

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

MP - 14

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE
L'ÚS DE LA PLANTA SOTERRANI DE L'EDIFICI MOLINS II SITUAT AL
C. BARCELONA 28.
TEXT REFÓS



AJUNTAMENT DE SALOU



S. T. M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

NOVEMBRE - 2006

F:\PLANEJAMENT\MP POUM\MP-14

A. INICIAL:
29 de setembre de 2005

A. PROVISIONAL:
25 de maig de 2006

A. DEFINITIVA:

El present document de Text Refós de la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es redacta en base al Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, de 26 de juliol, concretament respecte al que preveu l'Art. 93.4 de la LU 1/2005, 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:

" 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 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- 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 POUM Modificat
- 5 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 al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent i que la present Modificació Puntual no alteri.

INTRODUCCIÓ

L'Ajuntament, en el Ple de data 25 de maig de 2006, va aprovar provisionalment la "Modificació Puntual del POUM referent a l'ampliació de l'ús de la planta soterrani de l'edifici Molins II situat al Carrer Barcelona 28.

Havent-se tramitat l'expedient davant la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de data 7 de setembre de 2006 va acordar la suspensió de l'aprovació definitiva, suspenent-ne l'executivitat i publicació al DOGC, fins que es presenti un text refós, que incorpori la prescripció següent:

"Caldrà crear una nova Clau, que afecti només a l'illa de l'Edifici Molins, amb els mateixos paràmetres que la subclau 11k, i amb la incorporació d'un nou apartat a les Condicions d'ús, l'apartat 17, amb el següent redactat:

"17. En soterranis per dessota la planta baixa s'admeten altres usos que l'ús d'aparcament, per raons tècniques ben justificades, sempre que aquests usos siguin complementaris i vinculats als usos permesos a la planta baixa."

Així, es redacta el present document, amb la incorporació de la prescripció esmentada, segons l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 7 de setembre de 2006. S'adjunta esmentat acord.

A- MEMÒRIA

1- Situació

La situació del solar objecte de modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, és al núm. 28 del carrer Barcelona, de Referència cadastral 3293107CF4439C.

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 classifica aquest àmbit de sòl urbà, amb la qualificació de subzona d'edificació plurifamiliar 11k/(6)C, establint com a ús complementari en planta soterrani l'ús d'aparcament.

3- Objecte de la Modificació

La present Modificació del Pla d'Ordenació té per objecte ampliar l'ús establert en planta soterrani, en el sentit d'admetre, a més de l'aparcament, altres usos complementaris.

4- Justificació de la Proposta

Actualment en el solar de referència existeix un edifici compost per baixos comercials, plantes pis destinades a habitatges i planta soterrani. Des de la seva construcció, en la planta soterrani, s'hi desenvolupava una activitat musical, per tant, l'ús d'aparcament no s'ha portat mai a terme en aquesta planta.

Recentment, i en motiu del tancament de l'activitat musical, s'ha volgut adaptar la planta soterrani per a l'ús d'aparcament, això no ha estat possible donat que per motius tècnics i d'espai no s'ha pogut realitzar la rampa d'accés de vehicles. Per això, i ja que el vigent POUM només permet aquest ús d'aparcament es proposa ampliar el ventall d'usos admissibles en aquesta planta als efectes de dotar-la d'usos.

Per això es crea una nova clau, amb iguals paràmetres que els definits per la clau 11k en l'art. 173 afegint un apartat que recull l'admissió d'un seguit d'usos autoritzables en aquesta planta.

5- Propietaris afectats

Els propietaris afectats són els següents:

Com.Prop. Edif. Molins II. C/ Barcelona, 28.

Ref. Cad. 3293107CF4439C

B- PLÀNOLS

(S'adjunten en Annex)

C- NORMES URBANÍSTIQUES

1- Normativa POUM vigent

Art.173 Subzona 11 k

Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 1.000 m².
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 25 m.

Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 1,2 m²t/ m²s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 20%.
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 18,20 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 6, corresponent a PB+5PP.

