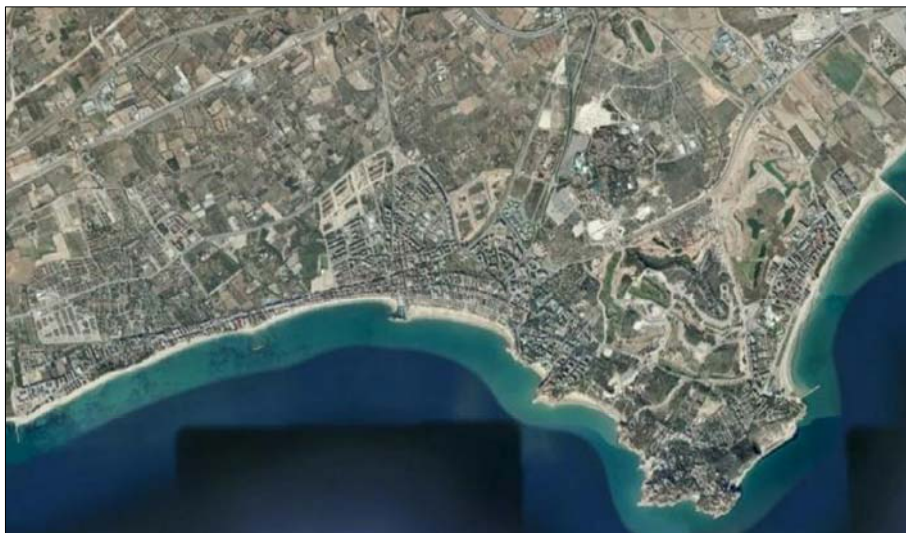


PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M.

MP - 62

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'ÀMBIT DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS.14. ESGLÈSIA SANT JORDI
CAP SALOU

TEXT REFÓS



AJUNTAMENT DE SALOU



S. T. M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

ABRIL - 2013

F:\PLANEJAMENT\MP POUM\MP-62

A. INICIAL:

8 de maig de 2012

A. PROVISIONAL:

25 de juliol de 2012

A. DEFINITIVA:

-

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ÀMBIT DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS.14. ESGLÉSIA SANT JORDI
CAP SALOU
TEXT REFÓS**

El present document de Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) es redacta en base al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, al Decret 305/2006 Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC), i segons el que especifica l'Art. 6 del propi POUM, aprovat en data 1 d'octubre de 2003, i publicat al DOGC el 19 de desembre del mateix any.

Pel que fa a la documentació que ha de contenir, segons l'art. 96 del TRLUC 1/2010, de 3 d'agost, o *del TRLUC 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer* diu:

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

La present proposta de Modificació 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. 97 del citat Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010, modificat per la Llei 3/2012.

Per tant, i d'acord amb el que estableix l'Art. 59 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010, 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

B- PLÀNOLS

- 1- Situació
- 2- Emplaçament
- 3- POUM vigent
- 4- POUM modificat
- 5- Propietats

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ÀMBIT DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS.14. ESGLÉSIA SANT JORDI
CAP SALOU
TEXT REFÓS**

C- NORMES URBANÍSTIQUES

- 1- Normativa POUM vigent
- 2- Proposta normativa POUM modificat
- 3- Fitxes
 - 3. 1- Fitxa POUM vigent
 - 3. 2- Fitxa POUM modificat

D- CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

E- AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

F- DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL

La present Modificació Puntual es tramita paral·lelament amb el Pla Especial de protecció dels hàbitats del sorral PAC-CS-14, el qual identifica els valors i àmbit a protegir, especificant les diferents zones de sensibilitat i categories de protecció, de les que es deriva la present proposta de Modificació puntual.

G- PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL, SI ESCAU.

H- MEMÒRIA SOCIAL

ANNEXES.

El present document de Modificació Puntual, no té incidència en cap determinació de la documentació especificada en els apartats D, E, 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'ÀMBIT DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS.14. ESGLÉSIA SANT JORDI
CAP SALOU
TEXT REFÓS**

INTRODUCCIÓ

L'Ajuntament, en Ple de data 25 de juliol de 2012, va aprovar provisionalment la Modificació Puntual del POUM referent a l'àmbit del Polígon d'Actuació PAU CS-14. Església Sant Jordi, de Cap Salou.

Havent-se tramitat l'expedient davant la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de data 29 de novembre de 2012., aquesta va acordar la suspensió de la tramitació fins que es doni compliment a les prescripcions següents:

“ ...

- 1.1 Cal justificar específicament el manteniment o increment de la superfície del sistema d'espais lliures del sistema objecte del canvi.*
- 1.2 Pel que fa a la zonificació de la determinació d'un espai “no ocupable per l'edificació” en la part nord, coincident amb l'espai determinat segons “Zona de valor 3 del plànol de Zones de sensibilitat” o “Zona 1 del Plànol de Categories de protecció”, del Pla especial que es tramita simultàniament, cal que quedin escrites aquestes paraules en el plànol d'ordenació dins l'àmbit en qüestió.*
- 1.3 Cal que, tant els plànols d'ordenació com els d'informació aportin la llegenda de les diferents zonificacions urbanístiques que s'hi grafien.*

...”

Per tant, es redacta un nou document que incorpora la rotulació de “Zona de valor 3 del plànol de Zones de sensibilitat” o Zona 1 del plànol de Categories de protecció” a la Zona “no ocupable per la edificació” del plànol d'ordenació.

També s'incorpora la llegenda de les diferents zonificacions a tots els plànols.

I pel que fa al sistema d'espais lliures, s'incrementa la seva superfície fent un total de 23.080 m2, superfície inicialment proposada pel POUM vigent.

Així, es redacta el present document de Text Refós, amb la incorporació de les prescripcions esmentades, segons l'acord de la Comissió territorial d'Urbanisme, de data 29 de novembre de 2012.

(S'adjunta Acord de la CTUT)

Data: 3 de desembre de 2012
RV:2384/2012/
RN: 2012 / 048816 / T NHG/mb

Il·lm. Sr. Alcalde - President de l'Ajuntament
Ajuntament de Salou
Passeig del 30 d'Octubre, 4
43840 Salou
Tarragonès

Assumpte: Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal referent a l'àmbit del polígon d'actuació PAU CS-14. Església Sant Jordi. Cap Salou del terme municipal de Salou.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en sessió de 29 de novembre de 2012, ha adoptat l'acord següent, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta:

L'expedient de Modificació puntual de Pla d'ordenació urbanística municipal (en endavant POUM) referent a l'àmbit del polígon d'actuació PAU CS-14. Església Sant Jordi. Cap Salou, de Salou, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

Objecte

El document té per objecte la modificació de l'ordenació prevista pel POUM en l'àmbit del Polígon d'actuació PAU CS-14, concretament pel que fa a la determinació i concreció dels espais a protegir, els espais aptes per a ser edificats, i també pel que fa a la definició del vial que travessa transversalment l'àmbit, a l'efecte d'adequar l'ordenació proposada en el *Pla especial dels hàbitats de sorral*, que es tramita simultàniament a aquest expedient.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

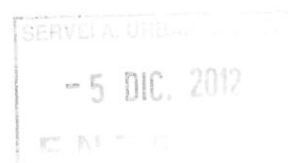
Descripció de l'àmbit

La situació de l'àmbit objecte del document, és a la zona del Cap de Salou, al voltant de l'Església Sant Jordi.

Limita al nord amb la carretera de la Costa, a nord-est amb la carretera del far, i amb l'església de Sant Jordi, i a sud amb terrenys privats edificats.

