

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M.

MP - 04

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÚS DELS SOLARS SITUATS AL C. CIUTAT DE REUS - C. DE LES PERELLADES



AJUNTAMENT DE SALOU



S. T. M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

GENER - 2005

F:\PLANEJAMENT\MP POUM\MP-04

A. INICIAL:

A. PROVISIONAL:

A. DEFINITIVA:

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE
L' ÚS DELS SOLARS SITUATS AL C. CIUTAT DE REUS- C. DE LES PERELLADES
SALOU**

El present document de Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es redacta en base a la LU 2/2002 i la Llei 10/2004, concretament respecte al que preveu l'Art. 93 de la LU 2/2002, i segons el que especifica l'Art. 6 del propi POUM, aprovat en data 1 d'octubre de 2003, i publicat el 19 de desembre del mateix any.

Pel que fa a la documentació que ha de contenir, segons l'Art. 94. 1 de la Llei d'Urbanisme 2/2002:
" La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació"

Per tant, i d'acord amb el que estableix l'Art. 59 de la Llei 2/2002 i l'Art.1 de la Llei 10/2004 que modifica l'Art.59, els documents que integren els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, així com la present proposta de Modificació Puntual del POUM, són els següents:

A- MEMÒRIA

- 1- Situació
- 2- Antecedents
- 3- Objecte de la Modificació
- 4- Justificació de la proposta
- 5- Propietaris Afectats

B- PLÀNOLS

- 1- Situació
- 2- Emplaçament
- 3- POUM vigent
- 4- Proposta de Modificació
- 5- Plànol de POUM modificat
- 6- Finques afectades

C- NORMES URBANÍSTIQUES

1. Normativa POUM vigent
2. Proposta normativa POUM modificat

D- CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

E- AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

F- DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL

G- PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL, SI ESCAU.

H- MEMÒRIA SOCIAL

El present document de modificació puntual, no té incidència en cap determinació de la documentació especificada en els apartats D, E, F, i G, H, i per tant, cal entendre reproduïda en aquest document tota la documentació continguda en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent i que la present Modificació Puntual no alteri.

A- MEMÒRIA

1- Situació

La situació de l'àmbit objecte de modificació és al carrer Ciutat de Reus cantonada amb el carrer Parellades

Es tracta d'un conjunt de quatre solars, els quals estan ja edificats, i en els que al menys en dos d'ells existeix local comercial a la PB.

2- Antecedents

El Pla D'Ordenació Urbanística Municipal de Salou es va aprovar definitivament en data 1 d'octubre de 2.003, i no va ser executiu fins la seva publicació, en data 19 de desembre del mateix any.

El POUM de Salou està redactat d'acord amb la Llei 2/2002 d'Urbanisme, de 14 de març de 2002.

El POUM classifica aquest àmbit de sòl urbà, amb la qualificació de subzona 11a /(3) R, establint com a ús principal el d'Habitatge, Turístic–hoteler, i Residència Especial, i com a ús complementari el d'aparcament.

3- Objecte de la Modificació

La present modificació del Pla d'Ordenació té per objecte ampliar l'ús establert, en el sentit d'admetre, com a usos complementaris, els següents:

Comerç, Oficines, Bar, Restauració, Religiós, Recreatiu, Educatiu, Cultural, Sanitari-Assistencial, i l'Esportiu.

4- Justificació de la Proposta

L'àmbit objecte de modificació forma part d'una illa la qual té la classificació de sòl urbà, amb la qualificació de diferents subzones, totes elles de tipologia plurifamiliar aïllada, que si bé es diferencien entre elles en quant als paràmetres urbanístics, tenen en comú el mateix ús, que permet tots els que siguin complementaris a l'ús comercial.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE
L' ÚS DELS SOLARS SITUATS AL C. CIUTAT DE REUS- C. DE LES PERELLADES
SALOU**

En l'actualitat, existeix ús comercial als baixos d'un dels edificis objecte de modificació, restant, per tant disconforme respecte el POUM vigent.

Havent comprovat, a més, que el PG-92 estableix en aquest àmbit l'ús comercial, es pot justificar la voluntat municipal d'ampliar l'ús i incloure en la subzona 11a, la clau 11a/C, la qual permeti com a usos complementaris el comercial, entenent que el que determina el POUM és un error material detectat amb posterioritat a l'aprovació definitiva del POUM, i que caldria esmenar.

