

AJUNTAMENT DE SALOU

Serveis Tècnics Municipals
Planejament



SALOU

TARRAGONÈS

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2.

MP10 PP

SECTOR 5 "EMPRIUS-SUD"

MEMÒRIA



Març 2023

Exp 4196 / 2023

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2.**

EMPRIUS. SALOU

El present document de Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector-05, pel que fa a diversos aspectes de les normes d'edificació. Subzones A1 i A2, es redacta en base al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLUR), el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU), i segons el que especifica el mateix Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou (POUM), aprovat definitivament en data 1 de d'octubre de 2003 per la Comissió Territorial d'Urbanisme i Publicat al DOGC el 19 de desembre de 2003.

Pel que fa a la documentació que ha de contenir, l'art. 96 del TRLU estableix el següent: "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. 97 del citat Text Refós.

Per tant, i d'acord amb el que estableix l'art. 66 del TRLU, els documents que integren els Plans Parcial Urbanístics, així com la present proposta de Modificació Puntual del Pla Parcial del SECOR-05, són els següents:

- A. MEMÒRIA**
- B. PLÀNOLS**
- C. NORMES URBANÍSTIQUES**
- D. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**
- E. PRESSUPOSTOS DE LES OBRES I SERVEIS**
- F. PLA D'ETAPES**
- G. DIVISIÓ POLIGONAL, SI S'ESCAU**
- H. JUSTIFICACIÓ SOBRE LA MOBILITAT SOSTENIBLE**
- I. DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL**
- J. PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL, SI S'ESCAU**

El present document de Modificació Puntual, no té incidència en cap determinació de la documentació especificada en els apartats **D, E, F, G, H, I, J** i per tant, cal entendre reproduïda en aquest document tota la documentació continguda en el Pla Parcial Urbanístic vigent, del Sector 05 Emprius Sud.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2.**

EMPRIUS. SALOU

A-MEMÒRIA

- 1- Àmbit d'aplicació
- 2- Antecedents
- 3.- Objecte de la Modificació:
 - 3.1. Modificació del gàlib de les Illes A i illa E a nivell gràfic
 - 3.2. Modificació Articles 20.14 i 24.14 en coherència amb l'art 50.9 del POUM, modificat per la MP43.
 - 3.3. Incorporació dels Articles 20.5bis i 24.5bis referent a la Planta baixa.
 - 3.4. Modificació dels articles 20.9 i 24.9 referents la Planta Soterrani.
 - 3.5. Modificació de l'Art. 21.1 referent al percentatge mínim de parcel.la no pavimentada.
 - 3.6. Errades materials als articles 24.9 i 24.6.
- 4- Justificació de la proposta:

Art. 97. Referent a la concurrència interessos públics i privats, i Art 3 i 9 de desenvolupament sostenible.
- 5.- Propietats Afectades.
- 6.- Aplicació de DL 1/2010

B-PLÀNOLS

1. Situació I.1
2. Emplaçament I.2
3. Plànol O.2 d'ORDENACIÓ del Pla Parcial del SECTOR-05 vigent.
4. Plànol O.2 d'ORDENACIÓ del Pla Parcial del SECTOR-05 modificat.

C-NORMES URBANÍSTIQUES

- 1- Normativa vigent
- 2- Proposta de normativa modificada

ANNEXES

- Annex 1.** Propietaris afectats
Annex 2. Plànols

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE FA A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2.

EMPRIUS. SALOU

A. - MEMÒRIA

1- Àmbit d'aplicació

La situació de l'àmbit objecte de modificació és al Sector 05, situat al nord-est del casc urbà de Salou. L'àmbit és de forma trapezoidal i té com a límits físics:

Al nord, terrenys no urbanitzats que constitueixen el Sector 04 "Emprius nord" de sòl urbanitzable delimitat, i part de sòl no urbanitzable, al sud i est, l'antiga línia de FFCC i a l'oest l'autovia de Reus Salou C31B.

Es tracta d'uns terrenys urbanitzats durant els anys 2007-2008, mitjançant el desenvolupament de Pla parcial del Sector 05.

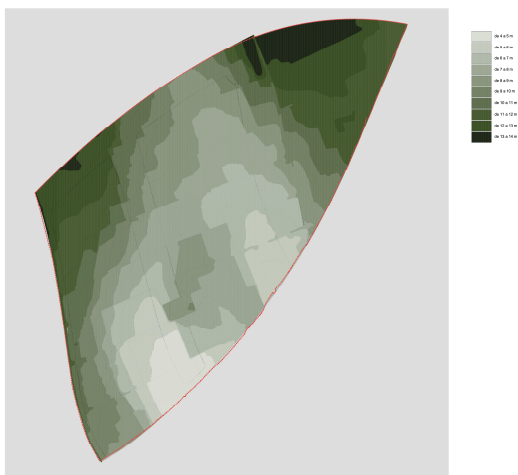
L'Ajuntament en Ple en sessió ordinària realitzada el dia 23 de febrer de 2006 va aprovar definitivament el Pla Parcial Urbanístic del Sector 05 de Salou, que incloïa el Projecte d'Urbanització. L'acord d'aprovació definitiva es va publicar al BOPT en data 17 de maig de 2006.

En data 19-06-2006 es va aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació.

La configuració de la seva ordenació, va venir definida pel seu encaix amb els propis límits del Sector. A nord, es va projectar la prolongació de l'avinguda 30 d'octubre, eix estructurador del nou creixement urbà de Salou. A sud i a est, va ser determinant l'alineació del FFCC, i a l'oest va ser també determinant l'Autovia de Reus a Salou, tant pel que fa a les alineacions com pel que fa a les rasants.

La vialitat del Sector es va recolzar en les directrius esmentades, possibilitant, en el moment d'alliberament dels sòls afectats pel Ferrocarril, una total connectivitat entre el nucli urbà de Salou i el complex turístic-recreatiu de "Port Aventura".

