

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

MP - 33

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA RECTIFICACIÓ DE L'ERROR MATERIAL RESPECTE AL PARÀMETRE DE RECLADA DE LES ILLES ENTRE ELS CARRERS DE LA FARIGOLA, ESPÍGOL, ARBOCER I DEL BOSC GRAN MITJANÇANT LA CREACIÓ DE LA SUBZONA 12b3.



AJUNTAMENT DE SALOU



S. T. M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

OCTUBRE - 2007

F:\PLANEJAMENT\MP POUM\MP-33

A. INICIAL:

A. PROVISIONAL:

A. DEFINITIVA:

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA RECTIFICACIÓ
DE L'ERROR MATERIAL RESPECTE AL PARÀMETRE DE RECALADA DE LES ILLES
ENTRE ELS CARRERS DE LA FARIGOLA, ESPÍGOL, ARBOCER I DEL BOSC GRAN
MITJANÇANT LA CREACIÓ DE LA SUBZONA 12b3
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 LA RECTIFICACIÓ
DE L'ERROR MATERIAL RESPECTE AL PARÀMETRE DE RECALADA DE LES ILLES
ENTRE ELS CARRERS DE LA FARIGOLA, ESPÍGOL, ARBOCER I DEL BOSC GRAN
MITJANÇANT LA CREACIÓ DE LA SUBZONA 12b3
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 LA RECTIFICACIÓ
DE L'ERROR MATERIAL RESPECTE AL PARÀMETRE DE RECLADA DE LES ILLES
ENTRE ELS CARRERS DE LA FARIGOLA, ESPÍGOL, ARBOCER I DEL BOSC GRAN
MITJANÇANT LA CREACIÓ DE LA SUBZONA 12b3
SALOU**

A- MEMÒRIA

1- Àmbit d'aplicació

La situació del solar objecte de modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, és a la Zona Estival Alta, en les illes compreses pels carrers de la Farigola, de l'Espígol, de l'Arbocer i del Bosc Gran.

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, com Subzona 12b1 amb condicions mínimes de solar de 500 m², i front mínim de 20m. I amb les condicions bàsiques de l'edificació següents, edificabilitat neta de 0,50 m²/m², ocupació 35%, PB +1, i reculades de 8 m a façana i 5 m a veïns.

En data 26 de juny de 2007, entra a aquest Ajuntament, un escrit presentat per Cristina Jiménez Los Santos, en nom propi i en representació de Joan Marc Papió Vidal, sol·licitant la modificació de les reculades del solar de la seva propietat, per tal de possibilitar la construcció d'un habitatge.

L'escrit fa referència a que havent efectuat l'estudi del seu solar per tal d'edificar, es troben amb l'inconvenient de que a raó de la forma del mateix, (cantoner, de forma rectangular, amb una profunditat mitja de 17 m..) fa difícil, per no dir inviable la construcció d'una nova edificació, mantenint les reculades de 8 a façana, com la clau estableix, ja que l'hipotètic edifici solament podria tenir 4 metres d'amplada.

Havent analitzat l'escrit, s'ha estudiat el problema mes extensivament, havent-se pogut comprovar que en les illes col·lindants, (sent també el paràmetre de reculada 8 a façana i 5 a veïns), la majoria de les edificacions existents no compleixen aquesta separació, si no que es troben moltes d'elles a 5 m de façana.

Per tant, la proposta de modificació es fa extensiva a les illes detectades, com error material en la redacció del POUM, en quan a les reculades.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA RECTIFICACIÓ
DE L'ERROR MATERIAL RESPECTE AL PARÀMETRE DE RECALADA DE LES ILLES
ENTRE ELS CARRERS DE LA FARIGOLA, ESPÍGOL, ARBOCER I DEL BOSC GRAN
MITJANÇANT LA CREACIÓ DE LA SUBZONA 12b3
SALOU**

