

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

MP - 38

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'ERRADA MATERIAL DE LA
FINCA SITUADA AL C/ JUAN MANUEL MUÑOZ RODRIGUEZ, 4.

TEXT REFÓS



AJUNTAMENT DE SALOU



S. T. M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MAIG-2009

F:\PLANEJAMENT\MP POUM\MP-38

A. INICIAL:

24 de juliol de 2008

A. PROVISIOINAL:

27 de novembre de 2008

A. DEFINITIVA:

12 de març de 2009

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERRADA MATERIAL
DE LA FINCA SITUADA AL CARRER JUAN MANUEL MUÑOZ RODRIGUEZ NÚM. 4.
SALOU
TEXT REFÓS**

El present document de Text Refós de la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es redacta en base al TR LU 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, concretament respecte el que preveu l'Art. 93.4, el Decret 305/2006 Reglament de la Llei d'urbanisme, el Decret Llei 1/2007 de Mesures Urgents en matèria urbanística 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 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2005:

" La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació"

La proposta, tanmateix, raonarà i justificarà la necessitat de la iniciativa, així com l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents, segons el que preveu l'art. 94.5 del citat Text Refós.

Per tant, i d'acord amb el que estableix l'Art. 59 del TR LU 1/2005, els documents que integren els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, així com la present proposta de Modificació Puntual del POUM, són els següents:

INTRODUCCIÓ

A- MEMÒRIA

- 1- Àmbit d'aplicació
- 2- Antecedents
- 3- Objecte de la Modificació
- 4- Justificació de la proposta
- 5- Propietaris Afectats
- 6- Justificació referent al "Sol no ocupable per l'edificació"
- 7- Justificació del compliment de l'Art.94.1.c del TRLUC, referent a la titularitat de la finca dels cinc darrers anys.

B- PLÀNOLS (Annex 1)

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

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERRADA MATERIAL
DE LA FINCA SITUADA AL CARRER JUAN MANUEL MUÑOZ RODRIGUEZ NÚM. 4.
SALOU
TEXT REFÓS**

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, G, i 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 altera.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERRADA MATERIAL
DE LA FINCA SITUADA AL CARRER JUAN MANUEL MUÑOZ RODRIGUEZ NÚM. 4.
SALOU
TEXT REFÓS**

INTRODUCCIÓ

L'Ajuntament, en el Ple de data 27 de novembre de 2008 , va aprovar provisionalment la “Modificació Puntual del POUM referent a l'errada material de la finca situada al Carrer Juan Manuel Muñoz Rodríguez núm. 4.”

Havent-se tramitat l'expedient davant la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de data 12 de març de 2009 va acordar l'aprovació definitiva, però supeditant-ne la publicació al DOGC, i la consegüent executivitat, a la presentació d' un text refós, que incorporés les prescripcions següents:

“...2.1-Caldrà incorporar al redactat de l'apartat 4 de l'article 230, subzona 13e1, la següent condició:

“Condicions de gestió:

Simultàniament a la tramitació de la llicència d'obres per la construcció de la nova edificació caldrà tramitar el Projecte d'enderroc de l'edificació existent, ja que el sostre màxim permès a la subzona 13e1 és de 336 m2 st.”

2.2.. Caldrà esmenar l'errada material del plànol 04 POUM Modificat en tant que ha de dir clau 13e1 en lloc de clau 13d10.

Així, es redacta el present document, amb la incorporació de les prescripcions esmentades, segons l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 12 de març de 2009. S'adjunta esmentat acord.



Data: 13 de març de 2009
 RV:
 RN: 2009 / 035852 / T FSP/mb

Il·lm. Sr. Alcalde - President de l'Ajuntament
 Ajuntament de Salou
 Passeig de la Segregació, 4
 43840 Salou
 Tarragonès

4454
 Data 17/03/09 Hora 11:12

Assumpte: Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal referent a l'errada material de la finca situada al carrer Juan Manuel Muñoz Rodríguez núm 4, del terme municipal de Salou.

Us envio, adjunt, l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en sessió de 12 de març de 2009, en relació amb l'assumpte més amunt esmentat.

Així mateix, us envio la proposta de resolució.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció d'aquesta notificació. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

El cap del Servei Territorial
 d'Urbanisme de Tarragona

Francesc Santacana Portella

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Tarragona/Ajuntament de Salou
 Registro General
 ENTRADA
 Fecha 26-03-09 12:16:06
 Num. 4.046
 Código OACET034E
 Unitat Planejament i Gestió

21 MAR 2009
 ENTRADA

Francesc Santacana

CU: 21
Expedient:2009 / 035852 / T

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en la sessió de 12 de març de 2009, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona acorda:

-1 Aprovar definitivament la modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal referent a l'errada material de la finca situada al carrer Juan Manuel Muñoz Rodríguez núm.4, de Salou, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

-2 Supeditar la publicació d'aquest acord, i les normes urbanístiques corresponents, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya a l'efecte de la seva executivitat immediata, a que l'Ajuntament trameti la següent documentació:

2.1 Caldrà incorporar al redactat de l'apartat 4 de l'article 230, subzona 13e1, la següent condició:

"Condicions de gestió:

Simultàniament a la tramitació de la llicència d'obres per la construcció de la nova edificació caldrà tramitar el Projecte d'enderroc de l'edificació existent, ja que el sostre màxim permès a la subzona 13e1 és de 336m²st."

2.2 Caldrà esmenar l'errada material del plànol 04 POUM modificat en tant que ha de dir clau 13e1 en lloc de clau 13d10.

2.3 Caldrà aportar el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos, en compliment del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.



-3 Facultar a la secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona per tal que, un cop s'hagi tramès la documentació requerida en el punt segon d'aquest acord, n'ordini la seva publicació per tal que esdevingui executiu.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Tarragona

Sílvia Caire García

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Servei Territorial d'Urbanisme
Carrer de la Plaça de l'Assolador
43004 TARRAGONA
Tel. 977 21 65 62
Fax 977 23 13 06
<http://www.gencat.net/ptop>

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERRADA MATERIAL
DE LA FINCA SITUADA AL CARRER JUAN MANUEL MUÑOZ RODRIGUEZ NÚM. 4.
SALOU
TEXT REFÓS**

A- MEMÒRIA

1- Àmbit d'aplicació

La situació del solar objecte de modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, és al Carrer Juan Manuel Muñoz Rodríguez núm. 4

Es tracta d'un solar de superfície 1.680,21 m2, edificat amb una construcció de 336 m2.

