



JULIAN GATON MONLLAU
arquitecte n° col. 49497-6 COAC
Avd. Generalitat,108 TORTOSA
Telf. 977 448525
julian@gaton.es

M – POUM – 007

Modificació puntual del POUM de Xerta número 007

ÀMBIT VILLA RETIRO_CAMÍ DELS MOLINS, 2

HOTEL VILLA RETIRO SL -B-43.733.294

ÍNDEX

1. OBJECTE
2. JUSTIFICACIÓ
3. ANTECEDENTS: PLANEJAMENT VIGENT
4. MARC JURÍDIC
5. PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ
6. NORMATIVA URBANÍSTICA
7. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ
8. JUSTIFICACIÓ NO NECESSITAT ESTUDI D' AVALUACIÓ AMBIENTAL
9. JUSTIFICACIÓ D' ESTABLIMENTS D' ALLOTJAMENT TURÍSTIC.
10. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

MEMÒRIA

1. Objecte

L'objecte del present document és la modificació puntual del POUM de Xerta, a l'àmbit d'afectació al Grup Hotelier Villa Retiro situat al camí dels Molins n°2, concretament de **l'article 61.B (zona de serveis privats. Clau 8)**.

Aquesta modificació puntual consisteix en la modificació de la distància de separació a vials, que es proposa que passi de **10 metres a 5 metres**.

2. Justificació

Sobre la parcel·la dintre de la Subzona de Villa Retiro clau 8.2 del POUM de Xerta situada al camí dels Molins n°2, la propietat necessita ampliar l'hotel amb 10 habitacions (suits-garden) a la zona verda que hi ha a l'esquerra de l'eix que comunica l'hotel amb la zona d'aparcament.

L'ampliació resulta necessària per poder ofertar més places de pernoctació, ja que es realitzen paral·lelament a l'activitat hotelera esdeveniments diversos que ajuden a dinamitzar la zona de Xerta.

Actualment l'hotel Villa Retiro disposa de 9 habitacions catalogades amb cinc estrelles, únic hotel amb la màxima catalogació d'estrelles dintre de la comarca del Baix Ebre, sent encara insuficient, ja que disposant de 10 habitacions més amb aquesta categoria, augmentaria l'oferta de la zona i repercutint directa e indirectament a tota la zona del Baix Ebre econòmicament.

Es disposa de remanent de superfície per poder ampliar les construccions de tipus hotelier. La nova construcció tindria planta baixa amb una geometria rectangular adaptant-se a la zona d'implantació i no superaria els 4 metres d'alçada.

D'altra banda, per la configuració de les habitacions (suits-garden), de forma geomètrica quasi quadrada de cada unitat d'habitació, resulta necessari aproximar-se a 5 metres del límit a vial (camí dels Molins), ja que així ens permet separar-nos la nova construcció respecte de l'eix que comunica l'aparcament amb l'hotel, un eix històric que configura el recorregut principal i les seves visual cap a l'hotel existent que es troba a l'edifici de Villa Retiro, catalogat com a BCIL.

La nova construcció de 10 habitacions (suits-garden), tindrà cadascuna de les habitacions aproximadament de 35 m² útils, amb una disposició de zona dormitori, zona estar - sala TV, bany complet i terrassa amb vegetació amb diversos tipus.

Es preten amb la nova construcció que les habitacions queden integrades dintre de la vegetació i no sent un element físic que trenque l'harmonia de l'entorn.

La nova construcció, utilitzarà materials relacionats amb l'entorn per adaptar-se i no crear un impacte visual. Es crearà un tapell vegetal a l'espai que existeix entre l'eix comunicador existent i la nova construcció.

S'ha decidit aquest emplaçament per poder respectar completament les visuals als elements històrics existents al mateix cop que ens diferencia la zona hotelera de la de restauració i events.

L'alçada de la nova construcció no superarà l'alçada existent de la tanca de mur de pedra tradicional que delimita la parcel·la amb el vial, i al mateix cop la distància que existeix entre la valla i la nova construcció serà superior a l'alçada de la nova construcció.

3. Antecedents: planejament vigent

Actualment, Villa Retiro queda recollit en l'article **61.B subzona Villa Retiro Clau 8.2.**

DEFINICIÓ

Aquesta zona regula l'àmbit situat a la parcel·la del Camí dels Molins no 2 de Xerta, destinat a hotel, restauració, spa i sala de ball amb serveis complementaris per al seu funcionament.

