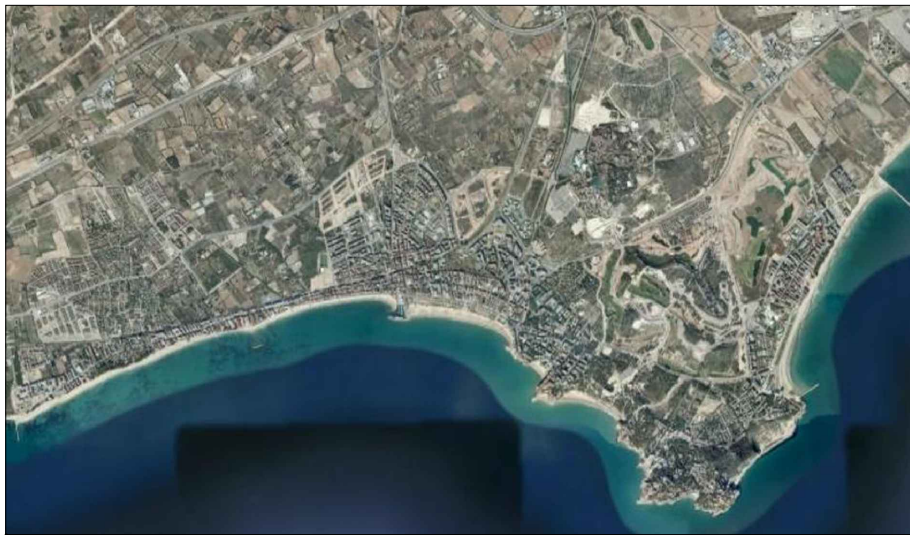


PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M.

MP - 119

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LES ORDENANCES
URBANISTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIO. (GENER 2026)**



AJUNTAMENT DE SALOU



S. T. A. PLANEJAMENT

FEBRER - 2026

F:\PLANEJAMENT\MP POUM\MP-119

EXPEDIENT 2021/2026

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ (GENER 2026)

El present document de Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal 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 (TRLR), el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU), i segons el que especifica el mateix 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.

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

"La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació".

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

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

A- MEMÒRIA

- 1- Àmbit d'aplicació
- 2- Antecedents
- 3- Objecte de la Modificació
- 4- Justificació de la proposta
- 5.- Organismes públics que haurien d'emetre informe preceptiu.

B- PLÀNOLS

No s'incorporen ja que únicament es modifiquen les ordenances urbanístiques.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ (GENER 2026)

C- NORMES URBANÍSTIQUES

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

D- CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

E- AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

F- DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL

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

H- MEMÒRIA SOCIAL

ANNEXES.

Annex 1. Decret del Regidor delegat de Gestió del Territori de data 18 de febrer de 2026.

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

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ (GENER 2026)

A. MEMÒRIA

1. Àmbit d'aplicació

La present modificació puntual fa referència a les Ordenances Urbanístiques del POUM de Salou, volum C1 i Annexos a les Ordenances Urbanístiques, volum C2, concretament a l'art 160 i a les figures explicatives 38, 39 i 40 del POUM.

2. Antecedents

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Salou es va aprovar definitivament en data 1 d'octubre de 2003, i es va publicar en data 19 de desembre del mateix any. El POUM de Salou està redactat d'acord amb la Llei 2/2002 d'Urbanisme, de 14 de març de 2002.

A la data actual el POUM de Salou té 23 anys d'antiguitat. En dates 15/06/2017 i 17/12/2021 es van aprovar les Modificacions Puntuals MP-93 i MP112 que actualitzaven varis aspectes de les ordenances. (DOGC 7441 de data 25/08/2017 i DOGC 8619 de data 04/03/2022).

Passats aquets anys, ha quedat palès que continua requerint millores i correccions degudes a problemes d'aplicació, interpretació, obsolescència o incoherència amb altres normatives vigents.

La normativa sectorial en aquest temps continua evolucionant. Des de la vessant tècnica la interpretació de les normes es fa des de la legislació sectorial i específica vigent en cada moment, no obstant es poden produir incoherències i contradiccions entre el planejament municipal i la normativa sectorial.