Pel que fa a l'orografia de l'àmbit, tal com especificava la memòria del Pla Parcial, el terreny natural del sector tenia una pendent descendent cap a la part central del 13%. i a la vegada, segons el plànol hipsomètric del mateix, es reflectien lleugeres pendents des de l'extrem nord-est cap el sud i des de l'autovia Reus -Salou cap a l'est.



Plànol hipsometria

De l'ordenació, van resultar 5 illes de dimensions considerables que, degut a la hipsometria abans esmentada, les parcel·les, avui solars, mes properes a l'autovia de Reus (parcel·les A,B,C,D i E), van quedar amb una rasant de terreny per sota de la vialitat existent, autovia Reus Salou i nova avinguda projectada pel Pla Parcial, Joan

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE FA A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2.

EMPRIUS. SALOU

Fuster). És a dir van quedar per sota de les noves rasants determinades per la vialitat projectada.

Les cotes del terreny d'aquestes noves parcel·les resultants pel desenvolupament urbanístic de l'àmbit responen a una actuació anterior, com va ser la implantació del FFCC, que va modificar les rasants originals dels mateixos.

Als anys 60 es va construir el tram de l'actual autovia C-31B, entre l'actual plaça d'Europa i l'encreuament actual amb el Carrer Ciutat de Reus. Aquesta nova via tenia que salvar el ferrocarril existent pel que es va projectar en aquest tram amb una rasant per damunt de las cotes originals dels terrenys per on discorria aprofitant a més les terres d'aquest pel seu terraplenat.

Conseqüència d'aquesta operació, va ser que el terreny resultant i de referència per les futures edificacions de les parcel·les esmentades, A,B,C,D i E, queda molt per sota, uns 3-4m. de la l'autovia C 31-B i de la vialitat executada del Pla Parcial.

Queda també amb similars condicions la parcel·la J.

Respecte a la resta de parcel·les resultants del Pla parcial F,G,H,I, avui solars, presenten la mateixa problemàtica però en menor mesura.



Plànol zonificació

Pel que fa a les illes que conformen l'Ordenació de l'àmbit, l'illa situada a l'extrem est, es va qualificar com Sistema d'espai lliure i equipament comunitari.

La resta d'illes de sòl privat edificable es van qualificar com a Zona A i es van subdividir en Subzones A1, A2 i A3.

La Subzona A1, d'edificació aïllada plurifamiliar amb ús exclusiu d'habitatge.

La Subzona A2, d'edificació aïllada plurifamiliar, alineada a vial per un dels carrers, amb PB d'ús exclusiu comercial.

La Subzona A3, d'edificació aïllada plurifamiliar amb ús exclusiu d'habitatge de protecció pública.

La subzona A3, es troba a data d'avui construïda en el 100%.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2.**

EMPRIUS. SALOU

El tipus d'ordenació de la Zona A, és d'edificació aïllada, amb les condicions que s'estableixen en el Plànol O.2., d'Ordenació del Pla parcial, que defineix els gàlibs de les edificacions, dins de cada illa.

La present Modificació Puntual fa referència, per una banda als gàlibs de l'esmentat plànol O.2. i per altra banda, a diferents aspectes de les Condicions d'edificació de les subzones A1 i A2.

No son objecte de modificació les parcel·les consolidades B i I, i per tant, no és d'objecte tampoc, la modificació les Condicions de la subzona A3.

2- Antecedents

En la data actual, es troba consolidada la Finca I, que és la totalitat de la Subzona A3, d'edificació plurifamiliar aïllada amb ús exclusiu d'habitatge de protecció pública. Està en execució la Finca la B, amb la promoció de tres edificacions i 97 habitatges, i d'altres parcel·les estan en fase estudi.

En la promoció en execució i en els estudis que s'han portat a terme i que actualment s'estan realitzant, en diferents illes, s'ha anat detectant la problemàtica de l'aplicació de la normativa pel que fa a les cotes de referència del solars en vers a les rasants de la vialitat a que donen front i en conseqüència per l'ordenació de les edificacions dins l'illa, concretament respecte a l'establiment de la cota de planta baixa que dona lloc a la regulació de l'alçada de l'edificació.

Com s'ha dit anteriorment, la diferència entre la cota de planta baixa i la rasant del carrer oscil·la entre els 3 i 4 metres, en funció de la parcel·la, la qual cosa fa molt difícil i en alguns casos, fins i tot impossible, connectar l'edificació amb els serveis generals que recorren per la via pública.

Analitzades les esmentades problemàtiques, s'han pogut detectar diversos aspectes normatius del Pla Parcial aprovat, que precisen ser modificats .

El problema citat afecta a la majoria de parcel·les de l'àmbit, pel que la modificació proposada es fa extensiva a totes les parcel·les a excepció de les parcel·les B i I donat que es troben actualment ja edificades i per tant totalment consolidades, havent pogut solucionar els problemes de connexió als serveis generals, que en altres parcel·les es presenten molt més complicats.

Els punts objecte de modificació son:

- L'alineació de les edificacions situats amb façana a l'Avinguda Joan Fuster i en façana al Passeig 30 d'Octubre.

L'alineació del Pla Parcial segons es gàlibs establerts no es paral·lela a l'av. Actual de Joan Fuster pel que es proposa modificar el gàlib de la parcel·la E en el sentit de definir-lo de forma paral·lela a l'av esmentada.

El mateix succeeix pel que fa al Passeig 30 d'octubre, i per tant, es proposa també modificar el gàlib de la parcel·la A

- La dificultat de la implantació dels edificis de l'illa en relació a la rasant del terreny natural.

Com s'ha dit anteriorment, la rasant de l'autovia de Reus-Salou C 31-B, i la de l'avinguda Salvador Vilaseca, es troben més elevades que la cota del terreny actual de l'illa, pel que aquest desnivell ocasiona problemes en el moment d'implantar les edificacions i de concretar la planta que té la consideració de Planta Baixa, pel que es proposa en la modificació definir la rasant de la Planta Baixa, així com determinar la consideració de Planta Soterrani.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE FA A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2.

