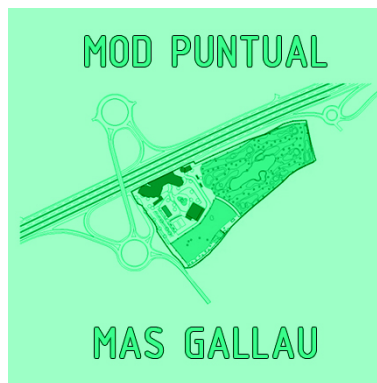


MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CAMBRILS, BAIX CAMP

Febrer 2020

DOCUMENTACIÓ
ESCRITA I
PLÀNOLS

E3242



DESPATX MILÀ_ARQUITECTURA I URBANISME

pepe milà i ricomà | arq
joan bladé núñez | arq
joan bta. Cabré Beltri | arq+arq tec



Firmado digitalmente por 39697503D JOAN ENRIC BLADE (R: J55559454)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=RefAEAT/AEAT0449/PUERTO
1/40577/16122019115657, serialNumber=IDCES-39697503D,
givenName=JOAN ENRIC, sn=BLADE NUÑEZ, cn=39697503D JOAN ENRIC
BLADE (R: J55559454), 2.5.4.97=VATES-J55559454, o=DESPATX MILA SCP, c=ES
Fecha: 2020.02.21 12:59:28 +01'00'

MA
DESPATX MILÀ
ARQUITECTURA I URBANISME

CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

I. MEMÒRIA	3
1 ANTECEDENTS I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	4
1.1 Antecedents	4
1.2 Objecte.....	6
1.3 Agents.....	6
1.4 Localització i Àmbit de la modificació puntual	7
1.5 Estructura de la propietat dins l'àmbit de la Modificació	8
1.6 Preexistències dins l'àmbit.....	10
1.7 Marc legal aplicable.....	11
2 ANÀLISI DEL PLANEJAMENT I LA NORMATIVA URBANÍSTICA	12
2.1 Anàlisi de la situació de l'àmbit en relació a la Normativa d'àmbit Municipal.....	12
2.2 Anàlisi de la situació de l'àmbit en relació a la Normativa Urbanística Territorial i Sectorial	15
3 ABAST DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM.....	17
4 JUSTIFICACIÓ LEGAL DEL PROCEDIMENT I DE LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ	18
4.1 Base legal i Compliment dels Estàndards Urbanístics	18
4.2 Conveniència i oportunitat de la modificació puntual.....	18
4.3 Justificació de l'observança del desenvolupament sostenible	19
5 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL	21
5.1 Descripció de la proposta de modificació puntual	21
5.2 Modificació de l'article 250 del capítol IV de la normativa del POUM.....	21
5.3 Modificació del Plànol Q.F2 del POUM.....	23
6 NORMATIVA URBANÍSTICA	25
7 TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	28
7.1 Suspensió de tramitacions i llicències.....	28
8 COMPROMISOS DEL SECTOR.....	29
II. ANNEX 1: PLA FUNCIONAL HOTELER.....	30
1.1 Programa actual i Preexistències	30
1.2 Programa de Necessitats.....	31
1.3 Esquema de funcionament	32
III. ANNEX 2: ESTUDI DE VIABILITAT TURÍSTICA EN RELACIÓ A LES NECESSITATS D'AMPLIACIÓ.....	34
IV. ANNEX 3: RELACIÓ D'EDIFICACIONS AUTORITZADES.....	44

V. ANNEX 4: FITXES CADASTRALS	45
VI. ANNEX 5: IMATGES DEL COMPLEX TURÍSTIC-HOTELER	53
VII. ANNEX 6: VALORACIÓ DEL SÒL QUE JA ES VA CEDIR A L'AJUNTAMENT	57
VIII. ANNEX 7: PLÀNOL Q.F2 DEL POUM.....	64
IX. ANNEX 8: ARTICLE 250.....	65
X. ANNEX 9: INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL PRELIMINAR (ISAP).....	66
VII. PLÀNOLS	67

I. MEMÒRIA

1 Antecedents i justificació de la modificació puntual

1.1 Antecedents

El complex turístic-hoteler i restaurant “**Mas Gallau**” està ubicat a la carretera A-7, km 1.147,5 del Terme Municipal de Cambrils.

El restaurant és una edificació de tipologia de “típica masia catalana” que funciona com a tal des d'abans de l'aprovació de l'antic Pla General d'Ordenació Urbana (**PGOU**) del municipi de Cambrils.

El Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Cambrils va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona (**CTUT**) en data del 16 de Juny de 1.993 i publicat al DOGC de 26 de novembre de 1993. Aquest **PGOU** classificava l'àmbit del complex com a sòl urbà amb la qualificació de “**Zona Hotelera Clau 7c**”

Annex a aquesta edificació de “Masia-restaurant”, l'any 1995 la família Piqué-Pàmies va inaugurar l'hotel de 38 habitacions i 2 suites en una edificació d'estil anàleg al restaurant.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del municipi de Cambrils (**POUM**), actualment vigent, va ser aprovat definitivament per la CTUT en data 28 de Novembre de 2.005 i publicat al DOGC en data 3 de febrer de 2.010. Aquest **POUM** classifica l'àmbit com a sòl No Urbanitzable d'interès agrícola **clau SNU-IA**.

Davant d'aquesta situació els propietaris del complex turístic-hoteler prenen la iniciativa de promoure una **Modificació Puntual de POUM** per al canvi de qualificació urbanística dels terrenys que conformen el complex i dels paràmetres urbanístics que permeti la reordenació de l'àmbit i d'aquesta manera garantir la viabilitat econòmica de l'activitat.

Una **primera versió** del document de **Modificació Puntual del POUM** es va tramitar davant de l'Ajuntament de Cambrils el més d'abril de 2008 i abans de prendre una resolució d'aprovació inicial va entendre que calia formular una consulta als Serveis Territorials d'Urbanisme de Tarragona per tal de garantir per una banda l'adequació de la figura de planejament emprada i per l'altre conèixer el parer de la Comissió d'Urbanisme en relació a l'abast de la proposta de modificació puntual del POUM.

En data 10 de desembre de 2009 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona va adoptar un **primer acord** corresponent a aquesta consulta, on fa diverses consideracions a l'hora de tramitar aquesta Modificació puntual de POUM. El contingut íntegre de l'acord es reproduirà més endavant en un apartat del present document, però a mode de concreció cal ressaltar que com a aspectes destacats deia per una banda que:

- *Les instal·lacions i activitats existents van ser autoritzades en el sí del Pla general d'ordenació urbana anterior i d'acord amb la legislació urbanística vigent en aquell moment, i ara es troben afectades per les d'obres d'ampliació de la carretera nacional. Per tant, l'adequació a la nova realitat que es deriva de l'execució d'aquesta infraestructura mitjançant un PEU estaria justificada.*
- *es podria admetre una certa ampliació en funció de l'adequació de l'activitat a requeriments actuals.*
- *En tot cas es podrien admetre també les possibles ampliacions que es justifiquin per la viabilitat de l'activitat turística, dins d'uns límits que no haurien de superar el doble de les places hoteleres actuals.*

No obstant això el mateix acord també afegia aspectes com que:

- *En tot cas, les dades de 9.500 m2 de sostre i alçada reguladora màxima de 13,5 m. no quedarien justificades en un entorn se sòl no urbanitzable com el que determina el planejament vigent.*
- *L'àmbit d'actuació només podrà incloure aquelles activitats i construccions prèviament autoritzades.*
- *L'alçada de les edificacions no ha de superar la planta baixa i dues plantes pis, amb un màxim de 10 m.*

El document inicial de Modificació Puntual de POUM es refà i es tramita davant de l'Ajuntament de Cambrils donant lloc a una **segona consulta** formulada per part de l'Ajuntament davant dels serveis Territorials d'Urbanisme de Tarragona.

En data 7 de juliol de 2011, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona va adoptar un **segon acord** relacionat amb la consulta de l'expedient de Modificació Puntual de POUM. El contingut íntegre de l'acord es reproduirà més endavant en un apartat del present document, però a mode de concreció cal ressaltar que com a aspectes destacats deia que:

- *La proposta s'ha d'adequar als requeriments ja indicats a l'informe emès per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de 10 de desembre de 2009 i, en tot cas, cal concretar que la nova proposta pot suposar doblar en nombre de les habitacions existents, amb els seus serveis associats, i això s'ha d'entendre amb caràcter de màxims dins d'un projecte que hauria de comportar la reordenació global de l'àmbit i la reducció de les afectacions provocades per l'autovia A-7.*
- *Tot i que a l'informe anterior no es va fixar un sostre màxim, sí que es va indicar que una proposta de 9.500 m2 es considerava excessiva i, per contra, la proposta actual supera aquesta xifra.*
- *Recordar que caldrà acreditar la legalitat de les construccions existents i considerar com a estat actual únicament que disposin de llicència d'edificació amb el tràmit establert en el moment en que es va realitzar.*

Amb una nova versió del document de Modificació Puntual que incorporava un Estudi de viabilitat turística de l'activitat es formula una **tercera consulta** als Serveis Territorials d'Urbanisme de Tarragona donant lloc al **tercer acord** per part de la CTUT en data de 25 de setembre de 2014, que anava dirigit en el mateix sentit referent al sostre màxim d'ampliació i també feia alguna consideració menor com ara el Objecte del document o alguna errada material a corregir.

Per últim és formula una **quarta consulta** als Serveis Territorials d'Urbanisme de Tarragona, a la qual la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona emet informe en data 28 d'Abril de 2016 dient com a aspectes més destacats:

- *S'eliminarà el concepte d'edificabilitat, en tant que no es tracta d'un terme admès en sòl no urbanitzable. Així mateix es definirà un sostre actual de 6.503,58 m2 i el sostre corresponent a l'ampliació caldrà limitar-lo a 1.950 m2*
- *Caldrà definir que l'Objecte del Pla Especial serà la reordenació global de l'àmbit.*

Amb aquests antecedents com a condicionants de partida s'elabora el present document.

1.2 Objecte

L'objecte del present document de Modificació Puntual de POUM és la reordenació global de l'àmbit del complex turístic-hoteler "Mas Gallau".

Es tracta d'adaptar-se a la nova situació en la que es troba el complex degut a les transformacions que ha sofert pel pas de la autovia A-7 afectant a la seva funcionalitat i sempre buscant un model d'explotació més intensiu i viable de l'activitat que s'hi desenvolupa.

Per a possibilitar-ho es modificarà la clau SNU-IA (sòl no urbanitzable d'interès agrícola), per la clau SNU-R3 (Zona de reserva del sòl no urbanitzable R-3) dins l'àmbit del complex turístic-hoteler de Mas Gallau.

Aquesta clau SNU-R3 és de nova creació, per la qual cosa es definiran els paràmetres d'ordenació oportuns que regularan el Projecte d'Actuació Específica en Sòl No urbanitzable que necessàriament s'haurà de redactar amb posterioritat i que, tornat al primer paràgraf, reordenarà el conjunt de l'àmbit del complex.

1.3 Agents

1.3.1 *Promotor*

La promoció d'aquesta modificació puntual de planejament, és el propi Ajuntament de Cambrils, amb NIF P4303800I i amb domicili a la Plaça de l'Ajuntament 4, 43850 Cambrils (Tarragona).

La seva tramitació queda regulada pel que disposen els articles 94 i concordants del decret legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme i pel Reglament que la desplega.

L'esquema de la tramitació és el següent:

- Aprovació inicial pel Ple de l'ajuntament
- Exposició pública d'un mes mitjançant edicte publicat al BOP i diari de difusió
- Sol·licitud dels informes als organismes que resulti preceptiu
- Informe tècnic de les al·legacions i informes emesos pels diferents organismes
- Aprovació provisional pel Ple de l'ajuntament.
- Tramesa a la Comissió d'Urbanisme de Tarragona
- Aprovació definitiva per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona
- Publicació al DOGC

1.3.2 *Redactors del document*

DESPATX MILÀ S.C.P., Arquitectura i Urbanisme
 núm. de col·legiat: J-55559454
 NIF J-55559454
 c/ Lleida nº6, 1er. 43001 TARRAGONA

JOSEP M. MILÀ I RICOMÀ
 núm. de col·legiat: 48976
 DNI 39737489-K

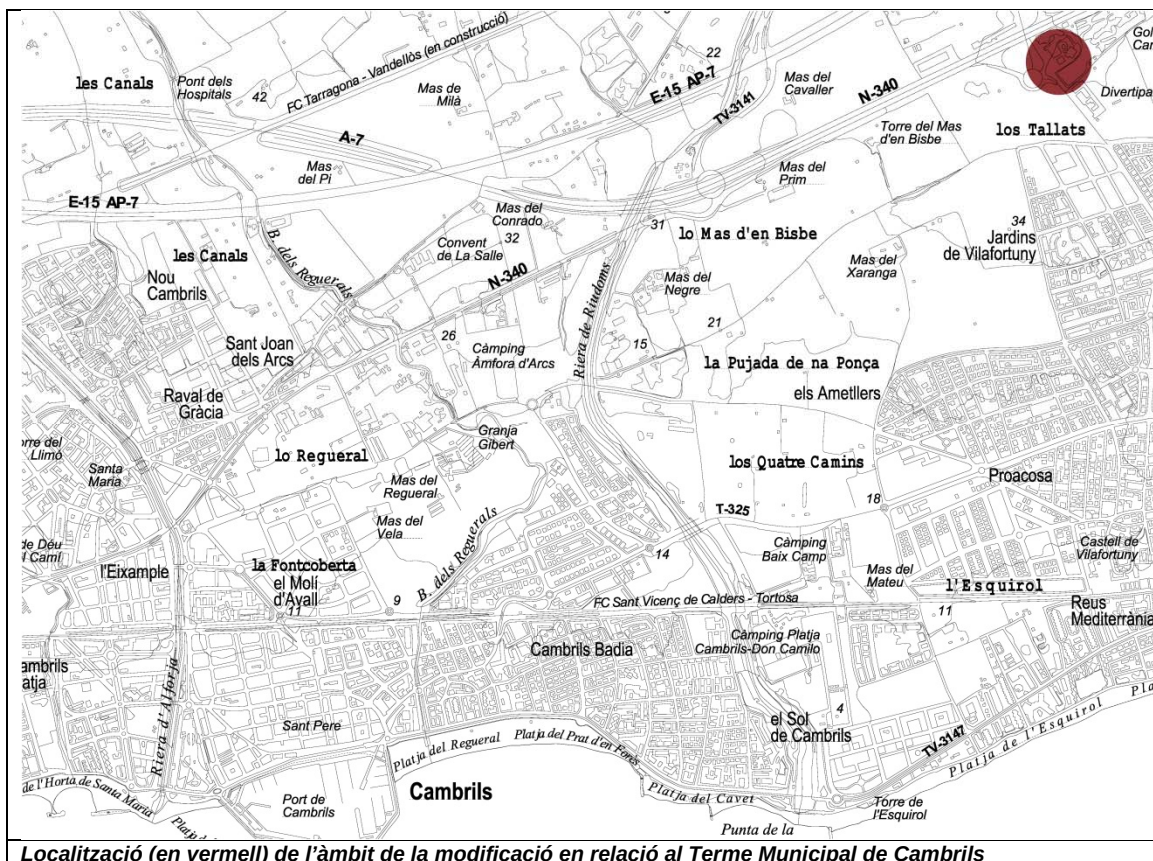
JOAN E. BLADÉ NÚÑEZ
 núm. de col·legiat: 54884
 DNI 39697503-D

JOAN BTA. CABRÉ BELTRI
 núm. de col·legiat: 52865
 DNI 39896632-G

1.4 Localització i Àmbit de la modificació puntual

El complex turístic-hoteler i restaurant “Mas Gallau” es troba situat a l'Avinguda de Vilafortuny número 134 de Cambrils

Els terrenys on està ubicat també donen front a l'autovia A-7, al seu pas pel Terme Municipal de Cambrils.

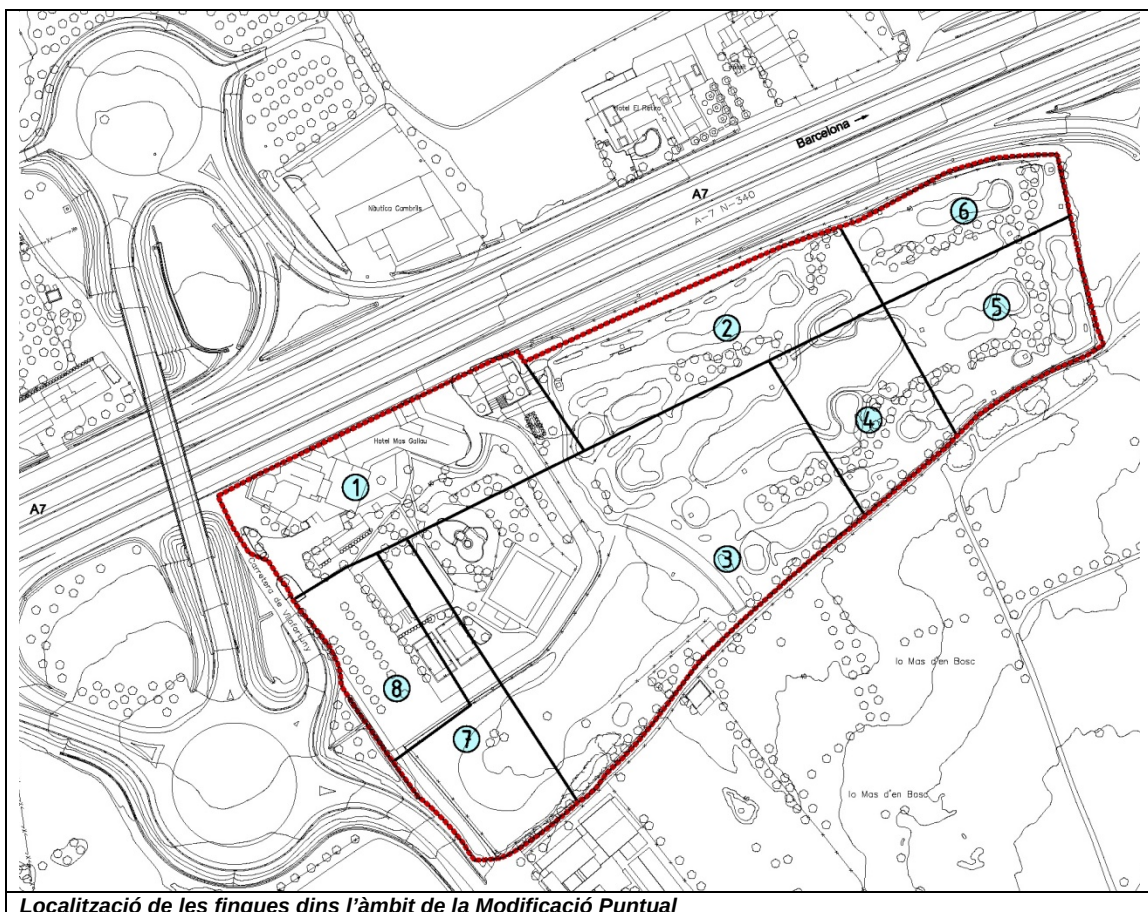


L'àmbit de la modificació puntual té una superfície aproximada de 59.574,38 m² i està format per 8 finques resultants un cop deduïdes les finques expropiades per l'actuació de l'A-7.

