

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

MP - 03

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL CANVI DE QUALIFICACIÓ DE LA PISTA POLIESPORTIVA EXISTENT A LA URBANITZACIÓ MIRADOR DE SALOU.



AJUNTAMENT DE SALOU



S. T. M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

GENER - 2005

F:\PLANEJAMENT\MP POUM\MP-03

A. INICIAL:

A. PROVISIONAL:

A. DEFINITIVA:

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE LA PISTA POLIESPORTIVA EXISTENT A LA URBANITZACIÓ
MIRADOR DE SALOU.**

SALOU

El present document de Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es redacta en base a la LU 2/2002 i la Llei 10/2004, concretament respecte al que preveu l'Art. 93 de la LU 2/2002, i segons el que especifica l'Art.6 del propi POUM, aprovat en data 1 d'octubre de 2.003, i publicat el 19 de desembre de l mateix any.

Pel que fa a la documentació que ha de contenir, segons l'Art. 94. 1 de la Llei d'Urbanisme 2/2002:
” La modificació de qualsevol dels elements d’una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació”

Per tant, i d'acord amb el que estableix l'Art. 59 de la Llei 2/2002 i l'Art. 1 de la Llei 10/2004 que modifica l'Art.59, els documents que integren els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, així com la present proposta de Modificació Puntual del POUM, són els següents:

A- MEMÒRIA

- 1- Situació
- 2- Antecedents
- 3- Objecte de la Modificació
- 4- Justificació de la proposta
- 5- Propietaris Afectats

B- PLÀNOLS

- 1- Situació
- 2- Emplaçament
- 3- POUM vigent
- 4- Proposta de Modificació
- 5- Plànol de POUM modificat
- 6- Finques afectades

C- NORMES URBANÍSTIQUES

1. Normativa POUM vigent
2. Proposta normativa POUM modificat

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE LA PISTA POLIESPORTIVA EXISTENT A LA URBANITZACIÓ
MIRADOR DE SALOU.**

SALOU

D- CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

E- AGENDA I EVALUACIÓ ECONÒMICA

F- DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL

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

H- MEMÒRIA SOCIAL

El present document de modificació puntual, no té incidència en cap determinació de la documentació especificada en els apartats D, E, F, i G, H, i per tant, cal entendre reproduïda en aquest document tota la documentació continguda el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent i que la present Modificació Puntual no alteri.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE LA PISTA POLIESPORTIVA EXISTENT A LA URBANITZACIÓ
MIRADOR DE SALOU.**

SALOU

A- MEMÒRIA

1- Situació

La situació del solar objecte de la present modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, és al Carrer Callípolis de la Urbanització Mirador de Salou.

Es tracta d'un terreny de forma rectangular, que limita a nord i a oest amb terrenys del CRT, a sud amb terrenys municipals qualificats d'equipament públic existent, i a est amb el Carrer Callípolis.

2- Antecedents

El Pla D'Ordenació Urbanística Municipal de Salou es va aprovar definitivament en data 1 d'octubre de 2.003, i no va ser executiu fins la seva publicació, en data 19 de desembre del mateix any.

El POUM de Salou està redactat d'acord amb la Llei 2/2002 d'Urbanisme, de 14 de març de 2002.

El POUM classifica aquest solar de sòl Urbà, amb la qualificació d'espai no ocupable per l'edificació.

3- Objecte de la Modificació

La present modificació del Pla d'Ordenació té per objecte canviar la qualificació que estableix el POUM en aquest solar, "d'espai lliure d'edificació", per la qualificació d'equipament públic projectat amb la clau, 9/b.

4- Justificació de la Proposta

Es tracta d'un terreny, on s'hi ubica una pista poliesportiva que existeix des de fa anys, la qual ha estat utilitzada lliurement.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE LA PISTA POLIESPORTIVA EXISTENT A LA URBANITZACIÓ
MIRADOR DE SALOU.**

SALOU

Havent examinat les escriptures corresponents, presentades pel Sr. Representant de la Comunitat de Propietaris Mirador de Salou, es va observar que en cap d'elles, figurava descrita la porció de finca on actualment existeix la pista poliesportiva, no podent-se, per tant, determinar la seva titularitat, ni els límits exactes de la finca propietat de la Comunitat de Propietaris Mirador de Salou.