Actualment s'hi accedeix pel carrer Donzell Marí, que travessa el polígon d'actuació d'oest a est.

El document descriu que, segons topogràfic recent, l'àmbit té una superfície real de 52.078,36 m².



Antecedents

L'any 2007 es va tramitar un primer *Pla especial de protecció dels hàbitats del sorral del PAU CS-14* (exp. 2008/34287). Aquest pla especial tot i aprovat definitivament, restava suspesa la seva executivitat i publicació al DOGC fins que s'aprovés la modificació puntual de planejament general de la qual portava causa (exp. 2008/34290).

El Pla especial no va ser executiu perquè la seva publicació estava supeditada a la publicació de la *Modificació puntual del POUM referent a l'ordenació volumètrica específica clau 13d9 a l'àmbit del PAU CS-14*, la qual tot i que es va tramitar i aprovar definitivament per la CTUT en data 30 d'octubre de 2008, tampoc es va publicar pel motiu de restar pendent de la presentació d'un text refós. Text refós que no va prosperar per la seva dificultat en materialitzar sota les determinacions de l'aprovació definitiva, un projecte viable urbanística i econòmicament.

El document descriu que :

- Recentment, en data març de 2011 es presenta una nova proposta de Pla especial que proposa certs canvis respecte el primer. A més d'actualitzar la cartografia, delimita diferents categories de protecció de l'àmbit tot fent una proposta més adequada pel que fa als aspectes urbanístics que comporten l'ordenació del mateix.
- En conseqüència amb l'entrada de dita documentació del nou Pla especial, l'ajuntament en Ple de sessió del dia 27 de juliol de 2011 va adoptar l'acord de caducar els expedients tramitats anteriorment, en aquest mateix àmbit.

Descripció succinta de la proposta

1. El document proposa una ordenació en el sentit de preservar la part sud de l'àmbit, on es situen el que descriu com els principals valors del PAU-CS14.
2. La superfície privada apta per ser edificada es proposa que quedi a la zona nord, amb una superfície d'uns 24.005,22 m², concentrant així l'edificació a la zona més favorable urbanísticament. Al voltant d'aquesta zona edificable es proposa fixar una franja de cessió de zona verda de deu metres d'amplada, per crear un coixí vegetal entre la zona pública i l'edificació privada, interrompuda a la part sud d'aquest sector nord, per propiciar l'accés rodat de mercaderies a les noves edificacions.

Es proposa preservar en aquesta zona l'espai que el Pla especial determina com a 'Zona 1 del plànol de categories de protecció' i 'Zona 3 de Valor natural del plànol de zones de sensibilitat' mitjançant la qualificació d'espai no ocupable per l'edificació.

3. Es proposa la cessió de sòl (zona verda) en la part sud de la parcel·la, per tal de crear un pulmó al mig de zones altament edificades.

4. Es proposa una modificació de vials i aparcaments públics existents a la zona :

- Modificació del vial corresponent al carrer Pedres Fogueres, que es manté ja que permet l'accés a altres propietats, creant una cruïlla de distribució, d'entrada i sortida a l'àmbit, des de la carretera de la Costa.
- Perllongació del carrer Donzell Marí fins a la carretera del Far. Carrer que travessa i divideix l'àmbit en dues parts, la nord i la sud, establint un vial de secció de 13m d'amplada amb dos sentits de circulació, aprofitant l'actual traça del carrer preexistent, ubicant dues zones d'aparcament públic, una vorera al carrer Punta del Cavall, i una altra al costat de l'Església de Sant Jordi.

5. Es proposa una plaça d'entrada al front de l'Església de Sant Jordi, entre els sorral protegits i el límit de la propietat.

Normativa

La modificació puntual proposa modificar els redactats de l'article 272 i de la fitxa del PAU-CS.14 del text articulat de la normativa urbanística vigent del POUM de Salou.

Fitxa POUM modificat :

SÒL URBÀ		NO CONSOLIDAT	
POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA:		PAU-CS-14	
SITUACIÓ:		ESGLÉSIA SANT JORDI	
1-SUPERFÍCIE APROXIMADA DE L'ÀMBIT		52.078,36 M²	100 %
SÒL PÚBLIC			
2-SUPERFÍCIE CESSIÓ VIALS 611,45+3.700,77+4.475,60		8.787,82 M²	16,88 %
3-SUPERFÍCIE CESSIÓ DOTACIONS I US		19.285,33 M²	37,03 %
	3.1. Zona Verda 19.285,33		%
	3.2. Equipament		
	3.3. Altres		
4-SUPERFÍCIE TOTAL DE CESSIÓ		28.073,15 M²	53,91%
SÒL PRIVAT			
5-SUPERFÍCIE D'ÚS PRIVAT EDIFICABLE		24.005,22 M²	46,09 %
6-EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA		0,35 M ² / M ²	
7-ALÇADES MÀXIMES		PB + 2 (i PB + 3)	
8-OCUPACIÓ MÀXIMA (neta)		26 %	
9-ÚS PRINCIPAL ADMÉS		HOTELER	
10-DENSITAT BRUTA		--	
11-Nº MÀXIM HABITACIONS EN ÚS HOTELER		50 M ² sostre/ Habitació	
12-SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA		PARCEL·LA ÚNICA	
13-SISTEMA D'ACTUACIÓ		REPARCEL·LACIÓ	MODALITAT COMPENSACIÓ BÀSICA
14-OBJECTIUS: Cessió de terrenys per a zona verda i vialitat, amb la corresponent urbanització.			

15-OBSERVACIONS:

- *L'edificació s'haurà de separar 10m. dels lindars. (segons gàlib grafiat)*
- *S'ha redactat un Pla Especial per a preservar els hàbitats de sorral que descriu les característiques més destacades de la vegetació existent, tipus d'hàbitats sobre el qual es desenvolupen i que avalua l'interès, proposant mesures correctores que en permetin la conservació. Aquest Pla especial, es tramita simultàniament.*
- ***Mencionar que en aquesta zona es troba una espècie de flora inclosa al Decret 172/08 de 26 d'agost de creació del Catàleg de flora amenaçada de Catalunya, anomenada "Silene ramosissima".***
- *Per tal de corregir els impactes que poden afectar el sorral i els que derivin de l'ordenació, el projecte d'urbanització haurà de preveure les mesures correctores que especifica el Pla Especial que es tramita simultàniament.*
- *S'estarà amb l'especificat a l'art. 252 del reglament de la llei d'urbanisme, el qual determina que quan el planejament urbanístic admet alternatives d'ordenació volumètrica de les edificacions, la concreció de l'ordenació volumètrica ha de fer-se amb ocasió de la sol·licitud de la llicència d'edificació.*
- *Es permetrà una planta més, PB +3 , ocupant un màxim del 60% de la planta immediatament inferior, sempre i quan es justifiqui la integració al terreny així com la disminució del paràmetre d'ocupació.*
- *Es determina un espai "no ocupable per l'edificació" en la part nord, coincident amb l'espai determinat segons "Zona de valor 3 del plànol de Zones de sensibilitat" o "Zona 1 del Plànol de Categories de protecció", del Pla Especial que es tramita simultàniament. Aquest espai s' haurà de preservar sota les condicions estrictes que deriven de l'esmentat Pla Especial de protecció dels hàbitats del sorral.*
- *Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la Regulació dels Establiments Hotelers del títol VIII i la clau 11f/R.*

Tramitació municipal

Pel que fa a la tramitació, l'expedient, redactat pels serveis tècnics municipals, va ser aprovat inicialment en sessió de 25 de abril de 2012. Un cop sotmès a informació pública, pel període d'un mes, mitjançant edictes de convocatòria d'aquesta, publicats al BOP núm. 106, de data 8 de maig de 2012; al DOGC. núm. 6125, de 10 de maig de 2012 i a un diari de gran difusió, d'acord amb l'article 23 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol i, també, a la pàgina web de l'Ajuntament, d'acord amb l'article 8.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme, sense que s'hagi presentat cap escrit d'al·legacions, en sessió de Ple municipal de 25 de juliol 2012 el document es va aprovar provisionalment. Posteriorment, es sol·licita l'aprovació definitiva del document per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

A l'expedient administratiu hi consta l'emissió de l'informe favorable de l'Oficina d'Acció i Avaluació Ambiental, de 21 d'agost de 2012.