1.5 Estructura de la propietat dins l'àmbit de la Modificació

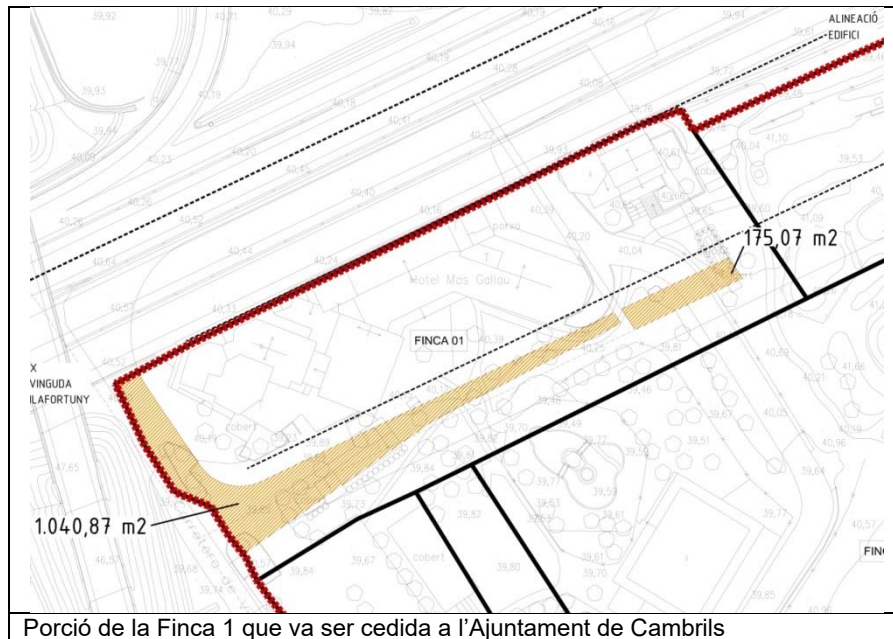
A continuació es mostra el quadre amb la relació de les 8 finques que conformen l'àmbit de la Modificació Puntual del POUM. Cal

Nº finca	Adreça	Referència cadastral	Sup. Cadastre	Sup. Real
01	Av Vilafortuny 134 Cambrils	9906901CF3590N0001YI	8.646 m2	8.729,19 m2
Part de la finca cadastral anterior propietat de l'Ajuntament de Cambrils a resultes de la cessió per vialitat, inscrita en el registre de Cambrils en el tom 588, llibre 127, foli 125 amb el número de finca 31.594. La superfície de la finca que resulta dins de l'àmbit del La Modificació Puntual és aproximadament de 1.040,87 m2 + 175,07 m2 = 1.215,87 m2 (Plànol IN-09). Cal fer notar que la cessió de vialitat no ha estat consolidada com tal, tota vegada que no hi ha vialitat pública prevista en el POUM				
02	Autovia A7 sortida 1148, 1 N2-9	9906902CF3590N0001GI	6.779 m2	7.281,11 m2
03	Cl pla parcial 91 9999 Cambrils	0304203CF4500S0001OG	21.000 m2	20.728,15 m2
04	Cl pla parcial 91 9999 Cambrils	0304204CF4500S0001KG	4.480 m2	4.432,28 m2
05	Cl pla parcial 91 9999 Cambrils	0304205CF4500S0001RG	5.809 m2	5.475,37 m2
06	Autovia A7 sortida 1148, 1 N2-9	9906904CF3590N0001PI	3.629 m2	3.998,03 m2
07	Av vilafortuny 9999 Cambrils	0304202CF4500S0001MG	5.491 m2	5.126,78 m2
08	Av vilafortuny 9999 Cambrils	0304201CF4500S0001FG	3.404 m2	3.803,47 m2
TOTALS			59.238 m2	59.574,38 m2



Totes aquestes finques són propietat de Mas Gallau S.A. amb domicili fiscal a Av. Vilafortuny, 134, 43850 Cambrils.

No obstant això va haver-hi una porció de la finca 01 que va ser cedida aa l'Ajuntament de Cambrils amb la morfologia i supefície que mostra la següent imatge:



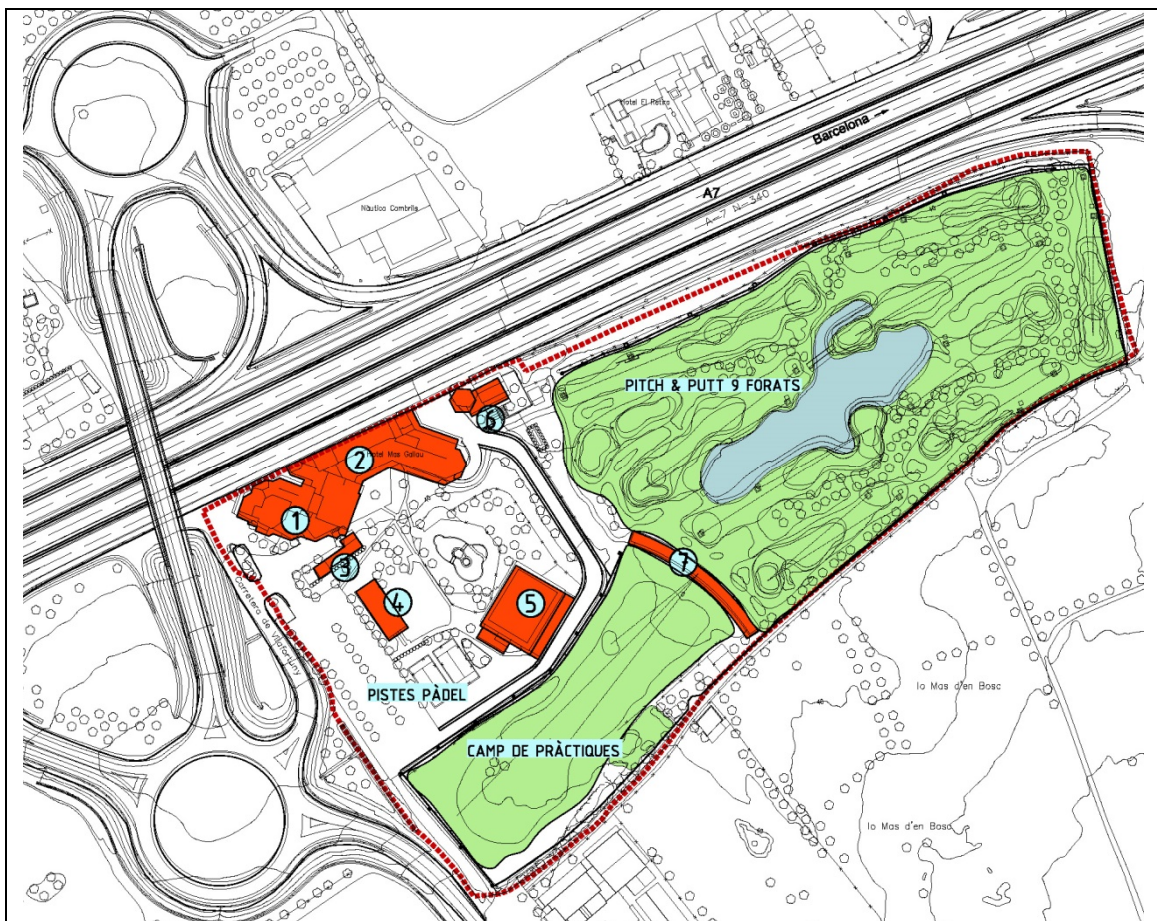
Aquesta porció de finca cedida en temps de vigència del Pla General d'Ordenació Urbana no té ara cap sentit amb el canvi de classificació de Sòl Urbanitzable Programat a Sol No Urbanitzable. Per la qual cosa es considera que el més adient és que torni a ser de propietat de Mas Gallau S.A. en el decurs de la tramitació de la present modificació de POUM.

1.6 Preexistències dins l'àmbit

Dins el complex turístic-hoteler de Mas Gallau, com ja s'ha mencionat anteriorment, s'hi desenvolupa principalment una activitat hotelera i de restauració. A part dels edificis destinats a aquesta finalitat, també coexisteixen una serie d'instal·lacions que complementen l'oferta del complex amb alguna activitat esportiva com són el Camp de "Pitch & Putt", la zona de pràctiques de Golf i les pistes de Pàdel

Així dons tenim les següents edificacions i construccions actualment existents amb les corresponents superfícies edificades sobre rasant segons projecte de l'any 1.993 i futures ampliacions:

Edificació	Superfície Construïda
1. Masia Restaurant	878,85 m ²
2. Hotel	3.857,49 m ²
3. Bugaderia	311,00 m ²
4. Carpa d'events	263,17 m ²
5. Sala Banquets	993,07 m ²
6. Casa Club de Golf	200,00 m ²
7. Cobert Pràctiques Golf	263,17 m ²
TOTAL	6.766,75 m²



Preexistències i edificacions a l'àmbit de la Modificació Puntual

A continuació es descriurà breument cada construcció o edifici:

- **Masia Restaurant:** El restaurant és una edificació de tipologia de “típica masia catalana” que funciona independentment de l'hotel.
- **Hotel:** d'estil anàleg al restaurant consta de 38 habitacions i 2 suits, tot ell en una sola edificació. Totes les habitacions tenen la seva pròpia terrassa privada amb vistes al jardí i la piscina. Les estances són de dimensions generoses donat que fins ara, majoritàriament els clients eren de tipus familiar.
- **Bugaderia:** edificació senzilla d'una sola planta destinada al rentat i assecat de roba.
- **Carpa d'events:** carpa desmuntable i tancada que fa la funció d'aixopluc en cas de pluja per els aperitius previs als banquets.
- **Sala de Banquets:** cos d'edificació que serveix per a banquets, bàsicament destinat a bodes, comunions i convencions corporatives.
- **Casa Club del Golf:** Petita edificació destinada a la seu del golf i integrada formalment a l'edifici hotel.

1.7 Marc legal aplicable

El present document de Modificació Puntual del POUM de Cambrils, s'efectua amb el següent marc legal:

- **El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cambrils.**

El POUM de Cambrils va ser aprovat definitivament per La Comissió Territorial d'urbanisme de Tarragona en data 1 de desembre de 2005.

En data 2 de febrer de 2006, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona va aprovar el text refós del POUM

I aquest va ser publicat al DOGC núm. 4588 del dia 8 de març de 2006 a efectes de la seva executivitat

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'urbanisme**.
- Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de **mesures urgents en matèria urbanística**.
- Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'urbanisme** (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010).

(consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, 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 núm. 6077, de 29.2.2012; correcció d'errades al DOGC núm. 6087, de 14.3.2012, i al DOGC núm. 6127, de 14.5.2012-; per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres -DOGC núm. 5931, de 29.7.2011-; per la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic -DOGC núm. 6551, de 30.1.2014-; i per la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives -DOGC núm. 6830, de 13.3.2015).

- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el **Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística**.

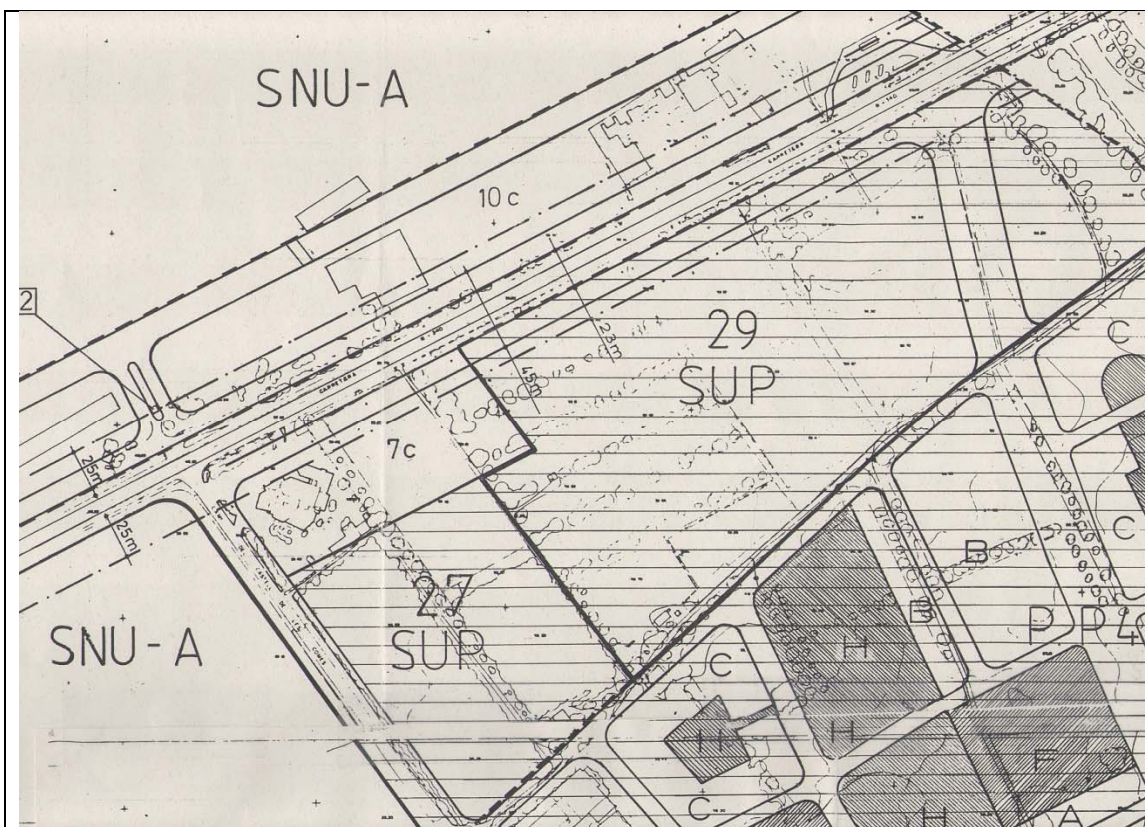
2 Anàlisi del Planejament i la Normativa Urbanística

2.1 Anàlisi de la situació de l'àmbit en relació a la Normativa d'àmbit Municipal

2.1.1 *Situació de l'àmbit en relació a l'antic Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Cambrils*

Per a entendre millor el context actual de l'àmbit de la Modificació Puntual objecte del present document, és important entendre la situació urbanística anterior a l'aprovació del nou POUM del municipi com a punt de partida i contrastar-la amb la realitat actual.

Com ja s'ha dit en l'apartat d'antecedents, el **PGOU** de l'any 1.993 **classificava** part de l'àmbit del complex turístic-hoteler com a **sòl urbà** amb la **qualificació de Zona Hotelera 7c**, la resta de l'àmbit tenia la classificació de Sòl Urbanitzable Programat corresponent als sectors de desenvolupament residencial 27 i 29.



Plànol del PGOU del municipi de Cambrils de l'any 1.993 en la zona de l'àmbit de la Modificació Puntual

Com a aspectes a destacar pel que fa a definicions i als paràmetres d'ordenació que aplicaven a la **clau 7c** en aquest àmbit:

Article 197: Definició

*Correspon a les característiques de l'ordenació aïllada plurifamiliar, però en les que l'ús **hoteler** s'estableix amb règim exclusiu, i on els paràmetres d'edificabilitat de les zones plurifamiliars del capítol precedent, vénen millorats en funció de les necessitats de creació d'espais comunes afectats a les característiques i nivell de prestació dels hotels.*

Article 198: Objectius

L'objectiu més important que persegueix el Pla General és el de fomentar la creació de turisme permanent i la major rendibilitat en la creació i manteniment d'infraestructures turístiques.

Parcel·la mínima:	1.000 m ²
Índex d'edificabilitat neta:	0,6 m ² st/m ² s
Ocupació de l'edificació:	30%
Alçada màxima:	10,50 m equivalent a PB+2PP

I pel que fa a definicions i als paràmetres d'ordenació que regulaven el sòl urbanitzable programat corresponent als sectors **SUP 27 i 29** remarcuem:

Article 257: Definició.

Correspon al conjunt de sectors de sòl urbanitzable allunyats de la primera línia marítima que han de desplegar-se segons models exclusius de baixa densitat.

Article 258: Els eixamples suburbans.

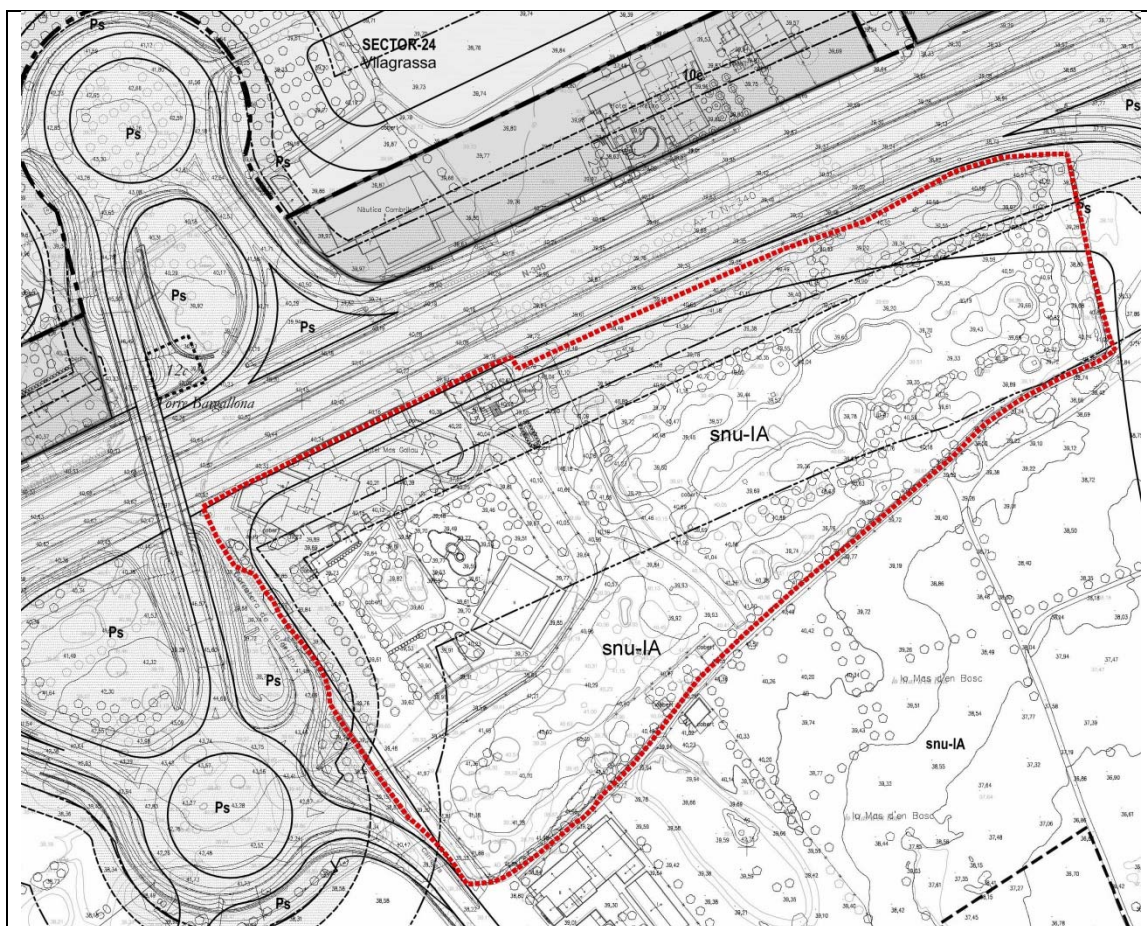
Els objectius més generalitzats que han de complir aquests plans parcials són els de consolidar una oferta residencial de ciutat jardí que amb fortuna ha estat desplegada al municipi, si bé els projectes han de poder oferir també la configuració de petits centres de barri més densos que ajudin a equilibrar l'oferta residencial i comercial amb tipus alternatius que reforcin per aquesta raó la claredat en la disposició física de l'oferta unifamiliar aïllada.

Els establiments hotelers, definits en els decret 176/1987 com a GRUPS HOTELS i modalitat Hotels (distintiu H) no computaran a efectes de número màxim d'habitatges.

Els sòls urbanitzables programats qualificats anteriorment amb les claus 27 i 29 no van arribar a desenvolupar-se mentre el Pla General d'Ordenació Urbana de Cambrils era vigent.

2.1.2 Situació de l'àmbit en relació al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) vigent de l'any 2.005

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cambrils (POUM) classifica l'àmbit de la Modificació Puntual com a Sòl No Urbanitzable d'Interès Agrícola (**Clau SNU-IA**). Tal i com es pot comprovar en la següent imatge corresponent al plànol Q.F2 de qualificacions del sòl del POUM de Cambrils.



Plànol del POUM vigent de Cambrils en la zona de l'àmbit de la Modificació Puntual

Analitzem ara doncs la definició del Sòl No Urbanitzable d'interès agrícola (SNU-IA)

Article 245. Sòl no urbanitzable d'interès agrícola (SNU-IA).

Definició.

S'inclou en el sòl no urbanitzable d'interès agrícola els terrenys d'ús majoritàriament agrari, actualment d'ús majoritàriament agrícola, delimitats en el plànol normatiu de qualificació com a SNU-IA.

Són terrenys inclosos a l'àrea de la DOP Siurana. A més del seu especial interès agrícola hi concorren valors de protecció dels sistema hidrològic subterrani, com a àrea d'infiltració de l'aquífer; i d'interès per a la preservació de la vegetació i la fauna com a espais oberts que envolten els espais naturals vinculats a la xarxa hídrica. Són terrenys que formen part de la unitat agrícola funcionals del Camp de Tarragona. Igualment inclouen els terrenys declarats com a sòl no urbanitzable pel Pla director urbanístic del sistema costaner.

La Memòria descriptiva i justificativa de l'ordenació del POUM no justifica en cap cas la classificació del sòl corresponent a l'àmbit de la modificació puntual. No s'ha trobat cap referència a la documentació del POUM que comporti una modificació tan dràstica d'una zona que des de fa molt de temps ja no té la categoria d'interès agrícola, tota vegada que existeix un complex hotel·ler i d'esbarjo degudament autoritzat en el seu dia.