Així, en la Ponència tècnica d'Urbanisme de data 3 d'agost de 2.004, es va resoldre encomanar als Serveis Tècnics la confecció de la present Modificació Puntual, per tal de qualificar aquesta zona de Sistema d'Equipament Comunitari projectat, amb la clau 9/b, per tal de poder iniciar el procés d'expropiació, i poder determinar al final la titularitat municipal de la mateixa.

5- Propietaris afectats

En l'actualitat, i després d'haver analitzat diverses escriptures no s'ha pogut determinar la titularitat del terreny objecte de modificació.

B- PLÀNOLS

(S'adjunten en Annex)

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE LA PISTA POLIESPORTIVA EXISTENT A LA URBANITZACIÓ
MIRADOR DE SALOU.**

SALOU

C- NORMATIVA URBANÍSTICA

1- Normativa POUM vigent

El POUM qualifica esmentat terreny de “Espai no ocupable per l’edificació”, regulat segons l’Art. 331 de les Normes Urbanístiques:

Art.331 Espai no ocupable per l’edificació

1. Es tracta de zones delimitades en els plànols d’ordenació en les quals no es podrà situar l’edificació, per la qual cosa el sostre edificable generat, segons la clau de la subzona s’ubicarà en la resta de la parcel·la. L’assenyalament de cadascun dels àmbits respon a criteris de visuals, existència d’arbrat, o configuració urbanística. En casos excepcionals es podran alterar aquests àmbits si queda degudament justificat que la modificació obeeix a una millora projectual i urbana, i únicament quan el resultat final tingui major coherència envers el propi solar i en relació al seu entorn. Aquestes variacions s’hauran de tramitar mitjançant un Pla Especial que justifiqui els aspectes anteriorment mencionats. Qualsevol canvi proposat no suposarà la minva del nombre d’arbres ni en qualitat ni en quantitat.

2. En les zones grafiades en els plànols d’ordenació com a espais no ocupables per l’edificació s’haurà de preservar la topografia, l’arbrat existent, mantenir-lo en bones condicions i garantir-ne la seva conservació. Quan en aquests espais s’hi vulgui ubicar piscines, tendals, guinguetes de bar en l’ús hoteler, pistes esportives, o altres elements d’ús comunitari es permetrà la seva instal·lació sempre i quan no s’afecti l’arbrat ni la topografia, i l’ocupació total amb aquests elements sigui menor al 10% de la superfície d’aquests espais. A la vegada caldrà complir el que es determina a l’art. 153.

3. És obligatori el seu enjardinament amb elements vegetals vius, segons els paràmetres definits a l’article següent.

4. Aquestes zones no es podran ocupar ni amb els vols dels cossos sortints, ni amb les terrasses de les plantes baixes, ni amb les plantes soterrani.

5. Les piscines anteriors a l’aprovació d’aquest Pla situades en espais qualificats com no ocupables per l’edificació tindran la consideració de disconformes.

2- Proposta normativa POUM modificat

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE LA PISTA POLIESPORTIVA EXISTENT A LA URBANITZACIÓ
MIRADOR DE SALOU.**

SALOU

Es proposa la qualificació de Sistema d'Equipament Comunitari projectat, amb la Clau 9/b i amb les especificacions que es determinen en el Capítol IX, Arts. 122 a 128 del POUM.

"CAP. IX. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

Art.122 Definició

1. Comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i els altres equipaments que siguin d'interès públic o social.

2. Inclou els sòls que es dediquen a usos col·lectius al servei dels ciutadans. Els equipaments podran ser de titularitat pública o privada, i podran construir-se, segons les regulacions previstes per aquestes Normes.

3. En els plànols d'ordenació els sòls adscrits a aquest sistema es qualifiquen amb la clau 9. A més, la clau de sistema també distingeix entre els existents i els projectats, entenent com a projectats aquells el sòl dels quals encara no és de titularitat pública.

Art.123 Definició dels usos

Els sòls destinats a equipaments comunitaris, amb les edificacions, instal·lacions, i resta de serveis sobre els mateixos es classifiquen en els tipus següents:

CP, centre públic

R, religiós

Cu, cultural

Do, docent

Es, esportiu

Sa, sanitari-assistencial

St, serveis tècnics

Ps, altres d'interès públic i social

Art.124 Tipus d'equipaments

Els sòls destinats a equipaments comunitaris, amb les edificacions, instal·lacions i resta de serveis comprenen:

1. Centres públics. Comprèn els edificis de titularitat pública destinats al servei de la comunitat, dintre aquesta categoria s'inclou:

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE LA PISTA POLIESPORTIVA EXISTENT A LA URBANITZACIÓ
MIRADOR DE SALOU.**

SALOU

Centres administratius. Aquest ús inclou centres o edificis per a l'Administració pública, serveis de seguretat i altres d'interès públic.