EMPRIUS. SALOU

En conseqüència a aquesta proposta, entra en conflicte el paràmetre de l'ocupació de la planta soterrani, donat que quedarà per sobre de la cota actual del terreny.

El Pla Parcial determina una ocupació de la planta soterrani definida per les separacions a les edificacions veïnes. Entenent que les parcel·les son de l'orde de 10.000-15.000 m², caldria replantejar l'esmentada ocupació per tal d'evitar l'excés d'ocupació, i per contra, es proposa incrementar el percentatge d'espais enjardinats, no pavimentats d'ús comunitari que determina el Pla Parcial.

Per altra banda, havent analitzat l'aplicació de les Normes reguladores del Pla parcial, s'han detectat altres aspectes que també es proposen modificar:

- L'adaptació de la normativa del Pla Parcial a la modificació puntual de POUM, MP43, redactada amb posterioritat al Pla Parcial, relativa l'ús privatiu de la planta coberta.
- Errors materials detectats en els articles 24.9 i 24.6 de les Normes Reguladores.

3- Objecte de la Modificació

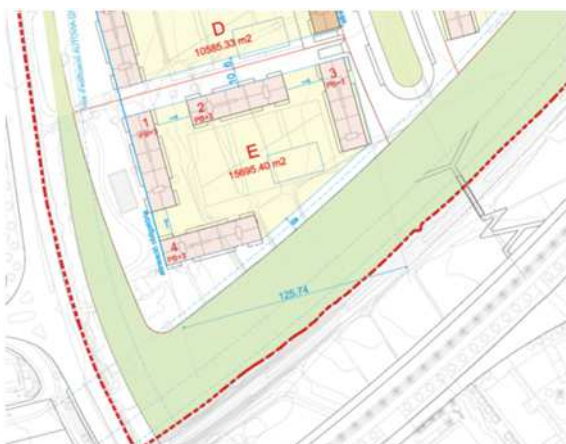
L'objecte de la present modificació es concreta en els següents punts:

3.1. Modificació del gàlib de les Illes A i illa E a nivell gràfic.

Es modifica a nivell gràfic el plànol d'Ordenació, O.2., ampliant el gàlib en sentit paral·lel a l'Avinguda Joan Fuster a sud, i a Avinguda 30 d'Octubre a Nord.

Es proposa la modificació d'aquest gàlib, per tal de poder alinear les edificacions paral·lelament a les avingudes.

Avinguda Joan Fuster:



Passeig 30 d'octubre:



3.2. Modificació Articles 20.14 i 24.14 en coherència amb l'art 50.9 del POUM, modificat per la MP43.

En data 19-02-2010, es va aprovar definitivament la MP 43, referent a la Modificació de les ordenances urbanístiques per adequar-les al Codi Tècnic de l'Edificació, publicat-al DOGC núm. 5571.

Un dels articles de la Normativa del POUM que es van modificar va ser l'Art. 50, referent als elements sobre la coberta. Es modificava entre d'altres, el punt 9 d'aquest Article, el qual va quedar amb el següent redactat:

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2.**

EMPRIUS. SALOU

"Art. 50

..

9. A les plantes cobertes dels edificis plurifamiliars únicament s'admetran elements tècnics de les instal·lacions. Aquestes plantes no podran ser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais comuns d'instal·lacions al servei de l'esmentada edificació, aquests espais no podran ser parcel·lats ni venuts ni es podran preveure adjudicacions d'ús exclusiu."

Els Articles 20.14 i 24.14 de les Normes Reguladores del Pla Parcial dels Sector 05, especifiquen que es permet l'accés privatiu a la coberta de l'edifici sempre i quan el badalot que en resulti es recli un mínim de 3ml. del perímetre de l'edifici.

Per tant, es proposa l'actualització d'aquests punts de les Normes del Pla Parcial a la normativa vigent del POUM, modificat per la MP 43, abans esmentada.

3.3. Incorporació dels Articles 20.5bis i 24.5bis referent a la Planta baixa.

Com s'ha dit anteriorment, es detecta una problemàtica d'implantació dels edificis a nivell de rasants, i es proposa la incorporació d'un nou article, el 20.5 bis. per la subzona A1 i 24.5.bis per la subzona A2, que determini la posició del nivell de Planta Baixa, en relació i de forma coherent amb la rasant de carrer més proper.

Es proposa un nou Article que defineixi la rasant de la Planta Baixa, d'aplicació a l'àmbit del SECTOR 05.

Cada un dels blocs referenciarà l'esmentada cota de planta baixa, en relació als carreres més pròxims.

Els edificis amb façana a l'Avinguda Salvador Vilaseca, Autovia de Reus a Salou, Avinguda Eduard Punset i Passeig 30 d'octubre es referiran a la rasant del vial al qual afrontin.

Els edificis amb façana als carrers Federica Montseny, Cardenal Vidal i Barraquer, espais lliures públics, i vial interior de subzona A3 es referiran a la rasant del vial al qual afrontin.

Els edificis interiors de parcel·la adoptaran com a cota de referència de planta baixa la mitjana resultant entre les cotes de planta baixa dels edificis de la mateixa parcel·la amb façana a les avingudes i autovia.

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima en cada edifici estarà referenciada a la mateixa cota que defineix la planta baixa.

L'alçada reguladora màxima s'amidarà al punt mig de la façana longitudinal de cada edifici.

3.4. Modificació dels articles 20.9 i 24.9 referents a la planta soterrani.

Com a conseqüència del punt anterior, s'han de re-definir, per aquest sector, les condicions de la Planta Soterrani.

I també com a conseqüència dels punt anteriors, entra en conflicte el redactat dels esmentats articles vigents en relació a l'ocupació màxima de la planta soterrani, sent necessari establir les corresponents limitacions.

3.5. Modificació de l'Art. 21.1 referent al percentatge mínim de parcel·la no pavimentada.

En consonància als anteriors punts, es proposa incrementar la superfície de parcel·la no pavimentada, d'ús comunitari, espais lliures en els que seran d'aplicació les normes sobre els espais enjardinats.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2.**

EMPRIUS. SALOU

3.6. Errades materials als articles 24.9 i 24.6

S'han detectat dos errades materials que fan referència a la Subzona A2. Ordenació a vial, en concret a l'Avinguda de Salvador Vilaseca.

