



**L'avinguda de Carles Buigas de Salou:  
estratègies de regeneració urbana**  
**Primer document, anàlisi de l'estat actual (*resum*)**

[rum]lab, maig 2014

grup de recerca arquitectura, territori i paisatge

unitat predepartamental d'arquitectura / escola d'arquitectura de Reus

núria salvadó, inés de rivera, ton salvadó, daniel lorenzo

# 1 Introducció

El desembre de 2013, L'Ajuntament de Salou signa, amb l'Escola d'Arquitectura de Reus, un conveni de transferència tecnològica amb l'objectiu d'analitzar i proposar actuacions de regeneració urbana dins l'àmbit de l'Avinguda Carles Buigas per tal de millorar les seves condicions i competitivitat.

L'àmbit d'estudi compren l'àrea que hi ha entre l'Avinguda Principat d'Andorra, el carrer Pompeu Fabra, el de Torremolinos i el mar, i té una superfície total de 768.082 m<sup>2</sup>.

Situat al sud-est del nucli de Salou, la zona de treball té com a eix vertebrador l'avinguda Carles Buigas, a través d'aquesta via, de gran activitat comercial, la zona es connecta al nucli urbà i al Passeig de Jaume I: passeig marítim històric i eix turístic i comercial per excel·lència de Salou.

Es tracta d'un teixit construït majoritàriament per edificacions aïllades i volumetries singulars, destinades en gran part a hotels i apartaments que conviuen amb petites cases d'estiueig aïllades i conjunts de blocs d'apartaments destinats a segona residència.

La forta activitat turística, que en època estival es perllonga pràcticament i de manera intensa les 24 hores, té com a conseqüència una difícil convivència amb l'habitatge permanent. Aquest fet ha deixat al barri buit de població estable, i l'ha dut a una forta especialització i temporalització del comerç.

Aquest treball (elaborat durant quatre mesos) és l'inici d'un estudi elaborat a partir del creuament entre la informació subministrada, per l'Ajuntament de Salou i l'Observatori de la Fundació Parc Científic i Tecnològic de Turisme i Oci de Catalunya (PCT), la informació quantificada sobre cartografia existent (ICC), el registre de dades in-situ i la intuïció professional.

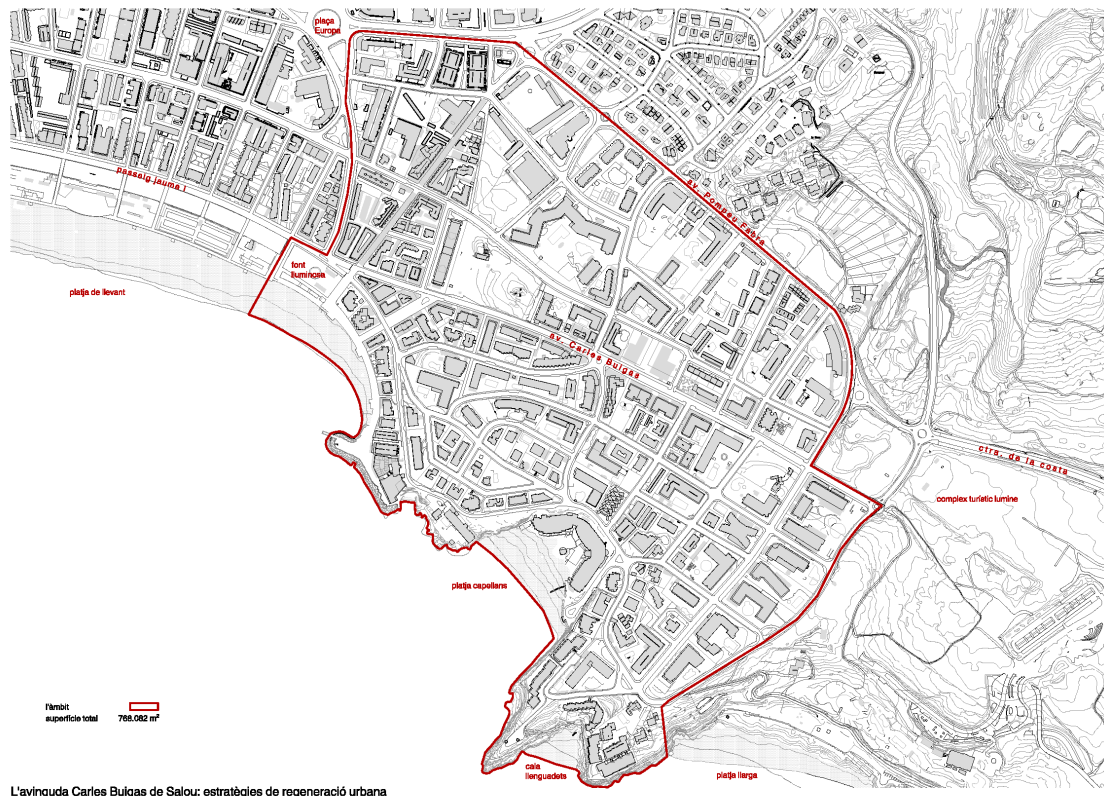


Fig. 1 Emplaçament de l'àmbit d'estudi. Principals toponímies.

## 2 Context i anàlisi. El cos del treball

### L'escala territorial

Salou està situat a 100Km al sud de la ciutat de Barcelona en l'àmbit geogràfic del Camp de Tarragona, considerat el segon motor econòmic de Catalunya. Salou, municipi de gran rellevància en el sector turístic -és primer destí pel número de turistes rebuts a la Costa Dorada i destí de referència al sector europeu-, forma part d'un continu urbà de 75 Km que s'estén al llarg de la costa des del massís del Garraf fins a Cambrils.

El Camp de Tarragona és un territori complex on hi conviuen des del segle passat i de forma molt intensa i possiblement contradictòria Ciutat, Turisme i Indústria. D'altra banda, el teixit urbà tradicional de Salou i que no té per condició principal el desenvolupament turístic, s'ha sabut consolidar al tram nord del Carrer Barcelona, just a la part més allunyada de la indústria petroquímica.

Els desenvolupaments turístics al llarg de la costa mediterrània es caracteritzen per la seva activitat estacional, i Salou encaixa dins d'aquest conjunt de creixements urbans amb fortes variacions en la seva ocupació poblacional, arribant a multiplicar per 6 la seva ocupació en mesos d'estiu. Aquest fet, força important en si mateix, doncs comporta una alta temporalitat en l'activitat econòmica vinculada al turisme, té una altra conseqüència al municipi de Salou que no afecta a altres municipis limítrofs. Salou un municipi de superfície reduïda, 14,8 Km<sup>2</sup>, presenta una densitat similar a la resta de creixements urbans veïns quan es considera només la població censada dins de la circumscripció, aproximadament 1.807 hab/Km<sup>2</sup>, però aquesta xifra es dispara quan es consideren volums màxims d població rebuts en moments de màxima demanda estival, assolint els 11.296 hab/Km<sup>2</sup>, una xifra comparable amb la que tenen entitats urbanes de la magnitud de Seul, Delhi, Calcuta, el Cairo o Lagos.