Tot i la nova classificació de Sòl No Urbanitzable, l'ús actual del complex hotel·ler i de restauració està admès a l'empara de l'**article 246** de les **Normes Urbanístiques del POUM**:

Article 246. Regulació d'usos en sòl no urbanitzable d'interès agrícola.

Només s'admetran els usos següents:

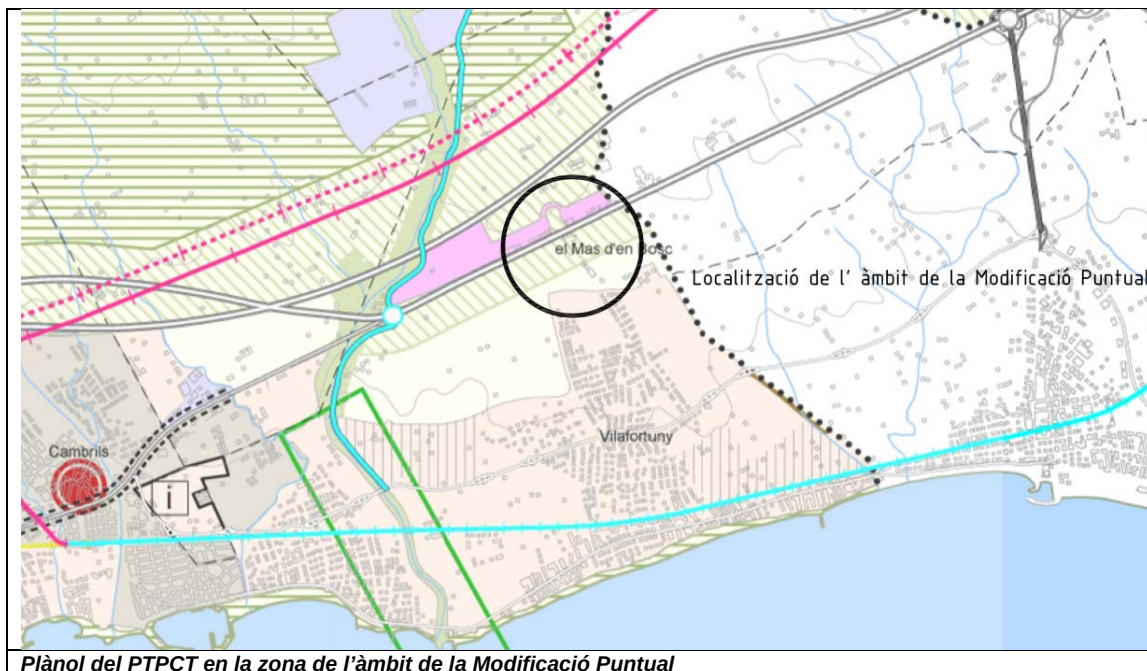
...

q) Els usos hotelers, de restauració i de centres geriàtrics pre-existents a la data d'aprovació inicial del POUM.

2.2 Anàlisi de la situació de l'àmbit en relació a la Normativa Urbanística Territorial i Sectorial

2.2.1 *Situació de l'àmbit en relació al Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona (PTPCT)*

El Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona (PTPCT) estableix per l'àmbit de la modificació la categoria de sòl de Protecció Territorial com sòl de Preservació de Corredors d'Infraestructures.



En el mateix plànol del PTPCT també s'observa poca coherència en el fet de delimitar la zona just a l'altra banda de l'A-7 com a ús **comercial, lúdic i altres terciaris**, on sí és possible la implantació o ampliació de complexes turístics-hotellers en comptes de delimitar també aquesta zona de Preservació d'infraestructures. És aquest últim el motiu pel qual no es considerarà una **actuació excepcional** a que fa referència l'**article 97.2 c) del TRLU**

A continuació es recull alguns articles de la normativa del Pla Territorial Parcial que entenem poden incidir en la modificació puntual del POUM:

Sòl de protecció territorial; Preservació de corredors d'infraestructures.

Assenyala àrees de sòl que, per raó de la seva situació al llarg de determinades infraestructures o en corredors geogràfics de pas que podrien quedar escanyats per l'espai construït, han de quedar excloses de transformacions urbanístiques amb la finalitat de no dificultar futures propostes de millora de la mobilitat territorial o de dotació d'infraestructures en general. Alhora, aquest sòl aconsegueix una funció paisatgística prou important, garantint unes visuals àmplies i un entorn endreçat de les infraestructures, que són un dels principals miradors actuals del paisatge.

Regulació del sòl de preservació de corredors d'infraestructures.

A. Autorització admissible si es tracta d'intervencions de fàcil desplaçament o amortització curta. També es poden admetre les que no compleixin aquest requisit i es comprovi que no han d'afectar la funció d'aquest sòl i aquelles que, tractant-se d'elements motivats per l'explotació agrària d'aquest sòl, no tinguin una alternativa raonable de localització.

B. Autorització no admesa pel que fa a instal·lacions de nova planta i restringida pel que fa a ampliacions d'edificacions existents.

Entenem que la modificació pretén una autorització restringida pel que fa a la ampliació de l'edificació existent i estaria emmarcada dins d'aquest últim supòsit.

2.2.2 Situació de l'àmbit en relació al "Reglamento General de Carreteras"

El "Reglamento General de carreteras" estableixen la línia límit d'edificació a 50 metres de la ratlla blanca de la calçada d'una autovia i a 25 metres de la ratlla blanca d'un vial de servei (es pren la més restrictiva).

Les traces definitives de la A-7 i del vial de servei difereixen substancialment de les que figuren en el POUM vigent i per tant s'ha calculat la línia d'edificació en funció de la traça definitiva consolidada de la via.



Plànol de les edificacions amb la Línia Límit d'edificació

A continuació es reproduïxen els articles del reglament de carreteres que incideixen en la definició de la limitació de l'edificació de la modificació puntual:

Artículo 84. Delimitación.

1.- A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

Artículo 87. Obras e instalaciones

1.- Se podrán ejecutar obras de conservación y mantenimiento de las construcciones existentes dentro de la línea límite de edificación, así como obras de reparación por razones de higiene y ornato de los inmuebles, previa la comunicación de su proyecto a la Dirección General de Carreteras; entendiéndose la conformidad de ésta si no manifestase reparo alguno, fundado en la contravención de lo dispuesto en la Ley de Carreteras y en este Reglamento, en el plazo de un mes.

3 Abast de la Modificació puntual del POUM

Amb tot l'exposat anteriorment, a continuació s'enumeren els apartats i els articles de la normativa així com els plànols que s'alteraran amb la present modificació:

- **Article 250:** refent a la Zona de sòl no urbanitzable de Reserva R. (R-1 i R-2), tot afegint una sublacau **Zona de reserva del sòl no urbanitzable R-3** i definint els paràmetres d'ordenació oportuns i regulant el Projecte d'Actuació Específica en Sòl No Urbanitzable que necessàriament s'haurà de redactar amb posterioritat.
- **Plànol Q.F2:** corresponent a la Qualificacions del sòl tot grafiant la nova clau **snu-R3** dins l'àmbit del complex turístic-hoteler de "Mas Galau".

4 Justificació legal del procediment i de la conveniència de la Modificació

4.1 Base legal i Compliment dels Estàndards Urbanístics

Pel fet de trobar-nos davant d'una modificació d'un instrument de planejament urbanístic que comporta un increment del sostre edificable, aquesta, resta subjecta a les particularitats que estableix l'article 99 del TRLU.

En canvi entenem que no es pot fer una valoració negativa de la modificació puntual al no estar en cap dels supòsits que enumera l'article 97.2 del TRLU, tota vegada que:

- Si bé comporta un increment del sostre edificable, i estem en el supòsit que el planejament anterior no s'ha executat, els terrenys no són de titularitat pública on s'ha adjudicat la concessió de la gestió urbanística, ni tampoc són de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.
- La proposta és coherent amb el model d'ordenació establert pel POUM i no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.
- L'ordenació proposada no representa una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial.

D'altra banda, tenint en compte l'article 3 del decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, tampoc és necessari incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada doncs la modificació no comporta en cap cas nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, ni es compleixen cap dels preceptes que el farien necessari. Per la seva dimensió i pels criteris de sostenibilitat que regeixen el seu desenvolupament, no suposa cap canvi en les lògiques de mobilitat internes de la comarca del Baix Camp.

Finalment, La Modificació puntual del POUM està sotmesa al tràmit d'avaluació ambiental estratègica simplificada, d'acord amb el que estableix la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

4.2 Conveniència i oportunitat de la modificació puntual

L'article 97 del TRLUC estableix en el seu punt primer que:

“ Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la “

En un mateix sentit, l'article 118.1 a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), estableix que:

“ Les modificacions pels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'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. “*

La modificació puntual es justifica per la necessitat de concretar les determinacions urbanístiques que facin possible el fet d'assolir unes condicions mínimes que permetin la viabilitat de la continuïtat funcional del complex amb un plantejament innovador i de més abast, que el fet de la implantació de l'autovia A-7 ha deixat molt malmès. Aquest punt ja va ser indicat pels Serveis Territorials d'Urbanisme en la seva valoració de la primera consulta:

Les instal·lacions i activitats existents van ser autoritzades en el sí del Pla general d'ordenació urbana anterior i d'acord amb la legislació urbanística vigent en aquell moment, i ara es troben afectades per les d'obres d'ampliació de la carretera nacional. Per tant, l'adequació a la nova realitat que es deriva de l'execució d'aquesta infraestructura mitjançant un PEU estaria justificada.

És oportú i convenient, tant pels interessos privats del complex com dels interessos públics, bàsicament pel fet de mantenir una implantació de caràcters turístic de tot l'any que constitueix una activitat inherent a la població de Cambrils.

Per bé que l'interès públic d'aquesta modificació ja va ser degudament apreciat per la Comissió Territorial d'Urbanisme arran de l'informe favorable emès en la seva sessió del dia 10 de desembre de 2009, donada la modificació soferta per la Llei d'urbanisme per la disposició final segona de la Llei 26/2009, avui refosa en el vigent DL 1/2010 es reitera tal interès tot i que l'informe de la CTU del dia 10-12-2009 equival al requisit exigit en l'article 99.2.a) del DL 1/2010.

Malgrat això, l'interès públic de la modificació es fonamenta en tres punts:

- a) Garantir la permanència de l'actual activitat, donat que tal com ha quedat estructurada la demanda de serveis amb la definitiva entrada en vigor de l'autovia A-7 i dels seus accessos, l'esmentada activitat no resultaria rendible i Cambrils veuria reduïda la seva oferta hotelera,
- b) Potenciar i assegurar una activitat que funciona tot l'any, tant hivern com estiu, trencant l'estacionalitat, i donant servei i llocs de treball estables d'una manera uniforme. I en tal sentit permetre que Cambrils sigui un lloc de referència per actes col·lectius (lúdics o empresarials) que polaritzen tal tipus d'esdeveniments.
- c) Cambrils és un municipi eminentment turístic i és d'interès públic el fomentar i possibilitar aquesta activitat en els indrets que ja la desenvolupen amb reconeguda solvència.

En aquest sentit cal remarcar que dins el complex turístic s'hi desenvolupen activitats lúdiques i esportives com serien:

- Escola de Golf. Destinada a tots els nivells incloent 'hi campus d'estiu, escola infantil i cursos per grups
- Lligues i tornejos de pàdel.
- Tornejos de Pitch & Putt amb una freqüència mensual.

4.3 Justificació de l'observança del desenvolupament sostenible

L'actual legislació urbanística a Catalunya (art. 59.3.b del TRLUC) estableix la necessitat de justificar en la memòria dels documents de planejament urbanístic general, l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte, respectivament, dels articles 3 i 9 del mateix TRLUC.

- La modificació que es tramita és coherent amb el concepte de desenvolupament sostenible contingut en l'article 3 del TRLUC i, de forma més particular, amb els seus punts 1 i 2:

1.El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar 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.

5 Proposta de Modificació Puntual

5.1 Descripció de la proposta de modificació puntual

Bàsicament la proposta de Modificació consisteix en un canvi de clau per passar de la clau SNU-IA (sòl no urbanitzable d'interès agrícola), a la clau SNU-R3 (Zona de reserva del sòl no urbanitzable R-3) dins l'àmbit del complex turístic-hoteler de Mas Gallau.

Aquesta clau SNU-R3 és de nova creació, per la qual cosa en els següents apartats es definiran els paràmetres d'ordenació oportuns que regularan el Projecte D'actuació Específica en Sòl No Urbanitzable, que necessàriament s'haurà de redactar amb posterioritat i que tindrà per objecte la reordenació de l'àmbit.

En conseqüència, es modificarà el redactat de l'articulat de la Normativa del POUM referent a la zona de sòl no urbanitzable de reserva. Concretament es modifica el **Capítol IV, Article 250. Zona de sòl no urbanitzable de Reserva R. (R-1 i R-2)**, Tot afegint-ne la nova subclau **R-3** donant com a resultat la definició d'aquesta clau com a **"Zona de sòl no urbanitzable de Reserva R. (R-1, R-2 i R-3)"**

Per altra banda també es modifica el Plànol **Q.F2:** corresponent a la Qualificacions del sòl tot identificant la nova clau **snu-R3** dins l'àmbit objecte del present document.

5.2 Modificació de l'article 250 del capítol IV de la normativa del POUM

A continuació es mostra el redactat de l'article 250 del POUM tal i com està actualment:

Article 250. Zona de sòl no urbanitzable de Reserva R

El POUM, en el sòl no urbanitzable estableix dues reserves de sòl que permeten, per les seves característiques i situació, un cert aprofitament que no desvirtua aquest tipus de règim de sòl. Per tant s'entén que aquests àmbits són aptes per llur transformació pels usos i aprofitaments en sòl no urbanitzable que s'estableixen a les esmentades zones. La seva implantació es realitzarà prèvia tramitació d'un Pla especial urbanístic, que reculli els paràmetres i l'àmbit fixats en aquest POUM, el sistema d'actuació i la seva modalitat.

En tot cas els PEU que es tramitin, establiran les mesures correctores necessàries per aconseguir una utilització racional del sòl no urbanitzable, la menor dispersió i ocupació del sòl, i la major permeabilitat.

1. Zona de reserva del sòl no urbanitzable R-1: L'àmbit així delimitat als plànols es reserva per a instal·lacions del lleure a l'aire lliure i esportives en general, i altres instal·lacions d'interès públic i/o social no pròpies del sòl urbà.

La situació d'aquests terrenys permet la conjugació de les característiques del sòl no urbanitzable amb aquests usos, així com les seves connexions, etc. En tot cas els usos s'especificaran en el Pla especial urbanístic, però l'Ajuntament podrà denegar aquells que es considerin contraris a l'ordenació territorial des de la perspectiva d'un desenvolupament urbanístic sostenible. Aquest àmbit, especialment, s'entén ideal per aquelles activitats que poden ser d'interès del municipi i que no es poden desenvolupar dins el sòl urbà ni urbanitzable. L'àmbit és el que figura en els plànols d'aquest POUM. Es podrà tramitar un o més PEU, segons la justificació, necessitat i oportunitat de l'actuació, però serà decisió de l'Ajuntament les delimitacions en que es pogués subdividir aquesta zona R1, ja que en principi s'estableix com un sol àmbit d'actuació.

2. Zona de reserva del sòl no urbanitzable R-2: Són àmbits situats entre l'autovia i l'autopista destinats a instal·lacions pròpies del sòl no urbanitzable i a potenciar l'agricultura i el camp en general, així com els seus productes. El Pla especial urbanístic de tots els sectors o de cadascun –segons consta a la planimetria establirà els usos concrets, que de manera indicativa i no limitativa s'estableixen en:

magatzems de maquinària agrícola fins i tot amb la instal·lació de tallers, que evitin la circulació de la maquinària agrícola al nucli urbà o zones urbanes; parc de producció d'energia a base de captadors solars o plaques fotovoltaïques; magatzems de productes agrícoles; construccions i/o espais oberts adequats, destinats a fires agrícoles, exposició i venda de productes agrícoles, investigació, i qualsevol altre activitat fins i tot terciària, que tingui com objectiu el foment de les activitats agràries, tal com denominacions d'origen, seus de cooperatives agràries, etc.

Caldrà garantir la integració paisatgística de la zona, establint una frontera d'espais verds i vegetats en els fronts a les infraestructures viàries que l'envolten.

I tot seguir es mostra el redactat de l'article 250 del POUM ja modificat:

Article 250. Zona de sòl no urbanitzable de Reserva R

El POUM, en el sòl no urbanitzable estableix **tres** reserves de sòl que permeten, per les seves característiques i situació, un cert aprofitament que no desvirtua aquest tipus de règim de sòl. Per tant s'entén que aquests àmbits són aptes per llur transformació pels usos i aprofitaments en sòl no urbanitzable que s'estableixen a les esmentades zones. La seva implantació es realitzarà prèvia tramitació d'un Pla especial urbanístic o **Projecte d'actuació específica en Sòl no urbanitzable (segons el cas)**, que reculli els paràmetres i l'àmbit fixats en aquest POUM, el sistema d'actuació i la seva modalitat.

En tot cas els PEU o els **Projectes d'Actuació Específica en sòl No Urbanitzable**, que es tramitin, establiran les mesures correctores necessàries per aconseguir una utilització racional del sòl no urbanitzable, la menor dispersió i ocupació del sòl, i la major permeabilitat.

1. Zona de reserva del sòl no urbanitzable R-1: L'àmbit així delimitat als plànols es reserva per a instal·lacions del lleure a l'aire lliure i esportives en general, i altres instal·lacions d'interès públic i/o social no pròpies del sòl urbà.

La situació d'aquests terrenys permet la conjugació de les característiques del sòl no urbanitzable amb aquests usos, així com les seves connexions, etc. En tot cas els usos s'especificaran en el Pla especial urbanístic, però l'Ajuntament podrà denegar aquells que es considerin contraris a l'ordenació territorial des de la perspectiva d'un desenvolupament urbanístic sostenible. Aquest àmbit, especialment, s'entén ideal per aquelles activitats que poden ser d'interès del municipi i que no es poden desenvolupar dins el sòl urbà ni urbanitzable. L'àmbit és el que figura en els plànols d'aquest POUM. Es podrà tramitar un o més PEU, segons la justificació, necessitat i oportunitat de l'actuació, però serà decisió de l'Ajuntament les delimitacions en que es pogués subdividir aquesta zona R1, ja que en principi s'estableix com un sol àmbit d'actuació.

2. Zona de reserva del sòl no urbanitzable R-2: Són àmbits situats entre l'autovia i l'autopista destinats a instal·lacions pròpies del sòl no urbanitzable i a potenciar l'agricultura i el camp en general, així com els seus productes. El Pla especial urbanístic de tots els sectors o de cadascun –segons consta a la planimetria establirà els usos concrets, que de manera indicativa i no limitativa s'estableixen en: magatzems de maquinària agrícola fins i tot amb la instal·lació de tallers, que evitin la circulació de la maquinària agrícola al nucli urbà o zones urbanes; parc de producció d'energia a base de captadors solars o plaques fotovoltaïques; magatzems de productes agrícoles; construccions i/o espais oberts adequats, destinats a fires agrícoles, exposició i venda de productes agrícoles, investigació, i qualsevol altre activitat fins i tot terciària, que tingui com objectiu el foment de les activitats agràries, tal com denominacions d'origen, seus de cooperatives agràries, etc.

Caldrà garantir la integració paisatgística de la zona, establint una frontera d'espais verds i vegetats en els fronts a les infraestructures viàries que l'envolten.

3. Zona de reserva del sòl no urbanitzable R-3: L'àmbit és el que resulta del plànol d'informació "IN-01: àmbit i situació" del document de la modificació puntual número 13 del POUM amb una superfície de 59.574,38 m². També està definit al Plànol Q.F2 del POUM: corresponent a la Qualificacions del sòl.

En aquest cas caldrà la redacció d'un **Projecte d'Actuació Específica en sòl No Urbanitzable** que haurà d'incloure la reordenació de la totalitat de l'àmbit. S'establirà com a Sostre edificat existent: 6.766,75 m² i com a Sostre màxim d'ampliació: 1.950,00 m². Aquest últim dins de l'envoltant màxima definida en el plànol del document de **Modificació Puntual número 13 del POUM "O-02: Envoltant màxima, ubicació de la nova**

edificació i localització de l' activitat del Pitch&Putt''.