Es detecta en l'Article 24.6 la incoherència de que la reculada ha de ser de tres, metres, quan és obligatòria l'alineació a vial.

I es detecta que l'Article 24.9 anomena que l'accés a les plantes soterrani no es podrà realitzar des de l'avinguda Pau Casals, que es troba en un altre Sector de Salou.

4- Justificació de la Proposta. Art. 97. Referent a la concurrència interessos públics i privats i Art 3 i 9 de desenvolupament sostenible

Amb el que s'ha explicat anteriorment referent a les rasants dels terrenys resultants de l'àmbit del Pla Parcial, s'ha pogut advertir que l'aplicació d'alguns articles de la normativa vigent es fa difícilment executables. En algunes parcel·les més que en les altres, s'ha observat que realment l'esmentada aplicació les faria inexecutables.

És per això, que es proposa la modificació per tal d'adaptar alguns paràmetres a la realitat dels solars del SECTOR 05.

La justificació de la proposta es redueix a justificar la modificació del gàlib i la modificació de la rasant de la planta baixa, que en conseqüència altera les condicions de la planta soterrani i de l'espai lliure d'edificació.

La resta de punts, s'entenen com actualització de normativa, i errors materials.

Pel que fa a la modificació del gàlib, es pot justificar:

Com s'ha dit en els apartats anteriors, en el Pla Parcial de 2006, va quedar perfectament definit el gàlib de les edificacions en els plànols d'ordenació, acotant amb precisió els seus límits i distàncies a les llinars de les parcel·les, si bé, en certs punts, no coincideix el gàlib mencionat amb la direccionalitat dels carrers.

Aquest fet, impedeix que l'edificació prevista en aquest punts no pugui situar-se alineada paral·lelament al vial, quan aquests vials estant passant a ser eixos importants de mobilitat.

En el cas de la parcel·la E, el límit sud es l'Avinguda Joan Fuster.

En el cas de la parcel·la A, el límit nord és el Passeig 30 d'octubre.

Ambdós carrers tenen una identitat prou important per tal de procurar que les edificacions previstes pel Pla Parcial puguin estar situades amb la mateixa direccionalitat del carrer, alineant la seva façana paral·lelament al traçat viari.

La proposta no comporta cap perjudici a la funcionalitat de l'ordenació sinó per contra, es considera coherent que l'alineació dels blocs sigui paral·lela a les avingudes de Joan Fuster i 30 d'Octubre, en quant a que dites avingudes estan considerades importants en jerarquia viària, per l'expectativa de trànsit de vehicles i vianants que la nova estació de FFCC de Salou produirà.

Cal dir també que l'alteració de l'esmentat gàlib, no altera cap altre paràmetre establert pel Pla Parcial, (separacions mínimes a llinars, separacions mínimes entre edificacions d'una mateixa parcel·la, ni edificabilitat màxima ni la densitat).

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE FA A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2.

EMPRIUS. SALOU

I pel que fa a la modificació de la rasant de la planta baixa, es justifica amb la dificultat, i impossibilitat en algunes parcel·les, de la implantació de les edificacions en les illes definides pel Pla Parcial, a raó de la seva rasant.



Com s'ha dit, es tracta d'uns terrenys que van quedar enclotats respecte de la seva cota natural original en relació a la xarxa viària.

La Normativa del Pla Parcial del Sector 05 defineix els paràmetres reguladors de les tres subzones, A1, A2 i A3, i determina que pel no especificat en les mateixes, s'entén d'aplicació les normes del POUM.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2.**

EMPRIUS. SALOU

El POUM determina que en les edificacions aïllades, la planta baixa ha d'estar situada entre 1m per sobre i 1 m per sota de la cota natural del terreny.

Per tant, si no es concreta normativament l'esmentada rasant per l'àmbit d'aquest Sector, les edificacions quedarien implantades en una cota inferior a la rasant de la vialitat a que dona front, és a dir les plantes baixes quedarien per sota de les rasants dels carrers que envolten l'illa.

Després d'haver analitzat l'esmentada casuística, traslladada a tots els terrenys del Sector, s'arriba a la conclusió de que la solució més òptima és incloure l'obligatorietat de definir les cotes de referència de Planta baixa en relació a la vialitat més propera a cada una de les edificacions.

Conseqüència de l'anterior, s'han de replantejar i limitar les condicions de la planta soterrani en aquest Sector, per tal de que, donada la gran superfície de parcel·la i en aplicació de la normativa vigent respecte l'ocupació de la planta soterrani, no doni lloc a construccions d'excessiu impacte.

Per tant es proposa també la reducció de l'ocupació de la planta soterrani, i l'increment de la superfície dels espais lliures no pavimentats.

Amb el que s'ha exposat anteriorment, s'entén que es raona i justifica la necessitat de la iniciativa de la proposta de modificació, la qual respon a la vegada a l'oportunitat i conveniència de poder consolidar la volumetria adequada a la singularitat d'aquest Sector.

Conseqüència de tot l'anterior és que els interessos públic i privats són concurrents.

Pel que fa a aquesta modificació, respecte als aspectes medi ambientals, que explicita el concepte de desenvolupament sostenible, contingut en l'art 3, del TRLU, la present modificació donat el seu mínim abast, no té incidència en cap d'ells, ja que aquests varen ser valorats i analitzats en la conformació de l'ordenació, primerament en la redacció del POUM que va delimitar el sector i posteriorment al la redacció i tramitació del Pla Parcial, que ordenava i regulava de forma més precisa i concreta l'àmbit.

En conseqüència, la present modificació, no altera les característiques i finalitats bàsiques preteses inicialment pel planejament en aquest àmbit, i tampoc comporta cap variació substancial del mateix, per tant, amb tot l'exposat anteriorment, queda justificat l'objecte de la present modificació.