Proveïment i subministres. Comprèn edificis l'activitat principal dels quals sigui la de mercat, escorxadors públics, altres centres de proveïment.

Serveis urbans. Són aquells destinats a salvaguardar les persones i els béns (Bombers, policia, i similars) i a dotar dels serveis necessaris al municipi (Deixalleria, dipòsit municipal de vehicles, magatzem de la brigada municipal, i similars).

2. Religios. Comprèn les activitats de culte, o directament vinculades a temples i esglésies.

3. Cultural. Aquest ús inclou tots els edificis l'objectiu dels quals és la difusió de la cultura, entesa aquesta en totes les seves vessants.

4. Docent. S'hi comprenen els edificis oberts al públic, l'objectiu dels quals és l'ensenyament.

5. Esportiu. Comprèn edificis i instal·lacions esportives; centres d'esbarjo; i altres similars.

6. Sanitari-assistencial. S'hi comprenen els edificis l'activitat principal dels quals correspon al tractament o allotjament de malalts.

7. Serveis tècnics. Comprèn els elements necessaris del sistema d'abastament d'aigües, de sanejament, de subministrament d'energia elèctrica, de gas, de telecomunicacions i de serveis.

8. Altres d'interès públic i social.

Cementiri

Art.125 Determinacions en sòl urbà

En sòl urbà, el Pla d'ordenació urbanística municipal indica de forma detallada la localització de cada equipament, llevat de les àrees que es preveu el desenvolupament obligatori mitjançant plans de millora urbana. En general, les condicions de superfície i situació són determinades pels plànols d'ordenació.

Art.126 Altres determinacions

En el sòl urbanitzable, el Pla d'ordenació urbanística municipal es limita a indicar com a mínims els estàndards corresponents conformes a la legislació urbanística vigent.

Art.127 Assignació d'usos

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE LA PISTA POLIESPORTIVA EXISTENT A LA URBANITZACIÓ
MIRADOR DE SALOU.**

SALOU

1. En aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'assigna dins del sòl urbà els usos del sistema d'equipaments. Quan no es concreti l'ús específic, s'entenen com a autoritzables els equipaments culturals, docents, esportius, sanitari-assistencials, centres administratius públics i tots aquells d'interès públic i social.
2. En el sòl urbanitzable haurà de fer-se l'assignació mitjançant el planejament parcial.
3. S'admetran com a usos complementaris de l'ús principal, quan sigui necessari per l'adequat funcionament de l'equipament, els usos de bar, restauració, comercial i habitatge del conserge.

Art.128 Condicions d'edificació

1. En les àrees qualificades d'equipament comunitari quan la titularitat sigui pública, tant l'edificació com els seus elements complementaris s'ajustaran a les necessitats funcionals i projectuals de propi equipament, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà on se situï. Per a la resta de situacions s'hauran d'aplicar els paràmetres de la zona en la qual se situa l'equipament.
2. En les àrees destinades a equipament comunitari de titularitat pública els paràmetres edificatoris (sostre màx., ocupació, separacions i altres) seran de lliure disposició en funció de les necessitats de l'equipament.
3. Pel que fa als equipaments privats, l'edificació es regularà en funció dels usos, amb les següents intensitats màximes:

a) Equipament religiós:	1,00 m ² t/m ² s
b) Equipament cultural:	1,00 m ² t/m ² s
c) Equipament docent:	1,00 m ² t/m ² s
d) Equipament esportiu:	0,30 m ² t/m ² s
e) Equipament sanitari-assistencial:	1,00 m ² t/m ² s
f) Altres:	1,00 m ² t/m ² s"

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE LA PISTA POLIESPORTIVA EXISTENT A LA URBANITZACIÓ
MIRADOR DE SALOU.**

SALOU

Salou, gener de 2005

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE LA PISTA POLIESPORTIVA EXISTENT A LA URBANITZACIÓ
MIRADOR DE SALOU.**