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Les condicions de parcel·lació són les existents, amb una superfície de parcel·la de 16.984,70 m². No es permet la divisió o segregació.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

- Tipus d'edificació: *aïllada*
- Nombre màxim d'habitatges: *0*
- Edificabilitat màxima: *0,25 m²st/m²sol*
- Ocupació màxima: *15%*
- Separacions mínimes: *distància mínima de 10 m a carrer.*
distància mínima de 5 m a veïns.
- Alçada reguladora màxima: *10,0 0m*
- Nombre màxim de plantes: *PB+2*
- Tanques: *l'alçada màxima de les tanques serà 2.00 m, es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0.60 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o preferentment, amb vegetació d'arbust viu. No s'admeten el balustres, les gelosies de ceràmica vidre, i/o plàstic.*
- Espai lliure de parcel·la: *es mantindrà enjardinat i arbrat.*

CONDICIONS D'ÚS

L'ús serà el hotel, restauració, bar, cafeteria, spa, educatiu i sala de ball.

S'ordenarà segons els paràmetres de la clau 8,2.

S'admetran els usos complementaris per les instal·lacions de funcionament del servei, com aparcament, cuines, bugaderies, etc.

No s'admeten més usos que els indicats.

Qualsevol canvi d'ús de l'edificació requerirà una modificació puntual de planejament amb proposta justificada, i l'informe favorable de la comissió territorial d'Urbanisme.

4. Marc jurídic.

La present modificació puntual del POUM de Xerta ha estat redactat d'acord amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística, així com a l'empara de la legislació de sòl estatal.

Planejament vigent:

- Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre aprovat definitivament per ACORD GOV/130/2010, de 27 de juliol, pel qual s'aprova definitivament el Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre.
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Xerta aprovat amb data 24 de juliol de 2006 i publicat al DOGC 4763 de 17 de novembre de 2006.
- Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal 003, àmbit Villa Retiro, del terme municipal de Xerta aprovada definitivament en data 19 de juliol de 2016 i publicada al DOGC 7216 de 29 de setembre de 2016.

Fonaments de dret:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i resta de modificacions (TRLU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU).
- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la

Llei de sòl i rehabilitació urbana.

- Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Llei 16/2015, del 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.
- Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català (LPCC).
- Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.
- Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
- 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.
- Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

Suspensió de llicències:

Segons l'article 73.2 del TRLU amb l'aprovació inicial, hi haurà suspensió de llicències (qualsevol autorització municipal establertes per la legislació sectorial) en l'àmbit del PEU de Villa Retiro fins l'aprovació definitiva de la modificació puntual del POUM proposada en el present document.

Veure plànol 01 en que es determina l'àmbit.

5. Proposta de la modificació.

La proposta de modificació passa pel canvi de distàncies a vials dintre de les condicions d'edificació de l'àmbit *Villa Retiro* en l'article 61.B del POUM i Clau 8.2 :

Zona Serveis Privats Villa Retiro. Clau 8.2

DEFINICIÓ

Aquesta zona regula l'àmbit situat a la parcel·la del Camí dels Molins no 2 de Xerta, destinat a hotel, restauració, spa i sala de ball amb serveis complementaris per al seu funcionament.

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Les condicions de parcel·lació són les existents, amb una superfície de parcel·la de 16.984,70 m². No es permet la divisió o segregació.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

- Tipus d'edificació: *aïllada*
- Nombre màxim d'habitatges: *0*
- Edificabilitat màxima: *0,25 m²st/m²sol*
- Ocupació màxima: *15%*
- Separacions mínimes: ***distància mínima de 5 m a carrer.***
distància mínima de 5 m a veïns.
- Alçada reguladora màxima: *10,0 0m*
- Nombre màxim de plantes: *PB+2*

- Tanques: *l'alçada màxima de les tanques serà 2.00 m, es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0.60 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o preferentment, amb vegetació d'arbust viu. No s'admeten el balustres, les gelosies de ceràmica vidre, i/o plàstic.*
- Espai lliure de parcel·la: *es mantindrà enjardinat i arbrat.*

CONDICIONS D'ÚS

L'ús serà el hotel, restauració, bar, cafeteria, spa, educatiu, sala de ball i esportiu. S'ordenarà segons els paràmetres de la clau 8,2. S'admetran els usos complementaris per les instal·lacions de funcionament del servei, com aparcament, cuines, bugaderies, etc. No s'admeten més usos que els indicats.

Qualsevol canvi d'ús de l'edificació requerirà una modificació puntual de planejament amb proposta justificada, i l'informe favorable de la comissió territorial d'Urbanisme.

6. Normativa urbanística.

Zona Serveis Privats Villa Retiro. Clau 8.2

DEFINICIÓ

Aquesta zona regula l'àmbit situat a la parcel·la del Camí dels Molins no 2 de Xerta, destinat a hotel, restauració, spa i sala de ball amb serveis complementaris per al seu funcionament.