D'altra banda, consta que s'ha concedit audiència als municipis confrontants de Cambrils i de Vila-Seca.

Planejament vigent

Planejament territorial

Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona. Aprovat definitivament en data 12 de gener de 2010. DOGC número 5559, de 3 de febrer de 2010.

Planejament urbanístic

Exp. 2001/654 POUM de Salou. Aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona d'1 d'octubre de 2003. Publicació al DOGC de 19 de desembre de 2003

Segons l'article 272 del text normatiu del POUM es delimita un Polígon d'Actuació Urbanística, PAU CS-14, amb els paràmetres urbanístics principals següents :

- Cessió de sòl públic, entre vials i zona verda, de 28.850m², equivalent al 54% de la superfície. de la finca, amb la corresponent urbanització.
- Superfície d'ús privat edificable, de 24.535 m², equivalent al 46%.
- Edificabilitat bruta màxima de 0,35m²/m², equivalent a 18.684,75 m².
- Alçada reguladora màxima, PB+2P.
- Ocupació màxima del 26%.
- Número màxim d'habitacions : 18.684,75 m²/50m²-hab, equivalent a 373 habitacions.
- Separació d'edificacions a llindars : 12,00 m.
- Superfície mínima de parcel·la neta : parcel·la única.
- Sistema d'Actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
- Respecte dels paràmetres no definits, serà d'aplicació la regulació d'Establiments Hotelers del títol VIII i la clau 11f/R.

En l'apartat d'observacions, aquest article determina :

- Caldrà la redacció d'un Pla especial per preservar els hàbitats dels sorrals.
- S'haurà de garantir l'accés a l'Església de Sant Jordi, amb l'obligació de la urbanització del carrer del Donzell Marí.

Valoració de l'expedient

1.Valoració territorial

El Pla territorial parcial del Camp de Tarragona, en endavant, el Pla territorial, es va aprovar definitivament en data 12 de gener de 2010. L'acord de Govern corresponent i les Normes d'ordenació territorial es van publicar al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 5559, de 3 de febrer de 2010, a l'efecte de l'executivitat immediata.

D'acord amb el que estableix l'article 1.10 de les Normes d'ordenació territorial, el Pla territorial és plenament vinculant i n'és exigible el compliment íntegre de les determinacions.

Pel que fa al sistema d'assentaments, la proposta no afecta les determinacions del Pla territorial.

Quant al sistema d'infraestructures de mobilitat i transport, la proposta no n'afecta l'esquema.

2. Valoració urbanística

- El document descriu que la present modificació puntual es tramita paral·lelament amb el *Pla especial de protecció dels hàbitats del sorral PAC-CS-14*, de les que es deriva la present proposta de modificació puntual.

- Pel que fa a la nova ordenació i zonificació urbanística proposada, aquesta es considera que millora la vigent en el POUM de Salou.

2.1 Pel que fa a la reducció proposada de les separacions a l'indar de 12 m a 10 m i pel que fa a la proposta de *permetre una planta més, PB +3*, ocupant un màxim del 60% de la planta immediatament inferior, sempre i quan es justifiqui la integració al terreny així com la disminució del paràmetre d'ocupació; es consideren adequades en quant a poder facilitar que l'edifici compleixi l'ocupació del 26% màxim permès, podent utilitzar tot el sostre edificable i alhora preservant que l'ocupació hagués d'augmentar per tal de poder esgotar-lo.

2.2 Pel que fa a la zonificació de la determinació d'un espai "*no ocupable per l'edificació*" en la part nord, coincident amb l'espai determinat segons "*Zona de valor 3 del plànol de Zones de sensibilitat*" o "*Zona 1 del Plànol de Categories de protecció*", del Pla Especial que es tramita simultàniament; si bé un s'imagina on és a l'haver consultat el document de Pla especial, cal que quedin escrites aquestes paraules en el plànol d'ordenació dins l'àmbit en qüestió.

Alhora, cal que tant els plànols d'ordenació com els d'informació aportin la llegenda de les diferents zonificacions urbanístiques que s'hi grafien.

- Pel que fa a l'ajust de la superfície de l'àmbit degut a la realització d'un aixecament topogràfic recent més exhaustiu, es valora favorablement.

- Pel que fa al sostre edificable màxim, aquest es redueix de 24.535 m² a 24.005,22 m², en consonància amb la reducció de superfície de l'àmbit.

3. Valoració en relació al paisatge

Pel que fa a la proposta que fa el document en relació al paisatge, aquesta es considera que millora la vigent que determina el POUM de Salou.

4. Valoració de la modificació de zones verdes

- Es considera que aquesta modificació puntual del POUM de Salou altera la zonificació dels espais lliures i/o les zones verdes considerats pel planejament com a sistemes urbanístics generals o locals. Per tant, cal que segueixi el tràmit que determina l'article 98 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

4.1 El document no garanteix el manteniment de la superfície del sistema d'espais lliures o zones verdes objecte de la modificació; ja que disminueix la superfície de 23.080 m² a 19.285,33 m².

Es considera en base al que determina l'article 98 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, que cal mantenir la superfície.

Una manera possible de mantenir la superfície seria qualificar de zona verda part o la totalitat de la zonificació de la determinació d'un *espai "no ocupable per l'edificació" en la part nord, coincident amb l'espai determinat segons "Zona de valor 3 del plànol de Zones de sensibilitat" o "Zona 1 del Plànol de Categories de protecció", del Pla Especial que es tramita simultàniament.*

Fonaments de dret

D'acord amb l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, correspon al conseller de Territori i Sostenibilitat la competència per a aprovar definitivament les modificacions de figures de planejament urbanístic que tinguin per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic de les zones verdes o els equipaments esportius, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent i de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

Vist el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Acord

Per tot l'exposat vista la proposta de la Ponència Tècnica, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona acorda:

-1 Suspendre la tramitació establerta en l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal referent a l'àmbit del polígon d'actuació PAU CS-14. Església Sant Jordi. Cap Salou de Salou, promogut i tramès per l'Ajuntament, fins que es doni compliment a les prescripcions següents:

1.1 Cal justificar específicament el manteniment o increment de la superfície del sistema d'espais lliures del sistema objecte del canvi.

1.2 Pel que fa a la zonificació de la determinació d'un espai "no ocupable per l'edificació" en la part nord, coincident amb l'espai determinat segons "Zona de valor 3 del plànol de Zones de sensibilitat" o "Zona 1 del Plànol de Categories de protecció", del Pla especial que es tramita simultàniament, cal que quedin escrites aquestes paraules en el plànol d'ordenació dins l'àmbit en qüestió.

