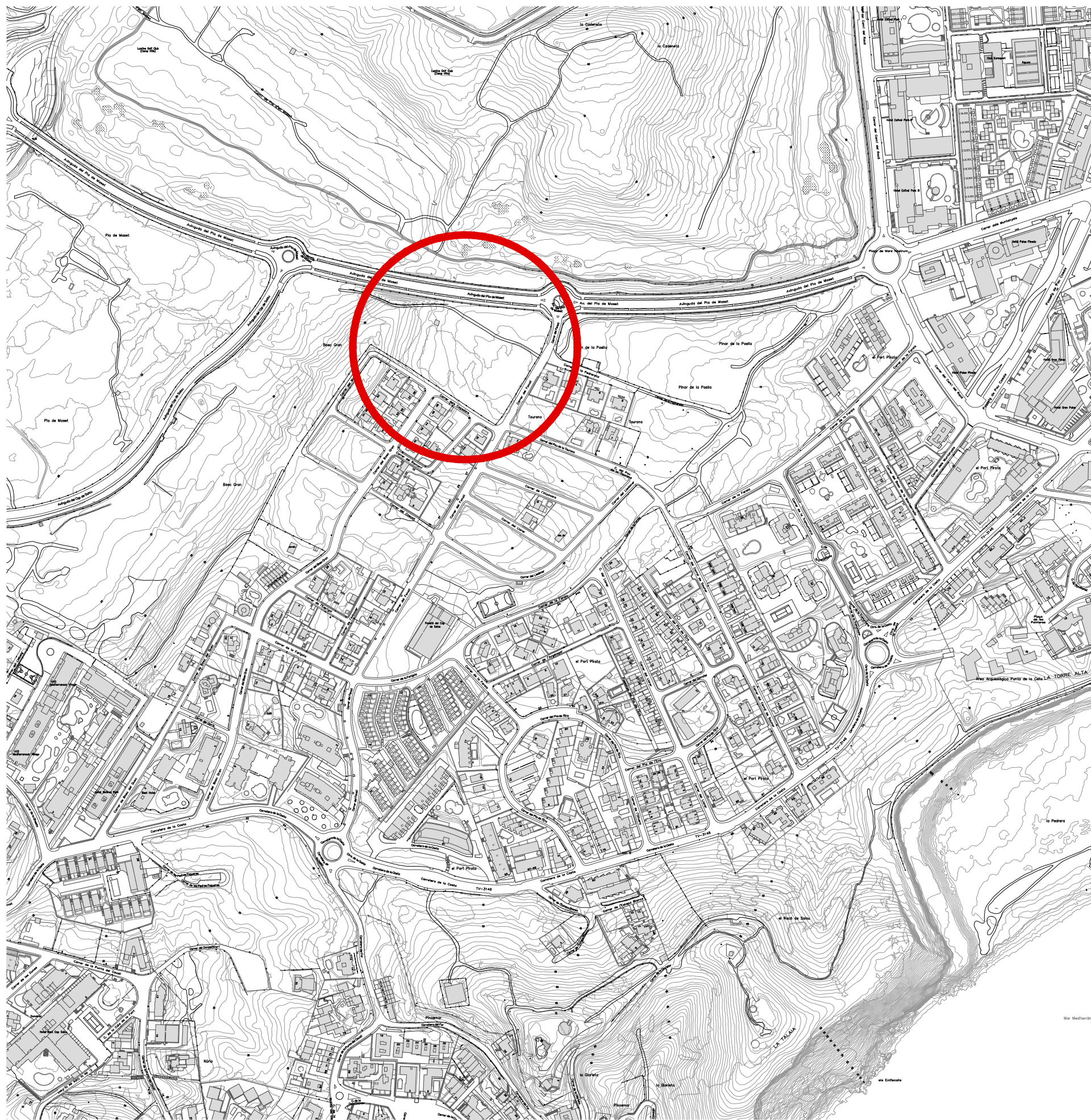
Signatura electrònica
Firma electrònica

Secretari General
Enric Ollé Bidó
23-02-2026 12:55

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER LA DEFINICIÓ DE L'ÚS
DOCENT I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL QUALIFICADA
D'EQUIPAMENT COMUNITARI SITUADA A L'AVINGUDA PLA DE MASET
(INSTITUT-ESCOLA CAP SALOU)
SALOU

