

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

MP - 39

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'AJUST DE L'ÀMBIT DE LA  
PAU.CS-07 AL LÍMIT DE PROPIETAT. BOSC TAURANA.



AJUNTAMENT DE SALOU



S. T. M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MAIG-2008

F:\PLANEJAMENT\MP POUM\MP-39

A. INICIAL:

A. PROVISIONAL:

A. DEFINITIVA:

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AJUST DE  
L'ÀMBIT DE LA PAU.CS-07 AL LÍMIT DE PROPIETAT.  
BOSC TAURANA.  
SALOU**

---

El present document de 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 al que preveu l'Art. 93.4, 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:

**A- MEMÒRIA**

- 1- Àmbit d'aplicació
- 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

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AJUST DE  
L'ÀMBIT DE LA PAU.CS-07 AL LÍMIT DE PROPIETAT.  
BOSC TAURANA.  
SALOU**

---

**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 altera.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AJUST DE  
L'ÀMBIT DE LA PAU.CS-07 AL LÍMIT DE PROPIETAT.  
BOSC TAURANA.  
SALOU**

---

**A- MEMÒRIA**

1- Àmbit d'aplicació

L'àmbit objecte de modificació és l'àmbit del Polígon d'Actuació PAU-CS-07, situat a l Carrer Pou de la Taurana, de la Urbanització la Taurana, de Cap Salou. Aquest àmbit limita a oest amb la parcel·la de ref. cad. 6379608. Sent aquest el límit del que es proposa la modificació.

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 qualifica l'àmbit objecte de Modificació de sol urbà no consolidat, mitjançant el Polígon d'Actuació PAU.CS-07.

Aquest Polígon té els límits definits pel POUM, determinant una superfície de 9.665 m<sup>2</sup>.

A l'oest limita amb la parcel·la de referència cadastral 6379608.

En data 19 d'octubre de 2007, entra aquest Ajuntament escrit de la Sr. Ilonka Monique Van Henegouwen, propietària de l'esmentada finca, constatant que, havent consultat la documentació gràfica del POUM, detecta que el límit grafiat no es correspon amb el límits reals de la finca.

Analitzada la documentació, es comprova que, tot i existint una tanca en el límit grafiat pel POUM, s'observa una contradicció amb la línia de cadastre, que a la vegada es correspon amb la superfície escripturada de la mateixa.

Entenent que el límit de propietat és el que manifesta la propietat es comprova que de ser així, aquesta part de propietat està inclosa en l'àmbit de la PAU.CS-07.

Així, a rel d'aquest ajust, i amb la voluntat inicial del POUM d'establir els límits del PAU, coincidents amb límits de propietat, es proposa modificar l'àmbit del Polígon d'Actuació l·lindant, reduint-lo en 290 m<sup>2</sup>.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AJUST DE  
L'ÀMBIT DE LA PAU.CS-07 AL LÍMIT DE PROPIETAT.  
BOSC TAURANA.  
SALOU**

---

3- Objecte de la Modificació

La present Modificació del Pla d'Ordenació té per objecte l'ajust del límit de la PAU.CS-07 a la realitat de cadastre. I per tant, es redueix l'àmbit de l'esmentat Polígon d'Actuació, a l'efecte de mantenir les propietats amb la real configuració.

- Cal dir que es detecta també, un error material al punt 5 de l'art.266, referent a la “superfície d'ús privat edificable”. Erròniament es determina 7.045 m2 sent 6.428 m2, (com correctament estableix la fitxa, i tal i com suma les superfícies desglossades A i B del propi article).

4- Justificació de la Proposta

A resultes de la tramesa de l'escrit, en el que la titular de la finca constata que existeix un error en el límit de la seva finca, es comprova que, efectivament hi ha una incongruència, entre el mur existent de la seva parcel·la i la línia reflectida al cadastre, línia que determina una superfície de la finca similar amb la superfície que consta a les escriptures de la mateixa., entenent aquest com el límit definitiu.