També s'establirà els usos concrets, que de manera indicativa i no limitativa s'estableixen en: hotel·ler com a ús principal i com a usos complementaris els d'spa, gimnàs, sales de convencions i altres relacionats amb l'activitat hotel·lera. També com a ús complementari haurà de recollir l'activitat existent de pitch & putt.

Com a alçada màxima es fixarà la corresponent a planta baixa i dos plantes pis sense superar el límit de 10,00 metres.

Caldrà tramitar aquest Projecte d'Actuació Específica en sòl No Urbanitzable, segons la justificació, necessitat i oportunitat de l'actuació i a l'empara de la Llei d'urbanisme, inclourà com mínim l'avantprojecte de l'ampliació hotel·lera amb la justificació acurada de l'acompliment de les determinacions de la Modificació Puntual número 13 del POUM de Cambrils. També Caldrà que incorpori un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística que faci especial incís en el tractament de les vores del recinte hotel·ler.

Les obres d'ampliació del complex estaran subjectes a les condicions que estableix l'article 54 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme en els seus apartats 1.b), 1.c), 3 i 4, per a usos i obres provisionals.

**En un annex del present document es reproduïx la pàgina de la normativa urbanística del POUM, corresponent a aquest article 250 ja modificat, en el mateix format del mateix document del POUM.*

***En l'annex del present document corresponent al Programa funcional del Hotel es justifica el sostre màxim d'ampliació.*

5.3 Modificació del Plànol Q.F2 del POUM

A continuació es mostra una imatge reduïda del Plànol Q.F2 actual del POUM en la zona de l'àmbit objecte del present document:



I tot seguit la imatge reduïda del Plànol Q.F2 del POUM ja modificat en la mateixa zona:



**En un annex del present document es reproduïx el plànol Q.F2 del POUM ja modificat, en el mateix format del mateix document del POUM.*

6 Normativa Urbanística

Article 1 Abast de la modificació del POUM

Aquesta normativa modifica els següents apartats del POUM de Cambrils:

- Nou redactat de l'**Article 250**: que fa referència a la clau “**Zona de sòl no urbanitzable de Reserva R**”
- **Plànol Q.F2**: corresponent a la Qualificacions del sòl.

Article 2 Nou Redactat de l'Article 250: Zona de sòl no urbanitzable de Reserva R

Article 250. Zona de sòl no urbanitzable de Reserva R

El POUM, en el sòl no urbanitzable estableix tres reserves de sòl que permeten, per les seves característiques i situació, un cert aprofitament que no desvirtua aquest tipus de règim de sòl. Per tant s'entén que aquests àmbits són aptes per llur transformació pels usos i aprofitaments en sòl no urbanitzable que s'estableixen a les esmentades zones. La seva implantació es realitzarà prèvia tramitació d'un Pla especial urbanístic o Projecte d'actuació específica en Sòl no urbanitzable (segons el cas), que reculli els paràmetres i l'àmbit fixats en aquest POUM, el sistema d'actuació i la seva modalitat.

En tot cas els PEU o els Projectes d'Actuació Específica en sòl No Urbanitzable, que es tramitin, establiran les mesures correctores necessàries per aconseguir una utilització racional del sòl no urbanitzable, la menor dispersió i ocupació del sòl, i la major permeabilitat.

1. Zona de reserva del sòl no urbanitzable R-1: L'àmbit així delimitat als plànols es reserva per a instal·lacions del lleure a l'aire lliure i esportives en general, i altres instal·lacions d'interès públic i/o social no pròpies del sòl urbà.

La situació d'aquests terrenys permet la conjugació de les característiques del sòl no urbanitzable amb aquests usos, així com les seves connexions, etc. En tot cas els usos s'especificaran en el Pla especial urbanístic, però l'Ajuntament podrà denegar aquells que es considerin contraris a l'ordenació territorial des de la perspectiva d'un desenvolupament urbanístic sostenible. Aquest àmbit, especialment, s'entén ideal per aquelles activitats que poden ser d'interès del municipi i que no es poden desenvolupar dins el sòl urbà ni urbanitzable. L'àmbit és el que figura en els plànols d'aquest POUM. Es podrà tramitar un o més PEU, segons la justificació, necessitat i oportunitat de l'actuació, però serà decisió de l'Ajuntament les delimitacions en que es pugués subdividir aquesta zona R1, ja que en principi s'estableix com un sol àmbit d'actuació.

2. Zona de reserva del sòl no urbanitzable R-2: Són àmbits situats entre l'autovia i l'autopista destinats a instal·lacions pròpies del sòl no urbanitzable i a potenciar l'agricultura i el camp en general, així com els seus productes. El Pla especial urbanístic de tots els sectors o de cadascun –segons consta a la planimetria establirà els usos concrets, que de manera indicativa i no limitativa s'estableixen en: magatzems de maquinària agrícola fins i tot amb la instal·lació de tallers, que evitin la circulació de la maquinària agrícola al nucli urbà o zones urbanes; parc de producció d'energia a base de captadors solars o plaques fotovoltàiques; magatzems de productes agrícoles; construccions i/o espais oberts adequats, destinats a fires agrícoles, exposició i venda de productes agrícoles, investigació, i qualsevol altre activitat fins i tot terciària, que tingui com objectiu el foment de les activitats agràries, tal com denominacions d'origen, seus de cooperatives agràries, etc.

Caldrà garantir la integració paisatgística de la zona, establint una frontera d'espais verds i vegetats en els fronts a les infraestructures viàries que l'envolten.

3. Zona de reserva del sòl no urbanitzable R-3: L'àmbit és el que resulta del plànol d'informació "IN-01: àmbit i situació" del document de la modificació puntual número 13 del POUM amb una superfície de 59.574,38 m2. També està definit al Plànol Q.F2 del POUM: corresponent a la Qualificacions del sòl.

En aquest cas caldrà la redacció d'un Projecte d'Actuació Específica en sòl No Urbanitzable que haurà d'incloure la reordenació de la totalitat de l'àmbit. S'establirà com a Sostre edificat existent: 6.766,75 m2 i com a Sostre màxim d'ampliació: 1.950,00 m2. Aquest últim dins de l'envoltant màxima definida en el plànol del document de Modificació Puntual número 13 del POUM "O-02: Envoltant màxima, ubicació de la nova edificació i localització de l'activitat del Pitch&Putt".

També s'establirà els usos concrets, que de manera indicativa i no limitativa s'estableixen en: hotel·ler com a ús principal i com a usos complementaris els d'spa, gimnàs, sales de convencions i altres relacionats amb l'activitat hotel·lera. També com a ús complementari haurà de recollir l'activitat existent de pitch & putt.

Com a alçada màxima es fixarà la corresponent a planta baixa i dos plantes pis sense superar el límit de 10,00 metres.

Caldrà tramitar aquest Projecte d'Actuació Específica en sòl No Urbanitzable, segons la justificació, necessitat i oportunitat de l'actuació i a l'empara de la llei d'urbanisme, inclourà com mínim l'avantprojecte de l'ampliació hotel·lera amb la justificació acurada de l'acompliment de les determinacions de la Modificació Puntual número 13 del POUM de Cambrils. També Caldrà que incorpori un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística que faci especial incís en el tractament de les vores del recinte hotel·ler.

Les obres d'ampliació del complex estaran subjectes a les condicions que estableix l'article 54 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme en els seus apartats 1.b), 1.c), 3 i 4, per a usos i obres provisionals.

**En un annex del present document es reproduïx la pàgina de la normativa urbanística del POUM, corresponent a aquest article 250 ja modificat, en el mateix format del mateix document del POUM.*

***En l'annex del present document corresponent al Programa funcional del Hotel es justifica el sostre màxim d'ampliació.*

Article 3 Nou Plànol Q.F2 de Qualificacions del sòl

A continuació es reproduïx reduït el nou plànol Q.F2 corresponent a les Qualificacions del sòl (es troba més detallat a una major escala i amb el format idèntic al de la documentació del POUM annexat al present document).



Detall del Plànol Q.F2 Modificat

7 Tramitació de la Modificació Puntual

D'acord amb l'article 117.3 del RLU, en el cas de modificació de planejament general no són obligatòries les actuacions preparatòries assenyalades a l'apartat 1, lletres b) i c) de l'article 101 del mateix Reglament, i el tràmit d'audiència que preveu l'article 85.7 de la Llei d'Urbanisme només s'ha de concedir, si s'escau, als ajuntaments, el terme municipal dels quals confini amb l'àmbit de la modificació. Així doncs, no és necessari l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana ni la subjecció a informació pública de l'avanç. La tramitació d'aquesta es farà d'acord amb l'article 85 del TRLUC.

7.1 Suspensió de tramitacions i llicències

A l'empara de l'article 73 del TRLUC, es planteja la suspensió de tramitacions i l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

Els acords de suspensió de tramitacions i de llicències, s'han de publicar en el butlletí oficial corresponent, i es refereixen als àmbits definits en el plànol S·01 : Àmbit suspensió de llicències. En la informació pública de l'instrument de planejament urbanístic a què es refereixen les suspensions acordades, s'ha de donar compliment al que estableix l'article 8.5.a.

Els efectes de la suspensió de tramitacions i de llicències per a àmbits determinats no poden durar més d'un any.

8 Compromisos del Sector

La propietat del complex turístic-hoteler, adquireix la obligació i el compromís de que:

- La instal·lació romandrà oberta més temps que la temporada turística exclusivament.
- S'ampliarà i es diversificarà en la mesura del possible els seus serveis per tal de poder incorporar nous mercats a la seva oferta.

A Tarragona 21 Febrer de 2.020

DESPATX MILÀ S.C.P., Arquitectura i Urbanisme
núm. de col·legiat: J-55559454
NIF J-55559454
c/ Lleida nº6, 1er. 43001 TARRAGONA

JOSEP M. MILÀ I RICOMÀ
núm. de col·legiat: 48976
DNI 39737489-K

JOAN E. BLADÉ NÚÑEZ
núm. de col·legiat: 54884
DNI 39697503-D

JOAN BTA. GABRÉ BELTRI
núm. de col·legiat: 52865
DNI 39896632-G

II. ANNEX 1: Pla Funcional hoteler

Es redacta el següent Pla Funcional turístic-hoteler a mode de justificació de la necessitat de la tramitació de la present Modificació Puntual del POUM en relació a la viabilitat de l'activitat turístic-hotelera tot analitzant primerament la situació actual i posteriorment el programa funcional que hauria de tenir amb una futura ampliació (només de l'edifici hoteler) que fes possible la tramitació del present document i el posterior Projecte d'Actuació Específica en sòl No Urbanitzable.

1.1 Programa actual i Preexistències

L'hotel actual té els serveis mínims i reglamentàries propis de les instal·lacions hoteleres dels anys 70, com són el menjador, el saló, la recepció, els serveis de planta i les instal·lacions a la planta soterrani -1 i -2.

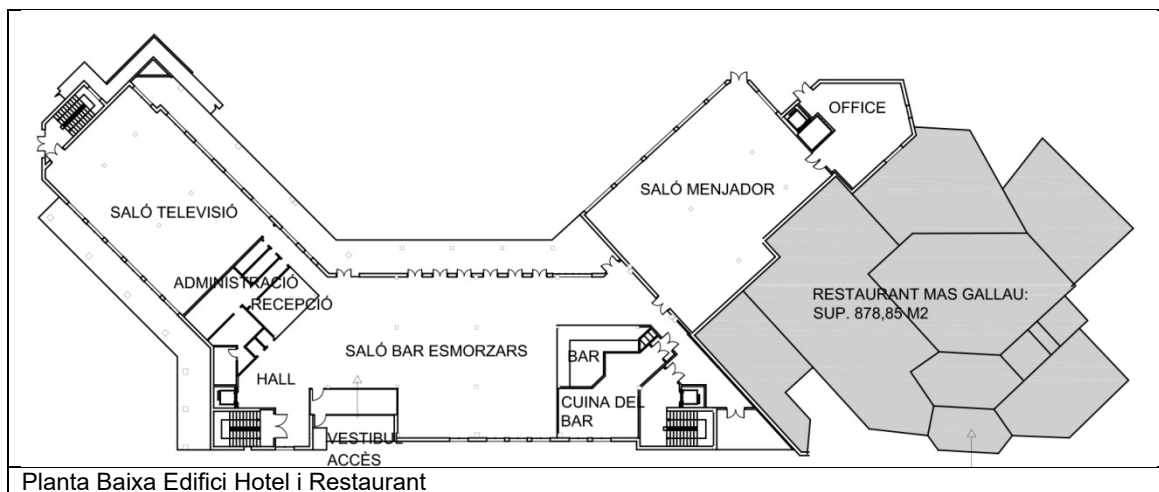
El complex de restaurant i hotel segons el projecte de 1.993 i, té una superfície edificada sobre rasant de 3.857,49 m² de sostre, distribuïts de la següent manera:

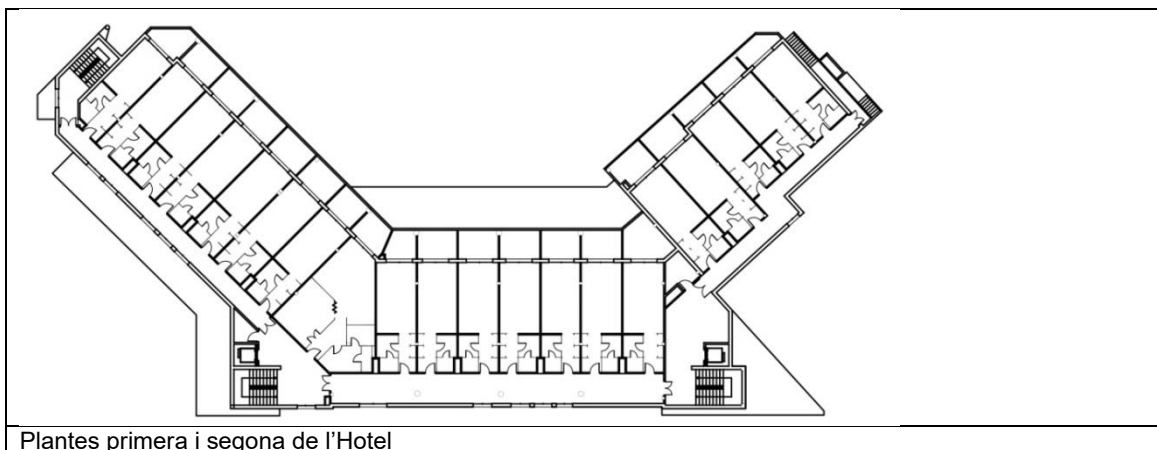
Quadre General de superfícies de l'hotel actual	Superfície construïda
Planta Segona (20 habitacions)	1.220,00 m ²
Planta Primera (20 habitacions)	1.220,00 m ²
Planta Baixa	1.417,49 m ²
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	3.857,49 m²

Totes les habitacions tenen la seva pròpia terrassa privada amb vistes al jardí i la piscina. Les estances són de dimensions generoses donat que fins ara, majoritàriament els clients eren de tipus familiar.

El percentatge en superfície de les plantes destinades a habitacions en relació a la superfície de l'hotel actual sense comptabilitzar la part de les plantes soterrani destinades a aparcament, és del 60% aproximadament, que és una ràtio normal en les instal·lacions hoteleres actuals.

La distribució en planta és la típica d'hotel en passera amb passadís i habitacions a un costat tal i com es mostra en les imatges següents corresponent a les tres plantes de l'edifici:





Plantes primera i segona de l'Hotel

1.2 Programa de Necesitas

L'hotel de carretera que era inicialment, ha deixat de complir la seva funció original i necessita reinventar-se per tal de **diversificar i ampliar els seus serveis i així incorporar nous mercats** a la seva oferta. Cal fer palès que és una instal·lació concebuda per a **donar cobertura** a la seva clientela **durant tot l'any** i per tant no es pot centrar únicament amb el turisme estacional, sinó que cal possibilitar la seva transformació en un hotel apte per a tot un ventall de clients molt més ampli.

Per tal de fer possible la viabilitat de la implantació del complex hotel·ler i esportiu, cal doblar el nombre de places hoteleres actuals (40 habitacions), a més de la implantació d'altres serveis que es consideren imprescindibles en la indústria hotelera actual i que possibilitin una aportació de nova clientela basada en el món del negoci i oci. Es tracta d'augmentar l'ocupació i l'oferta actual de l'hotel que degut a la modificació substancial que ha sofert el seu entorn sobretot amb el pas de l'A-7, ha perdut funcionalitat.

Aquests serveis complementaris que donen un nivell de prestacions addicionals i milloren l'oferta són:

- un establiment de salut que ofereix tractaments, teràpies o sistemes de relaxació tipus Spa.
- un recinte de gimnàs en totes les seves modalitats (crossfit, fitness, etc...) i relacionat amb l'Spa.
- Sales per a convencions i/o conferències corporatives amb dependències annexes
- Instal·lacions i/o aules de reunions i treball

Per tal de fer possible la ampliació de l'hotel en 40 habitacions de més amb els seus serveis relacionats, caldria una superfície total construïda de **1.950 m2** sobre rasant. Aquest sostre màxim d'ampliació és el resultant de l'aplicació del rati de la superfície de les habitacions actuals que es troba en 30m² útils. (així ho dictamina la valoració feta pels Serveis Territorials d'Urbanisme en la seva valoració a la quarta i última consulta).

1.3 Esquema de funcionament

La proposta de programa d'ampliació del complex podria ser la següent:

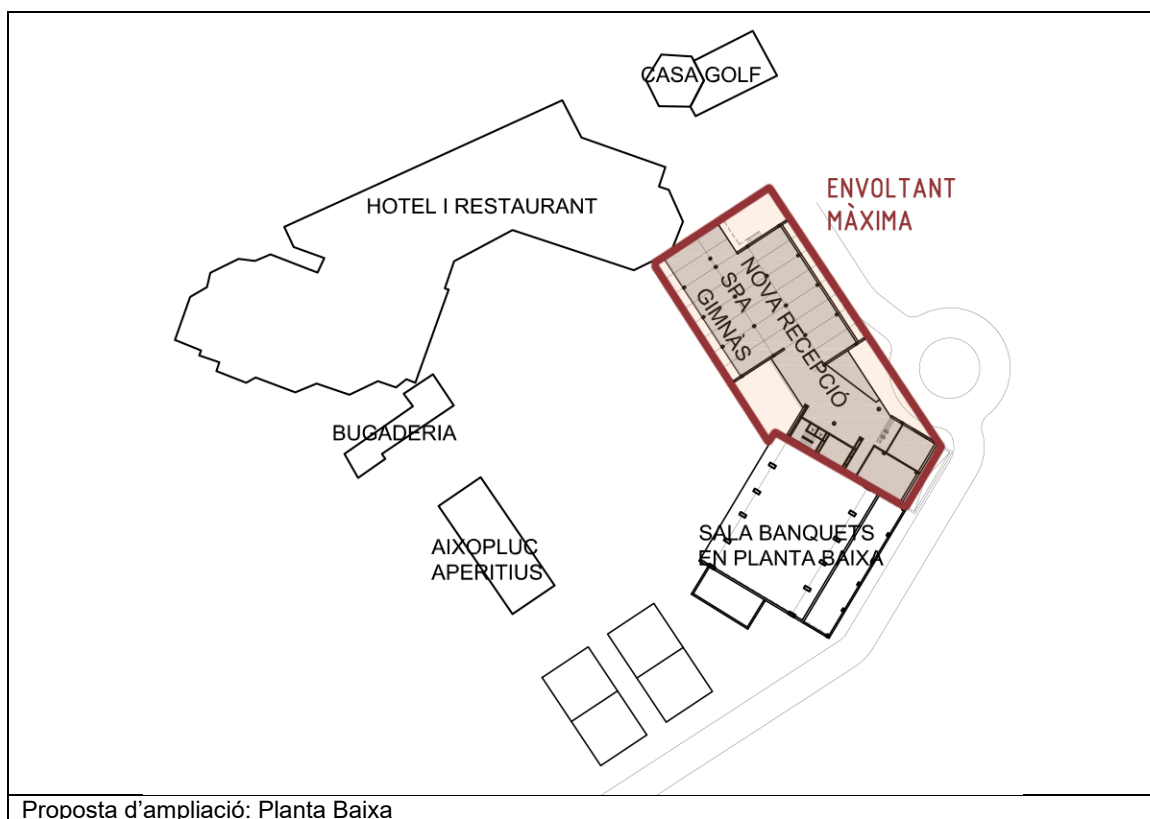
Quadre general de superfícies de l'hotel	Superfície construïda
Planta Segona (20 habitacions)	650,00 m ²
Planta Primera (20 habitacions)	650,00 m ²
Planta Baixa Recepció Wellness	650,00 m ²
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	1.950,00 m²