2- Antecedents

El Pla D'Ordenació Urbanística Municipal de Salou es va aprovar definitivament en data 1 d'octubre de 2003, i no va ésser 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 vigent, qualifica l'àmbit objecte de Modificació de "Espai no ocupable per l'edificació".

En aquest solar existeix un xalet, amb una edificabilitat de 336 m2.

La present modificació proposa consolidar l'esmentada edificabilitat del solar, permetent una nova construcció, per tant, es proposa la modificació de la qualificació de "espai no ocupable per l'edificació".

Cal explicar que segons el PGOU-92, es va portar a terme el desenvolupament del que en aquell moment s'anomenava Unitat d'Actuació, U.A.S-14.

Resultat d'aquesta Unitat d'Actuació son els edificis Atenea.

El Pla general -92 incloïa la finca objecte de modificació, dins l'esmentada Unitat d'Actuació, si bé en el moment del seu desenvolupament, es va sol·licitar per part de la propietat, mantenir l'edificació existent, de 336 m2, sostre que es va deduir del sostre total de la Unitat d'Actuació U.A.S.-14. (S'adjunta informe - DOC.1- de data 29 de novembre de 1996, referent al desenvolupament de la UAS-14, en el que l'Ajuntament considerava l'aprofitament de 336 m2 deduït del sostre màxim edificable en l'àmbit de la Unitat).

Posteriorment, es va procedir a la Revisió del Planejament, i en el document d'aprovació inicial de la Revisió del PGOU, es va qualificar l'àmbit en qüestió de "sol no ocupable per l'edificació,", incloent el plànol una explicació de que "*l'edificabilitat estava esgotada pes Edif. Atenea*".- DOC.2-

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERRADA MATERIAL
DE LA FINCA SITUADA AL CARRER JUAN MANUEL MUÑOZ RODRIGUEZ NÚM. 4.
SALOU
TEXT REFÓS**

Essent aquest un error detectat per la propietat, es va presentar , en data 25 de setembre de 2001, la corresponent al·legació, en la que es sol·licitava el manteniment exprés de l'edificabilitat existent, així com la possibilitat de desenvolupar diferents usos a més del residencial.- DOC.3 -

L'esmentada al·legació va ser desestimada, basant-se en que el sostre **si** estava consumit per l'antiga Unitat d'Actuació., i per tant, en el document d'aprovació definitiva vigent, es manté la qualificació de "sol no ocupable per l'edificació".

Posteriorment a l'aprovació definitiva del POUM, la propietat, torna a detectar en mateix error.

Així, presenten en data 10 de juliol de 2006, escrit sol·licitant la revisió de l'esmentada qualificació, entenent-ho com una correcció de l'error material. - DOC.4 - (adjuntem informe resposta -DOC.5-)

Es sol·licita igualment, poder mantenir el sostre de 336 m2, o bé poder-lo substituir per un altra d'idèntic aprofitament, en el que es podés permetre a més de l'ús residencial, els usos de restauració, hotelier, esportiu i altres.

Analitzats els antecedents, s'entén ben documentat el fet de que del desenvolupament de la Unitat d'Actuació es van deduir els 336 m2 de sostre existents del xalet. A banda, reestudiant l'àmbit, en la situació actual, tècnicament es veu adequat poder acceptar la proposta de mantenir aquest sostre, proposant una ordenació més coherent envers la illa, e incorporant diferents usos compatibles amb el residencial.

Per altra banda caldria fer menció a que la qualificació de "espai no ocupable per l'edificació ", està regulat per l'art.331 del POUM, amb una sèrie de previsions referents a la protecció d'aquests espais ja que la seva qualificació en principi "*respon criteris visuals, existència d'arbrat, o configuració urbanística*", i que el canvi d'aquesta qualificació es pot produir excepcionalment si queda "*degudament justificat que la modificació obeeix a una millora projectual i urbana*".

En aquest cas, vistos els antecedents, i la història del solar, és clar que aquesta qualificació no respon a cap criteri dels continguts a l'article, però, amb tot adjuntem descripció fotogràfica que detalla l'arbrat existent.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERRADA MATERIAL
DE LA FINCA SITUADA AL CARRER JUAN MANUEL MUÑOZ RODRIGUEZ NÚM. 4.
SALOU
TEXT REFÓS**

3- Objecte de la Modificació

La present Modificació del Pla d'Ordenació té per objecte la subsanació de l'error material en el sentit de plasmar la edificabilitat existent, mitjançant una qualificació que concreti el sostre màxim de 336 m².

Es proposa la creació de la subzona 13e₁, d'ordenació volumètrica específica, en la que es delimita el gàlib on es podrà ubicar l'edificació.

El nombre de plantes que es proposa és PB + 1

El sostre proposat és el mateix que l'edificació existent.

Es proposa incorporar diferents usos, compatibles amb l'existent, essent aquests el de: oficines, restauració, educatiu, cultural, esportiu, sanitari-assistencial i aparcament.

4- Justificació de la Proposta

Es justifica a present proposta entenent que l'esmentada reserva de sostre consta suficientment documentada.

Per una banda, existeix informe tècnic, de data 29 de novembre de 1996, que determina el sostre de la UAS.14, excloent el xalet.

Pel altra banda, corroborat per l'escriptura de la venda del terreny inicial, per la qual es va segregat una part de la finca matriu per a l'edificació provenint del desenvolupament de la U.A.S.-14, i que va donar lloc al solar en qüestió i de la que es va establir, de manera expressa que aquest "resta de finca" conservava un edificabilitat de 336 m³ i que no havia sigut objecte de venda.

En conseqüència a l'anterior, s'entén que s'incorreix en l'error de la qualificació, i per tant, es proposa la seva correcció.

Així mateix, com s'ha dit a l'apartat d'antecedents, en relació a la modificació de la qualificació de "espai no ocupable per l'edificació", es justifica en l'apartat 6 de la present memòria, que la proposta reflecteix una major coherència envers el propi solar i en relació al seu entorn.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERRADA MATERIAL
DE LA FINCA SITUADA AL CARRER JUAN MANUEL MUÑOZ RODRIGUEZ NÚM. 4.
SALOU
TEXT REFÓS**

5- Propietaris afectats

La finca Referència cadastral núm. 3102716., objecte de modificació és propietat de la Sra. Maria Angeles Perera Rofín.

