

MODIFICACIÓ DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE REORDENACIÓ DE L'ÀMBIT DEL CRT DE VILA-SECA I SALOU

FEBRER 2022



DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

01. MEMÒRIA

02. NORMATIVA URBANÍSTICA

03. PLÀNOLS

04. DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC

05. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

06. ESTUDI D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

07. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

08. ESTUDI HIDROLÒGIC I D'INUNDABILITAT

09. ESTUDI DE PERMEABILITZACIÓ ECOLÒGICA DE LA C31B I LA TV3148

10. PLA DE COMPENSACIONS AMBIENTALS

11. CRITERIS D'ORDENACIÓ DE L'ESPAI PÚBLIC



Generalitat de Catalunya
Departament de la Vicepresidència
i de Polítiques Digitals i Territori
**Direcció General d'Ordenació del Territori
i Urbanisme**

MEMÒRIA

Índex

1	PRESENTACIÓ, OPORTUNITAT I INICIATIVA DEL PLA	3
1.1	Antecedents previs	3
1.2	Objecte del document.....	3
1.3	Antecedents a la tramitació del MPDU.....	5
1.3.1	Acord de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya de 25/2/2020	5
1.3.2	Sentència del TSJC de 29/9/2020.....	7
1.3.3	Acord de la Comissió de Territori de Catalunya de 22/12/2020	8
1.3.4	Document d'Avanç de la modificació del PDU	9
1.3.5	Tràmit de consulta als ajuntaments afectats i organismes sectorials	9
1.4	Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació.....	16
1.5	Marc legal	16
1.6	Tramitació.....	17
1.7	Redacció i contingut del document.....	17
1.7.1	Documentació de la modificació del PDU	17
1.7.2	Llistat de plànols.....	18
2	MEMÒRIA D'INFORMACIÓ	19
2.1	Situació i àmbit d'actuació.....	19
2.2	Planejament urbanístic vigent	21
2.2.1	PDU de reordenació de l'àmbit del CRT de Vila-seca i Salou	21
2.2.2	Paràmetres bàsics del sector 1 CTI	23
2.2.3	Paràmetres i condicionants de la zona CTI.....	23
2.3	Autorització per a la instal·lació i explotació d'un casino de joc en el CRT	28
2.4	Situació respecte les infraestructures i els serveis	28
2.5	Estructura de la propietat.....	29
3	MEMÒRIA D'ORDENACIÓ	30
3.1	Ordenació proposada	30
3.1.1	Descripció de les modificacions	30
3.1.2	Àmbit de suspensió de llicències.....	32
3.2	Sector 1 CTI	33
3.2.1	Síntesi d'alternatives considerades.....	33
3.2.2	Modificació de l'àmbit i de l'ordenació del sector 1 CTI	36
3.2.3	Ordenació de l'espai públic del sector.....	38
3.2.4	Ordenació de la zona CTI	49
3.2.5	Normativa urbanística. Modificació i interpretacions	53
3.2.6	Doble qualificació de sistema viari i corredor d'activitats privades	59
3.2.7	Afectació zones verdes fora d'àmbit i compensació en el sector CTI.....	60
3.2.8	Criteris ambientals en el sector 1 CTI	60
3.2.9	Estudi d'impacte i d'integració paisatgística	69

3.2.10	Estudi hidrològic i d'inundabilitat.....	71
3.2.11	Estudi d'Avaluació de Mobilitat Generada	75
3.2.12	El model d'ordenació urbanística amb perspectiva de gènere en el sector CTI	80
3.3	Sectors del CRT	85
3.3.1	Infraestructures de mobilitat	85
3.3.2	Repartiment dels costos de les infraestructures comunes i externes	90
3.3.3	Infraestructures de serveis	91
3.4	Sòl no urbanitzable clau agrícola de protecció ambiental (A.PA)	95
3.4.1	Modificacions normatives	96
3.4.2	Compatibilitat ambiental de la llacuna de reg existent amb el seu ús privatiu.....	96
3.5	Quadres de dades	98
3.5.1	Quadres de dades.....	98
3.6	Estratègies de gestió.....	101
3.6.1	Administració actuant del sector 1 CTI.....	101
3.6.2	Canvi de modalitat de cooperació a compensació	101
3.7	Programació de les actuacions	102
3.7.1	Criteris generals	102
3.7.2	Pla d'etapes del sectors d'interès supramunicipal.....	103
3.7.3	Sector 1 Complexos Turístics Integrats – CTI	103
3.7.4	Sector 2 Nord	104
3.7.5	Sector 3 Centre de Convencions – CC	104
3.7.6	Execució d'infraestructures externes als sectors delimitats i ordenats i d'altres externes a l'àmbit del PDU.....	104
3.8	Bases tècniques i econòmiques.....	105
3.8.1	Avaluació econòmica i financera del PDU.....	106
3.8.2	Informe de sostenibilitat econòmica del PDU	109

1 PRESENTACIÓ, OPORTUNITAT I INICIATIVA DEL PLA

1.1 Antecedents previs

La Llei 2/1989, de 16 de febrer, sobre centres recreatius turístics, (DOGC núm. 1109 de 20 de febrer de 1989) va tenir per objecte ordenar la creació dels centres recreatius turístics que es podien instal·lar en les zones legalment previstes, determinar les condicions mínimes quant a instal·lacions, inversions i serveis que haurien de reunir els esmentats centres i regular els beneficis de què podien gaudir. La llei definia aquests centres com a àrees de gran extensió, en les quals s'emplacen, de forma integrada, les activitats pròpies dels parcs temàtics d'atraccions de caràcter recreatiu, cultural i d'esbarjo i usos complementaris esportius, comercials, hotelers i residencials amb els seus serveis corresponents, subjectes al compliment d'una sèrie de requisits i característiques.

De conformitat amb les previsions de l'esmentada llei, mitjançant el Decret 152/1989, de 23 de juny, es va aprovar la instal·lació d'un centre recreatiu turístic (en endavant, CRT) a Vilaseca i Salou (DOGC núm. 1164 de 5 de juliol de 1989).

En data 11 de juny de 2014, es va publicar al DOGC número 6641 la Llei 6/2014, del 10 de juny, de modificació de la Llei 2/1989, del 16 de febrer, sobre centres recreatius turístics, i d'establiment de normes en matèria de tributació, comerç i joc. Segons indica el seu Preàmbul, a l'efecte d'impulsar l'oferta turística a Catalunya i afavorir, en l'àmbit del centre recreatiu turístic de Vilaseca i Salou, nous projectes d'inversió que s'adaptin a les noves demandes del mercat turístic, modifica la citada Llei de l'any 1989 per ampliar les activitats permeses, a fi de facilitar la implantació d'activitats relacionades amb el turisme de negocis, congressos, convencions, comerç i activitats de jocs i apostes.

Aquesta Llei estableix que els usos del sòl i els aprofitaments es poden reordenar amb una modificació del planejament urbanístic municipal, amb subjecció als paràmetres establerts per la Llei. D'altra banda, preveu l'opció que mitjançant un Pla director urbanístic es pugui reordenar l'àmbit del Centre recreatiu turístic establint els paràmetres corresponents pels diferents usos previstos en la Llei.

A aquests efectes, en data 29 de desembre de 2016 el Conseller de Territori i Sostenibilitat va aprovar definitivament el Pla director urbanístic de reordenació de l'àmbit del centre recreatiu turístic de Vila-seca i Salou (en endavant, PDU) (DOGC núm. 7277, de 30 de desembre de 2016).

El PDU de reordenació de l'àmbit del Centre Recreatiu i Turístic de Vila-seca i Salou, aprovat definitivament, va designar el Consorci del Centre Recreatiu i Turístic de Vila-seca i Salou, integrat per l'Administració de la Generalitat de Catalunya, l'Ajuntament de Vila-seca i l'Ajuntament de Salou, constituït en data 2 d'abril de 1992, com a Administració actuant d'aquest àmbit. Aquest instrument de planejament general de caràcter supramunicipal i d'interès territorial abasta tot l'àmbit del centre recreatiu turístic i, d'acord amb els objectius de la Llei 6/2014 d'impulsar l'oferta turística a Catalunya i afavorir nous projectes d'inversió que s'adaptin a les demandes del mercat turístic, estableix en la part central de l'àmbit del CRT de Vila-seca i Salou una nova ordenació dels usos del sòl i dels aprofitaments.

D'acord amb la configuració del sector 1 CTI, els rendiments obtinguts de la gestió, liquidació, inspecció i recaptació dels tributs locals derivats del desenvolupament urbanístic del sector 1 CTI es distribuirà entre els Ajuntaments de Salou i Vila-seca, en la proporció territorial que cada municipi té en l'àmbit d'aquest sector, que és del 59,35 % per Salou i 40,65% per Vilaseca.

1.2 Objecte del document

La formulació de la modificació del PDU, en endavant MPDU, deriva de dues resolucions d'inici del procediment de formulació de la MPDU aprovades durant l'any 2020, la primera amb l'objecte d'introduir una sèrie de modificacions puntuals i la segona per tal d'adaptar el PDU a la sentència del TSJC de 29/9/2020, per la qual es declara la nul·litat de ple dret de l'ordenació del sector 1 CTI continguda en el PDU, pel que fa a la ubicació dels espais lliures i equipaments d'aquest sector que veuen limitada la seva funcionalitat i gaudi col·lectiu al trobar-se situats en una zona de risc d'accidents greus provinents de la indústria química.

A continuació es transcriuen la resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat, de 2/3/2020, i la part dispositiva de l'acord adoptat per la Comissió de Territori de Catalunya, de 22/12/2020, que emmarquen genèricament l'actuació i els objectius de la present modificació del PDU.

El 2/3/2020, el conseller de Territori i Sostenibilitat va resoldre el següent:

“INICIAR el procediment de formulació de la modificació del Pla director urbanístic de reordenació de l'àmbit del centre recreatiu turístic de Vila-seca i Salou, promoguda per la Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori del Departament de Territori i Sostenibilitat, a instància de la Junta de Direcció del Consorci del CRT.

ENCARREGAR la redacció de la modificació del Pla director urbanístic de reordenació de l'àmbit del centre recreatiu turístic de Vila-seca i Salou, a l'empara del què preveu l'article 7 de les normes urbanístiques del Pla director, a la Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori, amb la participació dels ajuntaments afectats, d'acord amb allò que disposen els articles 76.1 i 83 Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.”

Així mateix, el 22/12/2020, la Comissió de Territori de Catalunya va adoptar l'acord següent:

“INICIAR el procediment de formulació de la modificació del Pla director urbanístic de reordenació de l'àmbit del centre recreatiu turístic de Vila-seca i Salou, promoguda per la Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori del Departament de Territori i Sostenibilitat, ampliant els objectius de la resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat, de 2 de març de 2020, amb l'objectiu d'adaptar el Pla a la Sentència del 29 de setembre de 2020 de la Secció 3a de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, pel que fa a la ubicació de determinats espais lliures i equipaments del sector 1-CTI d'aquest Pla director.

ENCARREGAR la redacció de la modificació el Pla director urbanístic de reordenació de l'àmbit del centre recreatiu turístic de Vila-seca i Salou, a l'empara del què preveu l'article 7 de les normes urbanístiques del Pla director, a la Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori, amb la participació dels ajuntaments afectats, d'acord amb allò que disposen els articles 76.1 i 83 Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.”

La MPDU proposa introduir sintèticament les modificacions següents, amb independència que durant la tramitació de la MPDU se'n puguin afegir d'altres que es considerin necessàries:

Ordenació:

- Modificació de l'àmbit i de l'ordenació del sector 1 CTI, en compliment de la sentència del TSJC de 29/9/2020.
- Concreció de l'ordenació de la zona CTI i suprimir la redacció del PMU, els objectius del qual queden integrats en el present document. Doble qualificació de sistema viari i de corredor d'activitats del pas inferior de l'autovia C31b.
- Compatibilitat del valor paisatgístic i ambiental de llacuna de reg existent amb el seu ús privat.
- Establir la necessitat d'un pla estratègic global previ a l'atorgament de llicències en l'àmbit del parc temàtic de Por Aventura.

Normativa:

- Modificació de la normativa en coherència amb els canvis introduïts en el PDU.
- Interpretacions normatives relatives a la zona 1 CTI, per tal de millorar la seva interpretació i aplicació en les fases de gestió, urbanització i edificació posteriors.

Mobilitat i serveis:

- Desenvolupament del accessos viaris externs als tres sectors prioritant l'alternativa “Oest”.
- Revisió del criteri de repartiment dels costos comuns entre el sector 1 CTI, sector 2 Nord, i sector 3 Centre de convencions.
- Definició dels accessos viaris interns del sector 1 CTI i de les interseccions amb les infraestructures viàries externes
- Actualització de les xarxes de serveis segons informació transmesa per empreses subministradores.

Gestió:

- Modificació de l'Administració actuant del sector 1 CTI.
- Canvi de modalitat del sistema d'actuació del sector 1 CTI passant de cooperació a compensació bàsica.

- Regulació de la possible discrepància de límits establerts pel PDU i altres documents urbanístics aprovats amb anterioritat.

1.3 Antecedents a la tramitació del MPDU

Amb anterioritat a la resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat, de 2/3/2020, i a l'acord adoptat per la Comissió de Territori de Catalunya, de 22/12/2020, cal considerar els antecedents següents.

El 10/1/2020, la Junta de direcció del consorci del CRT va adoptar un acord pel qual va sol·licitar al Departament de Territori i Sostenibilitat que iniciés la modificació puntual del PDU amb els objectius següents:

- Que l'Institut Català del Sòl assumeixi la condició d'administració actuant del sector CTI en substitució del consorci del CRT.
- Que els aprofitaments urbanístics que puguin resultar del desenvolupament urbanístic del PDU siguin objecte de reinversió en els municipis afectats en projectes d'infraestructura i d'habitatge públic.
- Que l'alternativa d'accés al CTI sigui la que preveu la connexió de les vies AP7 i A7 amb la C31b a través d'una nova via que connecta amb la xarxa viària contemplada al POUM de Salou.

1.3.1 Acord de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya de 25/2/2020

En posterioritat a l'acord de la Junta de direcció del consorci del CRT, el 25/2/2020 la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya va adoptar l'acord següent:

“La Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya, en la sessió de 25 de febrer de 2020, l'acta de la qual resta pendent d'aprovació en la propera sessió, adoptà, entre altres, l'acord següent:

La Modificació del Pla director urbanístic (PDU) de reordenació de l'àmbit del centre recreatiu turístic (CRT) de Vila-seca i Salou, ha estat sol·licitada per la Junta de direcció del consorci del CRT.

Objecte

Modificar l'administració actuant del sector 1 complexos turístics integrats (CTI); prioritzar l'alternativa d'accés al sector mitjançant la connexió de les vies AP7 i A7 amb la C31b a través del municipi de Salou; i introduir els ajustos normatius o altres qüestions necessàries per tal de garantir el correcte desenvolupament urbanístic del sector.

Antecedents

En data 29/12/2016, el conseller de Territori i Sostenibilitat aprova definitivament el PDU de reordenació de l'àmbit del CRT de Vila-seca i Salou que, entre d'altres determinacions, delimita tres sectors d'activitat econòmica relacionada amb el turisme de negocis, congressos, convencions, hotels, comerç i activitats de joc i apostes, i estableix l'ordenació detallada del sòl amb el nivell i la documentació propis d'un pla urbanístic derivat. Aquests tres sectors són el Sector 1 Complexos Turístics Integrats (CTI), en sòl urbanitzable delimitat, de 102 ha; el Sector 2 Nord, en sòl urbà no consolidat, d'11 ha; i el Sector 3 Centre de Convencions, en sòl urbà no consolidat, de 5 ha.

En data 22/5/2018, el Departament de la Vicepresidència i d'Economia i Hisenda emet la resolució VEH/985/2018, que finalitza el concurs públic iniciat l'any 2014, per la qual s'autoritza a la societat Hard Rock BCN IR SAU la instal·lació i explotació d'un casino de joc en el CRT de Vila-seca i Salou, i s'aprova el projecte arquitectònic, els serveis complementaris i les mesures de seguretat presentades per la societat titular de l'autorització.

En data 10/1/2020, la Junta de direcció del consorci del CRT adopta l'acord següent:

- Sol·licitar al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya que l'Institut Català del Sòl assumeixi la condició d'administració actuant del sector CTI en substitució del consorci del CRT mitjançant modificació puntual del PDU del CRT de Vila-seca i Salou, atès que el consorci del CRT no disposa dels mitjans tècnics i econòmics per assumir aquesta condició degut a la complexitat inherent al desenvolupament urbanístic del Sector CTI, així com de l'execució i el desenvolupament de complexos infraestructures de connexió d'aquest PDU.
- Sol·licitar a l'Institut Català del Sòl que els aprofitaments urbanístics que puguin correspondre als ajuntaments, i resultants del desenvolupament urbanístic del PDU del CRT de Vila-seca i de Salou, siguin objecte de reinversió en els municipis de Vila-seca i de Salou en projectes d'infraestructura i d'habitatge públic, prèvia proposta dels respectius ajuntaments.
- Reiterar la proposta formulada per aquest consorci i incorporada en el document del PDU com actuació singular, en el sentit de que l'alternativa d'accés al CTI sigui la que preveu la connexió de les vies AP7 i A7 amb la C31b a través d'una nova via que connecta amb la xarxa viària contemplada al POUM de Salou.

Tanmateix, en data 21 de febrer de 2020, la Societat Mediterranea Beach Golf Community, S.A.U, coneixedora de la voluntat de tramitar una modificació del PDU, entra per registre del Departament de Territori i Sostenibilitat un escrit formulant unes consideracions que comunica a efectes oportuns.

Justificació i contingut de la modificació

Un cop analitzat l'acord adoptat en data 10/1/2020 per la Junta de direcció del consorci del CRT, cal tenir en compte les consideracions següents.

Pel que fa a la proposta de modificació de l'administració actuant del Sector 1 CTI, passant del consorci del CRT a l'Incasòl, es valora pertinent introduir aquest canvi atenent als motius expressats en l'acord de la Junta de direcció del consorci del CRT, en tant aquest ens no disposa dels mitjans tècnics i econòmics per dur a terme una actuació de la envergadura i complexitat que suposa la nova implantació plantejada pel PDU vigent en l'àmbit del CRT, tasca que pot assumir l'Incasòl a l'igual que en d'altres plans directores urbanístics tramitats i aprovats en els darrers anys.

En relació als accessos viaris externs del Sector 1 CTI des de les vies AP7 i A7, si bé el PDU vigent ja plantejava la possibilitat de diverses alternatives, si que donava prioritat a l'alternativa "nord" amb la introducció de nous ramals laterals a l'A7 que donaven accés a l'àmbit del CRT just abans dels accessos existents al parc recreatiu de Port Aventura a través de sòls del terme municipal de Vila-seca.

L'alternativa "oest", a la que el consorci del CRT planteja donar prioritat, ja estava contemplada també com a possibilitat en el PDU vigent, però sense que es concretenessin les actuacions necessàries més enllà d'un esquema de traçat i sense que l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada considerés aquesta variant. Aquesta alternativa, de concretar-se, s'inicia en el l'actual nus d'enllaç a diferent nivell entre la C14 i l'A7 discorrent en sentit sud a través de sòls no urbanitzables fins connectar i configurar-se com a vialitat interna de dos sectors urbanitzables residencials del terme municipal de Salou: el sector 4 Emprius nord, avui encara pendent de desenvolupament, i el sector 5 Emprius sud, ja urbanitzat i parcialment edificat.

D'altra banda, a manca d'una anàlisi més detallada i amb l'objectiu de millorar el desenvolupament del PDU, la modificació també tindrà en consideració els aspectes següents:

- Introduir certs ajustos en la normativa urbanística del PDU per tal de millorar la seva interpretació i aplicació en les fases de gestió, urbanització i edificació posteriors.
- Desvincular la participació del Sector 2 Nord i del Sector 3 Centre de convencions de la solució de connexions d'infraestructures externes de mobilitat i de serveis que en resulti de les necessitats de desenvolupament del Sector 1 CTI.
- Incorporar al PDU la solució per compatibilitzar el valor paisatgístic i ambiental de la llacuna existent a l'àmbit del CTI amb el dret d'accés d'ús exclusiu i privatiu de les instal·lacions i conduccions de la llacuna existent a la zona verda del sector CTI per tal de garantir el funcionament actual del reg del camps de golf i la seva aportació als espais humits de l'entorn de la Sèquia Major.
- Qualsevol altra qüestió que es consideri necessari introduir amb l'objecte de garantir el correcte desenvolupament urbanístic del Sector 1 CTI.

Els canvis a introduir en el pla director que ara es plantegen, són coherents amb els supòsits contemplats a l'article 7 de la normativa del PDU del CRT vigent, que estableix que correspon la seva modificació quan s'hagin adequar les seves determinacions a circumstàncies no previstes o que es detectin en el seu seguiment o execució, sense que suposin l'adopció de nous criteris respecte els elements a que fa referència l'article 1, relatiu a la definició i objectius del pla director urbanístic.

Tenint en compte l'anterior, es valora que és adient modificar el PDU de reordenació de l'àmbit del CRT en els termes exposats, per tal de millorar la implantació i l'execució d'aquest complex en el territori on s'insereix.

Fonaments de dret

L'article 76.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, estableix que correspon formular els plans directores urbanístics a les entitats i els organismes que determini el conseller de Territori i Sostenibilitat, un cop vist l'informe de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya, amb la participació dels ajuntaments afectats d'acord amb el que preveu l'article 83.

D'acord amb l'article 83 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, l'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans directores urbanístics corresponen a la comissió territorial d'urbanisme competent. Segons l'article 79 del mateix text legal, la competència per a la seva aprovació definitiva correspon al conseller de Política Territorial i Obres Públiques, amb l'informe previ de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

L'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, preveu que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

Acord

La Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya acorda:

-1 Emetre informe favorable en relació amb la proposta de formulació de la modificació del Pla director urbanístic de reordenació de l'àmbit del centre recreatiu turístic de Vila-seca i Salou, promoguda per la Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori del Departament de Territori i Sostenibilitat a instància de la Junta de Direcció del Consorci del CRT.

-2 Proposar al conseller de Territori i Sostenibilitat que acordi l'inici del procediment de modificació del Pla director urbanístic de reordenació de l'àmbit del centre recreatiu turístic de Vila-seca i Salou, a l'empara del què preveu l'article 7 de les normes urbanístiques del Pla director, i que encarregui a la Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori la redacció del document, amb la participació dels ajuntaments afectats, d'acord amb allò que disposen els articles 76.1 i 83 Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer."

Així, en base a l'acord de la CPTUC de 25/2/2020, el conseller de Territori i Sostenibilitat, en data 2/3/2020, va resoldre l'inici del procediment de formulació de la modificació del PDU CRT, tal com s'ha detallat a l'apartat anterior.

1.3.2 Sentència del TSJC de 29/9/2020

El 29/9/2020, la Secció 3 de la Sala del Contenciós Administratiu del TSJC va dictar sentència per la qual va declarar la nul·litat de ple dret de l'ordenació del sector 1 CTI continguda en el PDU, pel que fa a la ubicació de determinats espais lliures i equipaments d'aquest sector que veuen limitada la seva funcionalitat i gaudi col·lectiu al trobar-se situats en una zona de risc d'accidents greus provinents de la indústria química.

En concret l'apartat "6.4. La decisió d'aquest Tribunal" dels fonaments de dret de la sentència conclou:

"Per tot això, el present recurs contenciós administratiu haurà de prosperar parcialment, amb la declaració de nul·litat de ple dret (per infracció del principi de jerarquia normativa) de l'ordenació del Sector 1 continguda en el PDU-CRT, acompanyada de la mateixa conseqüència pel que fa als art. 34.2, 37.4, 149.5 i 150.3 de la normativa urbanística del PDU-CRT."

Els articles anul·lats són els relatius a la regulació dels sòls que el PDU qualifica de sistemes d'espais lliures i d'equipaments del sector 1 CTI, els quals tenen el contingut següent:

Article 34. Usos (del sistema d'espais lliures públics, clau SV)

(...)

2. En els espais lliures que estiguin en l'àmbit subjecte a risc per accidents greus derivats d'establiments amb substàncies perilloses s'han d'evitar esdeveniments i usos amb concurrència massiva de persones de conformitat normativa d'accidents greus (Instrucció 8/2007 de la Subdirecció General de Seguretat Industrial).

Article 37. Definició dels usos i condicions d'ordenació (del sistema d'equipaments comunitaris, clau SE)

(...)

4. En els sòls d'equipaments que estiguin en l'àmbit subjecte a risc per accidents greus derivats d'establiments amb substàncies perilloses s'han d'evitar esdeveniments i usos amb concurrència massiva de persones de conformitat normativa d'accidents greus (Instrucció 8/2007 de la Subdirecció General de Seguretat Industrial).

Article 149. Condicions particulars del sistema d'espais lliures, clau SV (del sector 1 CTI)

(...)

5. Els sòls qualificats d'espais lliures afectats pel risc químic en establiments industrials, compliran amb el condicionants específics següents, d'acord amb el punt 4.6 de la resolució IRP/971/2010:

a) El disseny d'aquests espais ha d'evitar que el seu ús quotidià generi condicions de pública concurrència que alhora puguin suposar afectacions col·lectives en cas d'emergència per risc químic en instal·lacions que manipulen substàncies perilloses. Així, el disseny ha de preveure que no se supera la xifra de 500 persones en aquests àmbits i que hi ha condicions estructurals que generen baixa densitat de població. Els dissenys han de preveure la utilització de recursos com ara zones d'arbrat i jardins no transitables, llacs o masses d'aigua, o d'altres similars, per a assegurar que es dona compliment als valors anteriors.

- b) Les zones no s'han de destinar ni total ni parcialment a la població especialment vulnerable com són els infants, la gent gran i les persones amb mobilitat reduïda o similars (com malats crònics, entre d'altres). Per tant, no s'han de preveure parcs infantils ni àrees de jocs.
- c) No es poden realitzar activitats, ni puntuals ni permanents, que suposin la pública concurrència com ara: fires, exposicions, activitats esportives, concerts, zones de pícnic o zones d'acampada, entre d'altres.

Article 150. Condicions particulars del sistema d'equipaments, clau SE (del sector 1 CTI)

(...)

3. En els sòls d'equipaments que estiguin en l'àmbit subjecte a risc per accidents greus derivats d'establiments amb substàncies perilloses, s'han d'evitar esdeveniments i usos amb concurrència massiva de persones de conformitat normativa d'accidents greus (Instrucció 8/2007 de la Subdirecció General de Seguretat Industrial i resolució IRP/971/2010).

1.3.3 Acord de la Comissió de Territori de Catalunya de 22/12/2020

De conformitat amb la Sentència de la Secció 3a de la sala del Contenciós Administratiu del TSJC, de 29/9/2020, la Comissió de Territori de Catalunya, en sessió de 22/12/2020, va adoptar l'acord d'iniciar de nou el procediment de formulació de MPDU, ampliant els objectius de la resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat, de 2/3/2020, al compliment i execució de la Sentència del TSJC, de 29/9/2020, pel que fa a la ubicació dels espais lliures i equipaments del sector 1 CTI, segons es transcriu a continuació:

“La Comissió de Territori de Catalunya, en la sessió virtual de 22 de desembre de 2020, l'acta de la qual resta pendent d'aprovació en la propera sessió, adoptà, entre altres, l'acord següent:

Antecedents

En data 25 de febrer de 2020 la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya emet un informe favorable en relació amb la proposta de formulació de la modificació del Pla director urbanístic de reordenació de l'àmbit del centre recreatiu turístic de Vila-seca i Salou, promoguda per la Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori del Departament de Territori i Sostenibilitat a instància de la Junta de Direcció del Consorci del CRT.

Els objectius d'aquesta modificació del PDU, segons consta a l'acord de la CPTUC de data 25 de febrer de 2020, són els següents:

- *Modificar l'administració actuant del sector 1 complexos turístics integrats (CTI).*
- *Prioritzar l'alternativa d'accés al sector mitjançant la connexió de les vies AP7 i A7 amb la C31b a través del municipi de Salou.*
- *Introduir certs ajustos en la normativa urbanística del PDU per tal de millorar la seva interpretació i aplicació en les fases de gestió, urbanització i edificació posteriors.*
- *Desvincular la participació del Sector 2 Nord i del Sector 3 Centre de convencions de la solució de connexions d'infraestructures externes de mobilitat i de serveis que en resulti de les necessitats de desenvolupament del Sector 1 CTI.*
- *Incorporar al PDU la solució per compatibilitzar el valor paisatgístic i ambiental de la llacuna existent a l'àmbit del CTI amb el dret d'accés d'ús exclusiu i privatiu de les instal·lacions i conduccions de la llacuna existent a la zona verda del sector CTI per tal de garantir el funcionament actual del reg del camps de golf i la seva aportació als espais humits de l'entorn de la Sèquia Major.*
- *Qualsevol altra qüestió que es consideri necessari introduir amb l'objecte de garantir el correcte desenvolupament urbanístic del Sector 1 CTI.*

En data 2 de març de 2020 el conseller de Territori i Sostenibilitat resol iniciar el procediment de formulació de la modificació del Pla director urbanístic de reordenació de l'àmbit del centre recreatiu turístic de Vila-seca i Salou i encarregar la redacció de la modificació del PDU a la Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori.

En data 29 de setembre de 2020 la Secció 3 de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya dicta Sentència sobre el recurs ordinari número 43/2017 i resol estimar en part, el recurs contenciós administratiu esmentat i declarar la nul·litat de ple dret de l'ordenació del Sector 1 continguda en el del Pla director urbanístic de reordenació de l'àmbit del centre recreatiu turístic de Vila-seca i Salou, pel que fa a la ubicació de determinats espais lliures i equipaments d'aquest sector que veuen limitada la seva funcionalitat i gaudi col·lectiu al trobar-se situats en una zona de risc d'accidents greus provinents de la indústria química.

En data 9 de desembre de 2020 es dicta el Decret de fermesa del recurs contenciós administratiu 43/2017.

Valoració

Atès que la Sentència esmentada anteriorment constata que “(...) el gruix dels espais lliures i dels equipaments públics del Sector 1 del PDU-CRT, haurien estat situats en una zona de risc d'accidents greus provinents de la indústria química(...) i això “(...) hauria portat el PDU-CRT a intentar salvar aquesta contradicció a través d'unes mesures de seguretat (moltes d'elles de dubtosa factibilitat) incompatibles amb la funcionalitat que legalment han de satisfer els espais concernits(...)”. Per tot això, el Tribunal declara que les mesures adoptades “(...) porten implícit el reconeixement de la gravetat del risc existent(...)” i suposa “(...) una degradació no menor de la destinació pròpia dels espais lliures públics i dels equipaments comunitaris (...) “. Per tant, que és incompatible amb la legislació vigent, Reial Decret 840/2015, de 21 de setembre, que té per objecte la prevenció d'accidents greus en els que intervinguin substàncies perilloses i la Llei 9/2014, de 31 de juliol, de la seguretat industrial dels establiments, les instal·lacions i els productes.

En conseqüència, s'ha de donar compliment a la Sentència esmentada i, per tant, és necessari iniciar de nou el procediment de modificació del Pla director urbanístic de reordenació de l'àmbit del centre recreatiu turístic de Vila-seca i Salou, amb l'objectiu d'adaptar el sector 1-CTI, pel que fa a la ubicació de determinats espais lliures i equipaments.

Fonaments jurídics

L'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme preveu que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

L'article 76.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per l'article 137 de la Llei 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient estableix que correspon formular els plans directores urbanístics a les entitats i els organismes que determini la Comissió de Territori de Catalunya, amb la participació dels ajuntaments afectats, d'acord amb el que preveu l'article 83 del mateix text legal.

D'acord amb l'article 83 del Text refós de la Llei d'urbanisme, l'aprovació provisional dels plans directores urbanístics correspon a la comissió territorial d'urbanisme corresponent, llevat que l'àmbit territorial del pla afecti més d'una comissió, en el qual cas correspon a la Comissió de Territori de Catalunya d'acordar-ne l'aprovació inicial i la definitiva. Segons l'article 79 del mateix text legal modificat per la Llei 5/2020, la competència per a la seva aprovació definitiva correspon a la Comissió de Territori de Catalunya.

Acord

La Comissió de Territori de Catalunya acorda:

1. INICIAR el procediment de formulació de la modificació del Pla director urbanístic de reordenació de l'àmbit del centre recreatiu turístic de Vila-seca i Salou, promoguda per la Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori del Departament de Territori i Sostenibilitat, ampliant els objectius de la resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat, de 2 de març de 2020, amb l'objectiu d'adaptar el Pla a la Sentència del 29 de setembre de 2020 de la Secció 3a de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, pel que fa a la ubicació de determinats espais lliures i equipaments del sector 1-CTI d'aquest Pla director.

2. ENCARREGAR la redacció de la modificació el Pla director urbanístic de reordenació de l'àmbit del centre recreatiu turístic de Vila-seca i Salou, a l'empara del què preveu l'article 7 de les normes urbanístiques del Pla director, a la Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori, amb la participació dels ajuntaments afectats, d'acord amb allò que disposen els articles 76.1 i 83 Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.”

1.3.4 Document d'Avanç de la modificació del PDU

El mes de març de 2021 va finalitzar la redacció del document d'Avanç de la MPDU, que conté el Document d'objectius i Propòsits Generals (DOPG) i el Document ambiental estratègic (DAE).

En data 12/3/2021 es va trametre el document d'Avanç de modificació del PDU als ajuntaments de Vila-seca i Salou, en compliment del tràmit de consulta pel termini d'un mes sobre el document d'objectius i propòsits generals per a que poguessin presentar els suggeriments i les consideracions que consideressin oportunes, i es va sol·licitar informe a la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural.

1.3.5 Tràmit de consulta als ajuntaments afectats i organismes sectorials

Informe del Consorci del CRT de Vila-seca i Salou

El 20/4/2021 (registre d'entrada), l'ajuntament de Vila-seca va trametre l'informe emès pel Consorci del CRT de Vila-seca i Salou, de 19/4/2021, en el qual s'efectuen una sèrie de consideracions. A continuació consten les consideracions efectuades i la valoració de cadascuna d'elles:

1) PRIMER. En relació a l'estudi d'alternatives. El document ambiental estratègic proposa dues alternatives: una alternativa 0, per tal de mantenir el planejament vigent, i una alternativa 1, per efectuar les modificacions plantejades al propi document ambiental estratègic. No obstant això, la jurisprudència del Tribunal Suprem exigeix una anàlisi de diverses alternatives (entre les quals hi ha de ser l'alternativa 0), però al present document únicament trobem una alternativa (alternativa 1), sense que s'hagin avaluat alternatives diferents. Aquesta manca d'un anàlisi crític pot comportar un defecte de forma des del començament de la pròpia tramitació i que s'hauria d'esmenar.

Efectivament, tal i com manifesta el Consorci del CRT, el document ambiental estratègic tramitat en el document d'Avanç de la MPDU incorpora únicament l'alternativa 0 (manteniment del planejament vigent), i l'alternativa 1 (proposta de MPDU), que és l'alternativa seleccionada pels motius exposats en l'apartat d'antecedents 1.1.2 del Document d'objectius i propòsits generals del document d'avanç de la MPDU. L'alternativa escollida és conseqüència directa de l'objecte de la MPDU que, tal i com determina el mateix document ambiental estratègic, té un objecte i un abast molt concret i limitat per tal de donar compliment i execució a la sentència del TSJC, de 29/09/2020, pel que fa a la ubicació dels espais lliures i equipaments del sector 1 CTI, que veuen limitada la seva funcionalitat i gaudi col·lectiu al trobar-se en una zona de risc d'accidents greus provinents de la indústria química.

En aquest sentit, cal tenir present que a l'hora de tramitar el vigent PDU es va efectuar l'estudi real d'alternatives del PDU, que segueix vigent a excepció de l'ordenació urbanística del sector 1 CTI d'acord amb la sentència del TSJC de 29/09/2020. En efecte, el PDU del CRT ja va plantejar l'alternativa 0 (manteniment del planejament vigent) i tres alternatives en la fase d'avanç que es recullen al DIE i que feien referència a la localització dels nous usos i de les reserves de sòls de cessió que possibilita la Llei 6/2014 de modificació de la Llei 2/1989 sobre centres recreatius turístics, i d'establiment de normes en matèria de tributació, comerç i joc, tenint en compte les preexistències significatives de l'àmbit del CRT i les noves reserves de sòls de cessió corresponents; efectuant-se finalment una avaluació ambiental de les alternatives plantejades i l'alternativa 0, així com la corresponent valoració ambiental de l'alternativa seleccionada (alternativa 3).

Es per aquest motiu que en aquest exercici de plantejament i valoració d'alternatives de la present MPDU, i tal i com ja estableix el document ambiental estratègic contingut en l'avanç de la MPDU, no es van posar en dubte determinades propostes de caire estructural o de model que ja van ser considerades en la redacció del PDU en sí mateix, ja que la present MPDU continua preveient el desenvolupament d'una zona d'ús recreatiu i turístic en l'àmbit del CRT i, en concret per a la zona del CTI, d'un espai d'aprofitament privat destinat a usos tals com l'hoteler, àrea de joc, comercial, oci i altres de complementaris.

No obstant l'anterior, i per tal de poder completar l'anàlisi d'alternatives raonables i viables tècnicament, econòmicament i jurídicament, a banda de mantenir l'alternativa 0 (manteniment del planejament vigent) s'ha estimat oportú incorporar al document ambiental estratègic d'aquesta MPDU l'estudi de fins a un total de tres alternatives o subalternatives que representen diferents opcions que en termes generals mantenen la proposta d'ordenació del sector 1-CTI continguda al PDU del CRT, llevat de la configuració dels espais públics del sector 1 CTI continguda en execució de la sentència del TSJC de 29/09/2020. Fruit d'aquest anàlisi d'alternatives es considera mantenir l'alternativa 3, ja continguda com a proposta escollida en el document d'Avanç de la MPDU com a alternativa 1. L'apartat 3.2.1 de la memòria d'aquesta MPDU recull una síntesi de l'estudi d'alternatives.

2) SEGON. En relació amb el Decret Llei 16/2019. El Consorci del CRT manifesta que el Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables, aquest facilita l'execució de projectes i la implantació d'instal·lacions d'aprofitament de l'energia solar en sòls no urbanitzables. No obstant això, dins de l'àmbit del pla director trobem sòls no urbanitzables amb característiques particulars, com el sistema d'equipament comunitari recreatiu (clau EPA) o la zona esportiva privada (clau Golf). Per evitar possibles instal·lacions que desvirtuin la finalitat d'aquests sòls no urbanitzables, s'hauria de preveure la impossibilitat d'implantar instal·lacions d'aprofitament de l'energia solar i/o eòlica fora dels sostres d'altres instal·lacions o edificacions.

El PDU vigent aprovat l'any 2016 no regula la implantació d'instal·lacions d'aprofitament de l'energia solar en sòl no urbanitzable, atès que en aquest tipus de sòl el PDU es limita a refondre les determinacions provinents del planejament vigent anterior. Així mateix, la MPDU a tràmit no planteja el tractament d'aquesta qüestió, i manté el criteri adoptat en el PDU vigent.

3) **TERCER.** *En relació al desenvolupament del sistema d'equipament comunitari recreatiu (clau EPA). Des de l'inici del desenvolupament del CRT de Vila-seca i Salou fins a la data actual, la disponibilitat del sòl no urbanitzable del sistema d'equipament comunitari recreatiu (clau EPA) ha anat disminuint com a conseqüència de la implantació del parc temàtic amb atraccions mecàniques, el parc aquàtic, activitats recreatives, d'espectacles, culturals o esportives existents i els usos complementaris (restaurants, hotels temàtics, etc). Per tal d'evitar creixements descontrolats convindria racionalitzar el seu creixement mitjançant un pla estratègic anual amb les inversions de la següent temporada i que comptés amb la necessària ratificació de la Junta directiva del Consorci del CRT de Vila-seca i Salou per garantir el coneixement dels municipis afectats.*

Es valora positivament establir la necessitat de confeccionar un pla estratègic de l'àmbit ocupat pel parc temàtic de Port Aventura, a ratificar pel Consorci del CRT prèviament a l'atorgament de les llicències d'edificació que corresponguin, amb l'objectiu de disposar d'una previsió del desenvolupament futur del conjunt global de l'àmbit. A aquests efectes es modifica l'article 40 de la normativa urbanística del PDU, segons consta detallat a l'apartat 3.2.5 del present document.

4) **QUART.** *En relació amb els límits del PDU i dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació del CRT. La modificació del PDU suposa una oportunitat per modificar i esmenar totes les inexactituds existents entre l'actual PDU del CRT i els projectes d'urbanització i reparcel·lació de 2007, així com de les realitats físiques existents .*

Per tal de regular les possibles discrepàncies entre els límits de qualificació del sòl i les alineacions establerts pel PDU i els establerts pels plans parcials, modificacions i documents aprovats amb anterioritat a aquest, es modifica l'article 12 de la normativa urbanística del PDU, segons consta detallat a l'apartat 3.2.5 del present document.

5) **CINQUÈ.** *En relació a l'ordenació. La sentència del TSJC de 29/9/2020 declara la nul·litat de l'ordenació continguda en el PDU aprovat en seu moment, donat que la major part dels terrenys de sistemes de cessió d'espais lliures i equipaments estaven dins la zona de risc d'accidents greus provinents de la indústria química, fet que ha comportat la reducció substancial de l'àmbit. Es preveu una reducció significativa de l'àmbit del sector, i la concentració dels sols destinats a sistemes urbanístics (espais lliures i equipaments) en la franja que discorre en paral·lel al seu límit sud-est, amb un doble objectiu cívic i ambiental. Tot i que entre la documentació gràfica de la modificació no figura cap plànol descriptiu d'aquestes actuacions ni de la seva ordenació, s'indica que, tot i mantenint el traçat de l'actual autovia C31b, es transformarà la seva secció i la regulació del seu transit per a convertir-la en vial urbà, en el tram comprès entre el nucli urbà de Salou i la rotonda de la Piconadora. Gràficament es representa de forma purament esquemàtica aquesta intenció, i s'estableixen criteris de connectivitat ambiental i cívica que no es desenvolupen ni es descriuen. Del document s'interpreta que de les 101 ha inicials del Sector 1 CTI, s'exclouen aproximadament unes 40 ha, pel que resultaria que el nou àmbit tindrà una superfície aproximada de 61 ha. Si els sols destinats a zones tenen 38 ha, quedarien unes 23 ha destinades a sistemes; vialitat, espais lliures i equipaments. Reduït l'àmbit del CTI i mantinguda l'ordenació inicialment prevista pel que fa als sols qualificats de zona, es a dir sol privat edificable (38,37 ha), caldrà veure com els sistemes de cessió obligatòria, espais lliures i equipament, s'ubiquen en l'àmbit de forma coherent i amb la qualitat suficient als usos a que es destinen. Cal tenir en compte la capacitat d'aquesta xarxa viària per absorbir la intensitat de transit actual mes la que resulti del desenvolupament del Sector 1 CTI.*

6) **SISÈ.** *En relació a la ubicació dels sistemes d'espais lliures i al sistema viari. Pel que fa a la ubicació dels espais lliures, es valora la proposta d'ubicació de l'espai lliure com element connector, tant pel que fa en sentit oest-est-nord, com en sentit nord-sud, però es veu amb certa dificultat la possibilitat de compatibilitzar la finalitat de descans i oci d'aquests terrenys amb la seva proximitat a l'autovia C31b, la qual amb la seva reordenació haurà d'absorbir gran part de la mobilitat d'accés al CTI. En aquest sentit caldrà veure l'ordenació i justificació pel que fa a aquest sistema viari que tot incrementant-se, de forma molt substancial el transit de vehicles, es pretén aconseguir la seva pacificació. En qualsevol cas, la solució que finalment s'adopti a l'efecte, haurà d'estar alineada amb les previsions dels plans de mobilitat urbana sostenible existents a la zona.*

Pel que fa a les consideracions 5) i 6), un dels principals objectius de la MPDU és modificar l'ordenació del sector 1CTI en compliment de sentència del TSJC de 29/09/2020, exclouent els sòls afectats pel risc químic i ressituant els sòls de sistemes d'espais lliures i d'equipaments tenint en compte els requeriments del TRLU, tant pel que fa a la superfície mínima de cadascun dels sistemes, com a la seva qualitat i funcionalitat. En relació a la xarxa viària, a l'igual que en el PDU vigent, la MPDU incorpora el corresponent document d'avaluació de la mobilitat generada que té en compte aquesta qüestió. Per tal de compatibilitzar la finalitat de descans i oci de l'espai lliure, la MPDU proposa la creació de motes en la zona verda per tal de reduir l'impacte acústic i visual dels vehicles motoritzats de la vialitat rodada.

7) **SETÈ.** En relació a la supressió del PMU. El PDU preveia la redacció d'un PMU, per preservar la unitat del conjunt del projecte i per garantir la coherència global amb l'objectiu de garantir la qualitat arquitectònica i la integració paisatgística del projecte unitari, així en l'art 152.3 es deia que havia de:

- a) Ser d'iniciativa pública.
- b) Vetllar especialment per la qualitat arquitectònica de les edificacions proposades
- c) Contenir un estudi d'integració paisatgística.
- d) Efectuar la concreció de volums a partir de les parcel·les urbanístiques que s'estableixen en el projecte de reparcel·lació.

La justificació legal d'aquesta supressió la trobem en l'article 56.1.g) TRLUC, segons el qual correspon als plans directores urbanístics la delimitació i l'ordenació de sectors d'interès supramunicipal per a l'execució directa d'actuacions d'especial rellevància social o econòmica o de característiques singulars. Manifestar que tot i la seva supressió, considerem necessari que, en l'ordenació que es proposi en el document per aprovació inicial s'incorpori algun document amb el grau de concreció i detall de l'ordenació suficient per a permetre el desenvolupament urbanístic de la zona CTI, i que aporti la justificació respecte a la qualitat arquitectònica de les edificacions proposades així com un estudi d'integració paisatgística de les edificacions que es volen implantar.

La MPDU, tal com ja s'exposa al document d'objectius i propòsits generals, incorpora l'ordenació detallada de la zona CTI tenint en compte els mateixos requeriments i objectius que hauria d'haver tingut el PMU. El motiu de suprimir el PMU i incorporar la seva regulació en el propi cos de la MPDU respon d'una banda, a la oportunitat de resoldre aquest aspecte en un sòl document, de rang superior, conjuntament amb la resta de modificacions que es plantegen i, d'altra banda, al fet que quan al 2016 es va aprovar definitivament el PDU no s'havia resolt encara el concurs públic iniciat l'any 2014 per concedir les llicències de joc a implantar en el CTI, qüestió que avui ja està concretada amb la concessió a un sol operador.

8) **VUITÈ.** En relació a la normativa. Seria del tot convenient que els ajustos normatius, per tal de millorar la seva interpretació i aplicació en les fases de gestió, urbanització i edificació posteriors, anessin encaminats a la simplificació i clarificació de la normativa del PDU inicial, bàsicament pel que fa a la regulació d'alçades, tot evitant l'aparició d'una façana continua de dimensions excessives.

Els ajustos normatius a introduir tenen per objecte clarificar i simplificar la seva interpretació en les fases posteriors de gestió, urbanització i edificació, considerant la proposta arquitectònica i de fases d'execució de l'edificació que l'operador va presentar en el marc del concurs de públic per a l'explotació de casinos en el CRT, segons estableix normativament el PDU aprovat definitivament el 29/12/2016 i també la resolució VEH 985/2018, de 22 de maig, per la qual s'autoritza la instal·lació i explotació d'un casino de joc en el CRT de Vila-seca i Salou. Així mateix, cal tenir en compte que aquesta proposta és el punt de partida per a concretar l'ordenació de la zona CTI, abans mitjançant el PMU i ara integrada en el propi document de MPDU.

9) **NOVÈ.** En relació a les infraestructures de mobilitat. El document senyala que el seu desenvolupament es vehicularia a través d'un pla especial d'infraestructures o document equivalent, que haurà de ser objecte del corresponent tràmit d'avaluació ambiental, entre d'altres, per evitar, com passa amb la C31b, que es produeixi un efecte barrera entre ambdós costats de la via. Així mateix i en la mesura del possible, aquest instrument de planejament hauria d'anar en consonància amb els plans de mobilitat urbana de la zona.

La tramitació dels corresponents plans especials d'infraestructures o altres documents que escaiguin, es una qüestió que es manté, tal com ja preveu el PDU vigent.

Informe de l'ajuntament de Salou

El 9/6/2021 (registre d'entrada), l'ajuntament de Salou va trametre l'acord del Ple municipal, de 26/5/2021, pel qual es ratifica el Decret d'alcaldia nº1857, de 23/4/2021, de remissió dels suggeriments al document de modificació del PDU del CRT de Vila-seca i Salou. Els cinc suggeriments tramesos per l'ajuntament de Salou tenen un contingut molt semblant, en alguns casos literal, a alguns dels nou suggeriments de l'informe del Consorci del CRT tramés anteriorment.

1) **Pel que fa a l'ordenació.** La sentència del TSJC de 29/9/2020 declara la nul·litat de l'ordenació continguda en el PDU aprovat en el seu moment, donat que la major part dels terrenys de sistemes de cessió d'espais lliures i

equipaments estaven dins la zona de risc d'accidents greus provinents de la indústria química, fet que ha comportat la reducció substancial de l'àmbit. Del document s'interpreta que de les 101 ha inicials del Sector 1 CTI, s'exclouen aproximadament unes 40 ha, pel que resultaria que el nou àmbit tindrà una superfície aproximada de 61 ha. Si el sòls destinats a zones tenen 38 ha, quedarien unes 23 ha destinades a sistemes; vialitat, espais lliures i equipaments. En qualsevol cas, hem d'estar al previst a l'article 65.4 TRLUC, que tot i que es refereixi als plans parcials, disposa que en els sectors de sòl urbanitzable d'ús no residencial, com és el del Sector 1 CTI, s'ha de reservar per a zona verda un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística i s'han de reservar per a equipaments un mínim del 5% de dita superfície, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau. Reduït l'àmbit del CTI i mantinguda l'ordenació inicialment prevista pel que fa als sòls qualificats de zona, es a dir sòl privat edificable (38,37 ha), caldrà veure com els sistemes de cessió obligatòria, espais lliures i equipament, s'ubiquen en l'àmbit de forma coherent i amb la qualitat suficient als usos a que es destinen. Respecte a les cessions d'espais lliures i equipaments a efectuar a les dos administracions amb competència en el territori, caldria preveure un equilibri per tal que no es produeixin greuges comparatius.

2) Pel que fa a la ubicació dels sistemes d'espais lliures i al sistema viari. Pel que fa a la ubicació dels espais lliures, es valora la proposta d'ubicació de l'espai lliure com element connector, tant pel que fa en sentit oest-est-nord, com en sentit nord-sud, però es veu amb certa dificultat la possibilitat de compatibilitzar la finalitat de descans i oci d'aquests terrenys amb la seva proximitat a l'autovia C-31b, la qual amb la seva reordenació haurà d'absorbir gran part de la mobilitat d'accés al CTI. En aquest sentit caldrà veure l'ordenació i justificació pel que fa a aquest sistema viari que tot incrementant-se, de forma molt substancial el trànsit de vehicles, es pretén aconseguir la seva pacificació. En qualsevol cas, la solució que finalment s'adopti a l'efecte, haurà d'estar alineada amb les previsions del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible (PMUS) de Salou, actualment a tràmit.