5- Propietats afectades

REF. CAD.	ADREÇA	FINQUES PLA PARCIAL
3799801CF4439H	Av. Salvador Vilaseca, 9	Finca A
3799803CF4439H	Av. Salvador Vilaseca, 5	Finca C
3799804CF4439H	Autovia Reus-Salou, 14	Finca ZV
3897501CF4439H	Av. Salvador Vilaseca, 3	Finca D
3897502CF4439H	Av. Salvador Vilaseca, 1	Finca E
3897503CF4439H	Av. Salvador Vilaseca	Finca ZV
3897504CF4439H	Av. Salvador Vilaseca, 2	Finca J
3897505CF4439H	Av. Salvador Vilaseca, 4	Finca H
3901201CF4530B	Av. Eduard Punset, 11	Finca F
3901202CF4530B	Av. Eduard Punset, 9	Finca G
4101301CF4540A	Av. Eduard Punset, 2	Finca ZV
4101302CF4540A	Ps. 30 d'octubre, 22	Finca EQ

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2.**

EMPRIUS. SALOU

6- Aplicació de DL 1/2010

Atès que aquesta modificació no comporta canvi d'usos, ni cap modificació de densitat, edificabilitat, ni cap aprofitament, als efectes de l'aplicació de DL 1/2010 prevaldran els valors adoptats per al text refós del Pla Parcial del Sector 05 Emprius Sud, sense que hagi de preveure increments de reserves mínimes, ni augments d'aprofitaments mitjans o de valor urbanístic.

B. PLÀNOLS

(S'adjunten en l'Annex 2)

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2.**

EMPRIUS. SALOU

C. NORMES URBANÍSTIQUES

1. Normativa vigent

El Pla Parcial del Sector 05 determina les NORMES REGULADORES de les SUBZONES A1 i A2, següents:

**2.3.2 ZONA A. SUBZONA A1
EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AÏLLADA AMB ÚS EXCLUSIU D'HABITATGE**

Art. 19 Tipus d'ordenació

A la subzona A.1 li correspon un tipus d'edificació aïllada, amb les condicions que s'estableixen en el plànol d'ordenació O.2.

Art. 20 Condicions de l'edificació

1. El sostre màxim edificable de cada parcel·la es fixa en el quadre PARAMETRES D'ORDENACIÓ del plànol O.2 ORDENACIÓ, que té caràcter normatiu i, per tant, vinculant.
2. En el mateix plànol s'hi determinen:
Amb caràcter vinculant:
 - Les alineacions obligatòries.
 - Els gàlils de l'àrea ocupable per l'edificació, en cada parcel·la.
 - El nombre de plantes
 - El nombre d'habitatges màxim per cada parcel·laAmb caràcter indicatiu:
 - El nombre i disposició dels edificis.
1. Es permet la realització de cossos sortints oberts en el sentit longitudinal de l'edifici, podent-se desenvolupar a tot el llarg del mateix.

Voladiu
Voladiu

4. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 12,35 m, si el projecte preveu la conducció de climatització pel sostre dels habitatges aleshores es permet una alçada màxima de 13,10 m.
5. El nombre màxima de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 4, corresponent a PB+3PP.
6. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte de l'alineació de vial i espais lliures públics vindrà determinada per les envoltants definides en el plànol O.2 ORDENACIÓ. En el còmput de la separació mínima no es tindran en compte els cossos sortints oberts (voladius).
7. La separació mínima entre edificis d'una mateixa parcel·la serà de 8 m. En el còmput d'aquesta dimensió es tindran en compte els cossos sortints.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2.**

EMPRIUS. SALOU

8. La llargada màxima d'un edifici es fixa en 53,57 m i l'amplada màxima en 16 m.
9. L'ocupació màxima en soterrani vindrà definida per les separacions a les partions veïnes, havent de seguir els paràmetres de la normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal.
10. La superfície mínima dels habitatges (apartaments, apartaments turístics, etc...) no podrà ser inferior a 60 m² útils.
11. La previsió de places d'aparcament serà, com a mínim, d'una unitat per habitatge. Aquestes places hauran de situar-se dins l'edificació.
12. La coberta de l'edifici serà preferentment plana, en cas de coberta inclinada, el pendent màxim serà del 30 %. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima. L'arrencada de la coberta, haurà de partir del punt d'intersecció entre el pla de façana i la part superior de l'últim forjat. No es podran utilitzar els espais sota coberta com a superfícies habitables, excepte com a recintes d'allotjament d'instal·lacions.
13. Els elements situats per sobre de l'última planta hauran que recular-se un mínim de 3 m del perímetre de l'edifici, a excepció dels elements decoratius. L'alçada màxima d'aquests cossos serà de 3 m.
14. Es permetrà l'accés privatiu a la coberta de l'edifici sempre i quan el badalot que en resulti es recli un mínim de 3 m del perímetre de l'edifici.
15. El projecte que es presenti per a l'obtenció de la llicència urbanística haurà de contenir obligatòriament la previsió de la pre-instal·lació dels aparells d'aire condicionat. Aquesta previsió ha de fer necessàriament referència a la ubicació de les unitats exteriors, que no podran ser vistes en façana i hauran d'ajustar-se a les disposicions del POUM.
16. Quan l'edificació es destini a habitatge de protecció pública, tot i estant en subzona A1, serà d'aplicació la normativa fixada per la subzona A3.

Art. 21 Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

1. En els espais de la parcel·la lliures d'edificació, la zona enjardinada no pavimentada no serà inferior al 30% de la superfície total del solar. Els projectes que es presentin per obtenir llicència urbanística hauran d'incorporar el corresponent projecte de l'enjardinament d'aquest espais, conforme l'establert pel POUM.
2. En aquests espais, no es permetrà l'ús d'aparcament.
3. Podran instal·lar-se piscines, pèrgoles, recintes semisoterrats per a equips de tractament de l'aigua de les piscines i elements menors propis de jardí. Les pèrgoles tindran una dimensió en planta no superior a 12 m², construïdes amb elements lleugers, metàl·lics o de fusta, amb el sostre calat i sense tancament a cap costat.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2.**

EMPRIUS. SALOU

4. Podran construir-se tanques de jardí, a l'interior de les parcel·les, que permetin compartimentar-ne l'ús entre espais privatis i espais comunitaris. Les tanques seran de filats metàl·lics i elements vegetals, d'una alçada no superior a 1,80 m, i no coincidirán amb línies d'escalonament del terreny.