1.3 Cal que, tant els plànols d'ordenació com els d'informació aportin la llegenda de les diferents zonificacions urbanístiques que s'hi grafien.

-2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable word en versió catalana i castellana, en compliment de l'article 17.6 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 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Salou.

Contra aquest acord/resolució, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació, de conformitat amb el que preveu l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen les administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Tarragona

Firmado digitalmenté por CPISR-1 Natàlia
Hidalgo García
Fecha: 2012.12.04 14:32:59 +01'00'

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ÀMBIT DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS.14. ESGLÉSIA SANT JORDI
CAP SALOU
TEXT REFÓS**

A- MEMÒRIA

1- Àmbit d'aplicació

La situació de l'àmbit objecte de la present modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, és a la zona del Cap Salou, al voltant de l'Església Sant Jordi.

Limita al nord amb la Carretera de la Costa, a nord-est amb la carretera del far, i amb l'església de Sant Jordi., i a Sud amb terrenys privats edificats.

Actualment s'hi accedeix pel Carrer del Donzell Marí, que travessa el polígon d'actuació d'oest a est. Segons topogràfic recent, l'àmbit te una superfície real de 52.078,36 m2.

2- Antecedents

El Pla D'Ordenació Urbanística Municipal de Salou es va aprovar definitivament en data 1 d'octubre de 2003, i es va publicar al DOGC 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 delimita dins el Sòl Urbà no consolidat. l'àmbit objecte de la present modificació mitjançant el Polígon d' Actuació PAU. CS- 14

Els sòls objecte del present document, son propietat de l'empresa CONCRIS 2001 S.L. i es troben delimitats, com s'ha dit anteriorment, pels carrers Pedres Fogueres, Punta del Donzell Marí, Cavall, i les Carreteres del Far i de la Costa (TV-3146) al Terme Municipal de Salou, amb una extensió total d'acord amb un nou topogràfic efectuat de 52.078,36 m2.

Segons l'Art. 272 del POUM, es delimita un Polígon d'Actuació Urbanística, PAU CS-14, amb els paràmetres urbanístics següents:

- Cessió de sòl públic, vialitat :5.779 m2 i Espais lliures: 23.080 m2, fent un total de 28.850m2, equivalent al 54% de la superfície de la finca, amb la corresponent urbanització
- Superfície d'ús privat edificable, de 24.535m2, equivalent al 46%.
- Edificabilitat bruta màxima de 0,35m2/m2, equivalent a 18.684,75m2
- Alçada reguladora màxima, PB + 2P
- Ocupació màxima del 26%,
- Número màxim d'habitacions: 18.684,75m2/50m2-hab, equivalent a 373 habitacions.
- Separació d'edificacions a llinars: 12,00m.
- Superfície mínima de parcel·la neta: parcel·la única

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ÀMBIT DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS.14. ESGLÉSIA SANT JORDI
CAP SALOU
TEXT REFÓS**

- Sistema d'Actuació de Reparcel·lació en la modalitat de Compensació bàsica.
- Respecte dels paràmetres no definits, serà d'aplicació la regulació d'Establiments Hotelers del títol VIII i la clau 11f/R.

En l'apartat d'observacions, aquest article determina:

- Caldrà la redacció d'un Pla Especial per preservar els hàbitats dels sorrals.
- S'haurà de garantir l'accés a l'Església de Sant Jordi, amb la obligació de la urbanització del carrer del Donzell Marí.

Transcorreguts més de vuit anys des de l'aprovació definitiva del POUM de Salou aquest PAU resta pendent d'executar-se, si bé cal esmentar que es tracta d'un àmbit del qual s'han efectuat diversos tràmits pel seu desenvolupament.

L'any 2007 es va tramitar un primer "Pla Especial de protecció del hàbitats del sorral del PAU CS-14". Aquest Pla especial tot i aprovat definitivament, no va ser executiu pel motiu de que no es va a portar a terme la seva publicació al DOGC, ja que aquesta estava supeditada a l'aprovació de una Modificació puntual, que adequés la protecció establerta pel pla Especial, al Planejament.

En aquest context, mencionar que el Pla Especial delimitava un mapa de sensibilitat dels hàbitats del sorral. Dites zones de valor elevat, quedaven a la part central del àmbit, cosa que dificultava enormement la seva protecció, ja que qualsevol opció per situar l'àmbit privat edificable comportava l'afectació d'una part de sorral. Finalment el Pla Especial va avançar una proposta, consistent en protegir tota la peça nord, per sobre el vial existent que divideix l'àmbit d'est a oest, sacrificant els hàbitats de sorral situats a l'àmbit sud, de manera que els valor a protegir no quedessin fragmentats ni en una zona de pas entre dues zones edificables.

Com s'ha dit anteriorment aquest Pla Especial no va ser mai executiu donat que la seva publicació estava supeditada a la publicació de la "Modificació Puntual del POUM de Salou referent a l'ordenació volumètrica específica, clau 13d9 a l'àmbit del PAU CS-14", la qual tot i que es va tramitar i aprovar definitivament per la CTUT en data 30 de octubre 2008, tampoc es va publicar pel motiu de restar pendent de la presentació d'un text refós, text refós que no va prosperar per la seva dificultat en materialitzar sota les determinacions de l'aprovació definitiva, un projecte viable urbanística i econòmicament.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ÀMBIT DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS.14. ESGLÉSIA SANT JORDI
CAP SALOU
TEXT REFÓS**

Transcorregut el temps, en data març de 2011, la propietat "Comcris 2001, SL", presenta un nova proposta del Pla Especial, amb la voluntat de resoldre definitivament l'ordenació de l'àmbit tant pel que fa als aspectes ambientals com urbanístics.

El nou Pla especial proposa certs canvis respecte el primer, a més d'actualitzar la cartografia, delimita diferents categories de protecció de l'àmbit, resultant una proposta justificada des del punt de vista ambiental pel que fa a la preservació dels habitats de sorral i molt més adequada pel que fa als aspectes urbanístics que comporten l'ordenació del mateix.

En conseqüència amb l'entrada de dita documentació del nou Pla Especial, l'Ajuntament en Ple en sessió del dia 27 de juliol de 2011, va adoptar, entre d'altres, l'acord de caducar els expedients tramitats anteriorment, tant pel que fa al primer Pla especial dels habitats de sorral com per a la primera modificació puntual del POUM.

Pel que fa al nou Pla especial, aquest estableix 3 categories de protecció, situant més protecció a la part sud de l'àmbit. Tanmateix estableix també una sèrie de mesures de protecció per tal que s'incorporin al projecte d'urbanització, amb la finalitat de corregir el impactes que puguin afectar al sorral i que es derivin de l'ordenació. Respecte a altres efectes residuals que pot provocar el projecte, El Pla Especial proposa també una sèrie de Mesures compensatòries a aplicar a l'entorn del sorral.

En definitiva, el projecte va encaminat a proposar una ordenació en sentit de preservar la part sud de l'àmbit, on es situen els principals valors del PAU CS-14, en especial on encara queden espècies vegetals de sorral o bé es conserva la topografia dunar. D'aquesta manera es minimitza la fragmentació dels espais amb més valor natural.

La superfície privada apte per ser edificada, quedaria situada a la zona nord, amb una superfície d'uns 21.244,26 m², concentrant així l'edificació en la zona més favorable urbanísticament, zona que a més permet dissenyar una ordenació més adaptada a l'àmbit i a les necessitats actuals d'aquest tipus d'edificació, sent a la vegada més compatible la seva implantació amb el ratis tipològics i d'explotació del tipus d'establiment turístic a realitzar.