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Les condicions de parcel·lació són les existents, amb una superfície de parcel·la de 16.984,70 m². No es permet la divisió o segregació.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

- Tipus d'edificació: *aïllada*
- Nombre màxim d'habitatges: *0*
- Edificabilitat màxima: *15 %*
- Ocupació màxima: *0,25 m²st/m²sol*
- Separacions mínimes: *distància mínima de 5 m a carrer.
distància mínima de 5 m a veïns.*
- Alçada reguladora màxima: *10,0 0m*
- Nombre màxim de plantes: *PB+2*
- Tanques: *l'alçada màxima de les tanques serà 2.00 m, es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0.60 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o preferentment, amb vegetació d'arbust viu. No s'admeten el balustres, les gelosies de ceràmica vidre, i/o plàstic.*
- Espai lliure de parcel·la: *es mantindrà enjardinat i arbrat.*

CONDICIONS D'ÚS

*L'ús serà el hotel, restauració, bar, cafeteria, spa, educatiu, sala de ball.
S'ordenarà segons els paràmetres de la clau 8,2.
S'admetran els usos complementaris per les instal·lacions de funcionament del servei, com aparcament, cuines, bugaderies, etc.
No s'admeten més usos que els indicats.*

Qualsevol canvi d'ús de l'edificació requerirà una modificació puntual de planejament amb proposta justificada, i l'informe favorable de la comissió territorial d'Urbanisme.

7. Formulació i tramitació

La present modificació de Pla d'ordenació urbanística de Xerta està promoguda per iniciativa privada (Hotel Villa Retiro SL), establert en l'article 101 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i que segons l'apartat 3 del mateix article es presenta el document de la modificació del POUM àmbit Villa Retiro per a què el Ple de l'Ajuntament de Xerta assumeixi expressament la iniciativa pública per a formular-la.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnic competent segons el que estableix en la Disposició addicional Tretzena. Professionals que intervenen en la redacció del planejament urbanístic del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

8. Justificació de la no necessitat de realitzar l'estudi d'avaluació ambiental.

Tal i com determina el *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme* a l'article 118, les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En relació a l'estudi de l'avaluació ambiental, el Decret 305/2006 especifica que **s'han de sotmetre a informe ambiental aquelles modificacions que tinguin alguna repercussió ambiental.**

Article 118. Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic

(...) 118.4. *Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.*

La *Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes* a l'article 7 estableix que:

Article 7. Modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental

S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:

a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 (entre les quals hi ha el planejament urbanístic) i l'annex 1 que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.

b) *Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.*

c) *Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.*

d) *La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el **sòl urbà**. (...).*

La present modificació de planejament **no altera la classificació del sòl no urbanitzable** així com tampoc n'altera la seva qualificació. Es tracta de **reordenar un àmbit del sòl urbà** que no constitueix modificació substancial de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, així com tampoc produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient. La present modificació del POUM de Xerta **no estableix el marc** per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

La Disposició Addicional Vuitena. Regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013 de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa del'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica estableix que:

1. Mentre no es duu a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica continguda a la Llei de l'Estat 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han d'aplicar les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin la dita normativa bàsica, d'acord amb les regles contingudes en la present disposició.

(...)

6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

a) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària:

(...)

Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.

Atès tot això entenem que la **Modificació puntual 007 del POUM de Xerta. Àmbit Villa Retiro _Camí dels Molins, 2no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica.**

9. Justificació d'establiments d'allotjament turístic.

Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

La Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, ha suposat uns canvis importants en la regulació de les empreses i activitats turístiques.

S'han modificat dues lleis bàsiques per al sector de l'allotjament, que son: la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, i la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

L'Ampliació que es proposa amb 10 habitacions suites garden, amb la mateixa classificació de categoria existent actual a l'Hotel Villa Retiro, sent de cinc estrelles, i complint amb els requisits que contempla aquest Decret.

Els requisits tècnics mínims dels establiment hotelers contemplats a l'ANNEX I d'aquest decret, es compleixen amb la proposta que es vol realitzar amb les deu habitacions suites garden de l'Hotel Villa Retiro de Xerta.

