

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

TR MP - 12

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA CLAU 15,
ZONA D'USOS COMERCIALS.

TEXT REFÓS



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

JULIOL - 2006

F:\PLANEJAMENT \ MP POUM \ TRMP-12

A. INICIAL:

14 juliol 2005

A. PROVISIONAL:

26 gener 2006

A. DEFINITIVA:

4 maig 2006

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA CLAU 15, ZONA
D'USOS COMERCIALS.
TEXT REFÓS**

El present document de Text Refós de la 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 LU 2/2002 i l'Art. 1 de la Llei 10/2004 amb el que es 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:

INTRODUCCIÓ

A- MEMÒRIA

- 1- Situació
- 2- Antecedents
- 3- Objecte de la Modificació
- 4- Justificació de la Proposta

B- PLÀNOLS

No s'incorporen ja que únicament es modifica la normativa.

C- NORMES URBANÍSTIQUES

- 1- Normativa POUM vigent
- 2- Proposta normativa POUM modificat

D- CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA CLAU 15, ZONA
D'USOS COMERCIALS.
TEXT REFÓS**

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 al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent i que la present Modificació Puntual no alteri.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA CLAU 15, ZONA
D'USOS COMERCIALS.
TEXT REFÓS**

INTRODUCCIÓ

L'Ajuntament, en el Ple de data 26 de gener de 2005, va aprovar provisionalment la "Modificació Puntual del POUM referent a la clau 15, zona d'usos comercials".

Havent-se tramitat l'expedient davant la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de data 4 de maig de 2006, va acordar l'aprovació definitiva, però supeditant-ne la publicació al DOGC, i la conseqüent executivitat, a la presentació d' un text refós, que incorporés la prescripció següent:

"Caldrà modificar el redactat de l'articulat en el sentit d'indicar que l'ús complementari d'habitatge només es podrà admetre, en planta pis, com annex a l'activitat principal i només en les situacions preexistents, ja consolidades, mai com a nova implantació".

Així, es redacta el present document, amb la incorporació de la prescripció esmentada, segons l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 4 de maig de 2006. S'adjunta esmentat acord.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA CLAU 15, ZONA
D'USOS COMERCIALS.
TEXT REFÓS**

A- MEMÒRIA

1- Situació

La present Modificació no fa referència a cap solar en concret sinó a normativa general d'aplicació a les zones qualificades d'ús comercial, clau 15.

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 especifica, en el Capítol III del Títol IV Art. 233, les Disposicions Particulars de Zona d'Usos Comercials, Clau 15 , en la qual s'admeten els usos de comerç, oficines, bar, restauració, recreatiu, educatiu, cultural, sanitari-assistencial i esportiu, així com el d'aparcament i magatzem, sense admetre com a complementari l'ús d'habitatge.

3- Objecte de la Modificació

La present Modificació del Pla d'Ordenació té per objecte admetre l'ús d'habitatge com a ús complementari en planta primera, sempre i quan sigui annex a l'activitat principal i només en les situacions preexistents, ja consolidades, mai com a nova implantació.

Per tant, no hi ha la voluntat de transformació de l'ús principal, que continua sent el comercial, sinó que el que es pretén és de que el planejament reconegui esmentades situacions preexistents.

4- Justificació de la Proposta

Havent detectat que en els àmbits qualificats de Zona Comercial, clau 15, consolidats amb anterioritat al POUM vigent, existeixen habitatges en les plantes pis dels edificis, s'ha considerat que s'havia de reconèixer l'existència d'aquest ús, i permetre'n el manteniment. En conseqüència, l'ús d'habitatge que es preveu no és de nova implantació.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA CLAU 15, ZONA
D'USOS COMERCIALS.
TEXT REFÓS**

B- PLÀNOLS

No s'incorporen.

C- NORMES URBANÍSTIQUES

I- Normativa POUM vigent

El POUM classifica els solars de sol Urbà, amb la qualificació de Zona Comercial, clau 15, regulada segons l'Art. 233 de les Ordenances Urbanístiques:

V. DISPOSICIONS PARTICULARS. ZONA D' USOS COMERCIALS, Clau 15

Comprèn aquesta zona els terrenys dels sectors consolidats en les quals l'edificació es destina a un ús públic.