Art. 22 Condicions d'ús

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

<u>Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	PB i PP
<u>Ús compatible</u>	
Turístic hoteler	PB i PP
<u>Ús complementari</u>	
Aparcament	P soterrani

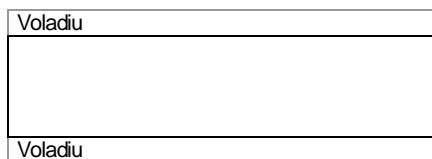
**2.3.3 ZONA A. SUBZONA A2
EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AÏLLADA AMB ÚS COMERCIAL EN PB**

Art. 23 Tipus d'ordenació

A la subzona A.2 li correspon un tipus d'edificació aïllada, amb les condicions que s'estableixen en el plànol d'ordenació O.2.

Art. 24 Condicions de l'edificació

1. El sostre màxim edificable de cada parcel·la es fixa en el quadre PARAMETRES D'ORDENACIÓ del plànol O.2 ORDENACIÓ, que té caràcter normatiu i, per tant, vinculant.
2. En el mateix plànol s'hi determinen:
Amb caràcter vinculant:
 - Les alineacions obligatòries.
 - Els gàlils de l'àrea ocupable per l'edificació, en cada parcel·la.
 - El nombre de plantes
 - El nombre d'habitatges màxim per cada parcel·laAmb caràcter indicatiu:
 - El nombre i disposició dels edificis.
3. Es permet la realització de cossos sortints oberts en el sentit longitudinal de l'edifici, podent-se desenvolupar a tot el llarg del mateix.



Els cossos sortints en les façanes alineades a vial, tindran un vol màxim d'1,80m.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2.**

EMPRIUS. SALOU

4. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 12,35 m, si el projecte preveu la conducció de climatització pel sostre dels habitatges aleshores es permet una alçada màxima de 13,10 m.
5. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 4, corresponent a PB+3PP.
6. La façana orientada a vial és d'alineació obligatòria, reculada tres metres.
7. La separació mínima entre edificis d'una mateixa parcel·la serà de 8 m. En el còmput d'aquesta dimensió es tindran en compte els cossos sortints.
8. La llargada màxima de l'edifici es fixa en 53,57 m i l'amplada màxima la que resulti per assolir la superfície màxima, en planta, que cada edifici té determinada.
9. L'ocupació màxima en soterrani vindrà definida per les separacions a les partions veïnes, havent de seguir els paràmetres de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. L'accés a la planta soterrani no es podrà realitzar des de l'av. Pau Casals.
10. La superfície útil mínima dels habitatges (apartaments, apartaments turístics, etc...) no podrà ser inferior a 60 m² útils.
11. La previsió de places d'aparcament serà, com a mínim, d'una unitat per habitatge i d'una unitat per cada 100 m² de local comercial. Aquestes places hauran de situar-se dins l'edificació.
12. La coberta de l'edifici serà preferentment plana, en cas de coberta inclinada, el pendent màxim serà del 30%. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima. L'arrencada de la coberta, haurà de partir del punt d'intersecció entre el pla de façana i la part superior de l'últim forjat. No es podran utilitzar els espais sota coberta com a superfícies o habitables, excepte com a recintes d'allotjament d'instal·lacions.
13. Els elements situats per sobre de l'última planta hauran que recular-se un mínim de 3 m del perímetre de l'edifici, a excepció dels elements decoratius. L'alçada màxima d'aquests cossos serà de 3 m.
14. Es permetrà l'accés privatiu a la coberta de l'edifici sempre i quan el badalot que en resulti es recli un mínim de 3 m del perímetre de l'edifici.
15. El projecte que es presenti per a l'obtenció de la llicència urbanística haurà de contenir obligatòriament la previsió de la preinstal·lació dels aparells d'aire condicionat. Aquesta previsió ha de fer necessàriament referència a la ubicació de les unitats exteriors, que no podran ser vistes en façana i hauran d'ajustar-se a les disposicions del POUM.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2.**

EMPRIUS. SALOU

Art. 25 Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

1. En els espais de parcel·la lliures d'edificació, s'aplicaran les mateixes disposicions que a la subzona A.1, i de forma conjunta i global a els espais lliures del conjunt de la parcel·la.
2. Els espais laterals de l'edificació hauran de formar part dels espais lliures comunitaris, prohibint-se el seu ús com a espais d'emmagatzematge o abassegament dels locals comercials.

Art. 26 Condicions d'ús

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

<u>Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	P1, P2 i P3
Comerç	PB
Oficines	PB
Bar	PB
Restauració	PB
Recreatiu	PB
Educatiu	PB
Cultural	PB
Sanitari-assistencial	PB
Esportiu	PB
Aparcament	P soterrani

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2.**

EMPRIUS. SALOU

2. Proposta normativa modificada

Es proposa la modificació dels articles següents:

Arts. 20.9 i 24.9 referents a les plantes soterrani.

Arts. 20.14 i 24.14 referent a l'accés privatiu de la planta coberta.

Arts. 24.6 i 24.9 referent a errades materials

Art. 21.1 referent al percentatge mínim de parcel·la no pavimentada.

I la incorporació dels articles següents:

Art 20.5bis i 24.5bis en relació de la Planta baixa.

A nivell gràfic es modifica el plànol O2. ORDENACIÓ

Quedant redactat de la següent manera:

2.3.2 ZONA A. SUBZONA A1

EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AÏLLADA AMB ÚS EXCLUSIU D'HABITATGE

Art. 19 Tipus d'ordenació

A la subzona A.1 li correspon un tipus d'edificació aïllada, amb les condicions que s'estableixen en el plànol d'ordenació O.2.