ANNEX I

Requisits tècnics mínims dels establiments hotelers

	Hotel							Hotel apartament							Pensió
	GL	5*	4*S	4*	3*	2*	1* bàsic	GL	5*	4*S	4*	3*	2*	1* o bàsic	
Entrada de servei	X	X	X	X	X			X	X	X	X	X			
Ascensor de servei (no es compten les plantes soterrànies)															
Des de dos nivells	X	X						X	X						
Des de tres nivells			X	X						X	X				
Des de quatre nivells					X							X			
Ascensors															
a partir de dos nivells (1 pis o més)	X	X						X	X						
a partir de tres nivells (2 pisos o més)			X	X	X					X	X	X			
Des de quatre nivells (3 pisos o més)						X	X						X	X	X
Salons i zones comunes (superfície mínima en m ² per plaça de vestibul, salons, menjador, bars, sales privades, gimnàs, etc.)	2,5	2,5	2	2	1,5	1,2	1	2,5	2,5	2	1,5	1,2	1	1	0.60
Bar amb superfície mínima de	2,5	2,5	2												
Climatització* en zones comunes	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X		
Climatització* en habitacions	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X		
Calefacció en habitacions							X							X	X
Telèfon d'ús general	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Serveis sanitaris en espais comuns	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Superfície mínima en metres quadrats de recepció o vestibul	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	6
Televisió a les habitacions, apartaments o estudis	X	X	X	X	X			X	X	X	X	X			
Servei de comunicació amb el mateix establiment a les habitacions, apartaments o estudis	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Servei d'esmorzar	X	X	X	X	X	X	X	X							

	Hotel							Hotel apartament							Pensió
	GL	5*	4*S	4*	3*	2*	1* bàsic	GL	5*	4*S	4*	3*	2*	1* o bàsic	
Servei d'esmorzar amb productes de proximitat	X	X	X					X							
Servei de bar	X	X	X	X	X			X	X	X					
Servei de menjador	X	X	X	X				X							
Informació turística de la localitat i de la zona	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Productes d'higiene personal (I): sabó de mans i sabó de dutxa*	X	X	X	X	X			X	X						
Productes d'higiene personal (II): raspall de dents, pasta dentífrica, mocadors de paper i estris d'afaitar*	X	X						X							
Productes d'higiene personal (III): colònia, llimes, joc de cosir i netejador de sabates*	X	X						X							
Assecador de cabell	X	X	X					X	X	X					
Barnís i sabatilles	X							X							
Servei d'habitacions 12 hores (inclou oferta de menjar)	-	-	X	X				-	X						
Servei d'habitacions 24 hores (inclou oferta de menjar)	X	X						X							
Minibar	X	X	X					X	X						
Servei de caixa forta	X	X	X	X	X			X	X	X					
Preparació de l'habitació per dormir	X	X	X					X							
Canals internacionals	X	X	X					X	X	X					
Accés obert a Internet a tot l'establiment**	X	X	X	X				X	X	X	X				
Servei d'estètica i/o perruqueria	X							X							
Servei de bugaderia	X	X	X	X				X	X						
Servei de porter	X							X							
Servei de grum	X							X							
Servei d'aparcament	X							X							

*Els productes d'higiene personal s'han de posar a disposició de les persones usuàries en proporció al nombre de persones que s'allotgen en la unitat d'allotjament.

**El servei d'Internet no és exigible en els establiments sense possibilitat d'accés a xarxes de comunicació electrònica de banda ampla.

Habitacions

	GL	5*	Hotel					Hotel apartament					Pensió		
			4*S	4*	3*	2*	1* bàsic	GL	5*	4*S	4*	3*		2*	1* bàsic
Individuals (superfícies mínimes útils en m ²)	10	10	9,5	9	8	7	6	10	10	9,5	9	8	7	6	6
Dobles (Superfícies mínimes útils en m ²) *	16,5	16	15,5	15	14	13	11	13	13	12	11	11	10	10	10
Nombre de dobles mínim	75%	75%	75%	75%	75%	50%	25%	Una doble per apartament					25%		
Quàdruples (superfícies mínimes útils en m ²)	25	25	24	23,5	22	20,5	17,5						16		
Amplada mínima de l'habitació doble en l'àmbit dels llits (en m)	2,9	2,8	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6	2,9	2,8	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6	2,6
Amplada mínima de l'habitació individual en l'àmbit dels llits (en m)	2,30	2,20	2,10	2,10	2,00	2,00	2,00	2,30	2,20	2,10	2,10	2,00	2,00	2,00	1,80

* Les habitacions dobles de dos llits poden ser ocupades per tres o quatre persones sempre que hi concorrin les condicions següents: a) cada llit ha de tenir una amplada mínima de 135 cm; b) al voltant del llit ha d'haver un espai lliure de trànsit de, com a mínim, 40 cm, excepte en l'àmbit de la capçalera; c) l'ocupació de tres o quatre persones ha de ser sempre a petició de la persona usuària.

En els hotels apartament on les unitats d'allotjament siguin únicament habitacions, les superfícies són les corresponents a la modalitat hotel.

Sense reduir els metres quadrats reglamentaris es pot reordenar la distribució de l'habitació, apartament o estudi, incloent-hi habitació, vestibul d'entrada, salons, banys i altres elements, sempre que es considerin 1,5 m² addicionals en la suma dels elements.