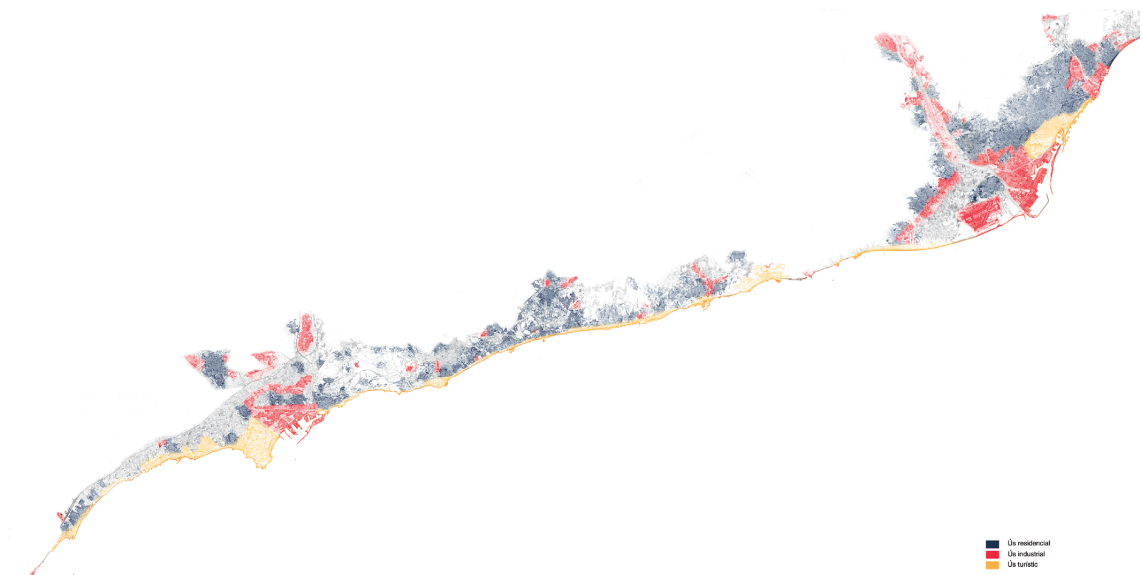


Fig. 2 Mapa d'úsos industrials, urbans i turístics de Barcelona fins a la Nuclear de Vandellós.

## L'escala municipal

El municipi de Salou, amb una superfície de 1.481ha ha experimentat un creixement exponencial en els darrers 50 anys amb el desenvolupament del sector turístic. El petit nucli urbà que es conformava al voltant del port i que tenia per eix el carrer Barcelona, s'ha anat estenent cap al Cap de Salou i Cambrils en un creixement costaner com a resposta al turisme de sol i platja en una primera fase i cap a l'interior més endavant com a resposta a la implantació de la gran infraestructura d'oci que és el PortAventura.

Malgrat la referida continuïtat urbana, la topografia natural més planera cap al sud, ha facilitat en aquest sentit un continu urbà homogeni en el seu volum construït que amb un ample passeig marítim recull gran part dels visitants en l'època estival. D'altra banda, cap al nord, una topografia més abrupta ha afavorit un edificació més irregular així com unes connexions que dificulten una comunicació costanera amb la Pineda.

El complex turístic tancat de Lumine (situat al final de l'Avinguda de Carles Buigas) contribueix en aquest sentit a marcar més aquesta separació entre els desenvolupaments al voltant de l'Avinguda Carles Buigas i el Cap de Salou. Malgrat la nova Avinguda del Pla de Maset que connecta aquests àmbits per l'interior, es podria dir que les urbanitzacions de Cap Salou tenen ara més facilitats de connexió i d'accés a serveis des de La Pineda que des del municipi al que pertanyen. Aquest punt és important per entendre l'Avinguda de Carles Buigas en el seu context urbà, en un temps eix principal de connexió amb la carretera de La Pineda, ara final d'un àmbit turístic tancat en ell mateix.

### Distribució turística Salou

Els principals pols d'atracció turística a Salou, són les platges i el Parc d'Oci PortAventura. Tot i això, la proximitat amb Barcelona, situada a 100 km, i de nuclis urbans d'interès turístic com Tarragona, Reus o Cambrils, són altres de les atraccions turístiques del municipi.

Com a referent turístic de la Costa Catalana, Salou és el desè municipi en número de pernoctacions registrades al 2013, i compta amb un total de 76 establiments turístics i 3 càmpings, oferint un total de 30.000 a 33.000 places hoteleres (llocs). La seva activitat es concentra al voltant dels mesos de juliol i agost, tot i que hi ha una tendència a allargar la campanya i només es registra el tancament total del sector hotelier entre la segona quinzena de novembre i el començament de la segona quinzena de febrer, coincidint amb el tancament temporal del Parc d'Oci de PortAventura.

La ubicació dels hotels dins del municipi es troba concentrada majoritàriament dins de l'àmbit del nostre estudi, a collint el 42,31% del total d'establiments turístics del municipi.

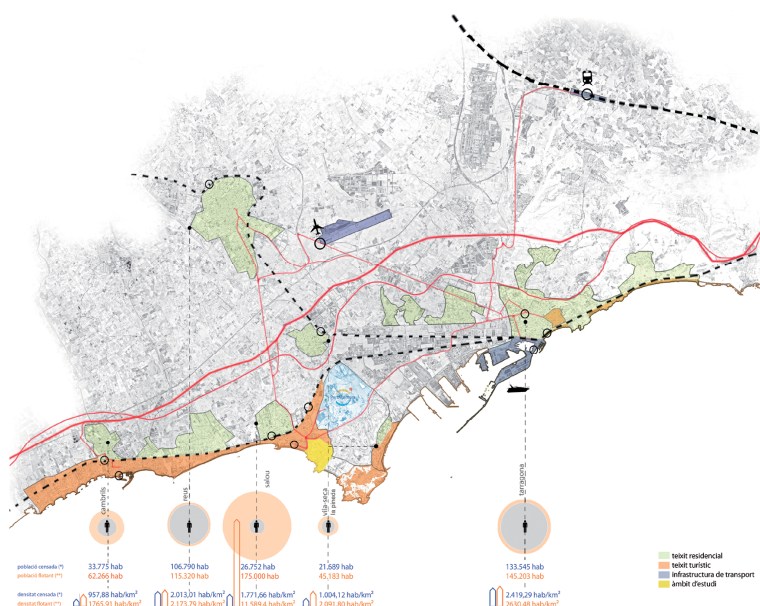


Fig. 3 Població estable i flotant dels municipis de l'entorn.