3-Objecte de la Modificació

La present Modificació del Pla d'Ordenació té per objecte el canvi de reculada de les illes compreses pels carrers de la Farigola, Espígol, Arbocer i Bosc Gran, mitjançant la creació d'una nova clau, la 12 b3, que reuneixi el mateixos condicionats de la clau 12 b, existent amb la variació de l paràmetre de reculada, adaptada a la realitat existent, essent aquesta de 5m a façana i de 4 m a veïns

4.- Justificació de la Proposta

A rel de la sol·licitud presentada, s'ha fet l'estudi de tota l'àrea, (l'àrea que es proposa modificar) i s'ha pogut comprovar que en un percentatge molt elevat., les reculades existents no s'adapten a les que estableix la pròpia qualificació, clau. 12 b.

Per tant, es justifica la present Modificació Puntual, des del punt de vista de proposar resoldre l'error material existent per part del POUM, ja que s'entén que no ha sigut mai la voluntat del mateix qualificar una àrea no adaptada en tots els seus paràmetres a les edificacions consolidades.

Pel que fa al terreny del que ha sorgit la proposta, a més, es justifica pel fet de que donada la forma del mateix, tot i tenint una superfície superior a ala mínima exigida per la clau, seria inviable una futura construcció, a no ser que es permetés una reculada a façana de 5 m.

Per últim, mencionar que analitzat l'àmbit amb l'amplitud de tota la Zona Estival, es dona el cas de que la majoria d'illes estan qualificades amb la clau que permet les separacions de 5 a façana i 4 a veïns, (proposades segons el present document de modificació), i que únicament les illes compreses pels carrers de la Farigola, de l'Espígol, de l'Arbocer i del Bosc Gran., son les que el POUM estableix reculades de 8 a façana i 5 a veïns.

Per tant, havent detectat esmentat error, es proposa la present Modificació Puntual.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA RECTIFICACIÓ DE L'ERROR MATERIAL RESPECTE AL PARÀMETRE DE RECALADA DE LES ILLES ENTRE ELS CARRERS DE LA FARIGOLA, ESPÍGOL, ARBOCER I DEL BOSC GRAN MITJANÇANT LA CREACIÓ DE LA SUBZONA 12b3
SALOU**

5.- Propietaris afectats per la present modificació

Els propietaris afectats per la present proposta de modificació són els següents,

REF. CADASTRAL	PROPIETARI	ADREÇA
6075901	Joan Marc Papio Vidal	C/ Tarragona, 32B, 4;2. 43840 SALOU
6075902	Karoline.Sandfort Lieselotte	C/ Riemerschmidstrasse, 59. 80933 MUNCHEN
6075903	Julio Sorjus Pauchet	C/ Muntaner, 425, ent.2. 08021 TARRAGONA
6075905	Joan Marc Papio Vidal	C/ Tarragona, 32B, 4;2. 43840 SALOU
6076901	Joan Salvador Carrete Hortonedá	Av. Pau Casals, 71. 43481 VILASECA
6076902	Inés Martí Bertrand	C/ de l'Espígol, 4. 43840 SALOU
6076903	Daniel Faura López	C/ Carrilet, 8, 2, 3. 43840 SALOU
6076904	Marta Alemany Bonsoms	C/ Pont dels Estanyets, 6, 1, 2. 43840 SALOU
6076905	Javier González González	C/ Farigola, 7. 43840 SALOU
6076906	Isidre Solé Batlle	C/ du Bas de Villiers, 7. 77580 FRANÇA
6277904	Núria Domingo Busquets	C/ Bosc Gran, 24. 43840 SALOU
6277905	Salvador González Pascual	C/ de l'Espígol, 3. 43840 SALOU
6277913	Administraciones Tarragona SL	C/ Alguer, 8, PB. 43001 TARRAGONA
6277914	Administraciones Tarragona SL	C/ Alguer, 8, PB. 43001 TARRAGONA

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA RECTIFICACIÓ
DE L'ERROR MATERIAL RESPECTE AL PARÀMETRE DE RECLADA DE LES ILLES
ENTRE ELS CARRERS DE LA FARIGOLA, ESPÍGOL, ARBOCER I DEL BOSC GRAN
MITJANÇANT LA CREACIÓ DE LA SUBZONA 12b3
SALOU**

B- PLÀNOLS

(S'adjunten en l'Annex)

C- NORMES URBANÍSTIQUES

1- Normativa POUM vigent

El POUM vigent qualifica l'àmbit de subzona 12 b, segons el que estableix l'art. 183 de les Ordenances Urbanístiques, següent,

Art.183 Subzona 12 b

Correspon a les zones d'edificació en habitatge unifamiliar i aparellat .