En la modalitat d'hotel, les habitacions amb terrasses de superfície mínima d'1,20 m² poden computar el 25% de superfície de la terrassa com a superfície d'habitació. Així mateix, les terrasses més grans de 3 m², podran computar com a màxim un 15% del total de la superfície de l'habitació amb un màxim d'1 m² per terrassa.

	GL	5*	Hotel					Hotel apartament					Pensió
			4*S	4*	3*	2*	1* bàsic	GL	5*	4*S	4*	3*	
Nombre de grans suites (mínim)	1												
Saló de gran suite (superfície mínima en m ²)	20												
Nombre de suites (mínim)	5%	5%											
Saló de suite (superfície mínima en m ²)	12	12											
Junior suites (mínim)	10%												

	Hotel							Hotel apartament							Pensió
	GL	5*	4*S	4*	3*	2*	1* bàsic	GL	5*	4*S	4*	3*	2*	1* bàsic	
Saló de junior suite (superfície mínima en m ²)	8														

La superfície mínima del saló de la/les suite/s d'un hotel de categoria inferior a cinc estrelles ha de ser, com a mínim, de 12 m². La superfície mínima del saló de la/les junior suite/s d'un hotel de categoria inferior a gran luxe ha de ser, com a mínim, de 8 m².

Bany de les unitats d'allotjament

	Hotel							Hotel apartament							Pensió
	GL	5*	4*S	4*	3*	2*	1* bàsic	GL	5*	4*S	4*	3*	2*	1* bàsic	
Bany gran (mínim)	75%	75%	75%	75%	75%	50%	25%	fins quatre places i per cada quatre places							
Superfície útil mínima en m ²	5	5	4,5	4,5	4	3,5	3,5	5	5	4,5	4,5	4	3,5	3,5	
Superfície del recinte de la dutxa del bany gran en m ² (mínim)	1,20	1,20	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80	1,20	1,20	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80	0,8
Longitud mínima de la banyera del bany gran	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60
Bany petit	25%	25%	25%	25%	25%	50%	75%	Un d'addicional per fraccions inferiors a quatre places							100%
Superfície útil mínima en m ²	4	4	3,5	3,5	3	3	2,5	4	4	3,5	3,5	3	3	2,5	2,5
Bany de les habitacions quàdruples	6	6	5,5	5,5	5	4,5	4,5								3,5

Els banys han de disposar, almenys, de dutxa o banyera, rentamans i inodor, excepte els banys de les habitacions quàdruples, que han de disposar almenys de banyera, rentamans i inodor.

	Apartament							Estudi						
	GL	5*	4*S	4*	3*	2*	1*	GL	5*	4*S	4*	3*	2*	1*
Sala d'estar menjador	15	12	12	11	10	9	9	25	25	24	23	21	19	19
Superfícies mínimes útils en m ²	sense comptar passadís d'accés.							Superfícies mínimes útils en m ²						
Cuina	X	X	X	X	X	X	X	Àrea comuna per a sala d'estar menjador cuina dormitori.						

4 m² superfície útil mínima

Pot incorporar-se a la sala d'estar menjador dels apartaments i estudis. Ha de disposar de ventilació directa o forçada obligatòria.

Els estudis tenen una capacitat de dos places exclusivament

La porta d'accés al bany dels apartaments o estudis en cap cas pot donar a la zona de la cuina i/o menjador.

Totes les portes d'accés a la unitat d'allotjament han de tenir una amplada mínima de 0,80 metres i l'alçada mínima transitable de l'habitació ha de ser de 2,50 metres, excepte els banys, que han de tenir una alçada mínima de 2,20.

El mobiliari de les habitacions, compleixen amb els requisits mínims del mobiliari exigibles en aquest decret:

Requisits mínims del mobiliari per a unitats d'habitacions:

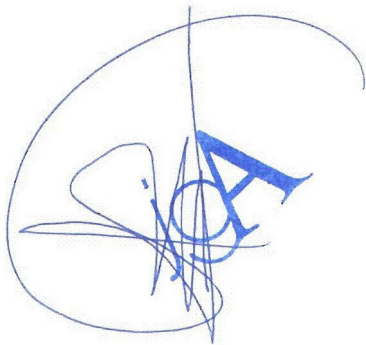
a) Habitacions dormitori:

1 llit(individual de 90 x 190 cm; doble, de 135 x 190 cm)