Així, juntament amb la voluntat del POUM, en el moment d'establir els límits de la PAU.CS-07, en el sentit de que siguin els límits de propietat, es proposa, mitjançant aquest document adequar aquest límit al cadastral, per tal de no incloure part de la finca ref. cad. 6379608 a l'àmbit del Polígon d'actuació.

5- Propietaris afectats

- Parcel·la 6379608,  
ILONKA MONIQUE VAN BERGE HENEGOUWEN VAN LENT
- Parcel·les Incloses a l'àmbit del PAU.CS-07:  
6379605, Galarraga 2005, S.L.  
6277916, Bosc Taurana, S.L.

**B- PLÀNOLS**

(S'adjunten en l'Annex)

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AJUST DE  
L'ÀMBIT DE LA PAU.CS-07 AL LÍMIT DE PROPIETAT.  
BOSC TAURANA.  
SALOU**

---

**C- NORMES URBANÍSTIQUES**

1- Normativa POUM vigent

La present modificació altera la superfície del Polígon d'Actuació PAU.CS-07, regulat a l'Art. 266 següent,

**Art.266 Polígon d'actuació urbanística, PAU- CS.07**

Situació : Urbanització Taurana

Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 9.665 m<sup>2</sup> 100%

SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 2.620 m<sup>2</sup> 27%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: 617m<sup>2</sup> 6%

Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%

Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: 3.237 m<sup>2</sup> 33%

SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 7.045 m<sup>2</sup> 73 %

Zona A: 3.920 m<sup>2</sup>

Zona B: 2.508 m<sup>2</sup>

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Edificabilitat neta màxima:

Zona A: 0,40 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>

Zona B: 0,47 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+1

8. Ocupació neta màxima: 35%

9. Ús Principal admès: Hab.Unifamiliar

10. Densitat bruta màxima: 8 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel·la:

Zona A: 1.000 m<sup>2</sup>

Zona B: 500 m<sup>2</sup>

12. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

13. Objectius:

- Cessió de terrenys per a vialitat i zona verda, i urbanització dels mateixos.

14. Observacions:

- Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació, a la zona A, la clau 12h/R, i a la Zona B, la clau 12c<sub>1</sub>/R.
- En compliment de l'apartat 2.8.5 de l'acord de la C.T.U.T. de 21 de maig de 2003 referent al POUM es fa la previsió d'una cessió en concepte d'espais lliures en proporció a un 30% del sòl que estava qualificat de verd privat o equipament privat al PG-92.
- PG-92 àmbit qualificat com equipament privat, clau 9c. Superfície 2.998 m<sup>2</sup>.  
30 % sobre 2.998 m<sup>2</sup> = 899 m<sup>2</sup>
- PG-92 àmbit qualificat com equipament privat, clau 9c. Superfície 2.057 m<sup>2</sup>.  
30% sobre 2.057 = 617 m<sup>2</sup>

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AJUST DE  
L'ÀMBIT DE LA PAU.CS-07 AL LÍMIT DE PROPIETAT.  
BOSC TAURANA.  
SALOU**

Segons la fitxa següent,

<u>SÒL URBÀ</u>	<u>NO CONSOLIDAT</u>
-----------------	----------------------

<b>POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA:</b>	<b>PAU-CS.07</b>	
<b>SITUACIÓ:</b>	<b>URBANITZACIÓ LA TAURANA</b>	
<b>1-SUPERFÍCIE APROXIMADA DE L'ÀMBIT:</b>	9.665 M <sup>2</sup>	100 %