### *Especialització d'usos i activitats*

El fet que l'estructura hotelera estigui concentrada majoritàriament al voltant de l'Avinguda de Carles Buigas i el Parc d'Oci de PortAventura, mentre que els serveis i equipaments urbans estan localitzats a l'entorn del carrer Barcelona, ha polaritzat el municipi en dos àmbits clarament diferenciats.

El carrer Barcelona, concentra gran part de l'activitat ciutadana i esdevé el carrer comercial principal per a la població permanent de Salou. Els serveis concentrats al llarg d'aquest carrer són principals i de primera necessitat: el centre d'assistència primària, l'institut, el poliesportiu, el teatre-auditori, la casa Consistorial, la biblioteca, el Mercat Municipal....

L'especialització que es dona al municipi, deixa l'àrea al voltant de Carles Buigas buida d'equipaments públics i evidentment dificulta que s'hi instal·li població estable. A l'inrevés es dona una situació semblant: la localització de les activitats turístiques es concentra al voltant de l'àrea d'estudi.

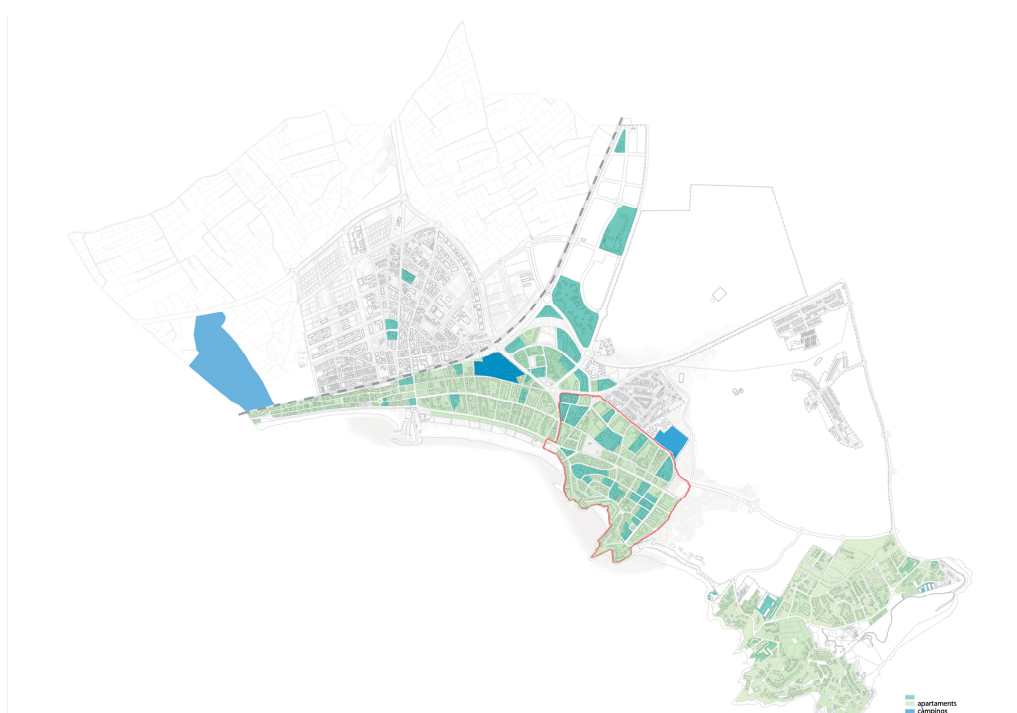


Fig. 4 Posició dels establiments hotelers al municipi de Salou.

### *Símtomes de degradació*

La recerca d'un indicador fiable que confirmés l'inici d'un procés de degradació urbana a l'àmbit d'estudi, va ser motiu d'una primera anàlisi del mercat immobiliari. Els resultats obtinguts no poden confirmar per si sols aquest fet, però sí que reafirmen les nostres presumpcions.

Els preus de lloguer anual dins de la zona sud de l'Avinguda Carles Buigas són aproximadament un 15% més baixos que a l'entorn del carrer Barcelona, i fins a un 23% inferior si els comparem amb la zona nord. El mateix estudi s'ha realitzat considerant els preus de lloguer per temporada. El resultat ha estat un preu 2 o 3 vegades superior que el lloguer mensual, compensant àmpliament els guanys anuals del lloguer.

En tot cas, les dades ens indiquen que hi ha una menor demanda d'apartaments com a residència permanent i estable en aquesta zona que en la resta del municipi, sent reflex d'una qualitat més baixa dels immobles, un estat de conservació deficient, una concentració de població desfavorida amb poder adquisitiu baix, una qualitat espacial deficient, i una pressió turística excessiva.

## L'escala de l'àmbit

### Condicionants físics

Els condicionants físics, amb paràmetres com la topografia, l'estructura viària, l'orientació del parcel·les i les edificacions, s'on l'inici d'anàlisi del nostre àmbit d'estudi.

Dins de l'àrea, es poden diferenciar clarament dues zones que queden delimitades per l'Avinguda Carles Buigas: la zona nord, de parcel·les més grans i topogràficament més plana, i la zona sud, que limita amb el mar, on la topografia configura un relleu de penyasegats i cales: la cala de la Platja dels Capellans i la Cala dels Llenguadets.

És doncs a la zona sud, on les parcel·les han de resoldre topogràficament la seva relació amb el carrer. Si bé inicialment, les parcel·les més petites amb edificacions aïlles destinades a habitatge, tenen una relació més amable amb el carrer i la topografia, és a les parcel·les hoteleres de més dimensió -i com a conseqüència de la necessitat de generar gran superfície plana on ubicar les piscines i zones d'esbarjo-, on apareixen grans murs i barreres entre l'espai públic i privat.

La zona d'esbarjo i piscina de les edificacions se situa sempre a l'interior d'illa i buscant la orientació sud. En els casos de parcel·les que donen a dos carrers, les edificacions es retiren i es col·loquen afavorint l'orientació, la zona de confort i façana principal cap al costat de la piscina, la qual cosa dona com a afegit una alineació de l'edificació al carrer oposat. L'excepció la configuren els hotels i apartaments situats al llarg de l'avinguda Carles Buigas, en aquest carrer el pes que prenen els comerços és suficient per alinear-se al marge del terreny edificable i deixar la piscina i façana de confort a l'interior de la parcel·la, sigui quina sigui l'orientació resultant.