SALOU

B. ANNEX. PLÀNOLS



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP
03
nº mp

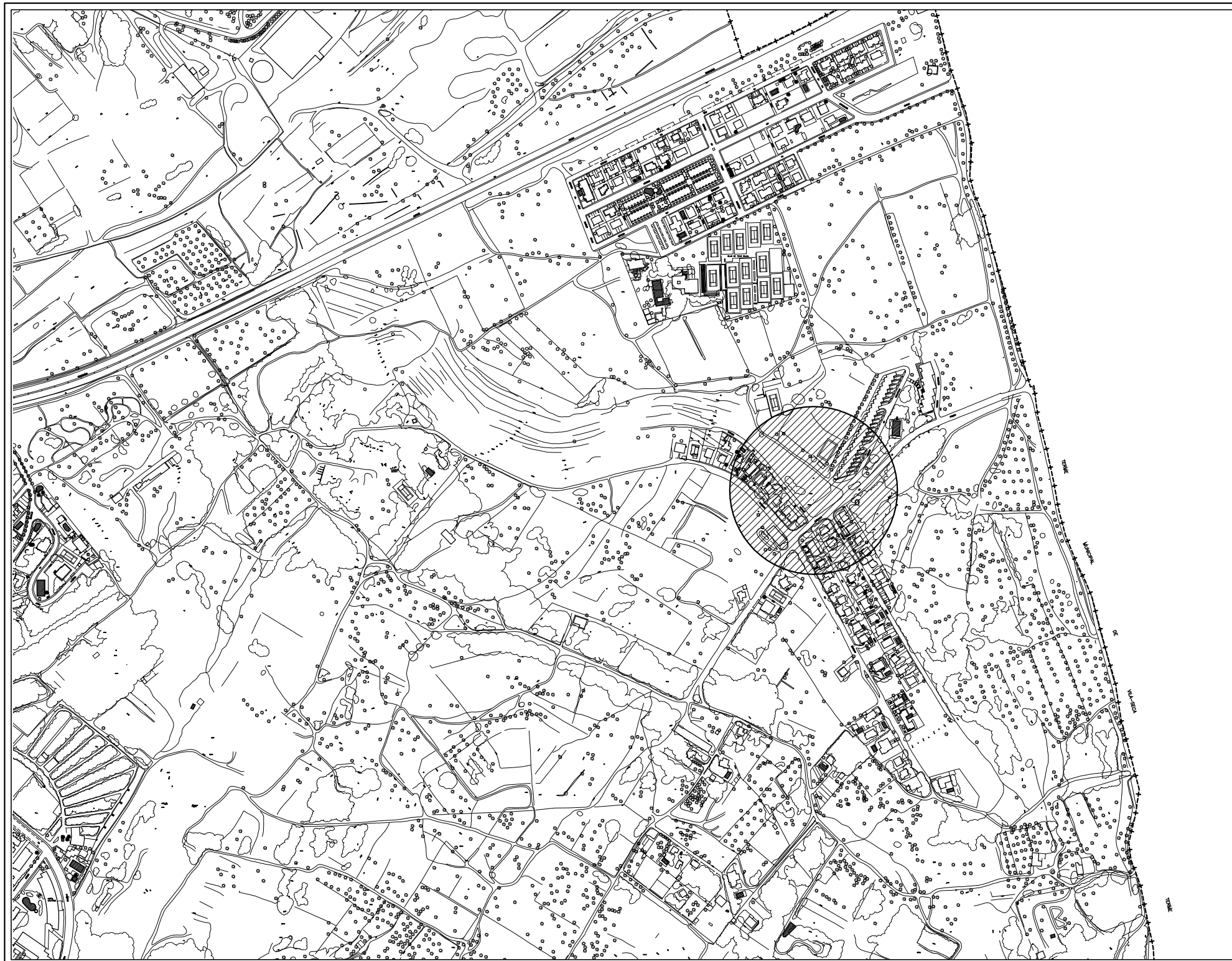
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL CANVI DE QUALIFICACIÓ DE LA PISTA
POLIESPORTIVA EXISTENT A LA URBANITZACIÓ MIRADOR DE SALOU.