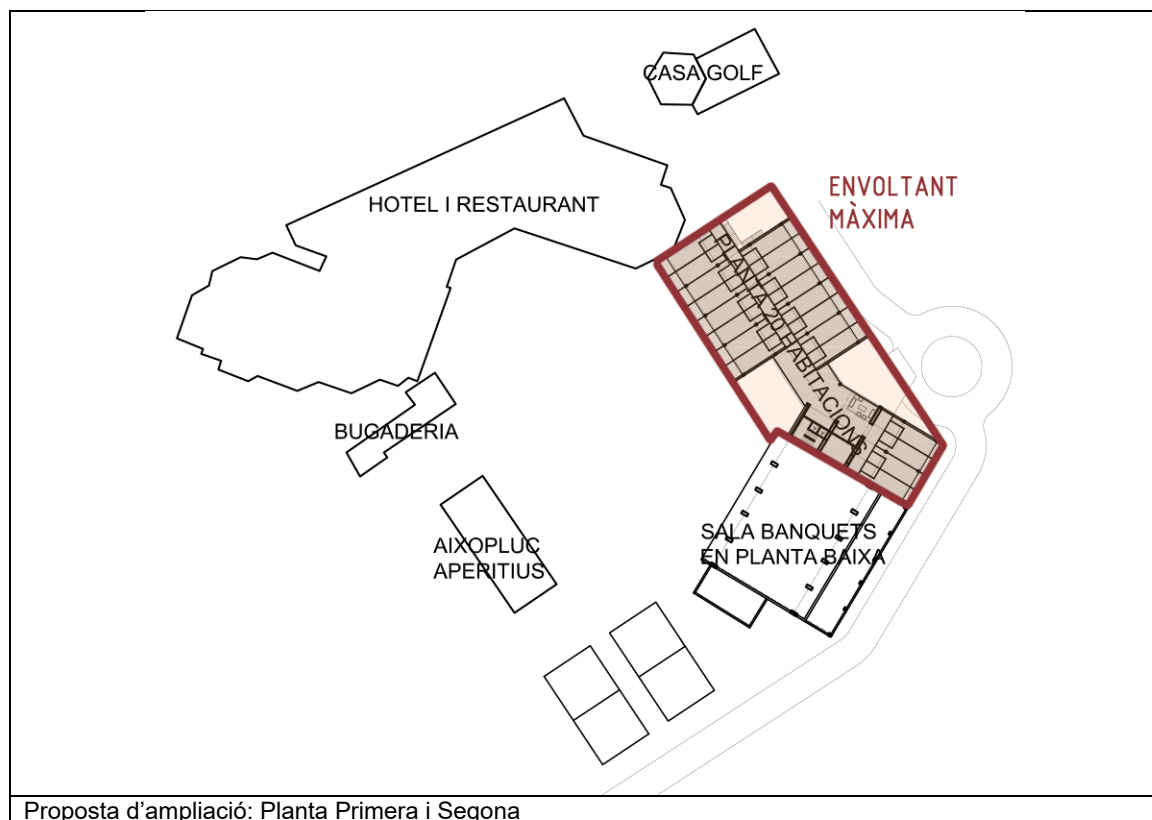
Les plantes d'habitacions disposen de serveis annexes i la seva superfície és inferior a l'existent de l'hotel actual tota vegada que la disposició de les habitacions seria a les dues façanes del nou volum. La superfície de les dues plantes representa el 66% de la superfície total necessària sobre rasant, això significa un rati usual en les implantacions hoteleres.

A la Planta Baixa s'hi ubiquen la nova recepció situada a mode de ròtula entre l'edifici existent i la proposta d'ampliació, l'Spa amb piscina, el gimnàs i els serveis annexes. Tot amb una superfície de 650,00 m² que és la projecció de les plantes primera i segona.

La proposta de la modificació implica una superfície total del complex hotel·ler de "Mas Gallau" d'uns 8.700 m². (6.766,75 m² actuals i 1.950,00 m² d'ampliació).

Una possible proposat seria la mostrada en les següents imatges:





III. ANNEX 2: Estudi de viabilitat turística en relació a les necessitats d'ampliació.

1. Antecedents

L'Hotel Restaurant Mas Gallau, de quatre estrelles, disposa de 38 habitacions i 2 suites, i s'ubica a un extrem de la Urbanització Vilafortuny, a 2 kilòmetres, aproximadament, de la platja, al costat de l'autovia A-7.

El hotel de referència disposa d'un ampli ventall de serveis complementaris com, a tall d'exemple:

Restaurant.
Saló de Convencions.
Pitch & Putt.
Piscina.
Pàdel.
Aparcament.

Tenint en compte la seva localització, característiques, disseny i accessibilitat, l'oferta va dirigida a tres segments específics:

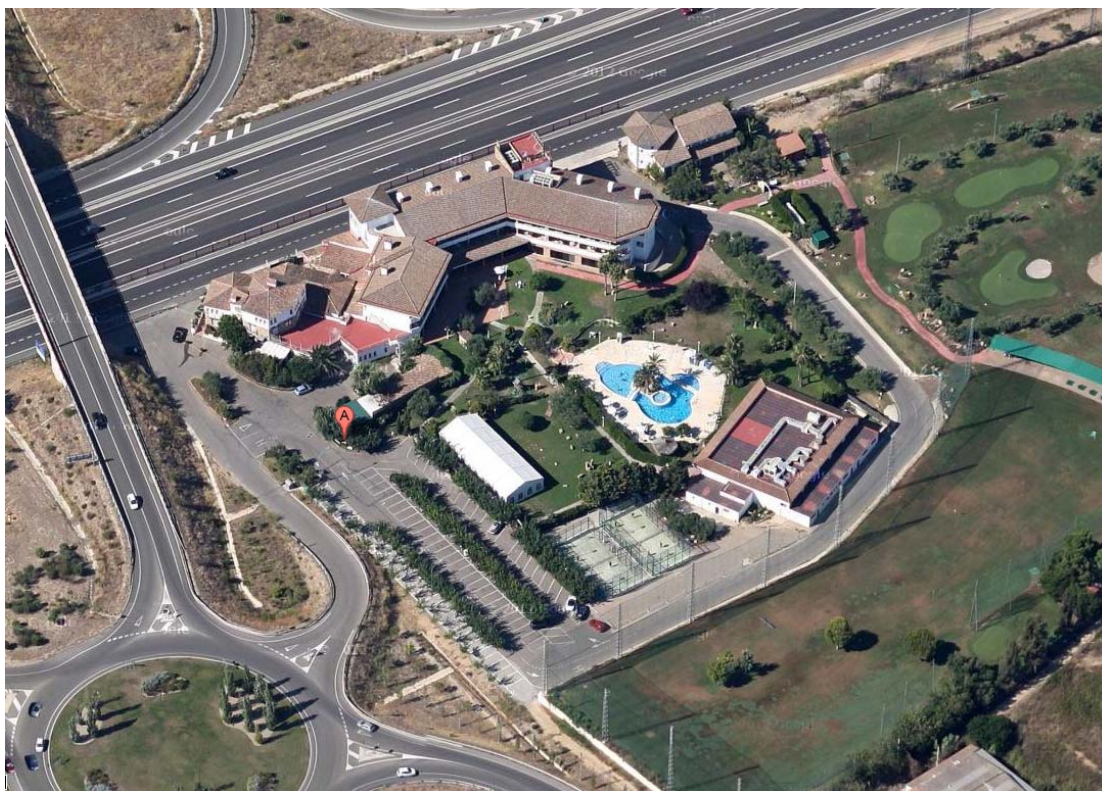
- a) Esdeveniments, convencions i reunions professionals, tot tenint en compte la seva proximitat a importants enclavaments que desenvolupen una intensa activitat econòmica, tant industrials como logístics i de serveis, localitzats a l'àrea d'influència més propera del Baix Camp i més amplia: Camp de Tarragona.
- b) Turístic indirecte, amb motiu de pas, per la seva excel·lent ubicació, connectivitat i facilitat d'accés a dos de les vies terrestres més transitades de l'àrea central del Camp de Tarragona: autovia A-7 i autopista AP-7.
- c) Turística directe, propi de la zona per a mercats emissors, tant nacionals com internacionals.

La tipòloga de l'establiment hotelier de referència: qualitat i reconeixement del seu restaurant, així com la tipologia de les seves instal·lacions i el nivell d'equipament, configuren un hotel d'elevada qualitat, clientela consolidada i notable potencial de creixement.

Cal fer notar que la tipologia de l'hotel abans esmentada, ha entrat en crisi degut a la modificació substancial de l'entorn a resultes de la implantació de la A-7.

Es aquest darrer aspecte, que es concreta en el projecte d'ampliació de l'hotel, promogut per l'empresa MAS GALLAU, S. A., que suposa passar de 40 a 80 habitacions, el que motiva la redacció del present informe, que té per objecte verificar la idoneïtat de la decisió adoptada i la seva viabilitat, en el marc d'un desenvolupament de l'activitat hotelera en el municipi de Cambrils, la Costa Daurada i l'àmbit territorial del Camp de Tarragona.

La fotografia aèria de l'establiment reflexa la seva ubicació juntament a l'autovia A-7 i el sistema viari que el connecta amb la Urbanització Vilafortuny, municipi de Cambrils.



2. El comportament general del sector hotel·ler a la costa daurada, període 2007 – 2011

L'activitat hotel·lera a la Costa Daurada, àmbit del qual ne forma part el municipi de Cambrils, ha experimentat un continuat creixement en els darrers anys, apreciand-se un moderat tot i que constant augment de les pernoctacions, tot motivat pel dinamisme de les que ja tenen el seu origen a l'estranger.

Evolució de les principals magnituds del sector hotel·ler: viatgers i pernoctacions Costa Daurada

	2007	2008	2009	2010	2011
Viatgers	2.299.388	2.209.070	2.111.830	2.273.324	2.147.511
d'Espanya	1.338.095	1.219.074	1.301.777	1.369.565	1.182.833
de l'estranger	961.293	989.996	810.053	903.759	964.678
Pernoctacions	8.732.667	8.746.420	8.315.548	8.938.849	9.081.349
d'Espanya	3.768.886	3.489.733	3.987.142	4.087.935	3.676.252
de l'estranger	4.963.781	5.256.687	4.328.406	4.850.914	5.405.097

Font: INE

Així, les pernoctacions totals de la Costa Daurada han passat de 8,73 milions a 2007 a 9,08 milions a 2011, tot assumint que el nombre de viatgers totals s'ha reduït d'una forma molt moderada.

El perceptible increment de les pernoctacions, afegit a l'estancament del nombre de viatgers, ha provocat:

- a) Un clar augment dels nivells d'ocupació: grau d'ocupació per places global.

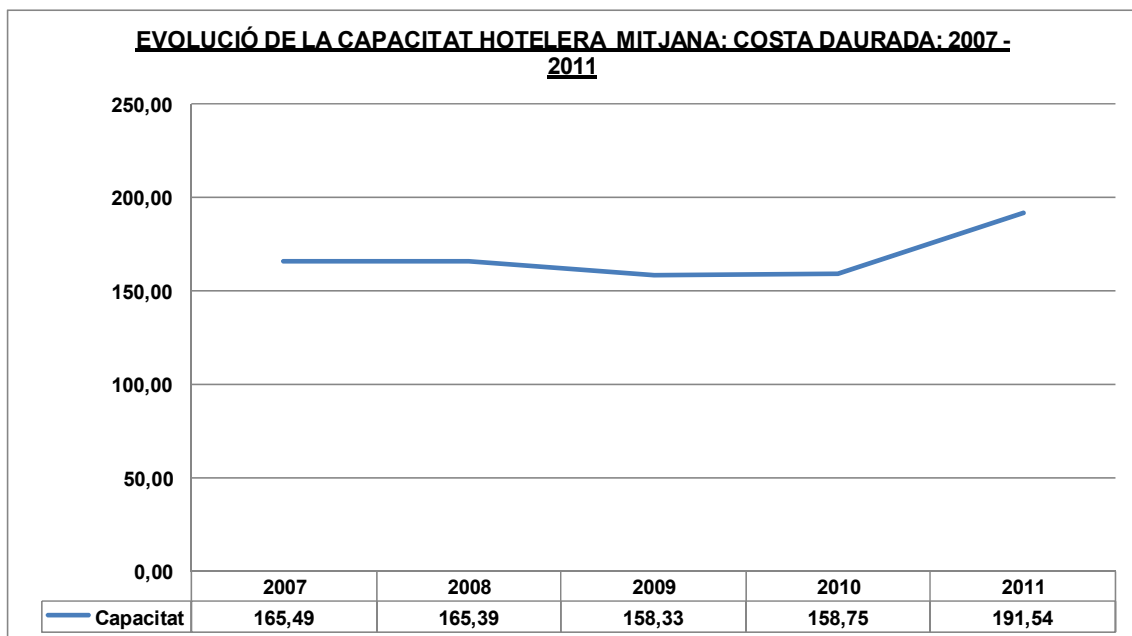
- b) Un augment molt notable de la capacitat mitjana dels establiments hotelers, calculats como a mitjana anual, en termes d'obertura, tot tenint en compte que ha minvat el seu nombre, en valors absoluts.
- c) Un significatiu increment de l'estància mitjana, que ha passat de 3,8 dies en 2007 a 4,23 dies en 2011, la qual cosa suposa un augment del 11,32%.

Grau d'ocupació Costa Daurada

	2007	2008	2009	2010	2011
per places	58,48	57,70	55,01	55,91	62,54
per places; cap de setmana	66,58	63,11	61,72	62,08	66,65

Font: INE

El significatiu augment de la capacitat mitjana, juntament al de l'estància mitjana, impulsa dos fenòmens molt clars:



- a) L'augment de la mida dels establiments hotelers que romanen oberts al públic.
- b) L'increment dels establiments de major categoria, tot tenint en compte que el client potencial cerca una millor relació qualitat preu per una estada més llarga.

Evolució de les principals magnituds relatives a la capacitat del sector hotel·ler Costa Daurada

	2007	2008	2009	2010	2011
Establiments	233,22	236,67	245,75	257,56	192,16
Places	38.595	39.143	38.910	40.888	36.805
Capacitat	165,49	165,39	158,33	158,75	191,54
Estada mitjana	3,80	3,96	3,94	3,93	4,23
Personal	4.514,61	4.307,93	3.943,04	4.176,61	3.786,86

Font: INE

Nota:

Magnituds estimades:

- . Establiments
- . Places
- . Personal

Els paràmetres exposats que garanteixin l'evolució general del sector hotel·ler de la Costa Daurada, al període més recent: 2007– 2011, es veuen àmpliament confirmats per les dades de nombre d'hotels i places, a àmbits geogràfics més específics.

3 El comportament del sector hotel·ler a Cambrils, període 2002 - 2011.

Així, i prenent com a referència un període més dilatat : 2002 - 2007, tot centrant-se a àmbits territorials com el municipi de Cambrils i el Camp de Tarragona, és possible apreciar que, pel que pertoca al comportament del sector hotel·ler, s'han materialitzat els següents fenòmens d'interès:

- a) El nombre d'establiments no ha crescut, tot mostrant moderats nivells de contracció, clarament més perceptibles a Cambrils.
- b) Tanmateix, el nombre de places hotel·leres s'ha incrementat amb dos àmbits considerats: Cambrils i Camp de Tarragona.
- c) Per tot plegat, la capacitat mitjana dels establiments ha crescut de forma perceptible.

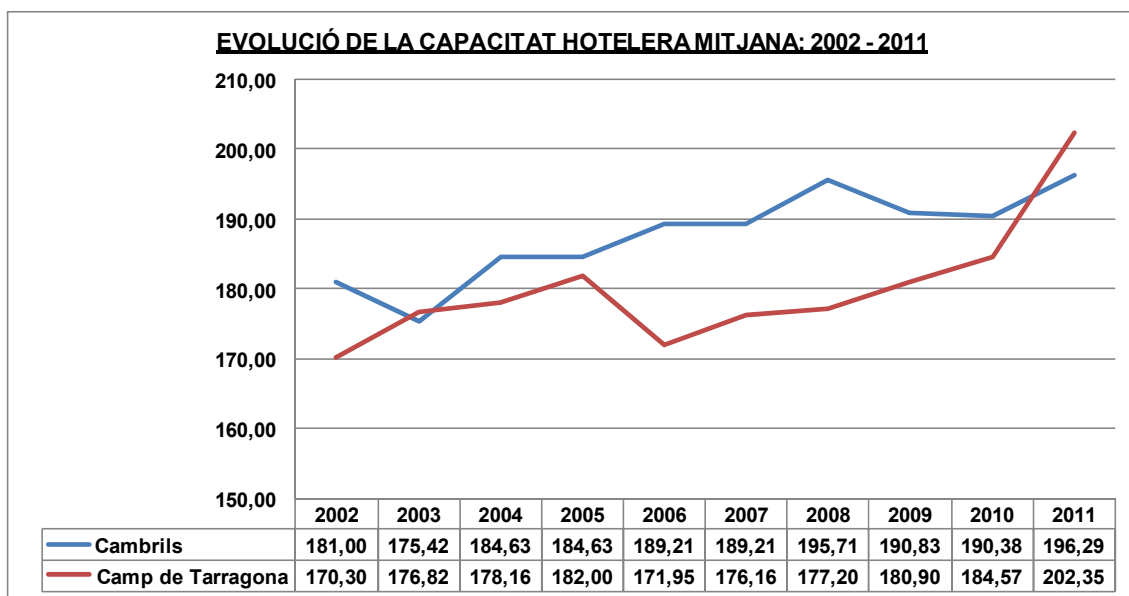
Evolució de la capacitat hotel·lera a Cambrils

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Establiments	30	31	30	30	29	29	28	29	29	28
Places	5.430	5.438	5.539	5.539	5.487	5.487	5.480	5.534	5.521	5.496
Mitjana	181,00	175,42	184,63	184,63	189,21	189,21	195,71	190,83	190,38	196,29

Evolució de la capacitat hotel·lera al Camp de Tarragona

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Establiments	263	273	277	280	286	293	301	305	300	249
Places	44.790	48.272	49.349	50.961	49.178	51.616	53.336	55.174	55.372	50.386
Mitjana	170,30	176,82	178,16	182,00	171,95	176,16	177,20	180,90	184,57	202,35

Font: IDESCAT



En aquest sentit, cal destacar que, a l'any 2012, i pel que fa a la capacitat hotelera mitjana, ambdós àmbits territorials mostren el valor més elevat: 196,29 per a Cambrils i 202,35 pel Camp de Tarragona.

Si l'anàlisi es circumscriu als establiments hotelers de quatre estrelles, a ambdós àmbits territorials: Cambrils i Camp de Tarragona, pel mateix període considerat: 2002 – 2011, s'aprecien les següents conclusions:

- Cambrils ha evidenciat un comportament pràcticament pla, tant en termes d'establiments com de places disponibles, de 2002 a 2008, tot experimentant a partir d'aquest darrer any un notable creixement, que s'ha materialitzat amb tota la seva intensitat al 2011, on el nombre d'establiments, de places i la capacitat mitjana, es situen a màxims històrics.
- Pel que fa al Camp de Tarragona, es materialitza un continuat creixement del nombre d'establiments i de places, situant-se el màxim històric entre 2009 y 2011. De la mateixa manera, la capacitat mitjana dels establiments, rere un llarg període de reducció, que toca fons a l'any 2008, torna a augmentar forma significativa en 2009, 2010 y 2011.