El tipus d'ocupació i edificació ha donat com a resultat que, especialment en les construccions posteriors als anys 70, les façanes més curtes dels immobles s'hagin resolt amb solucions arquitectòniques de baixa qualitat per tenir aquestes un valor residual o de simple tester.

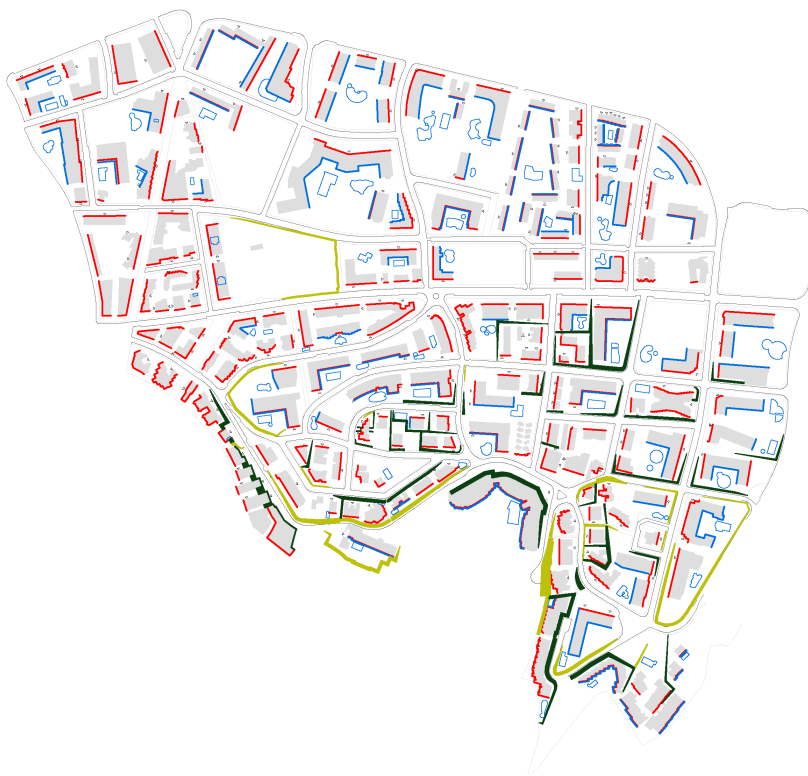


Fig. 5. Plànol de "confort" i façanes principals

L'Avinguda Carles Buigas, considerada el carrer principal dintre de l'àmbit, és a més connexió amb nodes importants dintre del sistema viari i peatonal de Salou. Per un costat, en el extrem oest, estableix connexió amb el Passeig Jaume I i la font Llumínosa, i per l'est, en el seu punt mig, rep la rotonda on conflueixen els carrers Montblanc, Murillo i Amposta, punt de gran aflluència, tant de vehicles com vianants.

Si parem atenció al gràfic d'anàlisi, podem identificar clarament els carrers, ja sigui per la seva topografia, la seva condició peatonal i/o comercial, principals o servits. No és casualitat que aquests carrers tinguin dues façanes identificades com a principals i que en la majoria dels casos, aquesta condició es pugui relacionar també amb els baixos comercials característics de l'àmbit.

### **Condicionants urbanístics**

La normativa urbanística que regula aquesta àrea és el Pla d'Ordenació Urbana Municipal de Salou, aprovat definitivament a l'octubre de 2003. Salou ja havia assolit el 16.000 habitants, que era la població estable prevista a l'anterior Pla, i el nou POUM treballava amb una població censada pel 2010 de 24.000 habitants, ja assolida actualment. En el sector turístic, es van preveure la creació de 13.450 places hoteleres noves (principalment al voltant del PortAventura) i s'estimava que es podia arribar als 2,5 milions de visitans l'any.

De l'anàlisi del compliment urbanístic de les parcel·les hoteleres de l'àmbit, i que figuren en les fitxes de documentació gràfica, en podem extreure les següents conclusions:

- La totalitat dels hotels estan fora d'ordenació respecte al POUM de l'any 2003 actualment vigent.
- Només l'Hotel Sol Piràmide compleix amb el coeficient d'ocupació, degut a l'existència d'una clau específica a la normativa, la 13b6, que el permet ocupar el 40% de la parcel·la.
- La resta, on l'ocupació màxima permesa segons el POUM vigent és del 20% varien en termes reals entre el 30 i el 40% d'ocupació.
- Pel que fa a alçada, només set hotels compleixen amb l'estipulat al text regulatori, la qual cosa ens duu a la conclusió que tots sobrepassen amb escreix l'edificabilitat màxima permesa.

En conseqüència, i d'acord amb la normativa vigent qualsevol hotel que sigui enderrocat i construït de nou, perdrà metres quadrats de sostre, i per tant nombre d'habitacions. És pot considerar aquest fet com un dels motius que s'estiguin estancant o congelant les inversions a la zona, tot i que la disminució de les pernoctacions des del començament de la crisi pot haver influït considerablement. Per una altra banda, les expectatives d'una porpera modificació puntual del planejament pot estar ajornant la sol·licitud de llicències per a reformes.

Cal dir que tot el sòl, classificat com a 11r o 11s del àmbit, és del tipus C, i per tant admet l'ús comercial en planta baixa, a excepció d'algunes parcel·les entre el carrer Torotxa i el mar. Per altra banda, aquesta clau, defineix l'edificació com a edificació aïllada i separada 8m del seu llinar principal. Aquesta condició genera certes contradiccions entre l'ús comercial i la gestió d'aquest espai intermedi entre la edificació i el carrer.

La normativa vigent contempla aquest espai com a espai no ocupable entre l'edificació i el carrer, però a la pràctica, aquesta distància, suficient i necessària per preservar la privacitat entre habitatges en planta baixa i carrer, o entre espai hotelier i carrer, resulta excessiva quan l'ús en planta baixa és comercial. La conseqüència ha estat l'apropiació d'aquest espai intermedi per part del comerciant, en un intent de fer visibles i atractius els seus productes als vianants que circulen a 8m de distància de la línia de façana.

Originàriament, és possible que s'iniciés l'ocupació d'aquest espai amb la col·locació d'una ombrel·la o tendal, que protegia del sol i, que amb el temps es va anar transformant amb tancaments cada vegada més hermètics fins que l'Ajuntament, davant una necessitat de regular tots aquests afegits "lleugers", aprova el març del 2007 l'Ordenança Municipal de Tendals i Rètols. Aquest text, en un intent de posar ordre al creixement, organitza l'ocupació i permet envair l'espai lliure de les plantes baixes fins a 1m de distància amb el límit del carrer.