Pel que fa al suggeriments 1) i 2), el principal objectiu de la MPDU és modificar l'ordenació del sector 1 CTI en compliment de sentència del TSJC de 29/09/2020, excloent els sòls afectats pel risc químic i ressituant els sòls de sistemes d'espais lliures i d'equipaments tenint en compte els requeriments del TRLU, tant pel que fa a la superfície mínima de cadascun dels sistemes, com a la seva qualitat i funcionalitat. En relació a la xarxa viària, a l'igual que en el PDU vigent, la MPDU incorpora el corresponent document d'avaluació de la mobilitat generada que té en compte aquesta qüestió. Per tal de compatibilitzar la finalitat de descans i oci de l'espai lliure, la MPDU proposa la creació de motes en la zona verda per tal de reduir l'impacte acústic i visual dels vehicles motoritzats de la vialitat rodada.

3) Respecte a la supressió del PMU. Inicialment el PDU preveia la redacció d'un PMU, per preservar la unitat del conjunt del projecte i per garantir la coherència global amb l'objectiu de garantir la qualitat arquitectònica i la integració paisatgística del projecte unitari, així en l'art 152.3 es deia que havia de:

- a) Ser d'iniciativa pública.
- b) Vetllar especialment per la qualitat arquitectònica de les edificacions proposades.
- c) Contenir un Estudi d'integració paisatgística.
- d) Efectuar la concreció de volums a partir de les parcel·les urbanístiques que s'estableixen en el projecte de parcel·lació.

La justificació legal d'aquesta supressió la trobem en l'article 56.1.g) TRLUC, segons el qual correspon als Plans Directors Urbanístics la delimitació i l'ordenació de sectors d'interès supramunicipal per a l'execució directa d'actuacions d'especial rellevància social o econòmica o de característiques singulars. Manifestar que tot i la seva supressió, l'ordenació que es proposi en el document per aprovació inicial incorpori el grau de concreció i detall de l'ordenació suficient per a permetre el desenvolupament urbanístic de la zona CTI, i aporti la justificació respecte a la qualitat arquitectònica de les edificacions proposades i un estudi d'integració paisatgística de les edificacions que es volen implantar.

La MPDU, tal com ja s'exposa al document d'objectius i propòsits generals, incorpora l'ordenació detallada de la zona CTI tenint en compte els mateixos requeriments i objectius que hauria d'haver tingut el PMU. El motiu de suprimir el PMU i incorporar la seva regulació en el propi cos de la MPDU respon d'una banda, a la oportunitat de resoldre aquest aspecte en un sòl document, de rang superior, conjuntament amb la resta de modificacions que es plantegen i, d'altra banda, al fet que quan al 2016 es va aprovar definitivament el PDU no s'havia resolt encara el concurs públic iniciat l'any 2014 per concedir les llicències de joc a implantar en el CTI, qüestió que avui ja està concretada amb la concessió a un sol operador.

4) Respecte a la normativa. Seria del tot convenient que els ajustos normatius, per tal de millorar la seva interpretació i aplicació en les fases de gestió, urbanització i edificació posteriors, anessin encaminats a la simplificació i clarificació de la normativa del PDU inicial, bàsicament pel que fa a la regulació d'alçades, tot evitant l'aparició d'una façana contínua de dimensions excessives. En qualsevol cas, s'haurà d'evitar l'afectació derivada de

contaminació acústica i lluminosa, pel que s'haurà de respectar la legislació sectorial corresponent o, fins i tot, fixar mínims més enllà de la pròpia normativa.

Els ajustos normatius a introduir tenen per objecte clarificar i simplificar la seva interpretació en les fases posteriors de gestió, urbanització i edificació, considerant la proposta arquitectònica i de fases d'execució de l'edificació que l'operador va presentar en el marc del concurs de públic per a l'explotació de casinos en el CRT, segons estableix normativament el PDU aprovat definitivament el 29/12/2016 i també la resolució VEH 985/2018, de 22 de maig, per la qual s'autoritza la instal·lació i explotació d'un casino de joc en el CRT de Vila-seca i Salou. Així mateix, cal tenir en compte que aquesta proposta és el punt de partida per a concretar l'ordenació de la zona CTI, abans mitjançant el PMU i ara integrada en el propi document de MPDU.

5) Pel que fa a les infraestructures de mobilitat. Reiterar en aquest punt la connexió de les vies AP7 i A7 amb la C31b a través d'una nova via que connectés amb la xarxa viària contemplada al POUM de Salou, tot i que s'hauria de tenir en compte que aquesta opció podria suposar un increment substancial de trànsit de vehicles per la C-31b, en el tram que es pretén pacificar i per tant, s'haurien de valorar la possibilitat de prendre les corresponents mesures correctores escaients al respecte. El document senyala que el seu desenvolupament es vehicularia a través d'un Pla Especial d'Infraestructures o document equivalent, que haurà de ser objecte del corresponent tràmit d'avaluació ambiental, entre d'altres, per evitar, com passa amb la C-31b, que es produeixi un efecte barrera entre ambdós costats de la via. Així mateix i en la mesura del possible, aquest instrument de planejament hauria d'anar en consonància amb el PMUS de Salou. També manifestar la proposta plantejada reiteradament per l'ajuntament de Salou respecte a la necessitat de donar sortida a les urbanitzacions de Xalets de Salou i Mirador de Salou, a la C31b en totes direccions, en aquest sentit caldria considerar la ubicació de la rotonda en aquest punt."

La proposta contempla donar prioritat a l'alternativa "Oest" d'accés al CTI a través del municipi de Salou. Pel que a la tramitació dels corresponents plans especials d'infraestructures o altres documents que escaiguin, es una qüestió que es manté, tal com ja preveu el PDU vigent.

Resolució de la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural

El 20/9/2021 (registre d'entrada), la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural va trametre la resolució de 13/9/2021, per la qual s'emet l'informe ambiental estratègic de la MPDU del CRT, que conclou que la MPDU del CRT no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, amb una sèrie de condicions, i indica que caldrà sol·licitar informe a aquest òrgan ambiental, com a organisme afectat per raó de les seves competències sectorials, un cop aprovada inicialment la MPDU i simultàniament al tràmit d'informació pública, de conformitat amb l'article 83.3 del TRLU. Les condicions establertes per la resolució són les següents:

1) Cal desenvolupar el Pla de compensació ambiental amb el contingut següent:

- Una solució de permeabilitat ecològica que garanteixi el mateix nivell d'exigència que l'assumit pel PDU 2016.*
- Una solució que resolgui la problemàtica de la inundabilitat i que es basi en la restauració ambiental al voltant del canal de desguàs (A7) al nord-est de l'àmbit de la MPDU, i a l'àmbit situat al nord dels Prats de la Pineda i a l'est de la carretera TV-3148.*

D'acord amb la resolució de la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural del Departament d'Acció Climàtica, s'incorpora el Pla de compensacions ambiental al document de la MPDU.

Així mateix s'ha redactat el Document "*propostes de permeabilització ecològica de la carretera C-31B, i TV-3148 de la Modificació del PDU de reordenació del CRT*", i que dona compliment a la primera condició de l'informe Ambiental estratègic.

2) Cal completar el document ambiental estratègic amb les conclusions dels estudis complementaris amb incidència ambiental i la seva repercussió en la MPDU.

El Document ambiental Estratègic de la MPDU incorpora les conclusions dels estudis complementaris amb incidència ambiental, així com la seva repercussió en la MPDU. Aquests estudis complementaris es resumeixen en l'apartat 6, anomenat "*estudis complementaris amb incidència ambiental*" i incorpora les conclusions dels següents estudis complementaris:

- Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada
- Estudi d'inundabilitat
- Estudi de permeabilitat ecològica

Així mateix, l'apartat 8 de mesures i condicionants ambientals, del mateix Document Ambiental Estratègic de la MPDU també incorpora les conclusions del pla de compensació afegint un punt *8.1. Pla de Compensació Ambiental*.

3) Cal garantir un pressupost que permeti l'execució de totes les mesures ambientals determinades per la modificació del Pla, el PDU i els documents ambientals d'ambdós instruments.

Es garanteix la partida pressupostària que permet l'execució de les mesures ambientals determinades pel PDU, la MPDU i els documents ambientals d'ambdós instruments mitjançant la corresponent partida pressupostària en el document d'avaluació econòmica i financera de la MPDU.

4) Cal definir un pla d'execució de la MPDU que garanteixi que les mesures ambientals es duren a terme o bé abans o bé de manera simultània a l'inici dels instruments de desenvolupament i execució previstos per la modificació.

Per tal de garantir i donar compliment a l'execució de les mesures ambientals contingudes a l'Informe Ambiental Estratègic de la MPDU es modifica l'article 209 de la normativa del PDU.

En concret, aquest article distingeix dues tipologies de mesures ambientals:

- D'una banda, les mesures preventives i correctores, així com el cost d'execució seran inclosos en els diferents projectes d'urbanització que es duguin a terme per al desenvolupament del sector 1-CTI, segons indica l'article 209.2 de la normativa urbanística de la MPDU, en relació a l'article 147.2 de la mateixa normativa.
- D'altra banda, les mesures de tipus compensatori, que s'hauran de desenvolupar mitjançant un Pla Especial urbanístic, un pla especial de protecció del medi natural i del paisatge o del projecte que correspongui promogut per l'òrgan ambiental amb col·laboració amb els agents implicats en el territori, que acabarà de concretar aquestes actuacions en funció de les necessitats ambientals i possibilitat d'obtenció de la corresponent disponibilitat del sòl, segons el que indica l'article 209.3 de la normativa urbanística de la MPDU, en relació a l'article 147.2 de la mateixa normativa.

Adicionalment, en el marc de la MPDU s'ha afegit una nova funció al Responsable de seguiment, que precisament s'orienta a vetllar perquè l'execució de les mesures ambientals, especialment les preventives i correctores, es duguin a terme abans o de manera simultània al desenvolupament i execució previstos.

5) Cal completar l'anàlisi d'alternatives per tal d'explicitar la consideració i valoració de les diferents opcions que s'han tingut en compte en la presa de decisions que consolidarà la proposta d'ordenació final de la MPDU, en relació amb la configuració i reubicació dels espais lliures i dels sòls de cessió del sector 1-CTI.

El document ambiental estratègic tramitat en el document d'Avanç de la MPDU incorpora únicament l'alternativa 0 (manteniment del planejament vigent), i l'alternativa 1 (proposta de MPDU), que és l'alternativa seleccionada pels motius exposats en l'apartat d'antecedents 1.1.2 del Document d'objectius i propòsits generals del document d'avanç de la MPDU. L'alternativa escollida és conseqüència directa de l'objecte de la MPDU que, tal i com determina el mateix document ambiental estratègic, té un objecte i un abast molt concret i limitat per tal de donar compliment i execució a la sentència del TSJC, de 29/09/2020, pel que fa a la ubicació dels espais lliures i equipaments del sector 1 CTI, que veuen limitada la seva funcionalitat i gaudi col·lectiu al trobar-se en una zona de risc d'accidents greus provinents de la indústria química.

En aquest sentit, cal tenir present que a l'hora de tramitar el vigent PDU es va efectuar l'estudi real d'alternatives del PDU, que segueix vigent a excepció de l'ordenació urbanística del sector 1 CTI d'acord amb la sentència del TSJC de 29/09/2020. En efecte, el PDU del CRT ja va plantejar l'alternativa 0 (manteniment del planejament vigent) i tres alternatives en la fase d'avanç que es recullen al DIE i que feien referència a la localització dels nous usos i de les reserves de sòls de cessió que possibilita la Llei 6/2014 de modificació de la Llei 2/1989 sobre centres recreatius turístics, i d'establiment de normes en

matèria de tributació, comerç i joc, tenint en compte les preexistències significatives de l'àmbit del CRT i les noves de reserves de sòls de cessió corresponents; efectuant-se finalment una avaluació ambiental de les alternatives plantejades i l'alternativa 0, així com la corresponent valoració ambiental de l'alternativa seleccionada (alternativa 3).

Es per aquest motiu que en aquest exercici de plantejament i valoració d'alternatives de la present MPDU, i tal i com ja estableix el document ambiental estratègic contingut en l'avanç de la MPDU, no es van posar en dubte determinades propostes de caire estructural o de model que ja van ser considerades en la redacció del PDU en sí mateix, ja que la present MPDU continua preveient el desenvolupament d'una zona d'ús recreatiu i turístic en l'àmbit del CRT i, en concret per a la zona del CTI, d'un espai d'aprofitament privat destinat a usos tals com l'hoteler, àrea de joc, comercial, oci i altres de complementaris.

No obstant l'anterior, i per tal de poder completar l'anàlisi d'alternatives raonables i viables tècnicament, econòmicament i jurídicament, a banda de mantenir l'alternativa 0 (manteniment del planejament vigent) s'ha estimat oportú incorporar al document ambiental estratègic d'aquest MPDU l'estudi de fins a un total de tres alternatives o subalternatives que representen diferents opcions que en termes generals mantenen la proposta d'ordenació del sector 1-CTI continguda al PDU del CRT, llevat de la configuració dels espais públics del sector 1 CTI continguda en execució de la sentència del TSHC de 29/09/2021. Fruit d'aquest anàlisi d'alternatives es considera mantenir l'alternativa 3, ja continguda com a proposta escollida en el document d'Avanç de la MPDU com a alternativa 1. L'apartat 3.2.1 de la memòria d'aquesta MPDU recull una síntesi de l'estudi d'alternatives.

6) Cal incloure al document ambiental estratègic un apartat a mode de memòria no tècnica que expliqui com s'han incorporat els criteris de sostenibilitat ambiental a la proposta definitiva de la MPDU, un cop considerades les qüestions analitzades en aquesta resolució.

En relació a aquesta qüestió, l'apartat 9 del Document Ambiental Estratègic anomenat "incorporació de criteris de sostenibilitat ambiental a la proposta", explica a mode de memòria no tècnica com s'han incorporat els criteris ambientals de la proposta de la MPDU.

1.4 Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació

La justificació, conveniència i oportunitat de tramitar la present MPDU deriva dels corresponents acords de la Comissió de Política Territorial i d'urbanisme de Catalunya de 25/02/2020 i de la Comissió de Territori de Catalunya de 22/12/2020, i en concret, de la necessitat d'adaptar el PDU a la sentència del TSJC de 29/9/2020, el contingut dels quals ha estat àmpliament detallat en l'apartat anterior d'Antecedents 1.2.

1.5 Marc legal

L'article 76.1 del TRLU estableix que correspon formular els plans directors urbanístics a les entitats i els organismes que determini la Comissió de Territori de Catalunya, amb la participació dels ajuntaments afectats, d'acord al que preveu l'article 83.

D'acord amb l'article 83.1 del TRLU, l'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans directors urbanístics corresponen a la comissió territorial d'urbanisme competent en afectar a una sola comissió, havent-se de consultar als ajuntaments afectats per un termini d'un mes respecte als objectius i els propòsits generals de la iniciativa. Així mateix, i d'acord amb l'article 79 a) del TRLU, la competència per a la seva aprovació definitiva correspon a la Comissió de Territori de Catalunya.

L'article 96 del TRLU preveu que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

L'article 7 de la normativa urbanística del PDU de reordenació de l'àmbit del CRT de Vila-seca i Salou estableix que correspon la seva modificació quan s'hagin adequat les seves determinacions a circumstàncies no previstes o que es detectin en el seu seguiment o execució, sense que suposin l'adopció de nous criteris respecte els elements a que fa referència l'article 1, relatiu a la definició i objectius del pla director urbanístic.

L'article 118.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, estableix les determinacions i la documentació que han de contenir les modificacions dels instruments de planejament urbanístic i l'apartat 4 dels mateixos disposa que, en tot cas, les modificacions dels plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin una repercussió ambiental han d'incorporar l'informe ambiental corresponent.

1.6 Tramitació

Les modificacions de les figures de planejament urbanístics es subjecten per les mateixes disposicions que en regulen la seva formació.

La present modificació no respon a cap de les excepcions que disposa l'article 96 del TRLU i, per tant, segueix el procediment que estableix l'article 83.1 del TRLU que fa referència a la tramitació dels plans directores urbanístics.

D'acord amb el que disposa l'article 83.1 la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona és la competent per dur a terme l'aprovació inicial i provisional de la modificació de PDU, atès que l'àmbit territorial del pla afecta només a una comissió. L'aprovació definitiva correspon a la Comissió de Territori de Catalunya, d'acord amb l'article 79 a) del TRLU.

Amb caràcter previ a l'aprovació inicial, els ajuntaments afectats han estat consultats per un termini d'un mes sobre el document d'objectius i propòsits generals per a que poguessin presentar els suggeriments i les consideracions que consideressin oportunes, d'acord amb l'article 83.1 del TRLU.

D'acord amb la Llei estatal 21/2013 de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, la Llei autonòmica 6/2009 d'avaluació ambiental de plans i programes i la Disposició Addicional 8ª de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, la present modificació s'ha de sotmetre al procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada (AAES). En aquest sentit el document d'objectius i propòsits generals es va tramitar a l'òrgan ambiental per la seva valoració, que va emetre l'informe ambiental estratègic corresponent.

Així mateix, i d'acord amb l'article 83.2 del TRLU un cop s'aprovi inicialment la modificació, es sotmetrà a informació pública per un termini d'un mes, i un cop acabat el termini d'informació pública la modificació del PDU s'ha de sotmetre, també per un mes, al tràmit d'informació als ens locals compresos en l'àmbit territorial respectiu.

Així mateix, i d'acord amb l'article 83.3 del TRLU, simultàniament al tràmit d'informació pública es sol·licitaran els corresponents informes als departaments interessats i als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.

Finalment, cal tenir present que d'acord amb el que disposa l'article 1.16.5 del Pla territorial parcial del Camp de Tarragona, cal també un informe del Programa de Planejament Territorial pe a l'aprovació dels plans directores urbanístics.

1.7 Redacció i contingut del document

La redacció de la modificació del PDU de reordenació de l'àmbit del CRT de Vila-seca i Salou, ha estat efectuada per tècnics de la Direcció General d'Ordenació del territori i Urbanisme (DGOTU) del Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori, i de l'Institut Català del Sòl.

1.7.1 Documentació de la modificació del PDU

La modificació del PDU de reordenació de l'àmbit de CRT de Vila-seca i Salou, està integrada pels documents següents.

- Memòria
- Normativa urbanística

- Plànols
- Document ambiental estratègic (Anthesis Lavola)
- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada (MCRIT)
- Estudi d'integració paisatgística (Anthesis Lavola)
- Avaluació econòmica i financera (Gabinet d'Estudis Econòmiques)
- Estudi hidrològic i de inundabilitat (ICGC)
- Estudi de permeabilitat de la fauna (EGAM)
- Pla de compensacions ambientals (Gisela Loran)
- Criteris d'ordenació de l'espai públic (EMF)

1.7.2 Llistat de plànols

Plànols d'informació

	Títol plànol	Escala
i.01	Marc territorial i àmbit del PDU	1/50.000
i.02	Ortofotomapa	1/10.000
i.03	PDU aprovat definitivament el 29/12/2016. Classificació del sòl	1/8.000
i.04	PDU aprovat definitivament el 29/12/2016. Qualificació del sòl	1/4.000

Plànols d'ordenació

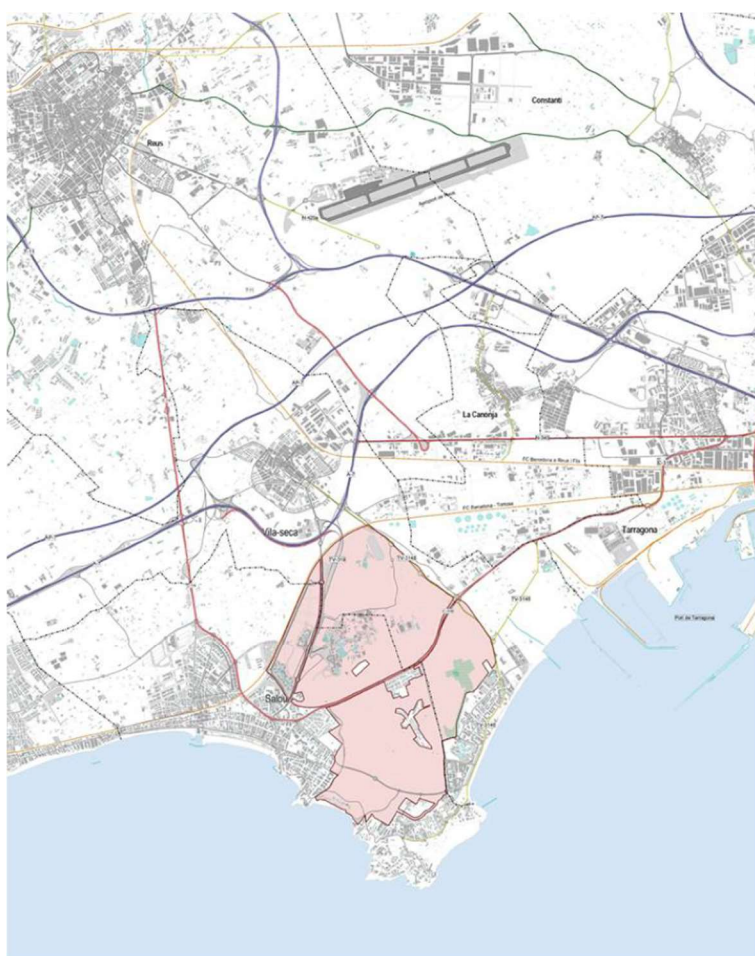
	Títol plànol	Escala
0.00	Àmbit de suspensió de llicències	1/8.000
o.01	Àmbits de les modificacions del PDU	1/8.000
o.02.1	Classificació del sòl. Delimitació del sòl	1/8.000
o.02.2	Classificació del sòl. Sectors	1/8.000
o.03.1	Qualificació del sòl. Àmbit global CRT	1/8.000
o.03.2	Qualificació del sòl detallada	1/4.000
o.04.1	Zona CTI. Parcel·les urbanístiques i unitats parcel·làries	1/2.000
o.04.2	Zona CTI. Cotes de referència de planta baixa	1/2.000
o.04.3	Zona CTI. Ordenació de l'edificació	1/2.000
o.04.4	Zona CTI. Implementació fase 1	1/2.000
o.05.1	Xarxa viària proposada àmbit CRT i C31B. Planta fase 1 d'edificació	1/4.000
o.05.2	Xarxa viària proposada àmbit CRT i C31B. Planta fase final d'edificació	1/4.000
o.05.3	Xarxa viària proposada. Seccions	1/250
o.06.1	Esquema xarxes serveis existents i proposats. Aigua potable	1/6.000
o.06.2	Esquema xarxes serveis existents i proposats. Aigües residuals	1/8.000
o.06.3	Esquema xarxes serveis existents i proposats. Aigües pluvials	1/6.000
o.06.4	Esquema xarxes serveis existents i proposats. Elèctrica	1/8.000
o.06.5	Esquema xarxes serveis existents i proposats. Telecomunicacions	1/6.000
o.06.6	Esquema xarxes serveis existents i proposats. Gas	1/2.000
o.07	Actuacions singulars	1/10.000
o.08	Ordenació indicativa sector CTI. Planta	1/2.000

2 MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

2.1 Situació i àmbit d'actuació

L'àmbit d'actuació del vigent PDU es correspon amb el perímetre que apareix a l'annex 1 del Decret 152/1989, de 23 de juny, pel qual s'aprova la instal·lació d'un centre recreatiu turístic a Vila-seca i Salou, en el qual hi figura també la descripció dels límits. El CRT constitueix una centralitat dins del Camp de Tarragona, amb el parc temàtic d'atraccions de Port Aventura i l'anomenat "ressort", amb els camps de golf i el beach-club, que exerceixen com un dels grans motors econòmics de la zona.

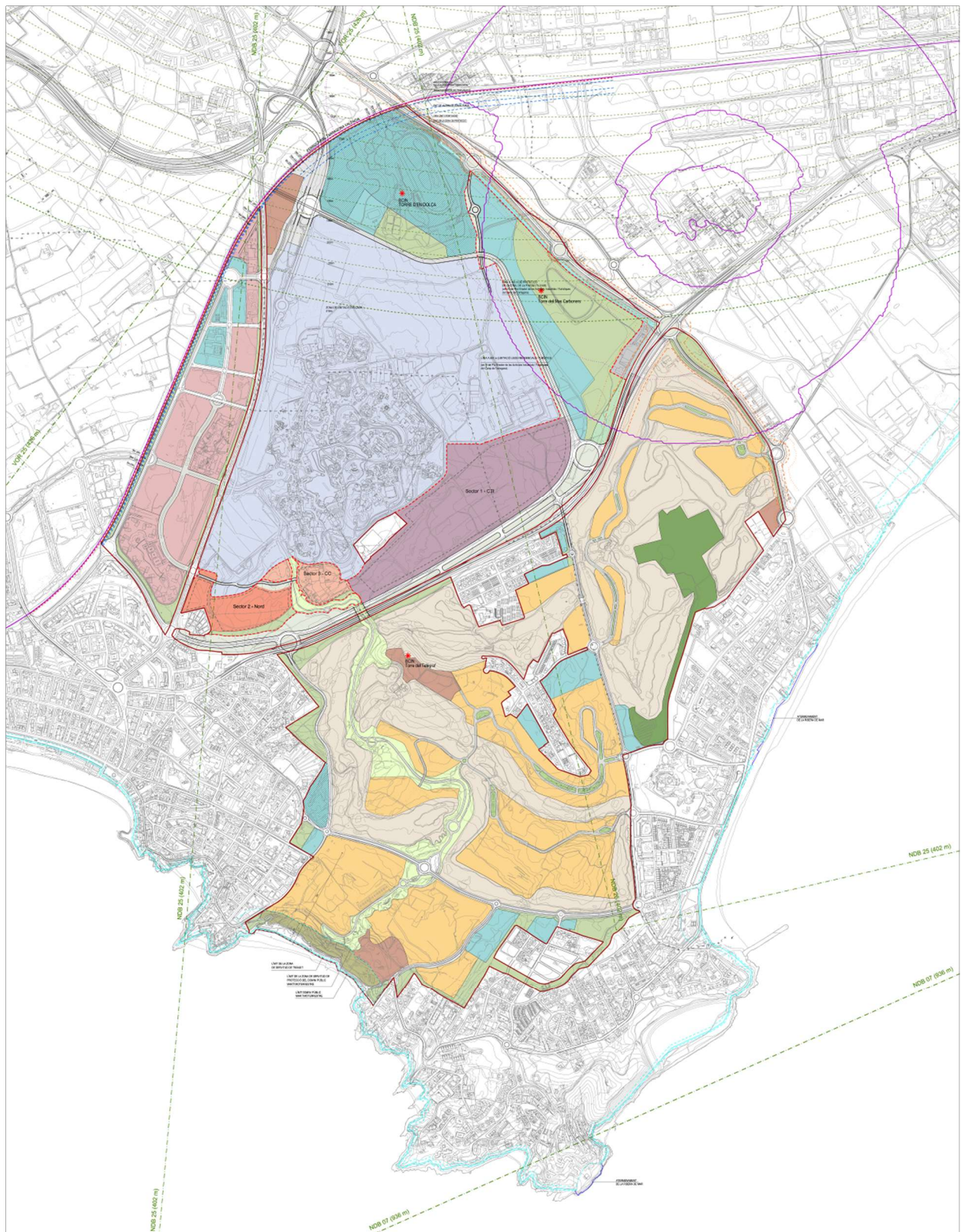
L'àmbit del CRT, de caràcter discontinu, té una superfície de 816,32 ha i limita al nord-oest amb la línia del ferrocarril de València a Barcelona; a l'est amb la carretera TV3148 de Vila-seca a la Pineda i la carretera TV3146 de Salou a Tarragona per la costa; al sud-est amb els darreres del barri de la Pineda a Vila-seca; al sud amb la urbanització Port-Pirata i la platja Llarga de Salou; i al sud-oest amb el càmping la Union, la urbanització Mar i Camp i els creixements hotelers de Salou.



Àmbit del PDU CRT

Font: PDU de reordenació de l'àmbit del CRT de Vila-seca i Salou (Memòria d'informació)

L'àmbit d'actuació de la present MPDU, atenent a l'abast i al contingut de les modificacions que es proposen segons es detallaran més endavant, s'emmarca des d'un punt de vista general dins de l'àmbit global del CRT, però des d'un punt de vista més concret es limita principalment a l'àmbit del sector 1 CTI, respecte el qual la sentència del TSJC de 29/9/2020 declara nul·la la seva ordenació. Secundàriament les modificacions previstes també afecten als altres dos sectors delimitats i ordenats pel vigent PDU, el sector 2 Nord i el sector 3 Centre de convencions, així com a les infraestructures viàries externes als sectors.



Qualificació del sòl. Àmbit global CRT

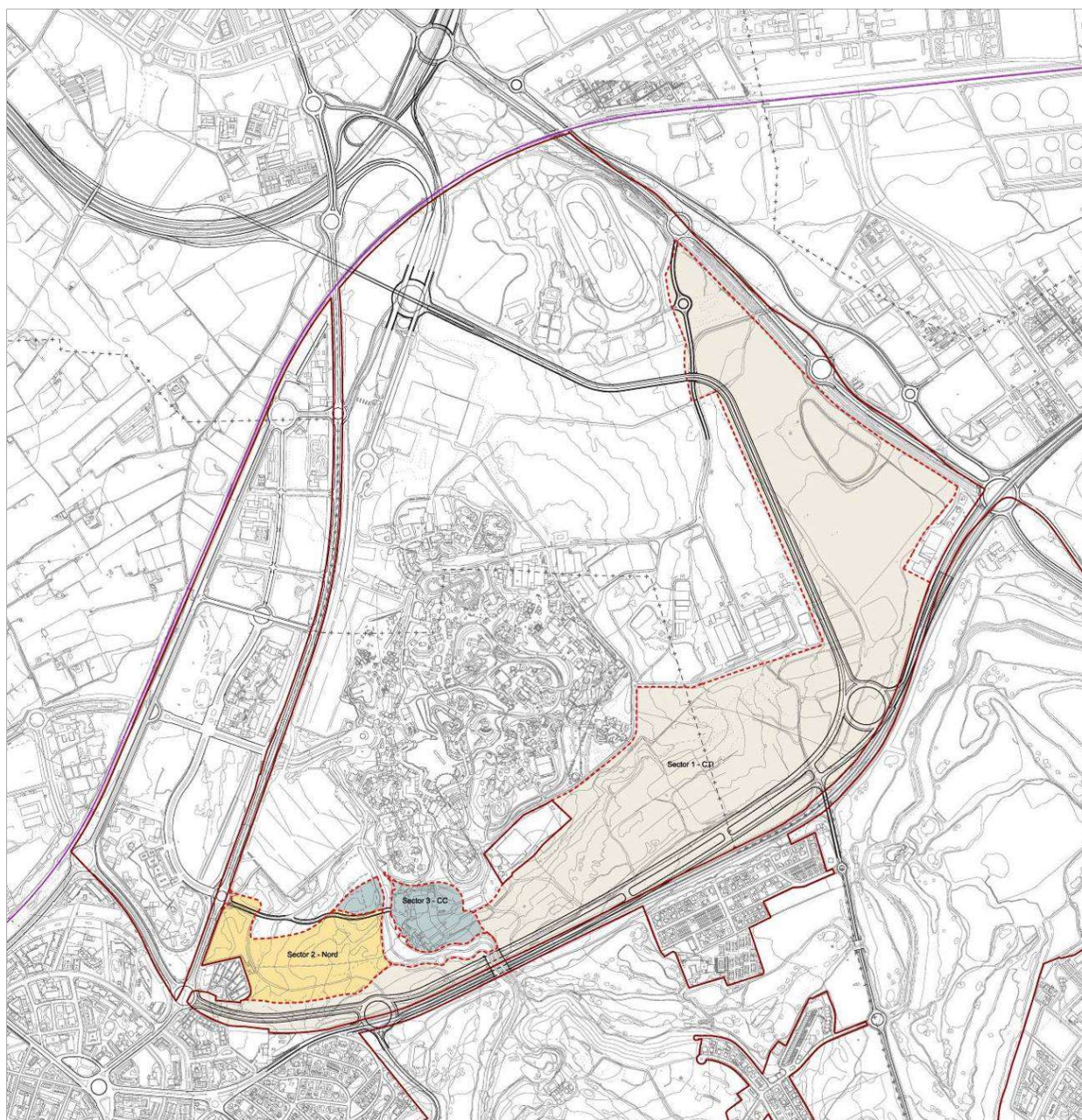
Font: PDU de reordenació de l'àmbit del CRT de Vila-seca i Salou (Plànol o.03.1)

2.2 Planejament urbanístic vigent

2.2.1 PDU de reordenació de l'àmbit del CRT de Vila-seca i Salou

El planejament vigent a l'àmbit d'actuació és el PDU de reordenació de l'àmbit del CRT de Vila-seca i Salou, aprovat definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 29/12/2016 (DOGC 30/12/2016), en endavant PDU. Entre d'altres determinacions, el PDU delimita tres sectors d'activitat econòmica relacionada amb el turisme de negocis, congressos, convencions, hotels, comerç i activitats de joc i apostes, i estableix l'ordenació detallada del sòl amb el nivell i la documentació propis d'un pla urbanístic derivat:

- Sector 1 complexos turístics integrats (CTI), en sòl urbanitzable delimitat, de 102 ha
- Sector 2 nord, en sòl urbà no consolidat, de 11 ha
- Sector 3 centre de convencions, en sòl urbà no consolidat, de 5 ha

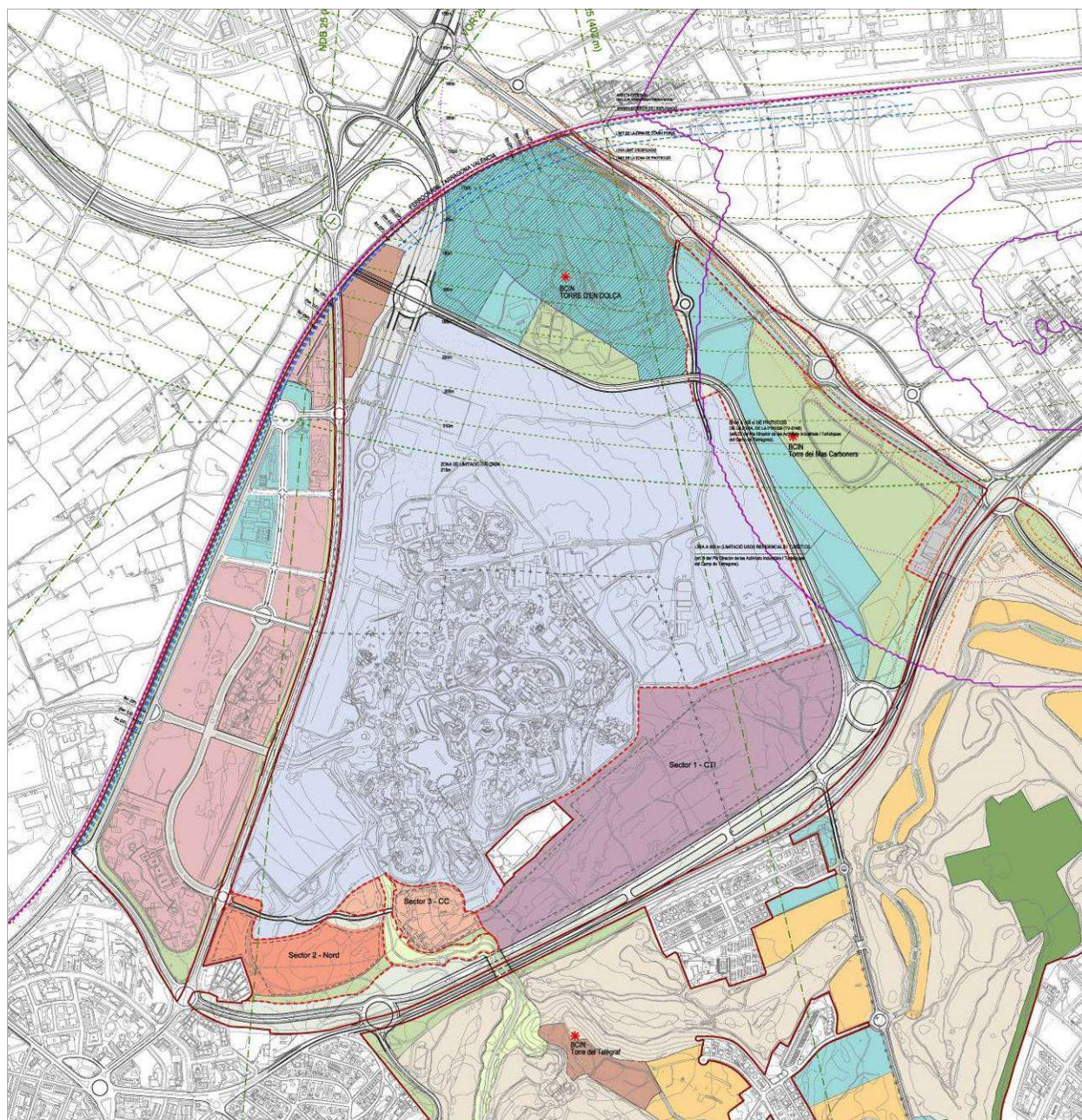


Sector 1 CTI, Sector 2 Nord, Sector 3 CC

Font: PDU de reordenació de l'àmbit del CRT de Vila-seca i Salou (Plànol o.02.2)

De la zonificació fixada pel PDU pel sector 1 CTI, resulta una única peça de sòls qualificada de zona de complexos turístics integrats (clau CTI), d'una superfície de 38 ha, que queda encaixada entre el recinte del parc d'atraccions de Port Aventura al nord i l'autovia C31b al sud. Els paràmetres bàsics que el PDU fixa per al sector 1 CTI són:

- Superfície: 1.017.110 m²
- Sistemes: 633.403 m² (62,3%)
- Zones: 383.707 m² (37,7%) → Zona de complexos turístics integrats (clau CTI)
- Sostre màxim: 745.000 m²st
- Usos: hotel·ler, àrea de joc, comercial, oci, serveis
- Sistema d'actuació: cooperació
- Administració actuant: consorci CRT



Qualificació del sòl. Sectors

Font: PDU de reordenació de l'àmbit del CRT de Vila-seca i Salou (Plànol o.03.2)

L'article 152.2 de la normativa del PDU determina que el desenvolupament de la zona CTI s'ha de fer en base a un projecte unitari i de conjunt; que per garantir la coherència global i per efectuar la concreció de volums cal la formulació d'un PMU, previ a l'atorgament de les corresponents llicències urbanístiques; i que aquest PMU s'ha de redactar a partir de la proposta arquitectònica unitària ajustada a les determinacions del PDU corresponent a l'operador o operadors que hagin obtingut autorització per a la instal·lació i explotació de casinos de joc.

La normativa urbanística del PDU regula al seu "Títol V. Sòl urbanitzable" (articles 144 a 156) els terrenys inclosos en el sector 1 CTI

2.2.2 Paràmetres bàsics del sector 1 CTI

Els articles 144 a 147 de la normativa urbanística del PDU regulen els paràmetres bàsics i les condicions d'execució del sector 1 CTI. A l'article 144.4 es fixa el sostre màxim del sector desglossat per usos, segons es transcriu a continuació.

Article 144. Àmbit del sector

1. ...

2. ...

3. ...

4. El sostre màxim sobre rasant del sector és de 745.000 m²st, repartit en funció dels usos de la manera següent:

SOSTRE sobre rasant	745.000 m²st	100%
<i>Hoteler</i>	<i>425.000 m²st</i>	<i>57,0%</i>
<i>Àrea de joc</i>	<i>30.000 m²st</i>	<i>4,0%</i>
<i>Comercial</i>	<i>50.000 m²st</i>	<i>6,7%</i>
<i>Oci</i>	<i>120.000 m²st</i>	<i>16,1%</i>

Els 120.000 m²st restants de sostre sobre rasant s'han de destinar a altres usos al servei del sostre d'activitat econòmica (serveis tècnics, aparcament, etc.) sense perjudici que s'hi destini una major superfície en cas de no esgotar el sostre màxim establert per als usos hotel·ler, àrea de joc, comercial i d'oci.

Els altres usos al servei del sostre d'activitat econòmica, es refereixen a usos complementaris de l'activitat principal com són l'aparcament i els serveis tècnics, entenent aquests últims com aquells usos necessaris pel desenvolupament de l'activitat principal però que no requereixen d'una presència de persones, com poden ser sales de maquinària (aigua, electricitat, climatització, residus, etc) o de comptadors i altres elements tècnics, i no incloent, per tant, dins d'aquesta categoria les cuines, bugaderies, magatzems i altres espais, també necessaris, però que formen part de l'ús principal.

2.2.3 Paràmetres i condicionants de la zona CTI

Els articles 151 a 156 de la normativa urbanística del PDU regulen els paràmetres i condicionants aplicables als sòls qualificats de zona de complexos turístics integrats (clau CTI), segons es transcriu a continuació.

Article 151. Definició

1. Aquesta zona comprèn la totalitat del sòl susceptible d'aprofitament privat existent en el sector CTI, delimitat per aquest PDU destinada a acollir els complexos turístics integrats caracteritzats per incloure, entre d'altres, hotels, centres de reunions, convencions i congressos, zona comercial, teatres i sales d'espectacles, espais de restauració i àrees de joc.

2. Es tracta d'una zona que defineix un model d'ordenació en el qual s'interrelacionen els espais amb usos públics i privats, a diferents nivells i amb diferents destinacions i usos.

Article 152. Desenvolupament i execució

1. Es preveu que en aquesta zona es puguin concretar en el projecte de reparcel·lació entre 1 i 4 parcel·les urbanístiques corresponents a cadascuna de les possibles autoritzacions per a la instal·lació i explotació de casinos

de joc que es podrien arribar a adjudicar en el corresponent concurs públic, a més de la parcel·la urbanística de cessió del 15% de l'aprofitament.

2. En qualsevol cas, el desenvolupament de la zona s'ha de fer en base a un projecte unitari i de conjunt, amb independència del nombre de parcel·les urbanístiques en el qual es divideixi, les quals poden tenir una distribució irregular dels aprofitaments urbanístics, segons resulti de l'esmentat concurs públic i del projecte de reparcel·lació consegüent. Per garantir la coherència global i efectuar la concreció de volums cal la formulació d'un pla de millora urbana, previ a l'atorgament de les corresponents llicències urbanístiques.

Aquest pla de millora urbana s'ha de redactar a partir de la proposta arquitectònica unitària ajustada a les determinacions d'aquest PDU corresponent a l'operador o operadors que hagin obtingut autorització per a la instal·lació i explotació de casinos de joc, amb les modificacions que, si s'escau, s'acordin en la resolució del concurs per a l'obtenció de les possibles autoritzacions.

Aquest pla de millora urbana ha de tenir com a objecte garantir la qualitat arquitectònica i la integració paisatgística del projecte unitari

3. El pla de millora urbana a què fa referència l'apartat 2 ha de:

- a) Ser d'iniciativa pública.
- b) Vetllar especialment per la qualitat arquitectònica de les edificacions proposades.
- c) Contenir un Estudi d'integració paisatgística.
- d) Efectuar la concreció de volums a partir de les parcel·les urbanístiques que s'estableixin en el projecte de reparcel·lació.

Dins de cadascuna de les parcel·les urbanístiques es podrà constituir el règim de comunitat que correspongui d'acord amb la legislació aplicable que garanteixi l'administració i conservació dels elements comuns del conjunt edificatori o del complex immobiliari que determini el pla de millora urbana a que fa referència l'apartat 2. Les unitats parcel·làries mínimes privatives d'aquest conjunt han de complir les condicions que determina l'article següent, a concretar pel pla de millora urbana a que fa referència l'apartat 2, que hauran de ser coherents amb el disseny arquitectònic i volumètric que reculli el referit instrument.

S'entendrà per parcel·les urbanístiques les referides a l'apartat 1 d'aquest article; s'entendrà per unitats parcel·làries aquelles finques registrals independents resultants del règim de divisió horitzontal o complex immobiliari privat que es constitueixi, en el seu cas, a cada parcel·la urbanística.

En tot cas s'han de respectar els paràmetres fixes que estableix aquest pla director. La resta de paràmetres els ha d'establir el pla de millora urbana, dins dels marges de variació que en alguns casos es determinen i sense alterar l'aprofitament urbanístic global de la zona.

e) Assenyalar els espais no edificats i la vialitat interna, així com la programació de les obres d'urbanització i d'edificació a realitzar.

f) En el cas que l'execució de la zona no es faci de manera unitària, cal garantir que en cadascuna de les etapes d'execució coexisteixen tots els usos previstos, segons els percentatges fixats.

Secció 4. Paràmetres per al desenvolupament de la zona

Article 153. Condicions de parcel·lació

Nombre màxim de parcel·les urbanístiques	La zona CTI es pot dividir en, com a màxim, 5 parcel·les urbanístiques (4 corresponents a les possibles autoritzacions de joc i 1 corresponent a la cessió del 15% de l'aprofitament).
	La divisió de la zona CTI en diverses parcel·les urbanístiques s'ha de fer de manera que cadascuna d'elles confronti al nou vial projectat en el límit sud de la zona.
	Les parcel·les urbanístiques podran ser objecte de règims de comunitat de propietaris o complexos immobiliaris privats, en els termes que determini el pla de millora urbana, d'acord amb l'apartat 3.d) de l'article anterior.
Superfície mínima de parcel·la urbanística	50.000 m ²
Front mínim de parcel·la urbanística	200 m al llarg del nou vial del límit sud de la zona
Superfície mínima d'unitat	25.000 m ²

<i>parcel·laria</i>	
<i>Gestió i desenvolupament</i>	<i>La gestió urbanística i desenvolupament de la zona s'ha de fer per parcel·la urbanística sencera, sens perjudici de les etapes d'execució que es puguin determinar.</i>
	<i>En cas que l'execució de la zona es faci en més d'una parcel·la urbanística, cal garantir que en cadascuna de les parcel·les urbanístiques coexisteixin tots els usos previstos i en els percentatges fixats, excepte en la parcel·la de cessió del 15% de l'aprofitament on no s'admet l'ús d'àrea de joc.</i>
	<i>No es limita el nombre d'establiments, llevat dels destinats a l'ús d'àrea de joc, per als quals s'estableix un màxim de 4 en tot el sector. Cadascun dels establiments podrà constituir-se en unitat parcel·laria o finca/ques registral/s independent/s dins del règim de comunitat o complex immobiliari que es pugui constituir sempre d'acord amb les determinacions del pla de millora urbana. En qualsevol cas i independentment del nombre, tipus i ús de les activitats, ha de constar un gestor únic per a cadascuna de les parcel·les urbanístiques.</i>

Article 154. Condicions d'edificació

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada: la forma de l'edificació es determina a partir dels paràmetres bàsics següents:	forma i mida de la parcel·la	Segons l'article anterior
		Separacions mínimes	Segons gàlib delimitat als plànols d'ordenació escala 1/2000, possibilitant arribar a límit de parcel·la com a màxim al llarg d'un 10% de la longitud total del front posterior que limita amb el recinte de Port Aventura.
		Ocupació màxima	Segons el present article, en funció del gàlib
		Alçada reguladora màxima	Segons el present article
		Nombre màxim de plantes	
L'edificació s'estructura en 3 parts: sòcol, sobre sòcol i volum en alçada, amb condicions d'edificació i usos propis, atenent a aspectes com les possibles relacions amb l'exterior, el perfil volumètric i l'encaix paisatgístic buscat, la funcionalitat i optimització dels usos, entre d'altres.			
Regles per a la determinació de les parts de l'edifici		La definició de cadascuna de les 3 parts de l'edifici (sòcol, sobre sòcol i volum en alçada) es farà a partir de la definició de la cota de referència vinculada a la cota definitiva del vial límit sud de la zona, d'acord amb les seccions esquemàtiques adjuntes.	
Alçada reguladora màxima	Total	75 m des de la cota del carrer situada al punt mig del front de la zona CTI (equivalent a la cota 91 sobre el nivell del mar), amb l'excepció relativa als volums en alçada que es detalla a l'apartat corresponent d'aquest quadre.	
	Sòcol	Fins a 16 m des de la cota de referència equivalent, com a màxim, a 4 plantes. Si a causa del pendent del carrer, queden vistes plantes o parts de planta soterrani, l'alçada aparent final en qualsevol punt de la façana a aquest carrer podrà ser, com a màxim, de 20 m, amb una possible variació de com a màxim una planta. (Veure figura 1 adjunta)	
	Sobre sòcol	Fins a 32 m de la cota de referència equivalent, com a màxim, a 4 plantes més per sobre de la cota 16 m de coronament del sòcol, amb una possible variació de com a màxim una planta. (Veure figura 1 adjunta)	
	Volum en alçada	Resta de plantes fins a l'alçada de 75 m des de la cota del carrer situada al punt mig del front de la zona CTI (equivalent	

		a la cota 91 sobre el nivell del mar). (Veure figura 2 adjunta) En el terç est de la zona CTI s'admet assolir l'alçada de 90 m des de la cota de carrer situada al punt mig del front de la zona CTI (equivalent a la cota 106 sobre el nivell del mar).
Regles per a la determinació d'alçades		L'alçada màxima de l'edificació del sòl i del sobre sòcol es comptarà a partir de la cota de referència. L'alçada màxima de l'edificació de volum en alçada es comptarà a partir de la cota del carrer situada al punt mig del front de la zona CTI (cota 16 cota sobre nivell del mar), i que s'identifica en els plànols d'ordenació de les sèries o.03 i o.04.
		Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà, sempre dins l'envolvent de l'edifici i sense visió des de l'exterior: - la coberta definitiva de l'edifici - les cambres d'aire i elements de cobertura, amb una alçada total de 60 cm - les baranes fins una alçada màxima d'1,80 m - els elements tècnics de les instal·lacions - els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu amb 3 m d'alçada màxima.
Planta baixa i cota de referència		La planta baixa és la planta situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer.
		La cota de referència a partir de la qual s'ha de comptar l'alçada màxima de l'edificació, s'emplaça en els quatre punts mitjos resultants de dividir tot el front de façana del carrer en 4 parts iguals.
Sostre màxim per activitat econòmica		625.000 m ² st
		En el còmput d'edificabilitat s'ha d'incloure les superfícies de totes les plantes amb usos propis de la zona CTI (hoteler, àrea de joc, comercial, oci), independentment de si es tracta d'una planta soterrada o no. També s'han de computar els cossos sortints tancats o semitancats.
Ocupació màxima	Plantes soterrani	75%
	Sòcol	75%
	Sobre sòcol	40%
	Volum en alçada	5%
Volumetria	Sòcol	Cal evitar l'aparició d'una façana paral·lela i contínua al llarg del carrer.
	Sobre sòcol	Pot adquirir la mateixa volumetria que el volum en alçada essent d'aplicació les condicions d'ús pròpies.