6- Justificació referent al “sol no ocupable per l'edificació”

Com ja s'ha dit anteriorment, vistos els antecedents del solar, la qualificació de “sol no ocupable per l'edificació”, no respon del tot als criteris continguts a l'article 331 del POUM, referents a la voluntat de preservació de la configuració urbanística, o per cap criteri visual en concret.

Si existeix arbrat de considerables dimensions que caldrà seguir preservant.

Havent fet l'estudi del solar, envers el conjunt, es considera més correcte la present proposta d'alliberar l'espai central de l'àmbit conformat per l'hotel Villamarina,, deixant edificar a la part est del solar, entenent aquesta proposta més ordenada amb les edificacions situades a perímetre de l'àmbit.

Es proposa així, mantenir la qualificació de “espai no ocupable per l'edificació” per l'espai central de l'illa i a la vegada es preserva l'arbrat existent. Sent la part edificable del solar la que està lliure d'arbrat, procurant així que la configuració proposada sigui més ordenada envers l'entorn.



**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERRADA MATERIAL
DE LA FINCA SITUADA AL CARRER JUAN MANUEL MUÑOZ RODRIGUEZ NÚM. 4.
SALOU
TEXT REFÓS**



7- Justificació del compliment de l'Art.94.1.c del TRLUC, referent ala titularitat dels cinc darrers anys.
En relació al compliment de l'article esmentat següent

c) En el cas de modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació global dels usos anteriorment previstos, han d'especificar en la memòria la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, segons consti en el registre o instrument utilitzat a efectes d'identificació de les persones interessades.

I segons informe emès en data 5 de juliol de 2008 per l'Unitat Tècnica d'Urbana de l'Ajuntament, s'ha comprovat que els cinc últims anys, ha sigut titular de la finca situada al Carrer Juan Manuel Muñoz Rodríguez, 4 de Salou, la Sra. M. ANGELES PERERA ROFIN.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERRADA MATERIAL
DE LA FINCA SITUADA AL CARRER JUAN MANUEL MUÑOZ RODRIGUEZ NÚM. 4.
SALOU
TEXT REFÓS**

B- PLÀNOLS

(S'adjunten en l'Annex)

C- NORMES URBANÍSTIQUES

1- Normativa POUM vigent

Segons planejament vigent, el solar està qualificat de "sol no ocupable per l'edificació", regulat segons l'Art.131 del POUM, següent:

Art.331 Espai no ocupable per l'edificació

1. Es tracta de zones delimitades en els plànols d'ordenació en les quals no es podrà situar l'edificació, per la qual cosa el sostre edificable generat segons la clau de la subzona s'ubicarà en la resta de la parcel·la. L'assenyalament de cadascun dels àmbits respon a criteris de visuals, existència d'arbrat, o configuració urbanística. En casos excepcionals es podran alterar aquests àmbits si queda degudament justificat que la modificació obeeix a una millora projectual i urbana, i únicament quan el resultat final tingui major coherència envers el propi solar i en relació al seu entorn. Aquestes variacions s'hauran de tramitar mitjançant un Pla Especial que justifiqui els aspectes anteriorment mencionats. Qualsevol canvi proposat no suposarà la merma del nombre d'arbres ni en qualitat ni en quantitat.

2. En les zones grafiades en els plànols d'ordenació com a espais no ocupables per l'edificació s'haurà de preservar la topografia, l'arbrat existent, mantenir-lo en bones condicions i garantir-ne la seva conservació. Quan en aquests espais s'hi vulgui ubicar piscines, tendals, guinguetes de bar en l'ús hotel·ler, pistes esportives, o altres elements d'ús comunitari es permetrà la seva instal·lació sempre i quan no s'afecti l'arbrat ni la topografia, i l'ocupació total amb aquests elements sigui menor al 10% de la superfície d'aquests espais. A la vegada caldrà complir el que es determina a l'art. 153.

3. És obligatori el seu enjardinament amb elements vegetals vius segons els paràmetres definits a l'article següent.

4. Aquestes zones no es podran ocupar ni amb els vols dels cossos sortints, ni amb les terrasses de les plantes baixes, ni amb les plantes soterrani.

5. Les piscines anteriors a l'aprovació d'aquest Pla situades en espais qualificats com a no ocupables per l'edificació tindran la consideració de disconformes.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERRADA MATERIAL
DE LA FINCA SITUADA AL CARRER JUAN MANUEL MUÑOZ RODRIGUEZ NÚM. 4.
SALOU
TEXT REFÓS**

2- Proposta normativa POUM modificat

Es proposa la creació de una nova clau, 13 e₁, d'ordenació volumètrica específica, segons l'art. 230 (quart), següent:

Art.230 (quart) Subzona 13 e₁

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat al Carrer Juan Manuel Muñoz Rodriguez núm. 4. L'ordenació consisteix en la determinació d'un gàlib en el qual situar l'edifici de manera que la nova edificació s'integri a l'entorn .

Condicions de parcel·la

1. La superfície neta és de 1.680,21 m² .

Condicions de l'edificació

2. La tipologia serà en bloc aïllat
3. El sostre màxim edificable és de 336 m²t.
4. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1PP.
5. L'ocupació màxima és del 30% i ha de situar-se dins el gàlib grafiat als plànols d'ordenació.
6. Les separacions a veïns es fixen en 5 m i la separació a façana en 6 m.
7. Per la resta de paràmetres no especificats seran d'aplicació els de la subzona 11c/C.

Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

8. Seran d'aplicació les normes sobre espais enjardinats.
9. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada.

Condicions d'ús

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

10. Ús principal	Localització
Habitatge Unifamiliar	Planta baixa i Planta pis
11. Usos complementaris	
Oficines	Planta baixa i Planta pis
Restauració	Planta baixa i Planta pis
Educatiu	Planta baixa i Planta pis
Cultural	Planta baixa i Planta pis
Esportiu	Planta baixa i Planta pis
Sanitari-assistencial	Planta baixa i Planta pis
Aparcament	Planta baixa i Planta pis

Condicions de gestió:

- 12- Simultàniament a la tramitació de la llicència d'obres per la construcció de la nova edificació caldrà tramitar el Projecte d'enderroc de l'edificació existent, ja que el sostre màxim permès a la subzona 13e1 és de 336 m² st.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERRADA MATERIAL
DE LA FINCA SITUADA AL CARRER JUAN MANUEL MUÑOZ RODRIGUEZ NÚM. 4.
SALOU
TEXT REFÓS**

Com a conseqüència de la creació d'aquesta nova clau, es modifica també l'art. 195 del POUM, que enumera les ordenacions volumètriques específiques, segons el següent,