Per tant, a l'efecte de donar suport jurídic- urbanístic a la proposta del Pla Especial, cal que aquesta es contempli en el planejament vigent POUM i per tant cal tramitar la present modificació.

És així, com es planteja el present document, de modificació puntual del POUM, per tal d'adequar el planejament a la proposta que estableix l'esmentat pla especial, modificació puntual que es formula i tramita d'acord amb la Llei d'Urbanisme vigent i també de la legislació sectorial que l'hi és d'aplicació.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ÀMBIT DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS.14. ESGLÉSIA SANT JORDI
CAP SALOU
TEXT REFÓS**

3- Objecte de la Modificació

El present document té per objecte la modificació de l'ordenació prevista actualment pel POUM en l'àmbit, Polígon d'actuació PAU CS-14, i concretament pel que fa a la determinació i concreció dels espais a protegir, els espais aptes per ser edificats, i també pel que fa a la definició del vial que travessa transversalment l'àmbit, a l'efecte d'adequar la ordenació proposada en al Pla Especial dels habitats de sorral, tramitat simultàniament amb aquesta modificació puntual.

4- Justificació de la Proposta

L'acord de la CTUT de 21 de maig de 2003, referent al POUM, determinava en base a l'informe del Departament de Medi Ambient de la generalitat de Catalunya de dia 4 d'abril de 2004, que prèviament al desenvolupament urbanístic de l'àmbit, calia elaborar un Pla Especial per a preservar els habitats del sorral.

Com s'ha dit es va elaborar en data abril de 2007, un primer Pla especial el qual pels motius ja explicats no va ser normatiu.

El nou Pla Especial que es tramita conjuntament després de tornar analitzar l'àmbit en les dates actuals, estableix unes recomanacions en el sentit de proposar la preservació de la part sud com espai bàsic per a la preservació dels habitats actuals, mentre que proposa que l'edificació es situï a la zona nord de l'àmbit.

La figura de modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, és fa necessària ja que té que ser el POUM el que fixi les determinacions urbanístiques del polígon i concretament els paràmetres que es volen modificar.

A més dels paràmetres urbanístics, la solució proposada pel Pla espacial i conseqüentment adoptada per la modificació tant pel que fa als espais no edificats com els edificats, s'ha d'integrar ambientalment i visualment en el seu entorn, propiciant que les zones enjardinades ofereixin una continuïtat paisatgística i biològica amb el sorral i la vegetació que presenta, i l'edificació s'integri dins els mateixos de forma racional i respectuosa amb tot allò que determina el propi Pla Especial.

La nova proposta respecta substancialment tota una sèrie de punts establerts com a criteris de partida: preservar els hàbitats dels sorrals, establir els mecanismes de protecció, cessió d'unes superfícies a l'Ajuntament per a ús de zones verdes i vials, que en la seva totalitat no es modifiquen, i aprofitament de una superfície privada, que és aproximadament la considerada fins ara, a la fitxa del PAU CS-14, definida per l'article 272, del POUM.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ÀMBIT DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS.14. ESGLÉSIA SANT JORDI
CAP SALOU
TEXT REFÓS**

Es planteja una important cessió de sòl en la part Sud de la parcel·la, tant per raons tècniques com estratègiques. Amb la cessió de la part Sud, es consideren diferents valors: potencial de connectivitat biològica i paisatgista; potencial de preservació del sorral i del seu valor ecològic; i potencial pedagògic.

La situació de la zona verda, a la part baixa de la parcel·la, podrà permetre una fàcil comunicació gràcies a l'existència d'un pas peatonal que llima amb la propietat, i que comunica dos platges de les rodalies, podent fer la previsió de d'un camí perpendicular a aquest pas, que porti fins a la plaça davant l'església, així com la possibilitat de tota una sèrie de recorreguts peatonals pels dos sorrals existents.

Amb aquesta zona verda a la part baixa de l'àmbit, s'aconsegueix una millora, de la densificació urbana, al temps que es crea un autèntic pulmó al mig de zones altament edificades.

Serà per tant, a la part Nord, on es planteja la futura edificació i la consolidació de l'aprofitament de la totalitat de sòl privat edificable, en un total, de 21.244,26 m², adoptant com a sòl privat pràcticament la totalitat del sorral nord. Al voltant d'aquesta zona edificable es fixa una franja de cessió de zona verda de deu metres d'amplada, que servirà de coixí vegetal entre la zona pública i l'edificació privada, únicament interrompuda a la part sud d'aquest sector nord, per propiciar l'accés rodat de mercaderies a les noves edificacions.

Es preserva en aquesta zona l'espai que el Pla especial determina com "Zona 1 del plànol de Categories de protecció" i "Zona 3 de Valor natural del plànol de Zones de Sensibilitat" mitjançant la qualificació d'espai no ocupable per l'edificació, per procurar la protecció dels sorrals de gran valor ecològic, obligant a prendre mesures de protecció de cara el futur. La propietat haurà de garantir la conservació de la part de Sorral situat a la part Nord de la parcel·la, que es pot vincular, a la futura explotació hotelera, com una unitat raonable integrant-se a la pròpia jardineria del Hotel futur.

La present Modificació del POUM, també planteja una modificació dels vials i aparcaments públics existents a la zona, atès que:

- La zona del Cap Salou presenta un elevat increment del trànsit en període estacional i origina problemes de mobilitat
- Aquesta zona presenta una oferta d'aparcaments en xarxa viària inferior a la demanda existent en període turístic

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ÀMBIT DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS.14. ESGLÉSIA SANT JORDI
CAP SALOU
TEXT REFÓS**

- Els dos accessos existents al Cap Salou, el carrer de la Punta del Cavall i la carretera del Far, presenten unes dotacions viàries deficientes de voreres i aparcaments

Es per això, que amb l'objectiu d'aconseguir un accés que no agreugi els problemes de mobilitat existents, la present Modificació proposa dos modificacions de vialitat,

1.- Es preveu la modificació del vial corresponent al carrer Pedres Fogueres, que es manté ja que permet l'accés a altres propietats, creant una cruïlla de distribució, d'entrada i sortida a l'àmbit, des de la carretera de la Costa.

2.- Es proposa la perllongació del carrer Donzell Marí fins a la carretera del Far, carrer que travessa i divideix l'àmbit dues parts, la Nord i la Sud, establint un vial de secció de tretze metres d'amplada amb dos sentits de circulació, de baixa velocitat, aprofitant l'actual traça del carrer preexistent, ubicant dues zones d'aparcament públic, una vorera al carrer Punta del Cavall, i una altra al costat de l'Església de Sant Jordi.

Aquest nou vial plantejat, a més de permetre la descongestió de la circulació rodada de la zona, facilitat tant l'accés a l'Església de Sant Jordi, reordenant la seva plaça d'accés, com a les zones de sorral que es poden visitar, al mateix temps permet l'entrada i sortida secundària a la zona hotelera, sobretot per accés rodat de mercaderies.

Es preveu una gran plaça d'entrada front l'Església de Sant Jordi, entre els sorral protegits i el límit de la propietat, cosa que pot permetre l'ús de lleure d'aquest espai, que es pot destinar a zona de esplai, jocs, etc. També es podrà preveure la creació de recorreguts peatonals pels voltants i interiors del sorral nord, així com la creació d'itineraris de carrils-bici que permetin la integració i coneixement pedagògic del propi espai.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ÀMBIT DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS.14. ESGLÉSIA SANT JORDI
CAP SALOU
TEXT REFÓS**

5- Propietaris afectats

Les següents finques cadastrals objecte del present document, son propietat de l'empresa:

CONCRIS 2001 SL,

Carrer València núm. 245 – 08007 Barcelona.