Art. 20 Condicions de l'edificació

1. El sostre màxim edificable de cada parcel·la es fixa en el quadre PARAMETRES D'ORDENACIÓ del plànol O.2 ORDENACIÓ, que té caràcter normatiu i, per tant, vinculant.
2. En el mateix plànol s'hi determinen:
Amb caràcter vinculant:
 - Les alineacions obligatòries.
 - Els gàlils de l'àrea ocupable per l'edificació, en cada parcel·la.
 - El nombre de plantes
 - El nombre d'habitatges màxim per cada parcel·laAmb caràcter indicatiu:
 - El nombre i disposició dels edificis.
3. Es permet la realització de cossos sortints oberts en el sentit longitudinal de l'edifici, podent-se desenvolupar a tot el llarg del mateix.

Voladiu
Voladiu

4. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 12,35 m, si el projecte preveu la conducció de climatització pel sostre dels habitatges aleshores es permet una alçada màxima de 13,10 m.
5. El nombre màxima de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 4, corresponent a PB+3PP.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2.**

EMPRIUS. SALOU

5.bis. Té la consideració de PLANTA BAIXA, la planta, el paviment de la qual està situat entre 0,60m per sobre o per sota de la rasant referida als carrers següents:

Els edificis amb façana a l'Avinguda Salvador Vilaseca, Autovia de Reus a Salou, Avinguda Eduard Punset i Passeig 30 d'octubre es referiran a la rasant del vial al qual afrontin.

Els edificis amb façana als carrers Federica Montseny, Cardenal Vidal i Barraquer, espais lliures públics, i vial interior de subzona A3 es referiran a la rasant del vial al qual afrontin.

Els edificis interiors de parcel·la adoptaran com a cota de referència de planta baixa la mitjana resultant entre les cotes de planta baixa dels edificis de la mateixa parcel·la amb façana a les avingudes i autovia.

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima en cada edifici estarà referenciada a la mateixa cota que defineix la planta baixa.

L'alçada reguladora màxima s'amidarà al punt mig de la façana longitudinal de cada edifici.

6. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte de l'alineació de vial i espais lliures públics vindrà determinada per les envoltants definides en el plànol O.2 ORDENACIÓ. En el còmput de la separació mínima no es tindran en compte els cossos sortints oberts (voladius).

7. La separació mínima entre edificis d'una mateixa parcel·la serà de 8 m. En el còmput d'aquesta dimensió es tindran en compte els cossos sortints.

8. La llargada màxima d'un edifici es fixa en 53,57 m i l'amplada màxima en 16 m.

9. **Es considerarà PLANTA SOTERRANI la planta situada per sota de la rasant de la PLANTA BAIXA definida en l'article 20.5bis.**

Les zones de soterrani que sobrepassen la cota natural del terreny hauran de completar-se amb talussos del 30% de pendent fins una alçada màxima de 0,60m, per sota de la cara inferior del forjat del sostre del soterrani, sempre i quan aquests talussos estiguin vinculats a la zona comunitària de cada conjunt i la seva composició i enjardinament siguin complementaris a la mateixa.

S'admetran zones porxades comunitàries en aquestes plantes soterrani, sempre que estiguin vinculades a l'espai enjardinat de les zones comunitàries. S'haurà de justificar la solució en el projecte d'obres. La seva composició i utilització serà complementària a les zones enjardinades comunitàries admeses pel POUM.

L'ocupació màxima de la planta soterrani serà la mateixa que la de la Planta Baixa i podrà incrementar-la en un màxim 35% de la mateixa.

L'accés rodat a les plantes soterrani no es podrà realitzar ni des de l'Autovia Reus Salou, ni des del Passeig 30 d'Octubre.

10. La superfície mínima dels habitatges (apartaments, apartaments turístics, etc...) no podrà ser inferior a 60 m² útils.

11. La previsió de places d'aparcament serà, com a mínim, d'una unitat per habitatge. Aquestes places hauran de situar-se dins l'edificació.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2.**

EMPRIUS. SALOU

12. La coberta de l'edifici serà preferentment plana, en cas de coberta inclinada, el pendent màxim serà del 30 %. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima. L'arrencada de la coberta, haurà de partir del punt d'intersecció entre el pla de façana i la part superior de l'últim forjat. No es podran utilitzar els espais sota coberta com a superfícies habitables, excepte com a recintes d'allotjament d'instal·lacions.
13. Els elements situats per sobre de l'última planta hauran que recular-se un mínim de 3 m del perímetre de l'edifici, a excepció dels elements decoratius. L'alçada màxima d'aquests cossos serà de 3 m.
- 14. Article anul·lat. (a raó de la MP43 del POUM)**
15. El projecte que es presenti per a l'obtenció de la llicència urbanística haurà de contenir obligatòriament la previsió de la pre-instal·lació dels aparells d'aire condicionat. Aquesta previsió ha de fer necessàriament referència a la ubicació de les unitats exteriors, que no podran ser vistes en façana i hauran d'ajustar-se a les disposicions del POUM.
17. Quan l'edificació es destini a habitatge de protecció pública, tot i estant en subzona A1, serà d'aplicació la normativa fixada per la subzona A3.

Art. 21 Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

- 1. En els espais de la parcel·la no ocupats per l'edificació, la zona enjardinada no pavimentada comunitària no serà inferior al 40 % de la superfície total del solar. Els projectes que es presentin per obtenir llicència urbanística hauran d'incorporar el corresponent projecte de l'enjardinament d'aquest espais, conforme l'establert pel POUM.**
- 2. En aquests espais, no es permetrà l'ús d'aparcament**
3. Podran instal·lar-se piscines, pèrgoles, recintes semisoterrats per a equips de tractament de l'aigua de les piscines i elements menors propis de jardí. Les pèrgoles tindran una dimensió en planta no superior a 12 m², construïdes amb elements lleugers, metàl·lics o de fusta, amb el sostre calat i sense tancament a cap costat.
4. Podran construir-se tanques de jardí, a l'interior de les parcel·les, que permetin compartimentar-ne l'ús entre espais privatis i espais comunitaris. Les tanques seran de filats metàl·lics i elements vegetals, d'una alçada no superior a 1,80 m, i no coincidirán amb línies d'escalonament del terreny.