Art.195 Zonificació

Es diferencien diverses subzones que responen a les condicions existents i a condicions anteriors :

Subzona 13a₁ , C/ Ciutat de Reus, hotel Villamarina

Subzona 13a₂ , C/ Ciutat de Reus- Camí de la Torre

Subzona 13a₃ , Passeig Miramar núm. 60-64

Subzona 13a₄ , C/ Barenys

Subzona 13a₅ , C/ Barenys – Passeig Miramar (suprimit)

Subzona 13a₆ , Via Aurèlia, edificis Torre Vella

Subzona 13a₇ , C/ Pere Martell

Subzona 13a₈ , C/ Mar

Subzona 13a₉ , C/ Nord

Subzona 13b₁ , Via Roma

Subzona 13b₂ , C/ Berlin, Aparthotel CYE

Subzona 13b₃ , Aut. Tarragona, Flash Back

Subzona 13b₄ , Edifici de la Duana

Subzona 13b₅ , C/ Terol, Central Parc

Subzona 13b₆ , Avda Pompeu Fabra, Hotel Piràmide Palace

Subzona 13b₇ , C/ Salvador Dalí

Subzona 13b₈ , Covamar

Subzona 13b₉ , Platja Capellans

Subzona 13c₁ , C/ Priorat

Subzona 13c₂ , Ctra Costa, platja Llarga

Subzona 13c₃ , Edifici Llagari

Subzona 13c₄ , Ctra Costa, Zona Estival

Subzona 13c₅ , C/ Bosc Montserrat, edif. Llagari

Subzona 13c₆ , C/Punta del Cavall, Cases Blanques

Subzona 13c₇ , C/ Cala Crancs,22

Subzona 13c₈ , Avda Pompeu Fabra, estudis de cinema

Subzona 13c₉ , C/ Ciutat de Reus, C/ Montsant

Subzona 13d₁ , C/ Major, C/ Madrid. Ed. Magnòlies

Subzona 13d₂ , Xalets de Salou

Subzona 13d₃ , Ctra del Far núm. 40

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERRADA MATERIAL
DE LA FINCA SITUADA AL CARRER JUAN MANUEL MUÑOZ RODRIGUEZ NÚM. 4.
SALOU
TEXT REFÓS**

Subzona 13d₄ , Ctra del Far núm. 36-38

Subzona 13d₅ , C/ Barcelona. Hotel Planas

Subzona 13d₆ , Aut. Reus Edifici Dalías

Subzona 13d₇ , Plaça Bonet

Subzona 13 d₈, C/ de la Torre Alta. Port Pirata (MP-27 anul.lada)

Subzona 13 d₉, PAU. CS-14, C/Donzell Marí. Cap Salou. (MP-31)

Subzona 13 e₁, C/Juan Manuel Muñoz Rodriguez, 4.

Salou, maig de 2009

Lluís M. Serra i Solé

Arquitecte Municipal

Cap S.T.M. - Planejament

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERRADA MATERIAL
DE LA FINCA SITUADA AL CARRER JUAN MANUEL MUÑOZ RODRIGUEZ NÚM. 4.
SALOU
TEXT REFÓS**

- **B. ANNEX 1. PLÀNOLS**



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP
38
Arquitecte Municipal

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'ERRADA MATERIAL
DE LA FINCA SITUADA AL C/ JUAN MANUEL MUÑOZ RODRIGUEZ, 4.
TEXT REFÓS
SITUACIÓ