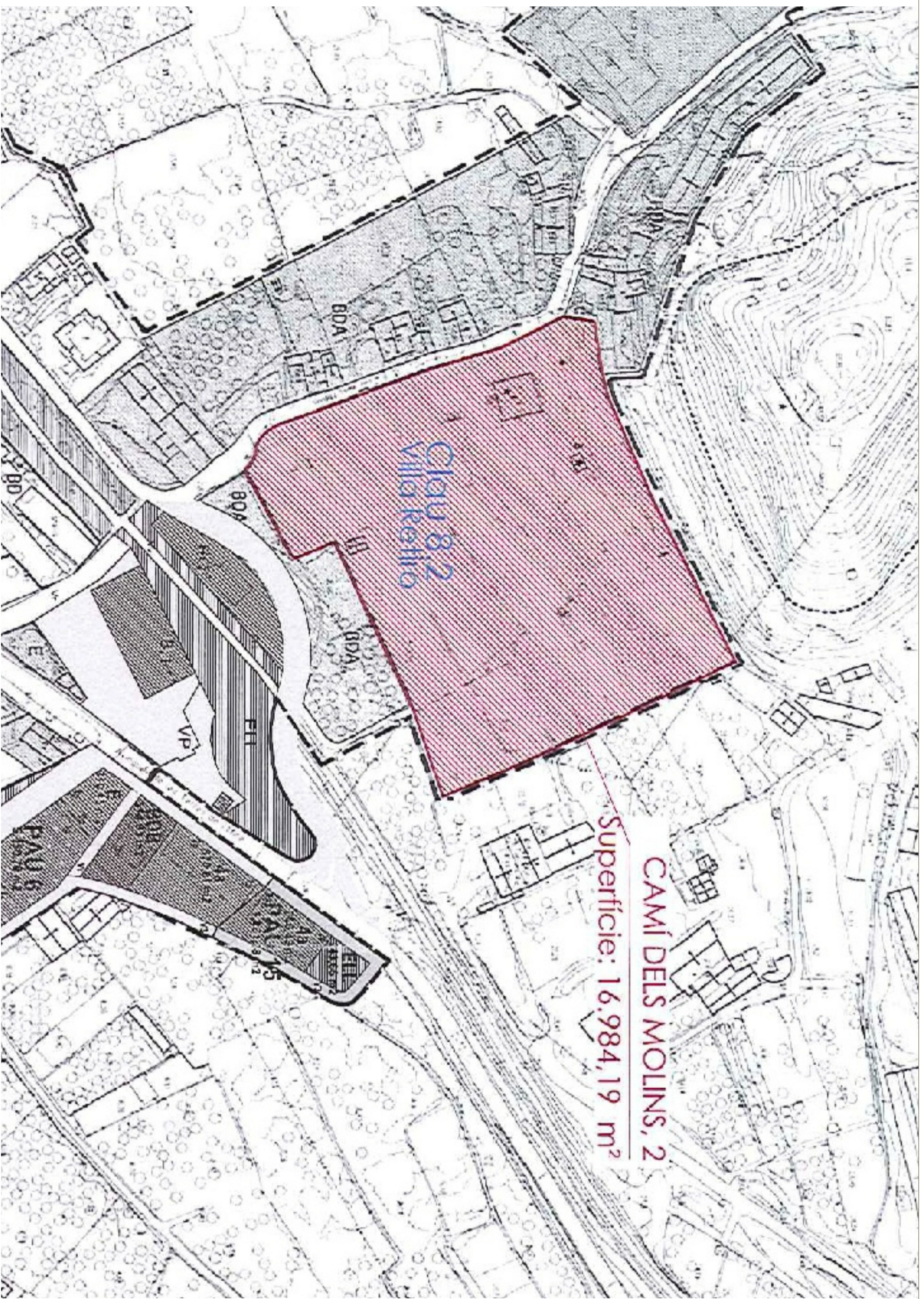
Mobiliari auxiliar al costat del llit

Armari o espai per desar-hi la roba, amb capacitat suficient per a les persones usuàries.