<b>SÒL PÚBLIC</b>				
2-SUPERFÍCIE CESSIÓ VIALS		2.620 M <sup>2</sup>		27 %
3-SUPERFÍCIE CESSIÓ DOTACIONS I US		617 M <sup>2</sup>		6 %
3.1. Zona Verda	617			6 %
3.2. Equipament				
3.3. Altres				
4-SUPERFÍCIE TOTAL DE CESSIÓ		3.237 M <sup>2</sup>		33 %
<b>SÒL PRIVAT</b>				
	ZONA A	ZONA B		
5-SUPERFÍCIE D'ÚS PRIVAT EDIFICABLE	3.920	2.508	6.428 M <sup>2</sup>	67 %
6-EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA			0,28 M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup>	
7-EDIFICABILITAT NETA MÀXIMA	0,40 M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup>	0,47 M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup>		
8-ALÇADES MÀXIMES			PB + 1	
9-OCUPACIÓ MÀXIMA (neta)			35 %	
10-ÚS PRINCIPAL ADMÈS			HABITATGE UNIFAMILIAR	
11-DENSITAT BRUTA			8 Hab/ Ha	
12- SUPERFÍCIE MINIMA DE PARCEL·LES	1.000	500		
13-SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCEL·LACIÓ		MODALITAT COMPENSACIÓ BÀSICA	
14-OBJECTIUS: Cessió de terrenys per a vialitat i zona verda i urbanització dels mateixos.				
15-OBSERVACIONS: Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació, a la zona A, la clau 12 h/R, i a la Zona B, la clau 12c <sub>1</sub> /R.				
<b>En compliment de l'apartat 2.8.5 de l'Acord de la CTUT de 21 de maig de 2003, referent al POUM de Salou, es fa la previsió d'una cessió en concepte d'espais lliures en proporció a un 30% del sòl que estava qualificat d'equipament privat segons el PG-92 PG-92. Àmbit qualificat com equipament privat, clau 9c. Superfície 2.057 m<sup>2</sup>. 30 % sobre 2.057 m<sup>2</sup> = 617 m<sup>2</sup>.</b>				

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AJUST DE  
L'ÀMBIT DE LA PAU.CS-07 AL LÍMIT DE PROPIETAT.  
BOSC TAURANA.  
SALOU**

---

2- Proposta normativa POUM modificat

A resultes de l'adequació del límit a la propietat de la finca ref. cad. 6379608, es modifica l'àmbit del PAU CS-07, segons el següent,

Es rectifica també l'error detectat en el punt 5 referent a la superfície d'ús privat edificable.

**Art.266 Polígon d'actuació urbanística, PAU- CS.07 . Modificat**

Situació : Urbanització Taurana

Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 9.375 m<sup>2</sup> 100%

SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 2.696.5 m<sup>2</sup> 28%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: 617m<sup>2</sup> 7%

Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%

Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: 3.313,5 m<sup>2</sup> 35%

SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 6.061.5 m<sup>2</sup> 65 %

Zona A: 3.553,5 m<sup>2</sup>

Zona B: 2.508 m<sup>2</sup>

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Edificabilitat neta aproximada:

Zona A: 0,40 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>

Zona B: 0,47 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+1

8. Ocupació neta màxima: 35%

9. Ús Principal admès: Hab.Unifamiliar

10. Densitat bruta màxima: 8 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel·la:

Zona A: 1.000 m<sup>2</sup>

Zona B: 500 m<sup>2</sup>

12. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

13. Objectius:

- Cessió de terrenys per a vialitat i zona verda, i urbanització dels mateixos.

14. Observacions:

- Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació, a la zona A, la clau 12h/R, i a la Zona B, la clau 12c<sub>1</sub>/R.
- En compliment de l'apartat 2.8.5 de l'acord de la C.T.U.T. de 21 de maig de 2003 referent al POUM es fa la previsió d'una cessió en concepte d'espais lliures en proporció a un 30% del sòl que estava qualificat de verd privat o equipament privat al PG-92.
- PG-92 àmbit qualificat com equipament privat, clau 9c. Superfície 2.998 m<sup>2</sup>.  
30 % sobre 2.998 m<sup>2</sup> = 899 m<sup>2</sup>
- PG-92 àmbit qualificat com equipament privat, clau 9c. Superfície 2.057 m<sup>2</sup>.  
30% sobre 2.057 = 617 m<sup>2</sup>