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 0,50 m²t/ m²s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 35%.
5. La planta soterrani no pot situar-se a la zona de reculada. Quant a l'ocupació no pot superar el percentatge de l'edificació principal, havent d'estar situada sota la projecció de la mateixa. Aquesta planta haurà de destinar-se a l'ús d'aparcament, havent-se d'ocupar per a dit ús un mínim del 50 % de la superfície total de la planta.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 5,70 m. Quan es realitzin golfes, l'alçada reguladora màx. serà de 7,5 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1PP. S'admet planta golfes. La planta golfes podrà ocupar com a màxim un terç de la planta immediatament inferior, havent-se d'ubicar al centre del volum. L'alçada màx. del carener serà de 9 m.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llindar frontal és de 8 m i respecte la resta és de 5m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 10 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en superfície.

Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

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

Condicions d'ús. Clau 12b (2) / R

13. Ús principal:
Habitatge

Usos complementaris:
Aparcament en planta soterrani o planta baixa
Oficina (annex a l'habitatge)
Educatiu
Sanitari-assistencial

Altres condicions

14. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima és d'1 a la subzona 12 b₁ i de 2 a la subzona 12 b₂. Cadascun dels habitatges haurà de tenir façana a la via pública.
15. Quan es realitzin conjunts residencials, la densitat màxima d'habitatges vindrà fixada pel nombre de parcel·les mínimes en què es pugui dividir la finca, i no per superfície. Entenent com a parcel·la mínima aquella que compleix a la vegada amb el paràmetre de superfície mínima i de façana mínima a vial.
16. En els habitatges aparellats no s'autoritzarà l'execució d'obres parcials que alterin la composició arquitectònica del conjunt.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA RECTIFICACIÓ DE L'ERROR MATERIAL RESPECTE AL PARÀMETRE DE RECALADA DE LES ILLES ENTRE ELS CARRERS DE LA FARIGOLA, ESPÍGOL, ARBOCER I DEL BOSC GRAN MITJANÇANT LA CREACIÓ DE LA SUBZONA 12b3
SALOU

2- Proposta normativa POUM modificat 12 b-3

Es proposa modificar l'apartat 8 de l'article 183, amb la creació de la subzona 12b₃, on la separació a façana serà de 5 m., i la separació a veïns serà de 4 m, segons l'art. següent,

Art.183 Subzona 12 b. Modificat

Correspon a les zones d'edificació en habitatge unifamiliar i aparellat .

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 0,50 m²t/ m²s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 35%.
5. La planta soterrani no pot situar-se a la zona de reculada. Quant a l'ocupació no pot superar el percentatge de l'edificació principal, havent d'estar situada sota la projecció de la mateixa. Aquesta planta haurà de destinar-se a l'ús d'aparcament, havent-se d'ocupar per a dit ús un mínim del 50 % de la superfície total de la planta.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 5,70 m. Quan es realitzin golfes, l'alçada reguladora màx. serà de 7,5 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1PP. S'admet planta golfes. La planta golfes podrà ocupar com a màxim un terç de la planta immediatament inferior, havent-se d'ubicar al centre del volum. L'alçada màx. del carener serà de 9 m.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llindar frontal és de 8 m i respecte la resta és de 5m, per les subzones 12 b₁ i 12 b₂. I a la subzona grafiada amb la clau 12b₃, serà de 5 m a façana i de 4 m i respecte la resta de veïns.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 10 m. per les subzones 12 b₁ i 12 b₂. I a la subzona grafiada amb la clau 12b₃, serà de 8 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en superfície.

Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

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

Condicions d'ús Clau 12b (2) / R

13. Ús principal:
Habitatge

Usos complementaris:
Aparcament en planta soterrani o planta baixa
Oficina (annex a l'habitatge)
Educatiu
Sanitari-assistencial

Altres condicions

14. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima és d'1 a les subzones 12 b₁ i 12 b₃ i de 2 a la subzona 12 b₂. Cadascun dels habitatges haurà de tenir façana a la via pública.
15. Quan es realitzin conjunts residencials, la densitat màxima d'habitatges vindrà fixada pel nombre de parcel·les mínimes en què es pugui dividir la finca, i no per superfície. Entenent com a parcel·la mínima aquella que compleix a la vegada amb el paràmetre de superfície mínima i de façana mínima a vial.
16. En els habitatges aparellats no s'autoritzarà l'execució d'obres parcials que alterin la composició arquitectònica del conjunt.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA RECTIFICACIÓ
DE L'ERROR MATERIAL RESPECTE AL PARÀMETRE DE RECALADA DE LES ILLES
ENTRE ELS CARRERS DE LA FARIGOLA, ESPÍGOL, ARBOCER I DEL BOSC GRAN
MITJANÇANT LA CREACIÓ DE LA SUBZONA 12b3
SALOU**

Salou, octubre de 2007

Lluís M. Serra i Solé

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

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA RECTIFICACIÓ
DE L'ERROR MATERIAL RESPECTE AL PARÀMETRE DE RECALADA DE LES ILLES
ENTRE ELS CARRERS DE LA FARIGOLA, ESPÍGOL, ARBOCER I DEL BOSC GRAN
MITJANÇANT LA CREACIÓ DE LA SUBZONA 12b3
SALOU**

- B. ANNEX. PLÀNOLS



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP 33 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA RECTIFICACIÓ DE L'ERROR MATERIAL
RESPECTE AL PARÀMETRE DE RECLADA DE LES ILLES ENTRE ELS CARRERS DE LA FARIGOLA,
Arquitecte Municipal ESPÍGOL, ARBOCER I DEL BOSC GRAN MITJANÇANT LA CREACIÓ DE LA SUBZONA 12b3.