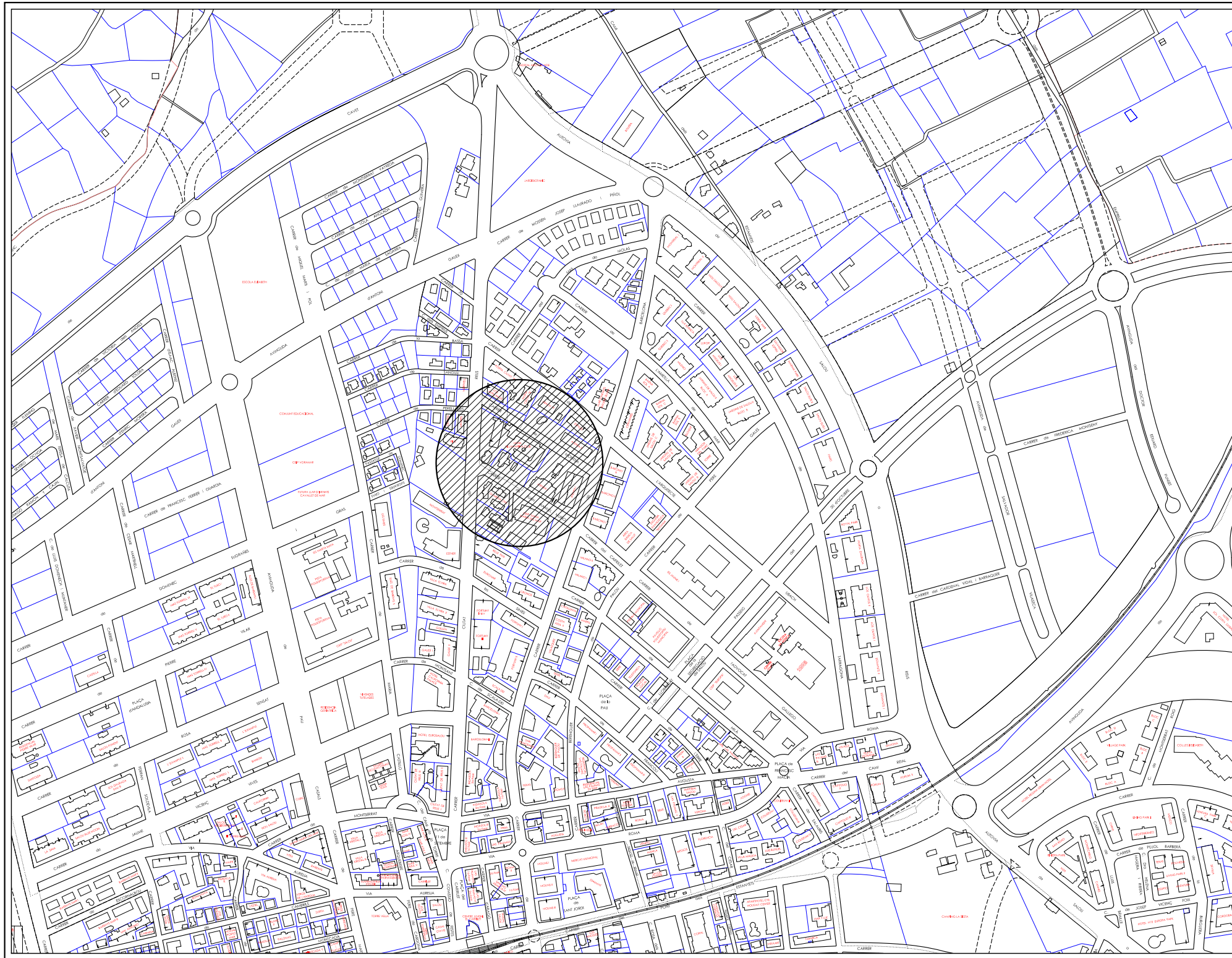
01

Lluís M. Serra, i Solà

Arxiu: P01-MP38 TR

Escala: 1/20,000

Data: Maig 2009



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'ERRADA MATERIAL
 DE LA FINCA SITUADA AL C/ JUAN MANUEL MUÑOZ RODRÍGUEZ, 4.
 TEXT REFÓS
 EMPLAÇAMENT