8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinar frontal és de 5 m i respecte la resta és de 4 m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 8 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge i una unitat per cada 100 m² de local havent 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

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. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

Condicions d'ús

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

11k / R

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

11k / C

15. Ús principal	Localització
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
16. 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 edific. exclusiu
Aparcament	Planta baixa i soterrani
Activitats musicals (només locals amb façana a l'Avda Andorra)	Planta baixa o edifici exclusiu

2- Proposta normativa POUM modificat

Es proposa la creació d'una nova clau, 11z, amb els mateixos paràmetres que la subzona 11k, si bé amb la incorporació d'un nou apartat a les condicions d'ús.

Art.81.bis Subzona 11 z

Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 1.000 m².
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 25 m.

Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 1,2 m²t/ m²s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 20%.
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 18,20 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 6, corresponent a PB+5PP.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinzar frontal és de 5 m i respecte la resta és de 4 m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 8 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge i una unitat per cada 100 m² de local havent 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

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. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

Condicions d'ús

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

11z / R

<i>13. Ús principal</i>	<i>Localització</i>
<i>Habitatge</i>	<i>Planta baixa i plantes pis</i>
<i>Turístic-hoteler</i>	<i>Edifici exclusiu</i>
<i>Residència especial</i>	<i>Edifici exclusiu</i>
<i>14. Usos complementaris</i>	
<i>Aparcament</i>	<i>Planta baixa i soterrani</i>

11z / C

<i>15. Ús principal</i>	<i>Localització</i>
<i>Habitatge</i>	<i>Planta baixa i plantes pis</i>
<i>Turístic-hoteler</i>	<i>Edifici exclusiu</i>
<i>Residència especial</i>	<i>Edifici exclusiu</i>
<i>16. Usos complementaris</i>	
<i>Comerç</i>	<i>Planta baixa o edifici exclusiu</i>
<i>Oficines</i>	<i>Planta baixa o edifici exclusiu</i>
<i>Bar</i>	<i>Planta baixa o edifici exclusiu</i>
<i>Restauració</i>	<i>Planta baixa o edifici exclusiu</i>
<i>Religiós</i>	<i>Planta baixa o edifici exclusiu</i>
<i>Recreatiu</i>	<i>Planta baixa o edifici exclusiu</i>
<i>Educatiu</i>	<i>Planta baixa i plantes pis</i>
<i>Cultural</i>	<i>Planta baixa i plantes pis</i>
<i>Sanitari-assistencial</i>	<i>Planta baixa i plantes pis</i>
<i>Esportiu</i>	<i>Planta baixa o ed. exclusiu</i>
<i>Aparcament</i>	<i>Planta baixa i soterrani</i>
<i>Activitats musicals (només locals amb façana a l'Avda Andorra)</i>	<i>Planta baixa o edifici exclusiu</i>

17. En soterranis per dessota la planta baixa s'admeten altres usos que l'ús d'aparcament, per raons tècniques ben justificades, sempre que aquests usos siguin complementaris i vinculats als usos permesos a la planta baixa. Tot i així, aquests usos (en planta soterrani) es limiten als següents: oficines, recreatiu, educatiu, esportiu, cultural i sanitari-assistencial.

Salou, novembre de 2.006

Lluís M. Serra i Solé

Arquitecte Municipal

Cap S.T.M. – Planejament

B- ANNEX. PLÀNOLS



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP
14

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÚS DE LA PLANTA
SOTERRANI DE L'EDIFICI MOLINS II SITUAT AL C./ BARCELONA 28. TEXT REFÓS