01

SITUACIÓ

Lluís M. Serra i Solà

Arxiu: P01-MP33

Escala: 1/20,000

Data: Octubre 2007



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

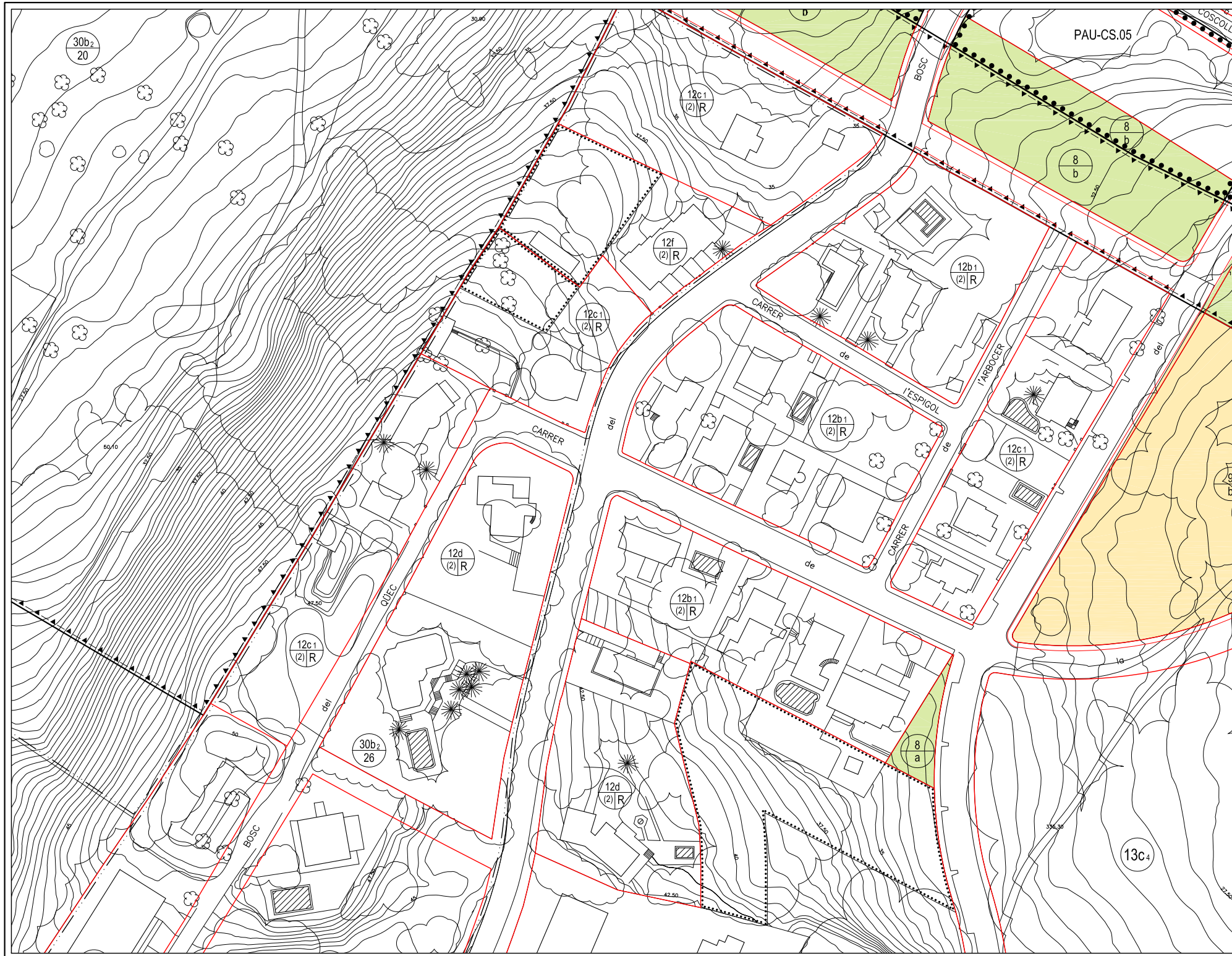
MP MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA RECTIFICACIÓ DE L'ERROR MATERIAL
33 RESPECTE AL PARÀMETRE DE RECLADA DE LES ILLES ENTRE ELS CARRERS DE LA FARIGOLA, **02**
Arquitecte Municipal ESPÍGOL, ARBOCER I DEL BOSC GRAN MITJANÇANT LA CREACIÓ DE LA SUBZONA 12b3.
EMPLAÇAMENT

Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P02-MP33

Escala: 1/5.000

Data: Octubre 2007



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP 33 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA RECTIFICACIÓ DE L'ERROR MATERIAL RESPECTE AL PARÀMETRE DE RECLADA DE LES ILLES ENTRE ELS CARRERS DE LA FARIGOLA, ESPÍGOL, ARBOCER I DEL BOSCO GRAN MITJANÇANT LA CREACIÓ DE LA SUBZONA 12b3. P.O.U.M. VIGENT

