



**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT
ALS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL SECTOR 4, I ORDENACIÓ
DETALLADA DEL SÒL. (Art. 58.7 T.R.L.U.C.). EMPRIUS NORD. SALOU**

Desembre 2017

INDEX DEL PROJECTE



A.- MOD. PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT ALS PARAMETRES URBANÍSTICS DEL SECTOR 4.

- 1.- SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT.
- 2.- FOTOGRAFIA AÈRIA.
- 3.- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.
- 4.- QUADRE COMPARATIU DEL P.O.U.M VIGENT - MODIFICACIÓ PUNTUAL.

B.- ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL DEL SECTOR 4

- 1.- ZONIFICACIÓ, QUALIFICACIÓ, ASSIGNACIÓ D'USOS I LEGISLACIÓ SECTORIAL.
- 2.- FITXA ORDENACIÓ DETALLADA SECTOR 4.
- 3.- IMATGE GENERAL DEL CONJUNT AMB FOTOGRAFIA AÈRIA.
- 4.- IMATGE DE DETALL ZONA NORD.
- 5.- PERSPECTIVES GENERALS DEL SECTOR (5,6,7).
- 8.- PERSPECTIVES DE DETALL ZONA NORD (8,9,10,11,12,13,14,15,16).
- 17.- VIDEO DE RECORREGUT PEL SECTOR 4

A.- MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT ALS PARAMETRES URBANÍSTICS DEL SECTOR 4

2.- FOTOGRAFIA AÈRIA



3.- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

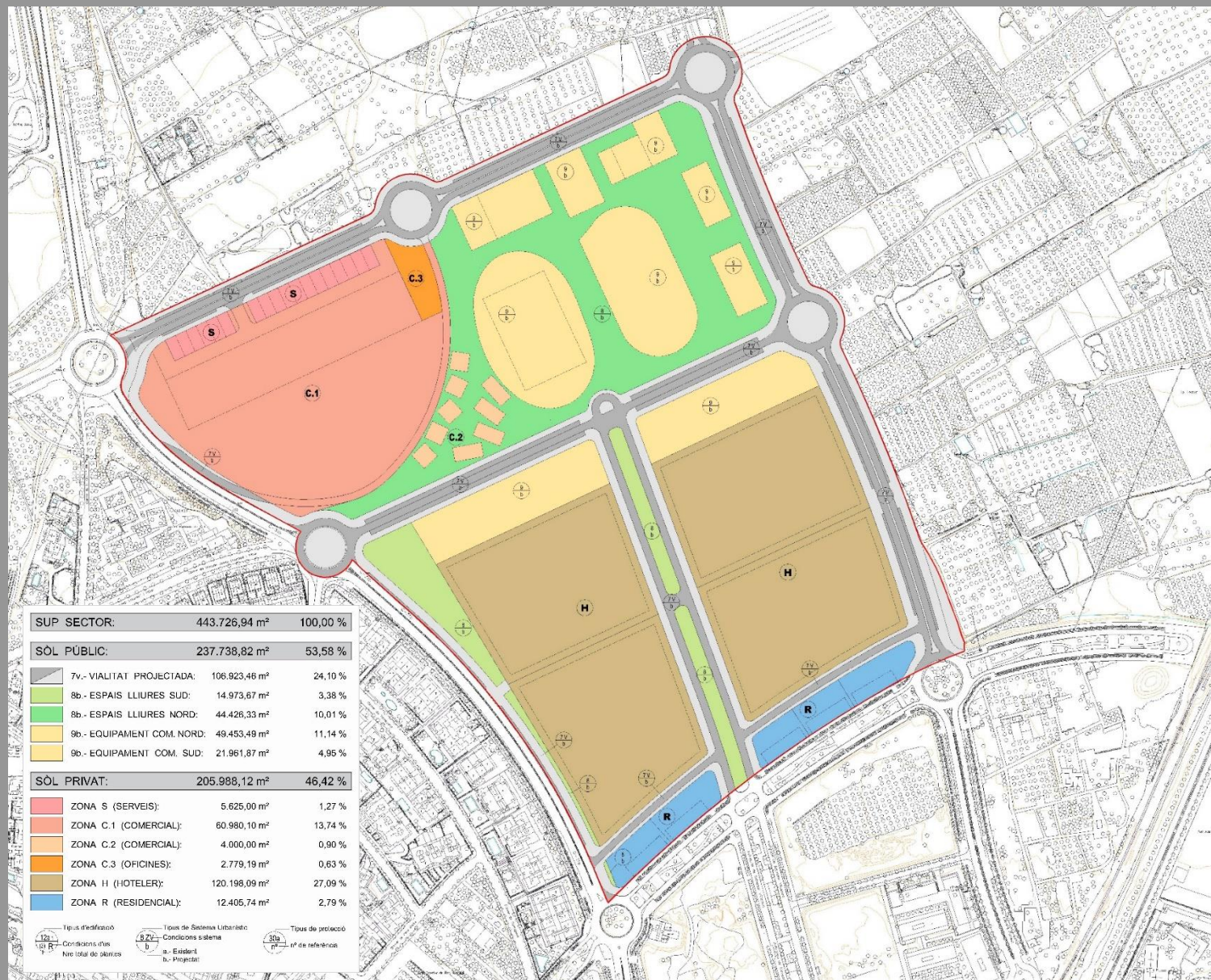
- a.- AJUST DEL LÍMIT NORD.
- b.- CANVI DE MODALITAT DE SISTEMA D'ACTUACIÓ, DE COMPENSACIÓ A COOPERACIÓ.
- c.- INCORPORACIÓ DELS USOS DE SERVEIS I D'OFICINES.
- d.- INCORPORACIÓ COM A USOS PRINCIPALS DEL SECTOR: SERVEIS, COMERCIAL, OFICINES, (A MÉS DELS EXISTENTS D'HABITATGE PLURIFAMILIAR I TURÍSTIC-HOTELER).
- e.- PARÀMETRES DELS USOS ESTABLERTS.
- f.- PARCEL·LA MÍNIMA PER ÚS D'HABITATGE: 2.000 m².
- g.- MODIFICACIÓ DEL NOMBRE MÀXIM DE PLANTES (DE PB+3 A PB+4 EN ÚS HOTELER).
- h.- DETERMINACIÓ DEL MÍNIM DE SÒL PÚBLIC I MÀXIM DE SÒL PRIVAT.