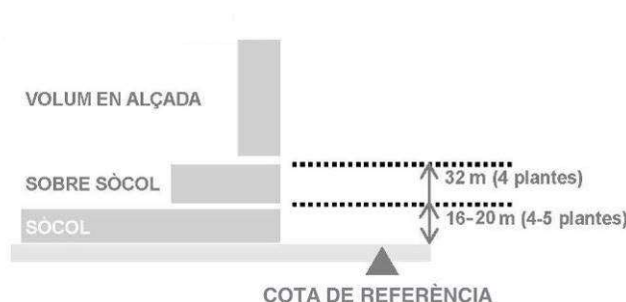


Figura 1

Article 155. Condicions d'ús



Figura 2

<i>Ús principal</i>	<i>Complexos turístics integrats</i>	<i>Conjunts d'unitats de negoci que conformen cadascun d'ells, serveis turístics integrats que inclouen, entre d'altres, els usos següents: hotel, comercial, restauració, cultural, oci i àrea de joc.</i>
<i>Usos generals dels CTI</i>	<i>Admesos</i>	<i>Turístic-hoteler, només en la modalitat d'hotel, sense que aquests establiments es puguin constituir en règim de propietat horitzontal o altres règims de condomini.</i>
		<i>Àrea de joc.</i>
		<i>(Excepte en la parcel·la de sòl de cessió del 15% de l'aprofitament, on aquest ús no s'admet)</i>
		<i>Comerç, bar, restauració, activitats recreatives, d'espectacles, de serveis a les persones, culturals, esportives i, en general, d'oci.</i>
		<i>Terciari d'oficines vinculat a l'ús principal.</i>
		<i>Aparcament.</i>
<i>Distribució dels usos permesos en l'edificació</i>	<i>Sòcol</i>	<i>Tots els usos admesos excepte habitacions d'hotel</i>
	<i>Sobre sòcol</i>	<i>Tots els usos admesos excepte l'aparcament</i>
	<i>Volum en alçada</i>	<i>Tots els usos admesos excepte l'aparcament</i>
	<i>Plantes soterrani</i>	<i>S'autoritzen tots els usos, excepte habitacions d' hotel, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i altres i el desallotjament, amb seguretat, de les persones en aquests casos.</i>
<i>Dotació mínima d'aparcament</i>	<i>Ús hotel</i>	<i>1 plaça d'aparcament / 10 places d'allotjament</i>
	<i>Resta d'usos</i>	<i>1 plaça d'aparcament / 8 persones d'aforament</i>
	<i>Comercial</i>	<i>2 places d'aparcament/ 100 m²st</i>
		<i>En el tràmit de llicència, en el qual s'haurà de presentar un estudi de mobilitat més detallat, s'hauran de concretar les reserves d'aparcament necessàries segons el resultat de l'estudi presentat, que poden ser més elevades que els mínims fixats.</i>
<i>Dotació mínima d'aparcament de bicicletes</i>	<i>Usos comercial, oci, àrea de joc i convencions</i>	<i>1 plaça/ 100 m²st</i>
	<i>Ús equipaments</i>	<i>5 places/ 100 m²st</i>
	<i>Ús espais lliures</i>	<i>1 plaça/ 100 m² sòl</i>

Article 156. Condicions dels espais no edificats

<i>Vials i espais lliures d'ús públic</i>	<i>Els vials rodats han de tenir una amplada mínima de 10 m i han d'estar dimensionats d'acord amb les condicions de la vialitat pública.</i>
<i>Espai lliure de parcel·la</i>	<i>Els espais lliures de parcel·la han d'estar enjardinats o pavimentats i no es poden destinar a magatzems a l'aire lliure. Els sòls lliures sense un destí específic han de ser d'ús públic</i>
<i>Dipòsit d'aigua existent</i>	<i>Caldrà possibilitar l'accés al dipòsit d'aigua existent de SOREA, situat entre el recinte de Port Aventura al nord i el sector 1 CTI al sud, mitjançant la servitud de pas necessària a través del sector.</i>

2.3 Autorització per a la instal·lació i explotació d'un casino de joc en el CRT

La resolució VEH/985/2018, de 22 de maig, per la qual s'autoritza la instal·lació i explotació d'un casino de joc en el centre recreatiu i turístic de Vila-seca i Salou va autoritzar a Hard Rock BCN IR, SAU la instal·lació i explotació d'un casino de joc en el centre recreatiu turístic de Vila-seca i Salou i aprovar el projecte arquitectònic, els serveis complementaris i les mesures de seguretat, tal com consten a la proposta presentada per la societat titular de l'autorització tenint en compte el compliment dels requisits observats per la Comissió Avaluadora dels aspectes urbanístics i de la Comissió de Seguiment.

2.4 Situació respecte les infraestructures i els serveis

Accessos al sector

El 10/01/2020, la Junta de direcció del consorci del CRT va sol·licitar al Departament de Territori i Sostenibilitat de Catalunya que la MPDU prioritzés l'accés al sector des de les vies AP7 i A7 mitjançant la proposta oest, recollida i identificada en el PDU del 2016 com a alternativa Oest C, , aquesta alternativa estava inclosa en les possibles alternatives d'accés a l'àmbit en el PDU aprovat al 2016, però sense que es concretessin les actuacions necessàries mes enllà d'un esquema de traçat i sense que l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada considerés aquesta variant.

Un cop analitzada aquesta petició, el 25/2/2020 la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya va incloure com un dels objectius de la modificació del PDU el prioritzar l'alternativa d'accés al sector mitjançant la connexió de les vies AP7 i A7 amb la C31b a través del municipi de Salou.

No obstant, per tal de garantir uns nivells de servei acceptables i una mobilitat fluida en l'accés est del sector, es mantenen les propostes d'accés a l'entorn de l'A7 a l'est.

En quan a les alternatives d'accessos per a l'àmbit oest proposades al PDU aprovat al 2016 es descarta l'alternativa identificada com a Oest-A atès que dels estudis de mobilitat i traçat es conclou que són més idònies les identificades com a Oest-B o Oest C.

Mobilitat

El present document recull l'actualització de les previsions de mobilitat de transport privat i la millora de calibratge del model del PDU.

Per altra banda, s'ha actualitzat el model amb les dades de mobilitat generada per l'ampliació del Port de Tarragona descrites en el *Pla Especial d'Infraestructures dels accessos de la ZAL del Port de Tarragona*. També s'ha tingut en compte l'alliberament del peatge de l'AP7 pel rebalanç generat amb l'A7 i les altres vies principals.

Vialitat interna

En aquesta modificació es modifica la vialitat interna del sector1 CTI respecte a la definida en el PDU aprovat al 2016. Els principal canvi és que es manté la major part de l'actual C31B en el front del sector CTI, si be la seva secció es modifica per adaptar-la a un entorn urbà. La vialitat consisteix en la implantació en la C31 B de 3 rotondes que enllacen amb el vial confrontant a la parcel·la privada CTI, i una quarta rotonda que al igual que al PDU del 2016, es situa en la cruïlla amb l'avinguda de la Pedrera, i que permet dirigir-se cap a les platges, cap al centre de Salou o cap al nou vial que també forma part de la vialitat del sector CTI i que enllaça amb l'avinguda Pere Moles.

La vialitat interna dels sector 2 Nord i del sector 3 Centre de Convencions es mantenen igual tant a nivell de traçat com de secció.

Serveis

La nova reordenació del sector CTI, juntament amb la informació actualitzada tant de les necessitats de serveis de l'operador que va obtenir l'autorització per a la instal·lació i explotació d'un casino de joc en el centre recreatiu i turístic de Vila-seca i Salou, com de les xarxes de serveis existents han comportat uns ajustos en les xarxes de serveis proposades en el PDU de reordenació del CRT aprovat definitivament al desembre de 2016 per a cadascun dels sectors inclosos en aquest Pla director urbanístic.

En aquest document, es redissenen les xarxes de serveis de manera que aquestes siguin independents per a cadascun dels sectors.

2.5 Estructura de la propietat

L'estructura de la propietat és la corresponent a Pla Director Urbanístic de reordenació de l'àmbit del centre recreatiu turístic de Vila-seca i Salou aprovat definitivament el 29 de desembre de 2016

3 MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

3.1 Ordenació proposada

3.1.1 Descripció de les modificacions

A continuació s'exposen i es justifiquen cadascuna de les modificacions proposades, que s'han agrupat pels aspectes i/o capítols del PDU als quals afecten, amb independència que durant la tramitació de la MPDU se'n puguin afegir d'altres de complementaries o derivades que es considerin necessàries, amb l'objecte de garantir el correcte desenvolupament urbanístic del sector 1 CTI, amb l'objectiu d'adaptar el PDU a la sentència del 29 de setembre de 2020 de la Secció 3a de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, pel que fa a la ubicació de determinats espais lliures i equipaments del sector 1-CTI.

Ordenació:

- Modificació de l'àmbit i de l'ordenació del sector 1 CTI, en compliment de la sentència del TSJC de 29/9/2020.
- Concreció de l'ordenació de la zona CTI i suprimir la redacció del PMU, els objectius del qual queden integrats en el present document. Doble qualificació de sistema viari i de corredor d'activitats del pas inferior de l'autovia C31b.
- Compatibilitat del valor paisatgístic i ambiental de llacuna de reg existent amb el seu ús privat.
- Establir la necessitat d'un pla estratègic global previ a l'atorgament de llicències en l'àmbit del parc temàtic de Por Aventura.

Normativa:

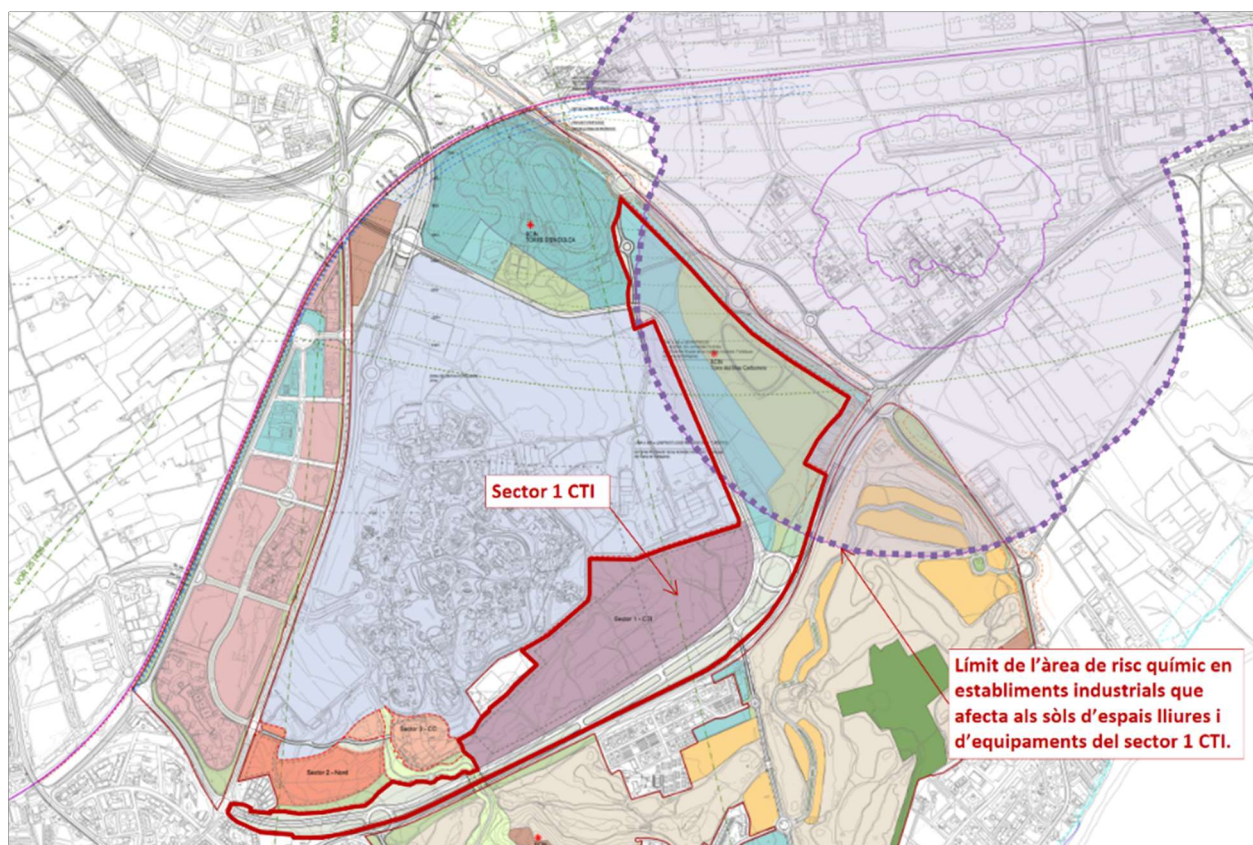
- Modificació de la normativa en coherència amb els canvis introduïts en el PDU.
- Interpretacions normatives relatives a la zona 1 CTI, per tal de millorar la seva interpretació i aplicació en les fases de gestió, urbanització i edificació posteriors.

Mobilitat i serveis:

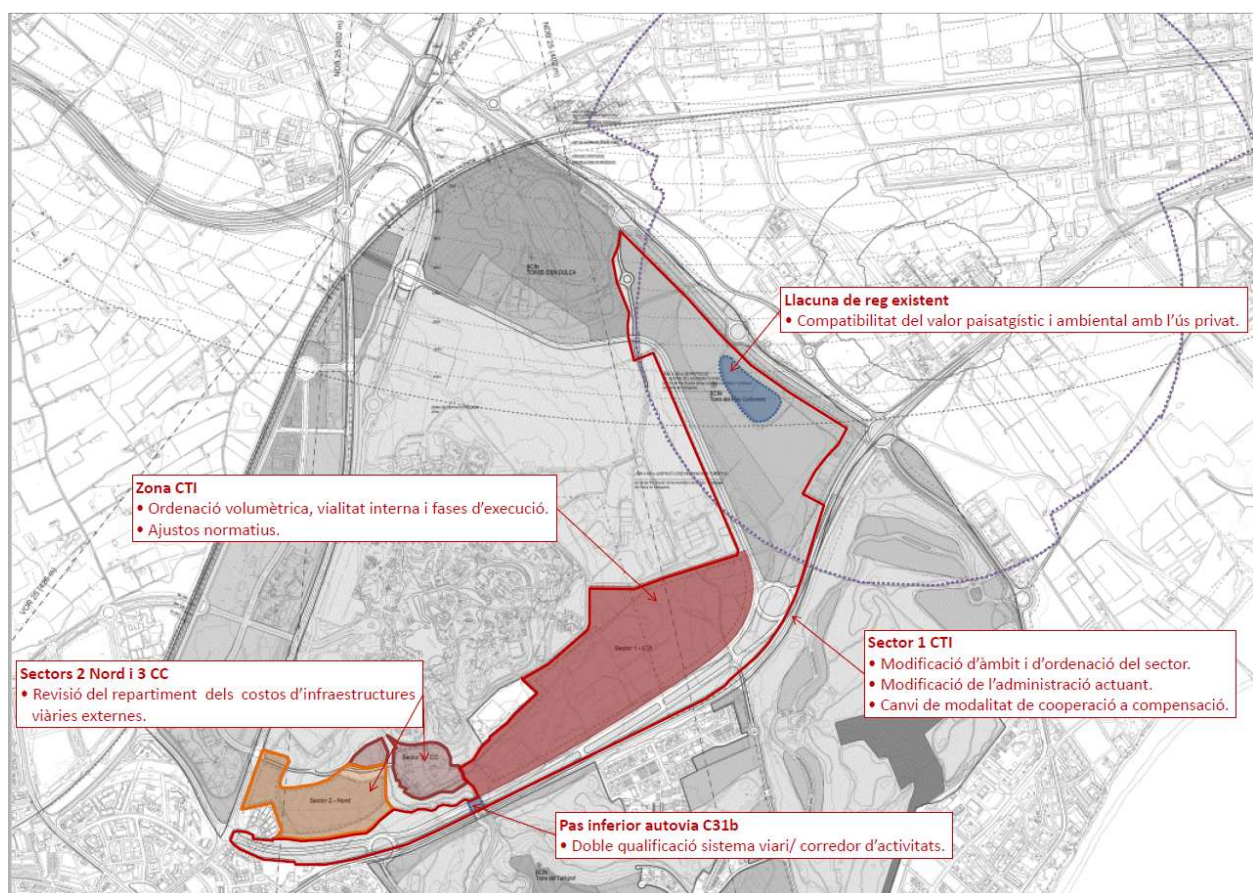
- Desenvolupament del accessos viaris externs als tres sectors prioritzant l'alternativa "Oest".
- Revisió del criteri de repartiment dels costos comuns entre el sector 1 CTI, sector 2 Nord, i sector 3 Centre de convencions.
- Definició dels accessos viaris interns del sector 1 CTI i de les interseccions amb les infraestructures viàries externes
- Actualització de les xarxes de serveis segons informació transmesa per empreses subministradores.

Gestió:

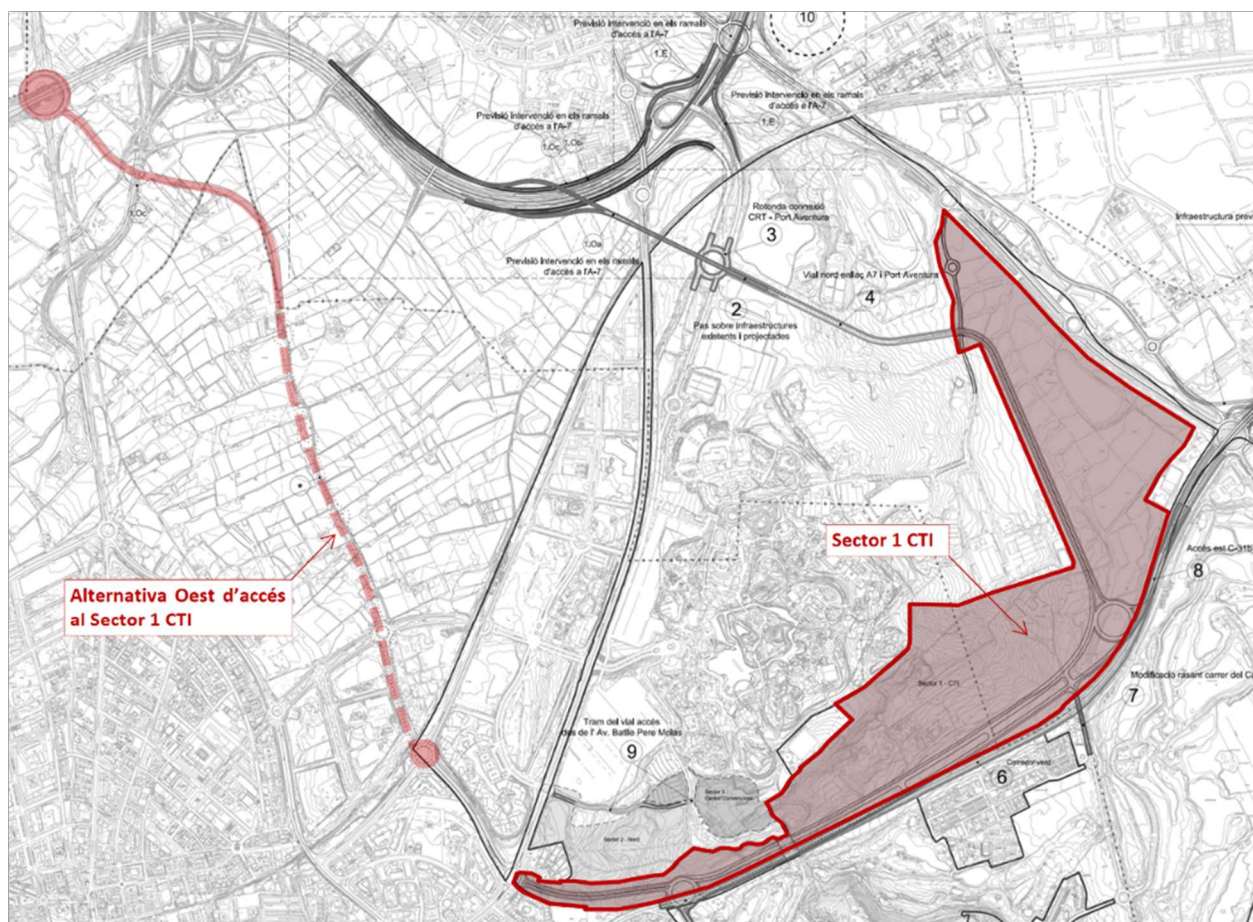
- Modificació de l'Administració actuant del sector 1 CTI.
- Canvi de modalitat del sistema d'actuació del sector 1 CTI passant de cooperació a compensació bàsica.
- Regulació de la possible discrepància de límits establerts pel PDU i altres documents urbanístics aprovats amb anterioritat.



Afectació dels sistemes del sector 1 CTI pel risc químic Sentència del TSJC, de 29/9/2020



Esquema d'ubicació de les modificacions del PDU proposades



Alternativa "Oest" d'accés al sector 1 CTI

3.1.2 Àmbit de suspensió de llicències

L'àmbit de suspensió de llicències és el corresponent a la delimitació de l'àmbit del Pla Director Urbanístic de reordenació de l'àmbit del centre recreatiu turístic de Vila-seca i Salou aprovat definitivament el 29/12/2016.

Mentre estigui suspesa la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències en aplicació del que estableix l'article 73.2 de la Llei d'urbanisme, es poden tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentals en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats no es posi en risc l'aplicació del nou planejament una vegada aprovat definitivament.

3.2 Sector 1 CTI

3.2.1 Síntesi d'alternatives considerades

El document ambiental estratègic proposa 3 alternatives considerades, més enllà de l'alternativa 0, que en termes generals mantenen la proposta d'ordenació del sector 1-CTI continguda al PDU del CRT aprovat definitivament el 29/12/2016, modificant-se únicament la configuració dels espais públics del sector en execució de la sentència del TSJC de 29/09/2020.

Considerant la resolució per la qual s'autoritza la instal·lació i explotació d'un casino de joc en el CRT les tres alternatives considerades mantenen l'emplaçament i dimensions de la zona amb aprofitament urbanístic, la qual és coincident amb l'ordenació que preveia el PDU aprovat definitivament l'any 2016. La MPDU proposa pel sector CTI una peça central destinada a zona verda i equipaments, entenent aquest espai com a parc connector, recorregut per vials de natura de via-verda.

El PDU proposa un model d'ordenació que pretén conformar un territori permeable entre el nou complex turístic i les trames urbanes existents de l'entorn, pacificant el tram d'autovia existent de la C-31 al seu pas colindant amb els sectors que desenvolupa el PDU del CRT, i creant una xarxa de camins de connexió entre el nou centre turístic i el seu entorn. El factor limitant per l'acceptació d'una alternativa o una altra ha estat la valoració de l'estructura viària proposada i la seva capacitat d'absorció de la mobilitat generada pels nous sectors.

Tot seguit es detallen les alternatives considerades:

- **Alternativa 0. Manteniment del PDU 2016**

Correspon a l'alternativa plantejada segons el Pla Director urbanístic de reordenació de l'àmbit del Centre Recreatiu Turístic de Vila-seca i Salou aprovat definitivament de l'any 2016.

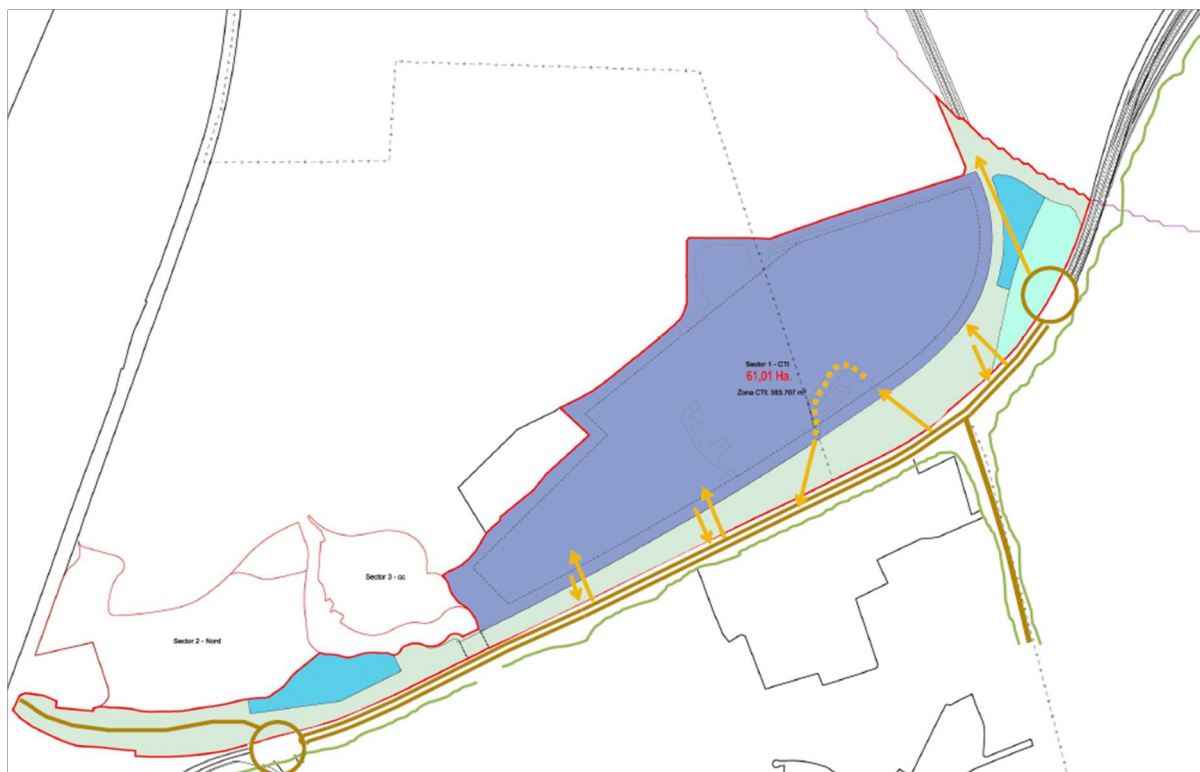
Sobre aquesta alternativa, el PDU Aprovat definitivament, el 29/9/2020 la Secció 3 de la Sala del Contenciós Administratiu del TSJC va dictar sentència per la qual va declarar la nul·litat de ple dret de l'ordenació del sector 1 CTI continguda en el PDU, pel que fa a la ubicació de determinats espais lliures i equipaments d'aquest sector que veuen limitada la seva funcionalitat i gaudi col·lectiu al trobar-se situats en una zona de risc d'accidents greus provinents de la indústria química.

La sentència anul·la els articles relatius a la regulació dels sòls que el PDU qualifica de sistemes d'espais lliures i d'equipaments del sector 1 CTIA partir d'aquesta sentència i amb les bases establertes en el PDU de l'any 2016, es desenvolupen i plantegen les diferents alternatives que es presenten en la present MPDU.

Aquesta modificació s'emmarca dins l'àmbit global del CRT, però desenvolupa l'ordenació de l'àmbit del sector 1 CTI, respecte el qual la sentència del TSJC de 29/9/2020 declara nul·la la seva ordenació. Secundàriament les modificacions previstes també afecten als altres dos sectors delimitats i ordenats pel pla director vigent, el sector 2 Nord i el sector 3 Centre de convencions, així com a les infraestructures viàries externes als sectors.

Com a criteris comú, les alternatives 1, 2 i 3, per tal de donar compliment a la sentència citada classifiquen els espais lliures de l'oest i nord-oest, del PDU de l'any 2016, com a Sòl no urbanitzable.

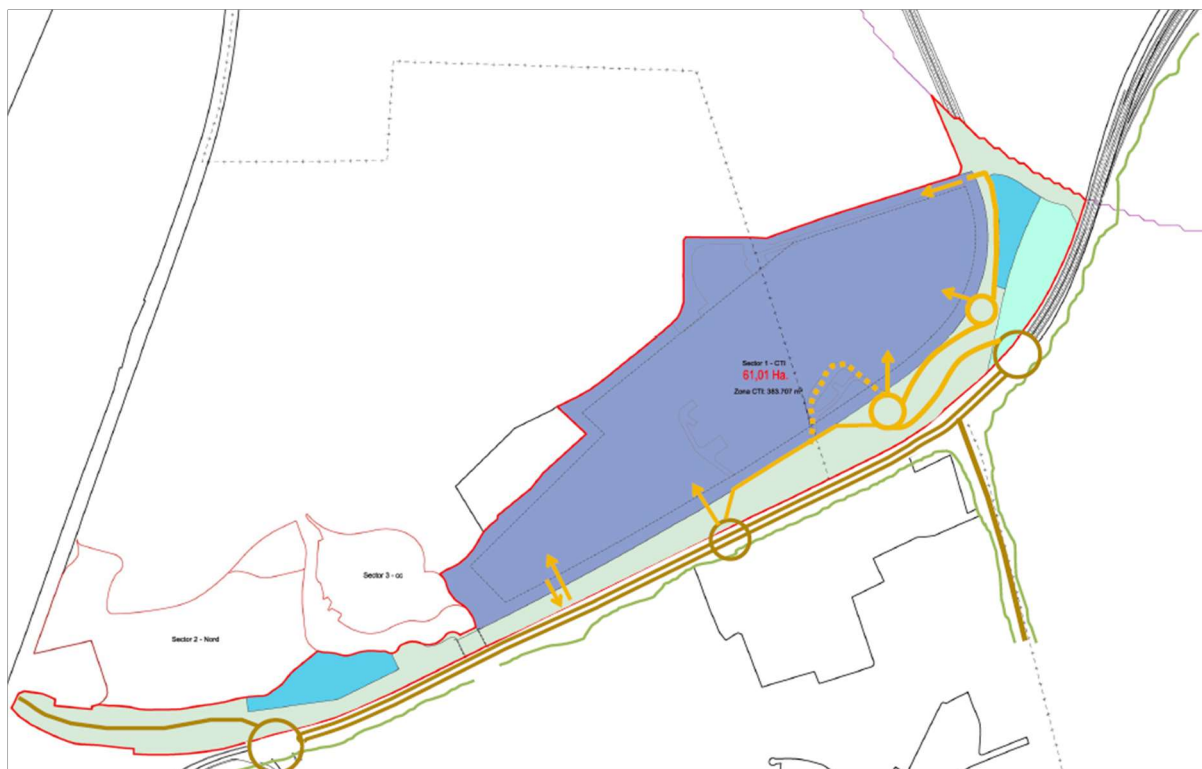
- **Alternativa 1.**



L'alternativa proposa mantenir l'autovia C-31B com estructura vària intermunicipal i com a vial de distribució principal d'accés al sector. A partir de la C-31B s'ordenen els diferents vials d'accés a les diferents unitats parcel·làries en forma d'espina de peix. Aquesta distribució del trànsit, crea una ampla zona d'espais lliures al llarg de la carretera C-31b, la qual va sent fraccionada pel pas dels vials perpendiculars a la C-31b d'accés a les unitats parcel·làries. Si bé en aquesta alternativa es fracciona la gran peça d'espais lliures centrals per un seguit de vials, en tant que no requereix la configuració de rotondes i vial d'accés perimetral a les parcel·les, s'aconsegueix obtenir la màxima amplada en aquesta peça de verd central, factor important si tenim en compte que es concep com a corredor de connexió territorial. Els equipaments es plantegen en l'extrem est del CTI, al sud del Sòl No Urbanitzable.

Un cop realitzats els estudis de mobilitat generada, es conclou que l'activitat generada en les zones amb aprofitament privat provoquen una mobilitat que no és absorbible amb l'ordenació de la vialitat proposada.

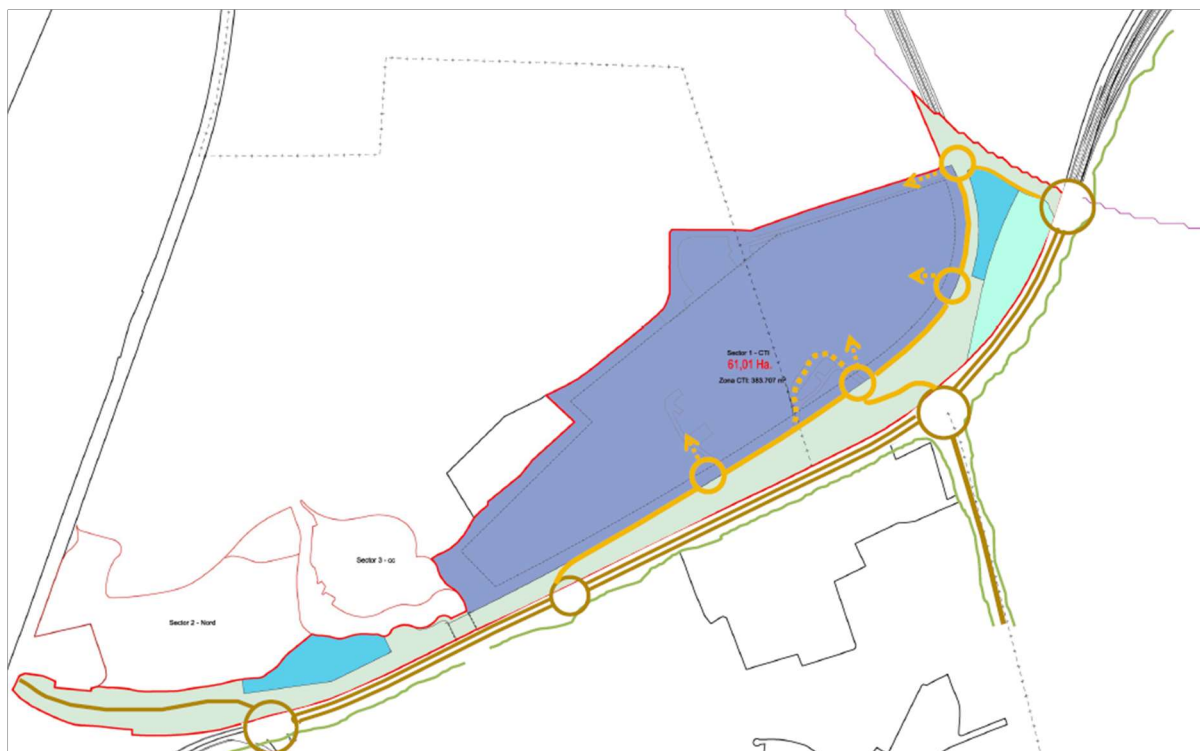
- **Alternativa 2.**



L'alternativa 2, per tal de millorar les condicions de mobilitat respecte l'alternativa 1 presentada, proposa la traça d'un vial perimetral d'accés a les unitats parcel·làries del sector CTI en la meitat nord –est de la zona destinada a aprofitament privat amb connexió a la C-31b a través de dues noves rotondes. Per accedir a les unitats parcel·làries de la meitat sud-oest de la zona CTI es proposa mantenir els vials perpendiculars a la C-31b. Amb aquesta opció, s'intenta maximitzar l'amplada de l'espai verd central en la seva part més estreta (extrem sud-oest), situant les rotondes d'accés a la zona CTI en l'espai verd que disposa de més amplada (extrem nord-est).

Si bé amb aquesta alternativa s'aconsegueix millorar les condicions de la mobilitat generada respecte l'alternativa 1, permetent absorbir la nova mobilitat generada dels diferents sectors sense col·lapsar el sistema viari del territori, en aquesta opció el traçat viari fragmenta en excés l'espai verd central, provocant la pèrdua de la funcionalitat social, ecològica i territorial d'aquest espai.

- **Alternativa 3.**



En l'alternativa 3 es proposa el traçat d'un vial perimetral d'accés a les diferents unitats parcel·làries de la zona CTI amb connexió amb la C-31b a través de tres noves rotondes situades sobre l'autovia. La rotonda central que ha de donar l'accés principal al complex es situa en la intersecció de l'autovia amb el Camí del Racó, solucionant amb aquesta intersecció la confluència del camí amb l'autovia pacificada. El vial perimetral preveu un conjunt de rotondes que donen accés a les diferents unitats parcel·làries. Per tal d'intentar maximitzar l'amplada de la peça central d'espai verd, el sistema viari destinat a les rotondes penetra cap a l'interior de la zona CTI.

Amb aquesta alternativa, el traçat de la xarxa viària dona resposta a la mobilitat generada pel desenvolupament dels tres sectors del CRT, així com permet que la zona verda proposada pugui desenvolupar la funcionalitat social, ecològica i territorial.

Es considera per tant aquesta alternativa com l'escollida en el document ambiental estratègic.

3.2.2 Modificació de l'àmbit i de l'ordenació del sector 1 CTI

La sentència del TSJC de 29/9/2020 declara la nul·litat de ple dret de l'ordenació del sector 1 CTI.

En conseqüència, per tal d'adaptar el PDU a la sentència del TSJC, es modifica l'ordenació del sector 1 CTI, amb una reducció substancial de l'àmbit d'aquest sector equivalent al gruix dels sòls qualificats d'equipaments i d'espais lliures situats en zona de risc d'accidents greus provinents de la indústria química d'acord amb la sentència.

Així, el nou sector redueix substancialment el seu àmbit, passant d'una superfície de 1.017.110 m² segons delimitació del PDU aprovat l'any 2016 a una superfície de 610.030 m² segons delimitació del present document de modificació del PDU, el que suposa una reducció de 407.080 m², el 40% respecte el sector original.

A continuació consta el quadre de superfícies on es desglossen les diferents qualificacions del sòl resultants de la nova ordenació proposada:

SECTOR 1_ COMPLEXOS TURÍSTICS INTEGRATS- CTI

Sòl	m ²	%
SH Hidràulic	28.611 m ² sòl	4,69%
SV Espais lliures	108.804 m ² sòl	17,84%
SE Equipaments	30.538 m ² sòl	5,01%
SX Vials	58.370 m ² sòl	9,57%
SISTEMES	226.323 m² sòl	37,10%
CTI Complex turístic integrat	383.707 m ² sòl	62,90%
ZONES	383.707 m² sòl	62,90%
TOTAL SECTOR	610.030 m² sòl	100,00%

L'estructura viària del sector manté l'actual traçat de autovia C31b però transformant la seva secció i la regulació del transit per a convertir-la en vial urbà en el tram comprès entre el nucli urbà de Salou i la rotonda de la Piconadora i, d'altra banda, es preveu una nova vialitat confrontant a la zona CTI que donarà accés a les diferents parts del complex turístic integrat.

Els sòls d'espais lliures es configuren com un gran parc lineal equipat d'amplada variable que dona continuïtat als recorreguts de vianants i bicicletes que provenen dels nuclis de Vila-seca i Salou, i que s'estén d'oest a est en paral·lel al vial estructurant del sector, al nord d'aquest. Els sòls d'equipaments es concentren en dues peces, una situada a l'oest del sector a tocar del sector 2 Nord al terme de Salou i l'altra situada a l'extrem est del sector al terme de Vila-seca.

Justificació del compliment de les cessions mínimes de sòls qualificats de sistemes d'espais lliures i d'equipaments

Atès que els usos admesos (hoteler, àrea de joc, comercial, oci i altres usos) en el Sector 1 CTI són tots els usos no residencials, són d'aplicació les cessions mínimes de sistemes fixades a l'article 65.4 del TRLU, que estableix que:

“En els sectors d'ús no residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zona verda un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística i han de reservar per a equipaments un mínim del 5% de la dita superfície, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.”

L'ordenació establerta pel sector CTI al present document resulta amb unes cessions de sistemes d'espais lliures i d'equipaments del 14,7% i del 5,0% respectivament, que compleixen amb el mínim fixat per la legislació urbanística, per la qual en els sectors d'ús no residencial s'han de reservar per a espais lliures un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística i per a equipaments un mínim del 5% de la dita superfície, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

Fases d'edificació de la zona CTI

La present MPDU estableix dues fases d'edificació de la zona CTI:

1. La primera fase de consolidació de l'edificació, que permet la materialització de l'aprofitament urbanístic de fins a 247.074 m²st (desglossat amb 135.324 m²st en la parcel·la 1 i 111.750 m²st en la parcel·la 2), en la distribució d'usos i sostres regulats al plànol d'ordenació 0.04. La primera fase de l'edificació de la zona CTI requereix l'execució dels sistemes i les càrregues externes segons queda regulat al plànol d'ordenació 0.05.1, així com l'actuació assenyalada amb el número 5 del plànol d'ordenació 0.07.

2. La segona fase de consolidació de l'edificació, que permet la materialització de la resta de l'aprofitament urbanístic fins el màxim de 745.000 m², en la distribució d'usos i sostres regulats al plànol d'ordenació 0.03. La segona fase de l'edificació requereix l'execució de la totalitat dels sistemes i les càrregues externes segons queda regulat als plànols d'ordenació O.05.02 i les actuacions assenyalades amb els números 1, 2, 3, 4, i 6 del plànol d'ordenació O.07.

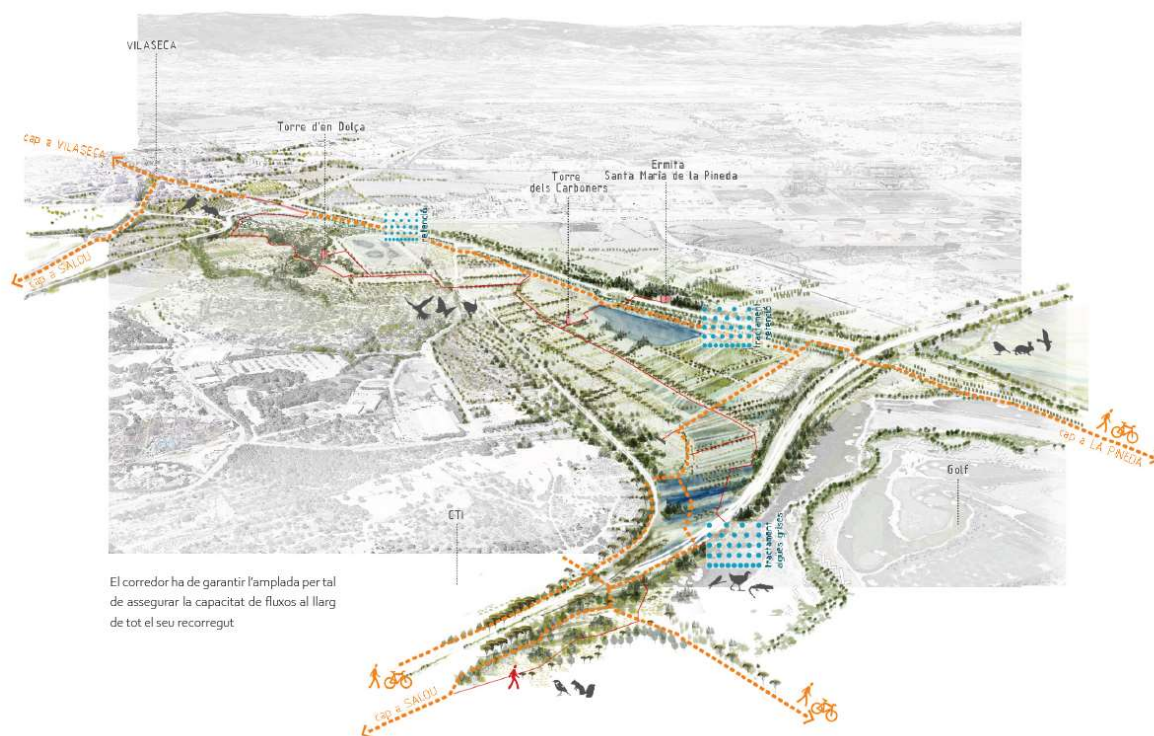
3.2.3 Ordenació de l'espai públic del sector

Sistema d'espais lliures i sistema d'equipaments

La MPDU proposa pel sector CTI una peça central destinada a zona verda entenent aquest espai com a parc connector, recorregut per vials de natura de via-verda que interconnecten els dos equipaments previstos en els extrems del sector, juntament amb la zona destinada a aprofitament urbanístic.

El litoral del Camp de Tarragona és un paisatge únic a Catalunya on s'han desenvolupat un conglomerat de sectors monofuncionals d'usos singulars i de gran escala. Així trobem el port, el complex de la petroquímica, Port Aventura, els condominis d'hotels, golfs i serveis annexes que han generat un paisatge divers, amb multitud de programes agrícoles, industrials, d'oci, residencials etc. sense una lectura evident ni identitat clara, més aviat un mosaic d'usos juxtaposat sense cap element vertebrador que cohesioni el paisatge com a tal.

En aquest sentit la proposta d'espais lliures públics pot suposar una oportunitat per establir una estructura territorial 'resilient' a les transformacions que el territori experimentarà, una infraestructura a mode de corredor territorial multifuncional que relligui Via-seca, Salou i la Pineda.



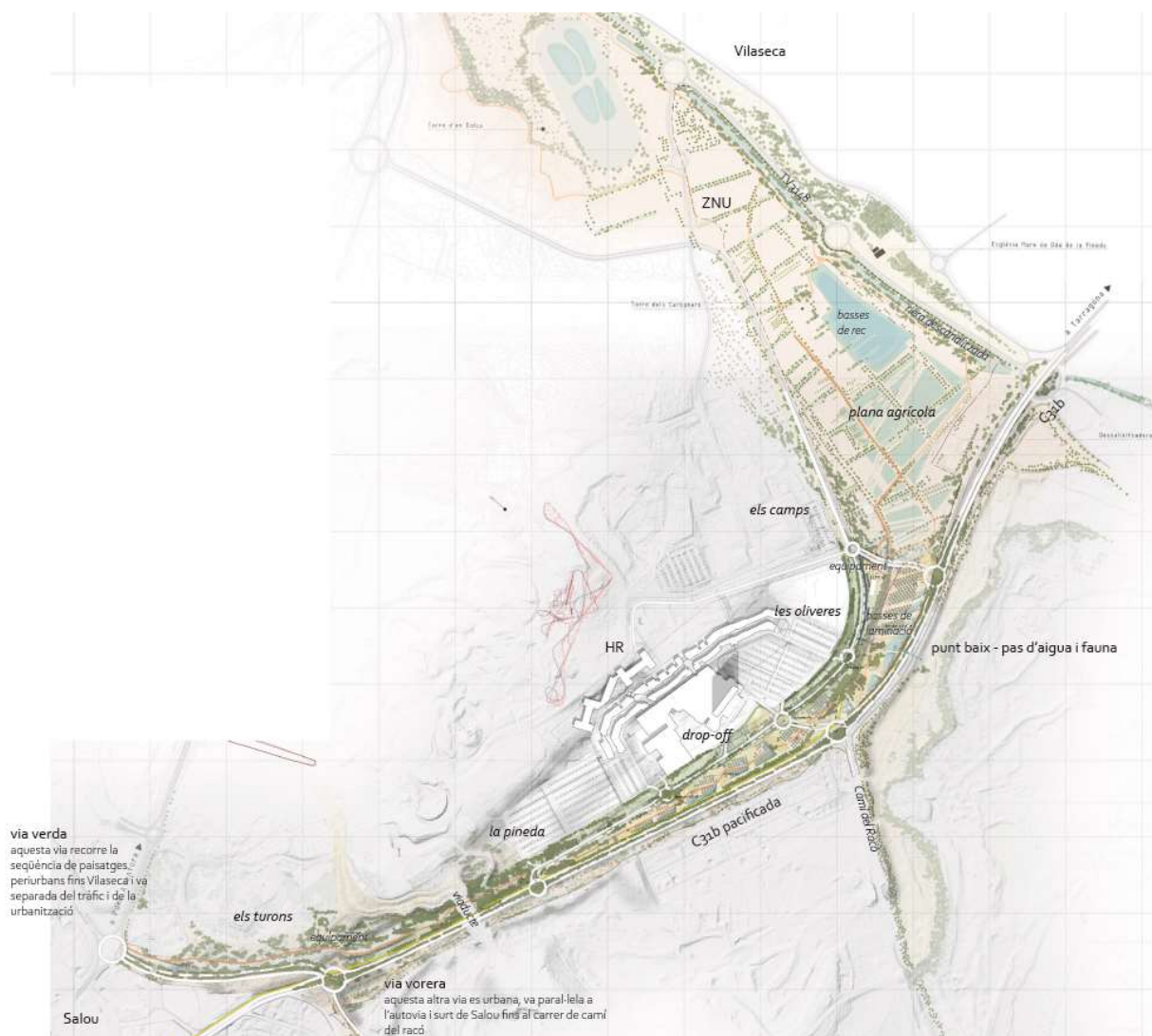
Així s'explora la manera d'introduir de manera funcional el major nombre de fluxos possibles, hidràulica, ecològics, energètics, vehicles privats, transport públic, i de vianants i ciclistes; donant a cadascun d'aquests fluxos uns estàndards elevats de seguretat, qualitat i confort.

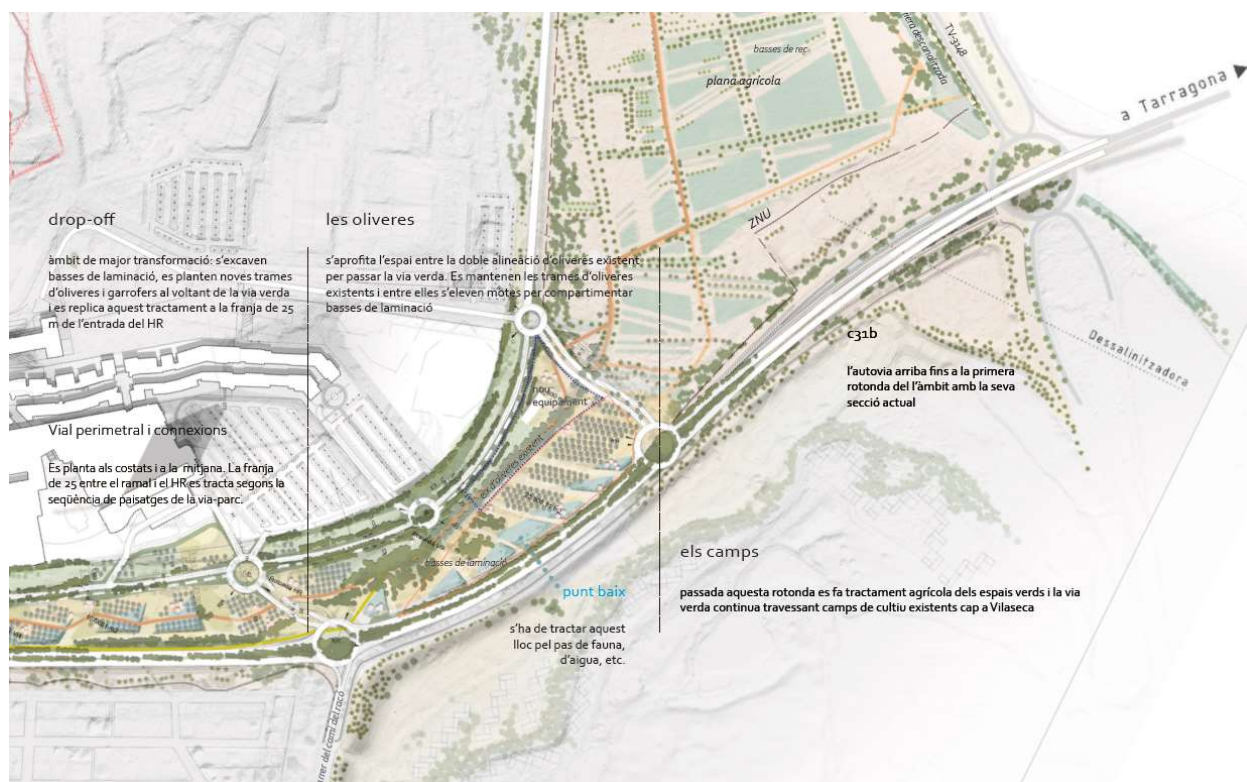
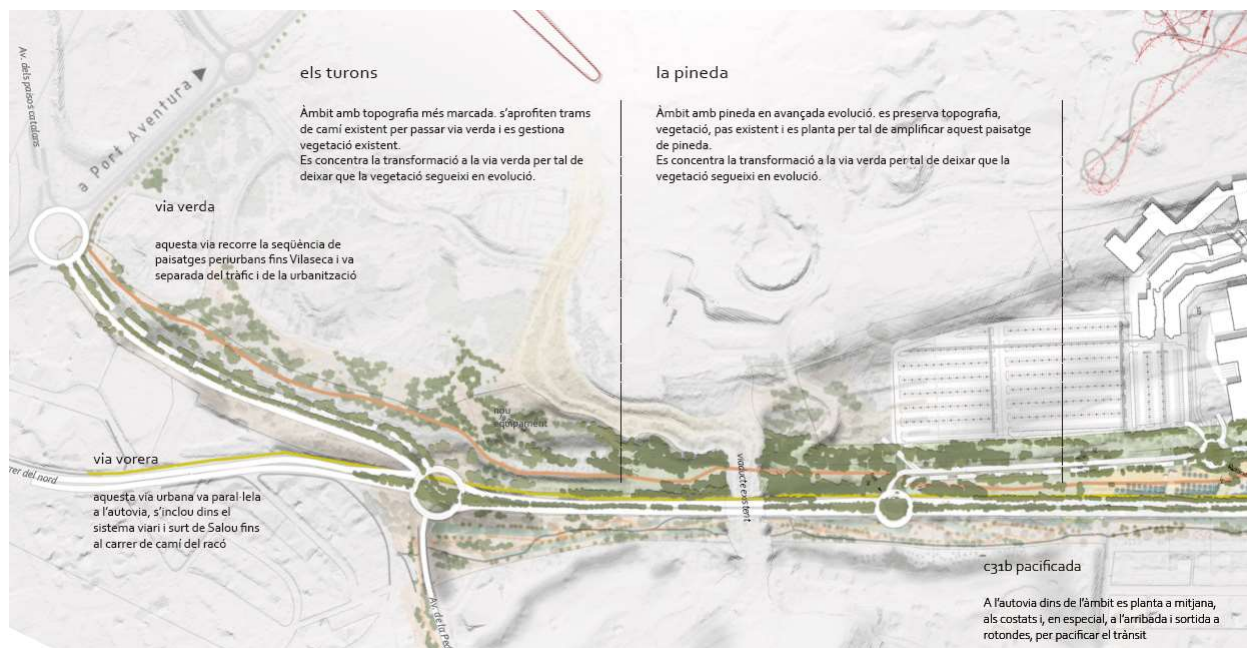
Es pretén convertir les aigües plujanes amb una oportunitat de crear paisatge; mantenir un paisatge productiu on la connectivitat, els serveis ecosistèmics, i el lleure trobin sinergies. Pretenent que independentment de l'evolució que puguin tenir els espais econòmics monofuncionals que es projecten, resti una infraestructura territorial pública i resilient capaç d'adaptar-se a les noves visons futures.