**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AJUST DE  
L'ÀMBIT DE LA PAU.CS-07 AL LÍMIT DE PROPIETAT.  
BOSC TAURANA.  
SALOU**

Segons la fitxa modificada següent,

<u>SÒL URBÀ</u>	<u>NO CONSOLIDAT</u>
-----------------	----------------------

<b>POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA:</b>	<b>PAU-CS.07</b>		
<b>SITUACIÓ:</b>	<b>URBANITZACIÓ LA TAURANA</b>		
<b>1-SUPERFÍCIE APROXIMADA DE L'ÀMBIT:</b>	9.375 M <sup>2</sup>	100 %	

<b>SÒL PÚBLIC</b>				
2-SUPERFÍCIE CESSIÓ VIALS			2.696,5 M <sup>2</sup>	28 %
3-SUPERFÍCIE CESSIÓ DOTACIONS I US			617 M <sup>2</sup>	7 %
	3.1. Zona Verda	617	7 %	
	3.2. Equipament			
	3.3. Altres			
4-SUPERFÍCIE TOTAL DE CESSIÓ			3.313,5 M <sup>2</sup>	35 %
<b>SÒL PRIVAT</b>				
	ZONA A	ZONA B		
5-SUPERFÍCIE D'ÚS PRIVAT EDIFICABLE	3.553,5	2.508	6.061,5 M <sup>2</sup>	65 %
6-EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA			0,28 M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup>	
7-EDIFICABILITAT NETA MÀXIMA	0,40 M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup>	0,47 M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup>		
8-ALÇADES MÀXIMES			PB + 1	
9-OCUPACIÓ MÀXIMA (neta)			35 %	
10-ÚS PRINCIPAL ADMÈS			HABITATGE UNIFAMILIAR	
11-DENSITAT BRUTA			8 Hab/ Ha	
12- SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LES	1.000	500		
13-SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCEL·LACIÓ		MODALITAT	COMPENSACIÓ BÀSICA
14-OBJECTIUS:	Cessió de terrenys per a vialitat i zona verda i urbanització dels mateixos.			
15-OBSERVACIONS:	Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació, a la zona A, la clau 12 h/R, i a la Zona B, la clau 12c <sub>1</sub> /R.			
	<b>En compliment de l'apartat 2.8.5 de l'Acord de la CTUT de 21 de maig de 2.003, referent al POUM de Salou, es fa la previsió d'una cessió en concepte d'espais lliures en proporció a un 30% del sòl que estava qualificat d'equipament privat segons el PG-92 PG-92. Àmbit qualificat com equipament privat, clau 9c. Superfície 2.057 m<sup>2</sup>. 30 % sobre 2.057 m<sup>2</sup> = 617 m<sup>2</sup>.</b>			

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AJUST DE  
L'ÀMBIT DE LA PAU.CS-07 AL LÍMIT DE PROPIETAT.  
BOSC TAURANA.  
SALOU**

---

**Salou, maig de 2008**

**Lluís M. Serra i Solé**

**Arquitecte Municipal  
Cap S.T.M. - Planejament**

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AJUST DE  
L'ÀMBIT DE LA PAU.CS-07 AL LÍMIT DE PROPIETAT.  
BOSC TAURANA.  
SALOU**

---

**- B. ANNEX. PLÀNOLS**



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'AJUST DE L'ÀMBIT DE LA PAU.CS-07 AL LÍMIT DE PROPIETAT. BOSC TAURANA.