4.- QUADRE COMPARATIU DEL P.O.U.M. VIGENT - MODIFICACIÓ PUNTUAL

SECTOR 04. EMPRIUS NORD	POUM VIGENT	PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL
Superfície sector	438.041,61 m2	443.726,94
Edificabilitat màxima	0,40m2/m2	0,40m2/m2
Densitat bruta màxima	53 hab/Ha L'ús hoteler computa als efectes del càlcul de la densitat màxima del Sector conforme als estàndards de l'apartat 8.d) d'aquest article.	53 hab/Ha L'ús hoteler computa als efectes del càlcul de la densitat màxima del Sector conforme als estàndards de l'apartat 8d) d'aquest article.
Usos principals	Habitatge plurifamiliar, Habitatge turístic Turístic- hoteler	Residencial habitatge plurifamiliar Residencial turístic-hotelero Comercial Ofícines Serveis
Usos compatibles	Comercial Dotacional Serveis en la modalitat de benzinera.	Dotacional Serveis en la modalitat de benzinera.
Sistema d'actuació	Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.	Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.
Objectius	Desenvolupament de la zona dels Emprius com a continuació de l'àmbit de residència permanent del municipi i de l'àmbit turístic hotelero	Desenvolupament de la zona dels Emprius com a continuació de l'àmbit de residència permanent del municipi i de l'àmbit turístic hotelero
Observacions	El sòl destinat a sistemes urbanístics serà del 55% de la superfície de total del sector. El sòl susceptible d'aprofitament privat serà del 45%.	El sòl destinat a sistemes urbanístics serà del 50% de la superfície de total del sector. El sòl susceptible d'aprofitament privat serà del 50%.
Altres	Parcel·la mínima: 10.000 m2 per a l'ús d'habitatge 20.000 m2 per a l'ús turístic-hotelero Alçada reguladora màxima: PB+3PP Ocupació màxima: Densitat hotelero: 53m2 de sostre per habitació 60 m2 sòl net per habitació Pel que fa a la benzinera, s'haurà de justificar la ubicació de la mateixa. Aquesta ubicació haurà de ser coherent amb l'ordenació proposada i en conseqüència no es fa necessari que es mantingui en la ubicació actual.	Parcel·la mínima: 2.000 m2 per a l'ús d'habitatge 30.000 m2 per a l'ús turístic-hotelero Alçada reguladora màxima: PB+3PP, per a l'ús d'habitatge PB +4PP, per a l'ús turístic-hotelero PB + 5PP, per a l'ús d'ofícines Ocupació màxima:---- Densitat hotelero: 53m2 de sostre per habitació 60 m2 sòl net per habitació Pel que fa a la benzinera, l'ordenació detallada de l'àmbit haurà de determinar si s'escau o no la seva permanència i/o ubicació.