En concret, es proposa eixamplar la zona de parc connector, separant-la dels vials rodats mitjançant motes de terres, per tal de donar-li un caràcter de parc per al qual s'executaran unes traces de vials de natura de via-verda, allunyats del trànsit rodat i en un entorn paisatgístic privilegiat.

Aquesta via-parc, amb una canòpia quasi contínua que reparteix i incorpora les vàries infraestructures del sector, aporta major seguretat, confort i qualitat paisatgística, en tant que per una banda separa i mitiga l'impacte dels vials, de manera que la façana del CTI guanya confort, disminueix la pol·lució acústica i les banalitats visuals.

En relació als desnivells topogràfics existents en els sentit transversal, es proposa l'adaptació amb la creació de motes de terra plantades entre les circulacions front els terraplens. Així mateix, aquesta topografia permet recollir les aigües plujanes del CTI per gestionar-les amb basses de laminació temporals.





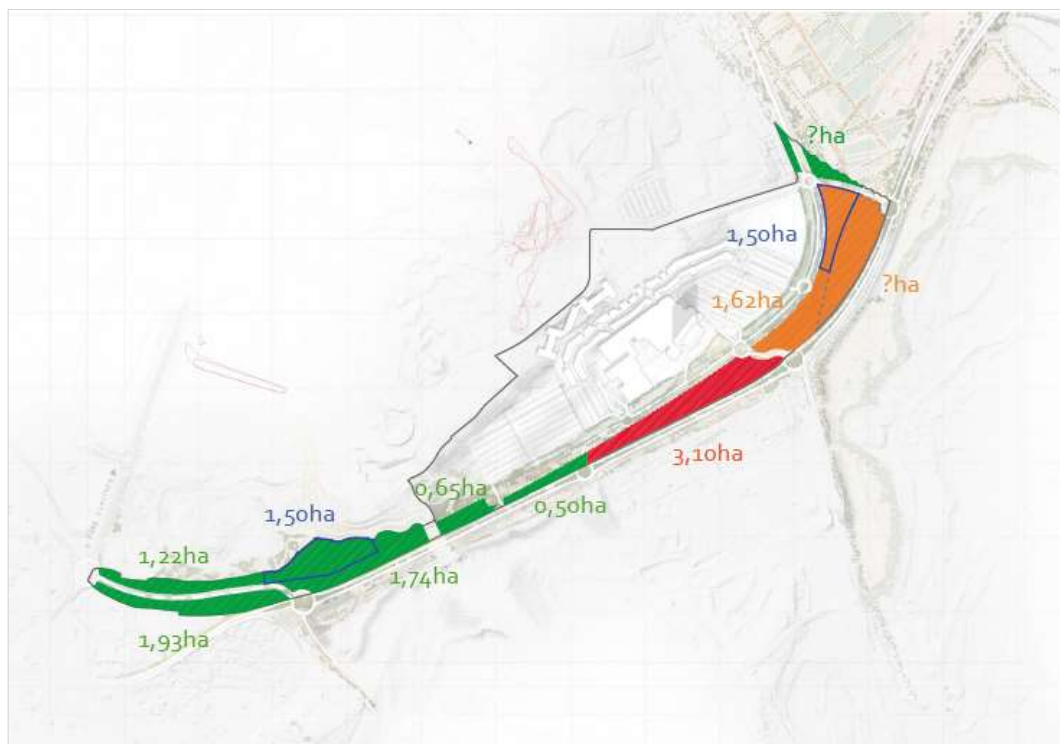
A continuació s'exposen un conjunt de criteris d'ordenació pel sistema d'espais lliures del sector 1 –CTI:

1. Prioritzar la preservació front la transformació

- Gestionar els paisatges existents. Els paisatges madurs s'incorporen al parc.



- Minimitzar i concentrar les àrees de transformació. Preservant els paisatges existents permet reduir les àrees de transformació el que permet concentrar les inversions en els espais que seran més transformats i preservar el valors d'aquells que ja en tenen.



2. Minimitzar els moviments de terres

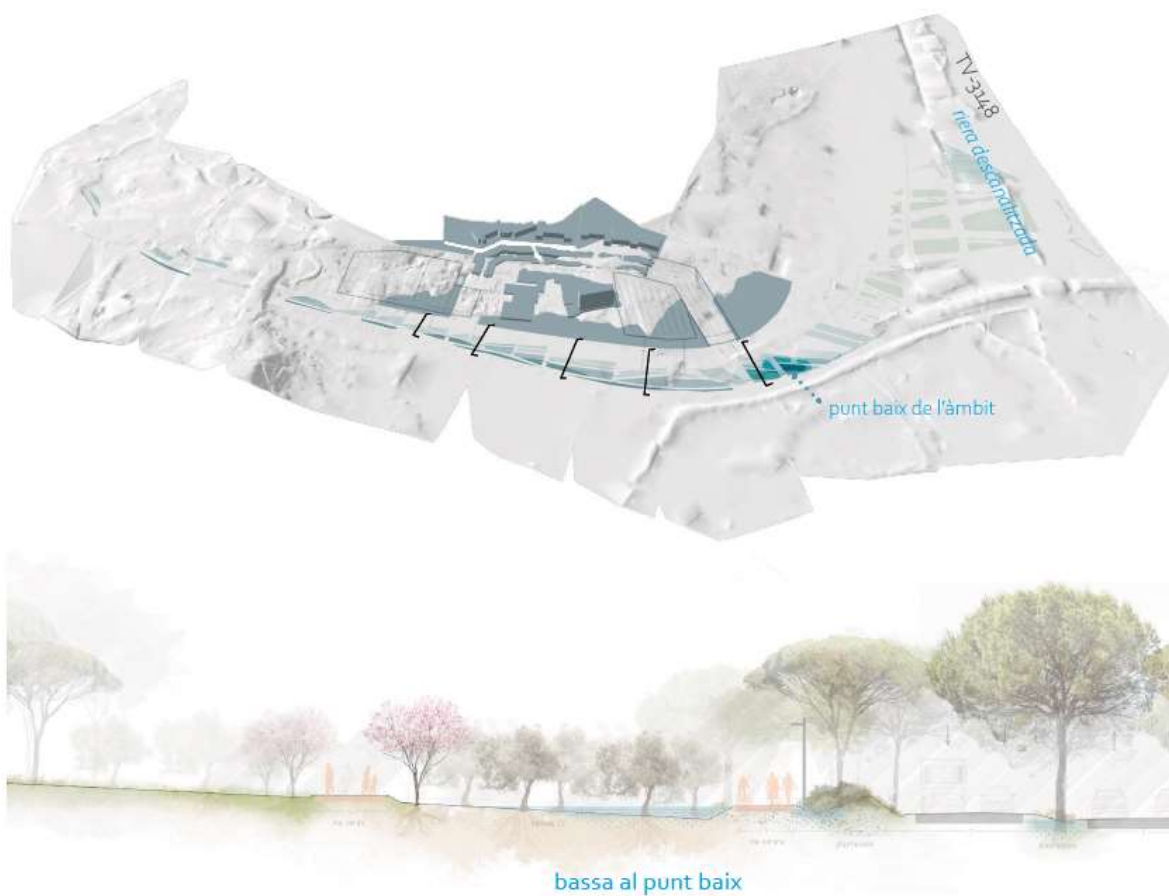
- Preservar les cotes de terrenys natural per tal de preservar la vegetació existent en evolució
- Crear motes de terres per reduir l'impacte acústic dels vehicles motoritzats



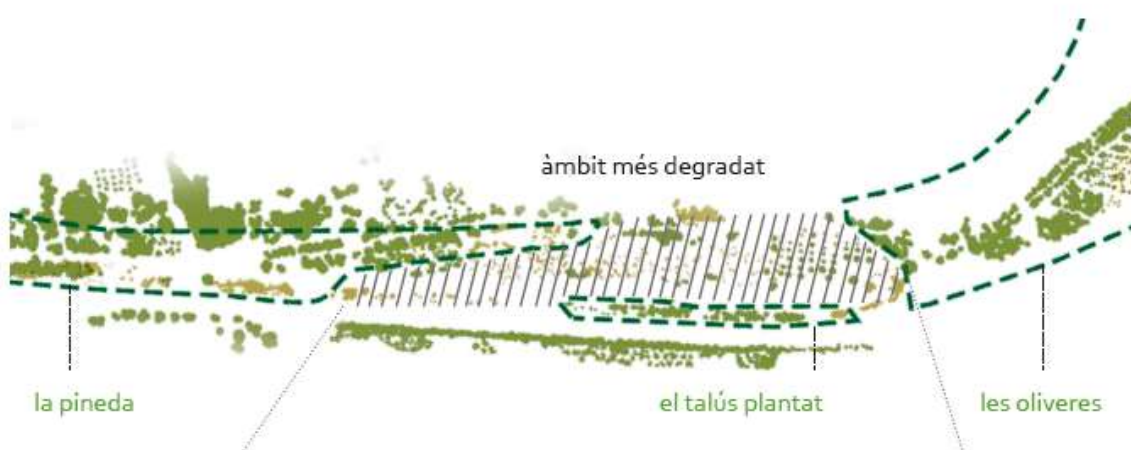
- Preveure les basses de laminació a les zones on no abundi vegetació existent

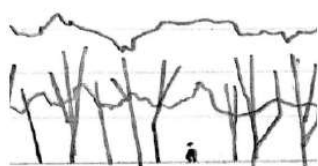


3. Gestionar les aigües de pluja de l'àmbit amb la creació de basses de laminació en els punts més baixos.

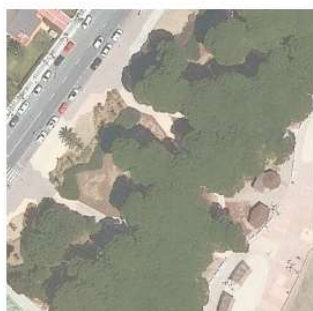


4. Recorreguts a l'ombra, preservant les estructures de paisatge més importants per incorporar-les al parc i ampliant els paisatges existents amb plantacions similars

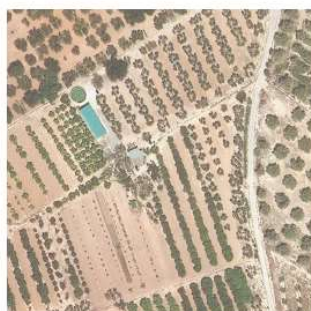




pineda

Parc del Pinar de Perruquet,
vilaseca

oliveres, ametllers



conreus, prat alt

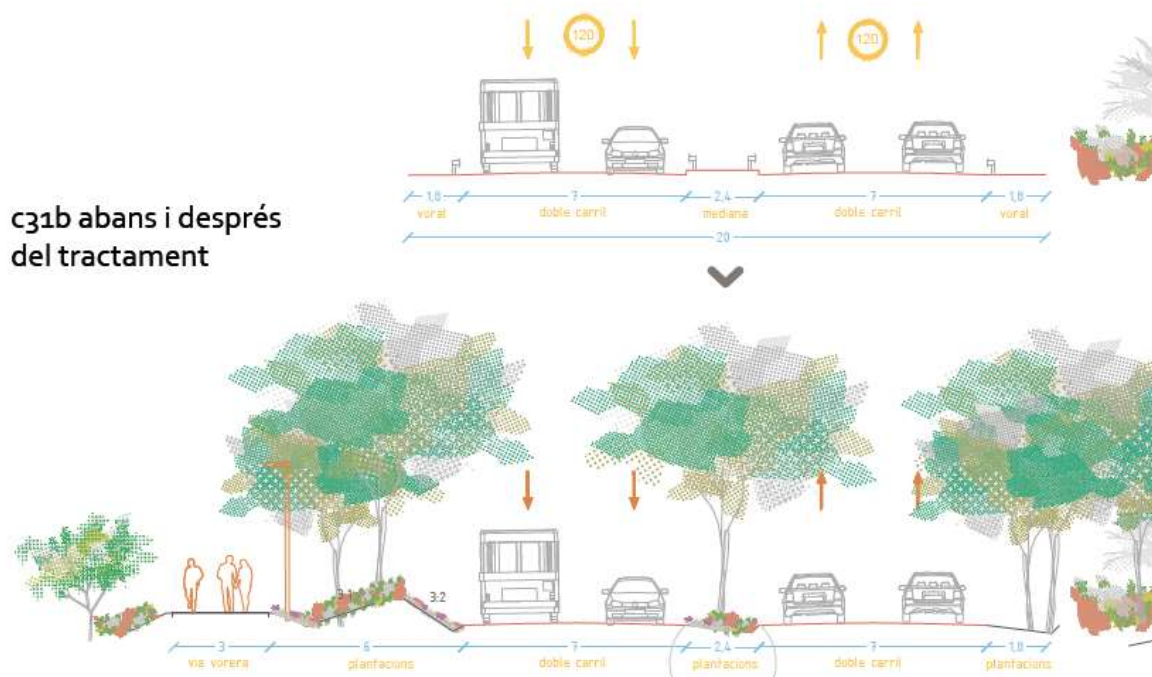


15m
10
5

Sistema viari

La vialitat s'estructura a través d'un vial perimetral al llarg de les parcel·les amb aprofitament urbanístic, el qual dona connexió a les parcel·les i unitats parcel·làries en què es divideix el sòl. El vial perimetral té una amplada de 23 m, dels quals, es preveu que es desenvolupin en calçada de 7 m d'amplada, corresponents a dos carrils de circulació. En la resta del sòl qualificat com a vialitat, es preveu plantacions arbòries i arbustives a banda i banda del vial. En la fase final d'edificació de la zona CTI, es preveu que els dos extrems de la vialitat perimetral ampliïn la seva amplada de calçada, convertint-se en quatre carrils en el seu extrem sud, i tres en l'extrem nord. En la fase final d'edificació es preveu plantacions arbòries i arbustives en els laterals i la mitjana de la vialitat, segons correspongui per la seva secció definida. La definició de la vialitat i la definició de les actuacions corresponents a les fases d'edificació queden detallats en els plànols de Xarxa viària proposada o.05.1 i o.05.2.

Per altre banda, es transformarà l'actual autovia per tal que formi part del connector cívic abans esmentat. En aquest sentit, es plantejarà la pacificació del trànsit i la permeabilitat social d'aquest tram que recorrerà en paral·lel a la peça de sistemes urbanístics del sector. Tot mantenint el traçat de l'actual autovia C31b, es transformarà la seva secció i la regulació del seu trànsit per a convertir-la en vial urbà en el tram comprès entre el nucli urbà de Salou i la rotonda de la Piconadora.



La C31b i el nou vial perimetral al llarg de les parcel·les amb aprofitament urbanístic s'enllacen mitjançant unes noves rotondes i els ramals que les connecten.



Si iniciem el recorregut per la C31b a l'est de l'àmbit, aquesta enllaça amb la nova vialitat del sector CTI que discorre paral·lelament a la parcel·la, mitjançant una rotonda.

Aquesta rotonda, dissenyada per suportar i distribuir gran part dels vehicles que accediran al sector CTI. S'implanta en la C31b aprofitant gran part del traçat actual. Pel nord enllaçarà amb un ramal amb calçada de 2 carrils per sentit de circulació separats per una mitjana que connectarà amb el vial paral·lel a la parcel·la i amb el nou vial que bordejarà Port Aventura per l'est i el Nord. Per l'oest, enllaçarà amb la nova versió pacificada de la C31b, en la qual cada sentit presenta una calçada única amb 2 carrils i amb una mitjana naturalitzada. Aquesta rotonda en la C31b i el ramal de connexió amb el vial paral·lel a la parcel·la s'executaran en la fase final d'edificació.



Execució en fase 1 d'edificació



Execució en fase final d'edificació

Si continuem cap a l'oest es crea una altra rotonda situada en la cruïlla amb el carrer del Camí del Racó donant accés i sortida segura i funcional als Xalets de Salou. Aquesta enllaça en sentit nord amb un ramal de connexió que acaba en la intersecció amb el vial paral·lel a la parcel·la en una rotonda que es conforma com al punt central i principal d'accés a la parcel·la del sector.

Com es mostra en les següents figures en la 1a fase d'edificació el ramal de connexió s'executa amb un carril per sentit de circulació, ampliant-se en fase final fins a 2 carrils per sentit amb una mitjana intermitja per facilitar el creuament del vial als vianants i bicicletes.



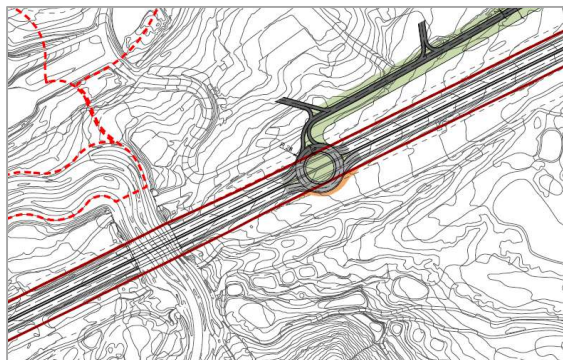
Execució en fase 1 d'edificació



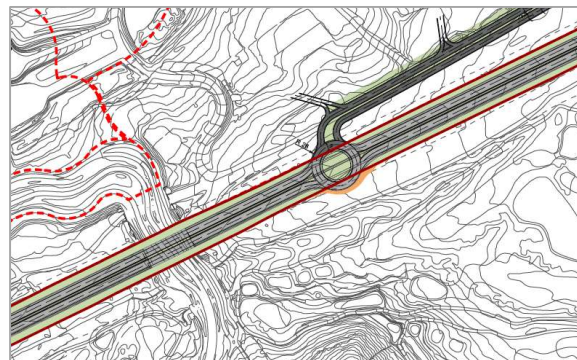
Execució en fase final d'edificació

Continuant el recorregut trobem una nova rotonda abans d'arribar al fals túnel. Aquest enllaç permet tancar l'anella de la vialitat interior del sector CTI.

Com es mostra en les següents figures en la 1a fase d'edificació el ramal de connexió s'executa amb un carril per sentit de circulació, ampliant-se en fase final fins a 2 carrils per sentit amb una mitjana intermitja per facilitar el creuament del vial als vianants i bicicletes.

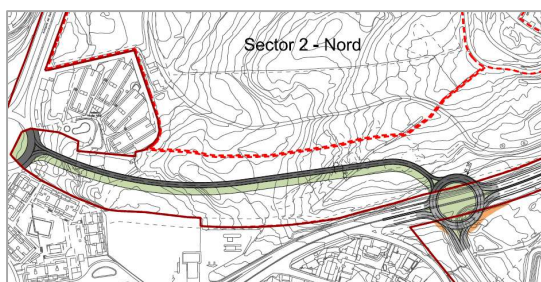


Execució en fase 1 d'edificació

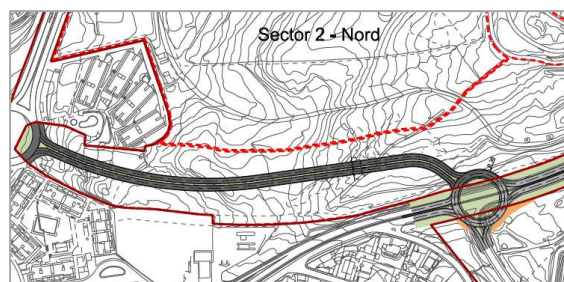


Execució en fase final d'edificació

Seguint en direcció est trobem en la cruïlla amb l'Avinguda de la Pedrera una nova rotonda, aquesta rotonda ja estava inclosa en el PDU del 2016. Permet dividir els trànsits: els que continuen per la C31b cap a la Plaça Europa i els que es desvien per un nou vial que connectarà amb l'Avinguda del Batlle Pere Molas. Aquest nou vial s'executarà en 1a fase d'edificació. El ramal de connexió s'executa amb un carril per sentit de circulació, ampliant-se en fase final fins a 2 carrils per sentit.



Execució en fase 1 d'edificació

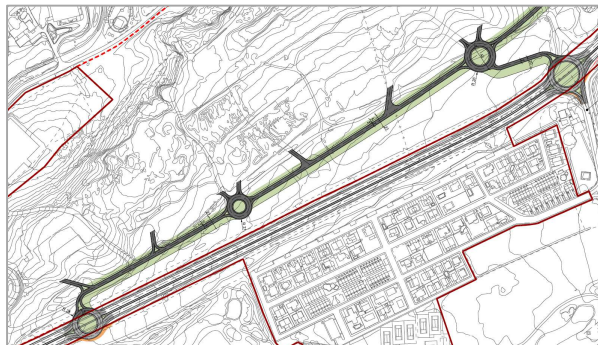


Execució en fase final d'edificació

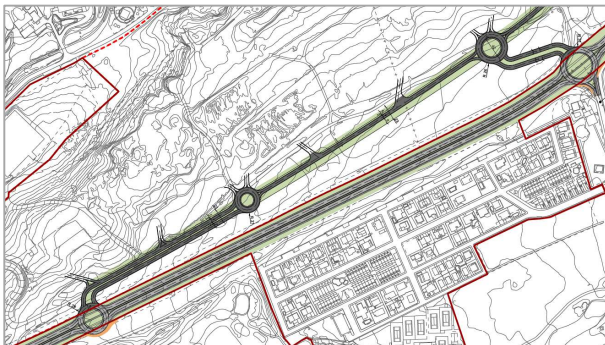
El nou vial perimetral al llarg de les parcel·les amb aprofitament urbanístic disposarà de diversos punts de connexió amb les parcel·les i unitats parcel·làries en què es divideix el sòl. Aquestes connexions es realitzen en alguns punts amb creuament en T i en altres punts en rotondes.

En el tram més a l'oest de la parcel·la el vial perimetral s'inicia en una de les noves rotondes de la C31b i discorre fins a una 1a rotonda en el front de la parcel·la. En aquest tram hi ha 2 accessos més a la parcel·la en T. Tal com mostren les figures en la 1a fase de la edificació s'executa amb un carril per sentit de circulació, ampliant-se en fase final fins a 2 carrils per sentit.

El següent tram continua fins a una nova rotonda considerada l'accés principal al complex i per tant la seva dimensió és superior a les altres del vial perimetral. La secció del vial en aquest tram és d'un carril per sentit de circulació i s'executa en la 1a fase de l'edificació.



Execució en fase 1 d'edificació

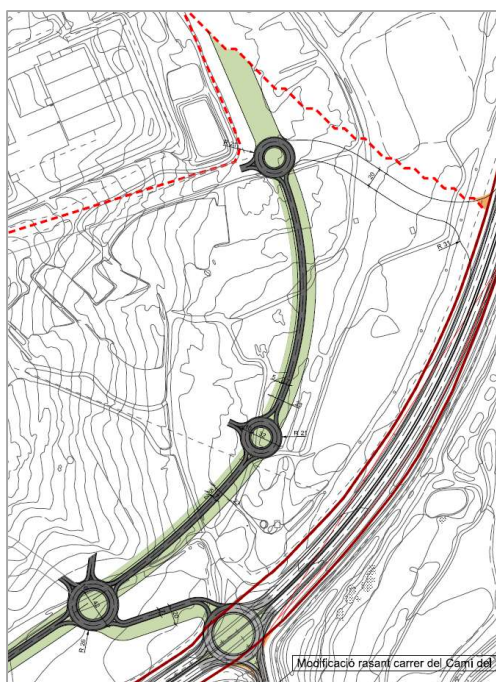


Execució en fase final d'edificació

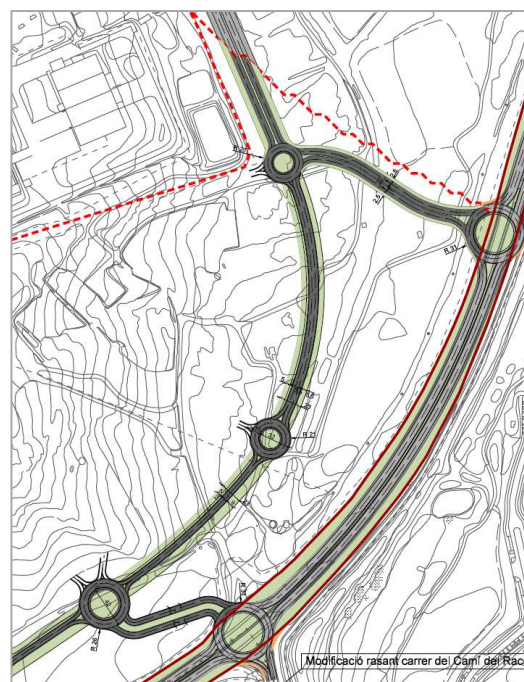
El vial continua cap a l'est fins a una nova rotonda d'accés. La secció del vial en aquest tram és d'un carril per sentit de circulació i s'executa en la 1a fase de l'edificació.

El següent tram finalitza en una altre rotonda que dona accés a la parcel·la de cessió de l'aprofitament i a la unitat parcel·laria del sector CTI situada més al nord. Tal com mostren les figures en la 1a fase de l'edificació s'executa amb un carril per sentit de circulació, ampliant-se en fase final fins a 2 carrils per sentit.

A partir d'aquesta rotonda la via continua cap al nord fins a enllaçar amb el vial perimetral que bordeja Port Aventura fins acabar en una nova rotonda davant de l'accés de Port Aventura. Aquest tram de vial s'executarà en la fase final de l'edificació de la zona CTI.



Execució en fase 1 d'edificació



Execució en fase final d'edificació

En qualsevol cas, la solució viària concreta inclosa dins els terrenys que la MPDU qualifica de sistema viari és indicativa i, per tant, es podrà ajustar en els corresponents projectes d'urbanització.

Pel que fa a la mobilitat de vianants, tot el recorregut disposarà de voreres accessibles segons les disposicions del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Aquestes voreres relliguen els itineraris de vianants existents, connectant el carrer del camí del Racó, l'avinguda Batlle Pere Moles, l'avinguda de la Pedrera i la carretera de la Pineda.

La mobilitat en bicicleta es vehicularia a través de la franja verda esmentada anteriorment, situada entre el nou vial perimetral i la nova C31b. Aquest recorregut tindrà continuïtat amb els itineraris existents.

3.2.4 Ordenació de la zona CTI

La normativa urbanística del PDU de reordenació de l'àmbit del CRT de Vila-seca i Salou, aprovat definitivament l'any 2016, estableix la necessitat de tramitar en posterioritat un pla de millora urbana amb l'objecte de concretar l'ordenació de la zona de complexos turístics integrats (clau CTI).

Posteriorment, la resolució VEH/985/201, de 22 de maig, va autoritzar a la societat Hard Rock BCN IR SAU la instal·lació i explotació d'un casino de joc en el CRT de Vila-seca i Salou, i va aprovar el projecte arquitectònic presentat, en coherència amb el PDU aprovat anteriorment.

Atès que el PDU és objecte de modificació, es considera oportú que el present document ja incorpori el grau de concreció i detall de l'ordenació suficient per a permetre el desenvolupament urbanístic de la zona CTI, sense necessitat que en posterioritat s'hagi de tramitar el pla de millora urbana.

En aquest sentit, l'article 152 (apartats 2 i 3) de la normativa del PDU estableix els condicionants a tenir en compte pel desenvolupament de la zona CTI, segons consten a l'apartat 2.2 del present document relatiu al planejament urbanístic vigent.

"Article 152. Desenvolupament i execució

1. (...)

2. *En qualsevol cas, el desenvolupament de la zona s'ha de fer en base a un projecte unitari i de conjunt, amb independència del nombre de parcel·les urbanístiques en el qual es divideixi, les quals poden tenir una distribució irregular dels aprofitaments urbanístics, segons resulti de l'esmentat concurs públic i del projecte de reparcel·lació consegüent. Per garantir la coherència global i efectuar la concreció de volums cal la formulació d'un pla de millora urbana, previ a l'atorgament de les corresponents llicències urbanístiques.*

Aquest pla de millora urbana s'ha de redactar a partir de la proposta arquitectònica unitària ajustada a les determinacions d'aquest PDU corresponent a l'operador o operadors que hagin obtingut autorització per a la instal·lació i explotació de casinos de joc, amb les modificacions que, si s'escau, s'acordin en la resolució del concurs per a l'obtenció de les possibles autoritzacions.

Aquest pla de millora urbana ha de tenir com a objecte garantir la qualitat arquitectònica i la integració paisatgística del projecte unitari

3. *El pla de millora urbana a què fa referència l'apartat 2 ha de:*

a) *Ser d'iniciativa pública.*

b) *Vetllar especialment per la qualitat arquitectònica de les edificacions proposades.*

c) *Contenir un Estudi d'integració paisatgística.*

d) *Efectuar la concreció de volums a partir de les parcel·les urbanístiques que s'estableixin en el projecte de reparcel·lació.*

Dins de cadascuna de les parcel·les urbanístiques es podrà constituir el règim de comunitat que correspongui d'acord amb la legislació aplicable que garanteixi l'administració i conservació dels elements comuns del conjunt edificatori o del complex immobiliari que determini el pla de millora urbana a que fa referència l'apartat 2. Les unitats parcel·làries mínimes privatives d'aquest conjunt han de complir les condicions que determina l'article següent, a concretar pel pla de millora urbana a que fa referència l'apartat 2, que hauran de ser coherents amb el disseny arquitectònic i volumètric que reculli el referit instrument.

S'entendrà per parcel·les urbanístiques les referides a l'apartat 1 d'aquest article; s'entendrà per unitats parcel·làries aquelles finques registrals independents resultants del règim de divisió horitzontal o complex immobiliari privat que es constitueixi, en el seu cas, a cada parcel·la urbanística.

En tot cas s'han de respectar els paràmetres fixes que estableix aquest pla director. La resta de paràmetres els ha d'establir el pla de millora urbana, dins dels marges de variació que en alguns casos es determinen i sense alterar l'aprofitament urbanístic global de la zona.

e) *Assenyalar els espais no edificats i la vialitat interna, així com la programació de les obres d'urbanització i d'edificació a realitzar.*

f) En el cas que l'execució de la zona no es faci de manera unitària, cal garantir que en cadascuna de les etapes d'execució coexisteixen tots els usos previstos, segons els percentatges fixats.”

La resolució VEH/985/2018, de 22 de maig, va autoritzar a la societat Hard Rock BCN IR SAU la instal·lació i explotació d'un casino de joc en el CRT de Vila-seca i Salou, i va aprovar el projecte arquitectònic presentat per la societat titular de l'autorització. La proposta presentada en fase de concurs per Hard Rock BCN IR SAU, és el punt de partida per a la concreció de l'ordenació de la zona CTI. Cal tenir en compte, especialment, el punt “Segon” de la resolució, que es transcriu a continuació:

“Segon. Aprovar el projecte arquitectònic, els serveis complementaris i les mesures de seguretat, tal com consten a la proposta presentada per la societat titular de l'autorització tenint en compte el compliment dels requisits següents observats per la Comissió Avaluadora dels aspectes urbanístics i de la Comissió de Seguiment i els quals quedaran concretats en el pla de millora urbana (PMU, en endavant) previst en el pla director urbanístic de reordenació de l'àmbit del centre recreatiu i turístic de Vila-seca i Salou (PDU, en endavant):

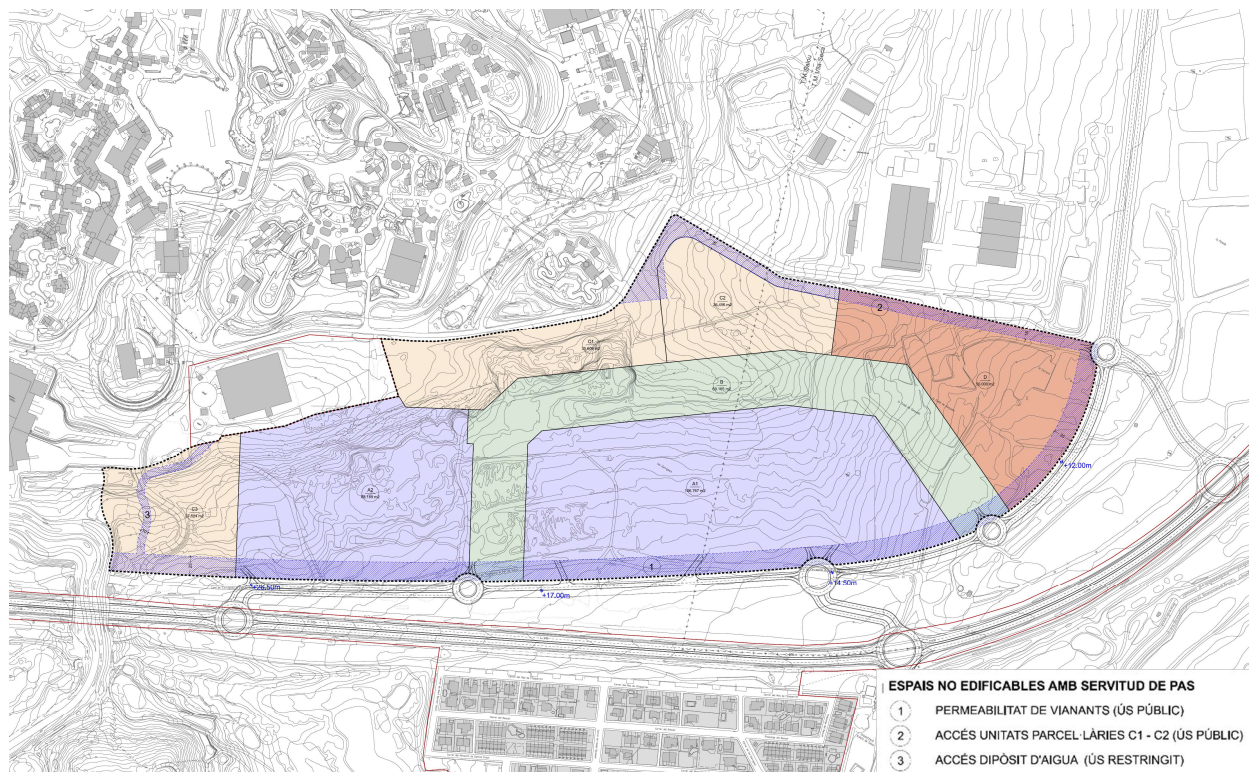
a) L'encaix de la zona del CTI amb el seu entorn més immediat ha d'adaptar-se al sistema viari amb què limita, tal com preveu el PDU aprovat definitivament. En tot cas, el PMU pendent de redacció ha de garantir una proposta coherent i unitària del front de parcel·la en relació amb el nou vial urbà que confronta. Ha de donar èmfasi al disseny de l'espai no edificat que ha de ser projectat en conjunt a les noves edificacions, i ha de resoldre la relació entre espai privat i espai públic. En aquest sentit, es fa constar que la transformació de l'autovia C-31b en un nou vial urbà, i els corredors i els eixos cívics previstos per a vianants i bicicletes inclosos en el PDU s'han d'entendre com una oportunitat de connectivitat i establiment de relacions cíviques entre el complex CTI i el seu entorn.

(...)”

Tenint en compte l'anterior, el present document incorpora la concreció de l'ordenació detallada de la zona CTI, tant a nivell gràfic com normatiu, en substitució del pla de millora urbana previst i donant compliment als requisits i condicionants establerts tant pel PDU vigent com per la resolució VEH/985/2018 en relació al desenvolupament d'aquesta zona.

L'ordenació de la zona CTI parteix, en primer terme, de les dues parcel·les urbanístiques següents:

- Parcel·la urbanística 1, corresponent a la materialització de l'aprofitament urbanístic de la zona CTI segons la proposta arquitectònica corresponent a l'operador que ha obtingut l'autorització per a la instal·lació i explotació d'un casino de joc en el CRT de Vila-seca i Salou, d'acord amb la resolució VEH/985/2018.
- Parcel·la urbanística 2, corresponent la cessió a l'administració actuant del sector on es materialitza el 15% de l'aprofitament urbanístic.



Zona CTI. Parcel·les urbanístiques i unitat parcel·làries (Plànol O.04.1)

D'acord amb la proposta arquitectònica i de desenvolupament del conjunt presentada per l'operador que ha obtingut l'autorització per a la instal·lació i explotació d'un casino de joc en el CRT de Vila-seca i Salou, la parcel·la urbanística 1 es subdivideix en les sis unitats parcel·làries següents, tenint en compte els usos admesos en cadascuna d'elles i les fases de desenvolupament previstes:

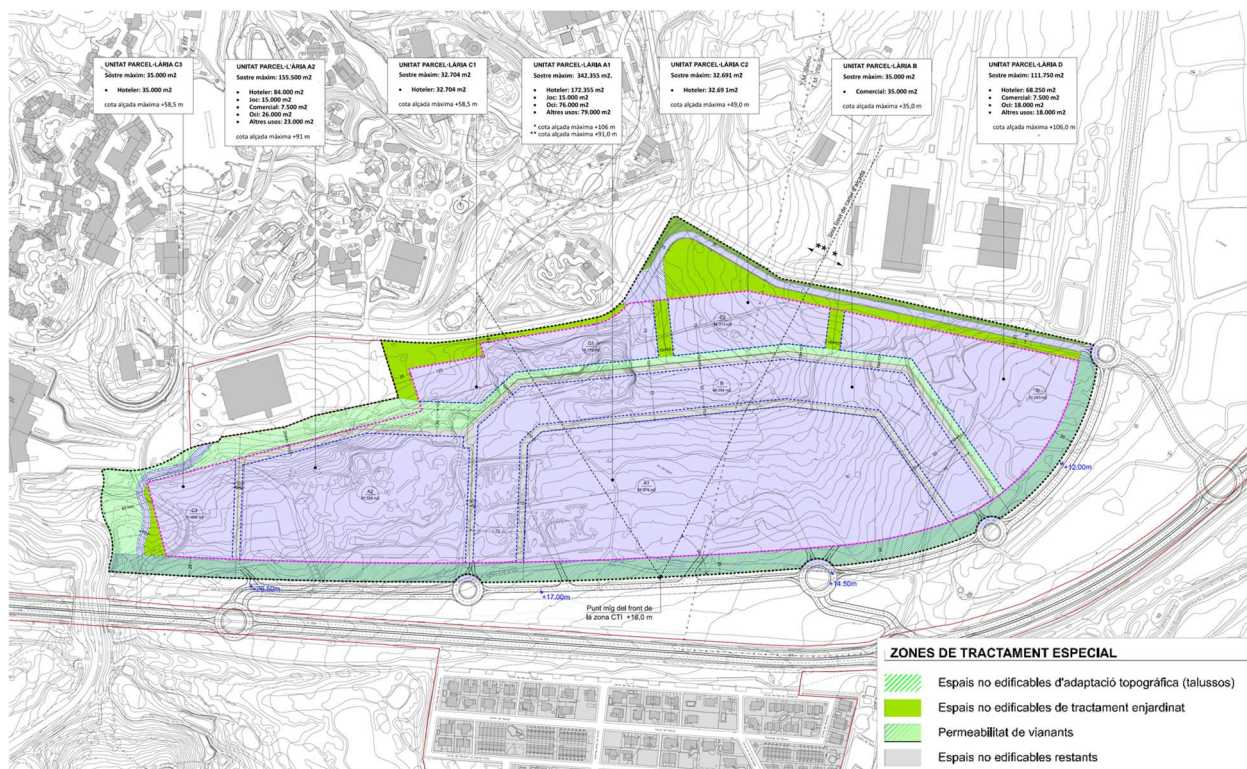
- Unitats parcel·làries A1 i A2, destinades a usos mixtos (hoteler, àrea de joc, comercial, oci i usos complementaris).
- Unitat parcel·lària B, destinada a ús comercial.
- Unitats parcel·làries C1, C2 i C3, destinades a ús hoteler.

A partir d'aquesta organització interna de la zona CTI, la proposta fixa en cada unitat parcel·lària els sostres màxims desglossats per usos, els paràmetres volumètrics de l'edificació, la regulació dels espais no edificables i les condicions d'integració paisatgística, preveient-ne a més el seu desenvolupament en dues fases d'edificació de la zona CTI.

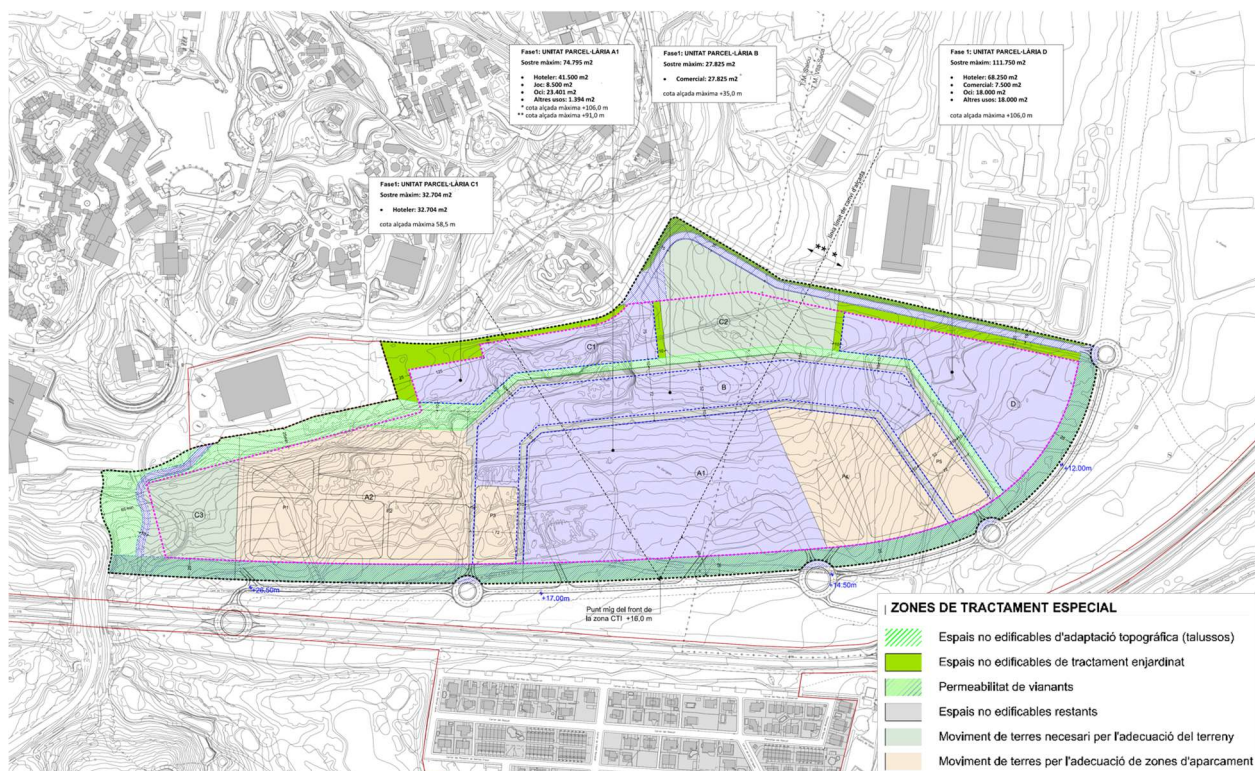
La proposta de desenvolupament de la zona CTI establerta en el present document preveu la implantació de la totalitat del sostre màxim de 745.000 m²st admès pel PDU vigent, que es reparteix en dues fases d'edificació, amb 247.074 m²st (33% del sostre total) en fase 1 d'edificació i amb 497.926 m²st (67% del sostre total) en fase 2 (fase final) de l'edificació. A continuació consta el quadre on es detallen els sostres màxims desglossats per usos en cada unitat parcel·lària, per a cadascuna de les dues fases d'edificació previstes.

Fases	Unitats parcel·làries	Sostres màxims desglossats per usos					
		hoteler	joc	comercial	oci	altres	total
Fase 1	A1	41.500	8.500	0	23.401	1.394	74.795
	B	0	0	27.825	0	0	27.825
	C1	32.704	0	0	0	0	32.704
	D	68.250	0	7.500	18.000	18.000	111.750
	Fase 1 total	142.454	8.500	35.325	41.401	19.394	247.074
Fase 2	A1	130.855	6.500	0	52.599	77.606	267.560
	A2	84.000	15.000	7.500	26.000	23.000	155.500
	B	0	0	7.175	0	0	7.175
	C2	32.691	0	0	0	0	32.691
	C3	35.000	0	0	0	0	35.000
	Fase 2 total	282.546	21.500	14.675	78.599	100.606	497.926
Total		425.000	30.000	50.000	120.000	120.000	745.000
Total	A1	172.355	15.000	0	76.000	79.000	342.355
	A2	84.000	15.000	7.500	26.000	23.000	155.500
	B	0	0	35.000	0	0	35.000
	C1	32.704	0	0	0	0	32.704
	C2	32.691	0	0	0	0	32.691
	C3	35.000	0	0	0	0	35.000
	D	68.250	0	7.500	18.000	18.000	111.750
Total		425.000	30.000	50.000	120.000	120.000	745.000

D'acord amb la regulació establerta als articles 153 a 156 de la normativa del PDU vigent, la present modificació introdueix el nou article 156.bis de desenvolupament i concreció de l'ordenació de la zona CTI en els termes que hagués hagut de concretar el pla de millora urbana posterior que ara es suprimeix. En aquest nou article de la normativa, conjuntament amb la documentació gràfica corresponent, es concreten i es regulen en cadascuna de les unitats parcel·làries per a cadascuna de les fases previstes, la implantació dels diferents complexos, l'ordenació volumètrica, el sostre màxim assignat desglossat per usos, els espais no edificats, etc.



Zona CTI. Ordenació de l'edificació (Plànol O.04.3)



Zona CTI. Implementació fase 1 (Plànol O.04.4)

3.2.5 Normativa urbanística. Modificació i interpretacions

Aquest apartat relatiu a la normativa urbanística del PDU es subdivideix en dues parts: una primera part, on es detallen i es justifiquen les modificacions que es proposa introduir en la normativa a conseqüència de la modificació de la delimitació i de l'ordenació del Sector 1 CTI i de la concreció de l'ordenació de la zona CTI, i una segona part, on es detallen diverses interpretacions de la normativa del pla director vigent per a les quals no es contempla la seva modificació.

Modificacions normatives

A continuació es detallen els canvis proposats en la normativa urbanística del PDU a conseqüència de la modificació de la delimitació i l'ordenació del Sector 1 CTI i de la concreció de la zona CTI. En concret, es modifiquen els articles 1, 12, 14, 15, 17, 34, 37, 40, 144, 145, 147, 149, 150, 152, 153, 156, 172, 192, 193, 199, 206, 207 i 209, i s'introdueixen els nous articles 144.bis i 156.bis, en els termes següents.

Altrament, la modificació de l'article 157 i la introducció del nou article 169.bis, que també es contempla, es detalla en l'apartat 3.4 del present document relatiu al sòl no urbanitzable.

TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

- **Article 1. Definició i objectius del Pla director urbanístic**

Es modifiquen els apartats 1, 2 i 3, afegint la referència a la sentència del TSJC de 29/9/2020 recaiguda sobre el PDU i precisant el redactat pel que fa a les remissions legislatives que hi consten relatives a la Llei 2/1989, de 16 de febrer, sobre centres recreatius turístics; al Decret 152/1989, de 23 de juny, pel qual s'aprova la instal·lació del centre recreatiu turístic; i a la Llei 6/2014, de 10 de juny, de modificació de la Llei 2/1989, en base a la qual es va tramitar i redactar el PDU aprovat l'any 2016.

- **Article 12. Reconeixement i regulació de les preexistències**

S'afegeix el nou apartat 3, relatiu a la precisió dels límits parcel·lars i d'alineacions en el cas que hi hagin discrepàncies entre els límits establerts pel PDU i els establerts pels plans parcials, modificacions i documents de gestió aprovats amb anterioritat a l'aprovació definitiva del PDU, d'acord amb l'informe de suggeriments relatiu al document d'avanç de la MPDU emès pel Consorci del CRT, en data 19/4/2021, segons s'ha detallat en l'apartat 1.3.5 del present document relatiu al tràmit de consulta als ajuntaments afectats i organismes sectorials.

- **Article 14. Desenvolupament en relació amb la classificació del sòl urbanitzable delimitat**

Es modifiquen els apartats 1, 3, 5 i 6, en coherència amb la nova delimitació i ordenació establerta pel Sector 1 CTI, actualitzant la descripció del seu àmbit territorial i el quadre de superfícies de cadascuna de les qualificacions del sòl que resulten de la nova ordenació proposada pel sector, aspectes que consten més detalladament a l'apartat 3.2.2 del present document relatiu a la modificació de l'àmbit i de l'ordenació del Sector 1 CTI.

Es suprimeix l'apartat 4, tot i incorporant el seu contingut a l'apartat 1 per a una major claredat normativa.

S'afegeix el nou apartat 9, relatiu a la distribució dels rendiments obtinguts de la gestió, liquidació, inspecció i recaptació dels tributs locals derivats del desenvolupament urbanístic del sector 1 CTI entre els Ajuntaments de Salou i Vila-seca, segons es detalla a l'apartat 1.1 d'aquest document.

- **Article 15. Obres comunes d'urbanització**

Es modifiquen els apartats 1, 2 i 3, corregint la referència al nou plànol d'ordenació O.07.