NIF B-62735733.

Referències cadastrals:

5972804-5972805-5972806-5972807-5972808-5972809-5972810-5972811-5972812-5972813-

5972814-5972815-5972816-5972817-5972818-5972826-5972827-5972828-5972829-5972831-

5972832-5972833-5972834-5972835-5972836-5972837.

B- PLÀNOLS

(S'adjunten en l'Annex)

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ÀMBIT DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS.14. ESGLÉSIA SANT JORDI
CAP SALOU
TEXT REFÓS**

C- NORMES URBANÍSTIQUES

1- Normativa POUM vigent

El POUM vigent, estableix el Polígon d'Actuació PAU.CS-14, segons l' Art. 272 següent,

Art.272 Polígon d'actuació urbanística, PAU- CS.14

Situació : Església Sant Jordi

Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 53.385 m² 100%

SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials 710+5.060: 5.779 m² 11%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: 23.080 m² 43%

Equipaments: ---m² ---%

Altres: ---m² ---%

4. Superfície total de cessió: 28.850 m² 54%

SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 24.535 m² 46%

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,35 m²/m²

7. Alçada reguladora màxima: PB+2

8. Ocupació neta màxima: 26%

9. Ús Principal admès: Turístic-Hoteler

10. Densitat bruta màxima: ----

11. N° màxim habitacions en ús hoteler: 50 m² sostre/Habitació

12. Superfície mínima de parcel·la: Parcel·la única

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

14. Objectius:

- Cessió de terrenys per a zona verda i vialitat, amb la corresponent urbanització

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ÀMBIT DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS.14. ESGLÉSIA SANT JORDI
CAP SALOU
TEXT REFÓS**

15. Observacions:

- *L'edificació s'haurà de separar 12m. dels lindars.*
- *Previ a l'obtenció de llicència d'obres caldrà redactar un Pla Especial per a preservar els hàbitats de sorral i que es descrigui les característiques més destacades de la vegetació existent, tipus d'hàbitats sobre el qual es desenvolupen i n'avalui l'interès i si és necessari es proposin mesures correctores que en permetin la conservació.*
- *Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la Regulació dels Establiments Hotelers del títol VIII i la clau 11f/R.*
- *Previ a qualsevol actuació s'haurà de garantir l'accés a l'Església de St. Jordi, el qual haurà de ser totalment urbanitzat.*
- *En compliment de l'apartat 2.8.7. de l'Acord de la CTUT de 21 de maig de 2.003, referent al POUM, es manté el nombre de plantes del PG-92 en PB + 2 i, en coherència, es redueix l'edificabilitat bruta a 0,35 M²/ M² per preservar l'alt valor medioambiental dels terrenys.*
- *En compliment de l'Acord de la CTUT de 21 de maig de 2.003, referent al POUM, i en base a l'informe del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya de data 4 d'abril de 2.003, s'haurà d'elaborar un Pla Especial per a preservar els hàbitats del sorral.*

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ÀMBIT DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS.14. ESGLÉSIA SANT JORDI
CAP SALOU
TEXT REFÓS**

2- Proposta normativa POUM modificat

Art.272 Polígon d'actuació urbanística, PAU- CS.14 MODIFICAT

Situació : Església Sant Jordi

Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 52.078,36 m² 100%

SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 7.754,10 m² 14,89%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda : 16.788,40 +6.291,60 23.080,- m² 44,32%

Equipaments: ---m² ---%

Altres: ---m² ---%

4. Superfície total de cessió: 30.834,10 m² 59,21%

SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 21.244,26 m² 40,79%

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,35 m²/m²

7. Alçada reguladora màxima: PB+2 (i PB +3)

8. Ocupació neta màxima: 26%

9. Ús Principal admès: Turístic-Hoteler

10. Densitat bruta màxima: ----

11. N^o màxim habitacions en ús hotelier: 50 m² sostre/Habitació

12. Superfície mínima de parcel·la: Parcel·la única

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

14. Objectius:

- Cessió de terrenys per a zona verda i vialitat, amb la corresponent urbanització

15. Observacions:

- L'edificació s'haurà de separar 10m. dels l·lindars (segons gàlib grafiat).

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ÀMBIT DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS.14. ESGLÉSIA SANT JORDI
CAP SALOU
TEXT REFÓS**

- *S'ha redactat un Pla Especial per a preservar els hàbitats de sorral que descriu les característiques més destacades de la vegetació existent, tipus d'hàbitats sobre el qual es desenvolupen i que avalua l'interès, proposant mesures correctores que en permetin la conservació. Aquest Pla especial, es tramita simultàniament.*
- *Mencionar que en aquesta zona es troba una espècie de flora inclosa al Decret 172/08 de 26 d'agost de creació del Catàleg de flora amenaçada de Catalunya, anomenada "Silene ramosissima".*
- *Per tal de corregir els impactes que poden afectar el sorral i els que derivin de la ordenació, el projecte d'urbanització haurà de preveure les mesures correctores que especifica el Pla Especial que es tramita simultàniament.*
- *S'estarà amb l'especificat a l'art. 252 del reglament de la llei d'urbanisme, el qual determina que quan el planejament urbanístic admet alternatives d'ordenació volumètrica de les edificacions, la concreció de l'ordenació volumètrica ha de fer-se amb ocasió de la sol·licitud de la llicència d'edificació.*
- *Es permetrà una planta més, PB +3 , ocupant un màxim del 60% de la planta immediatament inferior, sempre i quan es justifiqui la integració al terreny així com la disminució del paràmetre d'ocupació.*
- *Es determina un espai "no ocupable per l'edificació" en la part nord, coincident amb l'espai determinat segons "Zona de valor 3 del plànol de Zones de sensibilitat" o "Zona 1 del Plànol de Categories de protecció", del Pla Especial que es tramita simultàniament. Aquest espai s' haurà de preservar sota les condicions estrictes que deriven de l'esmentat Pla Especial de protecció dels hàbitats del sorral.*
- *Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la Regulació dels Establiments Hotelers del títol VIII i la clau 11f/R.*

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ÀMBIT DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS.14. ESGLÉSIA SANT JORDI
CAP SALOU
TEXT REFÓS**

3- Fitxes

3. 1- Fitxa POUM vigent

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

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA:	PAU-CS-14		
SITUACIÓ:	ESGLÉSIA SANT JORDI		
1-SUPERFÍCIE APROXIMADA DE L'ÀMBIT	53.385 M ²	100 %	