MP
 38
 Arquitecte Municipal

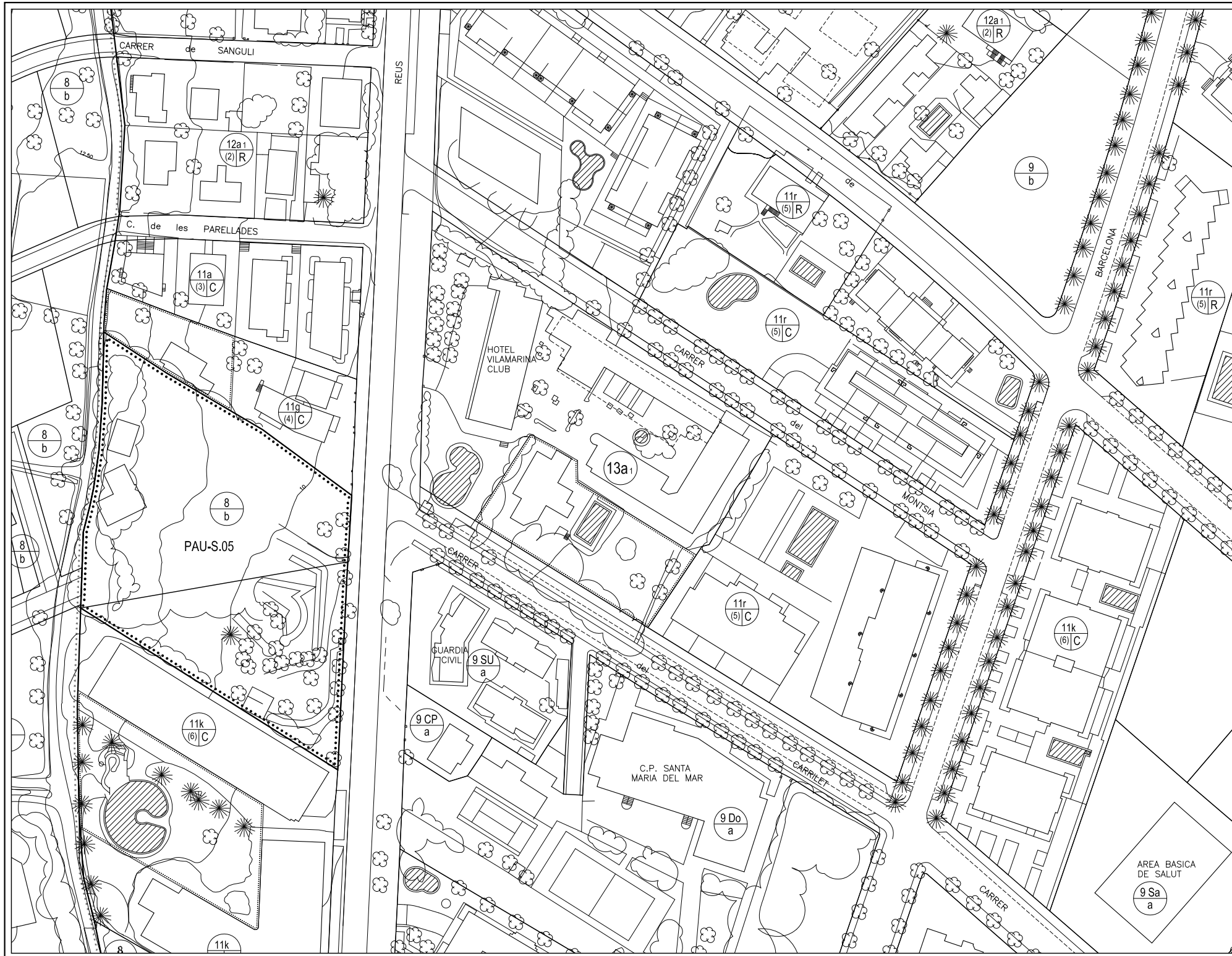
02

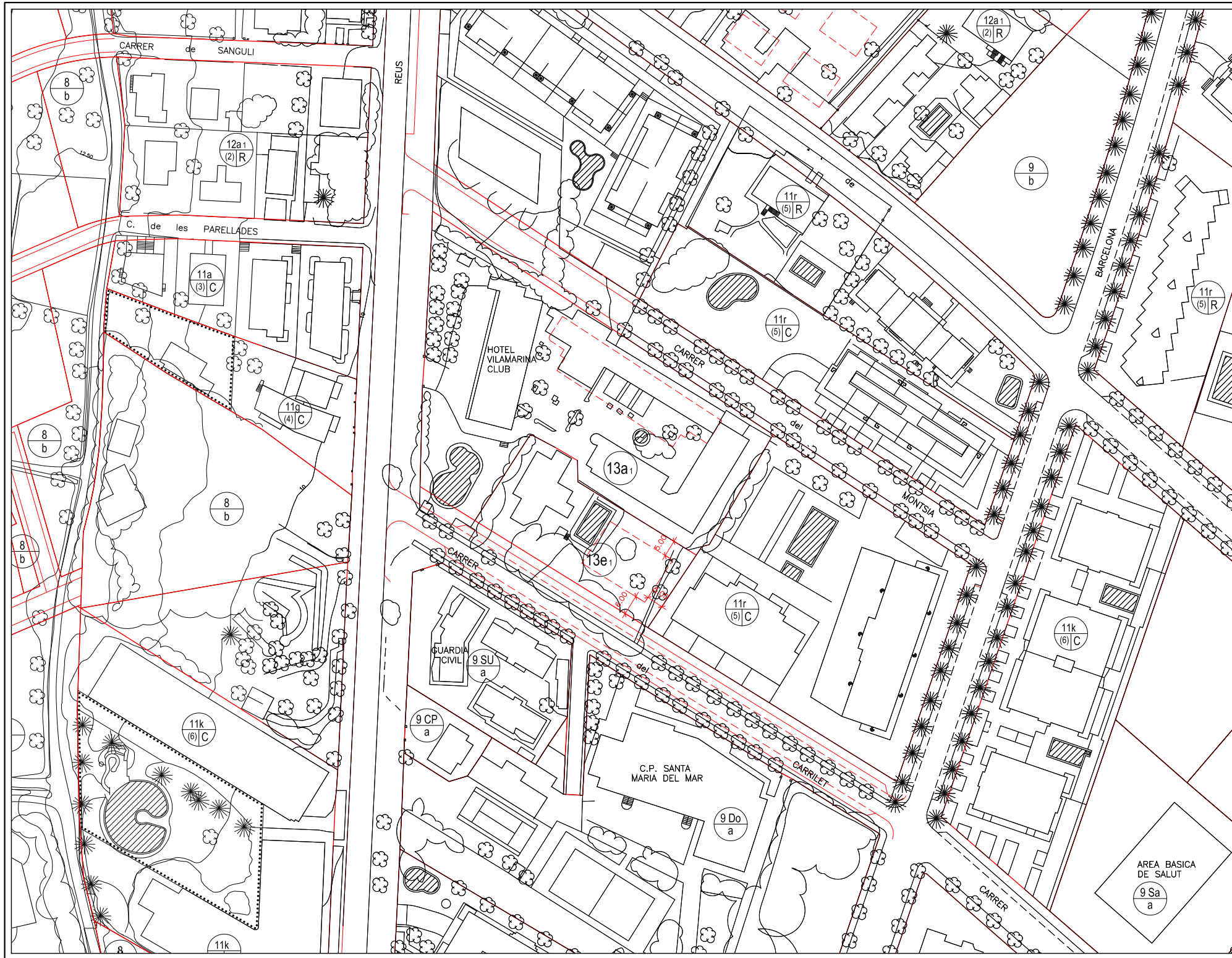
Lluís M. Serra i Solé

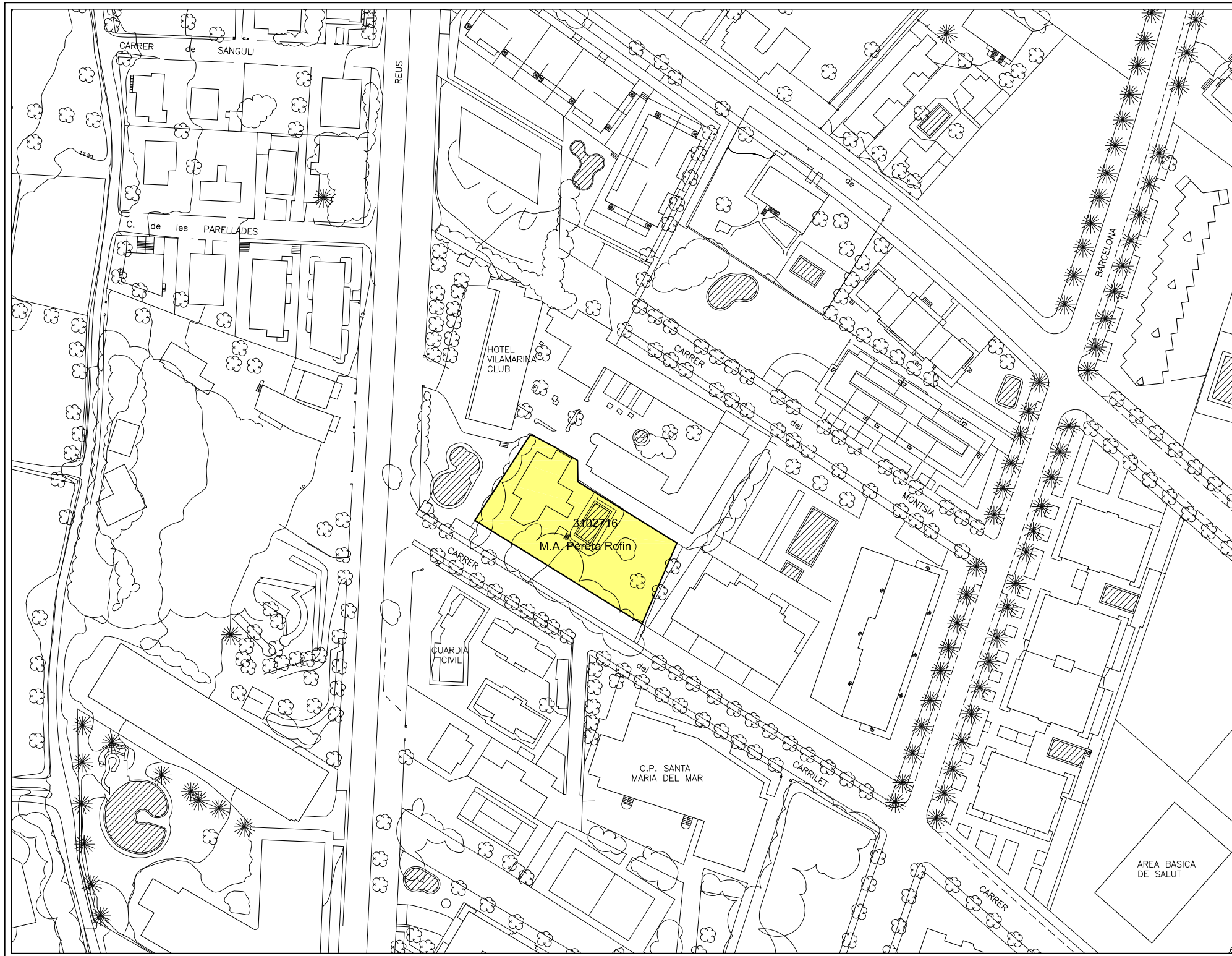
Arxiu: P02-MP38 TR

Escala: 1/5,000

Data: Maig 2009







AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'ERRADA MATERIAL
DE LA FINCA SITUADA AL C/ JUAN MANUEL MUÑOZ RODRÍGUEZ, 4.
TEXT REFÓS
FINQUES AFECTADES