Es modifica en l'apartat 2 el criteri i percentatge de repartiment de costos entre els tres sectors –Sector 1 CTI, Sector 2 Nord i Sector 3 CC– establint que es realitza en base a la mobilitat generada atribuïda a cadascun d'ells, segons es detalla i justifica, en l'apartat 3.3.2 del present document relatiu al repartiment dels costos de les infraestructures externes.

Es modifica l'ordre dels apartats 5 i 6, en coherència amb el seu contingut i el de l'apartat 4.

- **Article 17. Sistema d'actuació urbanística, administració actuant i seguiment del Pla**

Es modifica l'apartat 3, en tant es modifica l'administració actuant del Sector 1 CTI passant del Consorci del CRT a l'Incasòl, tot i mantenint el Consorci del CRT com administració actuant del Sector 2 Nord i del Sector 3 CC, segons s'ha detallat a l'apartat 3.6 del present document relatiu a les estratègies de gestió.

En el segon paràgraf del mateix apartat 3 es precisa que el seguiment del PDU correspon a la DGOTU i a les administracions actuants dels sectors 1, 2 i 3.

TÍTOL III. SISTEMES URBANÍSTICS

- **Article 34. Usos del sistema d'espais lliures públics (clau SV)**

Es suprimeix l'apartat 2, relatiu a les restriccions aplicables en els sòls d'espais lliures que veuen limitada la seva funcionalitat al trobar-se situats en una zona de risc d'accidents greus provinents de la indústria química, d'acord amb la sentència del TSJC de 29/9/2020 recaiguda sobre el PDU i segons s'ha detallat a l'apartat 1.3.2 del present document.

- **Article 37. Usos i condicions d'ordenació del sistema d'equipaments comunitaris (clau SE)**

Es suprimeix l'apartat 4, relatiu a les restriccions aplicables en els sòls d'equipaments que veuen limitada la seva funcionalitat al trobar-se situats en una zona de risc d'accidents greus provinents de la indústria química, d'acord amb la sentència del TSJC de 29/9/2020 recaiguda sobre el PDU i segons s'ha detallat a l'apartat 1.3.2 del present document.

- **Article 40. Condicions d'ordenació del sistema d'equipament comunitari recreatiu (clau EPA)**

S'afegeix el nou apartat 3, que condiona l'autorització de noves instal·lacions i edificacions en l'àmbit ocupat pel parc temàtic de Port Aventura a la ratificació d'un pla estratègic de desenvolupament global per part del Consorci del CRT, d'acord amb l'informe de suggeriments relatiu al document d'avanç de la MPDU emès pel Consorci del CRT, en data 19/4/2021, segons s'ha detallat en l'apartat 1.3.5 del present document relatiu al tràmit de consulta als ajuntaments afectats i organismes sectorials.

TÍTOL V. SÒL URBANITZABLE

- **Article 144. Àmbit del sector**

Es modifiquen els apartats 1, 2 i 3, en coherència amb la nova delimitació i ordenació establerta pel Sector 1 CTI, actualitzant la descripció del seu àmbit territorial i el quadre de superfícies de cadascuna de les qualificacions del sòl que resulten de la nova ordenació, aspectes que consten més detalladament a l'apartat 3.3.1 del present document relatiu a la modificació de l'àmbit i de l'ordenació del Sector 1 CTI.

En l'apartat 3, s'afegeix la regulació de la doble qualificació prevista en l'àrea on el corredor d'activitats creua a diferent nivell l'autovia C31b, segons es detalla en l'apartat 3.2.6 del present document. En concret, s'estableix que el sòl es qualifica de sistema viari (clau SX) i s'inclou en el Sector 1 CTI; i el vol manté la qualificació de zona de corredor d'activitats (clau CA) de titularitat privada i queda exclòs del sector a tots els efectes de gestió urbanística.

- **Article 144.bis. Fases d'edificació de la zona CTI**

S'introdueix el nou article 144.bis, relatiu a la regulació de les dues fases d'edificació previstes per a la zona CTI, d'acord amb la distribució detallada dels aprofitaments urbanístics, en cadascuna de les parcel·les i unitats parcel·làries, que consten al quadre de distribució de sostres i d'usos de l'apartat 3.2.2 i 3.2.4 del present document relatiu a l'ordenació de la zona CTI, així com als plànols d'ordenació O.04.3 i O.04.4.

- **Article 145. Sistema d'actuació urbanística i modalitat d'actuació del sector**

Es modifica la modalitat del sistema d'actuació urbanística del Sector 1 CTI passant a compensació bàsica, aspecte que consta explicat més detalladament a l'apartat 3.6.2 del present document relatiu al canvi de modalitat de cooperació a compensació.

- **Article 147. Obres d'urbanització del sector**

Es modifica l'apartat 2, afegint que són a càrrec dels propietaris del sector l'execució de les mesures ambientals establertes a l'article 209 de la normativa, a més de les obres externes referides a l'article 15, que ja hi constaven anteriorment.

S'afegeixen els nous apartats 4 i 5, de regulació de les dues fases d'edificació previstes a la zona CTI pel que fa a l'execució en cadascuna d'elles des sòls de sistemes i de les càrregues externes.

S'afegeix el nou apartat 6, relatiu a la declaració d'utilitat pública de les obres externes al sector CTI i de la necessitat d'ocupació dels terrenys afectats.

S'afegeix el nou apartat 7 de regulació de la simultaneïtat de les obres d'urbanització i d'edificació, d'acord amb l'establert a l'article 39 del Decret 64/2014, de 13 de maig.

- **Article 149. Condicions particulars del sistema d'espais lliures (clau SV)**

Es modifica l'apartat 1, en coherència amb la nova delimitació i ordenació establerta pel Sector 1 CTI, actualitzant la descripció dels sòls que es qualifiquen de sistema d'espais lliures en el sector.

Es suprimeixen els apartats 4 i 5, relatius a les restriccions aplicables en els sòls d'espais lliures que veuen limitada la seva funcionalitat al trobar-se situats en una zona de risc d'accidents greus provinents de la indústria química, d'acord amb la sentència del TSJC de 29/9/2020 recaiguda sobre el PDU i segons s'ha detallat a l'apartat 1.3.2 del present document.

- **Article 150. Condicions particulars del sistema d'equipaments (clau SE)**

Es modifica l'apartat 1, en coherència amb la nova delimitació i ordenació establerta pel Sector 1 CTI, actualitzant la descripció dels sòls que es qualifiquen de sistema d'equipaments en el sector.

Es modifica l'apartat 2, fixant l'edificabilitat màxima de 1 m²st/m² pels sòls d'equipaments, en coherència amb la regulació genèrica per aquest sistema establerta pel PDU; i s'afegeix la precisió que els usos que s'implantin en aquests sòls tindran en compte adequar-se al desenvolupament i usos del Sector 1 CTI.

Es suprimeix l'apartat 3, relatiu a les restriccions aplicables en els sòls d'equipaments que veuen limitada la seva funcionalitat al trobar-se situats en una zona de risc d'accidents greus provinents de la indústria química, d'acord amb la sentència del TSJC de 29/9/2020 recaiguda sobre el PDU i segons s'ha detallat a l'apartat 1.3.2 del present document.

- **Article 152. Desenvolupament i execució de la zona CTI**

Es modifica l'apartat 1, concretant que en la zona CTI resulten un total de 2 parcel·les urbanístiques, una corresponent a la societat que va obtenir l'autorització per a la instal·lació i explotació d'un casino de joc en el CRT de Vila-seca i Salou, d'acord amb la resolució VEH/985/2018, de 22 de maig, i l'altra corresponent a la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic del sector. En conseqüència, es suprimeix la possibilitat establerta anteriorment de que poguessin resultar entre 1 i 4 parcel·les urbanístiques.

Es modifiquen els apartats 2 i 3, en tant es suprimeix la formulació posterior d'un pla de millora urbana, per bé que es mantenen els seus objectius, que s'integren i es concreten en la present MPDU, segons detalla en l'apartat 3.2.2 i 3.2.4 del present document relatiu a l'ordenació de la zona CTI.

Es suprimeix la lletra f) de l'apartat 3, donat que a conseqüència de l'adjudicació a una única societat deixa de tenir sentit la limitació establerta en aquest punt. La distinció entre actuació unitària o actuació no unitària, es referia a que la resolució del concurs hagués autoritzat la instal·lació de casinos de joc a un sol operador en el primer cas o a diversos operadors en el segon cas. Atès que l'autorització es va atorgar a una única societat, l'ordenació de la zona CTI té la consideració d'actuació unitària, independentment que aquesta contingui diverses fases d'execució de l'edificació.

- **Article 153. Condicions de parcel·lació**

Es modifica l'apartat primer relatiu al nombre màxim de parcel·les urbanístiques, concretant en el primer paràgraf que en la zona CTI resulten un total de 2 parcel·les urbanístiques, una corresponent a la societat que va obtenir l'autorització per a la instal·lació i explotació d'un casino de joc en el CRT de Vila-seca i Salou, d'acord amb la resolució VEH/985/2018, de 22 de maig, i l'altra corresponent a la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic del sector; i suprimint del tercer paràgraf la referència al pla de millora urbana posterior, atès que es suprimeix la seva tramitació.

Es modifica l'apartat cinquè relatiu a gestió i desenvolupament, concretant en el tercer paràgraf que el nombre d'establiments destinats a l'ús d'àrea de joc és d'un màxim d'un casino en tot el sector, que pot tenir diverses sales de joc en les dues unitats parcel·làries grafiades en el plànol d'ordenació O.04.3 sota l'explotació del mateix titular de l'autorització per a la instal·lació d'un casino de joc, d'acord amb la resolució VEH/985/2018; i suprimint la referència al pla de millora urbana, atès que es suprimeix la seva tramitació.

- **Article 156. Condicions dels espais no edificats**

Es modifica l'apartat segon relatiu a l'espai lliure de parcel·la, suprimint la condició establerta per aquells espais que no tinguin un destí específic que han de ser d'ús públic, atès que la concreció de l'ordenació de la zona CTI que s'incorpora en el present document assigna un destí i/o ús específic a la totalitat de sòls, d'acord amb la regulació establerta a l'article 156. bis i als plànols d'ordenació de la sèrie O.4.

- **Article 156.bis. Ordenació de la zona CTI**

S'introdueix el nou article 156.bis, relatiu a la regulació de l'ordenació de la zona CTI en substitució del pla de millora urbana que el pla director preveia, segons consta detallat en l'apartat 3.2.4 del present document relatiu a l'ordenació de la zona CTI. En concret, es regulen i s'estableixen els condicionants a tenir en compte en relació als paràmetres següents:

- Parcel·lació, establint dues parcel·les urbanístiques i subdividint en sis unitats parcel·làries la parcel·la atorgada a la societat guanyadora del concurs públic segons la resolució VEH/985/2018.
- Fases d'edificació, preveient-ne dues fases i concretant en quines parcel·les i/o unitats parcel·làries s'admet edificar en cadascuna d'elles.
- Assignació de sostre i usos, que es detalla per a cadascuna de les parcel·les i unitats parcel·làries de la zona CTI per a cadascuna de les fases d'edificació previstes.
- Paràmetres d'ordenació volumètrica, concretant les cotes de referència de planta baixa, l'alçada màxima, el gàlib màxim d'ocupació, l'ocupació màxima, la distància mínima entre edificacions i les tanques.
- Espais no edificables, distingint els espais amb servitud de pas d'ús públic o d'ús restringit, els espais d'adaptació topogràfica, els espais de tractament enjardinat i els espais restants que es destinen preferentment a vialitat interna.
- Condicions d'integració paisatgística, regulant els criteris d'adaptació topogràfica, els murs de contenció i les mesures d'integració paisatgística.
- Condicions de l'edificació, establint els criteris de tractament de façanes.

TÍTOL VII. NORMATIVA GENERAL DE CARÀCTER AMBIENTAL

- **Article 172. Infiltració**

Es modifica l'apartat 3, establint que els sistemes de separació i recollida d'olis i hidrocarburs procedents dels vehicles previs a l'abocament a la xarxa de pluvials urbana, també s'han de preveure en els sòls destinats al sistema viari, a banda de les àrees destinades a aparcament que el PDU ja preveia.

S'afegeixen els nous apartats 4, 5 i 6, on s'estableix que en els sòls d'espais lliures caldrà reduir la pavimentació per tal de maximitzar les superfícies permeables i preveure àrees de recollida i emmagatzematge d'aigua per reduir les necessitats de reg; i preveient que les rotondes i les cunetes actuïn com espais per mitigar inundacions donada la seva capacitat de recollir l'escorrentiu.

- **Article 192. Criteris d'enjardinament de zones verdes i espais lliures urbans**

Es modifiquen els apartats 1 i 2, establint que l'enjardinament dels espais lliures s'efectuarà preferentment amb espècies autòctones i que en cap cas s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor.

S'afegeixen els nous apartats 3 i 4, establint que en el sector 1 CTI es conservarà la major superfície possible dels hàbitats de pineda i matollar existents, vetllant per la seva integració tant a la zona CTI com

en sòls de cessió de sistemes del sector; i preveient que en el disseny dels espais enjardinats s'utilitzarà la vegetació com a instrument fonamental de projecte per generar ambients de qualitat.

- **Article 193. Criteris de restauració de les zones alterades**

Es modifiquen els apartats 1 i 2, establint que prèviament a la plantació caldrà reperfil·lar el terreny per tal d'optimitzar les seves aptituds d'estabilitat, revegetació i hidrologia; i afegint la precisió que en les àrees a restaurar, a més d'aplicar sembra o hidrosembra, també es podrà aplicar una manta orgànica reforçada..

S'afegeixen els nous apartats 3 i 4, establint que en les zones de pendent, sempre que sigui viable, es aconsellable crear terrasses per millorar l'escorrentiu i facilitar zones on resulti més fàcil el creixement de la vegetació; i que en cas de detectar la presència d'algun exemplar de les espècies incloses al Reial Decret 630/2013, de 2 d'agost, pel que es regula el Catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores, caldrà procedir a la seva correcta eliminació.

- **Article 199. Mesures per a la integració paisatgística**

Es modifica l'apartat 1 afegint les noves lletres b) i c), establint que en el Sector 1 CTI caldrà minimitzar els moviments de terres per evitar l'aparició de grans talussos al perímetre de la zona CTI; i que es potenciarà la utilització de plantacions vegetals per atenuar la presència de les façanes de les edificacions des de l'entorn immediat.

S'afegeix el nou apartat 2, per tal d'assegurar la continuïtat i manteniment en l'àmbit del gran parc lineal del sector amb l'objectiu d'aportar una major seguretat, confort i qualitat paisatgística, per separar i mitigar l'impacte dels vials i per reduir la pol·lució acústica i la banalitat visual.

- **Article 206. Criteris per evitar la col·lisió de l'avifauna en les noves edificacions**

Es modifica l'apartat 1, afegint la referència a l'adequació de la il·luminació dels edificis per evitar l'atracció d'aus migrants nocturnes, així com a la condició d'evitar la transparència i la reflexió dels cristalls.

S'afegeixen els nous apartats 2 i 3, establint que s'han d'evitar l'ús de siluetes de rapinyaires com a mesura dissuasiva i les cantonades transparents anguloses en els edificis i infraestructures de nova construcció.

- **Article 207. Permeabilització de les infraestructures viàries**

Es modifica l'apartat 1, afegint que per tal de dur a terme les actuacions pertinents, també es tindrà en compte l'estudi de permeabilització ecològica de la C31b i la TV3148, a banda de l'EAE tal com ja establia el PDU aprovat l'any 2016.

S'afegeix el nou apartat 2, establint que s'haurà de mantenir la major superfície continua possible dels hàbitats de pineda i matollar, així com exemplars d'espècies agrícoles existents, concentrant els usos que requereixin urbanització i edificació a terrenys amb menor rellevància ambiental, per tal de garantir la seva pervivència i desenvolupament i afavorir la connectivitat ecològica i el manteniment de la matriu forestal en aquest àmbit.

S'afegeix el nou apartat 3, establint que es potenciarà l'existència d'espais naturalitzats o seminaturalitzats que permetin, en la mesura del que sigui possible, el manteniment de la connectivitat entre els diversos espais no urbanitzables i garantir els moviments faunístics.

S'afegeix el nou apartat 4, establint que es potenciarà la funció de corredor biològic de l'entorn del nou vial pacificat, mantenint espais de tranquil·litat per la fauna i prenent les mesures necessàries per evitar atropellaments de la fauna.

S'afegeix el nou apartat 5, establint que es minimitzarà l'ús d'elements constructius que disminueixin la permeabilitat de l'entorn del CRT, fixant que les tanques hauran de constituir-se preferentment amb elements vegetals, fileres de vegetació arbòria, relleus ondulats, o altres elements que permetin la permeabilitat per a mamífers petits, evitant murs o elements que suposin una barrera a aquesta permeabilitat.

- **Article 209. Mesures ambientals de la documentació ambiental associada al planejament urbanístic**

Es modifica l'apartat 1, concretant els diferents estudis i documents ambientals del PDU a tenir en compte, pel que fa a les mesures preventives, correctores i compensatòries a aplicar-se durant l'execució de les obres d'urbanització i d'edificació, així com durant la fase posterior d'exploatació del sector.

S'afegeixen els nous apartats 2 i 3, de regulació de les mesures preventives i correctores d'una banda i de les mesures compensatòries de l'altra.

Interpretacions normatives relatives a la zona CTI

A continuació s'aclareix la interpretació de tres aspectes que queden regulats a l'article 154 de la normativa urbanística del PDU relatiu a les condicions d'edificació de la zona CTI, pel qual no es contempla la seva modificació, però que a conseqüència de la concreció de l'ordenació de la zona CTI que s'inclou en el present document s'ha cregut convenient complementar el text normatiu amb la seva transcripció gràfica que s'incorpora en els plànols d'ordenació de la zona CTI.

- **Separacions mínimes**

L'apartat de l'article 154 relatiu al tipus d'ordenació per edificació aïllada, en que es regulen diferents paràmetres, regula les separacions mínimes de l'edificació de la següent manera:

"Separacions mínimes: Segons gàlib delimitat en els plànols d'ordenació a escala 1/2000, possibilitant aconseguir el límit de parcel·la com a màxim al llarg d'un 10% de la longitud total del front posterior que limita amb el recinte de Port aventura.

Amb l'objecte de simplificar l'aplicació d'aquest precepte i tenint en compte la proposta presentada per la societat adjudicatària d'acord amb la Resolució VEH/985/2018, en els plànols de concreció de l'ordenació de la zona CTI s'ha modificat el límit posterior del gàlib màxim d'ocupació, que compleix amb la limitació de la longitud màxima del 10% al llarg del límit posterior de la parcel·la. D'aquesta manera s'eviten els càlculs numèrics posteriors a efectuar en la fase de tramitació de la llicència d'obres, i es simplifica la seva interpretació en tant s'ha modificat i adaptat el gàlib màxim d'ocupació de la zona CTI en el front posterior de parcel·la, d'acord amb la proposta presentada per la societat adjudicatària.

- **Terços de la zona CTI**

L'apartat de l'article 154 relatiu a la l'alçada reguladora màxima, estableix la regulació de la part de l'edificació que s'anomena 'volum en alçada' de la següent manera:

"Volum en alçada: Resta de plantes fins a l'alçada de 75 m des de la cota del carrer situada al punt mig del front de la zona CTI (equivalent a la cota 91 sobre el nivell del mar). (Veure figura 2 adjunta). En el terç est de la zona CTI s'admet assolir l'alçada de 90 m des de la cota de carrer situada al punt mig del front de la zona CTI (equivalent a la cota 106 sobre el nivell del mar)."

Amb l'objecte de clarificar la interpretació d'aquest precepte, el present document de MPDU incorpora el plànol O.04.2, on es dibuixen i s'identifiquen els tres terços en que es divideix la zona CTI, que es configuren de forma radial prenent com a centre el punt mig del front de la zona CTI (corresponent a la cota 16 sobre el nivell del mar). En els tres terços definits el PDU estableix unes alçades màximes de 91 m (terços oest i central) i de 106 m (terç est), ambdues alçades referides a cotes sobre el nivell del mar, d'acord amb la regulació de l'article 154.

- **Cotes de referència**

L'apartat de l'article 154 relatiu a la planta baixa i cota de referència, defineix aquests dos conceptes de la següent manera:

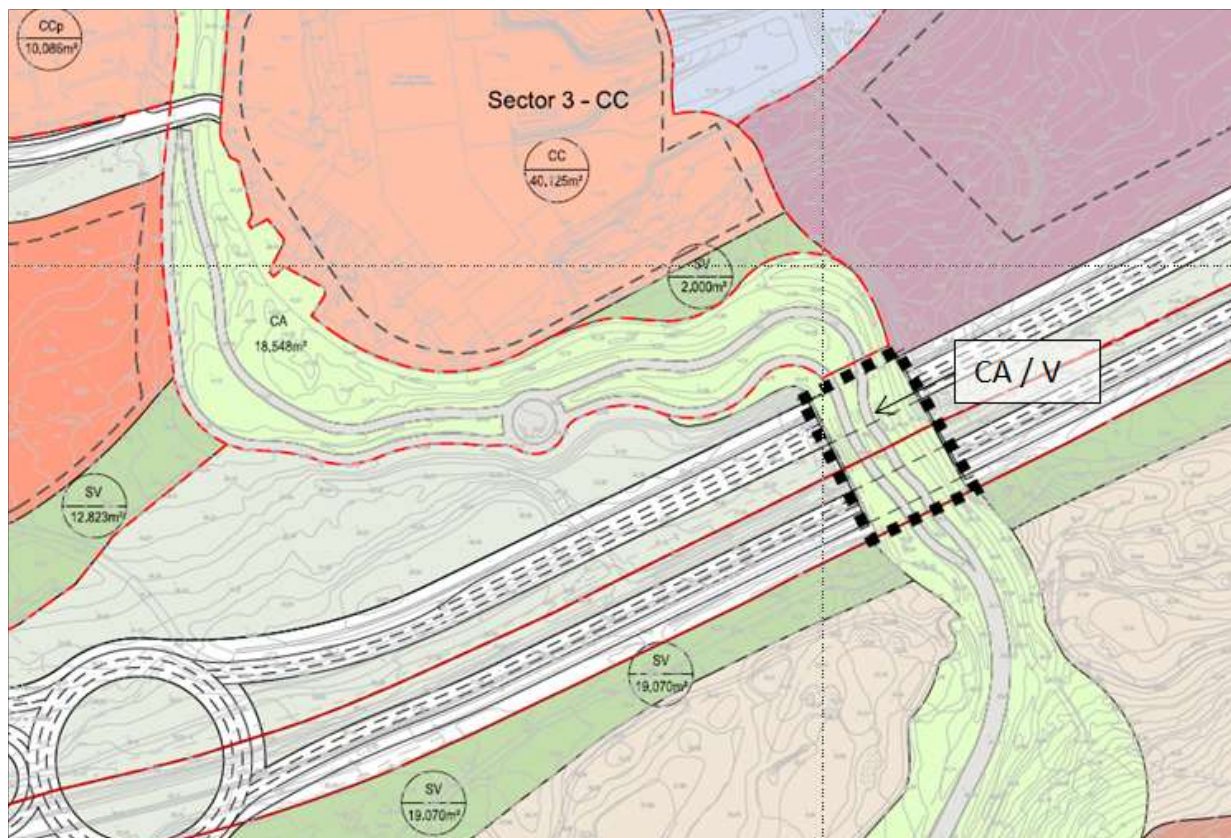
"Planta baixa i cota de referència: La planta baixa és la planta situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer. La cota de referència a partir de la qual s'ha de comptar l'alçada màxima de l'edificació, s'emplaça en els quatre punts mitjos resultants de dividir tot el front de façana del carrer en 4 parts iguals."

Amb l'objecte de clarificar la interpretació d'aquest precepte, el present document de MPDU incorpora el plànol O.04.2, on es dibuixen i s'identifiquen les quatre àrees d'aplicació de les cotes de referència, que es defineixen per al còmput de l'alçada màxima de l'edificació, d'acord amb la regulació establerta a l'article 154.

3.2.6 Doble qualificació de sistema viari i corredor d'activitats privades

Amb posterioritat de l'aprovació del PDU es va constatar un error de qualificació de sòl en una petita part de la parcel·la del corredor d'activitats de titularitat privada identificada com a parcel·la resultant número 29 del projecte de reparcel·lació del pla parcial del subsector 2, en concret la porció de terreny del corredor d'activitats que travessa l'actual C31b, que per error el PDU va qualificar de corredor d'activitats de titularitat privada ometent que aquesta mateixa porció de terreny travessa una part de vialitat pública.

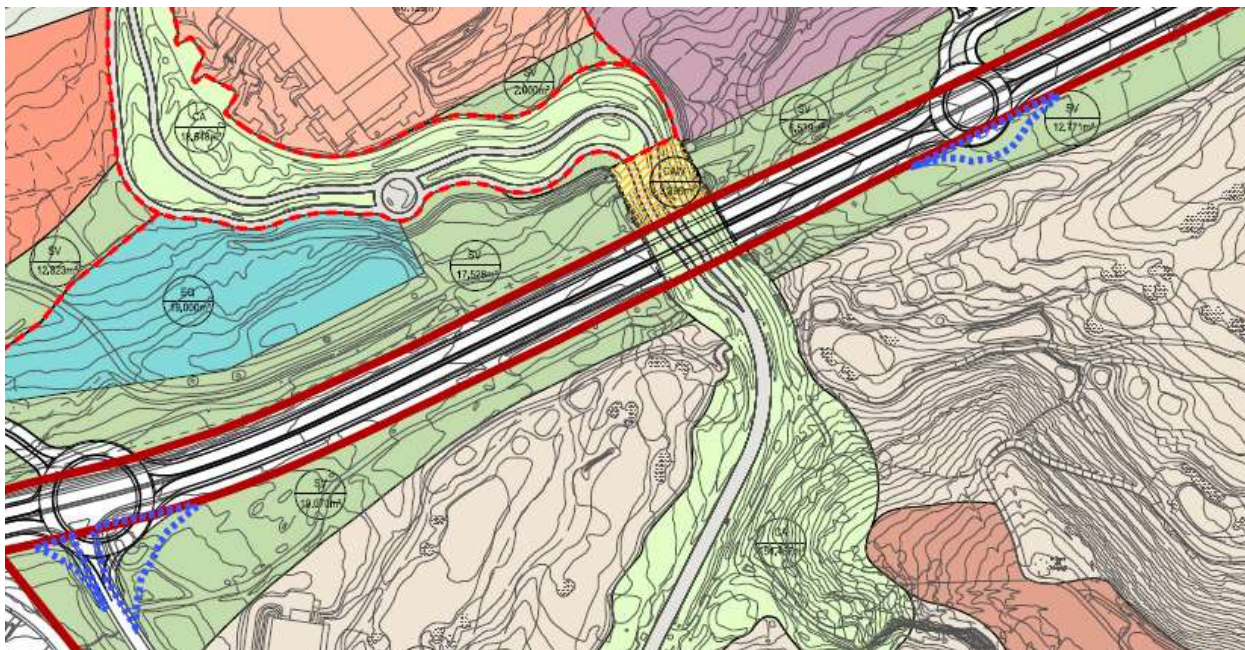
Es per aquest motiu que la modificació de PDU esmenar aquest error i determina una doble qualificació urbanística d'aquesta porció de terreny, en el sentit que el sòl d'aquesta porció de terreny –i que serà la que formarà part del sector 1 CTI- sigui qualificat de vialitat pública i el vol sigui qualificat de zona de corredor d'activitats de titularitat privada que romandrà exclosa d'aquest sector 1 CTI a tots els efectes de gestió urbanística.



Zona amb doble qualificació de corredor d'activitats i vialitat pública

3.2.7 Afectació zones verdes fora d'àmbit i compensació en el sector CTI

La previsió de les dues noves rotondes situades sobre l'eix de la C-31b front del sector CTI, juntament amb els talussos necessaris per la seva execució, comporta l'afectació de 1.984 m² de sòl qualificat en el planejament vigents com a Sistema d'espais lliures.



Es preveu que aquesta afectació sigui compensada dins l'àmbit del sector CTI, en els sòls qualificats de Sistema d'espais lliures.

D'acord amb la normativa vigent, el sòl destinat a Sistema d'Espais lliure ha de ser el 10% de la superfície del sector, corresponent a 61.003 m² de sòl. La present MPDU preveu una superfície de 89.815 m² de sòl destinat a Sistema d'espais lliures en el sector CTI (14,72%), per la qual cosa, es preveu que en la superfície destinada a Sistemes d'Espais lliures del CTI es compensi la superfície afectada per la traça de la nova vialitat de la C-31b destinada a Sistema d'Espais lliures en el planejament vigent.

3.2.8 Criteris ambientals en el sector 1 CTI

La present MPDU incorpora el document ambiental estratègic, el pla de compensació ambiental i el document de propostes de permeabilització ecològica de la carretera C31b i TV3148, els quals estableixen una visió dels criteris ambientals a seguir i tenir en compte en l'execució del sector 1-CTI. A continuació es fa una relació del seu contingut Generalitat de Catalunya.

Totes les mesures ambientals proposades resten supeditades a prèvia disponibilitat del sòl per a la seva execució.

Document ambiental estratègic (DAE)

El DAE avalua els efectes sobre el medi ambient de la MPDU de reordenació de l'àmbit del Centre Recreatiu Turístic de Vila-seca i Salou, centrant-se principalment en aquells efectes que difereixen o que es veuen alterats respecte al que ja es va avaluar ambientalment per al cas del PDU que es pretén modificar.

Un cop realitzada la diagnosi de l'àmbit d'estudi, si bé en determinats aspectes s'adopta un enfocament que va més enllà dels límits estrictes d'aquest, en què es localitza per tal de determinar els valors ambientals de l'entorn i analitzada la proposta d'ordenació i les repercussions potencials d'aquesta sobre el seu entorn, es considera que, amb l'adopció de les mesures de protecció ambiental i paisatgística que s'inclouen en el present DAE, la proposta és compatible des del punt de vista ambiental.

El DAE tramitat en fase d'Avanç va incorporar un seguit de condicionants ambientals que, juntament amb altres criteris, s'han tingut en compte en el procés de concreció de la proposta. Es valora positivament la

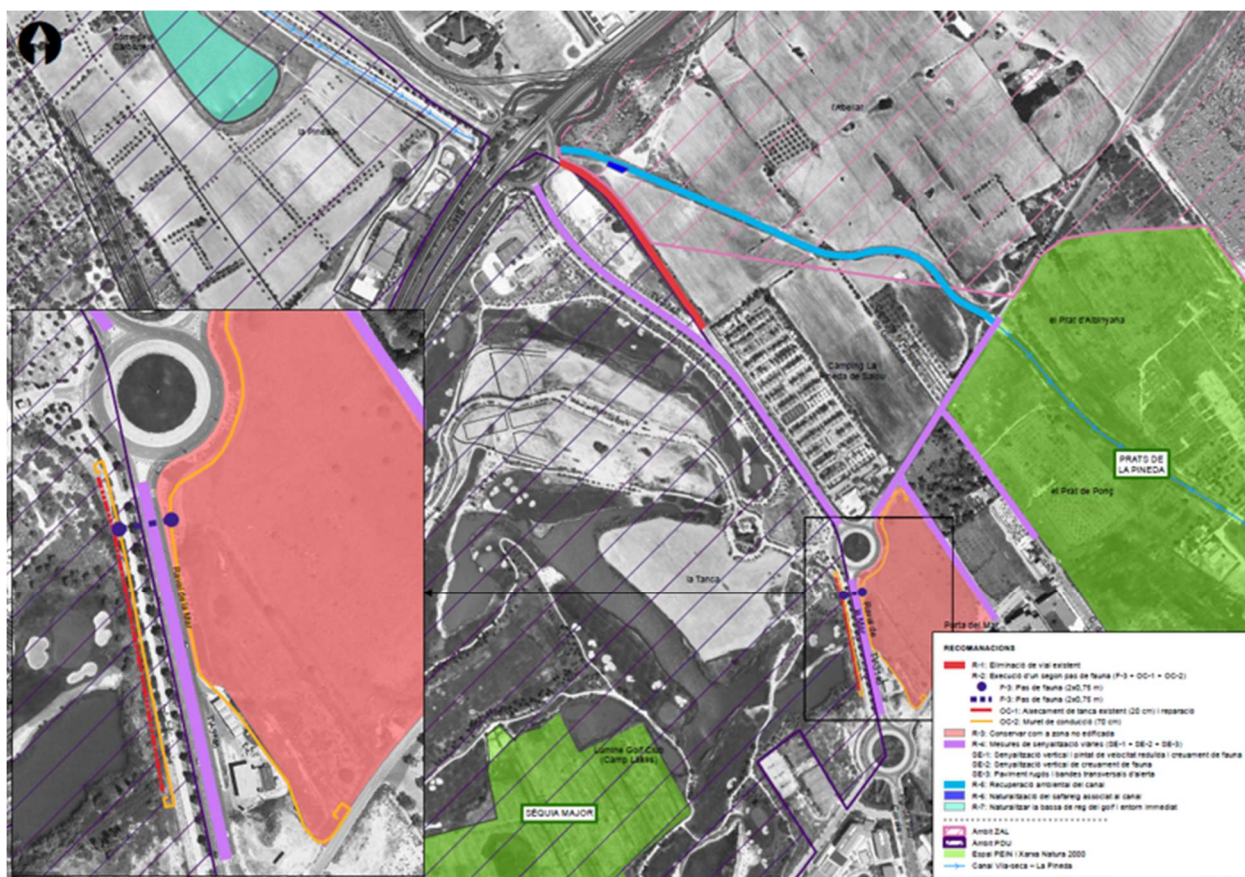
incorporació dels criteris ambientals establerts, principalment a través d'un important exercici d'ambientalització de la normativa urbanística, els quals es concretaran a partir dels pertinents projectes d'urbanització i/o plans especials, segons s'escaigui.

Tot seguit es relacionen les conclusions principals del DAE:

- Amb la MPDU s'exclou del sector 1-CTI la zona de caràcter agrícola a la franja situada a l'oest de la carretera TV-3148, **Mas de Pantaleoni - Torre Mas Carboners**, la qual es dota d'una **nova qualificació urbanística en sòl no urbanitzable (Clau A.PA - Agrícola de protecció ambiental)**. Aquesta nova clau urbanística per qualificar aquests terrenys és específica i s'ha regulat normativament amb la finalitat que assegurí el manteniment i la potenciació dels valors ambientals, ecològics i paisatgístics dels terrenys de valor agrícola. Aquests terrenys formaven part, en el PDU 2016, de les cessions d'espais lliures del sector CTI. Es considera que la seva classificació com a SNU, amb una clau pròpia, permet fins i tot un millor assoliment dels objectius ambientals establerts. A banda, s'estima que la gestió agrícola en SNU és més adient i viable econòmicament i, per tant, pot resultar en un millor tractament resultant d'aquests terrenys.
- Les qüestions relatives a la connectivitat ecològica esdevenen un dels aspectes ambientalment més rellevants (tant en el marc del PDU en global com per la pròpia casuística de la MPDU). Tenint en compte que hi ha determinades propostes urbanístiques que potencialment hi poden incidir (solució constructiva per a l'autovia C-31b, ubicació definitiva i criteris per a les cessions d'espais lliures en el sector 1-CTI,...), s'ha dut a terme un **estudi específic de permeabilitat** en què es determinen les actuacions a realitzar en aquestes infraestructures per tal de garantir unes condicions adequades de connectivitat ecològica a través seu i en relació amb els espais de l'entorn, tant en sentit nord-sud com est-oest (connectivitat longitudinal i transversal). Els projectes d'urbanització hauran de desenvolupar els criteris i les conclusions d'aquest estudi.
- Tal i com estableix la Declaració Ambiental Estratègica del PDU s'ha redactat un **Pla de compensació ambiental** que contempla i descriu les mesures compensatòries relacionades amb els impactes residuals identificats en l'avaluació ambiental del PDU. En concret, aquest Pla de compensació es centra en l'impacte indirecte sobre els espais naturals protegits i la connectivitat faunística i hidrològica entre la Sèquia Major i els Prats de la Pineda.
- La transformació del tram de la C-31B en una via de caràcter urbà, i per tant pacificada, suposa una millora de caràcter ambiental, des de la perspectiva que resultarà un element que pot contribuir a la racionalització de l'ús del vehicle privat, no només en el cas dels viatges generats per la MPDU, sinó també, i sobretot, per altres desplaçaments amb orígens / destinacions diferents. En aquest aspecte, és decisiva la disponibilitat d'alternatives de transport més sostenible competitives pel que fa al temps de desplaçament. Les alternatives d'ordenació de la MPDU s'han basat en l'estudi dels accessos i la mobilitat, per tal de cercar una solució que resolgui els fluxos de mobilitat esperats i, per tant, evitant nivells de saturació que es tradueixin en una intensificació d'externalitats ambientals associades a la mobilitat (emissions atmosfèriques i soroll, entre d'altres).
- Gran part dels impactes ambientals que es van identificar en el seu moment per al PDU es mantenen inalterats a resultes de la MPDU. En aquest sentit, s'escau reiterar la importància d'**assegurar l'aplicació de les mesures de protecció ambiental recollides al PDU**, les quals s'han revisat i ajustat a partir de l'anàlisi ambiental realitzat en el DAE o la resta d'estudis complementaris que s'inclouen a la MPDU. En concret, cal destacar el treball fet sobre la normativa urbanística, en què s'han integrat nombroses determinacions ambientals d'acord amb les mesures

En resum, i des del punt de vista ambiental, es considera que **la MPDU avaluada no presenta efectes significatius sobre el medi ambient**, sempre i quan **durant la concreció de la proposta es tinguin en compte els condicionants ambientals** definit en el present DAE.

Pla de compensació ambiental



ALTRES RECOMANACIONS

El Pla de compensació ambiental de la MPDU compliment a l'Informe ambiental estratègic de la MPDU del CRT (exp. OAA20210029), emès per la Direcció general de Polítiques Ambientals i Medi Natural del Departament d'Acció climàtica, Alimentació i Agenda Rural de la Generalitat de Catalunya, on s'indica que:

a) Cal desenvolupar el Pla de compensació ambiental amb el contingut següent:

- Una solució de permeabilitat ecològica que garanteixi el mateix nivell d'exigència que l'assumit pel PDU 2016.
- Una solució que resolgui la problemàtica de la inundabilitat i que es basi en la restauració ambiental al voltant del canal de desguàs (A7) al nord-est de l'àmbit de la MPDU, i a l'àmbit situat al nord dels Prats de la Pineda i a l'est de la carretera TV-3148.
- Les mesures ambientals que escaigui en relació amb la valoració dels impactes residuals identificats pel PDU 2016.

En les diferents aprovacions i resolucions ambientals, tant del PDU 2016, com de la MPDU del CRT, es fa referència a les mesures de compensació ambiental que cal desenvolupar en el present Pla per tal de compensar els impactes ambientals residuals que es produiran durant el desenvolupament urbanístic del sector 1 CTI.

Les mesures compensatòries indicades a l'IAE de la MPDU del CRT, inclouen tant alguns objectius ambientals i mesures preventives i correctores ja incorporades al PDU 2016 i a la MPDU del CRT, com mesures compensatòries pròpiament dites. Totes elles es descriuen al Pla de compensació ambiental, degudament classificades com a correctores o compensatòries, per més endavant detallar les actuacions, localitzar-les i quantificar-les.

Mesures ambientals incorporades al Pla Director Urbanístic

Mesures de permeabilitat i connectivitat ecològica.

Mesures correctores d'inundabilitat.

Mesures d'integració paisatgística.

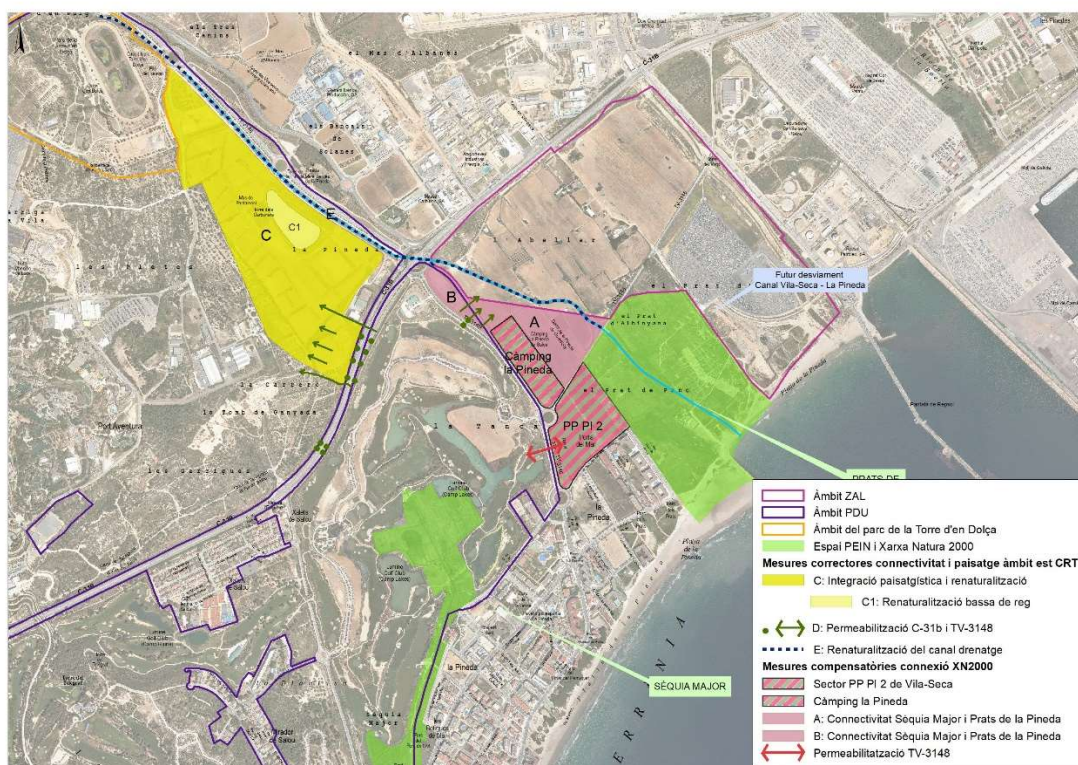
Mesures de compensació d'emissions de GEH.

Mesures compensatòries dels impactes residuals

Els impactes indirectes del Pla sobre els espais naturals protegits no és poden corregir adequadament amb les mesures correctores que incorpora el PDU i la seva MPDU, i produeixen uns impactes residuals que cal compensar. Les mesures compensatòries tenen com a objectiu compensar l'increment de pressió sobre els espais protegits i la millora de la connectivitat faunística i hidrològica entre La Sèquia major i els Prats de La Pineda mitjançant:

- Incrementar la permeabilitat de la carretera TV-3148 mitjançant la creació de passos de fauna.
- La restauració per a usos ambientals i ecològics de terrenys de SNU entre Els Prats de La Pineda i la rotonda de l'autovia C-31b i la proposta de qualificació adequada d'aquests sòls per a la funció que tenen.
- La consideració dels Sols urbanitzables del sector PP PI 2 de Vila-seca i del Càmping de La Pineda com a zones d'elevat interès per a la connectivitat de la xarxa Natura 2000, tal i com indiquen els diferents Plans aprovats a la zona i el propi PTPCT (Pla Territorial parcial de les comarques de Tarragona). Són espais on no és proposen actuacions, però si recomanacions que permetin mantenir i millorar el seu paper en la connectivitat de l'espai.

Així el pla de manera gràfica localitza les diferents mesures correctores i compensatòries derivades del desenvolupament urbanístic del sector 1-CTI en el territori.



Àrea de mesures compensatòries de connexió de la XN2000

En aquesta àrea es diferencien dos subzones:

Zona B Espai situat entre la ramal abandonat de la TV-3148 i la TV-3148. Espai erm Possible presencia de serveis (canonades de desguàs golf nord, etc.)

Es proposa. Demolicions i eliminació del paviment, Descompactació i millora de sòls, Plantació de zones de sembra, Comunitats arbustives i comunitats forestals per apantallament

Zona A Limitant a l'est amb la zona verda de la ZAL al canal de drenatge, i el ramal abandonat de la TV-3148 i la TV-3148 i a l'Oest amb el Càmping de La Pineda. Antics conreus amb herbassars.

Es proposa. Potenciar un paisatge obert amb herbassars i arbustives, amb taques forestals al voltant del càmping.

Increment de la permeabilitat de la carretera TV-3148 a la zona senyalada amb la fletxa vermella al plànol per millorar la connectivitat de la Xarxa Natura 2000.

Es proposa la creació d'un pas de fauna que a més pugui permetre una connexió hidràulica, si en el futur fos necessari.

Les actuacions a la zona A, juntament amb propostes concretes en la part sud de la carretera TV3148 de connectivitat, es realitzarien a partir d'un pla especial urbanístic, un pla especial de protecció del medi natural i del paisatge o d'un/s projecte/s que promourà el Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori amb col·laboració amb els agents implicats en l'àmbit que acabarà de concretar aquestes actuacions en funció de les necessitats ambientals i possibilitat d'obtenció de la corresponent disponibilitat del sòl, segons el que s'indica en la Declaració Ambiental estratègica del PDU 2016, apartat 6.4:

“Les actuacions de restauració ambiental i ordenació de l'àmbit dels Prats de la Pineda que es duran a terme a través d'un pla especial urbanístic, un pla especial de protecció del medi natural i del paisatge o d'un/s projecte/s que promourà el Departament de Territori i Sostenibilitat amb col·laboració amb els agents implicats en l'àmbit”

Zona ratllada. Zones d'interès per la connectivitat local entre espais naturals d'interès ocupats pel Camping La Pineda i el i el sector de sòl urbanitzable PP PI 2 de Vilaseca. Es reconeix el valor de connectivitat ecològica tot i no plantejar-se mesures ambientals compensatòries en aquestes zones privades fora de l'àmbit del CRT, condicionades per la seva situació urbanística i usos actuals. En tot cas, es tindran en compte les mesures ambientals que altres planejaments de rang superior indiquin sobre aquestes zones

Àrea de mesures CORRECTORES de connectivitat i paisatge àmbit CRT

En aquesta àrea es diferencien 3 subzones:

Zona C. d'integració paisatgística i renaturalització. Actual Sòl No Urbanitzable de la MPDU

En aquesta zona es realitzen mesures ambientals de connectivitat ecològica, paisatge i control de la inundabilitat (basses de laminació)

El PDU a partir dels diferents Documents i modificacions proposa les següents actuacions, com a mesures correctores i preventives:

Sector forestal

- Potenciar l'entorn forestal, conjuntament amb entorns d'estructura d'espai obert

Sector agrícola:

- Actuacions destinades al manteniment i conservació de l'espai agrícola
- Algunes parcel·les de transició. Deixar que evolucionin cap a estat ecològics naturals

Sector de transició

- Espai obert amb agrupacions arbrades puntualment denses.

- Les actuacions han de mantenir les oliveres existents en aquest entorn

Sector Bassa central

- Creació d'una orla amb vegetació caducifòlia de ribera i espais oberts propis de prats amb comunitats arbustives

Zona al Sud

- Implantació de basses de laminació d'aigües pluvials d'avingudes i possibles sistemes de depuració per filtre verd d'aigües grises.

Zona D: Mesures de connectivitat faunística. Actuacions de passos de fauna a l'autivia C-31 b i carretera TV-3148 que estan contemplades al document Propostes de permeabilització ecològica de la carretera C-31B, I TV-3148 a l'entorn del nou sòl no urbanitzable del Sector 1-CTI de la MPDU CRT de Vila-Seca i Salou (EGAM, SL,)

Zona E : canal drenatge A-7 Actualment només drena l'aigua d'escorrentia i drenatge de l'A7.

Pot tenir un cert paper en la connectivitat ecològica dels terrenys dels Prats amb el sector C, a més d'una funció de drenatge de les aigües de les basses de laminació i una funció paisatgística.

Proposta actuacions: Demolicions i eliminació estructures de formigó, ampliació del canal amb construcció de terrasses més actuacions de restauració ambiental i paisatgística amb plantació d'herbàcies i comunitats arbustives (màquia mediterrània, etc.)

Criteris permeabilitat de la fauna

El PDU aprovat definitivament el 2016 proposava un conjunt de mesures que permetien la permeabilització de la carretera C-31b, facilitant la connectivitat ecològica entre els espais Xarxa Natura i PEIN de la Sèquia Major i els Prats de la Pineda, i l'àmbit del PDU situat al nord de la C-31b.

Com a conseqüència de la sentència judicial de la Secció 3a de la Sala Contenciós Administratiu del Tribunal de Justícia de Catalunya de 29 de setembre de 2020, per la qual es declara la nul·litat de ple dret de l'ordenació del sector 1 – CTI, i arran de la modificació del PDU que la sentència comporta, algunes de les mesures de connectivitat recollides en el pla de 2016 queden inhabilitades.

En paral·lel a la redacció de la present MPDU, s'ha realitzat un estudi específic que proposi mesures que ajudin a permeabilitzar tant la carretera C-31b com la TV-3148 en els entorns immediats del PDU

L'objectiu del document de "propostes de permeabilització ecològica de la carretera C31b i TV3148" és definir i detallar mesures concretes a executar a l'entorn dels dos vials que ajudin a disminuir l'efecte barrera d'aquestes infraestructures i afavorir la connectivitat dels espais afectats, per a l'estudi d'aquestes mesures.