Cal destacar però, que aquesta regulació no es compleix a la majoria dels casos, i que a la pràctica aquests tendals "lleugers" han acabat amb estructures fixes i elements rígids que modifiquen la secció i la percepció del carrer.



Fig. 6. Imatges de les diferents tipologies de "tendals" que hi ha a l'àmbit.

## Condicionants d'ús i econòmics

### *Mobilitat*

La topografia del sector condiona dues estructures viàries diferents entre el sector nord i el sud. Al sector sud-oest, el traçat dels vials -que és paral·lel a les corbes de nivell- dona pendents més suaus i més accessibles per als vianants, mentre que els perpendiculars tenen pendents de fins al 10%.

Els recorreguts amb més intensitat d'ús a nivell de vianants són:

L'avinguda de Carles Buigas com a continuïtat comercial del Passeig Jaume I (eix principal del municipi, conegut com a "Passeig de les Palmeres").

La continuïtat del Carrer Colon pel litoral amb el nou "Camí de Ronda" que arriba fins la Platja Llarga.

Els carrers d'Amposta i de Valls que connecten l'àmbit amb la Platja de Capellans.

Una altra dada a considerar és la gran quantitat de sòl públic destinada a vialitat i a aparcament. La zona total de l'àmbit destinada a aparcament de vehicles suposa un 11,68% de la superfície total de domini públic. Sobre una superfície total de domini públic de 22,3 Ha ( que inclou carrers, voreres, zones de vianants, parcs i jardins) la superfície destinada a vials és de 92.198,3 m<sup>2</sup> (41,24%), i l'aparcament públic en superfície suposa un 11,68% (26.164 m<sup>2</sup>), unes 2.090 places.

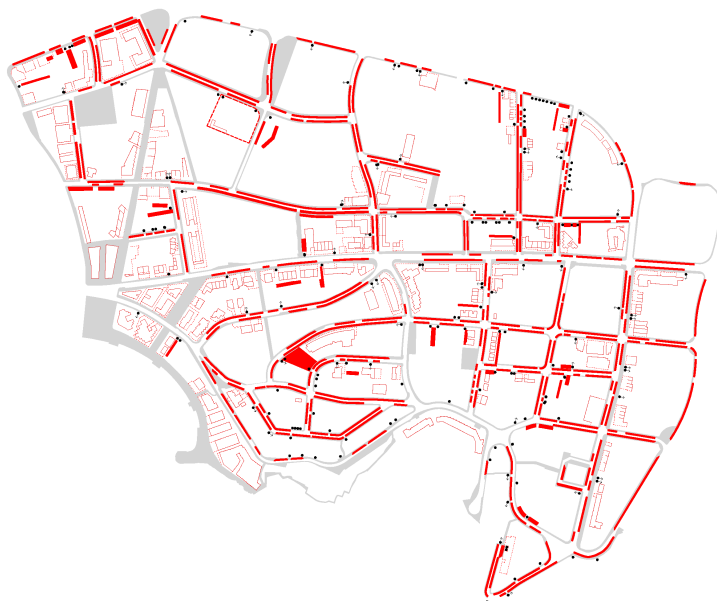


Fig. 7. Plànol de la superfície comercial, les zones d'aparcament i els accessos rodats a interiors de parcel·les.



## El parc hotelier

El parc hotelier de l'àmbit està format per 22 hotels i 6 apartaments construïts entre els anys 1963 i 200. El nombre de places ofertes dins de l'àmbit varia -degut a l'estacionalitat del sector- de les 2.064 places a la segona quinzena de febrer fins a les 12.375 entre juny i setembre. D'aquestes places, 10.162 són en hotels de 3 estrelles.

L'Estat de conservació del parc hotelier de l'àmbit s'ha analitzat a partir de dues dades complementaries: el volum d'obres realitzades durant el període 2000-2014, i el grau de satisfacció dels clients a partir de dades extretes de 3 operadors d'internet -Booking, Atrapalo, i Tripadvisor.

El volum d'obres realitzades durant el període 2000-2014 ha estat de 123 llicències concedides per un valor total de 3.510.046€, amb dos anys destacables: l'any 2002 i l'any 2011. Aquestes xifres representen un import promig d'inversió en millores de 4.821,50€/any per hotel. En la majoria dels casos es tracta de reformes de manteniment que afecten elements puntuals dels hotels, destinades a reparacions als espais de lleure exteriors i als banys. Només dos casos: l'Hotel Santa Mònica Playa i l'Hotel Marinada han reformat de manera integral algunes de les seves plantes. Podem afirmar doncs, que la inversió està congelada a l'àmbit.

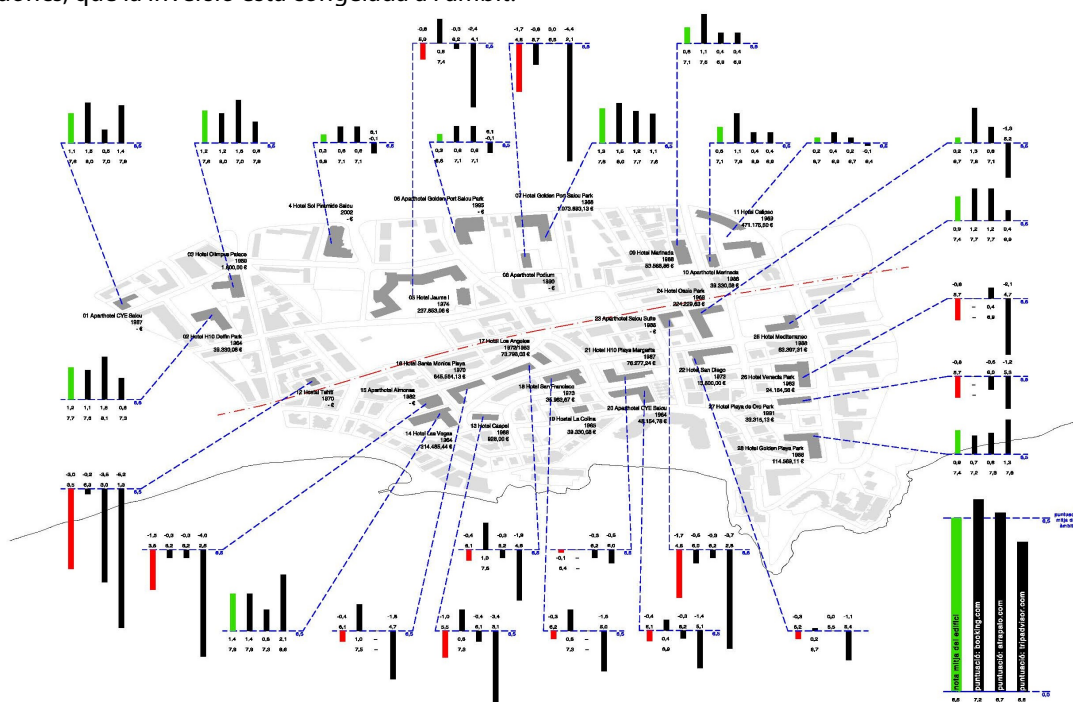


Fig. 7. Plànol de "satisfacció" dels turistes en els hotels.