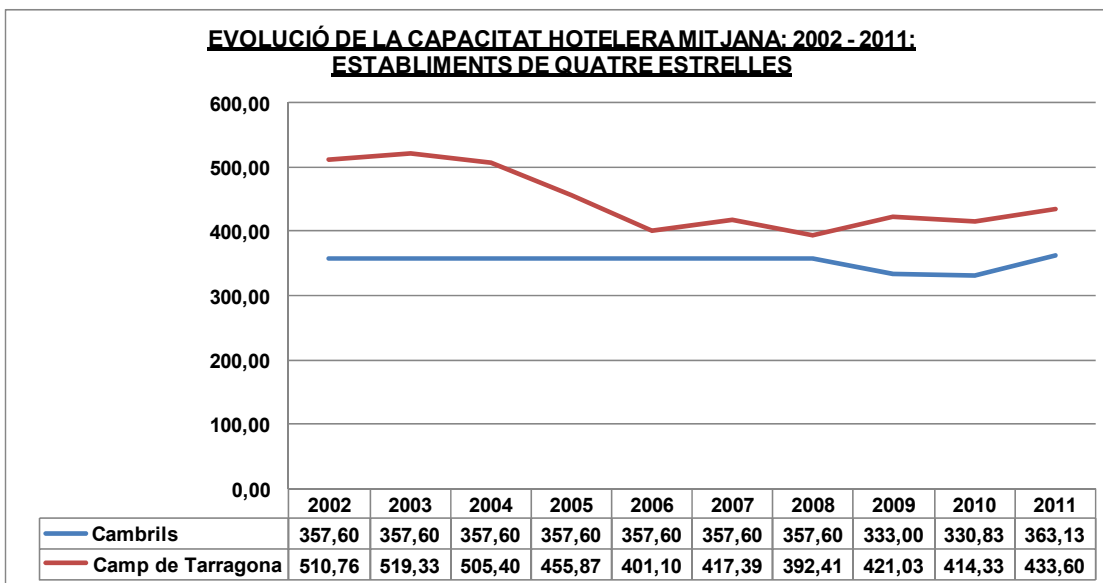
Evolució de la capacitat hotelera a Cambrils: quatre estrelles

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Establiments	5	5	5	5	5	5	5	6	6	8
Places	1.788	1.788	1.788	1.788	1.788	1.788	1.788	1.998	1.985	2.905
Mitjana	357,60	357,60	357,60	357,60	357,60	357,60	357,60	333,00	330,83	363,13

Evolució de la capacitat hotelera al Camp de Tarragona: quatre estrelles

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Establiments	21	27	30	38	41	44	54	60	60	58
Places	10.726	14.022	15.162	17.323	16.445	18.365	21.190	25.262	24.860	25.149
Mitjana	510,76	519,33	505,40	455,87	401,10	417,39	392,41	421,03	414,33	433,60

Font: IDESCAT



4. Estudi de la competència.

L'oferta hotelera de Cambrils es concreta a l'exercici 2012 en 28 establiments, que ofereixen 5.496 places. D'aquestes, el 88% correspon a hotels de 3 i 4 estrelles (14 establiments), de gran capacitat mitjana (344,5 places / establiment) i, majoritàriament, orientats vers al binomi sol – platja.

Establiments hotelers. Per categories

Baix Camp. Distribució per municipis. Any 2011.

	1 estrella		2 estrelles		3 estrelles		4 estrelles		5 estrelles		Total	
	nombre	places	nombre	places	nombre	places	nombre	places	nombre	places	nombre	places
Arbolí	0	0	1	8	0	0	0	0	0	0	1	8
Botarell	1	14	0	0	0	0	1	20	0	0	2	34
Cambrils	3	131	11	542	6	1.918	8	2.905	0	0	28	5.496
Capafonts	0	0	0	0	0	0	1	16	0	0	1	16
Colldejou	0	0	1	10	0	0	0	0	0	0	1	10
Mont-roig del Camp	2	44	6	170	1	512	2	304	0	0	11	1.030
Montbrió del Camp	0	0	1	41	0	0	1	428	0	0	2	469
Prades	1	35	1	17	1	73	0	0	0	0	3	125
Pratdip	0	0	0	0	0	0	1	14	0	0	1	14
Reus	0	0	1	21	2	294	1	150	0	0	4	465
Riudecanyes	0	0	1	8	0	0	0	0	0	0	1	8
Riudoms	1	22	0	0	0	0	0	0	0	0	1	22
Selva del Camp, la	0	0	0	0	2	130	0	0	1	56	3	186
Vandellòs i l'Hospit.	1	22	3	63	2	305	0	0	0	0	6	390
Vilanova d'Escornalbou	0	0	1	6	0	0	0	0	0	0	1	6
Vinyols i els Arcs	0	0	0	0	2	232	0	0	0	0	2	232
Baix Camp	9	268	27	886	16	3.464	15	3.837	1	56	68	8.511

Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació.

En aquest sentit, són les dotacions de serveis complementaris les que defineixen més acuradament l'oferta de l'establiment hotel·ler. Així, i pel que fa a l'Hotel Mas Gallau, la ubicació a l'interior, molt ben connectat a les principals vies de transport, ha generat un perfil vinculat a la restauració de qualitat, vinculada a la gastronomia autòctona, a l'activitat esportiva (golf i pàdel) i al turisme de convencions.

Per tot plegat, la millora del resultat econòmic de l'empresa que gestiona l'hotel Mas Gallau, passa per una ampliació de la seva oferta, on els atributs de:

- Personalitat,
- Proximitat,
- Qualitat del servei,
- Desenvolupament d'activitats esportives complementàries,
- Excel·lència gastronòmica

Configuren una avantatja diferencial davant de la resta de competència localitzada a Cambrils.

Aquesta ampliació de l'oferta hotelera s'ha de instrumentar mitjançant un augment de la capacitat de l'establiment hotel·ler (dimensió) i de les instal·lacions (saló de convencions)

D'aquesta manera es desplega un model diferenciat, on l'Hotel Mas Gallau aprofundeix en uns atributs determinats i propis vers la resta del parc hotel·ler localitzat a Cambrils, que vinculat al binomi sol i platja, actua en un mercat totalment divers.

Per tant, la viabilitat de la inversió es fonamenta en:

- a) La generació de capacitat addicional pel turisme de reunions i convencions de mida mitjana, adreçat a empreses i institucions, absolutament desestacionalitzat i focalitzat vers a la restauració de qualitat que, a la vegada, és l'actiu principal i estructurador de l'oferta marca "cambrils", en el marc de la Costa Daurada,
- b) La aprofundiment de les instal·lacions esportives: el camp de golf existent a l'Hotel és l'únic que hi ha al municipi, tot complementant l'oferta existent i millorant l'equilibri amb la dotació turística del territori.

Mas Gallau	Best Cambrils	Estival Centurió	Mònica
**** Hoteles Av. Vilafortuny, 134 Cambrils Tel. 0034 977 360 588 http://www.hotelmasgallau.com/ Període d'obertura Tot l'any Distància del mar >1000 m. Habitacions 40 Serveis Accés per a discapacitats Aire climatitzat a les habitacions Aire climatitzat a les sales principals Assecador de cabell Cafeteria Caixa forta Fil musical Garatge Gimnàs Habitació per a discapacitats Piscina Sauna Mini-golf Pàdel Parq de jocs per a infants Pàrking Recepció 24 h Restaurant Sala TV Sala de convencions Servei de planxa Suite TV Telèfon	**** Hoteles Av. Diputació, 141 Cambrils Tel. 0034 977 364 283 Fax 0034 977 365 351 http://www.besthotels.es/ Període d'obertura 01/11 -01/04 Distància del mar <500 m. Habitacions 400 Serveis Accés per a discapacitats Aire climatitzat a les habitacions Aire climatitzat a les sales principals Assecador de cabell Bar Cafeteria Caixa forta Gimnàs Parq de jocs per a infants Pàrking Recepció 24 h Restaurant Sala TV Bugaderia TV Telèfon	**** Hoteles Av. Diputació, 70 Cambrils Tel. 0034 977 361 450 Fax 0034 977 361 500 http://www.centurionplaya.com/ Període d'obertura Semana Santa - Octubre Distància del mar <500 m. Habitacions 211 Serveis Accés per a discapacitats Aire climatitzat a les habitacions Animació Assecador de cabell Cafeteria Caixa forta Calefacció Habitació per a discapacitats Lavabos per a discapacitats Bar exterior Piscina Spa Pàrking Restaurant Sala TV Sala TV via satèlit Sala de convencions Telèfon Àrea Wi-Fi	**** Hoteles Carrer Galcerán Marquet, 1 Cambrils Tel. 0034 977 791 000 Fax 0034 977 793 678 http://www.hotelmonica.com/ Període d'obertura Semana Santa - Octubre Distància del mar 50 m. Habitacions 100 Serveis Accés per a discapacitats Aire climatitzat a les habitacions Aire climatitzat a les sales principals Assecador de cabell Bar Bar exterior Cafeteria Caixa forta Fil musical Calefacció Garatge Gimnàs Habitació per a discapacitats Lavabos per a discapacitats Piscina Jacuzzi Sauna Spa Parq de jocs per a infants Ping-pong Recepció 24 h Restaurant Sala TV Sala TV via satèlit Sala de convencions Servei de planxa Suite TV TV via satèlit Telèfon Àrea Wi-Fi Servei mèdic Bicicletes Mini-bar

Port Eugeni	Tryp Port Cambrils SolMelia	Augustus	Cambrils Platja
**** Hoteles Rambla Jaume I, 49 Cambrils Tel. 0034 977 365 261 Fax 0034 977 365 613 http://www.gruparbo.com/index.php Període d'obertura 01/11-31/01 Distància del mar 200 m. Habitacions 105 Serveis Accés per a discapacitats Aire climatitzat a les habitacions Aire climatitzat a les sales principals Animació Assecador de cabell Bar Bar exterior Cafeteria Caixa forta Fil musical Calefacció Habitació per a discapacitats Lavabos per a discapacitats Piscina Pàrking Recepció 24 h Restaurant Sala TV Sala TV via satèl·lit Sala de convencions Suite TV Telèfon	**** Hoteles Rambla Reguerol, 11 Cambrils Tel. 0034 977 358 600 Fax 00 34 977 358 601 http://es.melia.com/hoteles/espana/cambrils/tryp-port-cambrils-hotel/home.htm Període d'obertura Tot l'any Distància del mar 200 m. Habitacions 156 Serveis Accés per a discapacitats Aire climatitzat a les habitacions Aire climatitzat a les sales principals Animació Assecador de cabell Bar Bar exterior Cafeteria Caixa forta Fil musical Calefacció Garatge Habitació per a discapacitats Lavabos per a discapacitats Piscina Sauna Solarium Gimnasio Parq de jocs per a infants Recepció 24 h Restaurant Sala TV Sala TV via satèl·lit Sala de convencions Bugaderia Servei de planxa Suite TV TV via satèl·lit Telèfon Bicicletes Mini-bar	**** Hoteles Av. Diputació, 190 Cambrils Tel. 0034 977 381 154 Fax 0034 977 381 328 http://www.augustushotels.es/ Període d'obertura Semana Santa - Octubre Distància del mar 200 m. Habitacions 324 Serveis Accés per a discapacitats Aire climatitzat a les habitacions Aire climatitzat a les sales principals Animació Assecador de cabell Bar Bar exterior Cafeteria Caixa forta Calefacció Habitació per a discapacitats Lavabos per a discapacitats Piscina Solarium Parq de jocs per a infants Pàrking Recepció 24 h Restaurant Sala TV Servei de planxa TV TV via satèl·lit Telèfon Servei mèdic Saló recreatiu Discoteca Mini-bar	**** Hoteles Av. Diputació, 99 Cambrils Tel. 0034 977 364 412 Fax 0034 977 360 087 http://www.saragrup.com/ Període d'obertura 01/11-31/01 Distància del mar 200 m. Habitacions 259 Serveis Accés per a discapacitats Aire climatitzat a les habitacions Animació Cafeteria Caixa forta Calefacció Piscina Mini-golf Parq de jocs per a infants Recepció 24 h Restaurant Sala TV Suite TV Telèfon

5. Conclusions.

D'acord amb el contingut d'aquest informe, i tenint en compte el comportament del sector hotel·ler a la Costa Daurada, a l'àmbit territorial del Camp de Tarragona i al municipi de Cambrils, cal concloure que la decisió de procedir a l'ampliació de l'hotel "Mas Gallau", de quatre estrelles, de 40 a 80 habitacions, resta abastament justificada, d'acord amb la tendència general experimentada per el sector i la rendibilitat del l'activitat hotelera.

En aquest sentit, i de forma concreta, cal ressaltar:

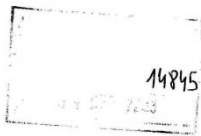
- a) La capacitat mitjana dels establiments hotelers dels àmbits territorials analitzats, s'ha incrementat de forma perceptible en els darrers anys.
- b) De la mateixa manera, la capacitat mitjana dels establiments hotelers de quatre estrelles dels àmbits territorials analitzats, també s'ha incrementat clarament en els darrers anys.
- c) L'augment de la capacitat dels establiments hotelers és una resposta perfectament ortodoxa a les dinàmiques d'increment de les pernoctacions, de grau d'ocupació i d'estància mitjana, palesades a l'Encuesta de Ocupación Hotelera, elaborada per l'Instituto Nacional de Estadística (INE)
- d) La capacitat mitjana dels establiments hotelers, tant a nivell general como en el segment de quatre estrelles, dels àmbits territorials analitzats, és clarament superior, en tots los casos, a la proposta presentada per l'Hotel Mas Gallau, que es situa en 80 habitacions.
- e) L'ampliació de la capacitat d'un hotel de quatre estrelles localitzat al municipi de Cambrils, como és el cas de l'Hotel Mas Gallau, és una resposta adequada als requeriments derivats d'un turisme de nivell econòmic creixent, i amb una exigència de servei també més elevada.
- f) L'ampliació de referència també és plenament consistent amb plantejaments de creixement del sector turístic, que impliquen tant el supòsit d'augment del nombre de visitants (viatgers i pernoctacions), com de desestacionalització, com la consolidació de les inversions turístiques dels municipis localitzats a la Costa Daurada o el projecte Barcelona World, localitzat a l'àmbit del CRT (Consorci Recreatiu Turístic), als municipis de Salou i Vila seca.

IV. ANNEX 3: Relació d'edificacions autoritzades

A continuació es relacionens les diferents llicències d'edificació que consten a l'Ajuntament i que formen part del complex de "Mas Gallau".

Expedient número	Concepte	Autorització	Observacions
355/71	Restaurant	29/10/71	Edifici pb + pp
350/72	Addició 1 planta Restaurant	25/09/72	
271/89	Hotel	10/07/90	edifici annex a l'expedient 355/71
274/89	Menjador Temporal Bodes i Banquets	16/03/75	Autorització temporal sense dret a Indemnització

Per altra banda l'activitat de Pitch & Putt també disposa de llicència ambiental d'activitat, concedida per l'ajuntament de Cambrils en data 03/12/2003 amb número d'expedient: 27/02 IA-II.2

	AJUNTAMENT DE CAMBRILS Secretaria	Data: 3/12/2003 Referència: jr - Exp. 27/02 IA-II.2 Assumpte: Resolució llicència ambiental
	Golf Cambrils, S.L. - en rep. Carles Piqué Pàmies Ctra. Nacional 340, Km. 1147'5 (Mas Gallau) 43850 CAMBRILS	
La Comissió de Govern, a la sessió del dia 28-11-2003, i a proposta de la Comissió de Promoció de Ciutat, va adoptar el següent acord:		
	"Atès l'informe d'avaluació ambiental emès per la Ponència Municipal d'Avaluació Ambiental, per a LEGALITZACIÓ de PITCH & PUTT als SECTORS 27 i 29 del PGOU i POLIGON 6, PARCEL·LES 7, 8 i 43 a nom de GOLF CAMBRILS, S.L., corresponent a l'expedient núm. 27/02 d'Incidència Ambiental (Annex II.2, codi 12.18.a), iniciat per instància amb registre d'entrada núm. 1933 de data 18-2-02. Atès que segons el que disposa l'art. 47 del Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, i s'adapten els seus annexos, s'ha notificat a l'interessat i als al·legants la proposta de resolució, sense que en el termini establert de deu dies s'hagin formulat al·legacions, s'acorda:	
1. Concedir la llicència ambiental de LEGALITZACIÓ d'aquesta activitat, de conformitat amb les determinacions contingudes en la següent documentació tècnica: - Projecte tècnic, de data 18/02/2002, visat pel Col·legi d'Enginyers Tècnics Industrials de Tarragona núm. 18438, signat per l'enginyer tècnic industrial Sr. José Luis López Acebes. - Projecte de mesures de seguretat, de data 6/02/2002, visat pel Col·legi d'Enginyers de Camins, canals i ports de Catalunya núm. 16096, signat per l'enginyer de camins, canals i ports, Sr. Alfonso Vidaor Ameztoy. - Estudi hidrogeològic, de data 8/10/2001, signat pel geòleg Sr. Joan Recasens i Bertran, col·legiat núm. 1366. - Projecte de conducció d'efluents, de data 18/02/2002, visat pel Col·legi d'Enginyers Tècnics Industrials de Tarragona núm. 18439, signat per l'enginyer tècnic industrial Sr. José Luis López Acebes. - Estudi de seguretat de xarxa en Golf Cambrils, de data 25/03/2002, visat pel Col·legi d'Enginyers Tècnics d'Obres Públiques de Catalunya núm. 12020176VR, signat per l'enginyer tècnic d'obres públiques, Sr. Gonzalo Sanchis Torró. - Memòria de la instal·lació elèctrica de camp de golf, de data 14/11/2000, visat pel Col·legi d'Enginyers Tècnics Industrials de Tarragona núm. 08026, signat per l'enginyer tècnic elèctric, Sr. Arturo Garcia Moreno.		
Plaça de l'Ajuntament núm. 4 - 43850 Cambrils (Tarragona) - Tel.: 977-79 45 79 - Fax: 977-79 45 72		
Ressolució de		

V. ANNEX 4: Fitxes Cadastrals

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

GOBIERNO DE ESPAÑA

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de CAMBRILS Provincia de TARRAGONA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

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.'

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

Miércoles, 7 de Abril de 2010

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CR NACIONAL 340 9
CAMBRILS [TARRAGONA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Ocio y Hostelería

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
1978

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
8.646

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CR NACIONAL 340 9
CAMBRILS [TARRAGONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
8.646

SUPERFICIE SUELO [m²]
8.320

TIPO DE FINCA
Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
HOTELERO	1	01	01	195
HOTELERO	1	02	01	124
HOTELERO	1	00	01	549
HOTELERO	1	-1	01	388
ALMACEN	1	00	02	285
ALMACEN	1	00	04	93
APARCAMIENTO	1	-1	02	1.260
APARCAMIENTO	1	-2	01	1.260
HOTELERO	2	01	01	1.314
HOTELERO	2	02	01	1.178
HOTELERO	2	03	01	81
DEPORTIVO	2	00	02	180
HOTELERO	2	00	01	1.739

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.'

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

Miércoles, 7 de Abril de 2010

Fitxa cadastral de la finca 1 objecte de la Modificació Puntual

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CAMBRILS Provincia de TARRAGONA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000

340,100 **Coordenadas UTM, en metros**

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

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.

Miércoles, 7 de Abril de 2010

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

9906902CF3590N0001GI

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CR NACIONAL 340 7
CAMBRILS [TARRAGONA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Deportivo

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
2008

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
6.779

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CR NACIONAL 340 7
CAMBRILS [TARRAGONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
6.779

SUPERFICIE SUELO [m²]
6.779

TIPO DE FINCA
Parcela con un unico inmueble

Fitxa cadastral de la finca 2 objecte de la Modificació Puntual

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CAMBRILS Provincia de TARRAGONA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2500

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.

340,100 Coordenadas UTM, en metros
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

0304203CF4500S0001OG

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL PLA PARCIAL 91 9999	
CAMBRILS [TARRAGONA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	Deportivo
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
AÑO CONSTRUCCIÓN	1985
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	21.000

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
CL PLA PARCIAL 91 9999	
CAMBRILS [TARRAGONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	21.000
SUPERFICIE SUELO [m²]	21.000
TIPO DE FINCA	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	00	00	01	66
ALMACEN	00	00	02	13
ALMACEN	00	00	03	16
ALMACEN	00	00	04	32
ALMACEN	00	00	05	7
DEPORTIVO			2	20.866

Fitxa catastral de la finca 3 objecte de la Modificació Puntual

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CAMBRILS Provincia de TARRAGONA

E: 1/1000

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

0304204CF4500S0001KG

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL PLA PARCIAL 91 9999	
CAMBRILS [TARRAGONA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	Deportivo
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
AÑO CONSTRUCCIÓN	2008
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	4.480

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
CL PLA PARCIAL 91 9999	
CAMBRILS [TARRAGONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	4.480
SUPERFICIE SUELO [m²]	4.480
TIPO DE FINCA	Parcela con un unico inmueble

INFORMACIÓN GRÁFICA

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.

340,100 Coordenadas UTM, en metros

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

Miércoles, 7 de Abril de 2010

Fitxa cadastral de la finca 4 objecte de la Modificació Puntual

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CAMBRILS Provincia de TARRAGONA

E: 1/1500

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

0304205CF4500S0001RG

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL PLA PARCIAL 91 9999	
CAMBRILS [TARRAGONA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	Deportivo
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
AÑO CONSTRUCCIÓN	2008
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	5.809

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
CL PLA PARCIAL 91 9999	
CAMBRILS [TARRAGONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	5.809
SUPERFICIE SUELO [m²]	5.809
TIPO DE FINCA	Parcela con un unico inmueble

INFORMACIÓN GRÁFICA

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.