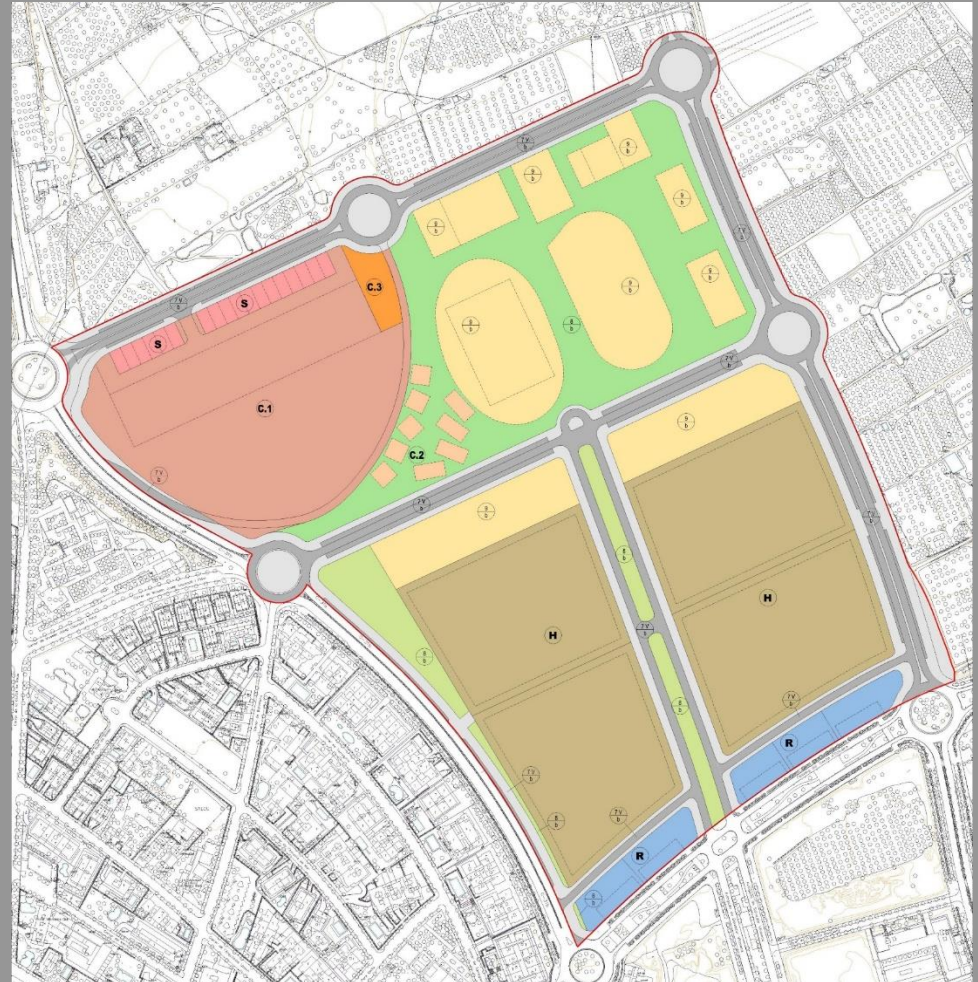
B.- ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL DEL SECTOR 4