## Teixit comercial

L'anàlisi detecta a l'àrea una alta especialització en botigues de Souvenirs (8.3%), concentrada sobretot sobre l'Avinguda Carles Buigas (240ml de façana), i de bars i pubs (68.4%) amb 300ml de façana al Carrer Brussel.les, i 140ml sobre el Carrer Murillo. (plànol CB\_04.01)

Si es relacionen els comerços segons el tipus de tancament i la seva activitat, descobrim que agrupant en tres grans grups l'activitat comercial del carrer -comerç, turisme i oci- en els casos de "tendal-obert" i "tendal-cobert" l'activitat dedicada a l'oci (bars restaurants, geladeries, pubs, discoteques, joc) és la de major proliferació, mentre que el cas del "tendal-tancat" és la solució majoritària pel comerç.

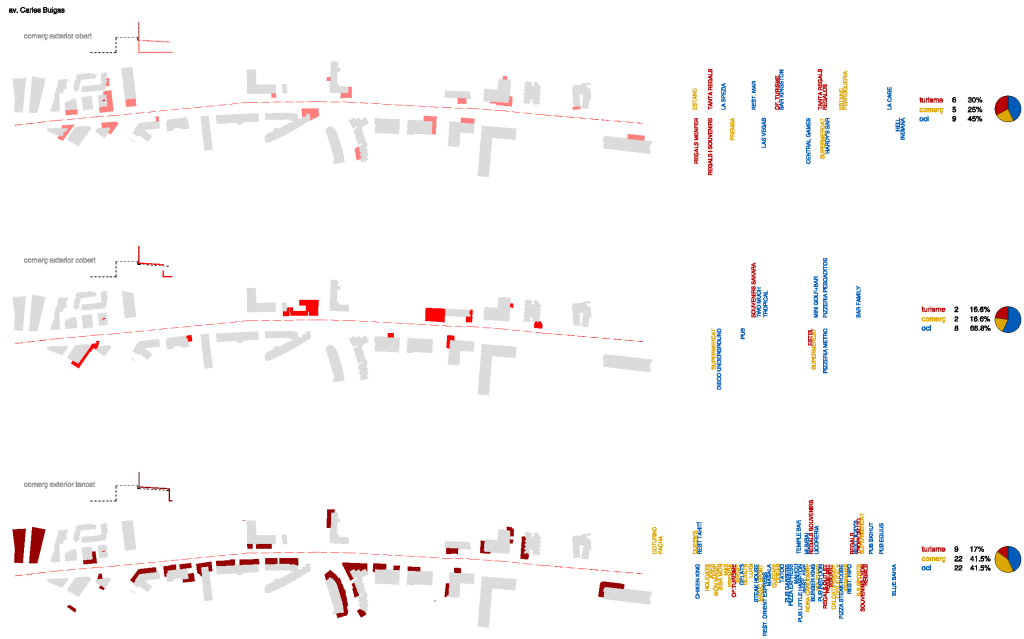


Fig. 8. Plànols de tipologies de tancament de tendal a l'Av. Carles Buigas creuats amb la nomenclatura i tipus de comerç.

En quant a la temporalitat de l'activitat comercial a l'Avinguda Carles Buigas, és destacable el contrast d'activitat entre estiu i hivern. Sobre una superfície comercial de 21.730m<sup>2</sup>, l'activitat comercial passa d'una superfície de 19.367m<sup>2</sup> (estiu-dia) que representa un 89.1% del total, a 1.124 m<sup>2</sup> (hivern-dia), la qual cosa significa una reducció comercial fins el 5.1% del total. El fenomen es reproduïx a l'activitat comercial nocturna, passant d'una superfície de 12.421 (estiu-nit) que representa un 57.1% del total, a 4194 m<sup>2</sup> (hivern-nit), amb una reducció comercial fins el 19.3% del total.



Fig. 9. Plànol de comerços oberts a l'Av. Carles Buigas a l'hivern durant el dia i durant la nit.

## Espai públic

La superfície de domini públic representa un 30% de l'àmbit d'estudi, del qual només el 38,41% d'aquest és espai garantit per al vianant les 24h (voreres i carrers peatonals), un 20,35% l'ocupen els parcs i jardins amb horari restringit i el 41,24% restant l'ocupen els vials.

En un àrea que rep 11.000 visitants en els seus moments de màxim estres, només el Carrer Saragossa, de caràcter comercial, i el Camí de Ronda passeig per davant del mar, són espais d'ús exclusiu per a vianants. Mentre que a la resta, l'amplada de les voreres és inferior als 2m exceptuant els eixos longitudinals est-oest i dues de les vies transversals nord-sud, el carrer d'Amposta i el carrer de Vendrell, fet que coincideix amb les zones arbrades.

La marcada topografia del sector sud ha generat grans plataformes de nivellació de les parcel·les més grans, donant com a resultat un límit impermeable i infranquejable, i l'empobriment de la qualitat del carrer i l'espai públic.

L'estudi del tipus d'arbrat de tot l'àmbit ens ha permès diferenciar els arbres de fulla caduca i perenne, l'alçada i la densitat d'ombra, establint el grau de confort dels carrers a l'estiu. Així s'ha considerat que els carrers Brussel·les, Amposta i Vendrell, amb una vegetació més tupida, són sense cap mena de dubte carrers més confortables pels recorreguts de vianants.