Julian Gaton Monllau
Nº de col·legiat : 40497/6



10. Documentació gràfica



CAMÍ DELS MOLINS, 2
Superfície: 16.984,19 m²

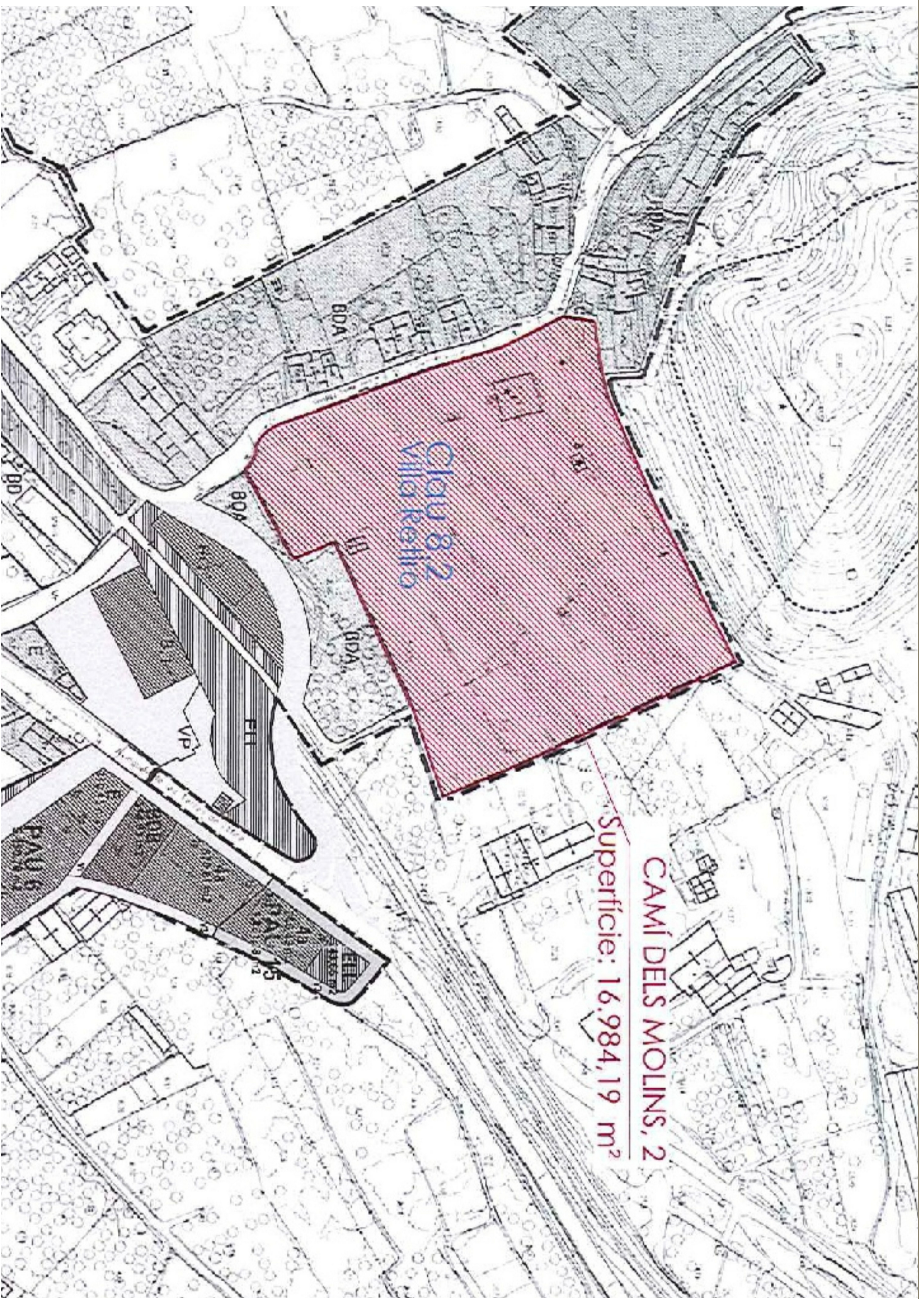
Clau 8,2
Vila Retiro

julian gaton
studi estudi d'arquitectura

NOMI	DIRECCIÓ OBRA	TÍTOL DEL PROJECTE	PROVOCADOR	SIGNATURA
	C/Dels molins nº 2 Xerta	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE XERTA DISTANCIES VIALS PROJECTE M.POUM 07	Hotel Vila Retiro S.L. ARQUITECTE Julian Gatón Montllau	

DATA	ESCALA	PLANOI Nº
Octubre 2017	1:1000	01

NOMI DEL PLANOI
AMBIT SUSPENCIÓ LICENCIES
PLANEJAMENT VIGENT



CAMÍ DELS MOLINS, 2
Superfície: 16.984,19 m²

Clau 8.2
 Vila Retiro



NORI	DIRECCIÓ OBRA	TÍTOL DEL PROJECTE	PROVOCADOR	SIGNATURA
	C/Dels molins nº 2 Xerta	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE XERTA DISTANCIES VIALS PROJECTE M.POUM 07	Hotel Vila Retiro S.L. ARQUITECTE Julian Gatón Monllau	