Pel que fa a aspectes funcionals, l'experiència ha acabat confirmant alguna dificultat al posar en pràctica algunes determinacions de les ordenances i aspectes de les mateixes que no han complert les previsions amb les quals s'havien formulat.

Havent aprovat la darrera MP al respecte de diferents aspectes de la normativa, en la data actual segueix havent nous requeriments, referits a aspectes funcionals i bioclimàtics de les noves tipologies d'habitatges que, per raons d'estratègia bioclimàtica, clau per a l'estalvi energètic, requereixen una doble orientació per a cada unitat, i en conseqüència menor profunditat edificable, qüestionant el **paràmetre de llargada màxima de l'edificació**.

L'art 160 de POUM, estableix la llargada màxima de l'edificació en 55 ml. La proposta de la present modificació té per objecte, establir l'esmentada llargada màxima en 60 ml

Per altra banda, cal dir que el present document de modificació recull també l'aclariment pel que fa a la llargada màxima dels equipaments públics o privats, paràmetre que es determinarà en funció de les pròpies necessitats de l'equipament.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ (GENER 2026)

3. Objecte de la Modificació

La present Modificació del Pla d'Ordenació té per objecte l'adequació de l'art. 160 contingut a les Ordenances urbanístiques del POUM, en coherència amb el que es deriva de l'aplicació de les diverses legislacions sectorials, i amb els requeriments actualitzats.

L'article objecte de modificació puntual és el 160 referit a la llargada i perímetre màxim de l'edificació.

L'esmentat article estableix en el seu punt 1 que la llargada màxima de l'edificació serà de 55m.

Es proposa modificar aquest punt de l'article establint la llargada màxima de l'edificació en 60m.

En conseqüència, es modifiquen els apartats 2 i 3, que fan referència a les façanes contigües, i a la suma dels envolvents.

Per altra banda, es concreta la llargada dels equipaments públics o privat, que es determinarà en funció de les pròpies necessitats de l'equipament.

Per tant, l'art 160 vigent:

"1.La llargada màxima de l'edificació serà de 55 m, llevat dels equipaments públics la llargada dels quals es determinarà en funció de les necessitats pròpies de l'equipament. (fig.38 a fig. 40)

2. Una edificació no podrà tenir, en cap cas, més de dues façanes contigües de llargada màxima. Per exemple, no podrà tenir més de dues façanes contigües de 55 m.

3. La suma dels envolvents de les façanes no podrà ser superior a 160 m, llevat que la normativa específica de la zona digui el contrari."

Es proposa modificar-lo segons el redactat següent:

1. La llargada màxima de l'edificació serà de 60m, llevat de la que s'aixequi en terrenys qualificats de sistema d'equipament comunitari, públic o privat, que serà la que es determini en funció de les necessitats pròpies de l'equipament.
2. Una edificació no podrà tenir, en cap cas, més de dues façanes contigües de llargada màxima. Per exemple, no podrà tenir més de dues façanes contigües de **60m**.
3. La suma dels envolvents de les façanes no podrà ser superior a **170m**, llevat que la normativa específica de la zona digui el contrari.

Cal dir finalment, que es proposa també anul·lar les figures explicatives números 38, 39 i 40 del volum C2, Annexos Ordenances Urbanístiques del POUM.

4. Justificació de la Proposta

Com es diu, la present modificació puntual del planejament té per objecte la revisió del paràmetre relatiu a la llargada màxima de l'edificació, amb la finalitat d'adaptar la regulació vigent a les necessitats actuals de desenvolupament edificatori.

L'experiència en l'aplicació del planejament ha posat de manifest que la limitació establerta respecte el paràmetre de llargada màxima de l'edificació, resulta excessivament restrictiva en

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ (GENER 2026)

determinades parcel·les, condicionant la viabilitat de les solucions arquitectòniques i dificultant una implantació òptima dels volums edificats tant pel que fa a les tipologies com per la seva adaptació als aspectes bioclimàtics com d'eficiència energètica. Aquesta circumstància pot comportar disfuncions en l'ordenació dels fronts edificatoris i en la racionalitat compositiva dels projectes.