A continuació es llisten les actuacions per a la permeabilització dels vials objecte d'estudi:

Actuació	Tractaments	on s'aplica
1	F-1: Pas de fauna (2x1 m)	C31-B (3 punts)
2	F-2: Pas de fauna (1x1 m)	Camí manteniment golf (2 punts)
3	F-3: Pas de fauna (2x0,75 m)	TV-3148 (1 punt)
4	OC-1: Aixecament de tanca existent (20 cm) i reparació tanca	Golf i SNU CTI
5	OC-2: Muret de conducció (70 cm)	Entorn dels passos de fauna
6	OC-3: Reixat transversal	Camins i cunetes
7	OC-4: Neteja OD existent	C31-B
8	SE-1 Senyalització vertical i pintat de velocitat reduïda i creuament de fauna	C31-B i TV-3148
9	SE-2: Senyalització vertical de creuament de fauna	C31-B i TV-3148
10	SE-3 Estesa de capa superficial de paviment rugós i bandes transversals d'alerta	C31-B i TV-3148
11	G-1: Esbrossades i segues	Entorns passos fauna
12	T-1: Restauració morfològica i revegetació	Entorns passos fauna

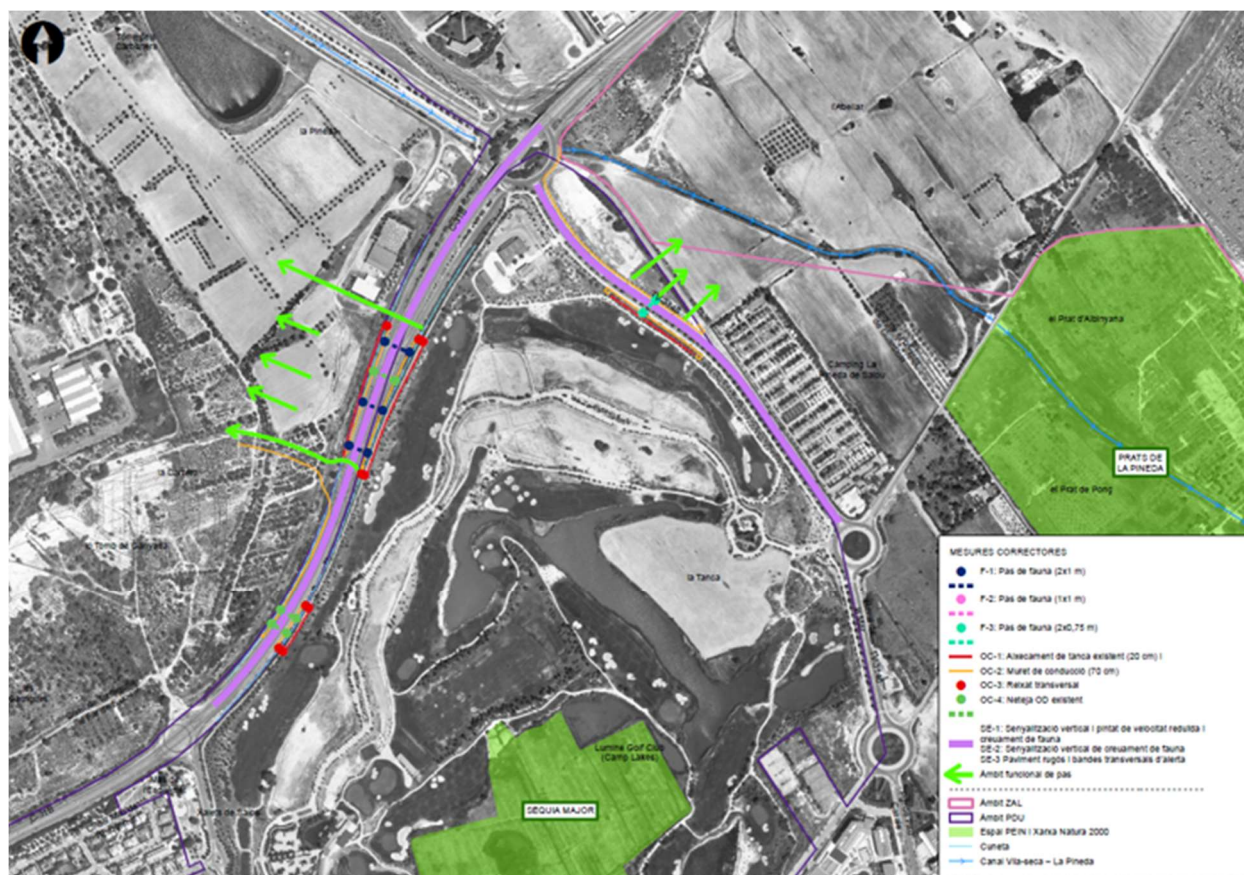
A més, s'incorpora un seguit de recomanacions més enllà de l'àmbit estricte sol·licitat per INCASOL a fi i efecte de reforçar la connectivitat general associada a la zona i, per tant, assegurar una major funcionalitat i efectivitat de les mesures de permeabilitat proposades en aquest document:

Recomanacions	on s'aplica
R-1: Eliminació de vial existent	Vial paral·lel C31-B
R-2: Execució d'un segon pas de fauna a TV-3148	TV-3148
R-3: Conservar com a zones no edificades part de les parcel·les del PP PI-2	PP PI-2
R-4: Mesures de senyalització viàries	TV-3148, TV-3146, C/Joaquim Serra i Prat de Ponç
R-5: Recuperació ambiental del canal (sector sud)	Canal Vila-seca - La Pineda
R-6: Naturalització del safareig associat al canal	Canal Vila-seca - La Pineda
R-7: Naturalitzar la bassa de reg del golf i entorn immediat	SNU CTI
R-8: Naturalitzar les basses del golf i afavorir la seva connexió	Golf
R-9: Plantacions al llarg del PDU amb espècies autòctones i pròpies de la zona	PDU

En funció de les diferents casuístiques es plantegen tres opcions. L'opció escollida serà determinada en el projecte d'urbanització del sector CTI:

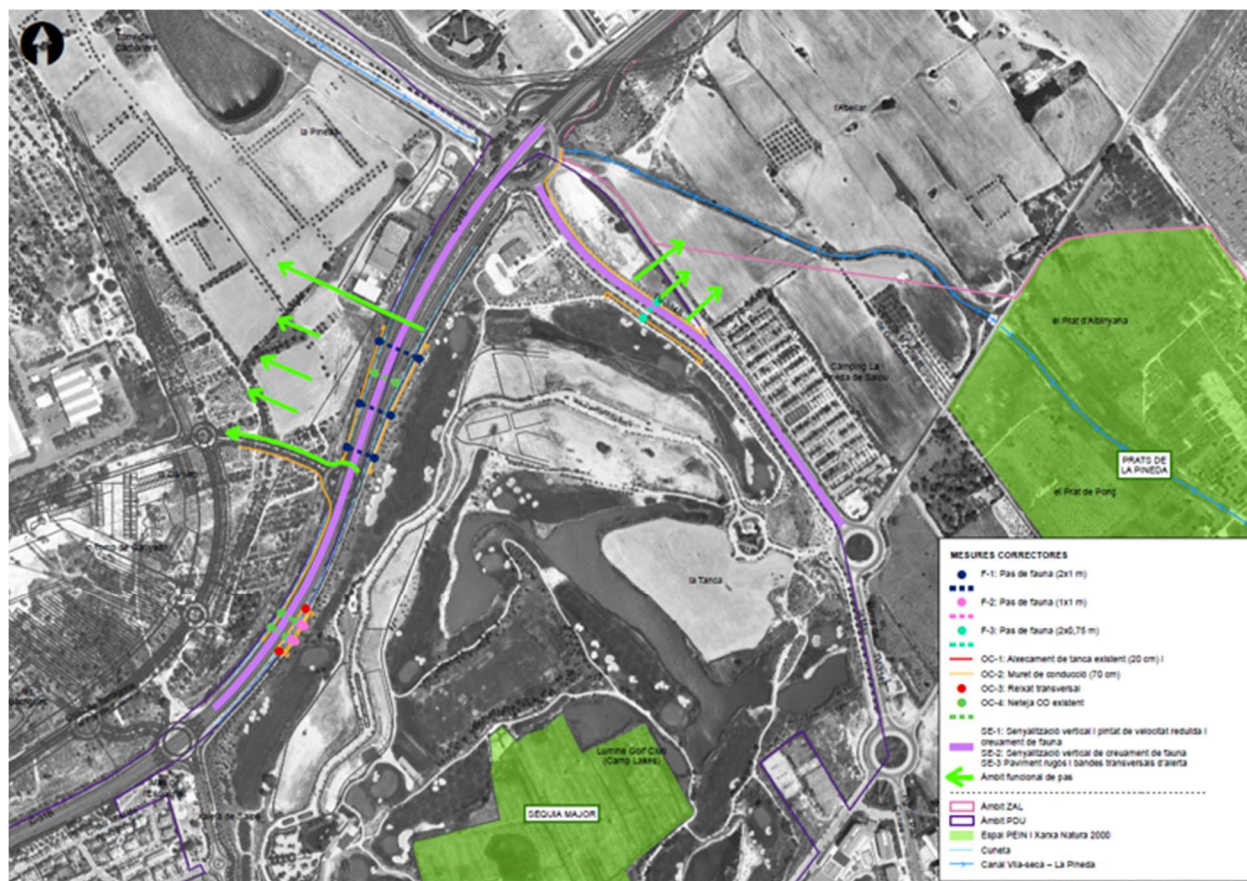
- **OPCIÓ A.** Es proposen tres passos de fauna sense entrar en terrenys on s'ubica l'actual golf ni en terrenys inclosos en l'àmbit del sector CTI, situats a peu de terraplè. Per fer efectius els passos de fauna caldrà que els tancaments perimetrals existents a l'entorn del golf i del sector 1 CTI s'aixequin uns 20 cm i es contempli la instal·lació de reixats transversals i els murets de conducció.

Aquesta opció es completa amb l'adaptació com a pas de fauna de les obres de drenatge existents, mesures de senyalització viària, mesures de gestió de la vegetació a l'entorn dels passos i actuacions de restauració morfològica i revegetació.



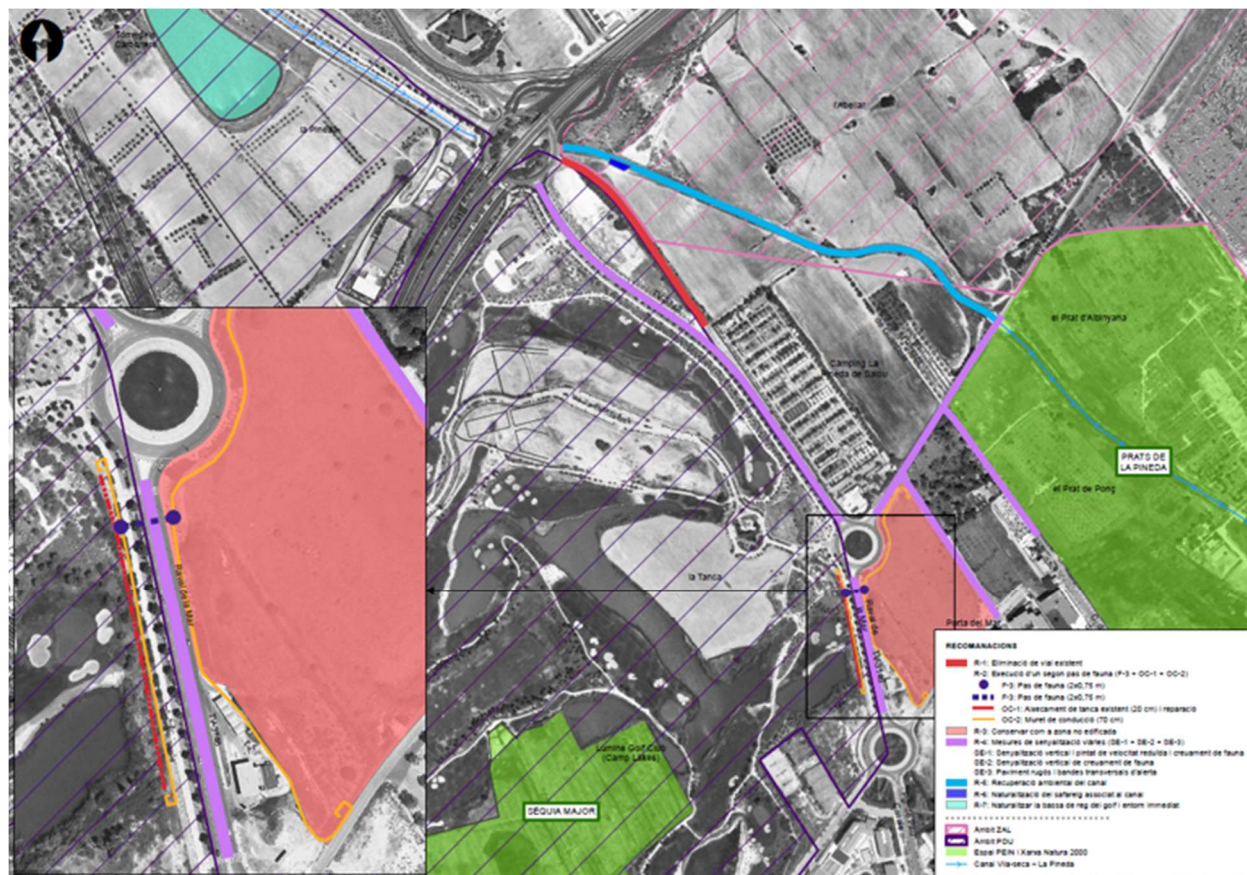
MESURES CORRECTORES OPCIÓ A

- **OPCIÓ B.** Els passos de fauna previstos entren dins de les instal·lacions del golf i del sector 1 – CTI, no sent necessari l'aixecament de les tanques existents i situant els passos a una cota inferior que l'opció anterior. També es preveuen murets de conducció que facilitin l'entrada de la fauna. Aquesta opció es completa amb l'adaptació com a pas de fauna de les obres de drenatge existents així com el seu allargament mitjançant dos nous calaixos per sota del camí de servei del golf, instal·lació de reixats i murets de conducció. També preveu mesures de senyalització viària, mesures de gestió de la vegetació a l'entorn dels passos i actuacions de restauració morfològica i revegetació.



MESURES CORRECTORES OPCIÓ B

- **OPCIÓ C.** Es tracta d'una opció específica pels passos previstos a l'entorn de la C31-B; en el cas que no fos viable ni desenvolupar l'opció A o la B. Aquesta opció esdevé idèntica que la opció A però amb una diferència a la zona del golf. Els passos previstos se situen a peu de terraplè de la carretera C-31B, però una vegada a la cuneta de la C-31B, pel cantó del golf, es contempla la instal·lació de 3 passos de fauna més per sota del camí de servei del golf, enlloc d'aixecar la tanca 20 cm. Per assegurar l'efectivitat dels passos caldrà murets de conducció que facilitin l'entrada de la fauna al pas i reixats transversals.



ALTRES RECOMANACIONS

3.2.9 Estudi d'impacte i d'integració paisatgística

Els Estudis d'Impacte i Integració Paisatgística son instruments previstos per la legislació paisatgística i urbanística de Catalunya que tenen per objectiu promoure una bona inserció de les activitats en el paisatge, amb la idea que és possible frenar la pèrdua de qualitat i diversitat paisatgística derivada del procés urbanitzador imperant en els darrers temps, cercant estratègies per fer compatibles els canvis que indueixen les activitats antròpiques amb el manteniment dels valors paisatgístics preexistents.

Antecedents

El Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, en el seu article 20, determina l'obligatorietat de redacció dels Estudis d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP), establint un seguit de supòsits en què aquests estudis son preceptius.

En el cas de la modificació del PDU, l'obligatorietat ve marcada per les prescripcions que fixen el planejament territorial i urbanístic:

- El Pla territorial Parcial del Camp de Tarragona estableix que cal EIIP per sol·licitar llicència en infraestructures i instal·lacions que hagin de tenir una presència visual significativa en el territori i en Edificacions situades en la franja perimetral dels nuclis urbans que hagin de tenir una presència important en la imatge exterior d'aquests (article 6.4).

- El Pla Director Urbanístic de reordenació de l'àmbit del Centre Recreatiu Turístic de Vila-seca i Salou (PDU que és objecte de modificació) requereix la redacció d'un EIIP associat al Pla de Millora Urbana previst per al desenvolupament de la zona CTI (article 152.3 c)).

L'Estudi d'impacte i Integració paisatgística de la MPDU

L'EIIP es basa en les orientacions que proporciona la Guia d'estudis d'impacte i integració paisatgística elaborada per l'aleshores Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

En aquest sentit, l'EIIP segueix una seqüència consistent en un procés d'aproximació lògica. Es parteix d'una caracterització del lloc i del paisatge on s'insereix la proposta, tant a escala territorial com a una escala més local, fent èmfasi en l'anàlisi de la capacitat de càrrega paisatgística del lloc(ON); es continua amb una ressenya de la proposta o actuació avaluada (QUÈ); i, per últim, es treballa en la manera d'integrar la proposta en el lloc, amb l'exposició de les estratègies, criteris i mesures d'integració paisatgística adoptats (COM).

La capacitat de càrrega (entesa com la capacitat d'una zona per acollir nous usos o activitats sense que se n'alteri o es deteriori significativament el seu caràcter) es defineix a partir de l'estudi de la qualitat del paisatge o la rellevància dels seus valors, juntament amb l'estudi de la seva fragilitat. En l'àmbit de la MPDU es distingeixen dues situacions diferenciades en quant a la capacitat de càrrega paisatgística:

- El conjunt que conformen els sectors 1-CTI, 2-Nord i 3-CC presenten una capacitat de càrrega mitja, és a dir, s'assumeix que pot admetre transformacions considerables. Aquesta capacitat de càrrega respon, principalment, al fet de tractar-se d'un àmbit intersticial entre zones altament antropitzades i en què no s'han detectat valors paisatgístics especialment significatius.
- L'àmbit que s'exclou del sector CTI, per contra, presenta una capacitat de càrrega baixa i, per tant, pot admetre transformacions de reduïda entitat. En aquest cas, es tracta d'una peça que, pel context territorial on s'encaixa, presenta una sensibilitat o interès paisatgístic remarcable i, alhora, sotmès a amenaces que poden comprometre la preservació de la seva qualitat paisatgística.

De l'anàlisi sistemàtica de les transformacions que suposarà la MPDU des d'una òptica paisatgística es conclou que els principals impactes paisatgístics sobre els que cal prestar especial atenció són: la consolidació de l'artificialització i hiperdisseny d'aquesta zona del camp tarragoní, l'impacte visual dels nous volums edificats i la transformació de paisatges naturalitzats i amb valor ambiental.

Partint d'aquestes premisses de diagnosi paisatgística, l'EIIP conclou que la integració paisatgística de la proposta de la MPDU ha de respondre a una combinació d'estratègies diferenciades en funció de l'element que es pretén inserir. Tenint en compte que cadascuna de les estratègies es materialitza amb l'adopció de mesures paisatgístiques concretes, l'objectiu d'aquest enfocament diferenciat és poder adaptar els requeriments o condicionants a la naturalesa i idiosincràsia de les diferents transformacions que es preveuen a l'àmbit. En concret, es proposa una combinació de la singularització, per als elements que conformen una component principal o icònica de la proposta, amb la naturalització, la contextualització i la ocultació en la resta de components de la proposta, tot plegat amb la fita de facilitar una inserció el més harmònica possible de cadascun dels nous components de la proposta en el paisatge.

- Per als edificis d'oci s'apliquen principalment criteris de **singularització**, doncs s'opta per crear una icona única en el territori, en un espai excepcional envoltat d'altres fites visuals, optant per un disseny únic en l'acabat d'algunes d'aquestes construccions, la singularitat del qual els confereix identitat paisatgística pròpia.
- Per la resta d'elements s'opta per la **naturalització**, és a dir, maximitzar la recuperació de la imatge de naturalitat del lloc. Però també s'apliquen criteris de **contextualització**, mitjançant l'establiment de continuïtats entre els elements preexistents i els nous, així com accions d'**ocultació** a través la interposició d'elements (pantalles vegetals, motes, estructures...) entre l'observador i els elements que es volen ocultar. Així doncs, es pretén incorporar la repetició de patrons paisatgístics (cromàtics, materials, formals,...) de manera que la percepció dels nous elements resulti poc evident i es percebi com una continuïtat de les preexistències

Es conclou que, amb l'adopció de les mesures proposades a l'EIIP, s'atenua l'impacte paisatgístic de les transformacions que suposa la proposta de MPDU.

Cal fer palesa la transformació paisatgística profunda de part del sector CTI per acollir uns nous usos recreatius i turístics, i la urbanització i edificació intensives d'una extensió notable de terreny.

L'enfocament adoptat persegueix la singularització i la visibilitat del nou complex edificatori, i el paisatge resultant en aquesta part del sector serà netament diferent de l'actual. Això no obstant, hi ha criteris paisatgístics dirigits a obtenir una integració paisatgística determinada, entesa sempre des d'aquesta singularitat.

Així mateix, val a dir que es presta especial atenció a la regulació de les zones de major interès ambiental, ecològic i paisatgístic, que corresponen als terrenys que s'exclouen de la peça del CTI, (zona Agrícola de Protecció Ambiental (clau A.PA), Així doncs, la proposta urbanística en aquesta zona, s'enfoca a la millora de la qualitat ambiental i paisatgística dels ecosistemes actuals, la qual cosa suposa una transformació paisatgística menor i una aproximació més tradicional i continguda en relació amb la situació actual (PDU 2016).

3.2.10 Estudi hidrològic i d'inundabilitat

Totes les mesures d'inundabilitat resten supeditades a la prèvia disponibilitat del sòl per a la seva execució.

A petició de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme (DGOTU) i sota la direcció de l'INCASOL, l'ICGC ha actualitzat l'estudi de inundabilitat en l'àmbit del Pla Director Urbanístic (PDU) de reordenació de l'àmbit del Centre Recreatiu Turístic (CRT) de Vila-seca i Salou que incorpora novetats respecte l'aprovació de l'any 2016.

Antecedents

Al gener de 2015, el Departament de Territori i Sostenibilitat va trametre una petició d'informe a la demarcació Territorial de Tarragona de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), en referència al Pla Director Urbanístic de reordenació de l'àmbit del Centre Recreatiu i Turístic de Vila-seca i Salou.

Amb data 12 de març de 2015, l'ACA va emetre un informe en el que indicava que malgrat que no hi hagués cap conca amb una llera associada al domini públic hidràulic dins de l'àmbit objecte del Pla Director Urbanístic, s'estimava necessari la realització d'un estudi de inundabilitat del canal artificial i de la conca del camí del Mas de la Cuca i de la conca situada a l'oest del PDU, que definís la plana d'inundació per les avingudes pels períodes de retorn de 10, 100 i 500 anys.

Segons criteris exposats per l'ACA-Tarragona (AP-0042/2016), l'ordenació havia de donar compliment als següents condicionants:

- i) que les noves edificacions es trobessin fora la zona de flux preferent.
- ii) que no es registrés perillositat greu a tercers per el període de retorn de 100 anys en els àmbits del sòl classificat com urbà (Port Aventura - Golf Sud).

L'estudi de inundabilitat de l'any 2016 va concloure que no era necessari implementar mesures de correcció ni de protecció per avingudes a la conca del camí del mas d'en Cuca (conca Oest) ja que no es generava afeccions significatives dins l'àmbit del PDU. Per contra, indicava que calia adoptar mesures de correcció per la conca situada a l'est del PDU-CRT (conca Est), coincident amb el Sector 1 - CTI.

Aquesta conca emplaçada dins el terme de Vilaseca i Salou, s'inicia al camí del Mas de la Cuca, i com a punt baix de la conca de recepció es pren el final del tram artificial, al marge del Sector 1-CTI, amb una superfície drenant de 9,5km².

Objectius

Per tant, la finalitat d'aquest estudi és adequar la nova proposta de reordenació urbanística a les zones inundables dels esmentats cursos i els criteris de sostenibilitat. Els requeriments que es tenen en compte en la ordenació del CRT són els següents:

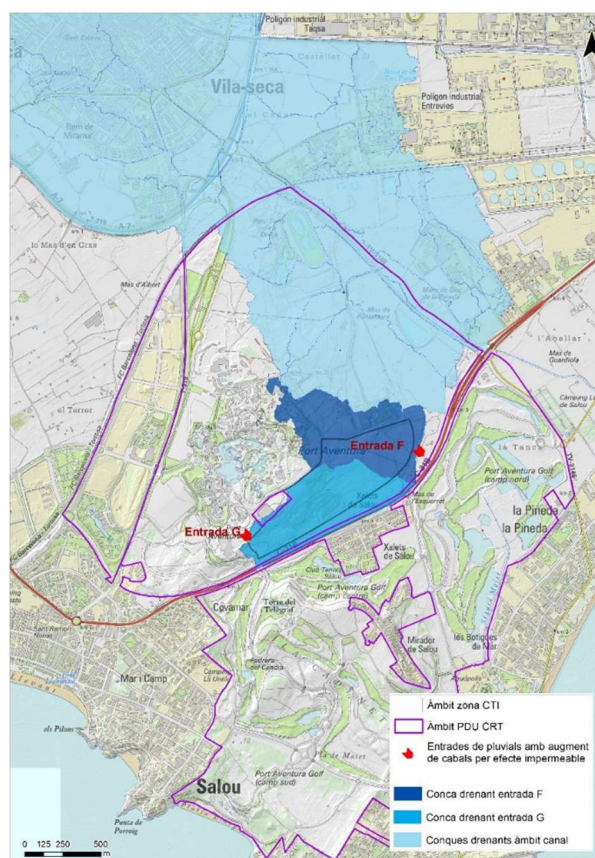
1. Adequació dels nous sectors a desenvolupar a les directrius que va marcar l'ACA.
2. Mitigar la inundabilitat en l'àmbit dels nous sectors a desenvolupar (Sector 1 - CTI) i en els àmbits del sòl classificat com urbà (Port Aventura - Golf Sud), mitjançant elements de correcció i/o modificacions puntuals del terreny.

3. Minimitzar les afeccions a tercers mitjançant la implementació de les mesures de regulació i/o mitigació.
4. Mantenir el funcionament existent, o regular-lo amb una gestió adequada i acceptable, a fi i efecte de no modificar el balanç hídric del PEIN Sèquia Major.

En l'Annex situat al final d'aquest document Estudi de Inundabilitat es poden observar com s'han realitzat dos models per la conca definida anteriorment. El model Base referent al territori abans del desenvolupament del sector CTI i el model MCP3 amb les modificacions, recomanacions i mesures adoptades per tal que el desenvolupament del CTI garanteixi tots els objectius descrits.

Modificacions

A continuació s'enumeren les modificacions previstes a la implementació dels nous desenvolupaments urbanístics del Sector 1- CTI amb afectació als models de inundabilitat:



Conques de l'àmbit Sector 1 - CTI (Font: Estudi de inundabilitat)

Modificació 1: Impermeabilització parcel·la CTI i concentració de pluvials; en el model MCP3 s'incrementen les aportacions d'escorrentiu superficial provinents de les 2 conques del CTI (conques F i G) per efecte d'una impermeabilització del terreny. Gairebé la totalitat de les 38Ha de la parcel·la del CTI es considera, de forma conservadora, com a impermeable. En el cas de l'aportació F, tenint en compte que la seva entrada es veurà modificada amb el desenvolupament de l'àmbit de la parcel·la, s'ha emplaçat sota la parcel·la del CTI.

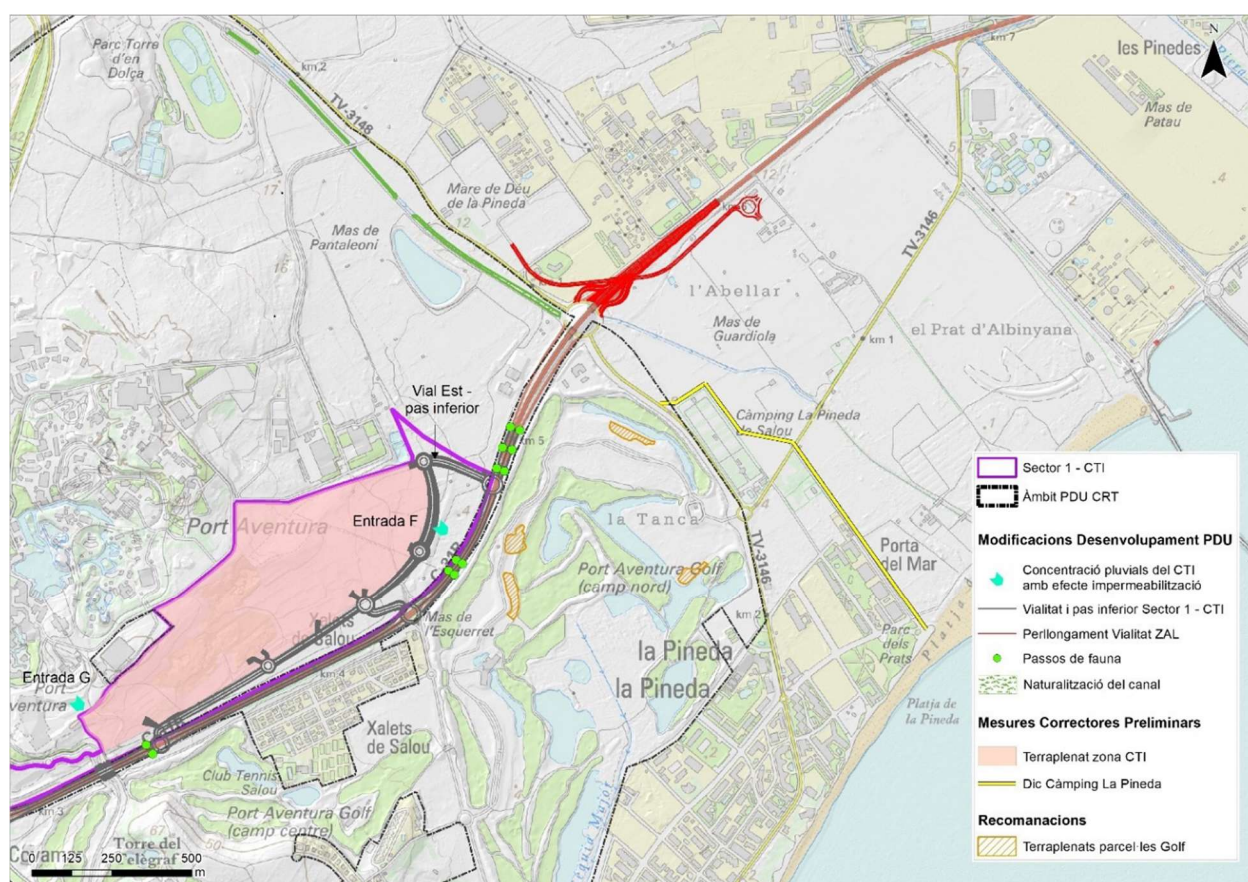
Modificació 2: Vialitat CTI; incorporació de la nova vialitat que enllaça la zona del CTI amb la C-31b. En el vial est s'incorpora un pas inferior de dimensions 30x3m adossat a la rotonda Nord. El pas inferior destinat parcialment a via verda no presenta afeccions per cap dels períodes de retorn ja que se situa més elevat que la làmina d'inundació.

Modificació 3: Perllongament Vialitat ZAL; en el marge est de l'àmbit del PDU, es preveu la implantació del Centre Logístic ZAL-Port de Tarragona, el qual s'estén entre els termes de la Canonja i Tarragona. En base el projecte de desenvolupament del ZAL, s'incorpora un tram d'un nou vial, provinent de l'àmbit de la Canonja i que enllaça la rotonda de la C-31b, i un pas inferior que creua aquesta carretera per sota.

Modificació 4: Naturalització del canal de la A-7 fins la C-31b; actualment el canal, entre la línia de ferrocarril i la C-31b, presenta diferents trams tots ells connectats entre si per diferents passos soterrats i amb una secció de formigó. En el model Base, aquests trams s'incorporen amb un coeficient de rugositat de 0,02 (formigó) mentre que el model MCP3 contempla la naturalització de l'endegament canviant els trams de formigó per escullera amb coeficient de rugositat de 0,035 (escullera). S'ha comprovat que aquesta modificació no implicarà un augment dels calats significatiu al llarg del canal, i es considera poc rellevant en el model.

Modificació 5: Passos de fauna; el model MCP3 incorpora 6 passos inferiors per fauna a la C- 31b. Els cinc passos de fauna de la meitat est de la C-31b corresponen a passos de secció rectangular de 2000x1250 mm, i el pas de l'extrem oest té una secció circular de 500 mm de diàmetre.

A banda d'aquestes modificacions, la MPDU preveu l'execució d'una sèrie de bases de laminació a l'est i el sud de la zona del CTI, amb l'objectiu de retenir parcialment l'escorrentiu superficial i laminar els cabals punta de la xarxa de drenatge. Atès que aquestes actuacions es dimensionen per períodes de retorn petits i no tenen rellevància per als cabals d'avinguda de 100 i 500 anys de període de retorn, a efectes de simplificar el model digital del terreny no s'han incorporat a la simulació, quedant en tot cas els resultats aquí presentats del costat de la seguretat.



Modificacions model MCP3 (Font: Estudi de inundabilitat)

Mesures i recomanacions

Seguidament es presenten les mesures necessàries considerades pel compliment dels condicionants i els requeriments descrits a l'inici d'aquest apartat:

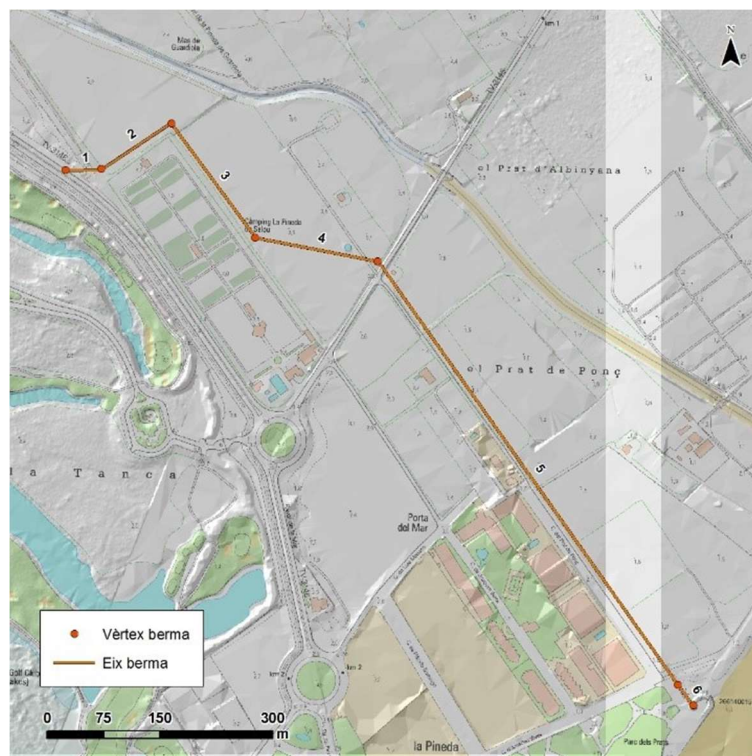
Mesura 1: Terraplenat zona CTI; el model MCP3 contempla l'elevació de l'extrem est de la zona del CTI que segons el model de base és inundable. Aquesta mesura pal·lia la perillositat greu que es produeix a l'extrem oriental de la zona del CTI com a resultat del calat. Per aquest motiu es proposa elevar les cotes de terreny en la zona afectada.

Mesura 2: Dic de contenció càmping La Pineda; en el model MCP3 aigües avall de la rotonda que enllaça la C31-b amb la TV-3146 (carretera de la Costa) s'incorpora un dic de protecció aproximadament paral·lel al càmping La Pineda de Salou i a les edificacions de l'àmbit de la Pineda-Parc dels Prats, pròximes a la platja. Aquesta elevació del terreny s'incorpora en el model hidràulic amb una amplada d'uns 2m i una longitud d'uns 1230m, partint de la cota de la carretera TV-3148 a uns 5.9 m, amb

recreixements d'entre 0,5m i 1,5m aproximadament al llarg del seu traçat, per tal de mitigar les afeccions per inundabilitat.

El tram nord del dic fins a la TV-3146 s'executarà en el marc de les actuacions del CRT (punts 1-4 de la figura), mentre que des de la TV-3146 fins al mar, correspondrà a la ZAL del Port de Tarragona (punts 5-6 de la figura).

El model hidràulic incorpora aquest dic de protecció a efectes d'avaluar la seva funcionalitat pel que fa a la protecció front al risc d'avingudes, tot i que la seva definició final podrà variar per tenir presents altres condicionants ambientals, com ara assegurar la connexió dels espais naturals de la Xarxa Natura 2000. En qualsevol cas, els documents que recullin aquestes possibles modificacions en la geometria dels dics de contenció hauran de justificar que es compatibilitzen els requisits de protecció front a avingudes i els criteris de caire ambiental.



Mesura 2: Dic de protecció (Font: Estudi de inundabilitat)

Fora de l'àmbit del sector CTI es realitza una recomanació addicional per adequar la inundabilitat de les parcel·les edificables del sector del Golf Sud, que en la situació actual estan lleugerament afectades per perillositat greu. En l'Estudi de Inundabilitat es recomanen unes cotes de terraplenat en algunes zones puntuals per tal de garantir la seguretat en front avingudes de període de retorn de 100 anys.

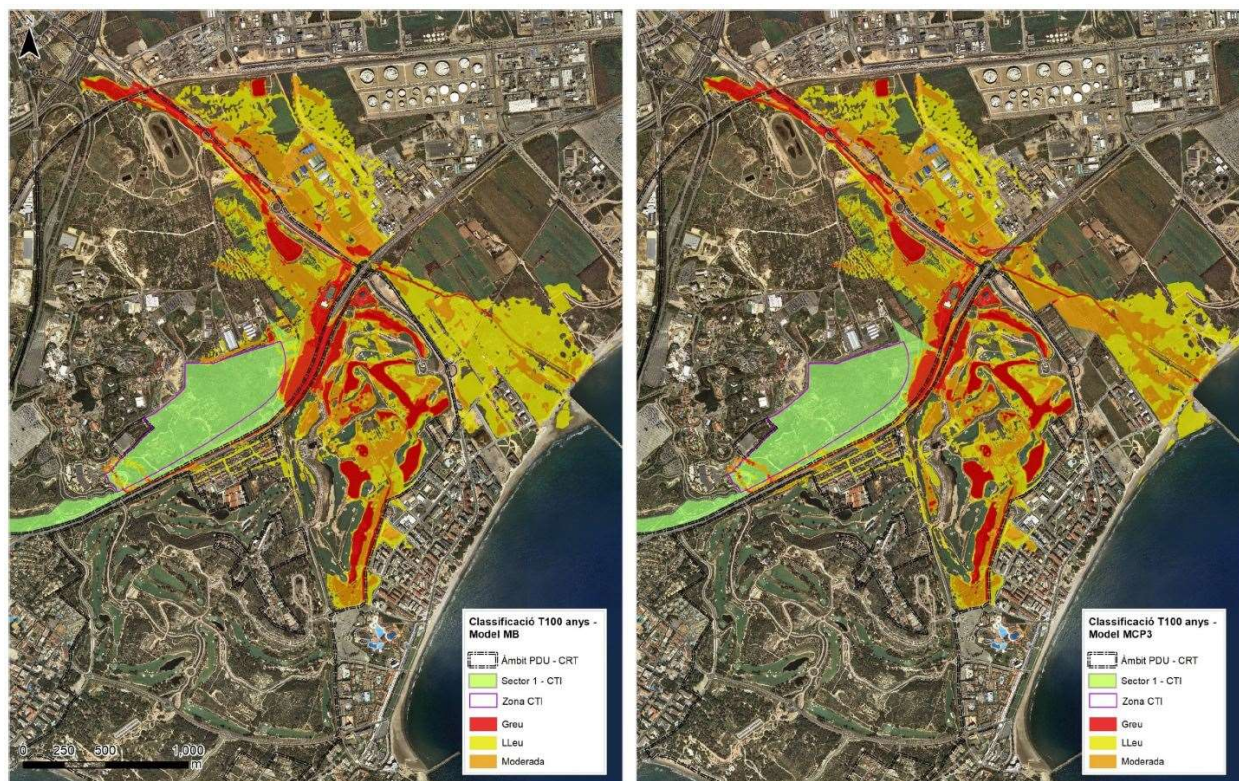
Conclusions generals

A partir de la incorporació de les mesures correctores i de les recomanacions addicionals en el model MCP3 s'obtenen les següents conclusions:

1. La totalitat de la zona edificable del CTI resta resguardada de la inundabilitat pels períodes de retorn estudiats.
2. Pel que fa al requisit de perillositat d'inundabilitat en l'àmbit dels nous sectors a desenvolupar (Sector 1-CTI) i en els àmbits del sòl classificat com urbà (Port Aventura - Golf Sud), aquests queden resguardats de la perillositat greu pel T100 anys.
3. En relació a les afeccions a tercers a la zona del càmping de la Pineda la incorporació del nou vial i pas inferior sota la carretera C-31b d'accés al centre logístic ZAL suposa un augment dels volums desguassats cap al marge dret i aigües avall de la carretera. Davant l'augment d'aquests volums la incorporació del dic de protecció aconsegueix la desafectació completa d'aquestes zones consolidades en front la inundació pels tres períodes de retorn.

4. El desenvolupament dels nous usos i la incorporació de les mesures correctores i recomanacions no disminueix el balanç hídric del PEIN Sèquia Major, mantenint l'aportació del flux per escurrentiu superficial.

Atenent a les consideracions que s'exposen al llarg de l'estudi annex de inundabilitat s'estima que el desenvolupament del PDU-CRT és un projecte viable des del punt de vista de la inundabilitat i dels objectius i requeriments indicats a l'inici de l'apartat.



Comparació plànol perillositats Model Base i Model MCP3 (Font: Estudi de inundabilitat)

3.2.11 Estudi d'Avaluació de Mobilitat Generada

Antecedents

La formulació de la modificació del PDU deriva de dues resolucions d'inici del procediment de formulació de la MpPDU aprovades durant l'any 2020, la primera amb l'objecte d'introduir una sèrie de modificacions puntuals i la segona per tal d'adaptar el PDU a la sentència del TSJC de 29/9/2020, per la qual es declara la nul·litat de ple dret de l'ordenació del sector 1 CTI continguda en el PDU, pel que fa a la ubicació dels espais lliures i equipaments d'aquest sector que veuen limitada la seva funcionalitat i gaudi col·lectiu al trobar-se situats en una zona de risc d'accidents greus provinents de la indústria química.

En el marc de la MpPDU s'elabora el present Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, annex al final d'aquest document, a fi d'estudiar l'increment potencial de desplaçaments provocat per la implementació del sector i l'avaluació de les infraestructures i connexions existents i necessàries de vehicles, vianants, bicicletes i transport públic per absorbir-los així com l'establiment de fórmules per afavorir la mobilitat sostenible.

L'estudi s'ha dut a terme seguint els requeriments del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, així com les referències dels estudis i plans aprovats que s'enumeren a continuació,

- Pla d'Infraestructures de Transport de Catalunya 2006-2026. Generalitat de Catalunya.
- Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona. Generalitat de Catalunya 2010.
- Pla Director Urbanístic de les Activitats Industrials i Turístiques del Camp de Tarragona (PDAIT).

- Plans d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou i Vila-seca.
- Recomanacions de mobilitat per al centre recreatiu i turístic de Vilaseca i Salou. ATM Tarragona 2012.
- Indicadors de mobilitat als grans equipaments comercials. Generalitat de Catalunya.
- Estudi de mobilitat del Pla Parcial Urbanístic del subsector 2 del Centre Recreatiu i Turístic dels municipis de Vila-seca i Salou. ALG 2006.
- Estudi informatiu del Tren-tramvia Cambrils-Tarragona, actualment en informació pública.
- Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del PDU del CRT del 2016 que no es va arribar a aprovar definitivament però sí a nivell tècnic. Les conclusions de l'estudi de mobilitat van ser aprovades per l'ATM del Camp de Tarragona i el Departament de Territori de la Generalitat.

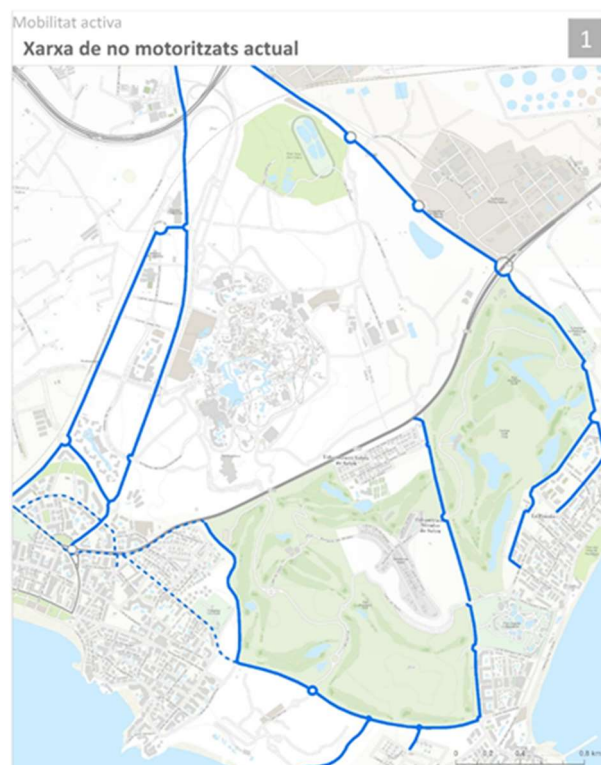
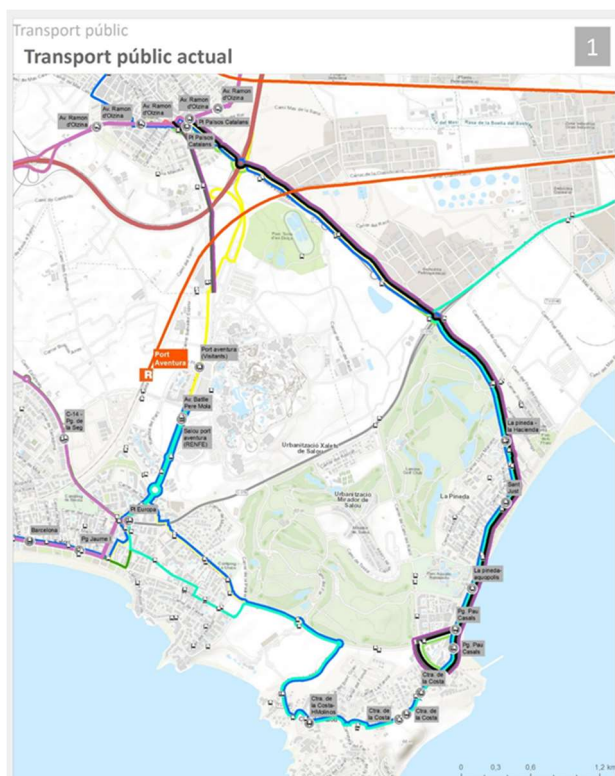
Xarxes de mobilitat existents

En el present estudi s'analitza la demografia i la mobilitat actual en el territori en l'àmbit que afecta al sector del CRT, posant especial èmfasi en la mobilitat urbana en els municipis de Salou, Vilaseca, Tarragona i Reus.

Seguidament es descriuen les xarxes viàries regionals, interurbanes i locals per relacionar-ho amb els punts d'accés al sector del CRT i es recopila les dades de trànsit en 30 punts d'aquestes vies actualitzant-ho segons l'evolució del trànsit en els últims anys i tenint en compte totes les modificacions que hi ha hagut a la xarxa viària des del PDU del 2016, com l'eliminació del peatge de l'AP7.

Referent a la xarxa de transport públic s'exposa l'oferta i demanda actual de la xarxa de transport públic a nivell interurbà a l'àmbit format per Tarragona, Reus, Vila-seca, Salou i Cambrils degut a l'abast territorial que tindrà el nou desenvolupament. Es descriuen les xarxes interurbanes ferroviàries i d'autobusos i les línies urbanes d'autobusos dels dos municipis del CRT, Salou i Vilaseca.

Finalment, es fa un anàlisi de la xarxa viària principal i de camins, les característiques dels quals permeten desplaçaments amb modes no motoritzats, com bicicleta o a peu. També es tenen en compte els carrils bici i vies verdes existents, així com les relacions entre zones que fomenten aquests desplaçaments.



Transport públic i carrils bici existents (Font: Estudi d'Avaluació de la Mobilitat generada de la MpPDU)

Mobilitat generada

L'estudi de la mobilitat generada s'ha realitzat en base al que estableix el Decret 344/2006 de 19 de setembre inclòs en la Llei de Mobilitat de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada on s'estima de manera general el nombre de desplaçaments generats en funció dels m2 de sostre i sòl prevists de desenvolupar en cadascuna de les parcel·les del CRT. En el cas del Sector 1 – CTI s'ha pogut concretar més degut al major coneixement de les ràtios pròpies d'aquest sector, superiors a les exigides pel Decret.

Per altra banda, es considera que el sector es desenvoluparà en dues fases d'edificació i es calculen els desplaçaments diaris per ambdues fases. A més, s'identifica si aquests viatges són interns o de connexió, si són de vehicles lleugers o pesants, així com si són en vehicle privat, transport públic o mode no motoritzat.

També s'avalua la proporció de mobilitat generada en l'hora punta, considerada a les tardes d'estiu, i l'afectació que aquest augment de mobilitat pot tenir en els nivells de servei dels punts més crítics de la xarxa viària actual.

Finalment, es quantifica la necessitat de places d'aparcament de vehicle privat i de bicicletes per cadascuna de les dues fases de desenvolupament del sector.

Proposta per a les xarxes de mobilitat

L'àmbit d'estudi presenta unes distàncies que en alguns casos seran llargues per als desplaçaments a peu i moderades pels desplaçaments en bicicleta. Tot i això, degut a les característiques del planejament previst, es considera que tots els vials del CRT seran idonis per als desplaçaments a peu ja que compleixen les condicions establertes pel Decret 344/200610, l'Ordre VIV/561/201011 i el Decret 135/1995 de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat perquè aquests siguin segurs, còmodes i accessibles.

Per una banda, i en aquest sentit, caldria revisar l'espai dedicat als ciclistes a les següents vies existents:

- C/del Camí del Racó
- Av. de la Pedrera
- Extraradi del Recó de Salou (nou vial de connexió entre els CTI i la carretera T3148)
- C/Cap de Salou
- Convertir el C/Camí del Racó en un eix cívic per accedir al CTI en modes no motoritzats.

Per altra banda, s'haurien de crear noves vies verdes i/o carrils bici que donessin continuïtat i encaix amb la xarxa dels municipis i implantacions de l'entorn, així com amb les diferents parcel·les del sector CRT, tal i com es mostra a la següent figura.



Vies verdes i carrils bici en l'eix paisatgístic (Font: Estudi d'Avaluació de la Mobilitat generada de la MpPDU)

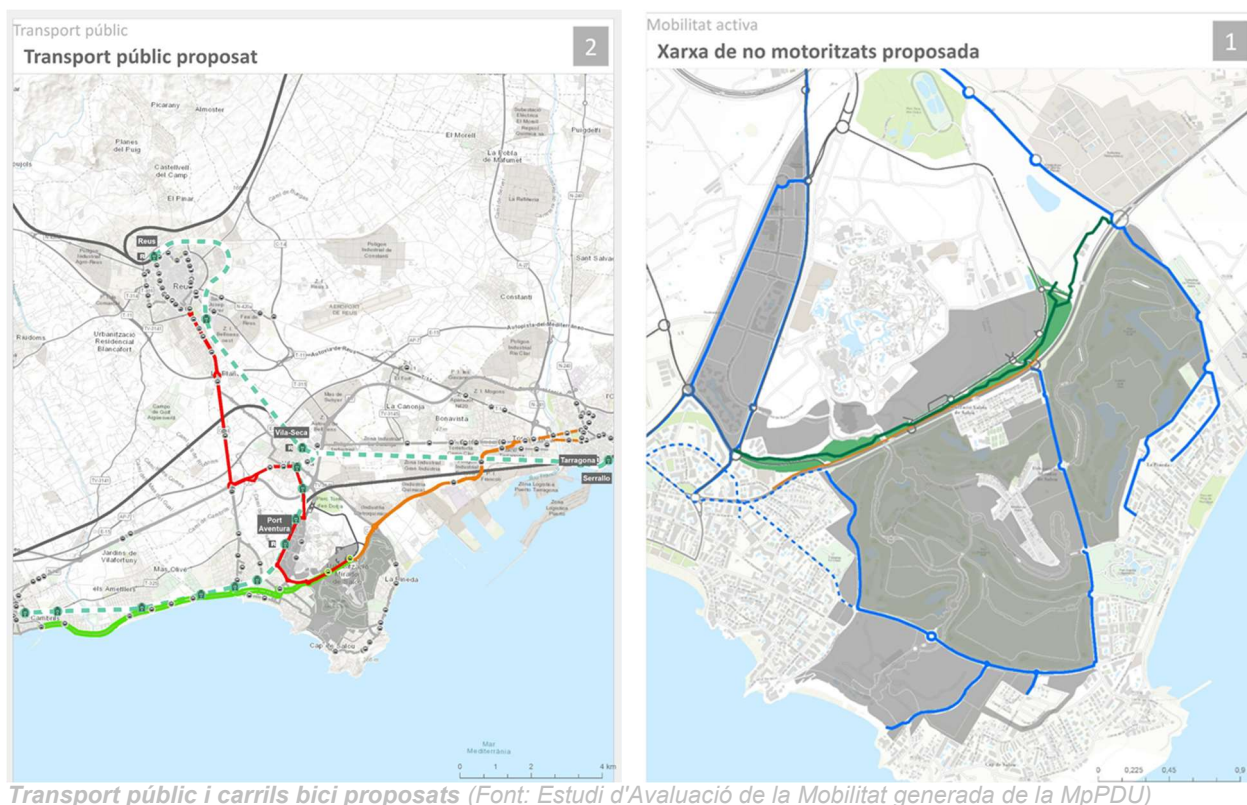
Referent al transport públic en l'EAMG annex s'elabora una proposta específica de línies de transport públic regular per carretera que connecten el CTI amb els principals municipis generadors de la mobilitat de connexió (Cambrils, Salou, Vila-seca, Reus i Tarragona).