MP
38

Arquitecte Municipal

Lluís M. Serra i Solà

Arxiu: P05-MP38 TR

Escala: 1/1.000

Data: Maig 2009

05

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERRADA MATERIAL
DE LA FINCA SITUADA AL CARRER JUAN MANUEL MUÑOZ RODRIGUEZ NÚM. 4.
SALOU
TEXT REFÓS**

DOCUMENT 1



JUNTAMENT
DE
SALOU

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPIALS

Full núm. _____

PLANEJAMENT

INFORME A : S.A.U.
DATA : 29 de novembre de 1996
EXPT. S.T.M.: PG11US14, Full: 344
ASSUMpte : INFORMACIO RESPECTE A LES CESSIIONS QUE S'HAN DE REALITZAR
PER TAL DE DESENVOLUPAR LA U.A.S.-14

A fi i efecte de procedir al desenvolupament de l'àmbit de la UAS.-14, s'han mesurat informàticament les cessions i l'àmbit, resultant:

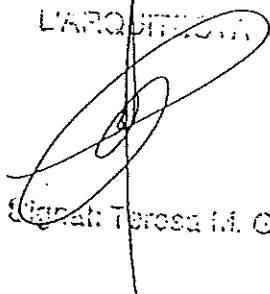
SUPERFICIE REAL DE L'AMBIT:	12.747,83 m2
EDIFICABILITAT BRUTA MAXIMA:	0,82 m2/m2
SOSTRE MAXIM A L'AMBIT:	10.453,22 m2
SOSTRE CONSUMIT:	336 m2
SOSTRE MAXIM EDIFICABLE:	10.117,22 m2

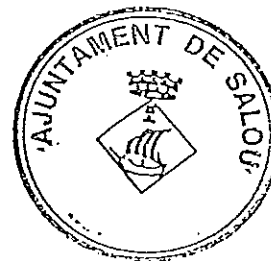
Pel que fa a les cessions s'acompanya plànol en el qual es grafia l'ubicació i superfície de les mateixes, sent la cessió total a realitzar de 2.457,71 m2

Això és el que comunico pel seu coneixement.

Salou, 29 de novembre de 1996.

L'ARQUITECTA MUNICIPAL


Signat: Teresa M. Cres Magrinya



ENTRADA AL S. A. U.
4 DIC. 1996

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERRADA MATERIAL
DE LA FINCA SITUADA AL CARRER JUAN MANUEL MUÑOZ RODRIGUEZ NÚM. 4.
SALOU
TEXT REFÓS**

DOCUMENT 2

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERRADA MATERIAL
DE LA FINCA SITUADA AL CARRER JUAN MANUEL MUÑOZ RODRIGUEZ NÚM. 4.
SALOU
TEXT REFÓS**

DOCUMENT 3

Ajuntament de Salou

REGISTRE GENERAL DE SALOU ENTRADA
25-09-01 14.27 2001 00010004
Passat a: S.A.U.



AYUNTAMIENTO DE SALOU

Don Luis Perera Sauné, mayor de edad, casado en régimen legal de separación de bienes, vecino de Vila-seca, c/ Creus, 5, 3º, con DNI número 39.568.765-W y don Ángel Perera Sauné, mayor de edad, casado en régimen legal de separación de bienes, vecino de Vila-seca, c/ Creus, 5, 1ª, con DNI número 39.569.793-H, como mejor proceda comparecen y DICEN:

Que son copropietarios de la finca sita en la calle Carrilet, sin número de orden o policía, con una superficie de 1.680, 21 m2 que contiene en su interior una casa de 336 m2 construidos. Le corresponden según su título, que se acompaña por medio de fotocopia, una edificabilidad de 336 m2 de techo edificable, consumidos en la citada casa existente.

Se acompaña un plano en el que queda grafiada la finca a los efectos de su mejor identificación.

Que en fase de exposición pública ha tenido conocimiento de que la actual revisión del Plan General de Ordenación Urbana califica la finca de nuestra propiedad como de "espacio no ocupable por edificación", incluyéndose en el plano una leyenda que dice que "la edificabilidad ha sido agotada por los edificios Atenea".

SERVEI A. URBANISME ISAU

27 SET 2001

ENTRADA

Que no puede mostrarse conforme con las previsiones del PGOU por cuanto, tal como se acredita mediante la copia del título de venta por el cual se segregó una parte de la finca matriz para la edificación de los edificios Atenea, al momento de efectuarse la segregación que dio lugar a la actual concreción del solar de nuestra propiedad como resto de finca segregada, se estableció de modo claro y expreso que dicho resto de finca segregada conservaba una edificabilidad de 336 m2 que no había sido objeto de venta. En consecuencia

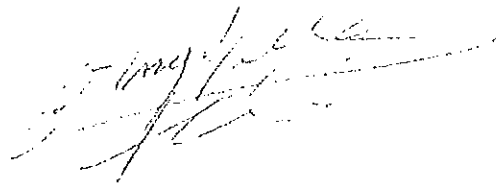
NO DEMAN
PARCEL LI

Perera Sauné 15

con lo anterior, no habiendo sido objeto de venta con el solar segregado, donde posteriormente se ubicaron los edificios Atenea, los 336 m2 que expresamente se reservo como edificabilidad del resto de finca, entendemos que incurre en error la calificación que se efectúa de zona no edificable respecto del solar de nuestra propiedad, por lo que solicitamos expresamente se revise dicha calificación, a fin de mantener la edificabilidad actualmente existente, o bien sustituirla por otra con el mismo aprovechamiento urbanístico, permitiéndose además de la calificación de uso residencial, dado el entorno en que se ubica la finca, la posibilidad de desarrollar usos como el hotelero, restauración, deportivo y otros.

Vila-seca a 20 de septiembre de 2001

su erencia

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a name followed by a surname, written in a cursive style.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERRADA MATERIAL
DE LA FINCA SITUADA AL CARRER JUAN MANUEL MUÑOZ RODRIGUEZ NÚM. 4.
SALOU
TEXT REFÓS**

DOCUMENT 4

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALOU

Ramón Orriols Soto, con DNI número 39.852.838-W y domicilio a efectos de notificaciones en Salou, calle Picasso, 8, actuando en este acto en nombre y representación de Dña. María Lluisa Perera Rofin, mayor de edad, con DNI número 40.901.685-A, como mejor proceda comparece y DICE:

Que su representada es copropietaria de la finca sita en la calle Carrilet, sin número de orden o policía, con una superficie de 1.680, 21 m² que contiene en su interior una casa de 336 m² construidos. Le corresponden según su título, que se acompaña por medio de fotocopia, una edificabilidad de 336 m² de techo edificable, consumidos en la citada casa existente.