Art. 22 Condicions d'ús

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

<u>Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	PB i PP
<u>Ús compatible</u>	
Turístic hoteler	PB i PP

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2.**

EMPRIUS. SALOU

Ús complementari

Aparcament

P soterrani

**2.3.3 ZONA A. SUBZONA A2
EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AÏLLADA AMB ÚS COMERCIAL EN PB**

Art. 23 Tipus d'ordenació

A la subzona A.2 li correspon un tipus d'edificació aïllada, amb les condicions que s'estableixen en el plànol d'ordenació O.2.

Art. 24 Condicions de l'edificació

1. El sostre màxim edificable de cada parcel·la es fixa en el quadre **PARAMETRES D'ORDENACIÓ** del plànol O.2 **ORDENACIÓ**, que té caràcter normatiu i, per tant, vinculant.
2. En el mateix plànol s'hi determinen:
Amb caràcter vinculant:
 - Les alineacions obligatòries.
 - Els gàlils de l'àrea ocupable per l'edificació, en cada parcel·la.
 - El nombre de plantes
 - El nombre d'habitatges màxim per cada parcel·laAmb caràcter indicatiu:
 - El nombre i disposició dels edificis.
3. Es permet la realització de cossos sortints oberts en el sentit longitudinal de l'edifici, podent-se desenvolupar a tot el llarg del mateix.

Voladriu
Voladriu

Els cossos sortints en les façanes alineades a vial, tindran un vol màxim d'1,80m.

4. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 12,35 m, si el projecte preveu la conducció de climatització pel sostre dels habitatges aleshores es permet una alçada màxima de 13,10 m.
5. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 4, corresponent a PB+3PP.

5.bis. Té la consideració de PLANTA BAIXA, la planta, el paviment de la qual està situat entre 0,60m per sobre o per sota de la rasant referida als carrers següents:

Els edificis amb façana a l'Avinguda Salvador Vilaseca es referiran a la rasant de l'esmentat vial.

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima en cada edifici estarà referenciada a la mateixa cota que defineix la planta baixa.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2.**

EMPRIUS. SALOU

L'alçada reguladora màxima s'amidarà al punt mig de la façana longitudinal de cada edifici.

6. **La façana orientada a vial és d'alineació obligatòria.**
7. La separació mínima entre edificis d'una mateixa parcel·la serà de 8 m. En el còmput d'aquesta dimensió es tindran en compte els cossos sortints.
8. La llargada màxima de l'edifici es fixa en 53,57 m i l'amplada màxima la que resulti per assolir la superfície màxima, en planta, que cada edifici té determinada.
9. **Es considerarà PLANTA SOTERRANI la planta situada per sota de la rasant de la PLANTA BAIXA definida en l'article 24.5bis.**
Les zones de soterrani que sobrepassen la cota natural del terreny hauran de completar-se amb talussos del 30% de pendent fins una alçada màxima de 0,60m, per sota de la cara inferior del forjat del sostre del soterrani, sempre i quan aquests talussos estiguin vinculats a la zona comunitària de cada conjunt i la seva composició i enjardinament siguin complementaris a la mateixa.
S'admetran zones porxades comunitàries en aquestes plantes soterrani, sempre que estiguin vinculades a l'espai enjardinat de les zones comunitàries. S'haurà de justificar la solució en el projecte d'obres. La seva composició i utilització serà complementària a les zones enjardinades comunitàries admeses pel POUM.
L'ocupació màxima de la planta soterrani serà la mateixa que la de la Planta Baixa i podrà incrementar-la en un màxim 35% de la mateixa.
10. La superfície útil mínima dels habitatges (apartaments, apartaments turístics, etc...) no podrà ser inferior a 60 m² útils.
11. La previsió de places d'aparcament serà, com a mínim, d'una unitat per habitatge i d'una unitat per cada 100 m² de local comercial. Aquestes places hauran de situar-se dins l'edificació.
12. La coberta de l'edifici serà preferentment plana, en cas de coberta inclinada, el pendent màxim serà del 30%. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima. L'arrencada de la coberta, haurà de partir del punt d'intersecció entre el pla de façana i la part superior de l'últim forjat. No es podran utilitzar els espais sota coberta com a superfícies o habitables, excepte com a recintes d'allotjament d'instal·lacions.
13. Els elements situats per sobre de l'última planta hauran que recular-se un mínim de 3 m del perímetre de l'edifici, a excepció dels elements decoratius. L'alçada màxima d'aquests cossos serà de 3 m.
14. **Article anul·lat. (A raó de la MP43 del POUM)**
15. El projecte que es presenti per a l'obtenció de la llicència urbanística haurà de contenir obligatòriament la previsió de la preinstal·lació dels aparells d'aire condicionat. Aquesta previsió ha de fer necessàriament referència a la ubicació

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 05 PEL QUE
FA A DIVERSOS ASPECTES DE LES NORMES D'EDIFICACIÓ. SUBZONES A1 I A2.**

EMPRIUS. SALOU

de les unitats exteriors, que no podran ser vistes en façana i hauran d'ajustar-se a les disposicions del POUM.

Art. 25 Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

1. En els espais de parcel·la lliures d'edificació, s'aplicaran les mateixes disposicions que a la subzona A.1, i de forma conjunta i global a els espais lliures del conjunt de la parcel·la.
2. Els espais laterals de l'edificació hauran de formar part dels espais lliures comunitaris, prohibint-se el seu ús com a espais d'emmagatzematge o abassegament dels locals comercials.

Art. 26 Condicions d'ús

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

<u>Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	P1, P2 i P3
Comerç	PB
Oficines	PB
Bar	PB
Restauració	PB
Recreatiu	PB
Educatiu	PB
Cultural	PB
Sanitari-assistencial	PB
Esportiu	PB
Aparcament	P soterrani

Salou, març de 2023.