Així es dissenyen 3 línies:

- CTI - Tarragona.
- CTI - Salou - Cambrils.
- CTI - Estació tren Port Aventura - Vilaseca – Reus.

En la Fase 1 es realitzaria una reconfiguració de les dues línies exprés existents per tal de poder donar servei a la zona del sector 1 – CTI, així com un estat inicial de la tercera línia descrita anteriorment on desenvoluparia un servei llançadora entre el CTI i els serveis ferroviaris.

L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada també incorpora l'obligació dels propietaris del sòl de participar en els costos d'implantació de l'increment de serveis de transport públic mitjançant l'actualització a 10 anys del dèficit d'exploació del servei de transport públic de superfície en proporció a l'increment del nombre de línies o perllongament de les existents, amb els paràmetres de càlcul indicats en el Decret 344/2006, de 19 de setembre. Les administracions han de vetllar perquè aquest finançament es destini a les administracions competents en matèria de transport segons l'àmbit territorial. En l'estudi annex es descriuen els costos per cadascuna de les fases de desenvolupament.



Finalment, per definir les propostes en la xarxa de vehicle privat s'ha creat un model de microsimulació amb el software VISSIM del grup PTV per analitzar el comportament del trànsit de l'entorn i dels efectes de la mobilitat generada associada al desenvolupament del CRT.

L'anàlisi de la xarxa viària de l'entorn ha permès detectar uns potencials punts conflictius en diferents punts de interconnexió al CRT i a dins del CRT. D'aquesta manera s'ha pogut posar atenció a aquests punts tant en Fase 1 com en Fase Final per intentar proposar una solució:

- **Rotonda Plaça Europa, a l'extrem est del CTI.**

A la rotonda de la Plaça Europa hi ha un trànsit molt important actualment, i amb l'increment de trànsit degut al generat i atret pel CTI aquesta rotonda podria agreujar aquests problemes.

Es proposa la incorporació del vial by-pass del CRT, l'execució del pas a nivell sobre la línia ferroviària, la materialització de l'avinguda d'accés oest al CRT, la creació de la nova rotonda de l'Avinguda Joan Fuster i la potenciació de la senyalització per conduir els vehicles per aquests accessos, per tal que els nivells de servei baixin el mínim possible.

- **Avinguda Pere Molas**

El trànsit d'accés a l'AP-7 i l'A-7 per l'Avinguda Pere Molas augmenta com a conseqüència del nou desenvolupament, sobretot en sentit nord a l'hora punta de la tarda.

Tanmateix, la capacitat d'una avinguda d'aquestes característiques pot arribar a més de 3.000 veh/h, molt per sobre de la mobilitat generada tant en Fase 1 com en Fase Final.

- **Rotonda d'accés a la C-31 a l'extrem oest del CTI.**

Degut a l'increment del trànsit generat pel CTI, aquest enllaç de connexió entre la Carretera Vilaseca-Pineda i l'Autovia de Salou a Reus pot patir un fort increment.

No obstant, l'EAMG confirma que l'augment del trànsit és assumible per una via d'aquesta capacitat.

- **Configuració de la C-31 amb l'aparició del CTI.**

S'ha de realitzar una nova configuració de la C-31 amb rotondes a nivell. En aquesta nova configuració hi ha certs punts potencialment conflictius.

No obstant, analitzant cada rotonda de la nova configuració es confirma que totes disposen d'un nivell de servei acceptable.

- **Rotonda a diferent nivell d'enllaç entre la C-14 i l'A-7.**

Aquest enllaç ja té uns volums de trànsits elevats, i en hora punta en temporada d'estiu ja té uns nivells de serveis baixos. Amb el nou trànsit generat, aquest enllaç és un potencial punt conflictiu.

L'EAMG preveu la incorporació d'un nou ramal d'accés cap a l'Avinguda Pere Molas per tal de redirigir el trànsit cap a la següent sortida, així com la connexió de l'accés oest a l'enllaç de l'AP7 i no a la rotonda analitzada. Amb aquestes propostes, afegint-li la pèrdua de mobilitat de l'A7 degut a l'eliminació del peatge de l'AP7 resulta que el nivell de servei d'aquesta rotonda es mantingui.

- **Enllaç entre l'A-7 i la Carretera TV-3148.**

En aquest punt, es connecten els vehicles que surten de Port Aventura i els vehicles que entren i surten de l'A-7 en els dos sentits, principalment. A més, s'ha de considerar la mobilitat generada per l'ampliació de la ZAL del Port de Tarragona.

Es preveu l'adequació dels accessos provinents del sentit Tarragona i del sentit Valencia per tal d'alliberar aquesta rotonda.

Conclusions

En termes de mobilitat, considerant les hipòtesis de generació per tipologia d'ús que marca el Decret i les hipòtesis pròpies, s'estima que el sector generi 105.781 desplaçaments/dia en Fase 1 d'edificació i 301.282 desplaçaments/dia en fase final.

Del total de desplaçaments generats, 41.993 despl/dia són deguts al desenvolupament del CTI en Fase 1 d'edificació i 114.735 despl/dia en Fase final; un 40% i un 38% del total generat pel CRT respectivament.

Descomptant la mobilitat de concomitància i en el cas del CTI els desplaçaments de més de 5 minuts, la mobilitat generada del CRT és de 72.134 despl/dia en fase 1 d'edificació i de 210.368 despl/dia, de la qual corresponen un 41% i un 29% en cada fase respecte el total del CRT.

Finalment, en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada es presenten els resultats per sectors, per fases, per modes de transport i per tipologia de vehicles.

3.2.12 El model d'ordenació urbanística amb perspectiva de gènere en el sector CTI

La Llei 17/2015, de 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, defineix la perspectiva de gènere com la presa en consideració de les diferències entre dones i homes en un àmbit o una activitat per a l'anàlisi, la planificació, el disseny i l'execució de polítiques, tenint en compte la manera en què les diverses actuacions, situacions i necessitats afecten les dones. La perspectiva de gènere permet visualitzar dones i homes en la seva dimensió biològica, psicològica, històrica, social i cultural, i també permet trobar línies de reflexió i d'actuació per a erradicar les desigualtats.

Incorporar la perspectiva de gènere a una intervenció pública és una metodologia de treball que té per objectiu reduir la desigualtat mitjançant la recollida d'informació sobre la situació social de les dones i els homes en l'àmbit en què la política ha de desplegar els seus efectes.

La Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, determina en el seu article 53 que per tal de fer efectius els principis de perspectiva de gènere en les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat han d'incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases de disseny, planificació, execució i avaluació urbanístiques, per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents.

El mateix text legal n'estableix que, les administracions públiques de Catalunya, per a complir les mesures a que fa referència el paràgraf anterior, han de garantir entre d'altres:

“L'aplicació d'una política urbanística que tendeixi a crear ciutats compactes, mixtes i properes, que mantinguin la relació amb la natura, on es redueixi la presència i la prioritat del vehicle privat i s'introdueixin mesures per a millorar i densificar les àrees monofuncionals residencials. En aquest sentit, la política urbanística ha de preveure la descentralització de serveis, de manera que la construcció d'infraestructures i l'ordenació del sòl donin resposta a les necessitats de conciliació

de la vida personal, familiar i laboral, disminuint els temps de desplaçament i garantint l'accessibilitat dels serveis en igualtat d'oportunitats.”

Els treballs de redacció de la modificació del PDU han introduït la perspectiva de gènere en la redacció i tramitació del document. A tal fi, el Pla fa seus els Paràmetres principals identificats a la Guia per al planejament urbanístic i ordenació urbanística amb incorporació de criteris de gènere (Bofill Levi, 2005) com a factors de planejament i disseny per prevenir la violència i els delictes urbans en els espais públics: la visibilitat i lectura clara dels itineraris, la il·luminació dels espais públics, la ubicació; el disseny i la distribució del mobiliari urbà; la tria de materials i colors del mobiliari urbà i els elements decoratius; l'estat de conservació i de manteniment dels espais públics; el disseny i la conservació posterior dels espais intermedis d'ús comunitari; disseny adequat per veure i ser vist.

Aquests paràmetres hauran de ser tinguts en compte en la redacció i execució dels projectes d'urbanització.

Al llarg dels anys, el planejament urbanístic ha tingut una manca de visió i perspectiva de gènere tant en les fases de disseny com de realització i execució dels projectes urbanístics. Les tendències i situacions actuals caracteritzades per un canvi rellevant en els rols de gènere han de comportar paral·lelament una adaptació de l'urbanisme, en el seu sentit més ampli, a les noves realitats. Així es defineix l'urbanisme des de la perspectiva de gènere com *“la disciplina que concep la ciutat i el territori com un espai que facilita i acompanya la realització de les tasques quotidianes i de sosteniment de la vida, amb equitat per a totes les persones i col·lectius.”* (Manual d'urbanisme de la vida quotidiana. Urbanisme amb perspectiva de gènere. Ana Paricio 2019)

La planificació urbanística des de la perspectiva de gènere mira de valorar l'experiència femenina de la vida i de considerar les persones, en tota la seva diversitat, al centre mateix de les accions polítiques i estratègiques de transformació de l'entorn i el territori. Hi ha una clara interrelació entre l'estructura dels espais i la de la societat: els llocs en els que desenvolupem la nostra activitat configuren la nostra manera de viure, les nostres oportunitats de trobar feina, el grau de dificultat d'arribar a l'escola, a l'hospital, al centre esportiu o als comerços, i estimulen o dificulten les relacions entre amigues o familiars. En aquest sentit, l'urbanisme és una eina clau per dissenyar i establir l'equilibri vital i sostenible entre el territori i les persones.

A tal fi, la Modificació del PDU fa seus els paràmetres principals, identificats a la *“Guia per al planejament urbanístic i ordenació urbanística amb incorporació de criteris de gènere (Bofill Levi, 2005) i al Manual d'urbanisme de la vida quotidiana (Ana Paricio, 2019),* com a factors de planejament i disseny per prevenir la violència i els delictes urbans, que compatibilitza tasques productives i reproductives, i que promou la socialització de les tasques de cura. Realitza una relació d'eixos temàtics sobre els quals desenvolupa la visió de gènere en la planificació urbanística els quals s'han tingut en compte en la redacció de la Modificació del PDU els següents: **teixit urbà i social, la mobilitat, l'edificació i la seguretat.**

Aquesta divisió temàtica ajuda a tenir una visió de la diversitat d'aspectes que tracta l'urbanisme amb perspectiva de gènere i busca superar la tradicional divisió de l'urbanisme en zones i sistemes, en espai públic i espai privat, en dues dimensions. Al mateix temps dona més pes a altres aspectes que no s'han tingut tan en compte en l'urbanisme tradicional, i en canvi tenen un paper fonamental en la vida quotidiana.

En tant que la localització del sector CTI, així com el model d'ordenació del sòl amb aprofitament i els usos assignats són factors ja determinats en el Pla director urbanístic aprovat definitivament el desembre de 2016 i en la resolució del concurs de públic per a l'explotació de casinos en el CRT, la proposta d'ordenació des de la perspectiva de gènere s'ha focalitzat en l'ordenació dels espais públics del sector, així com la seva relació amb l'edificació.

A continuació s'inclou una aproximació i descomposició de cadascun dels eixos temàtics, que són els elements claus des de la visió de gènere en la planificació urbanística i que s'han tingut en compte en la redacció de la Modificació del PDU:

1. Teixit urbà i social

L'anàlisi d'aquest eix respon a preguntes tals com: Com són les seves connexions i vials? Com és el seu verd? Com són els seus equipaments? On es troben les persones?

Els espais públics inclusivament compatibilitzen tasques de cura i reproducció, i reuneixen una barreja de funcions i serveis.

Les qualitats que descriuen aquest eix i que s'han tingut en compte en la proposta d'ordenació del model de ciutat de la Modificació del PDU són la connectivitat, els espais verds, els equipaments i la combinació d'usos:

1.1. La connectivitat: Modificació del PDU preveu afavorir la connectivitat en el territori entenent el sector CTI com un element que relliga Vilaseca, Salou i la Pineda en forma de corredor territorial multifuncional, que vertebrava els béns públics del territori.

El PDU proposa un model d'ordenació que pretén conformar un territori permeable entre el nou complex turístic i les trames urbanes existents de l'entorn, pacificant el tram d'autovia existent de la C-31b al seu pas colindant amb els sectors que desenvolupa el PDU del CRT, i creant una xarxa de camins de connexió entre el nou centre turístic i el seu entorn.

El vial central de l'ordenació on es recolza la franja d'equipaments, entès com una via cívica – carrer pacificat- amb preferència per a vianants i bicicletes, ha d'assolir, mitjançant el disseny de la urbanització i els elements de mobiliari urbà i la il·luminació, la qualitat en les condicions de vida com a lloc privilegiat de les relacions socials, espais de cura, i cultura urbana en convivència amb els equipaments que s'hi recolzin.

1.2. Espais verds: La xarxa del verd urbà genera espais saludables i de millora de la qualitat de vida. En aquest sentit, la Modificació del PDU proposa pel sector CTI un espai verd urbà de 9 Ha de superfície com a espai central de trobada entre la ciutadania pel seu lleure i gaudi. Aquest espai està interconnectat amb la xarxa de vianants que connecta el centre urbà del municipi de Salou amb el complex turístic del CTI, i amb els dos nous equipaments que preveu el planejament.

La Modificació del PDU proposa la zona verda del CTI com a parc connector, separant-la dels vials rodats mitjançant motes de terres i donant-li un caràcter de parc recorregut per vials de natura de via-verda.

Una ciutat que posa al centre les persones i el seu benestar construeix una ciutat a escala humana. Es tracta de situar-se des de la perspectiva de les persones, adaptar-se a la seva velocitat caminant, al seu angle de visió, a les seves percepcions ambientals, etc. En aquest sentit, el projecte d'urbanització haurà de vetllar per adequar l'extensa superfície verda a l'escala humana.

1.3. Equipaments: La posició dels sòls destinats a equipaments dins el sector CTI, situats sobre l'eix de connectivitat social previst en el sector, garanteix les necessitats d'equipaments i serveis públics i atén els requeriments de la ciutat consolidada i a l'atenció pròpia de necessitats generades pels nous creixements. Reforcen i alimenten la vida quotidiana completant els equipaments existents en els municipis de l'entorn i oferint alhora espais aptes per encabir-hi noves funcions.

1.4. Combinació d'usos: la combinació dels diferents usos que es preveuen en el sector CTI, tals com hotel, comercial, oci (que inclou congressos, convencions, exposicions, ...), oficines i joc i apostes, en combinació amb els espais d'equipaments i espais lliures dotarà l'espai de diverses funcions, facilitant la mobilitat de proximitat i les xarxes socials.

2. Mobilitat

L'anàlisi d'aquest eix respon a preguntes tals com: A quina mobilitat es dedica més espai públic? Les rutes i els horaris estan adaptats a les tasques quotidianes?

L'objectiu de la mobilitat des de la perspectiva de gènere és assolir una mobilitat sostenible socialment, és a dir, crear camins sense obstacles ni impediments al trànsit, dissenyats per garantir la seguretat i facilitar el pas de cotxets, cadires de rodes, croses i altres elements que utilitzen les persones amb alguna discapacitat, aspectes que es recolliran en el futur projecte d'urbanització del sector.

Així mateix, per assolir una mobilitat més sostenible, el PDU preveu infraestructures per implementar les alternatives de mobilitat més sostenibles ambientalment com microbusos elèctrics, bicicletes, de connexió entre els centres urbans de Vila-seca i Salou amb el complex turístic del CTI.

Les qualitats que descriuen aquest eix i que s'han tingut en compte en la proposta d'ordenació del model de ciutat de la Modificació del PDU, són: la seguretat, la connectivitat, la distribució de l'espai per a la connectivitat, la infraestructura ciclista i l'accessibilitat:

2.1. La connectivitat: La connexió amb la trama urbana circumdants ha de ser contínua, fàcil i fluïda.

Els murs, carrers de molts carrils de vehicles, passos elevats, passadissos, culs-de-sac, etc, .. són barreres que dificulten la connectivitat, i per tant, la vida quotidiana.

En aquest sentit, a nivell de trànsit de vehicles motoritzats, la Modificació del PDU proposa pacificar la C-31b.

En relació a la connectivitat de vianants i vehicles no motoritzats, es proposa una via verda que recorre la seqüència de paisatges periurbans entre Vilaseca i Salou, separada del tràfic i de la urbanització.

En tant que el sector CTI es situa segregat de la trama urbana dels municipis de l'entorn, la Modificació del PDU proposa en el seu Estudi de la mobilitat generada un reforç i increment de la xarxa de transport públic que connecti del sector amb els municipis de l'entorn. En aquest sentit proposa crear un conjunt de línies de transport públic regular per carretera que connectin el sector amb els principals municipis generadors de la mobilitat de connexió, Cambrils, Salou, Vilaseca, Reus i Tarragona, amb una freqüència de pas de 30 minuts en els dies punta i 60 minuts en els dies vall. Es proposen dues parades de bus en el sector CTI, situades en el vial que dona accés a les parcel·les. Així mateix es proposa un nou servei llançadora entre el CTI i l'estació de Port-Aventura d'ADIF i Tramcamp, i reconfigurar els serveis exprés del Camp de Tarragona, generant la línia Exprés Tarragona-Salou passant pel CTI i la línia exprés Tarragona-Vilaseca- Cambrils.

- 2.2. Distribució de l'espai per a la connectivitat:** La mobilitat quotidiana és essencial i passa per posar la mobilitat a peu al centre; per tant, l'amplitud de les voreres i l'espai dedicat als vianants és un factor clau. En aquest sentit el PDU proposa una vorera paral·lela a l'autovia C-31b pacificada, inclosa dins del sistema viari, amb recorregut des de Salou fins al camí del Racó, així com la via verda esmentada en el punt en relació a la connectivitat.

Les vies cíviques que es proposen en el PDU han de facilitar la mobilitat sostenible, a peu o en bicicleta per l'interior del sector, però també el desenvolupament de la vida quotidiana (espais de repòs i cura, zones de joc infantil, espais per socialitzar, passejar, etc.).

- 2.3. Velocitat dels vehicles i seguretat del vianant:** Una mesura fonamental per garantir la seguretat i la salut de la ciutadania és el control i límit de la velocitat dels vehicles. En aquest sentit el PDU aposta clarament per la disminució del trànsit privat en benefici del transport públic i la reducció de la velocitat del vehicle privat en el vial de distribució del sector CTI d'acord amb l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada del PDU. Per tal d'assegurar la realització d'encreuaments segurs i còmodes pels vianants, el projecte d'urbanització haurà de garantir la visibilitat adequada als vehicles per tal que el vianants puguin ser vistos per ells.

Pel control de la velocitat la MPDU proposa modificar lleugerament els canvis de rasant de la C-31b així com realitzar petites sinuositats en el seu traçat.

- 2.4. Infraestructura ciclista:** L'ús de la bicicleta per part de les dones és un bon indicador de la qualitat de les polítiques de gènere en matèria de mobilitat i espai públic. En aquest sentit el PDU garanteix les infraestructures necessàries per aquest model de mobilitat sostenible i pacificat en la via verda proposada per a vianants i bicicletes, d'acord amb l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada del PDU, i en garanteix un espai segur i quotidià.

- 2.5. Accessibilitat:** Els espais públics han de ser accessibles per a tota la ciutadania (per a persones amb diversitat funcional, gent gran, cotxets...). En aquest sentit la materialització d'aquesta accessibilitat "universal" haurà d'anar vinculada amb els projectes d'urbanització i enjardinament que es redactin per a l'execució del PDU i d'acord amb la normativa relativa a aquesta (Llei de supressió de barreres arquitectòniques, ordenances municipals, etc.).

3. L'edificació

L'anàlisi d'aquest eix respon a preguntes tals com: Quina relació hi ha entre edificis i carrer? Hi ha espais comunitaris? Quines activitats hi ha als baixos?

Les qualitats que descriuen aquest eix i que s'han tingut en compte en la proposta d'ordenació del model de ciutat de la Modificació del PDU, són: la diversitat d'usos i la transparència entre el sòl privat i el públic, la relació entre els edificis i el carrer, i els aparcaments.

- 3.1. La diversitat d'usos:** Una façana amb diversitat d'usos, facilita molt la realització de les tasques quotidianes. Un perímetre amb diversitat donarà cabuda a la trobada, el joc, el passeig, etc. La

diversitat de funcions que proposa la Modificació del PDU facilita la mobilitat de proximitat i les xarxes socials.

- 3.2. La transparència. Relació entre els edificis i el carrer:** A la façana construïda, els vidres, les obertures o les tanques amb transparències trenquen les dinàmiques privat/públic i faciliten la comunicació dins i fora. Les plantes baixes obertes al carrer i en comunicació amb l'habitatge són un enllaç clau per a la vida comunitària. En aquest sentit, la Modificació del PDU preveu el trencament de les dinàmiques públic-privat amb la cessió d'ús públic d'una franja de 25 m al llarg de tot el perímetre del sòl amb aprofitament privat confrontant amb el vial d'accés a la parcel·la
- 3.3. Aparcaments de vehicles.** D'acord amb els usos que es preveuen en el sector CTI, una gran part de la zona destinada a aprofitament urbanístic serà urbanitzada com a aparcament de vehicles motoritzats. Una gran part dels aparcaments, siguin públics o privats, provoquen una gran sensació d'inseguretat. De vegades, són tan grans que la lectura de l'espai es fa confusa i manquen espais amb bona visibilitat tant per la forma com per la poca il·luminació. Per tal de millorar la sensació de seguretat en aquests espais, és necessari que els aparcaments estiguin ben il·luminats, posant punts de llum sobre les places dels aparcaments i en els camins de comunicació amb l'exterior, de dimensions petites o creant subdivisions, i amb els accessos tant de vehicles com de persones ben senyalitzats.

4. Seguretat

La seguretat a les ciutats i, sobretot, la sensació de seguretat no depèn només de la quantitat dels efectius de la policia que hi hagi pels carrers.

Els conceptes de seguretat i de sensació de seguretat estan íntimament relacionats amb el concepte d'habitar; és a dir, habitar comporta, com una de les seves dimensions, sentir-se segur i tranquil en un espai. És fonamental, per tant, relacionar el sentiment d'inseguretat de les dones amb la concepció de les polítiques d'ordenació de l'espai i de planificació urbanística.

Un espai es percep com a segur quan compleix els principis de bona visibilitat, bona il·luminació, llegibilitat de l'espai, concurrència de persones, control informal i oportunitat de demanar ajuda

- 4.1. Visibilitat.** “Veure i ser vist” és un dels principis del planejament urbà per a ciutats més segures. La visibilitat permet a través de la configuració física de l'espai que les persones puguin visualitzar tots els elements i persones que hi ha a l'entorn i localitzar possibles sortides en una situació de risc. La percepció de seguretat augmenta amb una bona visibilitat. Els racons, zones fosques, passadissos, entrades amagades, etc., són espais d'inseguretat per a alguns col·lectius. En aquest sentit, l'ordenació dels espais públics de la Modificació del PDU propicia aquest principi amb la continuïtat física entre els espais públics. El Projecte d'urbanització caldrà que vetlli per una urbanització que maximitzi el principi de la visibilitat.
- 4.2. Bona il·luminació.** Una distribució uniforme de la llum al carrer, especialment a les voreres i a l'espai de vianants, sense racons foscos i obstruccions com ara arbres o cartells publicitaris, promou una percepció de seguretat més gran.
- 4.3. Llegibilitat.** “Saber on ets i a on vols anar” també és un dels principis establerts per a ciutats més segures. Per la qual cosa, cal promoure uns espais coherents, ben senyalitzats i de lectura fàcil per al vianant. La senyalització ens ajuda a comprendre la ciutat i la seva estructura, així com orientar-nos més fàcilment, fet que comporta un augment de percepció de seguretat. Caldrà que el projecte d'urbanització garanteixi la senyalització adequada per assolir aquest principi.
- 4.4. Concurrència de persones.** La vitalitat afavoreix la presència de persones, la reunió, la relació i l'ajuda mútua. Un entorn vital garanteix mitjançant el disseny i la configuració física que diferents persones puguin realitzar diferents activitats en un espai de manera simultània, punts que s'hauran de considerar en el Projecte d'urbanització de l'espai públic del CTI per tal d'assolir aquesta concurrència de persones necessària per a l'assoliment d'un entorn vital. En aquest sentit, la diversitat d'usos previstos en les zones amb aprofitament urbanístic, amb els seus horaris d'afluència diferenciats, afavoreix la vitalitat de l'entorn en diferents franges horàries.
- 4.5. Control informal i oportunitat de demanar ajuda.** La presència d'activitats als espais permet una vigilància informal que millora la percepció de seguretat de les persones. En aquest sentit, la previsió de diferents usos i activitats al sector garanteix l'afluència de gent. Així mateix, la configuració física de l'espai públic permet que hi hagi una connexió visual que garanteix el control informal de les persones.

3.3 Sectors del CRT

3.3.1 Infraestructures de mobilitat

Enllaços amb l'A7 i l'AP7

La Junta de direcció del consorci del CRT de 10/1/2020 va sol·licitar al Departament de Territori i Sostenibilitat de Catalunya que la modificació de PDU que es tramités reiterés la proposta formulada en el seu dia pel mateix consorci i incorporada en el PDU com actuació singular, en el sentit que l'alternativa d'accés al sector fos la que preveu la connexió de les vies AP7 i A7 amb la C31b a través d'una nova via que connectés amb la xarxa viària contemplada al POUM de Salou.

Un cop analitzada aquesta proposta, el 25/2/2020 la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya va incloure com un dels objectius de la modificació del PDU el prioritzar l'alternativa d'accés al sector mitjançant la connexió de les vies AP7 i A7 amb la C31b a través del municipi de Salou, aquesta alternativa estava inclosa en les possibles alternatives d'accés a l'àmbit en el PDU aprovat al 2016, però sense que es concretessin les actuacions necessàries mes enllà d'un esquema de traçat i sense que l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada considerés aquesta variant.

L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada avalua a banda de les actuacions que es realitzen a l'entorn del sectors inclosos en la modificació del PDU, les propostes d'accessos per poder assumir el 100% de la mobilitat generada en el CRT. Aquestes propostes d'accessos queden representades orientativament en el plànol *o_07_Actuacions singulars*.

Els accessos proposats són els següents:

- Accessos Nord - Est: la proposta consisteix en una nova entrada al tronc central de l'A-7 en sentit Tarragona des de la sortida actual de Port Aventura, a més d'una remodelació dels accessos a Port Aventura i a l'A-7 pel costat nord de l'autovia.
 - En sentit Valencia, es modifica el ramal paral·lel a l'A7 per tal que els vehicles que surten de l'A7 i volen accedir a Port Aventura no hagin d'incorporar-se a la rotonda de la TV-3148 per tal de millora el nivell de servei d'aquesta rotonda.
 - Per evitar el creuament entre els vehicles descrits anteriorment i els procedents del municipi de Vilaseca, es proposa la creació d'un altre ramal independent per facilitar la incorporació a l'A7 d'aquests últims vehicles.
- Accessos Nord-Oest: s'iniciaria en la intersecció de la sortida de la AP7 cap a la C14, en una nova rotonda a nivell discorrent en sentit sud a través de sòls no urbanitzables fins connectar i configurar-se com a vialitat del terme municipal de Salou, considerat en el POUM vigent d'aquest municipi.
- Intervencions a l'entorn de la connexió A7 / Avinguda Pere Moles: Un dels problemes que s'ha detectat és la sortida dels vehicles del Subsector 1 cap a les vies d'alta capacitat (A-7 i AP-7) ja que actualment l'avinguda Pere Moles no connecta directament amb aquests eixos i el pas ha de travessar carrers urbans de Vila-seca. Es proposa la incorporació d'un ramal de sortida de la col·lectora de l'A7 a l'avinguda Pere Moles i la connexió de l'avinguda Pere Moles amb la nova rotonda davant de l'entrada de Port Aventura.
- Vial Nord i nova rotonda a l'entrada de Port Aventura: Al nord-est de l'àmbit es crea una nova rotonda a l'accés de Port Aventura i un vial perimetral que discorre pels límits Nord i Est de Port Aventura que connecta amb la part est del CTI i posteriorment amb la C31b, passant a diferent nivell per sobre del vial existent d'accés a l'espai privat d'hípica.

El desenvolupament dels accessos es vehicularan a través de plans especials d'infraestructures o documents equivalents.

Aquesta modificació del PDU preveu que el sector CTI es desenvolupi en 2 fases d'edificació. En la 1a fase d'edificació i d'acord a l'annex de l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada no és necessari executar cap de les infraestructures de mobilitat corresponents als enllaços amb l'A7 i l'AP-7, i per tant totes les infraestructures relacionades en aquest apartat s'executaran en la fase final de l'edificació.

Mobilitat en vehicle rodat

L'accés al nou àmbit mitjançant vehicle privat es realitzarà a través d'una xarxa externa existent molt potent i en el PDU es va posar especial èmfasi en la transició des d'aquestes infraestructures cap a la xarxa interna del CRT. A continuació es relacionen les infraestructures que permetran la mobilitat en vehicle rodat:

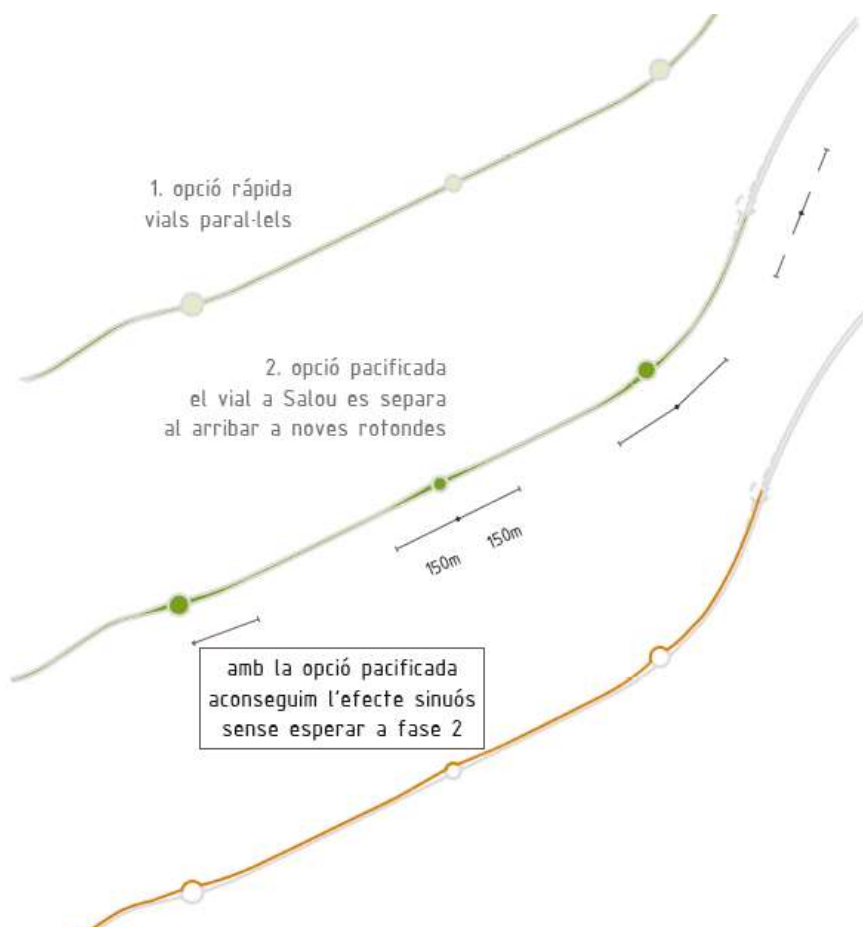
- Tal com s'ha explicat en l'apartat anterior, totes les infraestructures relacionades en l'apartat 3.2.1.1 permetran que els vehicles provinents de l'A7 i de l'AP7, en els 2 sentits accedeixin als nous sectors inclosos en la MPDU.
- Adequació de la C-31b per tal de pacificar i transformar la via i permetre els accessos als sectors d'interès supramunicipal que desenvolupa el PDU.

Per a la pacificació i transformació de la C31b es proposen els següents criteris:

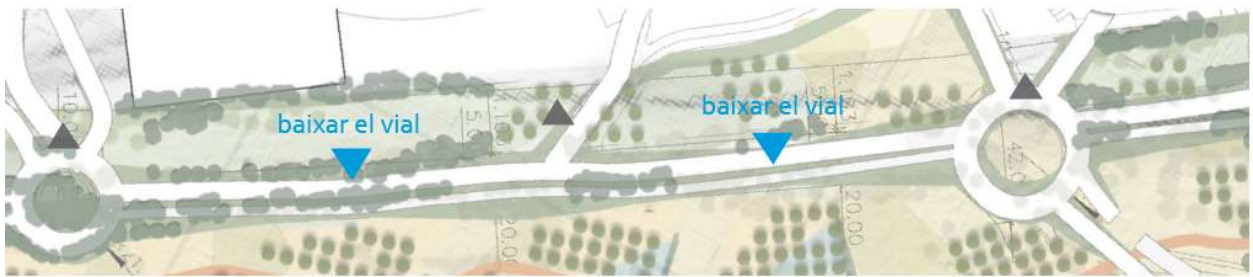
- Segregació de la mobilitat tova i garantir el seu confort i continuïtat



- Traçat sinuós dels vials



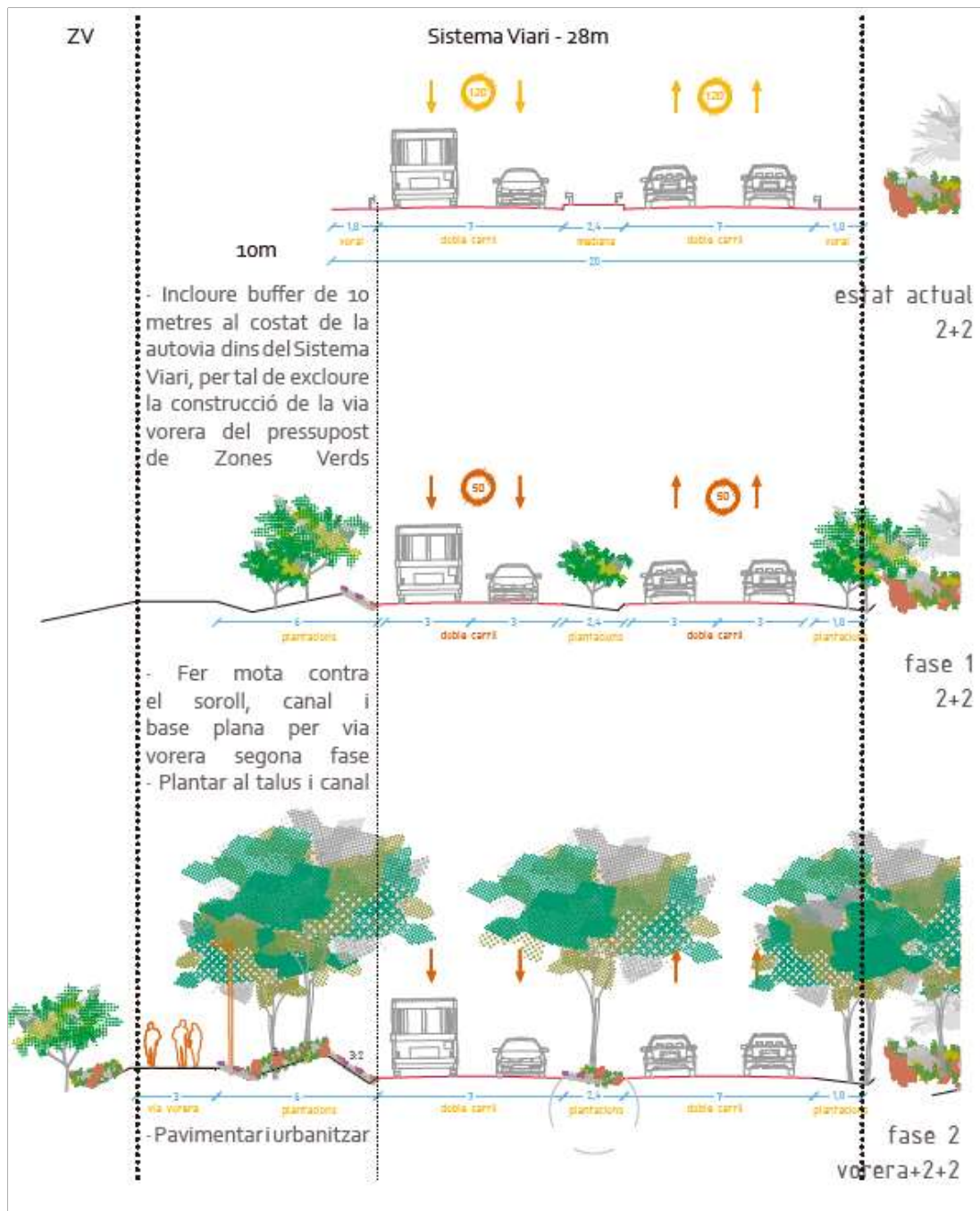
- Variació de les rasants dels vials



- Vegetació en mitjanes i accessos a rotondes



- Tràfic calmat en cada fase



- c) Dins dels sectors es configuren un seguit de vials per facilitar l'accés a les parcel·les corresponents:
- En els Sectors 2 Nord i 3 Centre de Convencions, es millora el vial existent per tal de millorar la mobilitat de vehicles, així com els desplaçaments a peu i amb bicicleta, incorporant voreres a ambdós costats del vial.
 - En el sector 1 CTI és el traçat d'un vial secundari paral·lel a la zona CTI, que facilita la mobilitat dins del sector i dona un accés adequat a les parcel·les d'aquest sector. La vialitat interna al sector CTI també inclou el nou vial de by-pass que connectarà amb les avingudes dels Països Catalans i Batlle Pere Molas. Els plànols o.05.1 i o.05.2 defineixen la vialitat que s'executa en la fase 1 d'edificació i la que s'executarà en la fase final d'edificació.

Mobilitat en transport públic

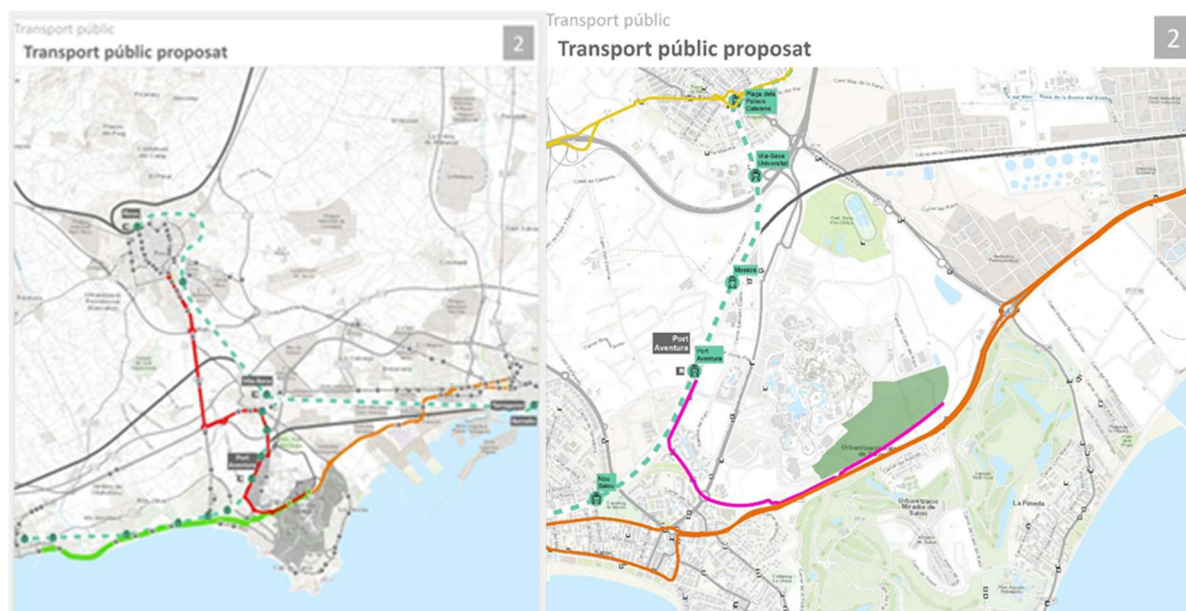
En l'actual modificació del PDU es reflecteix la transformació de la línia ferroviària en el tramvia Tramcamp, així com les propostes d'autobusos per connectar el nou sector amb els municipis més propers, Vilaseca, Salou, Cambrils, Reus i Tarragona mitjançant tres línies exprés interurbanes.

En el sector se situen dues noves parades d'autobús, les quals tindran accés directe amb els municipis, així com amb les estacions del Tramcamp per tal de facilitar els canvis de mode de transport.

En el present EAMG, inclòs en els Annexes d'aquest document, s'elabora una proposta de línies de transport públic que s'enumeren a continuació:

- Sector CTI - Tarragona
- Sector CTI - Salou - Cambrils
- Sector CTI - Estació tren / Tramcamp Port Aventura - Vilaseca - Reus

Aquesta última línia disposaria d'unes freqüències majors ja que faria al mateix temps de servei llançadora entre el Sector CTI i els serveis ferroviaris.



Transport públic proposat (Font: EAMG de la MpPDU)

Mobilitat no motoritzada

La MPDU defineix l'eix paisatgístic i de connexió per desplaçaments a peu i amb bicicleta que creua el sector del CRT. Aquest eix es divideix en dues vies verdes, una d'elles més vinculada a la vorera de la nova C31 pacificada i l'altra amb un traçat més sinuós en l'entorn de les zones verdes del sector.

Respecte la xarxa de bicicleta es preveuen uns 25.000 desplaçaments diaris facilitats per les distàncies mitjanes que hi ha entre els municipis i el nou sector. El conjunt de vials del sector CRT compliran amb el

Decret 344/2006, l'Ordre VIV/561/2010 i el Decret 135/1995 de promoció de l'accessibilitat per tal que aquestes vies siguin segures, còmodes i accessibles per aquest tipus de desplaçaments no motoritzats.

Pel que fa a la xarxa d'itineraris principals per a vianants compliran amb les condicions establertes pel Decret 344/2006, l'Ordre VIV/561/2010 i el DECRET 135/1995. Es donarà prioritat a aquest mode de transport per sobre de la resta garantint-ne la seguretat i la connexió amb el transport públic d'una manera àgil i còmode.

Així mateix, l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada de la MPDU enumera les característiques dels vials, de les vies verdes i dels passos de vianants per tal de garantir el compliment de la normativa i la seguretat dels vianants i dels ciclistes.

3.3.2 Repartiment dels costos de les infraestructures comunes i externes

El mateix acord de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya de 25/2/2020 preveu que, a manca d'una anàlisi més detallada i amb l'objectiu de millorar el desenvolupament urbanístic del PDU, la MPDU també tingui en consideració la desvinculació de la participació del sector 2 Nord i del Sector 3 Centre de convencions de la solució de connexions d'infraestructures externes de mobilitat i serveis que en resulti de les necessitats de desenvolupament urbanístic del sector 1 CTI.

En relació a aquesta qüestió, la MPDU ha estudiat i analitzat el repartiment de costos d'urbanització externs del PDU, i el seu repartiment entre els sectors que desenvolupa el CRT, considerant la mobilitat generada per cadascun dels usos, necessitats de serveis i aprofitament assignats a cada sector.

Infraestructures viàries de mobilitat externes als sectors

Els costos de les infraestructures de mobilitat externes i que no formen part de la vialitat interna dels sectors és repercutien en el PDU 2016 als tres sectors d'interès supramunicipal delimitats pel PDU, en base al sostre assignat a cadascun dels sectors.

La present MPDU considera un criteri més adequat el repercutir els costos d'aquestes infraestructures viàries per la mobilitat que generen cadascun d'aquest sectors: S'ha actualitzat l'Estudi de la Mobilitat Generada en base a les dades facilitades per la societat autoritzada a instal·lar i explotar un casino de joc en el CRT de Vila-seca i Salou, que han posat de manifest que la mobilitat teòrica considerada en el PDU 2016 diferia de forma significativa a l'alça en les ratios de mobilitat considerades per l'ús comercial en l'àmbit del sector 1 CTI, i per tant es considera un repartiment més equitatiu el considerar el repartiment dels costos de les infraestructures de mobilitat externes als sectors en base als percentatges de mobilitat que generen cadascun dels sectors i no en base al seu aprofitament.

En concret, de conformitat amb l'estudi de la mobilitat generada de la MPDU el repartiment dels costos d'aquestes infraestructures es farà conforme als següents percentatges:

- Sector 1 – CTI: 94,78%
- Sector 2- Nord: 3,75%
- Sector 3-Centre de convencions: 1,47%

Aquestes infraestructures queden definides en el plànol O.07, i es concreten en:

- Previsió d'intervenció sobre els accessos externs a l'àmbit delimitat pel PDU-CRT, de millora de connexions del PDU amb l'autopista A-7, que seran concretats a partir dels corresponents i estudis informatius, plans especials, projectes d'urbanització o documents que correspongui (assenyalada amb el número 1)
- Rotonda connexió CRT - Port Aventura (assenyalada amb el número 2)
- Vial nord enllaç A7 i Port Aventura (assenyalada amb el número 3)
- Corredor verd (assenyalada amb el número 4)
- Accés est C-31 b (assenyalada amb el número 6)

Infraestructures viària d'accés als sectors 2- Nord i 3- Centre de Convencions

Respecte al repartiment de costos del vial que dona accés exclusivament als sectors 2 i 3 (Nord i Centre de Convencions), es mantenen els % de repartiment dels costos respecte als PDU del 2016 en base a l'aprofitament dels 2 sectors, atès que es considera un vial intern indispensable per a l'accessibilitat dels 2 sectors:

- Sector 2 – Nord: 82,86%
- Sector 3 – Centre de Convencions: 17,14%

Aquestes infraestructures queden definides en el plànol 0.07., i es concreten en:

- Tram del vial d'accés des de l'Av. Batlle Pere Molas, de connexió entre el Sector Nord i el Sector Centre de Convencions (assenyalada amb el número 7)

Infraestructures viària d'accés al sector 1-CTI

Els propietaris del sector 1-CTI assumiran el cost d'execució de la pacificació i transformació de la C31b, que inclou l'execució de tres rotondes d'accés al sector 1-CTI, així com la modificació de la rasant del carrer Camí del Racó.

La MPDU preveu la pacificació i transformació de la C31b en dues fases d'execució. Entre les actuacions previstes en una primera fase de l'edificació de la zona CTI la MPDU proposa l'execució de tres rotondes situades sobre l'eix de l'autovia C31b i la modificació de la rasant del carrer Camí del Racó. Així mateix, en una segona fase d'execució es preveu l'execució d'una quarta rotonda sobre l'eix de l'autovia, així com la pacificació de l'autovia.

L'aprovació d'aquesta MPDU comporta la declaració d'utilitat pública de les obres d'execució d'aquestes rotondes sobre l'eix de la C31b i la necessitat d'ocupació dels terrenys afectats per a l'execució de les mateixes, i és títol legitimador per a l'expropiació o la imposició de servituds en els sòls afectats per l'execució d'aquestes rotondes grafiades en el plànol d'ordenació O.05.1 i que es podran concretar en el corresponent Projecte d'urbanització o document que correspongui.

L'Institut Català del Sòl tindrà la condició d'administració actuant i la Generalitat de Catalunya, a través del Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori, exercirà totes les facultats i competències que li són atribuïdes per la legislació vigent per a dictar els actes i les resolucions de caràcter jurídic administratiu que es requereixin per al desenvolupament i execució d'aquestes actuacions, en especial la tramitació i aprovació dels instruments de planejament i gestió urbanístics i, de manera específica, la tramitació i aprovació dels procediments expropiatoris que es requereixin. Els propietaris del sector 1 CTI tindrà la condició de beneficiària de les expropiacions.

Dotació de serveis

Respecte la dotació de serveis, cada sector resoldrà les seves dotacions de serveis de forma independent.

Els costos associats a l'execució de les obres per l'ampliació de les xarxes de servei o per la connexió a les xarxes existents aniran a càrrec del promotor de cada sector independentment de la resta dels sectors.

3.3.3 Infraestructures de serveis

Sector 1 – CTI

Xarxa d'aigua potable

Es mantenen els paràmetres i volums inclosos en el PDU del 2016:

- Zona ús hotel·ler, comercial, oci i joc: 3 habitants per habitatge; 200 litres/persona·dia; coeficient punta 3
- Espais lliures i protecció de sistemes: 0,10 l/seg/ha.
- Equipaments: 0,12 l/seg/ha.
- Vialitat: 0,10 l/seg/ha.

- Hidrants: 2 hores de funcionament en continu 2 boques d'hidrant; cabal d'un hidrant=1000 l/min; pressió mínima de 10 mca.

D'acord amb aquests criteris, la demanda per aquest sector CTI és de:

- Cabal mig: 0,0302 m³/seg.
- Cabal punta: 0,0881 m³/seg.
- Total cabal anual del sector: 952.381 m³/any

Per tal de garantir la disponibilitat del cabal anual d'abastament d'aigua de boca necessari per abastir les necessitats dels 3 sectors: CTI, Nord i Centre de Convencions, es va sol·licitar el certificat de disponibilitat d'aigua de boca a la Mancomunitat Gestora de recursos hídrics de Salou i Vila-seca, la qual el mes de juliol de 2016 el va emetre per un cabal de 1.167.395 m³/any (1.086.407 m³/any pel sector CTI). Atès que el cabal necessari actual pel sector CTI és inferior al del certificat, es considera garantida la disponibilitat d'aigua.

Per tal de garantir l'emmagatzematge i la distribució de l'aigua potable, el sector CTI construirà dins de la zona CTI un nou dipòsit exclusiu per donar servei a la zona CTI, o be, construirà i/o participarà econòmicament en la part proporcional que correspongui, de la construcció d'un nou dipòsit ubicat en el terme municipal de Vila-seca on la Mancomunitat Gestora de recursos hídrics de Salou i Vila-seca disposa d'una parcel·la destinada a aquest ús.

La nova xarxa de distribució queda indicada en el plànol o.6.1, i serà concretada en el corresponent projecte d'urbanització. Les infraestructures estaran dimensionades per donar servei a cadascuna de les fases d'edificació.

Xarxa d'aigües residuals

Es mantenen els paràmetres i volums inclosos en el PDU del 2016:

- Cabal mig: 0,0293 m³/seg.
- Cabal punta: 0,0872 m³/seg.

Igual que en el PDU del 2016, per tal de garantir el funcionament de la xarxa de sanejament d'aigües residuals es crearà una nova línia paral·lela a la vialitat interna del CTI amb el punt final a l'estació de bombament S4, punt on es connectarà a la xarxa en alta de sanejament.