01

Arquitecte Municipal

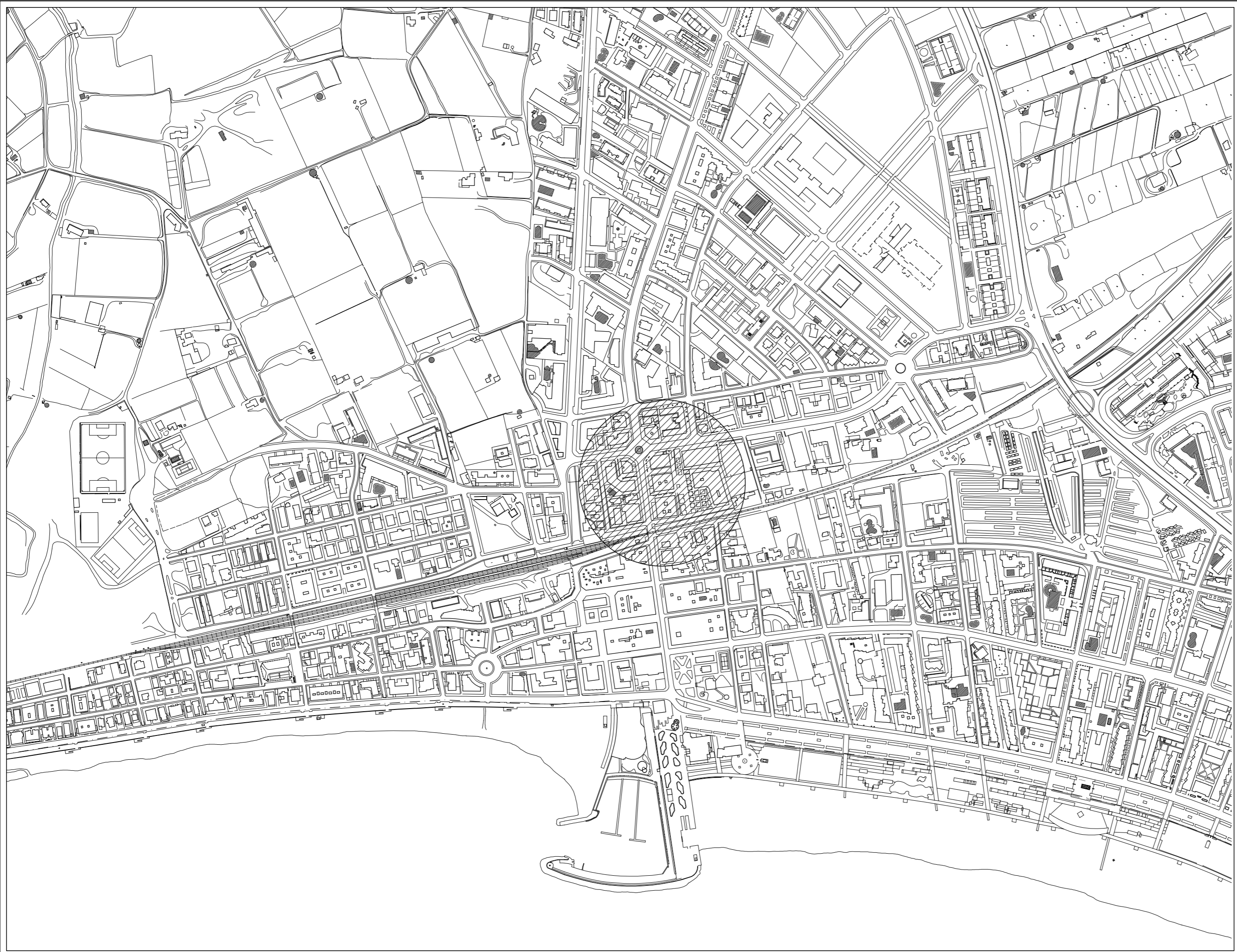
SITUACIÓ

Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P01-MP14

Escala: 1/20.000

Data: Novembre 2006



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP
14

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÚS DE LA PLANTA
SOTERRANI DE L'EDIFICI MOLINS II SITUAT AL C./ BARCELONA 28. TEXT REFÓS

02

Arquitecte Municipal

EMPLAÇAMENT

Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P02-MP14

Escala: 1/5.000

Data: Novembre 2006