ANNEX 2 . Documentació del Projecte

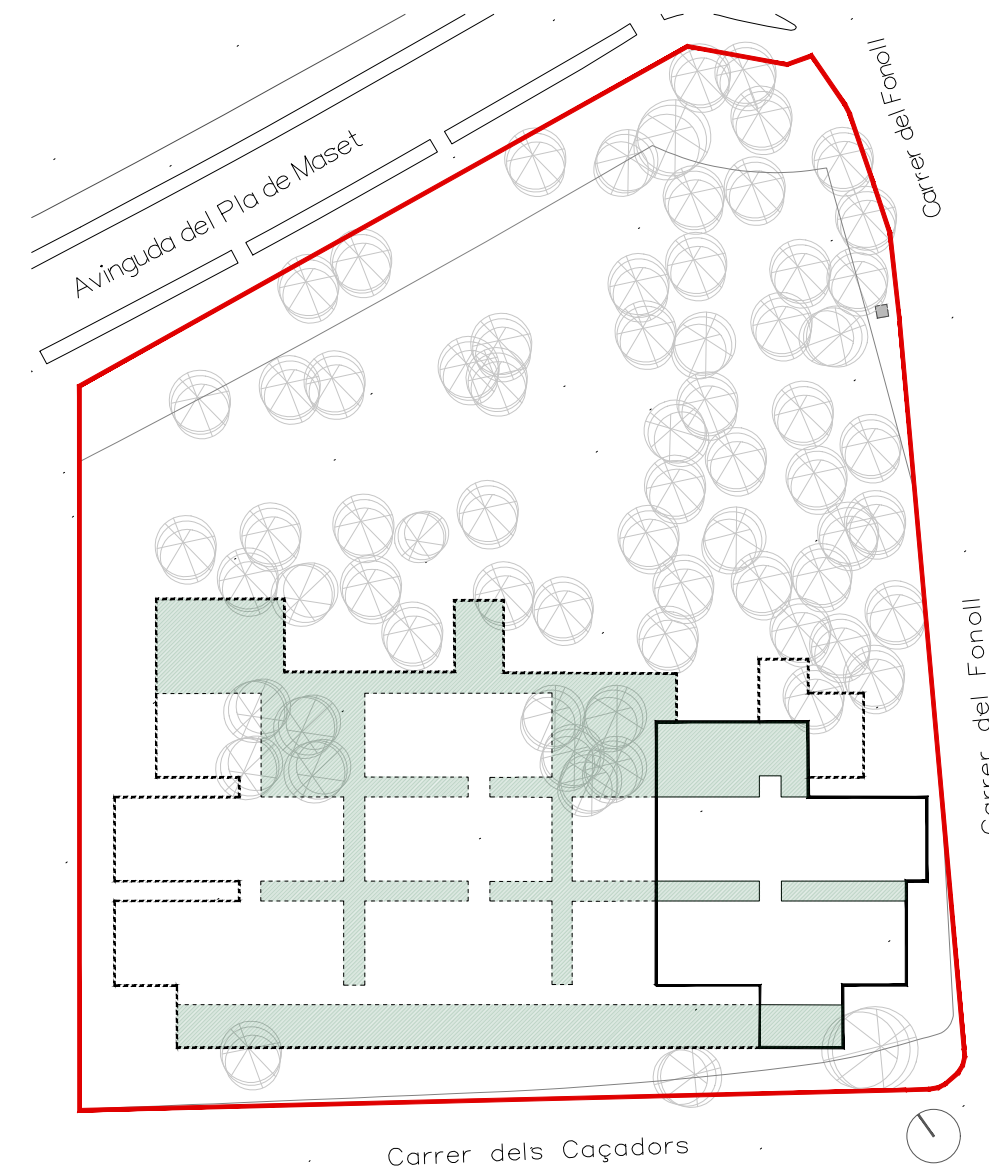
- Documentació del Projecte per a la primera fase del Centre Provisional Educatiu Institut d'Educació de Secundària IES Cap Salou, redactat per la Generalitat de Catalunya.



SITUACIÓ e: 1/5000



ORTOFOTO



EMPLAÇAMENT e: 1/1000

PLANTA IMPLANTACIÓ



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER LA DEFINICIÓ DE L'ÚS
DOCENT I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL QUALIFICADA
D'EQUIPAMENT COMUNITARI SITUADA A L'AVINGUDA PLA DE MASET
(INSTITUT-ESCOLA CAP SALOU)
SALOU

ANNEX 3. Decret d'Inici d'Expedient



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Planejament I Gestió U136		 Ajuntament de Salou DECRET Data 18-09-2026 Número DEC/4619/2026
Codi de verificació  102K35432T2S1P240FBK		
Codi de document PLA1AI00HW	Núm. d'expedient 14153/2026	

Interessat de l'expedient
AJUNTAMENT DE SALOU

Localització de l'activitat
AVINGUDA PLA DE MASET (DEL) 0 SALOU (TARRAGONA)

Assumpte

Decret d'inici per a la redacció del Pla especial urbanístic per a la definició de l'ús docent i les condicions d'edificació de la parcel·la municipal qualificada d'equipament comunitari situada a l'avinguda Pla de Maset, carrers dels Caçadors i Fonoll.