Art.233 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada

Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 500 m² llevat de solars preexistents amb inscripció registral anterior a l'aprovació inicial d'aquestes normes.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 20 m. amb la mateixa excepció del punt anterior.

Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la es fixa en 0,6 m² / m².
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 30%.
5. La planta soterrani no pot superar el percentatge d'ocupació 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.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 7 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1PP. La coberta haurà de ser plana.
8. Les separacions mínimes als llindars es realitzaran en funció de les zones colindants.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 10 m.
10. La llargada màxima serà de 40 m amb una amplada no superior a 20 m.
11. La previsió de places de garatge serà com a mínim d'una unitat per cada 100 m² d'edificació.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA CLAU 15, ZONA
D'USOS COMERCIALS.
TEXT REFÓS**

Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

12. Seran d'aplicació les normes sobre espais enjardinats.
13. 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:

14. Ús principal

Comerç	Planta baixa i planta pis
Oficines	Planta baixa i planta pis
Bar	Planta baixa i planta pis
Restauració	Planta baixa i planta pis
Recreatiu	Planta baixa i planta pis
Educatiu	Planta baixa i planta pis
Cultural	Planta baixa i planta pis
Sanitari-assistencial	Planta baixa i planta pis
Esportiu	Planta baixa i planta pis
Activitats musicals (només en la zona compresa entre Avda. Andorra, Aut. Tarragona i C/ Torremolinos i als locals amb façana al C/ Punta del Cavall davant l'hotel Cap Salou)	Planta baixa i planta pis

15. Usos complementaris

Aparcament	Planta baixa i planta soterrani
Magatzem	Planta baixa, planta pis i planta soterrani

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA CLAU 15, ZONA
D'USOS COMERCIALS.
TEXT REFÓS**

2- Proposta normativa POUM modificat

Es proposa, mitjançant el present document, la incorporació d'ús complementari d'habitatge en planta pis regulada segons el text següent:

Art.233 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada

Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 500 m² llevat de solars preexistents amb inscripció registral anterior a l'aprovació inicial d'aquestes normes.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 20 m. amb la mateixa excepció del punt anterior.

Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la es fixa en 0,6 m² / m².
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 30%.
5. La planta soterrani no pot superar el percentatge d'ocupació 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.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 7 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1PP. La coberta haurà de ser plana.
8. Les separacions mínimes als llindars es realitzaran en funció de les zones colindants.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 10 m.
10. La llargada màxima serà de 40 m amb una amplada no superior a 20 m.
11. La previsió de places de garatge serà com a mínim d'una unitat per cada 100 m² d'edificació.

Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

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

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA CLAU 15, ZONA
D'USOS COMERCIALS.
TEXT REFÓS**

Condicions d'ús

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

14. Ús principal

Comerç	Planta baixa i planta pis
Oficines	Planta baixa i planta pis
Bar	Planta baixa i planta pis
Restauració	Planta baixa i planta pis
Recreatiu	Planta baixa i planta pis
Educatiu	Planta baixa i planta pis
Cultural	Planta baixa i planta pis
Sanitari-assistencial	Planta baixa i planta pis
Esportiu	Planta baixa i planta pis
Activitats musicals (només en la zona compresa entre Avda Andorra, Aut. Tarragona i C/ Torremolinos i als locals amb façana al C/ Punta del Cavall davant l'hotel Cap Salou)	Planta baixa i planta pis

15. Usos complementaris

Aparcament	Planta baixa i planta soterrani
Magatzem	Planta baixa, planta pis i planta soterrani
Habitatge (*)	Planta pis