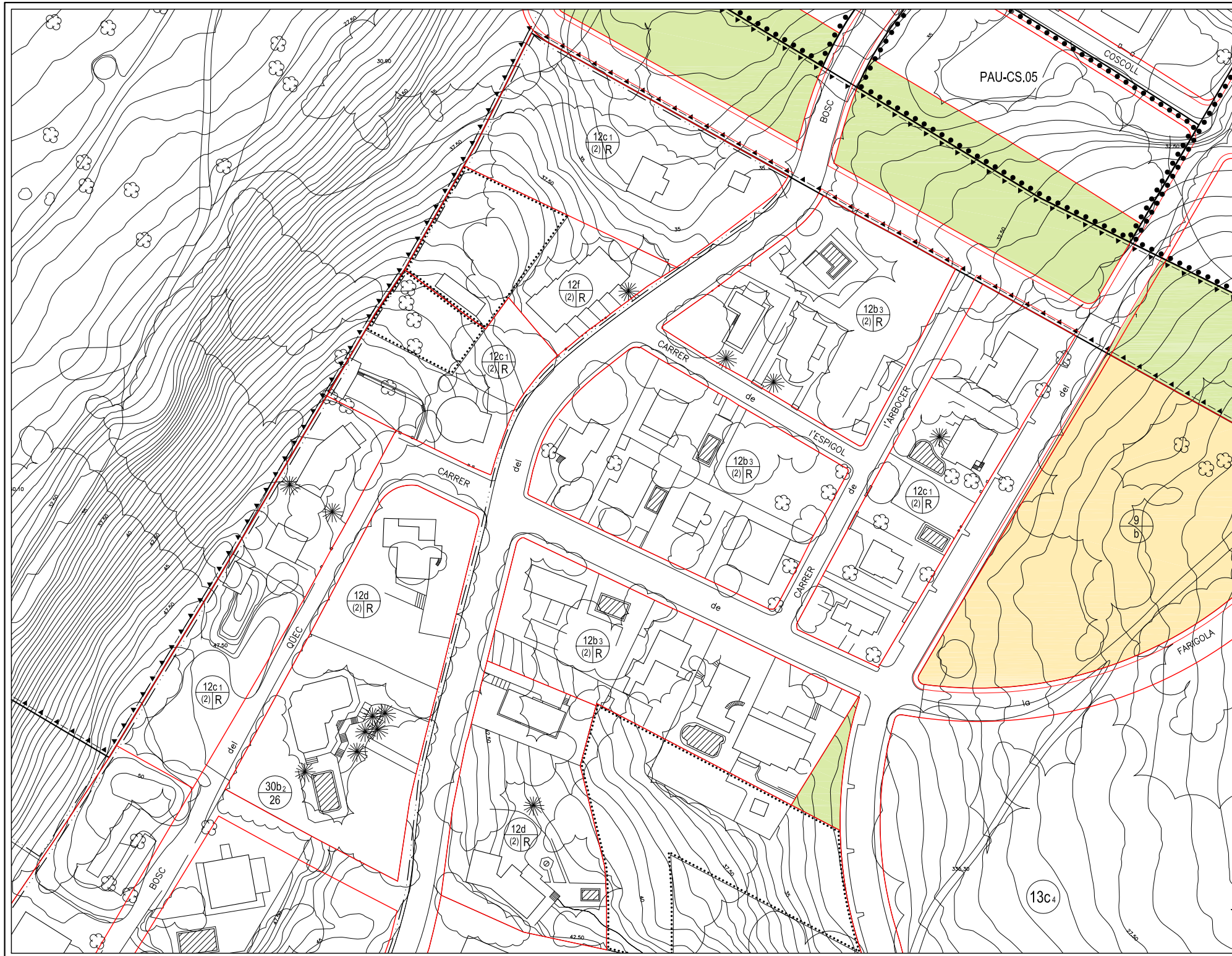
03

Lluís M. Serra, i Solé

Arxiu: P03-MP33

Escala: 1/1.000

Data: Octubre 2007



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP 33 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA RECTIFICACIÓ DE L'ERROR MATERIAL RESPECTE AL PARÀMETRE DE RECLADA DE LES ILLES ENTRE ELS CARRERS DE LA FARIGOLA, ESPÍGOL, ARBOCER I DEL BOSCO GRAN MITJANÇANT LA CREACIÓ DE LA SUBZONA 12b3. P.O.U.M. MODIFICAT