Des de l'aprovació definitiva del POUM han entrat en vigor diversos reglaments i normatives de compliment obligat:

- Reial Decret 314/2006: Codi tècnic de l'Edificació CTE
- Decret d'habitabilitat 141/2012 sobre condicions mínims d'habitabilitat
- Modificació CTE 2019
- Modificació CTE 2022
- Decret 209/2023 Codi d'Accessibilitat de Catalunya
- Modificació CTE 2025

Tant les actualitzacions del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), com el Decret 141/12, i també l'Institut Català d'Energia (ICAEN) promouen activament l'increment de l'aïllament tèrmic dels habitatges i la ventilació creuada com una estratègia bioclimàtica clau per a l'estalvi energètic, la sostenibilitat i el confort dels habitatges.

Cada vegada aquestes normatives imposen majors requisits d'aïllament, control solar, renovació d'aire, instal·lació d'energies renovables, i la integració de sistemes tècnics, tipus aerotèrmica, fotovoltaica, ventilació mecànica amb recuperació. Es proposa mitjançant la present Modificació Puntual, una major flexibilitat dimensional que faciliti la integració coherent d'aquestes instal·lacions sense comprometre la qualitat arquitectònica

Així mateix s'han anat produint canvis en la demanda del sector residencial, que el POUM no recull i tal com està redactat, en dificulta l'adaptació.

Els requeriments funcionals i bioclimàtics de les noves tipologies d'habitatge requereixen una doble orientació per a cada unitat, i en conseqüència menor profunditat edificable, el que fa que es qüestionï la llargada màxima de l'edificació, prevista per l'art 160 de les Ordenances urbanístiques del POUM.

Una longitud màxima de façana de 60 ml que es proposa, seria compatible amb una menor profunditat, mantenint el sostre de cada planta, però permetent ampliar l'espectre de tipologies adequades als requeriments socials i mediambientals moderns.

És necessari subratllar que la modificació proposada no altera els paràmetres estructurals del planejament ni incrementa el sostre edificable, la densitat ni la intensitat dels usos previstos.

Cal dir també que la llargada màxima de l'edificació en ús hotel·ler segons l'art 354 del POUM, és de 70 ml amb una amplada no superior al 30m. La present Modificació proposa, sense

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ (GENER 2026)

arribar a aquesta llargada, reduir la diferència de consideració entre la composició volumètrica dels diferents usos existents a Salou.

Per tant, es tracta d'un ajust de caràcter normatiu que permet una major flexibilitat en la configuració volumètrica de les edificacions, mantenint la coherència amb la tipologia predominant de l'entorn urbà, afavorint una millor adaptació geomètrica de les parcel·les, i respectant els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

D'acord amb l'exposat, la modificació contribueix a millorar la qualitat de l'ordenació urbanística, facilita una aplicació més efectiva del planejament i permet l'actualització d'un paràmetre concret per adaptar-lo a les necessitats actuals d'edificació sota criteris de funcionalitat, eficiència i sostenibilitat.

En conseqüència, la modificació es justifica per criteris d'interès públic vinculats a la millora de la qualitat urbana, la correcta aplicació del planejament i la necessitat d'actualitzar determinats paràmetres per garantir un desenvolupament més funcional i coherent de l'àmbit.

5. Organismes públics que haurien d'emetre informe preceptiu.

El present document, donat el seu caràcter específic d'aplicació hauria de ser informat per:

- Direcció General d'Habitatge
- Departament d'Interior (Bombers)

I la resta d'organismes que la Secció de Planejament i Gestió Estratègica de Ciutat determini.

B. PLÀNOLS

No s'incorporen ja que únicament es modifica la normativa

C. NORMES URBANÍSTIQUES

Normativa POUM vigent.

Art.160 Llargada i perímetre màxim de l'edificació

1. La llargada màxima de l'edificació serà de 55 m, llevat dels equipaments públics la llargada dels quals es determinarà en funció de les necessitats pròpies de l'equipament. (fig.38 a fig. 40)
2. Una edificació no podrà tenir, en cap cas, més de dues façanes contigües de llargada màxima. Per exemple, no podrà tenir més de dues façanes contigües de 55 m.
3. La suma dels envolvents de les façanes no podrà ser superior a 160 m, llevat que la normativa específica de la zona digui el contrari.