340,200 Coordenadas UTM, en metros

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

Miércoles, 7 de Abril de 2010

Fitxa cadastral de la finca 5 objecte de la Modificació Puntual

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CAMBRILS Provincia de TARRAGONA

E: 1/1500

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

9906904CF3590N0001PI

INFORMACIÓN GRÁFICA

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.

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CR NACIONAL 340 5[I]	
CAMBRILS [TARRAGONA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	Deportivo
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
AÑO CONSTRUCCIÓN	2008
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	3.629

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
CR NACIONAL 340 5[I]	
CAMBRILS [TARRAGONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	3.629
SUPERFICIE SUELO [m²]	3.629
TIPO DE FINCA	Parcela con un unico inmueble

340,150 Coordenadas UTM, en metros

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

Miércoles, 7 de Abril de 2010

Fitxa cadastral de la finca 6 objecte de la Modificació Puntual


GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO


Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CAMBRILS Provincia de TARRAGONA

E: 1/1500

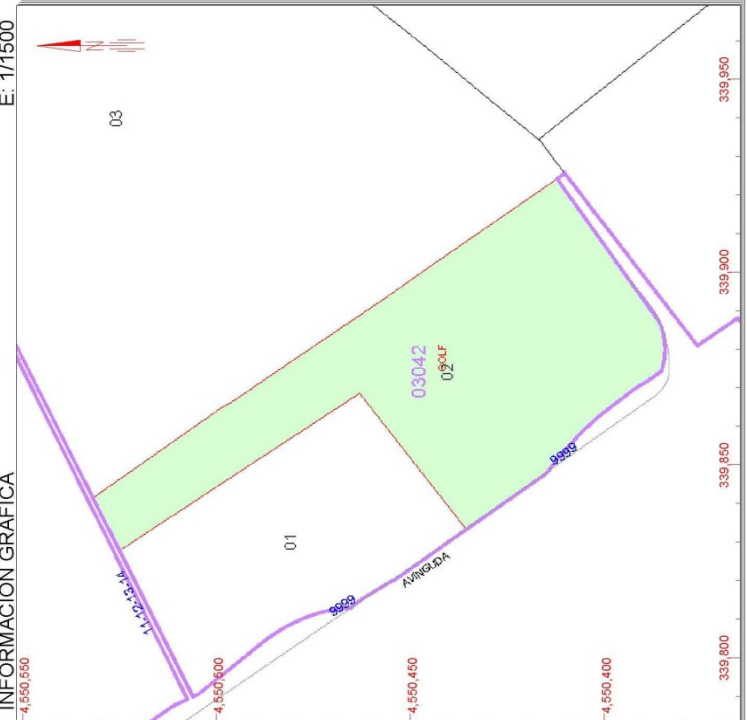
DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
AV VILAFORTUNY 9998 Suelo	
CAMBRILS VILAFORTUNY [TARRAGONA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	Deportivo
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
AÑO CONSTRUCCIÓN	2008
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	5.491

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
AV VILAFORTUNY 9999	
CAMBRILS VILAFORTUNY [TARRAGONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	5.491
SUPERFICIE SUELO [m²]	5.491
TIPO DE FINCA	Parcela con un unico inmueble

INFORMACIÓN GRÁFICA



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.

Miércoles, 7 de Abril de 2010

Fitxa catastral de la finca 7 objecte de la Modificació Puntual

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CAMBRILS Provincia de TARRAGONA

E: 1/1000

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

0304201CF4500S0001FG

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
AV VILAFORTUNY 9999	
CAMBRILS VILAFORTUNY [TARRAGONA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	
Almacén-Estacionamiento	
AÑO CONSTRUCCIÓN	2008
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	3.404

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
AV VILAFORTUNY 9999	
CAMBRILS VILAFORTUNY [TARRAGONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	3.404
SUPERFICIE SUELO [m ²]	3.404
TIPO DE FINCA	Parcela con un unico inmueble

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.

339.850 Coordenadas UTM, en metros

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

Miércoles, 7 de Abril de 2010

Fitxa cadastral de la finca 8 objecte de la Modificació Puntual

VI. ANNEX 5: Imatges del Complex turístic-hoteler



Vista de la part posterior de l'hotel orientada cap a les terrasses de les habitacions.



Vista de la part posterior de des de les terrasses de les habitacions.



Vista de la nova carretera que passa a 3 metres de l'alineació de l'edificació.



Vista des de l'hotel del canvi de sentit i nou accés al complex..



Vista de la part posterior de l'hotel i ubicació del nou aparcament.



Vista de la Zona del Pitch & Putt amb la nova carretera



Zona esportiva del recinte

VII.ANNEX 6: Valoració del sòl que ja es va cedir a l'Ajuntament

A continuació es procedirà a la valoració econòmica de la superfície de sòl que l'Ajuntament va obtenir per cessió gratuïta.

Aquesta cessió va ser efectiva en data 4 de setembre de 1.990, i correspon a una superfície total de 1.825,75 m²

Identificació Cadastral de l'Immoble

Ref. cadastral	Adreà	Cambrils	Superfície sòl (m ²)
9906901CF3590N0001YI	Av Vilafortuny 134	Tarragona	1.825,75

Valoració

Marc Legal

Es considera la normativa següent:

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
- Ley de 16 de diciembre de 1954, de expropiación forzosa.
- Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos.
- Ley 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.
- La Ley 2/2008, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estat per a l'any 2009, en la seva Disposició Final Decimosexta.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras. Disposición final tercera.
- Altra legislació i normativa aplicable.

Data de valoració

La valoració s'efectua en data 10 de desembre de 2019.

Valoració del sòl

Consideracions referents a la situació bàsica del sòl

En l'Article 2, del Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de Valoracions de la Ley de Suelo, es diu:

Artículo 2. Situación básica de suelo urbanizado.

1. De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 12.3 del texto refundido de la Ley de Suelo, se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando:

a) las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento. En ningún caso podrán considerarse a estos efectos, las carreteras de circunvalación, ni las vías de comunicación interurbanas que no tengan, de acuerdo con el instrumento de ordenación correspondiente, la consideración de viales urbanos.

b) esté incluido en un ámbito para el que el instrumento de ordenación prevea una actuación de reforma interior o de renovación urbana.

2. Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el punto anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural.

Atenent a tot l'exposat i segons els criteris establerts en l'Art. 2 del RD 1492/2011 per determinar si el sòl es troba en situació de sòl urbanitzat, es conclou que el sòl de la finca objecte de valoració es troba en situació bàsica de **sòl rural**.

Consideracions referents a la metodologia. Capitalització de les rendes

En l'Article 6, apartat 3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de Valoracions de la Ley de Suelo, es diu:

3. El suelo se tasarà en la forma establecida en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. A tales efectos:

a) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de rural, se estará a lo dispuesto en el Capítulo III de este Reglamento.

...

D'acord a l'Article 7. Valoració en situació de sòl rural, del RD 1492/2011, s'aplicaran els criteris de valoració següents:

1. Cuando el suelo estuviera en situación de rural, los terrenos se valorarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación calculada de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de este Reglamento, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose la que sea superior.

La capitalización de la renta, real o potencial, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 y siguientes de este Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación.

2. Cuando no exista explotación en el suelo rural ni pueda existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración y, por consiguiente, no se pueda determinar una renta real o potencial, se estará a lo dispuesto en el artículo 16 de este Reglamento.

3. El valor del suelo obtenido de acuerdo con lo dispuesto en los dos apartados anteriores podrá ser corregido al alza mediante la aplicación del factor de corrección por

localización al valor de capitalización, en los términos establecidos en el artículo 17 de este Reglamento.

4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rural, cuando deban valorarse con independencia del mismo, se tasarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de este Reglamento. Para valorar las plantaciones y sembrados preexistentes a que alude el artículo 45 de la Ley de Expropiación Forzosa se estará a lo dispuesto en el artículo 26 del Reglamento para la aplicación de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, sobre seguros agrarios combinados, aprobado por Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, y la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo, por la que se aprueba la Norma general de peritación de los daños ocasionados sobre producciones agrícolas.

5. En ninguno de los casos previstos en este artículo, podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún efectivamente realizados.

Superfícies i aprofitaments considerats a efectes de valoració

El mètode indicat es basa en el Principi d'Anticipació, segons el qual el valor d'un bé productiu depèn de les expectatives de renda que produirà aquest en el futur en el marc del Principi de Major Ús i Millor Ús, que consisteix en estimar que el bé a taxar es dedicarà a l'ús més probable, i econòmicament més aconsellable dins les seves possibilitats legals i físiques, per tot això sembla procedent que en la valoració de les finques rústiques s'apliqui el mètode de capitalització de la renda en base al seu aprofitament agrícola real o potencial basat en el cultiu actual de la finca, i atenent a l'aprofitament agrícola de les finques del seu entorn, a les condicions edafoclimàtiques, i l'ús de mitjans tècnics normals per a la seva producció.

A efectes de valoració, la finca no té cap mena d'aprofitament agrícola, i es podria tractar com una **Zona de pendent suau no comellars**: Es tracta de terrenys de pendent suau o nul·la, amb sòls poc profunds, i afloraments d'horitzó petrocàlcic. Es tracta de zones on el conreu és marginal, que havien estat explotades per plantacions de garrofers en secà. A efectes de valoració es consideraran aquestes zones aprofitables potencialment per plantacions de garrofers o ametllers de secà.

Renda explotacions d'ametllers secà/garrofers en secà 1ha

INGRESSOS				
Anys plantació	5 anys			
Anys producció	40 anys			
Anys totals	50 anys			
Arbres/ha	200 ceps/ha			
Producció (ametlla closca)	1.600,00 kg/ha			
Preu	0,82 €/kg			
Total ingressos anys producció	52.480,00 €			
DESPESES				
Preparació del terreny	Màquina	Temps (h)	Preu (€/h)	Import (€)
Moviments de terres	Excavadora	5	42,90	214,50
	Anivelladora	2	18,15	36,30
	Subsolat			
	creuat	5	18,15	90,75
	Grada de			
Refinatge	discs	2	18,15	36,30
			Total	377,85
Plantació		Unitats	Preu (€/h)	Import (€)
Peus empeltats i garantits		200	0,98	196,00
Forats		200	0,35	70,00
Jornals de plantació		4	47,72	190,88
			Total	456,88
Manteniment		Unitats	Preu	Anys Import (€)
Conreus: passades de grada de discs		3	18,15	50 2.722,50
Poda de formació: personal especialitzat		5	52,31	10 2.615,50
Poda de manteniment: personal especialitzat		4	52,31	40 8.369,60
Tractaments: adobs i pesticides		3	60,1	50 9.015,00
			Total	22.722,60
Recol·lecció		Unitats	Preu	Anys Import (€)
Recol·lecció i transport: jornals		8	47,72	35 13.361,60
			Total	13.361,60
Total despeses				36.918,93
DESPESES DIVERSES				
(Tribus i assegurances)				
% sobre despeses	5,00%			1.845,95
DESPESES IMPREVISTES				
% sobre despeses	3,00%			1.107,57
		COST TOTAL		39.872,44
BENEFICI PER HECTÀREA	Ingressos			52.480,00
	Despeses			39.872,44
	Benefici d'explotació			12.607,56
	Benefici empresarial		15,00%	5.980,87
		BENEFICI COMPUTABLE		6.626,69
BENEFICI ANUAL				132,53

Capitalització de la renda

En la capitalització de la renda en situació bàsica de sòl rural es considerarà en tot cas un escenari il·limitat que contempli la permanència del sòl rural. Per la capitalització de la renda s'emprarà la següent expressió:

$$V = R / r$$

On:

V= Valor de capitalització, en euros.

R= Renda anual constant, en euros.

r= Tipus de capitalització.

Tipus de capitalització

L'Article 12. Tipus de capitalització del RD 1492/2011, diu:

...
a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r_1 , se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.

Texto refundido de la Ley de Suelo. Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en el suelo rural.

1. Para la capitalización de la renta anual o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23, se utilizará como tipo de capitalización la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento de la deuda pública del Estado en mercados secundarios a tres años.

2. En la Ley de Presupuestos Generales del Estado se podrá modificar el tipo de capitalización establecido en el apartado anterior y fijar valores mínimos según tipos de cultivos y aprovechamientos de la tierra, cuando la evolución observada en los precios del suelo o en los tipos de interés arriesgue alejar de forma significativa el resultado de las valoraciones respecto de los precios de mercado del suelo rural sin consideración de expectativas urbanísticas.

b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r_2 , el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r_1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento.

La Ley 2/2008, de 23 de desembre, de Pressupostos Generals del Estat per a l'any 2009, en la seva Disposició Final Decimosexta, fa referència a la modificació del tipus de capitalització, en els següents termes:

Decimosexta. Modificación del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Con efectos de 1 de enero de 2009 y vigencia indefinida se modifica el apartado 1 de la disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que queda redactado en los siguientes términos:

"1. Para la capitalización de la renta anual o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23, se utilizará como tipo de capitalización la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años."

La Ley 37/2015, de 29 de setembre, de carreteres, en su Disposición Final tercera, hace referencia a la modificación del tipo de capitalización, en los siguientes términos:

Disposición final tercera. Modificación del texto refundido de la Ley del suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Se modifica el apartado 1 de la disposición adicional séptima del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el

que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo, que queda redactado de la siguiente forma: «1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.»

El Artículo 12. Tipos de capitalización del RD 1492/2011, dice:

b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r_2 , el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r_1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento. Por tanto el tipo de capitalización será $r_2 = r_1 \times$ coeficiente corrector r_1 . Se adopta como tipo de actualización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

Per tant el tipus de capitalització serà $r_2 = r_1 \times$ coeficient corrector $r_1 = 4,68\%$

Coeficient corrector (Annex I del RD 1492/2011)

Ametllers secà $0,49$ $r_2 = 4,68\% \times 0,49 = 2,29\%$

Valor de capitalització

$$V = R / r_2$$

R= Renda anual constant, en euros

r_2 = tipus de capitalització

Conreu	Renda anual	r_2	Valor unitari de capitalització
Ametllers secà/garrofers	132,53 €	2,29 %	5.787,50 €/ha

Factor de localització

L'Article 17. Factor de corrección por localización, del RD 1492/2011, diu:

1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V \cdot F_l$$

Donde:

V_f = Valor final del suelo, en euros.

V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

F_l = Factor global de localización.

2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

a) Por accesibilidad a núcleos de población, u_1 .

b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u_2 .

c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u_3 .

En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

3. El factor de corrección u_1 , se calculará aplicando la siguiente expresión.

$$u_1 = 1 + [P_1 + P_2/3] \cdot (1/1.000.000)$$

Donde:

P₁ = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida

como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P2= El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u_2 , se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

Donde:

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u_3 , que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

Donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector u_3 , se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

Cálculo de u_1 Por accesibilidad a núcleos de población.

P1= El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

$$u_1 = 1 + [P1 + P2/3] \cdot (1/1.000.000) = 1 + [142.218 + 602.687/3] \cdot (1/1.000.000) = 1,34$$

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d = 1,6 - 0,01 \cdot 4 = 1,56$$

$$u_3 = 1$$

Càlcul de FI Factor global de localització:

$$FI = u_1 \cdot u_2 \cdot u_3 = 1,34 \cdot 1,56 \cdot 1,00 > 2, \text{ s'adopta un factor de localització de } 2$$

Resultat del valor del sòl

Zona	Superfície (ha)	Valor unitari (€/ha)	Valor resultant (€)	Factor localització	Valor final resultant (€)
Zones de pendent suau, no comellars	0,1825	5.787,50	1.056,65	2	2.113,30

El resultat de la valoració és de **DOS MIL CENT TRETZE EUROS I TRENTA CÈNTIMS (2.113,30 €)**.

VIII. ANNEX 7: Plànol Q.F2 del POUM

(Veure plànol Annexe, amb el mateix format del document del POUM)

IX. ANNEX 8: Article 250

(Veure Annexa, l'article 250 de la normativa ja rectificat amb el mateix format del document del POUM)

X. ANNEX 9: Informe de Sostenibilitat Ambiental Preliminar (ISAP)

(Veure document Annexa)

VII. PLÀNOLS

Llistat de plànols.

NÚM.	DESCRIPCIÓ PLÀNOL	ESCALA
IN	INFORMACIÓ	
IN-01	SITUACIÓ I ÀMBIT	1/10.000
IN-02	ORTOFOTOMAPA	1/2.500
IN-03	PREEXISTÈNCIES	1/2.000
IN-04	PLA TERRITORIAL DEL CAMP DE TARRAGONA	1/50.000
IN-05	PLÀNOL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA (PGOU) DE CAMBRILS	1/2.000
IN-06	CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ SEGONS POUM CAMBRILS	1/2.000
IN-07	PROJECTE DEFINITIU DE LA A-7 (PLANTA D'ESPROPIACIONS)	1/2.500
IN-09	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	1/2.000
O	ORDENACIÓ	
O-01	PROPOSTA DE QUALIFICACIÓ R-3 (SNU R-3)	1/2.000
O-02	ENVOLTANT MÀXIMA, UBICACIÓ DE LA NOVA EDIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ DE L'ACTIVITAT DE PITCH & PUTT	1/2.000
S	SUSPENSIO L·LICÈNCIES	
S-01	ÀMBIT DE SUSPENSIO DE L·LICÈNCIES	1/2.000



ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
59.574,38 m2



E3242

Joan Bta.
Cabré
Beltri

A-7

MUNICIPI | ADREÇA

Cambrils, BAIX CAMP

PROMOTOR

Ajuntament de Cambrils

ESCALA 25m 75m

NORD

E: 1/2.5

E: 1/2.500

IN-02

DATA DE MODIFICACIÓ 04/12/2018
MODIFICAT Reserva
NOM ARXIU 3242 I-01-03 Situació.dwg
I.D. Llicència AutoCad 2009 LT: B5588000

LLEENDA

 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

59.574,38 m2



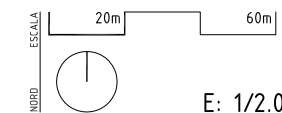
MUNICIPI ADREÇA

A-7

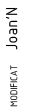
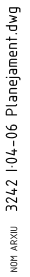
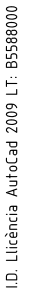
Cambrils, BAIX CAMP

PROMOTOR | Ajuntament de Cambrils

PREEXISTÈNCIES



IN-03



VISAT telemàtic

NÚM. EXPEDIENT

E3242

MA
DESPATX MILÀ
ARQUITECTURA I URBANISME

Josep M.
Milà
i Ricomà
col·legiat 48.976

Joan E.
Plaça
Núñez
col·legiat 54.894

Joan Bta.
Cabré
Beltri
col·legiat 52.865

MODIFICACIÓ PUNTUAL nº 13 DEL
POUM DE CAMBRILS, A L'ÀMBIT
DEL COMPLEX TURÍSTIC HOTELER
"MAS GALLAU"