Se acompaña un plano en el que queda delimitada la finca a los efectos de su mejor identificación.

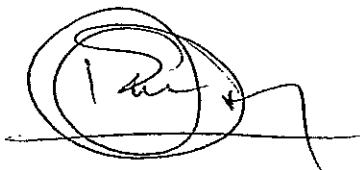
Que en fase de exposición pública de revisión del que hoy es vigente Plan General de Ordenación Urbana del municipio, y a la vista de que en dicho documento se calificaba la finca de nuestra propiedad como de "espacio no ocupable por edificación", incluyéndose en el plano una leyenda que indicaba que "la edificabilidad ha sido agotada por los edificios Atenea", se formuló en forma y tiempo oportunos escrito de alegaciones en el que sucintamente se interesaba el mantenimiento de la edificabilidad existente, permitiéndose además de la calificación de uso residencial, dado el entorno en que se ubica la finca, la posibilidad de desarrollar usos como el hotelero, restauración, deportivo y otros.

Dicha alegación no fue resuelta de modo expreso, mediante notificación personal remitida a los propietarios del inmueble, advirtiéndose que en la vigente redacción del PGOUM se mantenía la calificación que era objeto de oposición y que entendemos obedece a un error material en la redacción del plan por cuanto, tal y como se desprende del informe técnico elaborado por los propios servicios técnicos municipales

de planeamiento, de fecha 29 de noviembre de 1996, en el desarrollo del ámbito de la UAS.-14 ya se consideraba el aprovechamiento de 336 m2 consumido por el "chalet" de nuestra propiedad, reduciéndose en consecuencia el techo máximo edificable del ámbito de actuación de 10.453,22 m2 a 10.117,22 m2, a consecuencia del cómputo ya reiterado de los 336 m2 de edificabilidad consumidos por la edificación de nuestra propiedad.

La mencionada reserva de suelo consta documentada, además de por el informe técnico que la convalida al que hemos hecho referencia, por la copia del título de venta por el cual se segregó una parte de la finca matriz para la edificación de los edificios Atenea, al momento de efectuarse la segregación que dio lugar a la actual concreción del solar de nuestra propiedad como resto de finca segregada, título en el que se estableció de modo claro y expreso que dicho resto de finca segregada conservaba una edificabilidad de 336 m2 que no había sido objeto de venta. En consecuencia con lo anterior, no habiendo sido objeto de venta con el solar segregado, donde posteriormente se ubicaron los edificios Atenea, los 336 m2 que expresamente se reservo como edificabilidad del resto de finca, entendemos que incurre en error la calificación que se efectúa de zona no edificable respecto del solar de nuestra propiedad, por lo que solicitamos expresamente se revise dicha calificación, corrigiéndose el error material en que incurre la actual redacción de la normativa del PGOU.M, a fin de mantener la edificabilidad actualmente existente de 336 m2, o bien sustituirla por otra con el mismo aprovechamiento urbanístico, permitiéndose además de la calificación de uso residencial, dado el entorno en que se ubica la finca, la posibilidad de desarrollar usos como el hotelero, restauración, deportivo y otros, al tiempo que se aprovecha para fijar los actuales parámetros relativos a la distancia del edificio. ?

Salou a 9 de junio de 2006



**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ERRADA MATERIAL
DE LA FINCA SITUADA AL CARRER JUAN MANUEL MUÑOZ RODRIGUEZ NÚM. 4.
SALOU
TEXT REFÓS**

DOCUMENT 5



Ajuntament de Salou
ÀREA D'URBANISME
Llicències i Disciplina

INFORME A : SAU/jf
DATA : 22 de maig de 2007
EXP. S.T.M. : F: 263 PMOZF-014

SOL.LICITUD : M. LLUÏSA PERERA ROFIN
ASSUMPTE : ESCRIT DEMANANT LA MODIFICACIÓ D'ERRADA MATERIAL
D'EDIFICABILITAT A LA FINCA DEL C/ CARRILET, 4 , REF. CADASTRAL
3102716

A l'escrit a tràmit es manifesta que el POUM incorre en una errada material consistent en que qualifica la finca a dalt referenciada com espai no ocupable per l'edificació amb la indicació que l'edificabilitat ha estat esgotada pels edificis Atenea.

Cal assenyalar que el POUM aprovat definitivament únicament qualifica l'àmbit com espai no ocupable sense cap referència relativa a l'edificabilitat.

El Pla General-92 incloïa la finca dins la unitat d'Actuació UAS-14, la qual es va desenvolupar, si bé al mantenir-se el xalet existent el sostre de 336 m² corresponents al xalet es va deduir del sostre total dels edificis Atenea. El planejament preveia la consolidació d'aquest sostre o bé en els edificis Atenea o bé en el solar de l'hotel Villamarina.

La realitat no ha resultat així, i en l'actualitat el xalet roman en la mateixa situació que inicialment.

A l'escrit es demana poder mantenir el sostre de 336 m², o bé poder-lo substituir per un altra d'idèntic aprofitament urbanístic en el qual es pogués permetre, a més de l'ús residencial, els usos de restauració, hotelier, esportiu i altres. A banda d'això també es demana que es fixin paràmetres relatius a les separacions envers els límits.

Quant a aquesta segona demanda, es pot dir que en l'actualitat al terreny hi ha una edificació que data dels anys 60, i uns terrenys annexes que en constitueixen el jardí. Com ja s'ha dit el planejament pretenia la regularització del sostre, o bé als edificis Atenea o bé a l'hotel, però això no es va dur a terme. En la situació actual tècnicament no ha hauria inconvenient en poder reestudiar la parcel·la donant la mateixa edificabilitat en un nou edifici amb els usos proposats.



Ajuntament de Salou
ÀREA D'URBANISME
Llicències i Disciplina

Donat que la variació dels paràmetres urbanístics del POUM suposen la redacció d'una Modificació de Planejament, haurà de ser la Corporació qui es pronunciï respecte la seva redacció.

Exposat el que precedeix ho comunico pel seu coneixement.

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

Signat: Teresa M. Gras Magriñà