SÒL PÚBLIC			
2-SUPERFÍCIE CESSIÓ VIALS	710 + 5.060	5.779 M ²	11 %
3-SUPERFÍCIE CESSIÓ DOTACIONS I US		23.080 M ²	43 %
	3.1. Zona Verda	23.080	43 %
	3.2. Equipament		
	3.3. Altres		
4-SUPERFÍCIE TOTAL DE CESSIÓ		28.850 M ²	54 %
SÒL PRIVAT			
5-SUPERFÍCIE D'ÚS PRIVAT EDIFICABLE		24.535 M ²	46 %
6-EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA		0,35 M ² / M ²	
7-ALÇADES MÀXIMES		PB + 2	
8-OCUPACIÓ MÀXIMA (neta)		26 %	
9-ÚS PRINCIPAL ADMÈS		HOTELER	
10-DENSITAT BRUTA		--	
11-Nº MÀXIM HABITACIONS EN ÚS HOTELER		50 M ² sostre/ Habitació	
12-SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA		PARCEL·LA ÚNICA	
13-SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCEL·LACIÓ	MODALITAT	COMPENSACIÓ BÀSICA
14-OBJECTIUS: Cessió de terrenys per a zona verda i vialitat, amb la corresponent urbanització.			
15-OBSERVACIONS: L'edificació s'haurà de separar 12 m. dels llindars. Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la Regulació dels Establiments Hotelers del títol VIII i la clau 11f/R. Previ a qualsevol actuació s'haurà de garantir l'accés a l'Església de St. Jordi, el qual haurà de ser totalment urbanitzat.			
En compliment de l'apartat 2.8.7. de l'Acord de la CTUT de 21 de maig de 2.003, referent al POUM, es manté el nombre de plantes del PG-92 en PB + 2 i, en coherència, es redueix l'edificabilitat bruta a 0,35 M ² / M ² per preservar l'alt valor mediambiental dels terrenys.			
En compliment de l'Acord de la CTUT de 21 de maig de 2.003, referent al POUM, i en base a l'informe del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya de data 4 d'abril de 2.003, s'haurà d'elaborar un Pla Especial per a preservar els hàbitats del sorral.			

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ÀMBIT DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS.14. ESGLÉSIA SANT JORDI
CAP SALOU
TEXT REFÓS**

3. 2- Fitxa POUM modificat

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

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA:	PAU-CS-14
SITUACIÓ:	ESGLÉSIA SANT JORDI
1-SUPERFÍCIE APROXIMADA DE L'ÀMBIT	52.078,36 M ² 100 %

SÒL PÚBLIC	
2-SUPERFÍCIE CESSIÓ VIALS	7.754,10 M ² 14,89 %
3-SUPERFÍCIE CESSIÓ DOTACIONS I US	23.080,- M ² 44,32 %
3.1. Zona Verda 23.080,-	
3.2. Equipament	
3.3. Altres	
4-SUPERFÍCIE TOTAL DE CESSIÓ	30.834,10 M ² 59,21%
SÒL PRIVAT	
5-SUPERFÍCIE D'ÚS PRIVAT EDIFICABLE	21.244,26 M ² 40,79 %
6-EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	0,35 M ² / M ²
7-ALÇADES MÀXIMES	PB + 2 (i PB + 3)
8-OCUPACIÓ MÀXIMA (neta)	26 %
9-ÚS PRINCIPAL ADMÈS	HOTELER
10-DENSITAT BRUTA	--
11-Nº MÀXIM HABITACIONS EN ÚS HOTELER	50 M ² sostre/ Habitació
12-SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA	PARCEL·LA ÚNICA
13-SISTEMA D'ACTUACIÓ REPARCEL·LACIÓ	MODALITAT COMPENSACIÓ BÀSICA
14-OBJECTIUS: Cessió de terrenys per a zona verda i vialitat, amb la corresponent urbanització.	
15-OBSERVACIONS:.	
<ul style="list-style-type: none"> - L'edificació s'haurà de separar 10m. dels lindars. (segons gàlib grafiat) - S'ha redactat un Pla Especial per a preservar els hàbitats de sorral que descriu les característiques més destacades de la vegetació existent, tipus d'hàbitats sobre el qual es desenvolupen i que avalua l'interès, proposant mesures correctores que en permetin la conservació. Aquest Pla especial, es tramita simultàniament. - Mencionar que en aquesta zona es troba una espècie de flora inclosa al Decret 172/08 de 26 d'agost de creació del Catàleg de flora amenaçada de Catalunya, anomenada "<i>Silene ramosissima</i>". - Per tal de corregir els impactes que poden afectar el sorral i els que derivin de la ordenació, el projecte 	

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ÀMBIT DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS.14. ESGLÉSIA SANT JORDI
CAP SALOU
TEXT REFÓS**

d'urbanització haurà de preveure les mesures correctores que especifica el Pla Especial que es tramita simultàniament.

- S'estarà amb l'especificat a l'art. 252 del reglament de la llei d'urbanisme, el qual determina que quan el planejament urbanístic admet alternatives d'ordenació volumètrica de les edificacions, la concreció de l'ordenació volumètrica ha de fer-se amb ocasió de la sol·licitud de la llicència d'edificació.
- Es permetrà una planta més, PB +3 , ocupant un màxim del 60% de la planta immediatament inferior, sempre i quan es justifiqui la integració al terreny així com la disminució del paràmetre d'ocupació.
- Es determina un espai "no ocupable per l'edificació" en la part nord, coincident amb l'espai determinat segons "Zona de valor 3 del plànol de Zones de sensibilitat" o "Zona 1 del Plànol de Categories de protecció", del Pla Especial que es tramita simultàniament. Aquest espai s' haurà de preservar sota les condicions estrictes que deriven de l'esmentat Pla Especial de protecció dels hàbitats del sorral.
- Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la Regulació dels Establiments Hotelers del títol VIII i la clau 11f/R.

Salou, abril de 2013

Lluís M. Serra i Solé

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

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'ÀMBIT DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS.14. ESGLÉSIA SANT JORDI
CAP SALOU
TEXT REFÓS**

- B. ANNEX. PLÀNOLS



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP
62

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'ÀMBIT DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS.14. ESGLÉSIA SANT JORDI,
CAP SALOU

01

Arquitecte Municipal

Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P01-MP62 TR

Escala: 1/20.000

Data: Abril 2013

- TEXT REFÓS -
SITUACIÓ



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'ÀMBIT DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS.14. ESGLÉSIA SANT JORDI.
CAP SALOU