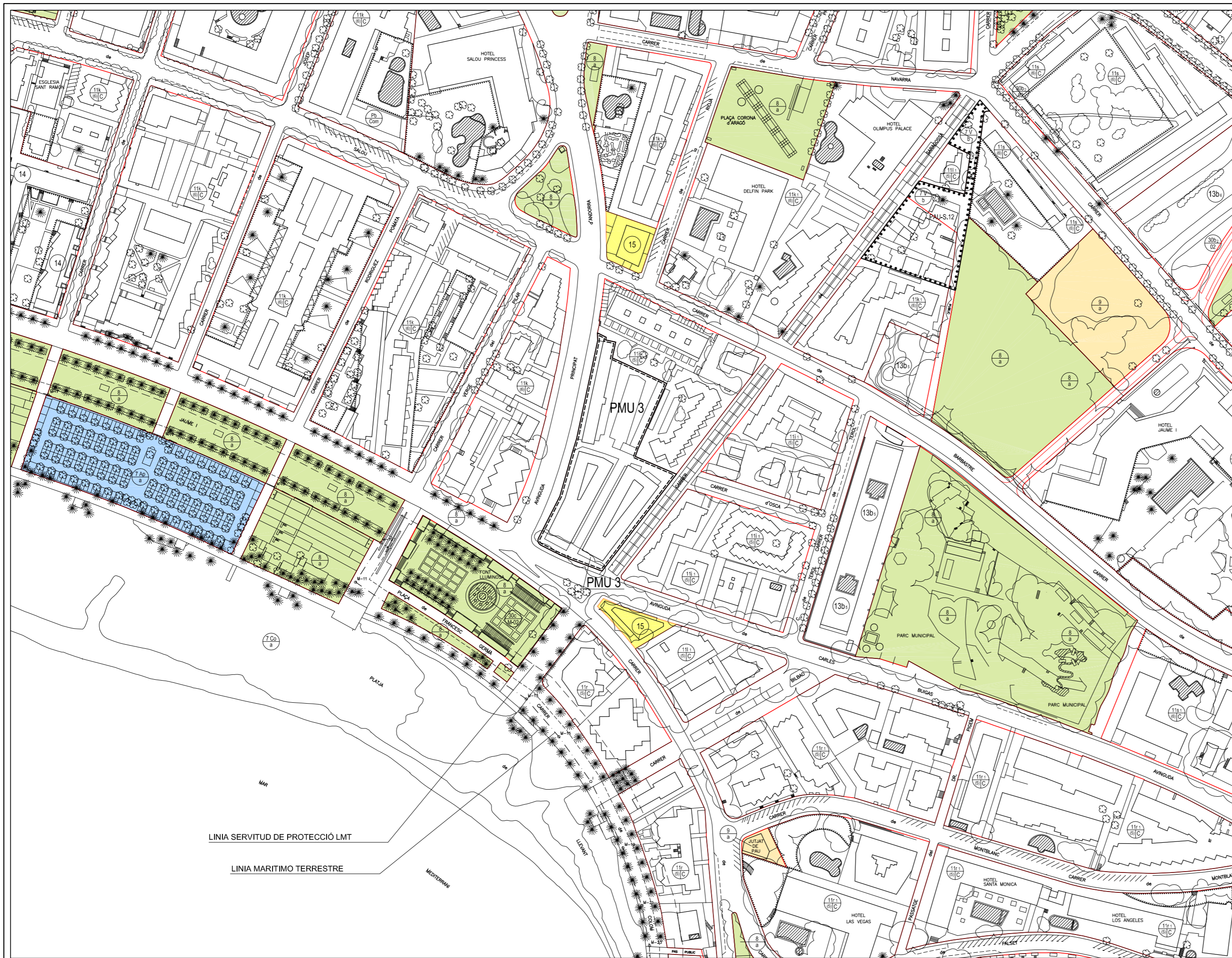
(*) Com annex a l'activitat principal i en situacions preexistents, consolidades. No de nova implantació.

Salou, Juliol 2006

Lluís M. Serra i Solè

Arquitecte Municipal

Cap S.T.M. - Planejament



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA CLAU 15,
ZONA D'USOS COMERCIALS.

MP
12

Arquitecte Municipal

Lluís M. Serra i Solé

UBICACIÓ CLAU 15 DINS EL P.O.U.M.

Arxiu: P00a-MP12

Escala: 1/1.000

Data: Novembre 2005

00a



LINIA SERVIDUD DE PROTECCIÓ LMT
 LINIA MARITIMO TERRESTRE