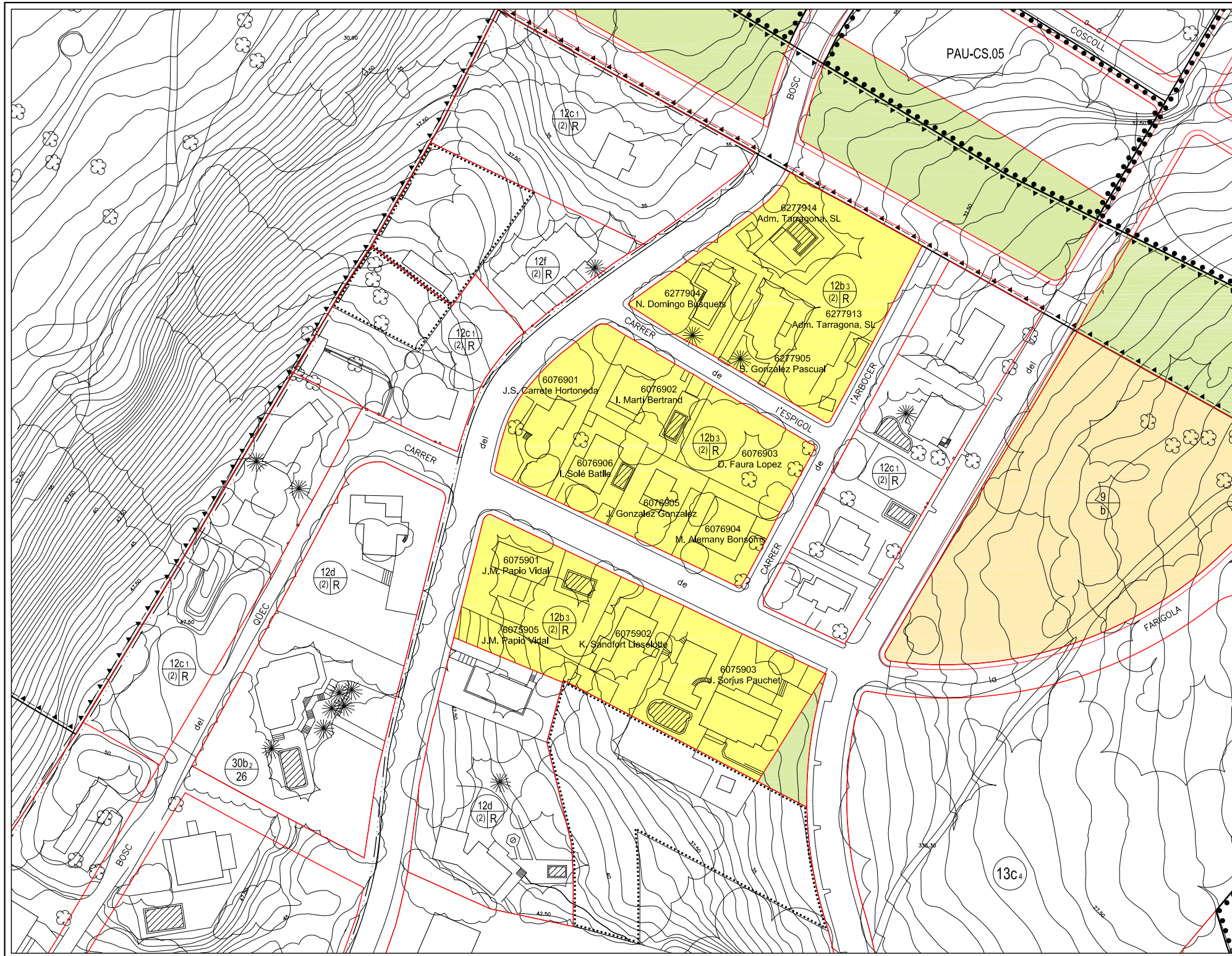
04

Lluís M. Serra i Solà

Arxiu: P04-MP33

Escala: 1/1.000

Data: Octubre 2007



MP 33 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA RECTIFICACIÓ DE L'ERROR MATERIAL RESPECTE AL PARÀMETRE DE RECLADA DE LES ILLES ENTRE ELS CARRERS DE LA FARIGOLA, ESPÍGOL, ARBOCER I DEL BOSC GRAN MITJANÇANT LA CREACIÓ DE LA SUBZONA 12b3. FINQUES AFECTADES **05**