5- Propietaris afectats

Els propietaris afectats són els següents:

Núm. Referència	Propietari	Adreça
2997601	Expédito Moreno Eslava	C/ Perellades, 7-a
	Josep M ^a Vicente Moreno Eslava	C/ Perellades, 7-b
2997602	David Casals Lozano	C/ Perellades, 5 Baix esq.
	Euoas 2.000 SL	C/ Perellades, 5 Baix dreta
	Fall Makhtar	C/ Perellades , 5 1er. 1a.
2997603	Ctat. Propietaris Ed. Olimpia	C/Perellades, 3
2997604	Ctat. Propietaris Ed. Linares	C/ Ciutat de Reus, 29

B- PLÀNOLS

(S'adjunten en Annex)

C- NORMATIVA URBANÍSTICA

1- Normativa POUM vigent

El POUM qualifica aquest àmbit amb la "subzona 11 a/ (3) R", regulat segons l'art. 164 de les Normes Urbanístiques:

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE
L' ÚS DELS SOLARS SITUATS AL C. CIUTAT DE REUS- C. DE LES PERELLADES
SALOU**

Art. 164 Subzona 11 a

Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 500 m².
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 20 m.

Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 0,75 m²/ m²s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 25% per la tipologia plurifamiliar.
5. A més, es podrà realitzar una ocupació addicional del 5 % destinada únicament a la projecció dels cossos sortints oberts, és a dir, de les terrasses.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 9,55 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 3, corresponent a PB+2PP.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinar frontal és de 5 m i respecte la resta és de 4m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 8 m.
10. La llargada màxima de l'edifici podrà ser de 30 m amb una amplada no superior a 20 m. La suma dels envoltants de les façanes no podrà ser superior a 100m.
11. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per haver d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

12. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
13. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

11a / R

14. Ús principal	Localització
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
15. Usos complementaris	
Aparcament	Planta baixa i soterrani

2- Proposta normativa POUM modificat

Es proposa la mateixa qualificació de subzona 11 a, si be, es proposa que a l'art. 164 s'incorpori, en l'apartat de Condicions d'ús, la clau 11 a/C, amb l'ampliació dels usos següents: Comerç, Oficines, Bar, Restauració, Religiós, Recreatiu, Educatiu, Cultural, Sanitari-assistencial, Esportiu, proposant el següent article 164:

Art. 164 Subzona 11 a

Condicions de parcel·la

- 1- La superfície mínima de la parcel·la serà de 500 m².

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE
L' ÚS DELS SOLARS SITUATS AL C. CIUTAT DE REUS- C. DE LES PERELLADES
SALOU**

2- El front mínim de parcel·la s'estableix en 20 m.

Condicions de l'edificació

- 3- L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 0,75 m²/ m²s.
- 4- L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 25% per la tipologia plurifamiliar.
- 5- A més, es podrà realitzar una ocupació addicional del 5 % destinada únicament a la projecció dels cossos sortints oberts, és a dir, de les terrasses.
- 6- L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 9,55 m.
- 7- El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 3, corresponent a PB+2PP.
- 8- La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinar frontal és de 5 m i respecte la resta és de 4m.
- 9- Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 8 m.
- 10- La llargada màxima de l'edifici podrà ser de 30 m amb una amplada no superior a 20 m. La suma dels envoltants de les façanes no podrà ser superior a 100m.
- 11- La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per haver d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

- 12- Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
- 13- S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

11a / R

<u>14. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
15. Usos complementaris	
Aparcament	Planta baixa i soterrani

11a / C

<u>16. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
17. Usos complementaris	
Comerç	Planta baixa o edifici exclusiu
Oficines	Planta baixa o edifici exclusiu
Bar	Planta baixa o edifici exclusiu
Restauració	Planta baixa o edifici exclusiu
Religiós	Planta baixa o edifici exclusiu
Recreatiu	Planta baixa o edifici exclusiu
Educatiu	Planta baixa i plantes pis
Cultural	Planta baixa i plantes pis
Sanitari-assistencial	Planta baixa i plantes pis
Esportiu	Planta baixa o edif . Exclusiu
Aparcament	Planta baixa i soterrani

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE
L' ÚS DELS SOLARS SITUATS AL C. CIUTAT DE REUS- C. DE LES PERELLADES
SALOU**