01
nº plànol

Arxiu: P01-MP03
Exp: —

SITUACIÓ

Escala: 1/20.000
Data: Desembre 2004



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP
03
nº mp

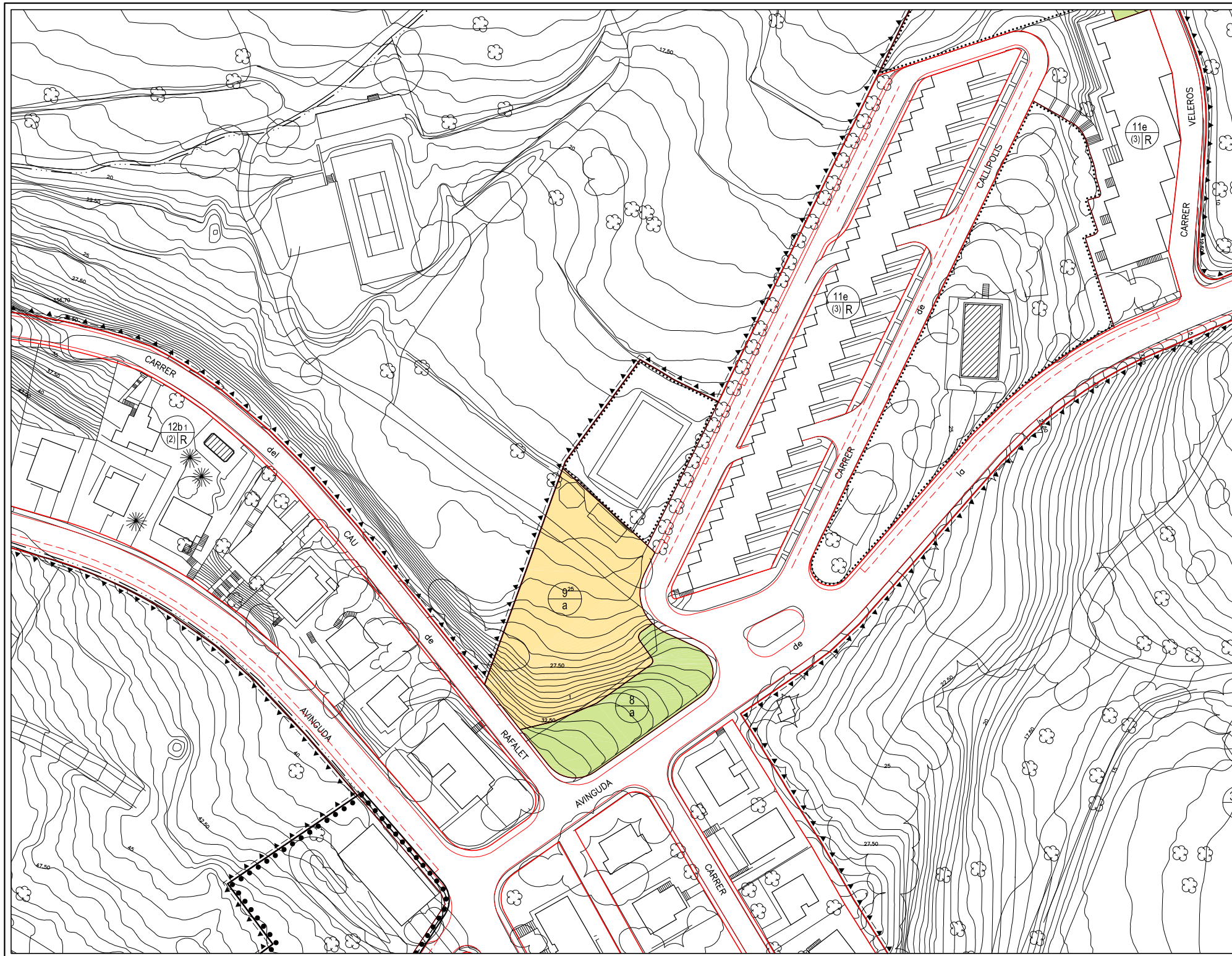
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL CANVI DE QUALIFICACIÓ DE LA PISTA
POLIESPORTIVA EXISTENT A LA URBANITZACIÓ MIRADOR DE SALOU.

02
nº plànol

Arxiu: P02-MP03
Exp: —

EMPLAÇAMENT

Escala: 1/5.000
Data: Desembre 2004



AJUNTAMENT DE SALOU  S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP
03
nº mp

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL CANVI DE QUALIFICACIÓ DE LA PISTA POLIESPORTIVA EXISTENT A LA URBANITZACIÓ MIRADOR DE SALOU.