DECRET

Identificació de l'expedient

Expedient administratiu núm. 14153/2026 relatiu al Pla Especial Urbanístic per a la definició de l'ús docent i les condicions d'edificació de la parcel·la municipal qualificada d'equipament comunitari situada al Cap Salou, delimitada per l'avinguda Pla de Maset, els carrers Caçadors i Fonoll.

Tràmit: Decret d'inici.

Fets

1. El municipi de Salou compta amb un Pla d'ordenació urbanística municipal, POUM, que va ser definitivament aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en data 1 d'octubre de 2003 i publicat al DOGC núm. 4034, de data 19-12-2003.
2. L'Ajuntament és propietari d'un solar situat entre el carrer Caçadors i carrer Fonoll, amb referència cadastral 5978903CF4457H0001BK, en virtut del Projecte de reparcel·lació del Subsector-2 del Centre Recreatiu i Turístic, aprovat definitivament en data 22-09-2006.

Es tracta d'un solar provinent de la cessió obligatòria i gratuïta del desenvolupament urbanístic del Subsector-2 del Pla parcial del CRT, aprovat definitivament en data 02-02-2006, el qual va classificar el terreny com a sòl urbà i el va qualificar d'equipament comunitari (clau EQ), sense concretar-ne l'ús.

3. En data 29-12-2016, s'aprova definitivament el Pla Director Urbanístic del CRT amb la finalitat d'aprovar una reordenació global de l'àmbit del CRT, que deroga el Pla Parcial del Subsector-2, abans esmentat, si bé manté la classificació i la qualificació del terreny com a sistema d'equipament comunitari (clau SE), també sense concretar-ne l'ús.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Planejament I Gestió U136		
Codi de verificació  102K35432T2S1P240FBK		
Codi de document PLA1AI00HW	Núm. d'expedient 14153/2026	17-09-26 09:29

4. L'any 2026 l'Ajuntament de Salou va reprendre la voluntat de cedir al Departament d'Educació i Formació Professional de la Generalitat de Catalunya, la parcel·la de titularitat municipal situada en sòl urbà, qualificada pel Pla Director Urbanístic del CRT de sistema d'equipament (SE), sense assignar cap ús concret.
5. En data 18-02-2026, el Ple de l'Ajuntament de Salou va acordar aprovar la posada en disposició del Departament d'Educació del solar municipal ubicat al carrer Caçadors i carrer Fonoll, amb la finalitat de construir-hi el nou Institut Escola de Salou per tal de garantir una educació de proximitat i oferir als infants i adolescents una continuïtat educativa arrelada al territori.
6. Donat que aquesta parcel·la municipal situada en sòl urbà, qualificada pel PDU del CRT de sistema d'equipament (SE), no té definits els usos i condicions d'edificació, es fa necessari la tramitació d'un Pla Especial Urbanístic per a la definició de l'ús docent i les condicions d'edificació de la parcel·la municipal qualificada d'equipament comunitari situada al Cap Salou, delimitada per l'Avinguda Pla de Maset, els carrers Caçadors i Fonoll.

Fonaments de dret

1. Decret Legislatiu 1/20210, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
2. Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC), que regulen el procediment per tramitar l'aprovació dels Plans especials urbanístics autònoms.
3. Pla director urbanístic del Centre Recreatiu Turístic aprovat definitivament en data 29-12-2016.
4. Atès l'art. 172 del Real Decret 2568/1986, de 28 de novembre, d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic Local.
5. Article 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, la competència correspon a l'alcalde, si bé actualment està delegada segons Decret núm. 4527/2025, de data 03 de setembre de 2026.

Resolc



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Planejament I Gestió U136		
Codi de verificació  102K35432T2S1P240FBK		
Codi de document PLA1AI00HW	Núm. d'expedient 14153/2026	

1. Iniciar l'expedient per a la redacció del Pla Especial Urbanístic per a la definició de l'ús docent i les condicions d'edificació de la parcel·la municipal qualificada d'equipament comunitari situada al Cap Salou, delimitada per l'Avinguda Pla de Maset, els carrers Caçadors i Fonoll.
2. Encarregar als Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura la redacció del Pla Especial Urbanístic per a la definició de l'ús docent i les condicions d'edificació de la parcel·la municipal qualificada d'equipament comunitari situada al Cap Salou, delimitada per l'Avinguda Pla de Maset, els carrers Caçadors i Fonoll.
3. Sol·licitar informe jurídic sobre la legislació aplicable i la tramitació a seguir.



Signatura electrònica
Firma electrònica

Regidor delegat de
Planificació i
Ordenació del
Territori
Hèctor Maiquez
Forcada
(Decret núm
4527/2025 de
03/09/2025)
18-09-2026 11:48



Signatura electrònica
Firma electrònica

Secretari Accidental
Carlos Beunza
Arrue
(Decret núm
3608/2024 de
18/07/2024)
18-09-2026 08:32