Salou, gener de 2005

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE
L' ÚS DELS SOLARS SITUATS AL C. CIUTAT DE REUS- C. DE LES PERELLADES
SALOU**

B. ANNEX. PLÀNOLS



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÚS DELS SOLARS SITUATS
04 AL C. CIUTAT DE REUS - C. PARELLADES

nº mp

01

nº plànol

Arxiu: P01-MP04

Exp: -----

SITUACIÓ

Escala: 1/20.000

Data: Desembre 2004



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP
04

nº mp

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÚS DELS SOLARS SITUATS
AL C. CIUTAT DE REUS - C. PARELLADES

02

nº plànol

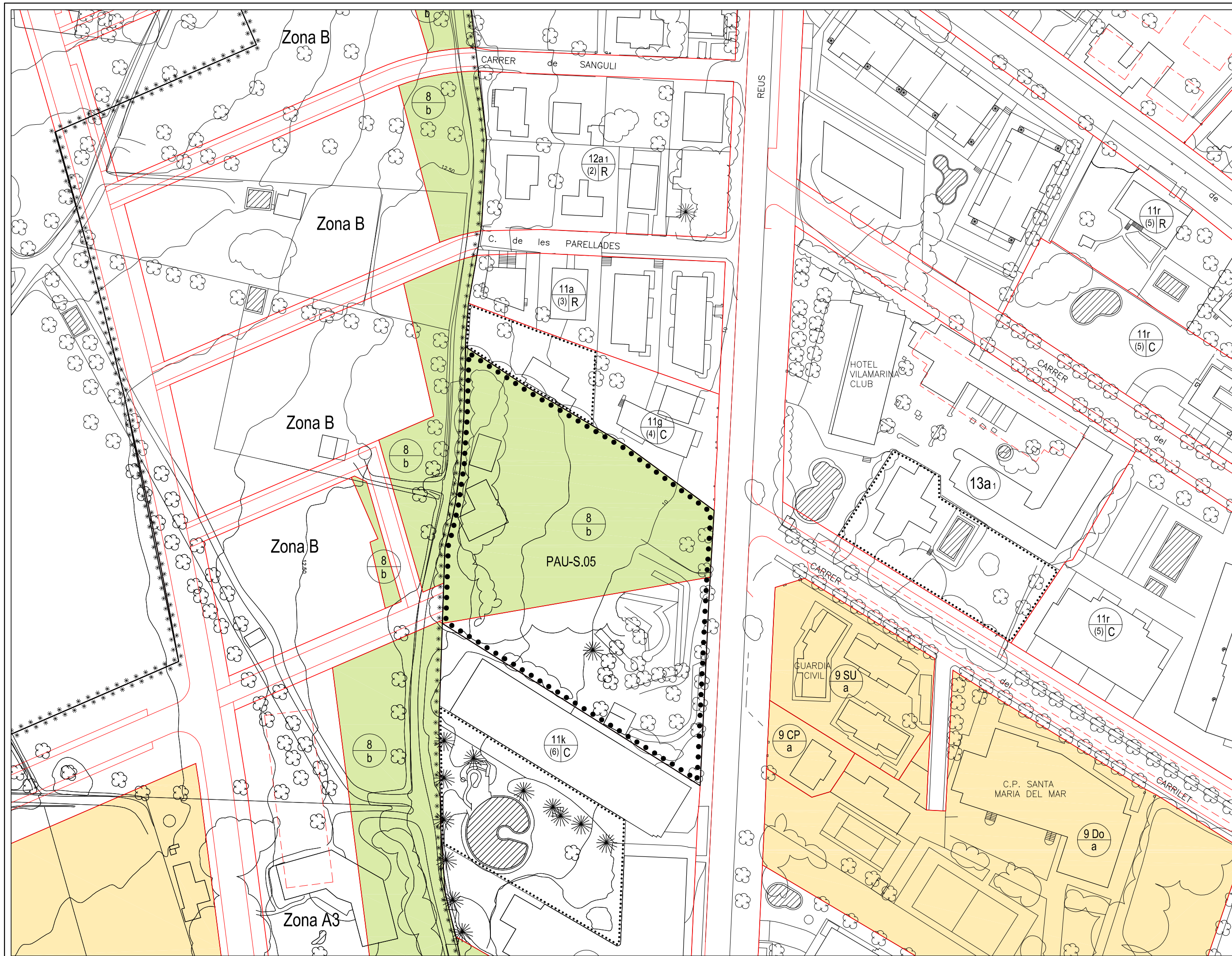
Arxiu: P02-MP04

Exp: -----

EMPLAÇAMENT

Escala: 1/5.000

Data: Desembre 2004



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

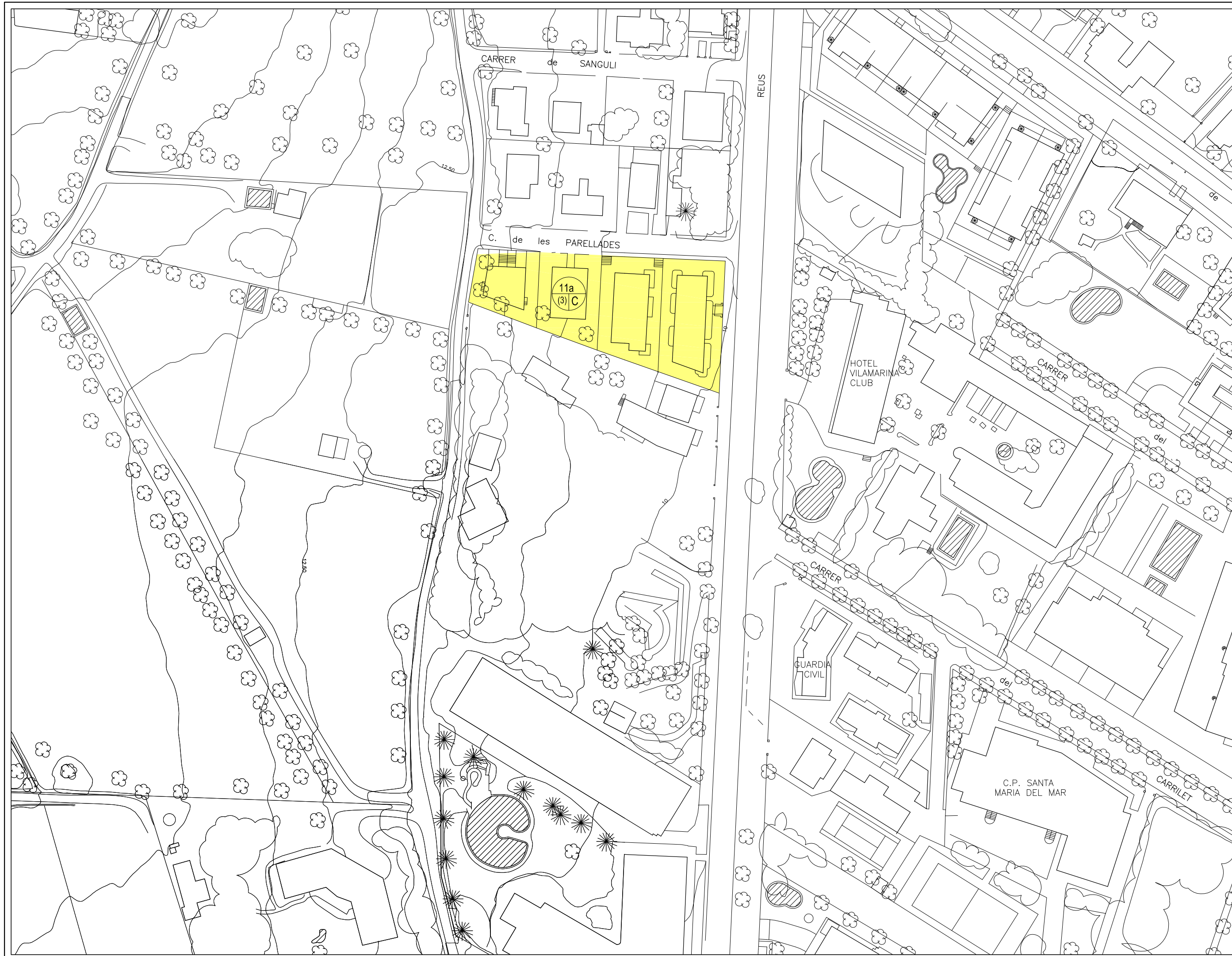
MP 04 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÚS DELS SOLARS SITUATS AL C. CIUTAT DE REUS - C. PARELLADES