03
nº plànol

Arxiu: P03-MP03
Exp: —

P. O. U. M. VIGENT

Escala: 1/1.000
Data: Desembre 2004



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP
03
nº mp

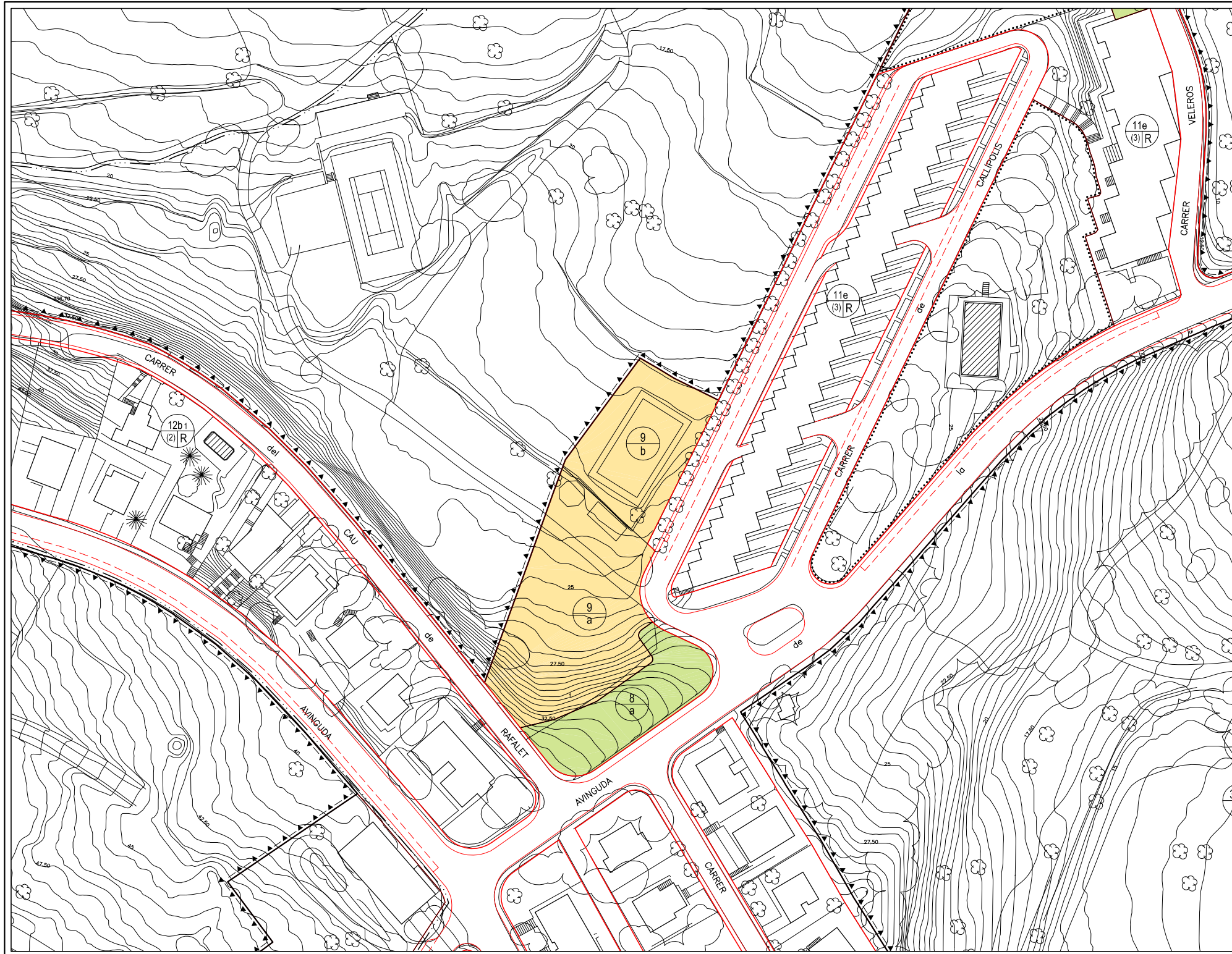
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL CANVI DE QUALIFICACIÓ DE LA PISTA POLIESPORTIVA EXISTENT A LA URBANITZACIÓ MIRADOR DE SALOU.

04
nº plànol

Arxiu: P04-MP03
Exp: —

PROPOSTA MODIFICACIÓ

Escala: 1/1.000
Data: Desembre 2004





AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP
03
nº mp

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL CANVI DE QUALIFICACIÓ DE LA PISTA POLIESPORTIVA EXISTENT A LA URBANITZACIÓ MIRADOR DE SALOU.

06
nº plànol

Arxiu: P06-MP03
Exp: —

FINQUES AFECTADES

Escala: 1/1.000
Data: Desembre 2004