02

- TEXT REFÓS -

EMPLAÇAMENT

MP
62

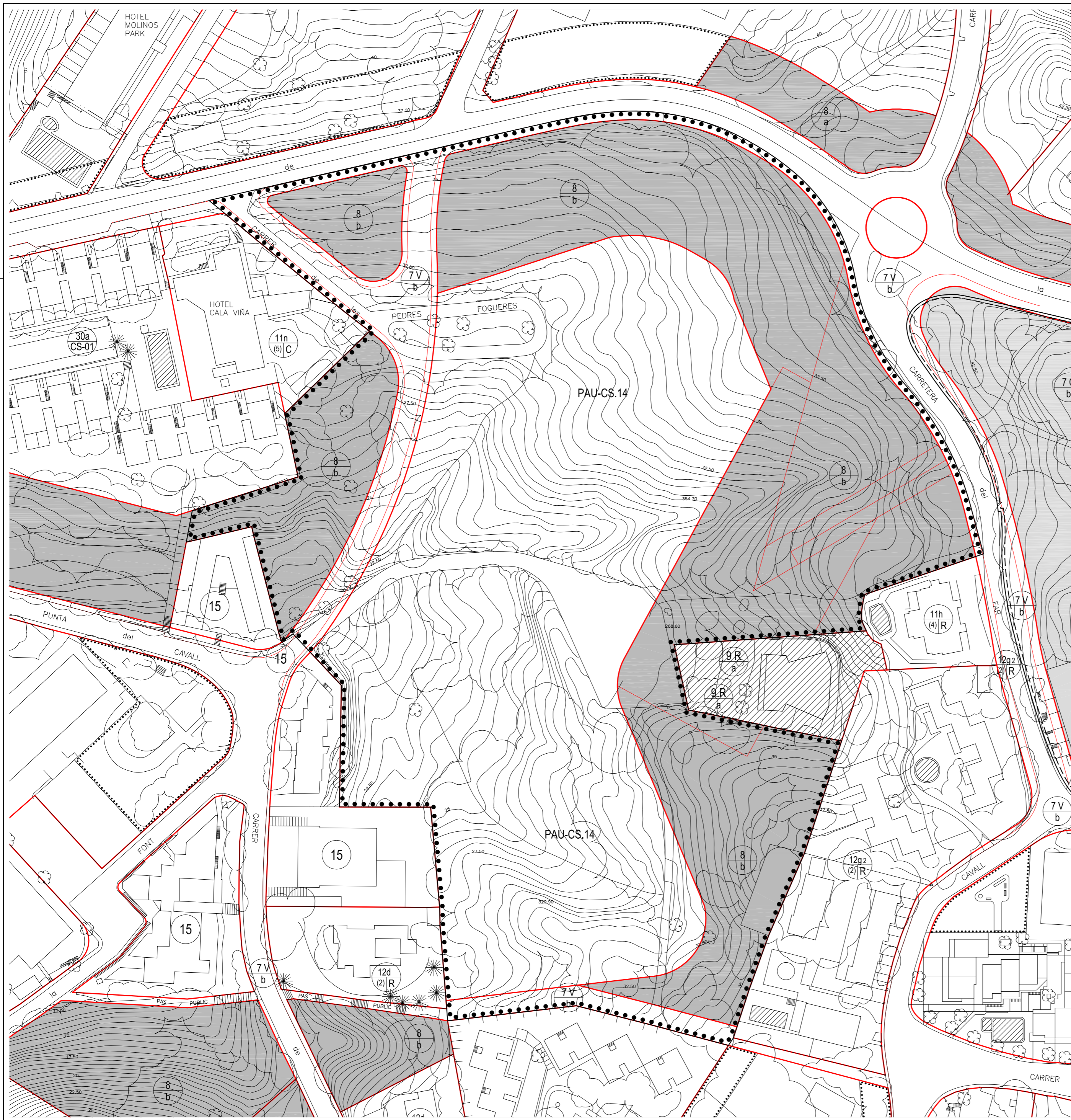
Arquitecte Municipal




Lluís M. Serra i Solé

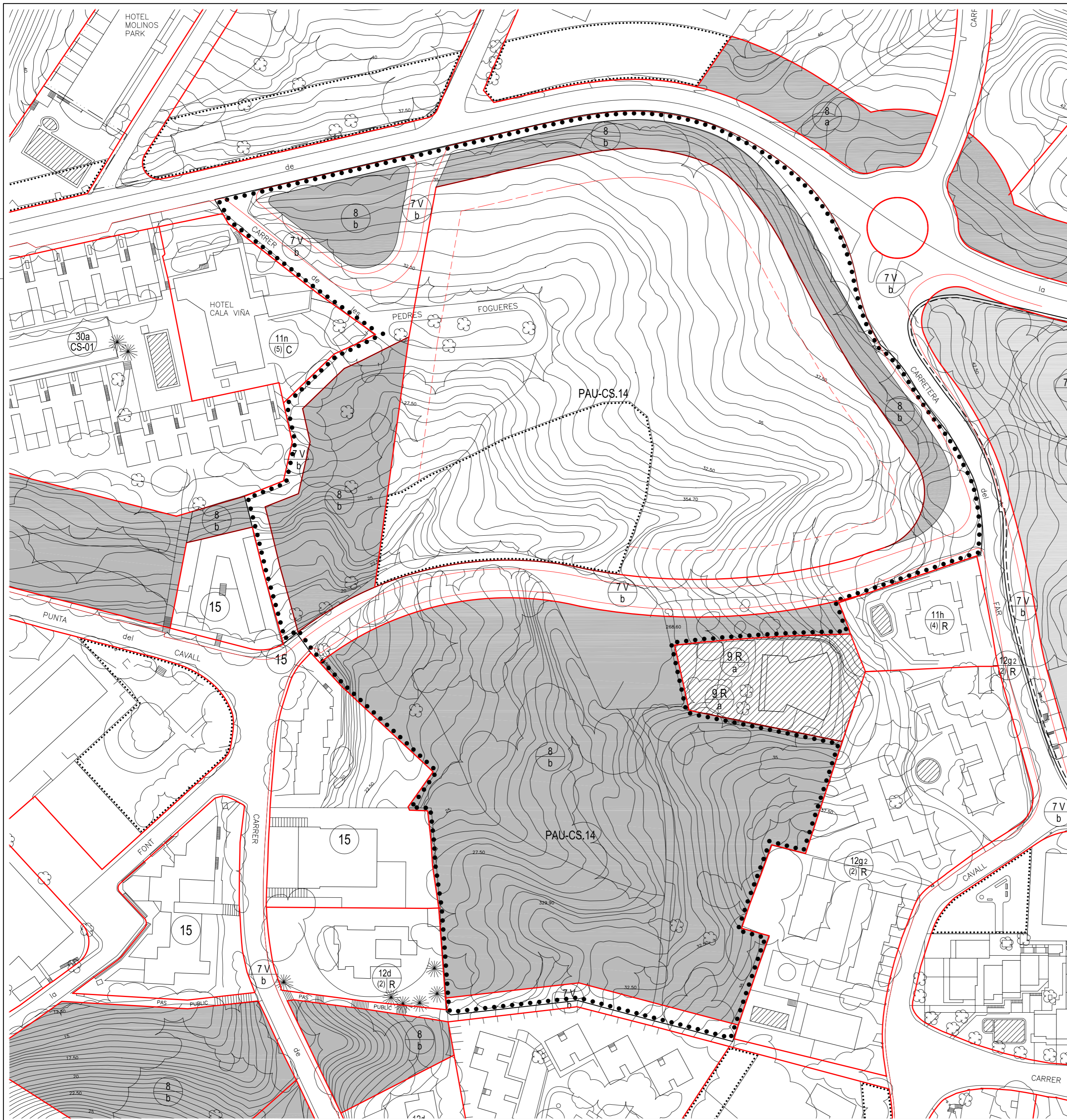
Arxiu: P02-MP62 TR

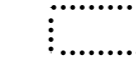
Escala: 1/2.000

Data: Abril 2013



-  ESPAI NO OCUPABLE PER L'EDIFICACIÓ
-  $\frac{8 ZV}{b}$ SISTEMA D'ESPAI LLIURE PÚBLIC - Projectat
-  $\frac{7V}{b}$ SISTEMA DE COMUNICACIONS VIARI - Projectat



 **ESPAI NO OCUPABLE PER L'EDIFICACIÓ**
 Zona de valor 3 del plànol de Zones de sensibilitat del Pla Especial que es tramita simultàniament.
 Zona 1 del Plànol de Categories de protecció del Pla Especial que es tramita simultàniament.

  **SISTEMA D'ESPAI LLIURE PÚBLIC - Projectat**

 **SISTEMA DE COMUNICACIONS VIARI - Projectat**

PLANEJAMENT
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'ÀMBIT DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS.14. ESGLÉSIA SANT JORDI.
CAP SALOU

MP 62

- TEXT REFÓS -

P.O.U.M. MODIFICAT

Arquitecte Municipal
Lluís M. Serra, i Solé

Arxiu: P04-MP62 TR

Escala: 1/2.000

Data: Abril 2013