03

nº mp
Arxiu: P03-MP04
Exp: -----

P.O.U.M. VIGENT

Escala: 1/1.000
Data: Desembre 2004



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP 04 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÚS DELS SOLARS SITUATS AL C. CIUTAT DE REUS - C. PARELLADES **04**

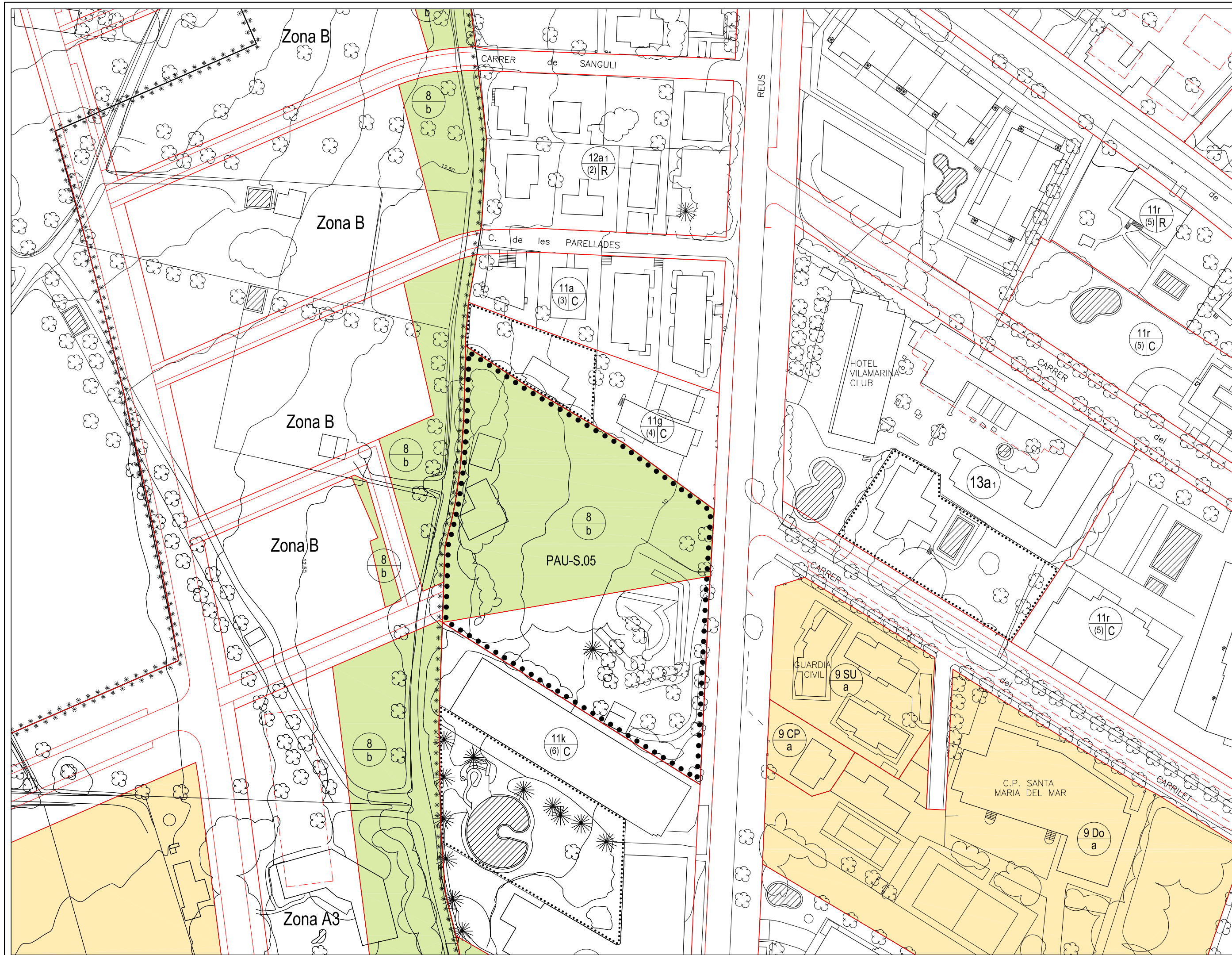
nº mp

nº plànol

Arxiu: P04-MP04
Exp: -----

PROPOSTA MODIFICACIÓ

Escala: 1/1.000
Data: Desembre 2004



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

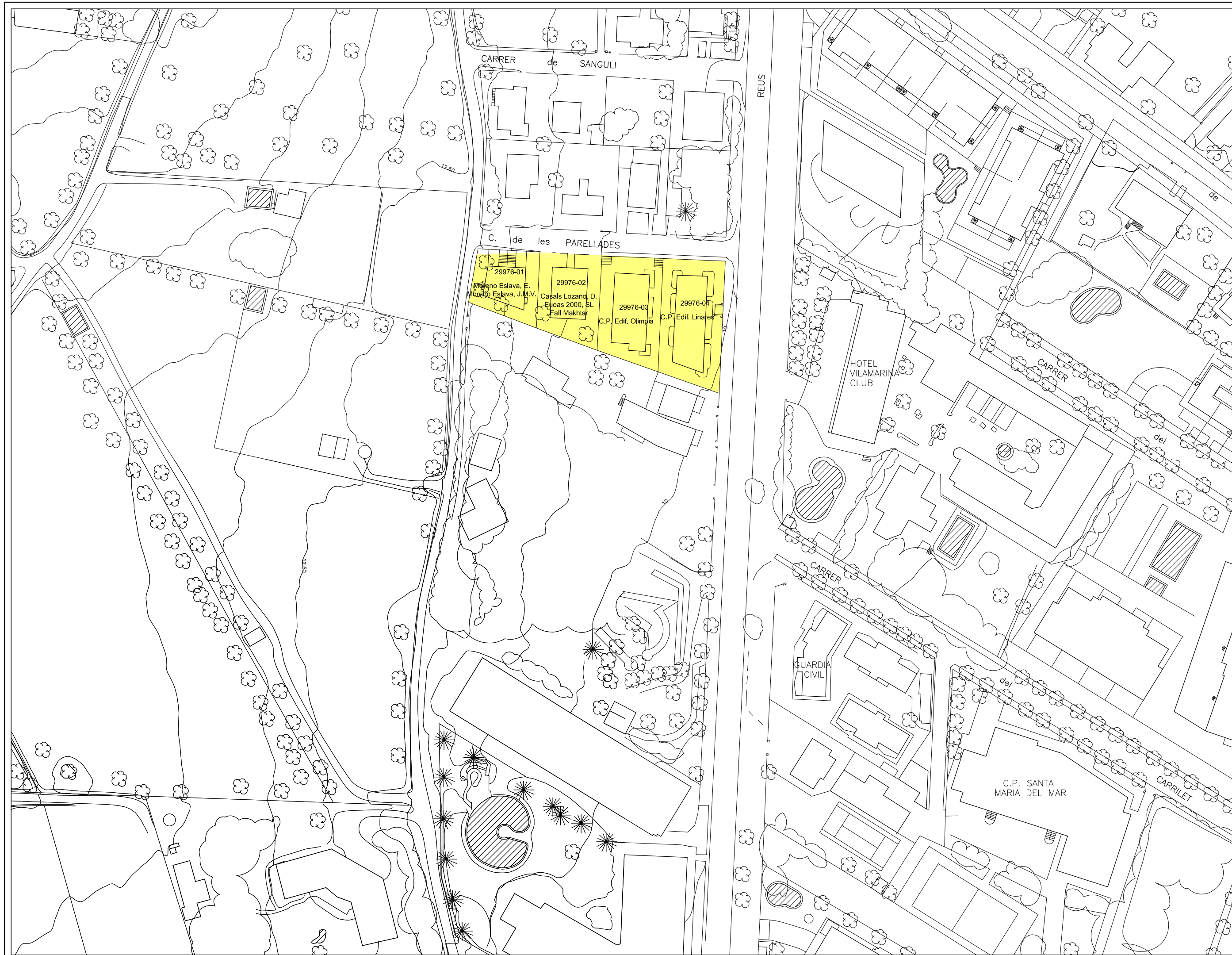
MP 04 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÚS DELS SOLARS SITUATS AL C. CIUTAT DE REUS - C. PARELLADES

05

nº mp
Arxiu: P05-MP04
Exp: -----

P.O.U.M. MODIFICAT

Escala: 1/1.000
Data: Desembre 2004



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP 04 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÚS DELS SOLARS SITUATS AL C. CIUTAT DE REUS - C. PARELLADES

06

nº mp

nº plànol

Arxiu: P06-MP04
Exp: -----

FINQUES AFECTADES

Escala: 1/1.000
Data: Desembre 2004