MP  
39

Arquitecte Municipal

Lluís M. Serra i Solà

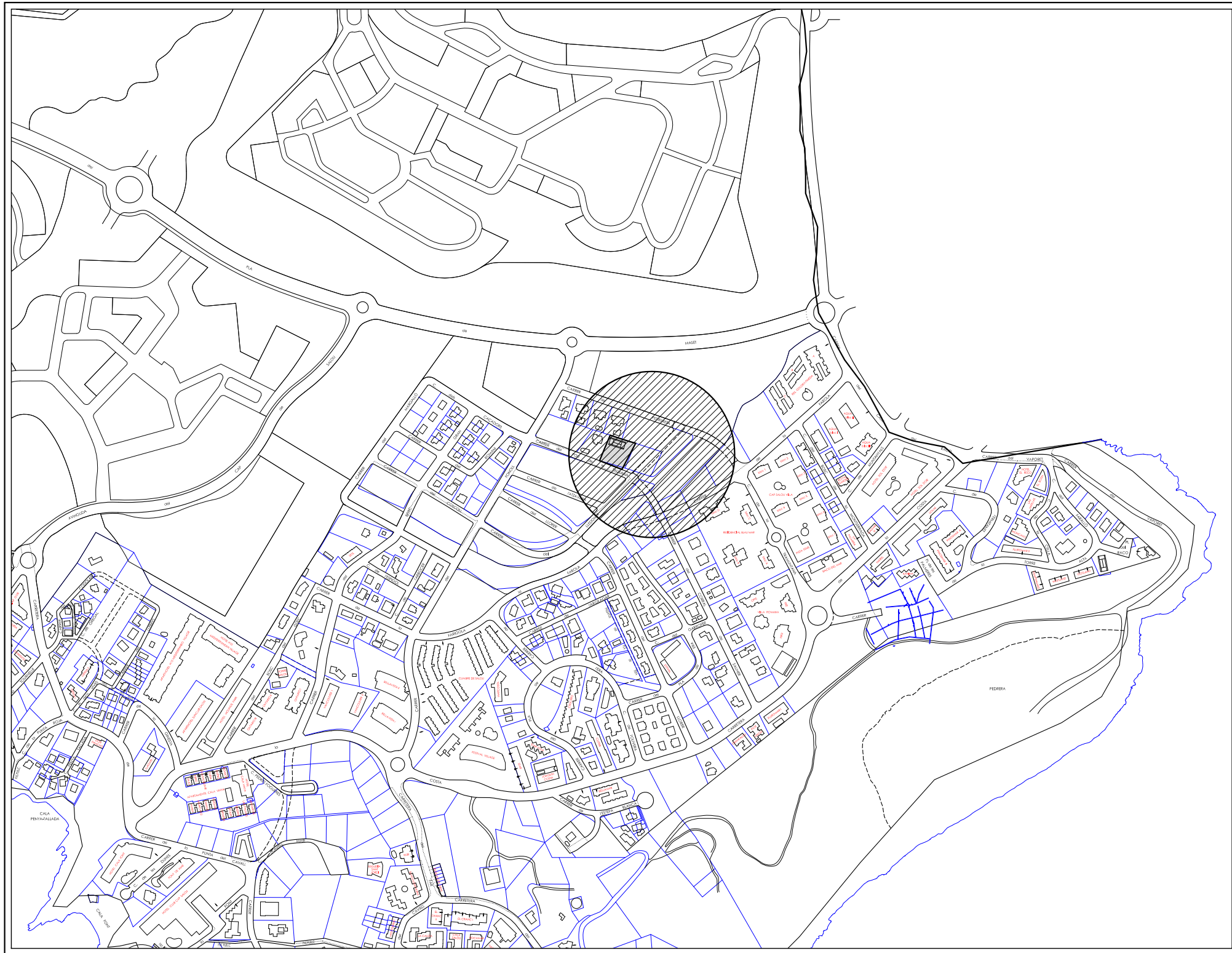
SITUACIÓ

Arxiu: P01-MP39

Escala: 1/20,000

Data: Maig 2008

01



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'AJUST DE L'ÀMBIT DE LA PAU.CS-07 AL LÍMIT DE PROPIETAT. BOSC TAURANA.

MP  
39

Arquitecte Municipal

Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P02-MP39

Escala: 1/5,000

Data: Maig 2008