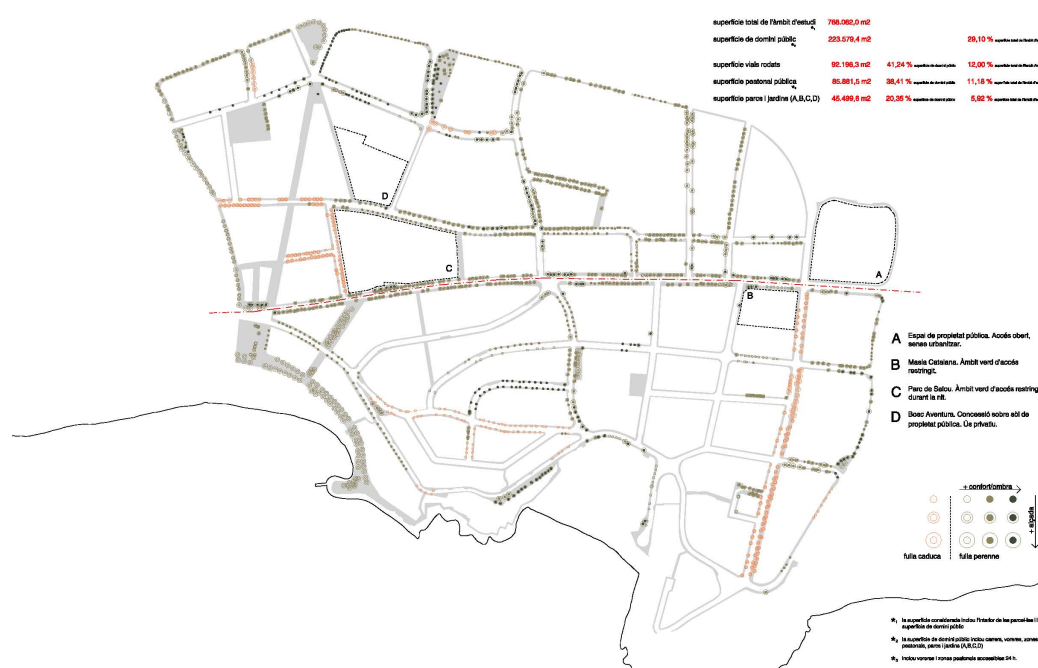


Fig. 9. Plànol de localització i tipus d'arbrat de l'àmbit.



Fig. 10. Fotografies dels conflictes a l'espai públic: incidència del vehicle, ample de voreres, arbrat inexistent o al mig de la vorera, límits i impermeabilitat dels espais lliures privats.

### 3 Reflexions finals

Tot seguit presentem un conjunt de reflexions al voltant dels tres grans temes que hem desenvolupat i que tenen com a objectiu generar debat, obrir la mirada i plantejar formes de fer i de gestionar aquest fragment de ciutat.

#### Al voltant del teixit hotel·ler i residencial

##### *El perfil turístic*

Les dades de l'Observatori de la FETCD confirmen que hi ha un canvi en el perfil turístic, creixen exponencialment els turistes de procedència russa. A més a més s'observa que el perfil majoritari de l'àrea és o bé de famílies joves amb nens o bé de la Imerso, dues realitats amb "tempos" i rutines diferents però perfectament compatibles entre elles. Si es potenciés aquest turisme en lloc del jove britànic de festa i alcohol, seria més fàcil la convivència entre turisme i residència estable, plantejar activitats complementàries, i fugir de la potent estacionalitat que té actualment aquest àmbit.

##### *Sobre la qualitat del parc hotel·ler*

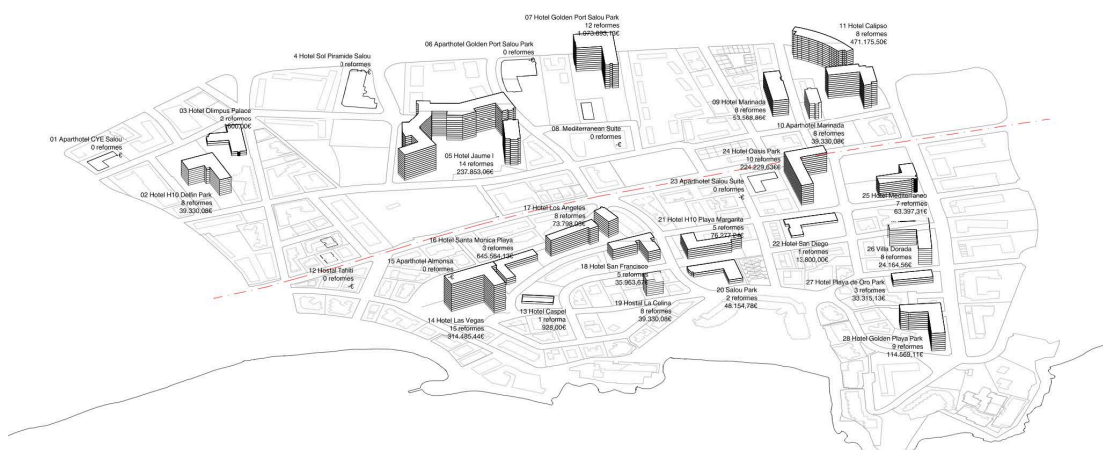


Fig. 11 Hotels a l'àmbit que han estat reformats

EL 85% dels establiments hotelers del sector tenen més de 25 anys i el 92% són hotels de 3 estrelles. De l'anàlisi de la zona se'n desprèn que en la majoria dels casos la renovació o reforma de l'establiment hotel·ler NO repercuteix en un increment de pernотacions ni en una millor valoració dels seus visitants.

Això planteja diverses qüestions a formular:

Cal reconvertir-los en hotels de 4 estrelles amb més qualitats i serveis per al visitant? Cap a quin model hotel·ler s'ha d'anar? Li convé a la ciutat de Salou tenir una àrea tan central, tan especialitzada i amb símptomes evidents de degradació? Per quin model de ciutat i de turisme vol apostar Salou i la Costa Daurada?



### *Substitució versus millora. De la banalitat a l'excepcionalitat*

D'acord amb la normativa del POUM vigent, qualsevol projecte de substitució i obra nova significa una pèrdua de sostre i de nombre d'habitacions. Això ha donat com a resultat que no hi hagi cap projecte de substitució i d'obra nova en el sector i que el sector hoteler resti a l'expectativa d'una possible modificació del POUM que els permeti mantenir el sostre si mantenen l'ús.

Però aquesta no és la única solució possible. Sota el nostre parer, caldria potenciar les polítiques de rehabilitació integral ja que són clarament més sostenibles que les d'enderroc i obra nova. A més a més permeten:

Actuar per fases, mantenir part de l'hotel en funcionament mentre es fan les obres i posar en valor l'arquitectura dels anys 50-60, pròpia del municipi de Salou, sovint incompresa pels seus propietaris, però també pel veïns i ciutadans.