1.- ZONIFICACIÓ, QUALIFICACIÓ, ASSIGNACIÓ D'USOS I LEGISLACIÓ SECTORIAL



2.- FITXA ORDENACIÓ DETALLADA SECTOR 4

ORDENACIÓ DETALLADA SECTOR 04 EMPRIUS NORD			
1	1.1 SUPERFÍCIE DEL SECTOR: 1.2 SUPERFÍCIE CAMINS EXISTENTS: 1.3 SUPERFÍCIE COMPUTABLE DEL SECTOR:	443.726,64 M2 8.782,69 434.934,66 M2	100,00%
SOL PÚBLIC: 283.738,02 M2 - 63,58%			
2	SUPERFÍCIE CESSIÓ DE VALS	106.923,46 M2	24,10%
3	SUPERFÍCIE CESSIÓ DOTACIONS I US		
3.1	Zones Verdes	59.400,00 M2	13,39%
3.2	Zones d'equipament i dotacions		
	ESPORTIU	49.453,49 M2	71.415,36 M2 16,09%
	EQUIPAMENTS SUD	21.961,87 M2	
4	TOTAL	237.738,82 M2	53,58%
SOL PRIVAT: 205.988,12 M2 - 46,42%			
5	SUPERFÍCIE D'US PRIVAT EDIFICABLE		
5.1	Hotelier H	128.106,00 M2	27,29%
5.2	Residencial R	12.455,74 M2	2,80%
5.3	Comercial C	67.729,32 M2	15,27%
	C1 cc	60.986,10 M2	
	C2 c rest	4.000,00 M2	
	C3 oficines	2.729,19 M2	
5.4	Servels S	5.625,00 M2	1,27%
	TOTAL	205.988,12 M2	46,42%
6	EDIFICABILITAT BRUTA		0,46 M2/M2
7	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	0,49 m2/m2 * 434.934,65 m2	173.973,24
7.1	Huïter H	122.423,94 M2	
7.2	Residencial R_RIMPIC/RVPP	10.575,00 M2	
	PR C	3.529,00 M2	
7.3	Comercial C1 cc	17.000,00 M2	
	C2 c rest	4.000,00 M2	
	C3 oficines	5.200,00 M2	
7.4	Servels S	11.250,00 M2	
	TOTAL	173.973,94 M2	
8	Nº PLACES HOTELERES/ HABITATGES		
8.1	Hotelier	88 m2 per unitat habitació: 2.800,00 91 m2 sense habitació: 2.003 Habitacions	
8.2	Residencial R	145 Habitacions	
8.3	Servels S	0 nauas 18 Ut	
9	OCTUPACIÓ		
9.1	Hotelier	pb:25%; p1-2: 25%; p3: 18%; p4: 5%	
9.2	Residencial	envolvent grafada als plànols	
9.3	Comercial		
	C1 cc	envolvent grafada als plànols	
	C2 c rest	envolvent grafada als plànols	
	C3 oficines	40%	
9.4	Servels	100%	
10	ALÇADA MÀXIMES		
10.1	Hotelier	pb + 4	
10.2	Residencial	pb + 3	
10.3	Comercial		
	C1 cc	pb	
	C2 c rest	pb	
	C3 oficines	pb + 5	
10.4	Servels	pb + altura	
11	OBJECTIUS		
12	SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCEL·LACIÓ	MODALITAT COOPERACIÓ
13	OBSERVACIONS	Parcel·la mínima subzona H: 30.000 m2 Parcel·la mínima subzona R: 2.000 m2 Zona d'equipaments i espais lliures subzone a l'ordenació dels equipaments. Espais lliures mínim de 44.426,33 m2	