1- Proposta normativa POUM modificat

L'article modificat que es proposa te el següent redactat:

Art.160 Llargada i perímetre màxim de l'edificació MODIFICAT

1. La llargada màxima de l'edificació serà de **60m**, llevat de la que s'aixequi en terrenys qualificats de sistema d'equipament comunitari, públic o privat, que serà la que es determini en funció de les necessitats pròpies de l'equipament.
2. Una edificació no podrà tenir, en cap cas, més de dues façanes contigües de llargada màxima. Per exemple, no podrà tenir més de dues façanes contigües de **60m**.
3. La suma dels envolvents de les façanes no podrà ser superior a **170 m**, llevat que la normativa específica de la zona digui el contrari.

Salou , febrer de 2026

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LES
ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE PRECISEN ACTUALITZACIÓ (GENER 2026)**

ANNEX 1

Decret del Regidor delegat de gestió del territori de data 18 de febrer de 2026.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Planejament I Gestió U136		
Codi de verificació  4J1H3Y1W3W0C2H721BJH		
Codi de document PLA1AI002M	Núm. d'expedient 2021/2026	

Interessat de l'expedient
AJUNTAMENT DE SALOU

Localització de l'activitat

Assumpte
PROPOSTA DE MODIFICCIÓ PUNTUAL DEL
POUM (MP-119) REFERENT A LES
ORDENANCES URBANÍSTIQUES QUE
PRECISEN ACTUALITZACIÓ (GENER 2026)

DECRET

Identificació de l'expedient

Expedient administratiu núm. 2021/2026 de modificació puntual del POUM referent a les ordenances urbanístiques que precisen actualització (Gener 2026). Salou. (MP-119).

Tràmit: Decret d'inici

Fets

1. El municipi de Salou compta amb un Pla d'ordenació urbanística municipal (en endavant 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. A data actual el POUM de Salou té 23 anys d'antiguitat i ja en dates 15-06-2017 i 17-12-2021 es van aprovar definitivament les modificacions puntuals del POUM núm. 93 i núm. 112 que actualitzaven diversos aspectes de les ordenances. Ara bé, en aquests anys ha quedat palès que continua requerint millores i correccions degudes a problemes d'aplicació, interpretació, obsolescència o incoherència amb altres normatives vigents.

La normativa sectorial en aquest temps continua evolucionant. Des de la vessant tècnica, la interpretació de les normes es fa des de la legislació sectorial i específica vigent en cada moment, no obstant es poden produir incoherències i contradiccions entre el planejament municipal i la normativa sectorial.

Des de l'aprovació de la darrera MP del POUM respecte de diferents aspectes de la normativa, en la data actual segueix havent nous requeriments referits a aspectes funcionals i bioclimàtics de les noves tipologies d'habitatges que, per raons d'estratègia bioclimàtica, clau per a l'estalvi energètic, requereixen una doble orientació per a cada unitat, i en conseqüència menor profunditat edificable, però més amplada, qüestionant el paràmetre de llargada màxima de l'edificació.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Planejament I Gestió U136		
Codi de verificació  4J1H3Y1W3W0C2H721BJH		
Codi de document PLA1AI002M	Núm. d'expedient 2021/2026	

3. Atès l'exposat, sorgeix la necessitat d'encarregar als Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura la redacció d'una modificació puntual del POUM, referent a les Ordenances Urbanístiques que precisen actualització.

Fonaments de dret

1. Decret Legislatiu 1/2010, 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, i 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 d'aquesta modificació puntual.
2. Atès l'art. 172 del Real Decret 2568/1986, de 28 de novembre, d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic Local.
3. Atesos els arts. 179.1 b) i 114.3 k) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i Règim Local de Catalunya.
4. 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 2025.

Resolució

1. Iniciar l'expedient per a la redacció de la modificació puntual del POUM, referent a les ordenances urbanístiques que precisen actualització (Gener 2026). Salou. (MP-119), amb els paràmetres mantinguts a la part expositiva d'aquesta resolució.
2. Encarregar als Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura l'elaboració i redacció de la Modificació Puntual citada, indicant a la mateixa els organismes públics que hagin d'emetre el preceptiu informe, segons la normativa sectorial d'aplicació.
3. Sol·licitar informe jurídic a la Cap de Secció de Planejament i Gestió Estratègica de Ciutat sobre la legislació aplicable i la tramitació a seguir.
4. Sol·licitar informe al Secretari General de la Corporació.