Fig. 12 Lacaton&Vassal, Projecte Tour Bois-le-Prete: estat inicial i estat reformat

### *Càrregues i beneficis*

Però, l'estímul a la regeneració del barri, permetent uns clars beneficis urbanístics als operadors hotelers, ha de venir acompanyat de la contribució i millora del bé comú. Els camins poden ser diversos:

- . Premiar amb un augment de sostre aquells projectes que mantinguin la totalitat de l'edificació i apostin per un projecte arquitectònic ambientalment sostenible que sigui autosuficient energèticament, i que recuperi el seu espai lliure amb arbrat i vegetació autòctona.
- . Mantenir el sostre existent però amb una nova edificació, creiem que només hauria d'ésser possible si hi ha una millora del "bé comú", recuperant espai públic de qualitat, com podria ser la platja dels Capellans, o altres indrets de qualitat de l'àmbit.
- . Establir un increment de sostre per tot el barri que sortís a subhasta, i que aquests diners es reinvertissin sempre a dins de l'àmbit.

Creiem indispensable que aquesta millora del teixit hotelier vagi sempre acompanyada d'una millor i renovació de l'espai públic, i que, els beneficis d'aquests increments de sostre o d'aquestes regeneracions, s'inverteixin dins la mateixa àrea, fent de l'administració un agent i motor actiu en la regeneració i transformació del sector en una zona d'alta qualitat urbana.

## Reflexions al voltant del comerç i l'avinguda de Carles Buigas

La concentració de l'activitat comercial a l'avinguda de Carles Buigas ens permet plantejar la restricció de vehicles en aquest carrer i la pacificació de la major part de la vialitat del barri, repensant la seva estructura viària, els seus límits i els seus usos.



Fig. 13 Mapa de comerços oberts a l'Av. Carles Buigas un matí d'hivern i un matí d'esti

### Condicionants d'ús

Per tal de tenir comerç estable lligat a primeres necessitats seria convenient evitar la temporalitat hotelera del barri, augmentar la població estable i apostar per un teixit més mixta. Però, per aconseguir-ho caldria regular l'oci nocturn, (que hem vist com té un fort impacte dins de l'àmbit), no prohibint-lo però sí creant zones especialitzades i protegint-ne d'altres.

### Espai públic versus comerç. La construcció i gestió d'un límit



Fig. 14 Un tendal de l'Av. Carles Buigas (2014) i un tendal a l'Av. Del Paral·lel, Barcelona, 1920

L'espai entre la casa i el carrer de l'edificació aïllada que configura el barri, ha estat sempre apropiat pel comerciant de manera perjudicial per a la qualitat de l'espai públic i sota l'empar de la regulació dels "tendals", artefactes suposadament desmuntables i retràctils que hem comprovat com acaben construint aquest llindar de la pitjor manera possible. Proposem que la seva solució física passi per:

1. Assegurar la continuïtat o discontinuïtat a nivell de paviments i cotes entre el carrer i l'espai intermedi.
2. Apostar per una solució clara de "tendal" gestionant l'espai com a continuïtat de carrer o del comerç.
3. Que l'increment d'espai comercial privatiu provoqui un increment d'espai públic redefinint el límit de la propietat i augmentat la mida de les voreres, insuficients en molts casos.
4. Reconèixer l'asimetria de l'avinguda de Carles Buigas, donar-li continuïtat amb el Passeig Jaume I, i construir un final clar i potent que estirés els vianants al llarg de tot el seu recorregut.

## Reflexions al voltant de l'espai públic



Fig. 15 [rum]lab, Carrer de Barbastre - Ample de borera



Fig. 16, Av. Carles Buigas discontinuitats

### *Els carrers i la qualitat de l'espai públic*

Establir una jerarquia entre els carrers, pacificant el sector i dimensionant correctament voreres i vials. La condició perimetral del carrer Brusel·les, la carretera de la Costa i l'avinguda Pompeu Fabra, permeten configurar una circumval·lació d'accés, buidar de trànsit l'interior del sector, i especialitzar-lo en carrers pacificats o de vianants com serien el carrer Amposta i el carrer Valls (que permetrien l'accés a la Platja Capellans) així com l'eix comercial que configuren l'Av Carles Buigas i el carrer Murillo, i els carrers amb una clara vocació de servei (accés de mercaderies i aparcaments) com són els carrers de Montblanc i de Falset a la zona sud del sector.

### *Límit espai públic versus espai lliure privat*

L'estudi detallat dels accessos als hotels, juntament amb la creació de carrers de servei, hauria de resoldre les discontinuïtats topogràfiques entre carrer i interior de parcel·la, fomentant una bona relació entre ambdues i aportant més permeabilitat entre espai públic i espai privat.

### *Qualitat de l'espai públic*

Caldria també garantir la preservació de les masses vegetals dels interiors de les parcel·les hoteleres i residencials però també a l'espai públic. És imprescindible repensar i augmentar l'arbrat del carrers pacificats i re-urbanitzats ja que hem constatat com en molts dels carrers l'arbrat és inexistent. Una bona selecció del tipus d'arbrat als carrers garanteix espais d'ombra, aportant un increment de frescor i per tant de confort per als vianants

És necessari repensar l'espai d'aparcament i reduir-ne la seva presència en l'espai públic. La superfície disponible d'aparcament al carrer fa inoperants aparcaments alternatius públics o privats com els que ofereixen els establiments hotelers.



Fig. 17 Mapa d'arbrat públic i privat al sector

## **Apunt final, la voluntat política**

La primera pregunta que cal fer és quina voluntat política hi ha darrera les possibles intervencions que es poden fer per regenerar l'àmbit d'estudi. Les estratègies ens poden dur a plantejar dos escenaris: una especialització total de la zona, que passaria per tractar-la com a complex turístic i d'oci o bé apostar per una ciutat complexa i que formi part del nucli urbà de Salou on convisquin població estable i turistes, i on es puguin fer realitat aquests dos tipus de vida aparentment tan contradictòries.

Si s'ha de regenerar i revitalitzar l'àrea, el consistori ha invertir-hi diners. No es pot demanar esforç al sector privat, sense reinvertir l'adquirit a nivell tributari en el sector.

És necessari doncs, equilibrar la balança o fins i tot decantar-la, demostrant que hi ha un interès real en la seva rehabilitació. De les dades aportades pel propi Ajuntament per a la realització d'aquest estudi, observem que això no ha estat així en els darrers anys.

Una reflexió conjunta sobre tot l'exposat, ens hauria de donar les pautes i marcar el camí que ha de seguir aquesta recerca, per tal d'aconseguir aquesta regeneració tan necessària per l'àmbit però també pel municipi de Salou.

Esperem doncs que aquest document sigui l'inici d'un bon debat entre polítics, administracions i serveis tècnics, així com agents implicats, professionals i investigadors d'altres grups de recerca i el nostre propi, que permeti desenvolupar treballs més específics sobre l'àmbit d'estudi.

[rum]lab

Reus, desembre de 2014