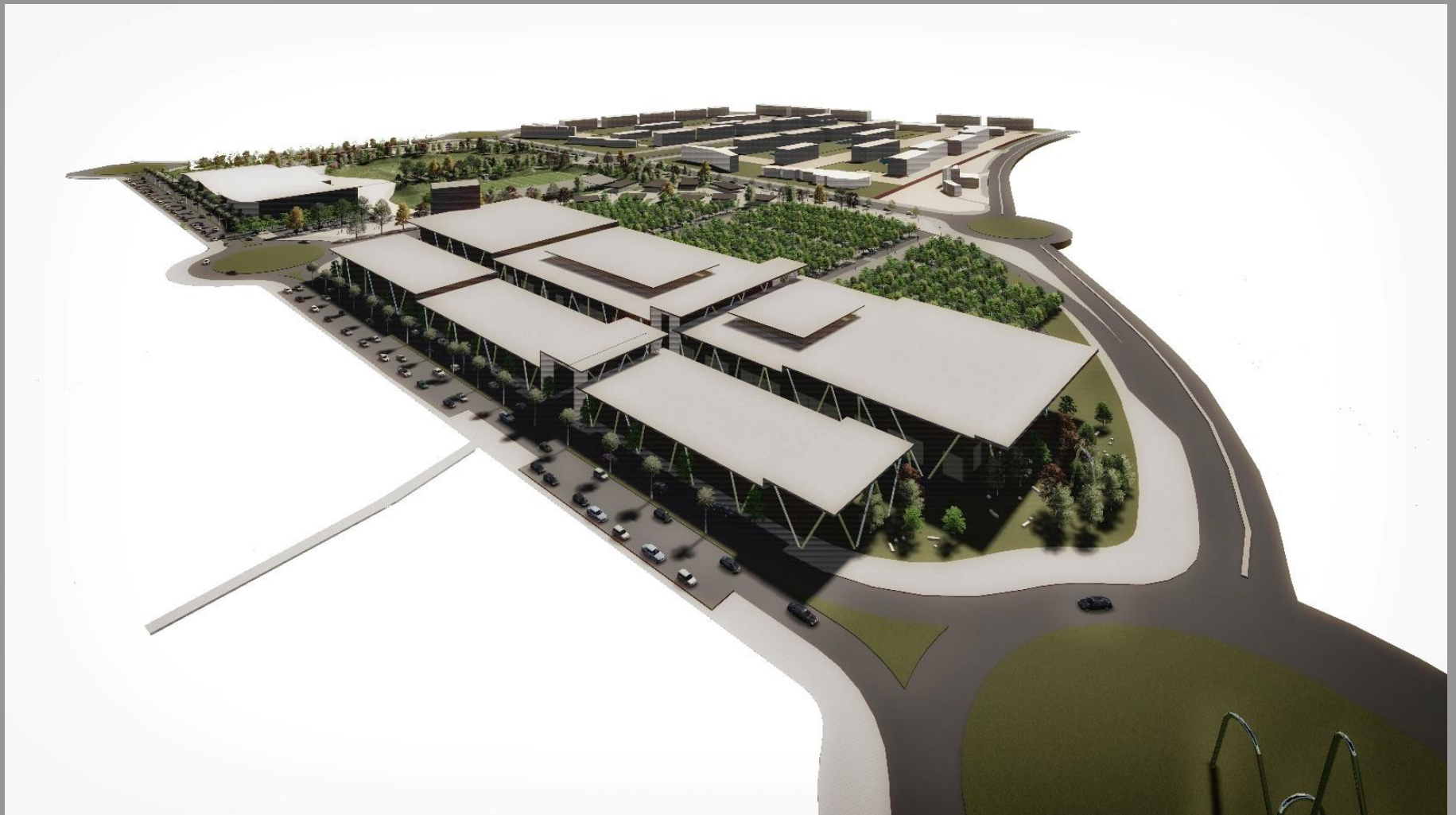
3.- IMATGE GENERAL DEL CONJUNT AMB FOTOGRAFIA ÀÈRIA



4.- IMATGE DE DETALL ZONA NORD



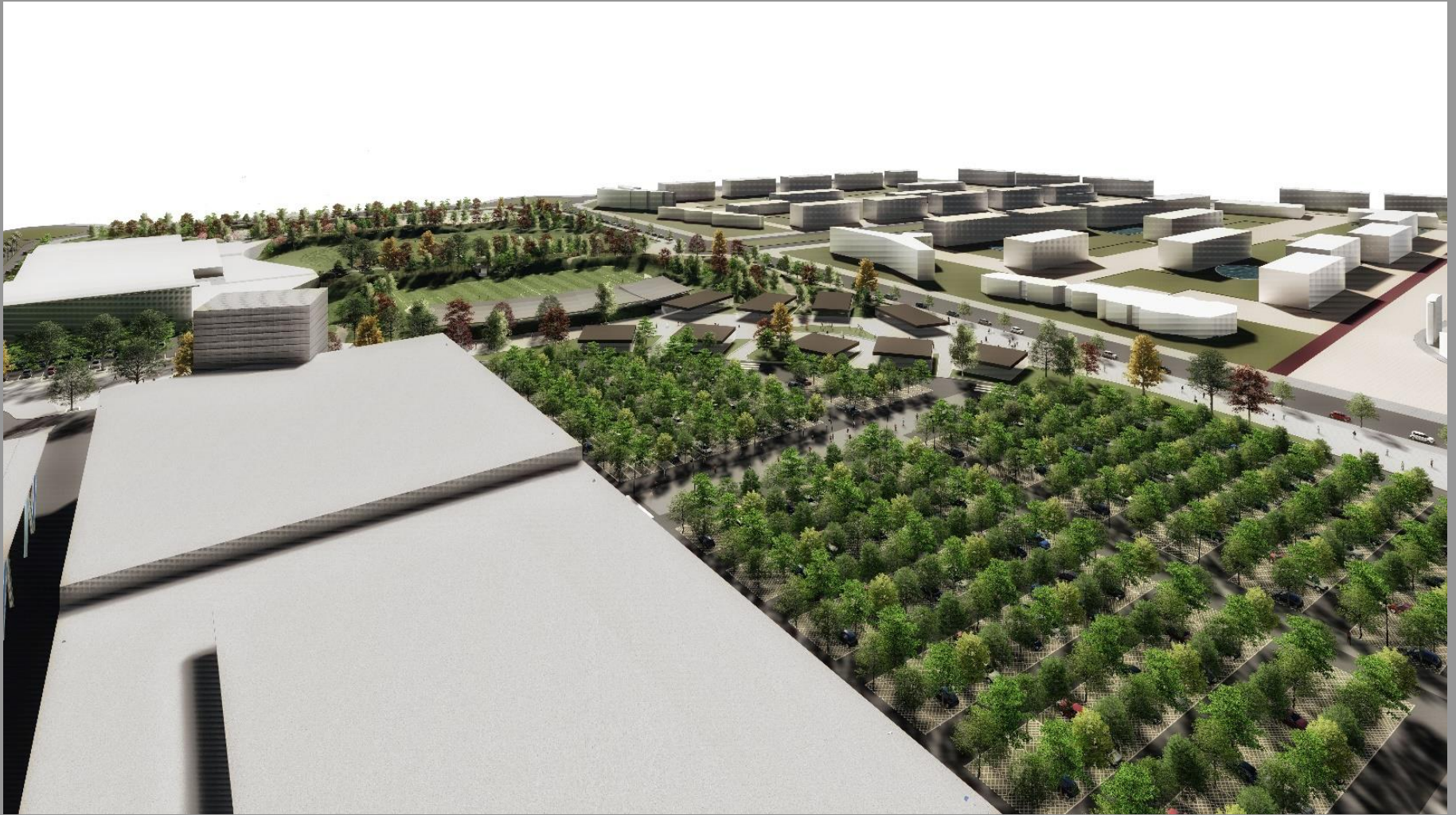
5.- PERSPECTIVA GENERAL DEL SECTOR



6.- PERSPECTIVA GENERAL DEL SECTOR



7.- PERSPECTIVA GENERAL DEL SECTOR



8.- PERSPECTIVA DE DETALL ZONA NORD



9.- PERSPECTIVA DE DETALL ZONA NORD



10.- PERSPECTIVA DE DETALL ZONA NORD



11.- PERSPECTIVA DE DETALL ZONA NORD



12.- PERSPECTIVA DE DETALL ZONA NORD



13.- PERSPECTIVA DE DETALL ZONA NORD



14.- PERSPECTIVA DE DETALL ZONA NORD



15.- PERSPECTIVA DE DETALL ZONA NORD



16.- PERSPECTIVA DE DETALL ZONA NORD



17.- VIDEO DE RECORREGUT PEL SECTOR 4