La nova xarxa queda indicada en el plànol o.6.2, i serà concretada en el corresponent projecte d'urbanització.

Xarxa d'aigües pluvials

La xarxa d'aigües pluvials es desenvolupa a través de noves canonades situades a la vialitat d'aquest sector, així com l'ús de les canonades existents per la recollida de l'escorrentia superficial.

En el marc de la MPDU s'actualitzen les dades degut a la reducció de superfície del sector per la sentència del TSJC de 29/9/2020.

La nova xarxa queda indicada en el plànol o.6.3, i serà concretada en el corresponent projecte d'urbanització. Les infraestructures estaran dimensionades per donar servei a cadascuna de les fases d'edificació.

Xarxa elèctrica

Respecte les dades de consum d'electricitat dels nous sectors aquestes es mantenen, a excepció del consum d'ús hotel·ler, que s'ajusta segons dades facilitades pels promotors passant de 125 W per metre quadrat de sostre a 100 W.

D'acord amb aquests criteris, la demanda per aquest sector és de:

- Consum: 66.128,15 KW

La nova xarxa queda indicada en el plànol o.6.4, i resultaria de dues línies procedents de la subestació de Bellisens i de Tarragona amb les pertinents ampliacions d'ambdues subestacions o de la solució que en el moment del desenvolupament determini l'empresa subministradora del servei. En el projecte d'urbanització o document que correspongui, es concretaran aquestes línies i ampliacions de les subestacions existents, així com la possibilitat de realitzar una nova subestació elèctrica. Les infraestructures estaran dimensionades per donar servei a cadascuna de les fases d'edificació.

Xarxa de telecomunicacions

Referent a la xarxa de telecomunicacions es preveu l'emplaçament d'una línia paral·lela al vial de bypass i al vial intern del CTI per poder abastir a totes les parcel·les d'aquest sector.

La nova xarxa queda indicada en el plànol o.6.5, i serà concretada en el corresponent projecte d'urbanització o document que correspongui. Les infraestructures estaran dimensionades per donar servei a cadascuna de les fases d'edificació.

Xarxa de gas

Respecte la xarxa de gas es preveu l'emplaçament d'una canonada paral·lela al vial de bypass i al vial intern del CTI per poder abastir a totes les parcel·les d'aquest sector.

La nova xarxa queda indicada en el plànol o.6.6, i serà concretada en el corresponent projecte d'urbanització o document que correspongui. Les infraestructures estaran dimensionades per donar servei a cadascuna de les fases d'edificació.

Sector 2 – Nord

Xarxa d'aigua potable

Es mantenen els paràmetres i volums inclosos en el PDU del 2016:

- Cabal mig: 0,0024 m³/seg.
- Cabal punta: 0,0071 m³/seg.
- Total cabal anual del sector: 77.044 m³/any

Per tal de garantir la disponibilitat del cabal anual d'abastament d'aigua de boca necessari per abastir les necessitats dels 3 sectors: CTI, Nord i Centre de Convencions, es va sol·licitar el certificat de disponibilitat d'aigua de boca a la Mancomunitat Gestora de recursos hídrics de Salou i Vila-seca, la qual el mes de juliol de 2016 el va emetre per un cabal de 1.167.395 m³/any (77.044 m³/any pel sector Nord). Atès que el cabal necessari actual pel sector Nord no ha variat respecte al del certificat, es considera garantida la disponibilitat d'aigua.

La distribució i emmagatzematge de l'abastament d'aigua per aquest sector es farà des de les infraestructures existents i des del dipòsit anomenat Torremolinos, amb les corresponents canonades de connexió i infraestructures necessàries.

Xarxa d'aigües residuals

Es mantenen els paràmetres i volums inclosos en el PDU del 2016:

- Cabal mig: 0,0023 m³/seg.
- Cabal punta: 0,0069 m³/seg.

Per tal de garantir el funcionament de la xarxa de sanejament d'aigües residuals es crearà una nova línia paral·lela al nou vial fins a connectar-se amb la xarxa existent en l'àmbit de l'Avinguda Pere Molas.

La nova xarxa queda indicada en el plànol o.6.2, i serà concretada en el corresponent projecte d'urbanització.

Xarxa d'aigües pluvials

La xarxa d'aigües pluvials del sector es desenvolupa per la xarxa existent indicada en el plànol o.6.3.

En el cas que en aquest sector fos necessari l'execució d'una nova xarxa de sanejament d'aigües pluvials, aquesta seria a càrrec del promotor d'aquest sector, així com els elements necessaris per obtenir el permís poder abocar al medi, en tot cas serà concretada en el corresponent projecte d'urbanització.

Xarxa elèctrica

Respecte les dades de consum d'electricitat dels nous sectors aquestes es mantenen, a excepció del consum d'ús hotel·ler, que s'ajusta segons dades facilitades pels promotors passant de 125 W per metre quadrat de sostre a 100 W.

D'acord amb aquests criteris, la demanda per aquest sector és de:

- Consum: 5.040,89 KW

La nova xarxa queda indicada en el plànol o.6.4, i resultaria d'una línia que s'emplaçaria en el traçat del vial d'accés al sector fins a la connexió amb la xarxa existent o de la solució que determini la companyia subministradora, i serà concretada en el corresponent projecte d'urbanització o document que correspongui.

Xarxa de telecomunicacions

No es preveu la implementació de cap línia de telecomunicació en aquest sector degut a que el sector ja disposa d'aquest subministre, i per tant, tampoc se li repercuteix cap cost. En el cas que s'hagi d'emplaçar una nova línia o una ampliació el cost serà assumit pel promotor del sector.

Xarxa de gas

Respecte la xarxa de gas es preveu una línia que s'emplaçaria en el traçat del vial d'accés al sector fins a la connexió amb la xarxa existent.

La nova xarxa queda indicada en el plànol o.6.6, i serà concretada en el corresponent projecte d'urbanització.

Sector 3 – Centre de Convencions

Xarxa d'aigua potable

Es mantenen els paràmetres i volums inclosos en el PDU del 2016:

- Cabal mig: 0,000463 m³/seg.
- Cabal punta: 0,0014 m³/seg.
- Total cabal anual del sector: 15.231 m³/any.

Per tal de garantir la disponibilitat del cabal anual d'abastament d'aigua de boca necessari per abastir les necessitats dels 3 sectors: CTI, Nord i Centre de Convencions, es va sol·licitar el certificat de disponibilitat d'aigua de boca a la Mancomunitat Gestora de recursos hídrics de Salou i Vila-seca, la qual el mes de juliol de 2016 el va emetre per un cabal de 1.167.395 m³/any (3.942 m³/any pel sector Centre de Convencions). Atès que el cabal necessari actual pel sector Centre de Convencions no ha variat respecte al del certificat, es considera garantida la disponibilitat d'aigua.

La distribució i emmagatzematge de l'abastament d'aigua per aquest sector es farà des de les infraestructures existents, amb les corresponents canonades de connexió i infraestructures necessàries.

Xarxa d'aigües residuals

Es mantenen els paràmetres i volums inclosos en el PDU del 2016:

- Cabal mig: 0,0005 m³/seg.
- Cabal punta: 0,0014 m³/seg.

Per tal de garantir el funcionament de la xarxa de sanejament d'aigües residuals es crearà una nova línia paral·lela al nou vial fins a connectar-se amb la xarxa existent en l'àmbit de l'Avinguda Pere Molas.

La nova xarxa queda indicada en el plànol o.6.2, i serà concretada en el corresponent projecte d'urbanització.

Xarxa d'aigües pluvials

La xarxa d'aigües pluvials del sector es desenvolupa per la xarxa existent indicada en el plànol o.6.3.

En el cas que en aquest sector fos necessari l'execució d'una nova xarxa de sanejament d'aigües pluvials, aquesta seria a càrrec del promotor d'aquest sector, així com els elements necessaris per obtenir el permís poder abocar al medi, en tot cas serà concretada en el corresponent projecte d'urbanització.

Xarxa elèctrica

Respecte les dades de consum d'electricitat dels nous sectors aquestes es mantenen, a excepció del consum d'ús hotel·ler, que s'ajusta segons dades facilitades pels promotors passant de 125 W per metre quadrat de sostre a 100 W.

D'acord amb aquests criteris, la demanda per aquest sector és de:

- Consum: 1.004,00 KW

La nova xarxa queda indicada en el plànol o.6.4, i resultaria d'una línia que s'emplaçaria en el traçat del vial d'accés al sector fins a la connexió amb la xarxa existent o de la solució que determini la companyia subministradora, i serà concretada en el corresponent projecte d'urbanització o document que correspongui.

Xarxa de telecomunicacions

No es preveu la implementació de cap línia de telecomunicació en aquest sector degut a que el sector ja disposa d'aquest subministre, i per tant, tampoc se li repercuteix cap cost. En el cas que s'hagi d'emplaçar una nova línia o una ampliació el cost serà assumit pel promotor del sector.

Xarxa de gas

Respecte la xarxa de gas es preveu una línia que s'emplaçaria en el traçat del vial d'accés al sector fins a la connexió amb la xarxa existent.

La nova xarxa queda indicada en el plànol o.6.6, i serà concretada en el corresponent projecte d'urbanització.

3.4 Sòl no urbanitzable clau agrícola de protecció ambiental (A.PA)

Els terrenys que d'acord amb la sentència queden exclosos de l'àmbit del sector CTI, actualment ja tenen una funcionalitat de connector ecològic, concretament entre el Parc de la Torre Dolça i la Sèquia Major. Així mateix, d'acord amb el document ambiental estratègic del PDU, aquests terrenys, juntament amb la Sèquia Major, són els sòls amb una sensibilitat ambiental més elevada dins l'àmbit del PDU CRT, atès el seu valor faunístic, el seu ús actual agrari, i per què en part existeix cert risc d'inundabilitat.

La modificació de l'ordenació del sector CTI planteja dotar aquests terrenys d'una nova qualificació urbanística en sòl no urbanitzable, amb condicionants i mesures paisatgístiques i ambientals que mantinguin i reforcin el seu paper de connector ecològic, com ja s'establia en el PDU, de manera que es garanteixin les condicions de connectivitat de la Sèquia Major cap al nord i cap als Prats de la Pineda, es mantingui la combinació actual d'usos agrícoles i basses d'aigua, així com la creació d'eixos paisatgístics amb les limitacions que corresponguin pel que fa a la seva funcionalitat d'acord amb la sentència del TSJC de 29/09/2020

La present modificació qualifica aquests sòls de zona agrícola de protecció ambiental (clau A.PA), les quals es diferencien del sòl agrícola tradicional per la seva voluntat de ser espais considerats com a natural de corredor ecològic, amb una regulació específica.

Aquest sòl no urbanitzable serà l'indret idoni i per tant l'àmbit on majoritàriament s'aplicaran les mesures preventives i correctores del PDU i de la MPDU derivades dels impactes del desenvolupament urbanístic del sector 1- CTI.

A nivell paisatgístic, es proposa a l'indret actuacions amb estratègies paisatgístiques de naturalització, és a dir, maximitzar la recuperació de la imatge de naturalitat del lloc. Al mateix temps es pretenen aplicar actuacions de contextualització, mitjançant l'establiment de continuïtats entre els elements preexistents i els nous. Així doncs, es pretén incorporar la repetició de patrons paisatgístics (cromàtics, materials, formals,...) de manera que la percepció dels nous elements resulti poc evident i es percebi com una continuïtat de les preexistències

Fixats aquest requisits paisatgístics les actuacions de les mesures correctores i preventives en el sòl no urbanitzable, es proposa un seguit d'actuacions que minimitzen els impactes que el desenvolupament del sector 1 CTI pot produir en el territori. Alhora el sòl no urbanitzable també podria ser objecte de localització de mesures compensatòries i correctores, definides en els diferents Documents ambientals, paisatgístics i deferents plans (de compensació, d'adaptació al canvi climàtic, de permeabilització, etc.) del Pla.

Les actuacions en el sòl no urbanitzable, pretenen, a banda del comentat anteriorment, crear una xarxa d'espais en mosaic, on es combinen espais agrícoles, forestals, prats, espais humits i aquàtics, així com espais de transició. Creant una infraestructura verda, que alhora millorarà la connectivitat entre els espais d'interior i els espais de la Xarxa Natura i litorals del municipi de Vila-seca .

La regulació específica del Sòl No urbanitzable amb la nova clau Agrícola de protecció ambiental, es recull en el capítol “5 Disposicions particulars. Zona agrícola de protecció ambiental (clau A.PA)” del títol “VI. Sòl no urbanitzable” de la normativa del PDU.

3.4.1 Modificacions normatives

Es modifica l'article 157 i s'introdueix el nou article 169.bis, d'acord amb la descripció i les justificacions que consten a continuació.

- **Article 157**

S'afegeix la nova lletra j), afegint la nova zona agrícola de protecció ambiental (clau A.PA) al llistat de sistemes i zones en sòl no urbanitzable, que es correspon amb els sòls que s'han exclòs del Sector 1 CTI segons la delimitació establerta al PDU de l'any 2016, atesa la seva afectació per risc químic i d'acord amb la sentència de TSJC de 29/9/2020 recaiguda sobre el PDU.

- **Article 169.bis**

S'introdueix el nou article 169.bis, relatiu a la regulació de la nova zona agrícola de protecció ambiental (clau A.PA) en sòl no urbanitzable, on s'estableixen els condicionants a tenir en compte en relació als paràmetres següents:

- Règim d'usos, admetent-se els usos propis de l'activitat agrícola i de la gestió forestal, els usos destinats a la gestió de l'aigua com són les basses de laminació, les basses de tractament biològic d'aigües grises i les basses d'emmagatzematge d'aigua de reg. No s'admeten activitats que puguin generar concurrència pública mentre sigui present el risc químic, ni l'ús d'habitatge.

- Criteris de tractament paisatgístic, com són el manteniment de la fesomia rural dels sòls no gestionats agrícola o forestalment; i el manteniment dels criteris d'elecció d'espècies predominantment mediterrànies de baixes necessitats hídriques i d'origen autòcton.

- Edificacions i xarxa de camins, admetent-se les edificacions i infraestructura mínima necessària associada als usos admesos; i establint pel que fa als camins que han de ser els mínims necessaris per poder accedir als camps de conreu i a les infraestructures existents i futures.

- Estanys de laminació, que es preveuen per emmagatzemar l'excés d'escorrentia natural; establint que el seu disseny i gestió han de ser multifuncionals, amb l'objectiu que retenguin l'aigua en cas d'avinguda i tractin les aigües grises i la primeres escorrentia d'espais urbans adjacents; establint la inclusió de filtres verds que millorin la qualitat de l'aigua abans de la seva infiltració o reutilització; i preveient que aquestes peces es dissenyaran de manera que tinguin formes mitjanament regulars i harmòniques amb l'estructura parcel·laria reticular de les zones agrícoles.

3.4.2 Compatibilitat ambiental de la llacuna de reg existent amb el seu ús privatiu

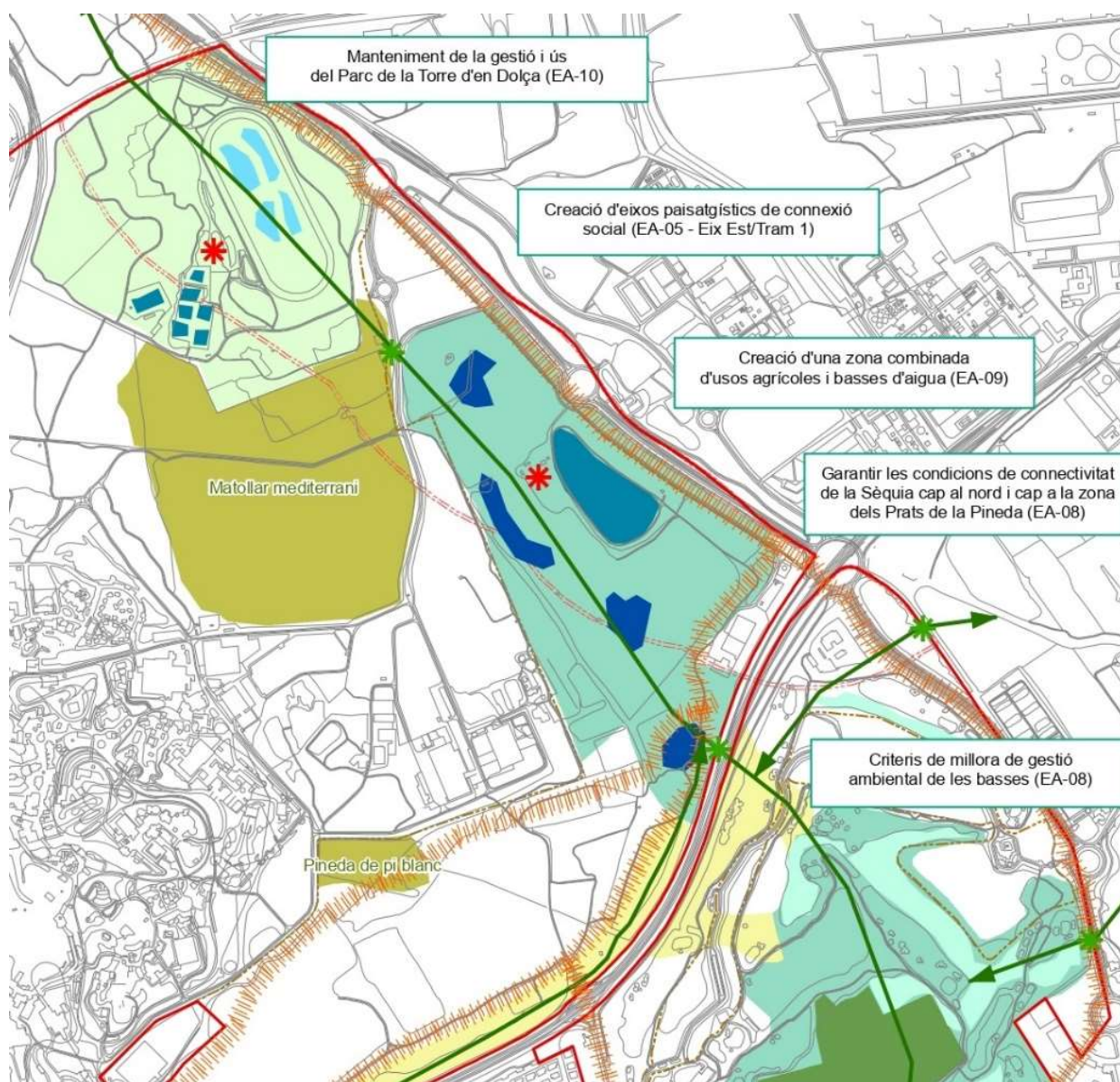
L'acord de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya de 25/2/2020 determina, entre d'altres, que la modificació del PDU tindrà per objecte la compatibilització del valor paisatgístic i ambiental de la llacuna existent a l'àmbit del CTI amb el dret d'accés d'ús exclusiu i privatiu de les instal·lacions i conduccions de la llacuna existent a la zona verda del sector CTI per tal de garantir el funcionament actual del reg dels camps de golf i la seva aportació als espais humits de l'entorn de la Sèquia Major.

En relació a aquest objectiu, en primer lloc cal tenir en compte que el gruix dels espais lliures i equipaments públics del sector 1 CTI del PDU -entre els quals es troba la llacuna de rec existent al sector- haurien vist limitada la seva funcionalitat i gaudi col·lectiu al trobar-se situats en una zona de risc d'accidents greus provinents de la indústria química, d'acord amb la sentència del TSJC de 20/9/2020. En conseqüència, aquest gruix d'espais públics i equipaments del sector 1 CTI s'ha rellinat i ordenat fora d'aquesta localització.

Dit això, i en virtut de la MPDU que es planteja els sòls que la sentència declara que es troben situats en zona de risc químic resten classificats de sòl no urbanitzable i connecten el sector 1- CTI amb Vila-seca, amb condicionants i mesures paisatgístiques i ambientals que mantenen i reforcen el seu paper de connector ecològic, com ja s'establí en el PDU, de manera que es garanteixin les condicions de connectivitat de la Sèquia Major cap al nord i cap als Prats de la Pineda, es manté la combinació actual

d'usos agrícoles i basses d'aigua, així com la creació d'eixos paisatgístics de connexió social amb les limitacions que corresponents pel que fa a la seva funcionalitat d'acord amb la sentència del TSJC de 29/09/2020, tal i com s'ha descrit a l'anterior apartat 3.4.1 d'aquesta memòria.

Així mateix, pel que fa a aquests sòls exclosos del sector 1-CTI, es regula una nova qualificació urbanística anomenada zona agrícola de protecció ambiental (clau A.PA), que admet els usos destinats a la gestió de l'aigua com les basses d'emmagatzematge d'aigües de reg, compatibilitzant-se aquest valor paisatgístic i ambiental de la llacuna amb el dret d'accés d'ús exclusiu i privatiu de les instal·lacions i conduccions de la llacuna existent, i es continua garantint el funcionament actual del reg del camps de golf i la seva aportació als espais humits de l'entorn de la Sèquia Major.



Estratègies ambientals en els sòls afectats pel risc químic

3.5 Quadres de dades

3.5.1 Quadres de dades

- SECTOR 1. Complexos turístics integrats- CTI

Dades PDU aprovat definitivament 2016:

SECTOR 1_ COMPLEXOS TURÍSTICS INTEGRATS- CTI

Sòl	m²	%
SH Hidràulic	18.569 m² sòl	1,83%
SV Espais lliures	211.772 m² sòl	20,82%
SE Equipaments	151.749 m² sòl	14,92%
SX Vials	251.313 m² sòl	24,71%
SISTEMES	633.403 m² sòl	62,27%

CTI Complex turístic integrat	383.707 m² sòl	37,73%
ZONES	383.707 m² sòl	37,73%

TOTAL SECTOR	1.017.110 m² sòl	100,00%
---------------------	-------------------------	----------------

Sostre		
Hoteler	425.000 m²st	57%
Àrea de joc	30.000 m²st	4%
Comercial	50.000 m²st	7%
Oci	120.000 m²st	16%
Altres	120.000 m²st	16%
TOTAL SOSTRE	745.000 m²st	100%

EDIFICABILITAT BRUTA (m²st/m²)	0,73
---------------------------------------	-------------

Dades proposades en la present Modificació del PDU:

SECTOR 1_ COMPLEXOS TURÍSTICS INTEGRATS- CTI

Sòl	m²	%
SH Hidràulic	28.611 m² sòl	4,69%
SV Espais lliures	108.804 m² sòl	17,84%
SE Equipaments	30.538 m² sòl	5,01%
SX Vials	58.370 m² sòl	9,57%
SISTEMES	226.323 m² sòl	37,10%

CTI Complex turístic integrat	383.707 m² sòl	62,90%
ZONES	383.707 m² sòl	62,90%

TOTAL SECTOR	610.030 m² sòl	100,00%
---------------------	-----------------------	----------------

Sostre

Hoteler	425.000 m²st	57%
Àrea de joc	30.000 m²st	4%
Comercial	50.000 m²st	7%
Oci	120.000 m²st	16%
Altres	120.000 m²st	16%
TOTAL SOSTRE	745.000 m²st	100%

EDIFICABILITAT BRUTA (m²st/m²)	1,22
---------------------------------------	-------------

- **SECTOR 2. Nord**

Dades PDU aprovat definitivament 2016:

SECTOR 2_ NORD		
Sòl	m ²	%
Espais lliures	12.824	11,8%
Vialitat	7.623	7,0%
SISTEMES	20.447	18,9%
Zona HN	87.892	81,1%
ZONES	87.892	81,1%
TOTAL SECTOR	108.339	100,0%
Sostre	m ² st	%
Hoteler	50.000	100,0%
TOTAL SOSTRE	50.000	100,0%
EDIFICABILITAT BRUTA (m²st/m²)	0,46	

La present Modificació del PDU no preveu modificació dels paràmetres urbanístics del Sector 2. Nord.

- **SECTOR 3. Centre de Convencions**

Dades PDU aprovat definitivament 2016:

SECTOR 3_ CENTRE DE CONVENCIONS - CC		
Sòl	m ²	%
Espais lliures	2.000	3,8%
SISTEMES	2.000	3,8%
Zona CTI	50.188	96,2%
ZONES	50.188	96,2%
TOTAL SECTOR	52.188	100,0%
Sostre	m ² st	%
Centre de convencions/ hoteler	24.612	100,0%
TOTAL SOSTRE	24.612	100,0%
EDIFICABILITAT BRUTA (m²st/m²)	0,47	

La present Modificació del PDU no preveu modificació dels paràmetres urbanístics del Sector 3. Centre de Convencions.

3.6 Estratègies de gestió

3.6.1 Administració actuant del sector 1 CTI

Tal i com s'ha exposat a l'apartat 1.2 Antecedents, el 10/1/2020 la Junta de direcció del consorci del CRT de Vila-seca i Salou va adoptar l'acord de sol·licitar al Departament de Territori i Sostenibilitat que l'Institut Català del Sòl assumís la condició d'administració actuant del sector 1 CTI en substitució del consorci del CRT mitjançant modificació del PDU, atès que el consorci no disposava dels mitjans tècnics i econòmics per assumir aquesta condició degut a la complexitat inherent al desenvolupament urbanístic del sector 1 CTI, així com de l'execució i el desenvolupament de complexes infraestructures de connexió del PDU.

Un cop analitzada aquesta proposta, el 25/2/2020 la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya va considerar pertinent introduir aquest canvi d'administració actuant atenent als motius expressats en l'acord de la junta de direcció del consorci del CRT, tasca que podria assumir l'Institut Català de Sòl a l'igual que en d'altres plans directores urbanístics tramitats i aprovats en els darrers anys, per la qual cosa va emetre informe favorable en relació a la proposta de formulació de la modificació del PDU, i va proposar al conseller que acordés l'inici del procediment de formulació del PDU i que encarregues a la Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori la redacció del document, amb la participació dels ajuntaments afectats, d'acord amb allò que disposen els articles 76.1 i 83 del TRLU.

Finalment, el 2/3/2020 el conseller de Territori i Sostenibilitat va resoldre iniciar el procediment de formulació de la modificació del PDU a instància de la Junta de direcció del consorci, i encarregar-la a la Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori.

En conseqüència, la modificació de PDU que es formula i tramita designarà l'Institut Català del Sòl com a administració actuant del sector 1 CTI en substitució del consorci urbanístic del CRT.

3.6.2 Canvi de modalitat de cooperació a compensació

Del concurs públic dut a terme per a la instal·lació i explotació d'un casino de joc en el centre recreatiu i turístic en va resultar com a únic adjudicatari la societat Hard Rock BCN IR SAU, que està previst que acabi adquirint la totalitat del sòl resultant del sector 1 CTI, amb el compromís de dur a terme el desenvolupament, gestió i execució d'aquest sector com a propietari únic del sector.

Per tot l'anteriorment exposat, la MPDU considera oportú substituir la modalitat del sistema d'actuació de cooperació a compensació bàsica.

3.7 Programació de les actuacions

3.7.1 Criteris generals

La programació de les actuacions del PDU referides al desenvolupament i execució dels sectors delimitats i ordenats en aquest document, inclou tant la redacció i tramitació dels instruments de planejament, gestió i urbanització, com l'execució material de les obres d'urbanització, en el present supòsit es preveu un únic termini de 10 anys per iniciar i acabar l'execució dels tres sectors del PDU: sector 1 CTI; sector 2 Nord i sector 3 Centre de convencions. Aquest únic termini comú pel desenvolupaments dels sectors podrà periodificar-se per fases en cadascun d'aquests àmbits, si bé es preveu l'acabament de la total execució en el quart trimestre de l'any 2032.

D'acord amb allò exposat anteriorment, la programació òptima de les actuacions del PDU, fins el total acabament de les obres d'urbanització dels sectors i execució de les infraestructures de connexions i de serveis comuns internes a l'àmbit del PDU (excloses les corresponents d'infraestructures generals sectorials a càrrec de les administracions amb competències), s'ajustarà a la seqüència que es detalla a continuació:

- **Planejament. Tramitació de la MPDU:**

- Aprovació inicial de la MPDU: febrer 2022.
- Aprovació definitiva de la MPDU: octubre 2022 (previsió).
- Publicació en el DOGC de la MPDU i executivitat del PDU: novembre 2022 (previsió)

- **A partir de l'executivitat del PDU**

- a. Desenvolupament de cadascun dels sectors**

- Projectes d'urbanització**

- Redacció i tramitació de projectes d'urbanització i d'espais lliures. Es podran redactar tants projectes d'urbanització, d'espais lliures i complementaris com fases d'urbanització previstes:
 - Aprovació inicial i definitiva del projecte d'obres bàsiques d'urbanització.
 - Aprovació inicial i definitiva dels projectes d'obres complementàries d'urbanització.

- Gestió**

- Redacció pels propietaris dels sectors o Junes de compensació, segons correspongui i aprovació inicial dels instruments de gestió per part de l'administració actuant.
 - Aprovació definitiva del corresponent projecte de reparcel·lació, simultània o posterior a l'aprovació del projecte d'obres bàsiques d'urbanització.

- Execució de l'obra urbanitzadora:**

- Inici de les obres d'urbanització.
 - Finalització de les obres d'urbanització.
 - En cas que es realitzin fases d'edificació, s'urbanitzarà per àmbits coincidents amb les fases d'edificació.

- Edificació:**

- L'edificació podrà ser simultània a l'obra d'urbanització.

b. Execució de les infraestructures de connexions i de serveis comuns

Redacció i tramitació dels projectes d'urbanització, estudi informatiu o, si s'escau, dels projectes d'obres ordinàries o plans especials urbanístics. Es podran redactar tants projectes com infraestructures de connexions o serveis a executar, i la tramitació serà la que legalment correspongui segons tipus de projecte o pla:

- Aprovació inicial i definitiva del projecte o pla.
- L'aprovació definitiva del pla o projecte, legitimarà per a l'expropiació dels terrenys i béns externes a l'àmbit del PDU, mitjançant tramitació del corresponent projecte d'expropiació forçosa individualitzada o taxació conjunta.
- El terrenys d'infraestructures comuns que són objecte de cessió obligatòria en el desenvolupament dels sectors d'interès supramunicipal, podran ser objecte d'ocupació directa en el moment d'execució de l'obra si l'instrument de gestió del sector no ha estat aprovat definitivament.

3.7.2 Pla d'etapes del sectors d'interès supramunicipal

En el present pla, no es precisa el traçat ni les característiques de les obres d'urbanització bàsiques dels sectors de planejament delimitats i ordenats, atès que de conformitat amb el que preveu l'article 56.6.c) del TRLU és opcional del pla fer-ho, i per tant, es preveu que s'efectuarà en els corresponents projectes d'urbanització d'obres bàsiques, i els diferents projectes complementaris a tramitar amb posterioritat.

L'aprovació definitiva del PDU comporta l'aprovació de l'ordenació detallada dels sectors delimitats: sector 1 CTI, sector 2 Nord i sector 3 Centre de convencions.

Els projectes d'obres d'urbanització bàsiques i complementàries, es tramitaran prèvia o simultàniament a la reparcel·lació de cadascun dels àmbits, i seran aprovats per l'administració competent de conformitat amb el que disposen els articles 157bis, 157.4 i 23 del TRLU.

Els tres sectors delimitats i ordenats en aquest PDU, es desenvoluparan cadascun d'ells en un termini de 10 anys des de l'aprovació definitiva de la present modificació, període que s'estableix per iniciar i acabar les obres d'urbanització, i que es preveu s'iniciaran el 4rt trimestre de 2023 i que acabaran el 4rt trimestre de 2032.

Les obres d'infraestructures externes o comuns relatives als diferents sectors s'executaran pels propietaris del sector 1 CT en tant que assumeixen la major part del cost de la seva execució. Aquestes obres d'infraestructures seran repercutibles d'acord amb els percentatge establerts en aquest planejament per cadascun dels sectors d'interès supramunicipal del PDU, i l'estimació del cost d'aquestes obres estan quantificades i imputades en l'Estudi de viabilitat econòmica dels diferents sectors delimitats i ordenats en el PDU.

3.7.3 Sector 1 Complexos Turístics Integrats – CTI

El desenvolupament del sector 1 CTI constituirà un únic polígon d'actuació, les condicions del qual queden establertes en la normativa del PDU.

L'aprovació definitiva dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació comportarà l'inici de la contractació i de l'execució material de les obres.

En aquest sector es preveu tramitar simultàniament el projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació una vegada aprovat definitivament el PDU. Es preveu l'aprovació definitiva d'ambdós projectes durant el primer semestre de 2023.

Es preveu que el sector estigui desenvolupat en el termini de 10 anys pel que fa a les obres d'urbanització corresponents al sector, que es preveu que estiguin totalment finalitzades al 4rt trimestre de 2032. Així mateix, es preveu que es desenvolupi una primera fase d'edificació en el termini de quatre anys des de l'aprovació definitiva de la present modificació. Aquesta primera fase d'execució de l'edificació desenvoluparà un total de 247.074 m² de sostre, dels quals 135.000 m² de sostre corresponent a aprofitament de titularitat privada i 112.075 m² del sostre obtingut per cessió del 15% de l'aprofitament mig per l'administració actuant. En aquesta primera fase d'edificació s'haurà d'urbanitzar la totalitat de l'espai públic del sector CTI, i les infraestructures viàries externes determinades en el plànol O.05.1. En relació amb les infraestructures externes del sector, en la primera fase d'edificació caldrà

desenvolupar l'actuació corresponent a la modificació de la rasant carrer del camí del Racó (assenyalada en el plànol O.07 amb el número 5).

3.7.4 Sector 2 Nord

Pel que fa a l'execució del sector 2 Nord, es preveu que es desenvolupi en un únic polígon d'actuació, si bé, es podria desenvolupar en dos polígons, que es delimitarien i concretarien mitjançant la tramitació de l'instrument de divisió polygonal de conformitat amb el que disposa

l'article 119.1.a) del TRLU.

Es preveu que el sector estigui desenvolupat en el termini de 10 anys pel que fa a les obres d'urbanització corresponents al sector, que hauran d'estar finalitzades al 4rt trimestre de 2032.

3.7.5 Sector 3 Centre de Convencions – CC

En aquest àmbit el PDU preveu un únic polígon d'actuació.

El sector es preveu que es desenvolupi en el termini de 10 anys pel que fa a les obres d'urbanització corresponents al sector, que hauran d'estar finalitzades al 4rt trimestre de 2032.

3.7.6 Execució d'infraestructures externes als sectors delimitats i ordenats i d'altres externes a l'àmbit del PDU

El PDU preveu l'execució d'Infraestructures de serveis i de connexions externes dels sectors, moltes d'elles comuns als diferents àmbits delimitats i ordenats en aquest planejament, i d'altres infraestructures externes a l'àmbit del PDU de reordenació del CRT de Vila-seca i Salou.

Les obres d'infraestructures externes o comuns relatives als diferents sectors s'executaran pels propietaris del sector 1 CT en tant que assumeixen la major part del cost de la seva execució. Aquestes obres d'infraestructures seran repercutibles d'acord amb els percentatge establerts en aquest planejament per cadascun dels sectors d'interès supramunicipal del PDU, i l'estimació del cost d'aquestes obres estan quantificades i imputades en l'Estudi de viabilitat econòmica dels diferents sectors delimitats i ordenats en el PDU

D'acord amb el punt 3.3.2 de la present memòria, la MPDU ha estudiat i analitzat el repartiment de costos d'urbanització externs del PDU, i el seu repartiment entre els sectors que desenvolupa el CRT, considerant la mobilitat generada per cadascun dels usos, necessitats de serveis i aprofitament assignats a cada sector.

L'aprovació del PDU legitimarà per portar a terme les actuacions d'execució directa relatives a les infraestructures externes, els costos de les quals, són repercutibles als tres sectors d'interès supramunicipal delimitats pel PDU, en els percentatges establerts en l'apartat 3.3.2. *Repartiment dels costos de les infraestructures comunes i externes* d'aquesta memòria. Aquests percentatges s'han fixat en base a la mobilitat generada pel desenvolupament de cadascun dels sectors per aquest Pla en el cas de les connexions viàries.

L'estudi d'avaluació econòmica i financera preveu un cost estimatiu d'execució d'aquestes infraestructures comuns.

Les infraestructures externes als sectors delimitats i ordenats per aquest PDU són:

- **Infraestructures de connexió externes a l'àmbit del PDU,**

De millora de les connexions del PDU amb l'autopista A7, àmbit que s'ha dibuixat en el plànol *o.07 Actuacions singulars*, i que no exclouen altres alternatives que puguin sorgir.

El repartiment de la despesa és entre els tres sectors d'interès supramunicipal a partir de la mobilitat generada per cadascun d'ells.

Es preveu la seva necessitat amb el desenvolupament final dels sectors.

- Previsió d'intervenció sobre els accessos externs a l'àmbit delimitat pel PDU-CRT, de millora per la connexió del PDU amb l'autopista A-7, que seran concretats a partir dels corresponents i estudis informatius, plans especials, projectes d'urbanització o documents que correspongui (assenyalada amb el número 1)

▪ Infraestructures de connexió i connectivitat viària dels sectors dins l'àmbit del PDU

El repartiment de la despesa és entre els tres sectors d'interès supramunicipal a partir de la mobilitat generada per cadascun d'ells, a excepció del tram del vial d'accés des de l'Av. Batlle Pere Molas, de connexió entre el Sector Nord i el Sector Centre de Convencions (assenyalada amb el número 7). En aquesta actuació, es mantenen els % de repartiment dels costos respecte als PDU del 2016 en base a l'aprofitament dels 2 sectors, atès que es considera un vial intern indispensable per a l'accessibilitat dels 2 sectors.

Es preveu la seva necessitat amb el desenvolupament final dels sectors.

La modificació rasant carrer del camí del Racó (assenyalada amb el número 5) caldrà realitzar-la en la primera fase d'edificació del sector CTI, i la seva despesa és a càrrec d'aquest sector.

Són les assenyalades en el plànol *o.07 Actuacions singulars*:

- Rotonda connexió CRT - Port Aventura (assenyalada amb el número 2)
- Vial nord enllaç A7 i Port Aventura (assenyalada amb el número 3)
- Corredor verd (assenyalada amb el número 4)
- Modificació rasant carrer del camí del Racó (assenyalada amb el número 5)
- Accés est C-31 b (assenyalada amb el número 6)
- Tram del vial d'accés des de l'Av. Batlle Pere Molas, de connexió entre el Sector Nord i el Sector Centre de Convencions (assenyalada amb el número 7).

Les tres rotondes situades sobre l'autovia C-31b assenyalades en el plànol O.05.1 d'ordenació O.05.1 seran desenvolupades en el projecte d'urbanització del CTI i executades en la primera fase d'edificació d'aquest sector. Així mateix, la quarta rotonda sobre l'autovia C-31 b assenyalada en el plànol d'ordenació O.05.2 serà desenvolupada en la segona fase d'edificació de la zona CTI. La despesa és a càrrec del sector CTI.

▪ Infraestructures de mesures ambientals i per afectacions d'inundabilitat

Grafiades en el plànol O.07 amb el número 8 a càrrec dels propietaris del sector 1 CTI i a determinar i concretar pels corresponents Plans especials i/o documents que correspongui.

3.8 Bases tècniques i econòmiques

L'article 56 del TRLU regula els plans directores urbanístics, el contingut del qual inclou, entre altres, les bases tècniques i econòmiques per al seu desenvolupament.

L'apartat g) de l'article 56 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del TRLU, introdueix un nou tipus de plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de sectors d'interès supramunicipal per a l'execució directa d'actuacions d'especial rellevància social o econòmica o de característiques singulars.

Els referits PDU de delimitació i ordenació de sectors d'interès supramunicipal han d'establir l'ordenació detallada del sòl amb el nivell i la documentació pròpia d'un pla urbanístic derivat i, per tant, ha de donar compliment a l'article 66.d) del TRLU.

En aquest sentit, el present PDU conté l'estudi i justificació de la seva viabilitat amb el document d'avaluació econòmica i financera i l'informe de sostenibilitat econòmica que pondera l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Així, en el document d'avaluació econòmica i financera es comprova si l'aprofitament urbanístic, pensant en el valor immobiliari que previsiblement tindrà aquest una vegada introduït al mercat, juntament amb les inversions associades a les càrregues del pla, són suficients per poder finançar de forma adient els sistemes (infraestructures públiques, indemnitzacions, urbanització i dotacions de caràcter col·lectiu), tot això respectant els estàndards de dimensió i qualitat que demana el desenvolupament urbà habitual.

Mentre que l'informe de sostenibilitat econòmica demostra que els ajuntaments afectats podran finançar adequadament el manteniment dels espais públics de l'ordenació plantejada, un cop passin a titularitat municipal. A continuació, es fa un breu resum del contingut d'ambdós documents.

3.8.1 Avaluació econòmica i financera del PDU

El document d'avaluació econòmica i financera, atesa la naturalesa d'aquest PDU de delimitació i ordenació de sectors d'interès supramunicipal per a l'execució directa d'actuacions d'especial rellevància social o econòmica o de característiques singulars, s'ajusta als requisits exigits per al planejament derivat.

L'anàlisi de viabilitat aborda l'encaix, en termes de mercat, dels productes immobiliaris proposats pel PDU. La viabilitat econòmica-financera implica que el valor final dels productes immobiliaris que es puguin generar sigui suficient per pagar tots els costos de construcció i desenvolupament de sòl, inclòs el benefici dels promotors, i que a més, generi un valor residual del sòl abans de transformar-se que sigui positiu i superior al que tenia amb anterioritat a la modificació que es proposa.

Es parteix d'un estudi de mercat que avalua el preu de venda dels productes immobiliaris amb les diferents activitats que es contemplen per a cada zona del PDU, el que permet fer una previsió dels ingressos de l'operació.

A partir d'aquí, s'estimen els costos necessaris per edificar, concepte que comprèn els costos d'execució material, el benefici industrial, la gestió i comercialització, així com una taxa de rendibilitat que s'ha definit partint de les recomanacions del Ministeri d'Hisenda. Això permet obtenir un valor residual del sòl urbanitzat, és a dir, el preu màxim que es pot arribar a pagar per garantir la viabilitat de l'operació immobiliària.

Tot seguit, es fa la mateixa operació aplicada al sòl. Es tenen en compte, per tant, els costos d'urbanització i gestió, així com una taxa de rendibilitat i la cessió d'aprofitament mig prevista a les administracions actuants. El resultat és un valor residual del sòl brut, que és l'element definitiu que permet valorar la viabilitat de l'operació.

Per a l'obtenció del valor residual del sòl brut de l'estudi de viabilitat de l'operació s'han desenvolupat el mètode residual estàtic i el mètode residual dinàmic. Els dos mètodes tenen per objectiu trobar el valor màxim que es pot pagar pel sòl sense urbanitzar, i és en base a aquest paràmetre, en relació al valor de marcat del sòl, que es defineix la viabilitat de l'operació.

El mètode residual estàtic es configura com una metodologia estàndard, que la normativa estableix com a referència en el planejament urbanístic. No estableix un horitzó temporal per calcular el valor residual del sòl en els projectes objecte d'avaluació. En canvi, té en compte un component de finançament, el qual inclou les despeses de finançament i de gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària, així com la taxa lliure de risc i la prima de risc de l'operació.

El mètode residual dinàmic segueix la mateixa metodologia, en el sentit de partir dels valors de mercat del producte final, per arribar, un cop deduïts els costos i la rendibilitat esperada del promotor de sòl i del promotor immobiliari, a trobar el valor residual del sòl que fa viable l'operació, però en aquest cas, cal fer una proposta de periodificació, tenint en compte la conjuntura actual i les perspectives d'absorció del mercat immobiliari específic.

La diferència amb el mètode estàtic és que el mètode dinàmic incorpora una previsió de la durada del procés i de la temporalització dels moments en que es portaran a terme les diverses actuacions. El que s'obté, per tant, és una matriu amb la periodificació de les actuacions, i per tant de la previsió de costos i ingressos que s'aniran produint.

Respecte a l'Avaluació Econòmica i Financera del PDU aprovat definitivament el desembre de 2016, en el present document s'han realitzat les següents modificacions:

- S'han actualitzat els costos d'urbanització.
- S'ha considerat que el sector Centre de Convencions s'equipara, a nivell de relació costos/preus de venda, amb la qualitat del sector Nord, ja que tots dos son fora del CTI. Per tant, s'han igualat els valors d'aquests dos sectors.
- S'ha ajustat la periodificació segons l'agenda actual prevista: operació a realitzar en 10 anys, en dues fases d'edificació, amb repartiment de costos lineal (la mateixa proporció cada any). La periodificació a 10 anys és per tota l'operació. Per tant, 9 anys per construir i 10 anys per obtenir els ingressos, que en aquest cas vol dir poder utilitzar els actius.
- S'ha actualitzat la situació del bo espanyol i s'ha considerat la mateixa rendibilitat per tota l'operació (sòl i construcció). El resultat és una rendibilitat de mercat del 13,13%.
- En el cas del CTI s'ha considerat que els costos de gestió i comercialització del sòl són més

ajustats, per la pròpia tipologia de l'actuació.

Ingressos i costos de construcció previstos

S'ha actualitzat els preus de l'oferta hotelera a partir d'un nou estudi de mercat de l'oferta disponible en aquests moments dins l'àmbit de la costa turística mediterrània, i dels informes dels principals analistes, que expliquen com ha evolucionat el sector durant la pandèmia i les perspectives més immediates.

Per determinar cap a on tendirà els preus de mercat en l'actual situació d'incertesa derivada per la pandèmia del COVID-19, s'ha tingut en compte l'evolució del mercat a partir de l'aprovació definitiva del PDU l'any 2016 fins a dia d'avui. Així, s'ha considerat que el sector turístic va desenvolupar una tendència alcista durant la segona dècada del S. XXI, amb notables increments en inversió hotelera a Espanya. Aquesta evolució de preus té el seu punt màxim l'any 2018, produint una frenada en la inversió durant els anys 2019 i 2020.

Del nou estudi realitzat i de l'anàlisi dels informes dels principals analistes es conclou que les destinacions de vacances (costes i illes) es podran recuperar de la crisi provocada per la pandèmia abans que les grans ciutats, i es preveu que durant l'any 2022 es recuperin els indicadors de 2019 a les àrees costaneres.

Com a mesura de precaució, en l'anàlisi de viabilitat es mantenen els preus de venda del document del PDU aprovat definitivament l'any 2016, que suposa recuperar els valors pre-pandèmia sense recollir la pujada del cicle alcista del 2018-2019, que pot trigar més a consolidar-se davant les incerteses que es donen encara en aquest moment respecte la evolució de la pandèmia.

De l'estudi realitzat es conclouen els següents valors de venda i construcció en €/m²st:

	<i>Cost construcció</i>	<i>Preu venda</i>
Hotel sector Nord	2.100	3.500
Centre Convencions/Hotel GL	2.100	3.500
Hotel GL sector CTI	2.700	4.500
Comercial CTI	1.210	3.500
Oci CTI	2.700	4.500
Serveis CTI	400	450
Usos ponderats CTI	2.230	3.780
Usos ponderats PDU	2.220	3.760

Despeses d'urbanització previstes

L'estudi ha actualitzat les despeses d'urbanització previstes pel desenvolupament dels tres sectors que desenvolupa el PDU del CRT:

MPDU 2022	Sector CTI	Sector Nord	Centre Convencions	Suma
Dotació de serveis	31.922.808 €	2.226.035 €	291.664 €	34.440.507 €
Urbanització interna vials i zones verdes	32.375.930 €	2.048.804 €	80.000 €	34.504.733 €
Total Despeses d'urbanització internes	64.298.738 €	4.274.839 €	371.664 €	68.945.241 €
Despeses d'urbanització externes dels sectors i mobilitat	60.550.104 €	1.730.197 €	676.491 €	62.956.792 €
Despeses mesures correctores d'inundabilitat, permeabilitat de fauna, compensatòries i medi ambient	11.736.125 €	0 €	0 €	11.736.125 €
Despesa d'urbanització externa exclusiva S. Nord i CC (Tram vial confrontant)	0 €	773.332 €	159.968 €	933.300 €
Total Despeses d'urbanització externes dels sector i mobilitat	72.286.229 €	2.503.529 €	836.458 €	75.626.217 €
SUBTOTAL 2	136.584.967 €	6.778.369 €	1.208.122 €	144.571.458 €
Dèficit explotació transport públic de superfície	8.909.731 €	352.460 €	137.809 €	9.400.000 €
SUBTOTAL 3	145.494.698 €	7.130.829 €	1.345.931 €	153.971.458 €
Reserva per possibles imprevistos	29.105.302 €	1.426.166 €	269.186 €	30.800.654 €
TOTAL	174.600.000 €	8.556.995 €	1.615.117 €	184.772.112 €

Valor residual del sòl brut

Tenint en compte les condicions assignades a cada sector i efectuant les operacions corresponents de cada mètode, s'obtenen els resultats següents del valor de repercussió del sòl brut:

RESULTATS Vso 2022					
ESTATIC	TOTAL PDU	CTI	PAU - NORD	Centre Convencions	
Valor sòl brut	116.972.127	108.499.877	6.891.357	1.580.894	€
VSO/ sostre	145,56	145,64	141,75	158,09	euros/m² sostre
DINAMIC	TOTAL PDU	CTI	PAU - NORD	Centre Convencions	
Valor sòl brut	128.681.988	119.017.205	7.945.744	1.719.040	€
VSO/ sostre	160,13	159,75	163,44	171,90	euros/m² sostre

A continuació es refereixen els resultats del PDU aprovat definitivament el 2016, realitzats amb el mètode residual dinàmic, i corregint una errata del document referent al valor del sòl del sector Centre de Convencions:

RESULTATS Vso 2016					
DINAMIC	TOTAL PDU	CTI	PAU - NORD	Centre Convencions	
Valor sòl brut	119.261.506	116.061.909	1.927.760	1.271.837	€
VSO/ sostre	148	155,79	38,56	127,18	euros/m² sostre

Tal i com es pot comprovar, els resultats actuals dels valors de repercussió del sòl brut es situen dins els marges d'equilibri entre els sectors previstos en la normativa vigent, és a dir, $\pm 15\%$ respecte del total del PDU.

3.8.2 Informe de sostenibilitat econòmica del PDU

L'objecte de la Memòria de sostenibilitat econòmica és valorar l'impacte que tindrà el PDU, un cop ja estigui desenvolupat i en ple funcionament, sobre les finances públiques dels ajuntaments afectats. Cal tenir en compte que, un cop en marxa, les activitats ubicades generaran un pagament d'impostos i taxes municipals. D'altra banda, aquestes noves zones exigiran unes despeses de manteniment i la prestació de tota una sèrie de serveis, que hauran d'assumir els ajuntaments.

L'indicador de sostenibilitat econòmica ve definit pel balanç fiscal positiu entre els ingressos corrents derivats de les noves operacions i les noves activitats localitzades en l'àmbit del PDU i les despeses generades pel cost dels serveis, pel manteniment de les infraestructures creades i pel funcionament dels nous equipaments. Si es comparen els ingressos i les despeses s'obté el balanç que representa la posta en marxa del PDU per a les administracions locals. Per concloure que és econòmicament sostenible, els ingressos corrents derivats del PDU hauran de cobrir les despeses que comporta i generar un estalvi net.

L'informe conclou que el pla director garanteix un balanç fiscal corrent positiu i la sostenibilitat econòmica derivada del funcionament ordinari de les finances locals municipals respectives, tant pel valor dels immobles i de les instal·lacions com pel volum de les activitats que es preveu que s'hi implantin.