DATA	ESCALA	PLANOI Nº
Octubre 2017	1:1000	02
NOMI DEL PLANOI		
AMBIT D'ACTUACIÓ		
PLANIAMENT VIGENT		



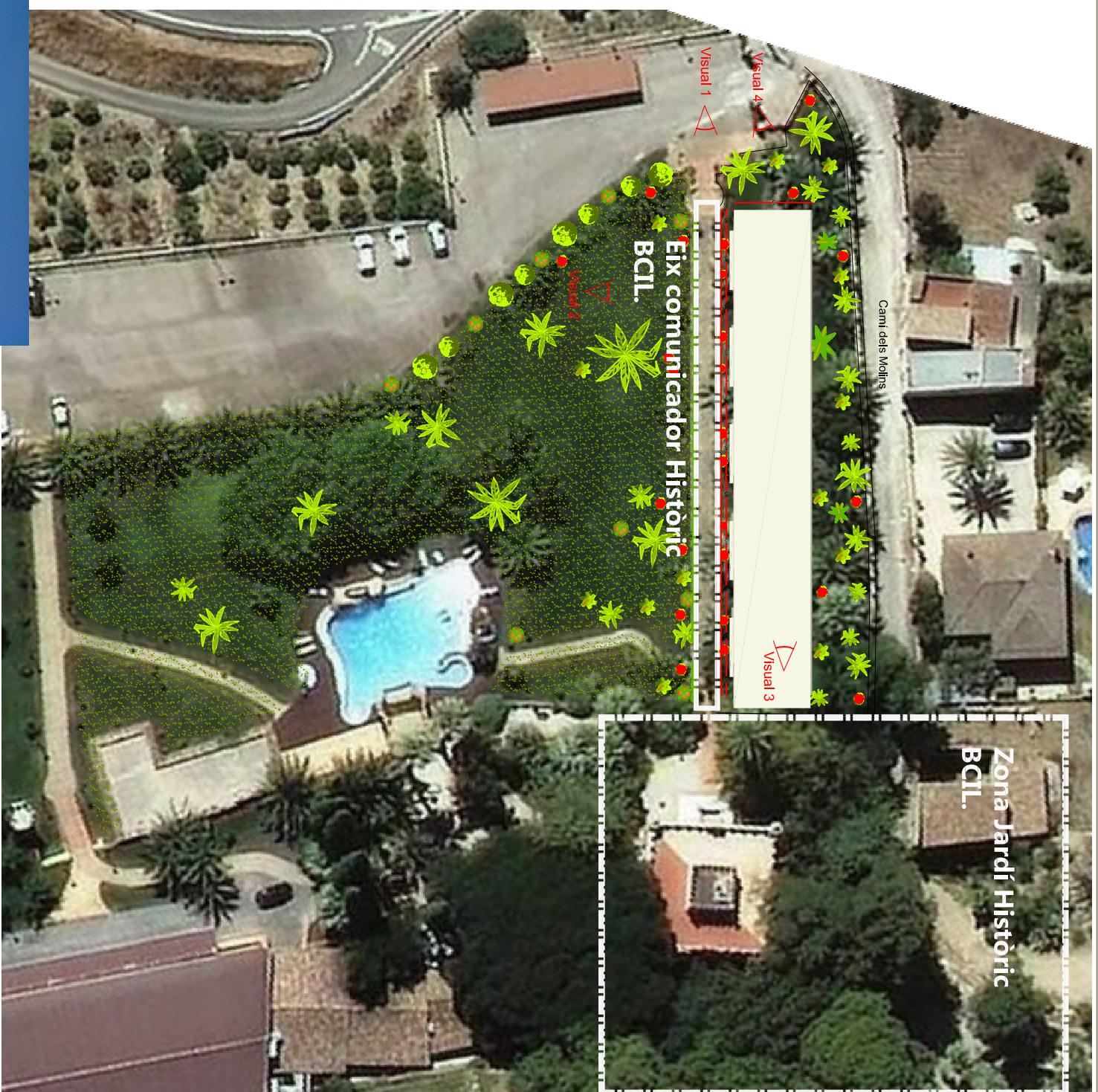
Visual 1: Eix comunicador històric BCL.



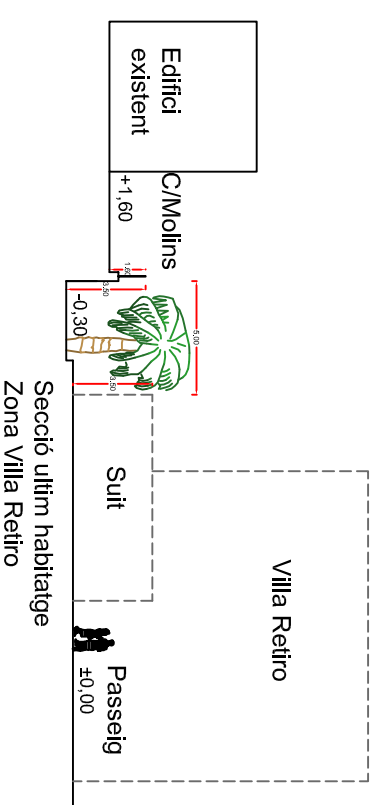
Visual 2: Zona d'implantació suits



Visual 3: Zona d'implantació no catalogada



Visual 4: Voluntat aproximada de la nova implantació



SECCIÓ VOLUMÈTRICA A-A'