A-7
Cambrils, BAIX CAMP

LIMONIUM S.L.U.
Octubre 2018

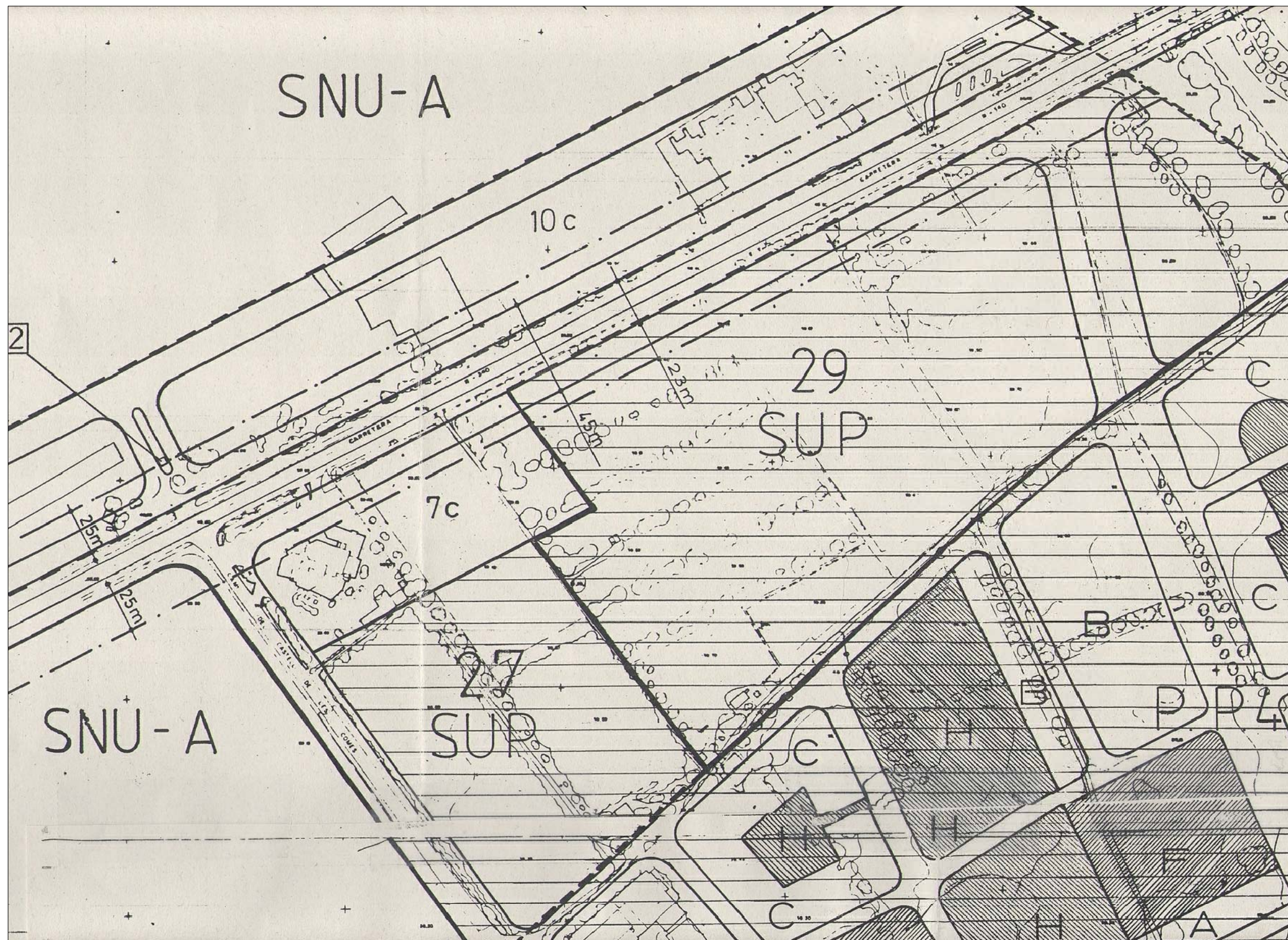
Ajuntament de Cambrils

PLÀNOL D'ORDENACIÓ
DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANÍSTICA (PGOU)
DE CAMBRILS DE L'ANY 1993

ESCALA
20m 60m
E: 1/2.000

REFERÈNCIA PLÀNOL

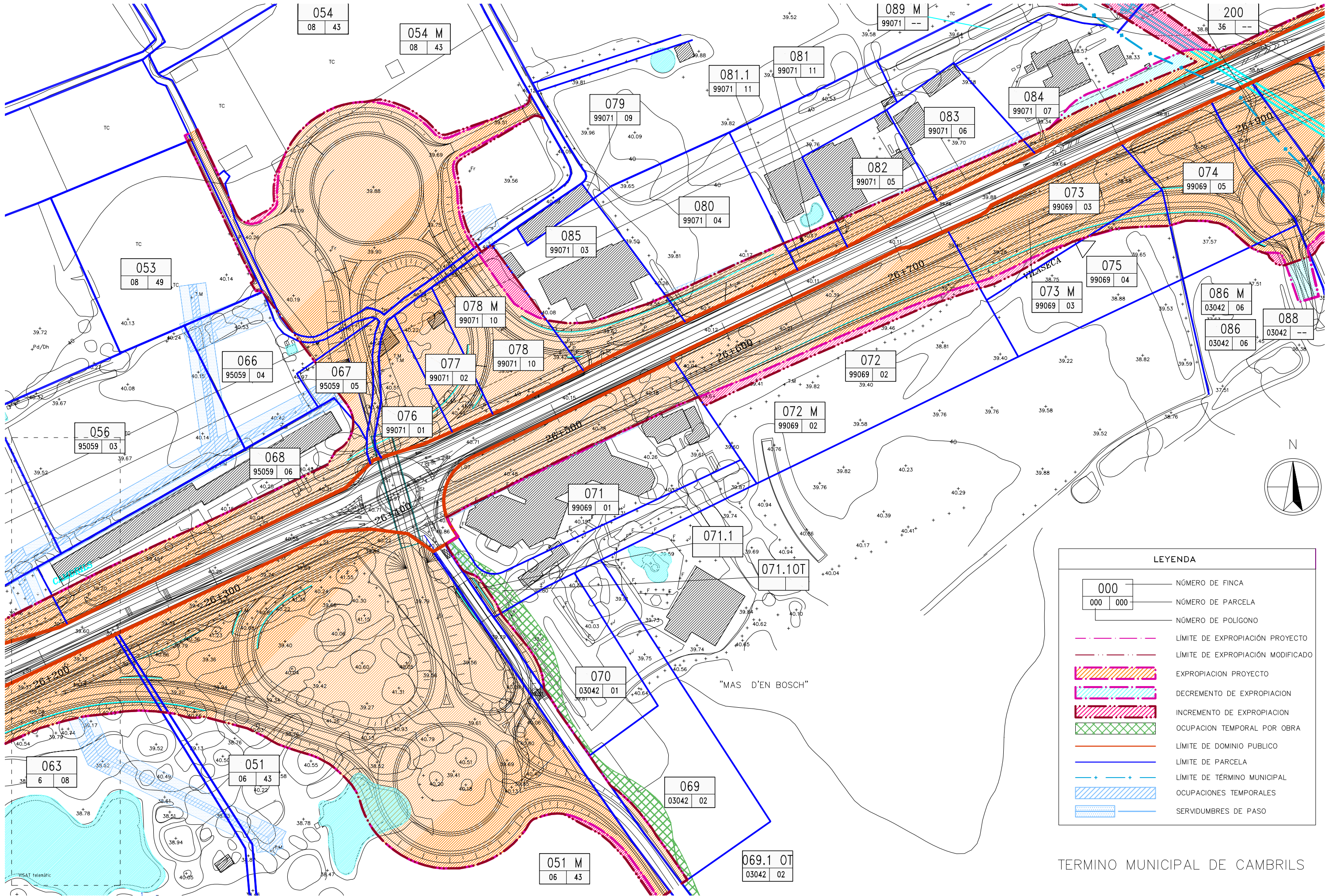
IN-05

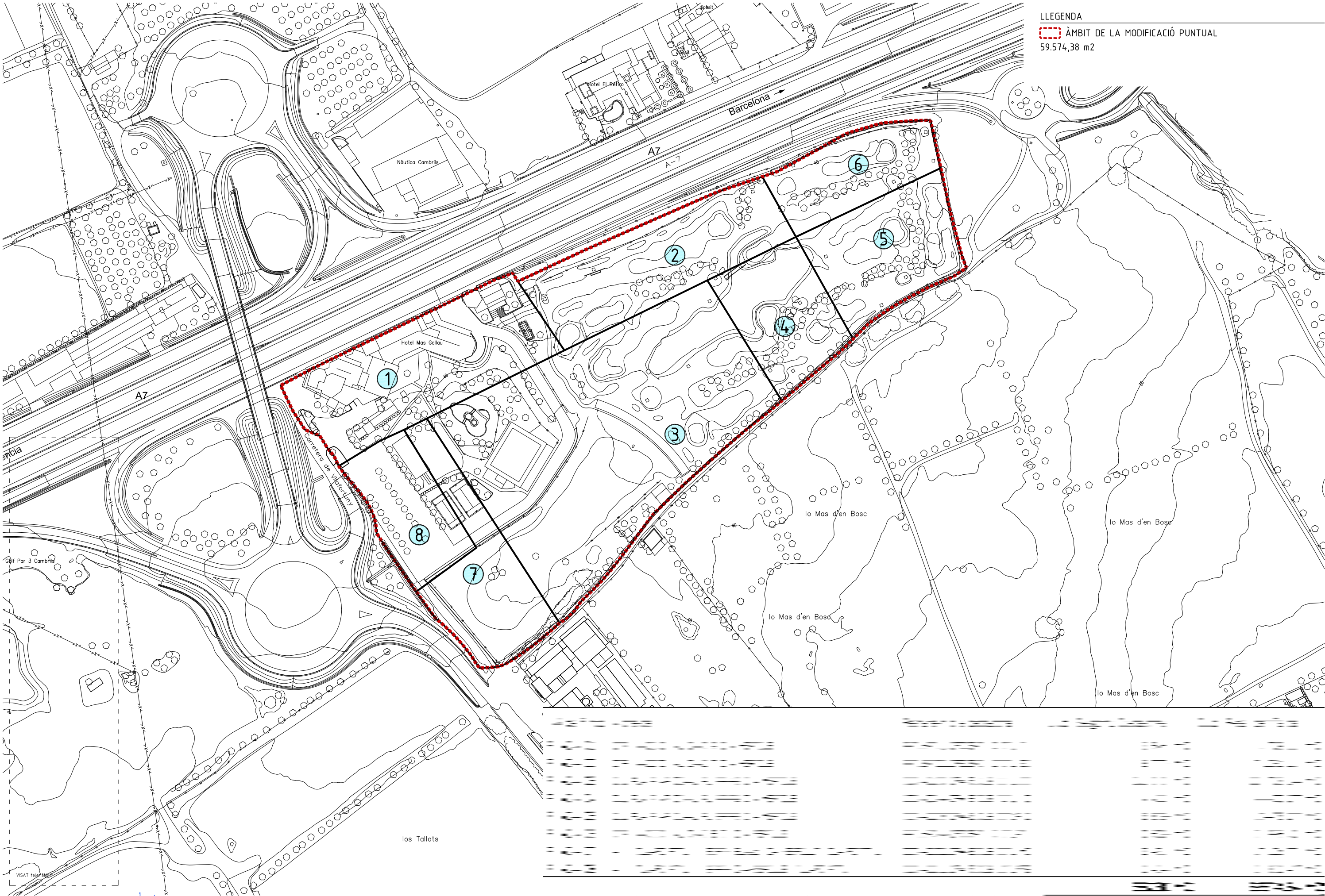




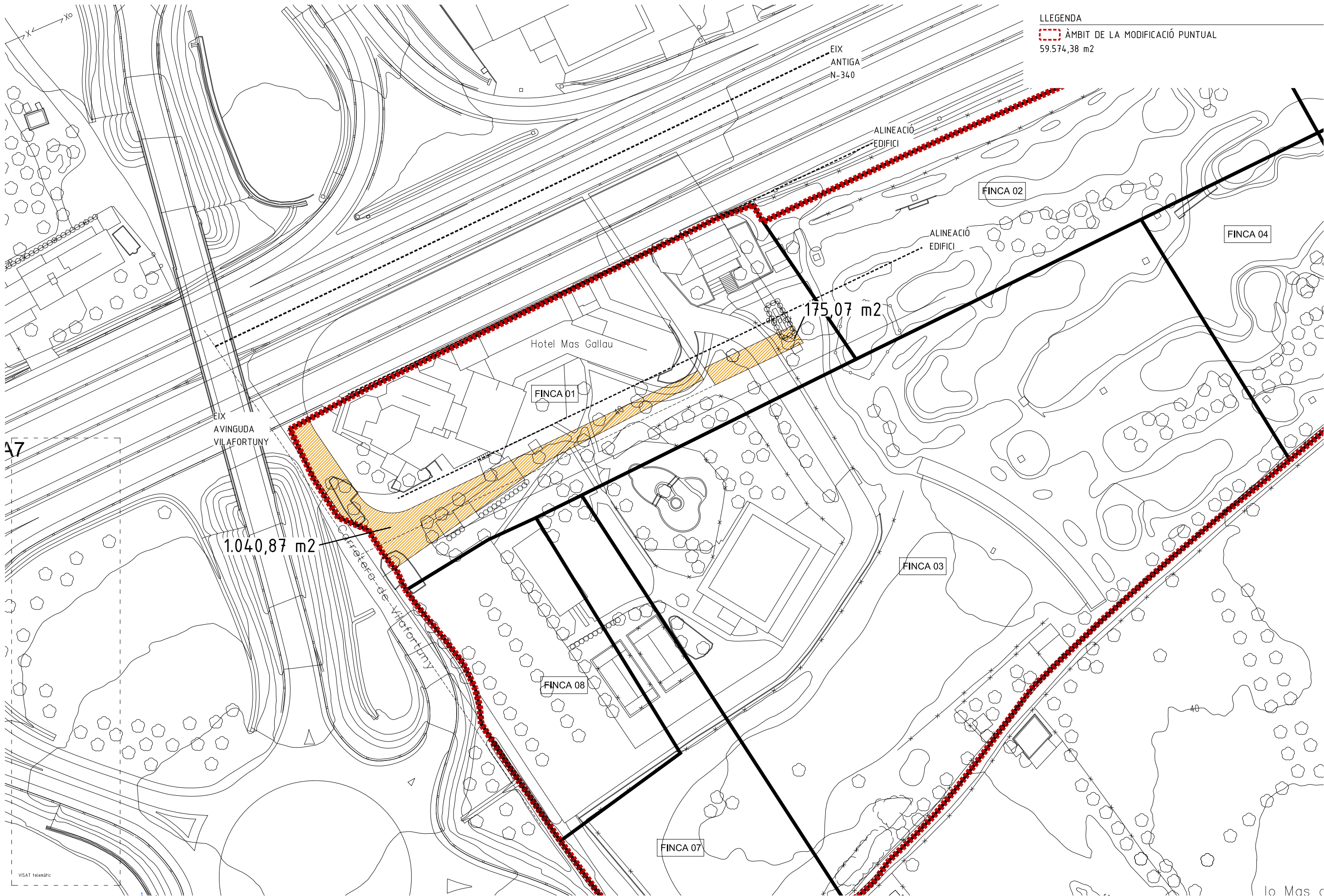
* Inclós en el Pla director urbanístic del sistema costaner

	29/11/2018	16:01	10-24	Pfarramt.dog	10. Liedera Aufst. 2009 v. 05580000	AT
--	------------	-------	-------	--------------	-------------------------------------	----





LLEENDA
ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
59.574,38 m2



LLEGGENDA

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

59.574,38 m2

EIX
ANTIGA
N-340

ALINEACIÓ
EDIFICI

FINCA 02

ALINEACIÓ
EDIFICI

FINCA 04

175,07 m2

Hotel Mas Gallau

FINCA 01

EIX
AVINGUDA
VILAFORTUNY

1.040,87 m2

Carretera de Vilafortuny

FINCA 03

FINCA 08

FINCA 07

lo Mas c

A7

VISAT telemàtic

NÚM. EXPEDIENT

E3242

MA
DESPATX MILÀ
ARQUITECTURA I URBANISME

Josep M.
Milà
i Ricomà
col·legiat 48.976

Joan E.
Blade
Núñez
col·legiat 54.894

Joan Bta.
Cabré
Beltri
col·legiat 52.885

MODIFICACIÓ PUNTUAL nº 13 DEL
POUM DE CAMBRILS, A L'ÀMBIT
DEL COMPLEX TURÍSTIC HOTELER
"MAS GALLAU"

A-7

Cambrils, BAIX CAMP

LIMONIUM S.L.U.

DATA: Octubre 2.018

PROMOTOR

Ajuntament de Cambrils

NOU PLÀNOL

SUPERFÍCIE DE FINCA 01
CEDIDA A L'AJUNTAMENT

NORD

ESCALA

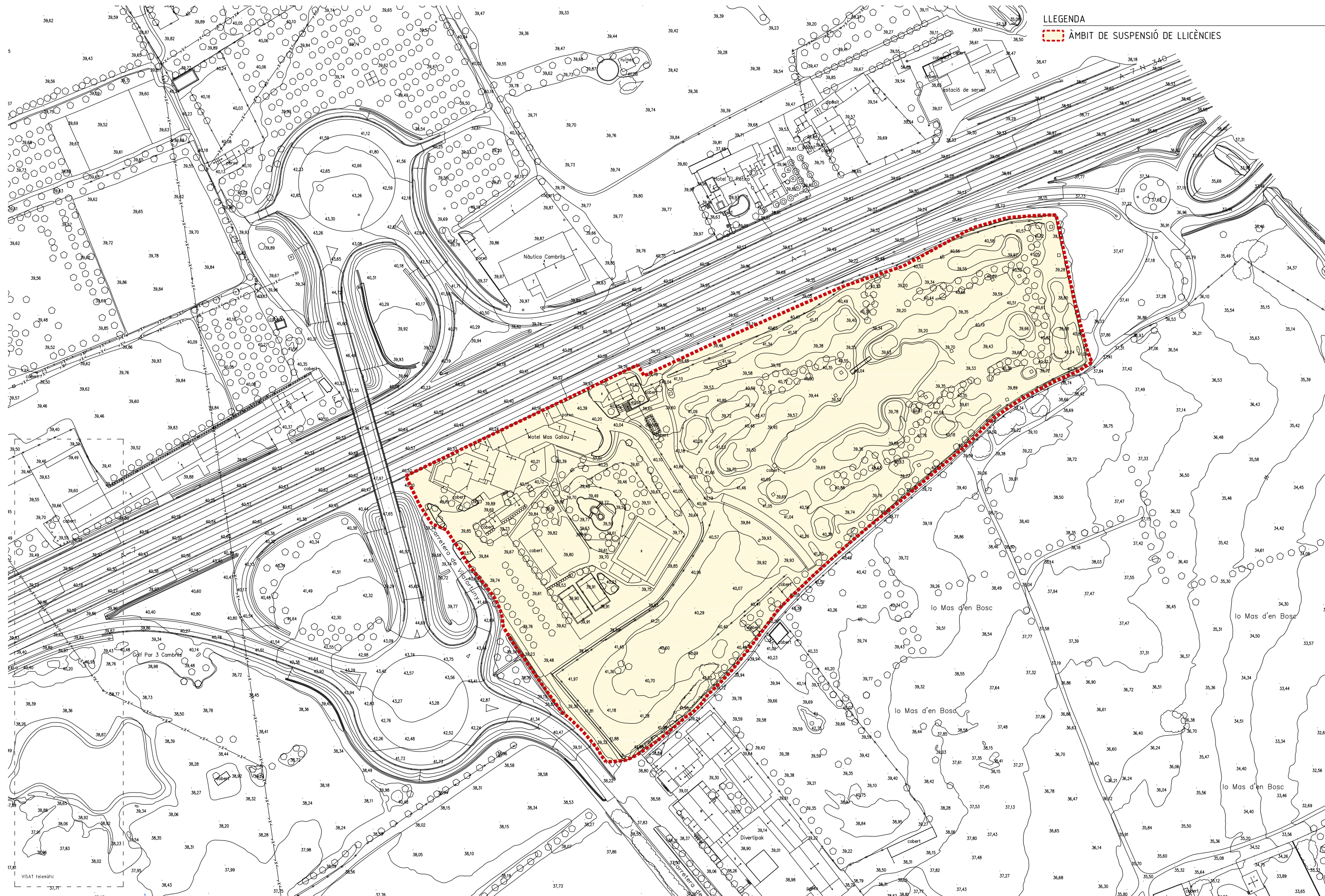


E: 1/1.000

REFERÈNCIA PLÀNOL

IN-09

DATA DE MODIFICACIÓ: 29/11/2018
MODIFICAT: Joan N
NOM ARXIU: 3242 108-09 Estructura Propietat.dwg
Llicència AutoCad 2009 LT: B5588000



LLEENDA
ÀMBIT DE SUSPENSIO DE LLICENCIES

NUM. EXPEDIENT
E3242
PROJECTE
MODIFICACIO PUNTUAL nº 13 DEL
POUM DE CAMBRILS, A L'ÀMBIT
DEL COMPLEX TURISTIC HOTELER
"MAS GALLAU"

MA
DESPATX MILA
ARQUITECTURA I URBANISME
col·legiat 48.976

Josep M.
Milà
i Ricomà
col·legiat 54.894

Joan E.
Blade
Núñez
col·legiat 52.885

Joan Bta.
Cabré
Beltri
col·legiat 52.885

MODIFICACIO PUNTUAL nº 13 DEL
POUM DE CAMBRILS, A L'ÀMBIT
DEL COMPLEX TURISTIC HOTELER
"MAS GALLAU"

NUMER
A-7
Cambrils, BAIX CAMP

PROMOTOR
LIMONIUM S.L.U.
DATA
Octubre 2.018

PROJECCIO
Ajuntament de Cambrils

NOVA PLÀNOL
ÀMBIT DE SUSPENSIO
DE LLICENCIES

ESCALA
30m 60m
E: 1/2.000

REFERENCIA PLÀNOL
S-001

3242 S-01 Suspensió Llicències.dwg I.D. Llicència AutoCad 2009 LT: B5588000
10/12/2018
JOAN NÚÑEZ