

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

MP - 21

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL LÍMIT  
DEL P. A. U. S - 15 (MIRADOR DE SALOU)



AJUNTAMENT DE SALOU



S. T. M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

ABRIL - 2006

F:\PLANEJAMENT\MP POUM\MP-21

A. INICIAL:

A. PROVISIONAL:

A. DEFINITIVA:

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL LIMIT DEL  
PAU.S-15 (MIRADOR DE SALOU)  
SALOU**

---

El present document de Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es redacta en base al TR LU 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, concretament respecte al que preveu l'Art. 93.4, i segons el que especifica l'Art. 6 del propi POUM, aprovat en data 1 d'octubre de 2003, i publicat el 19 de desembre del mateix any.

Pel que fa a la documentació que ha de contenir, segons l'Art. 94.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2005:

*" 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. 94.5 del citat Text Refós.

Per tant, i d'acord amb el que estableix l'Art. 59 del TR LU 1/2005, els documents que integren els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, així com la present proposta de Modificació Puntual del POUM, són els següents:

**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- Finques afectades

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL LIMIT DEL  
PAU.S-15 (MIRADOR DE SALOU)  
SALOU**

---

**C- NORMES URBANÍSTIQUES**

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

**D- CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS**

**E- AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA**

**F- DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL**

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

**H- MEMÒRIA SOCIAL**

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

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL LIMIT DEL  
PAU.S-15 (MIRADOR DE SALOU)  
SALOU**

---

**A- MEMÒRIA**

1- Àmbit d'aplicació

La situació del solar objecte de modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, és al Carrer Jordi Cartanyà, núm. 42 de la urbanització del Mirador de Salou.

Es tracta d'un solar inclòs en l'àmbit del Polígon d'Actuació PAU- S.15.

2- Antecedents

El Pla D'Ordenació Urbanística Municipal de Salou es va aprovar definitivament en data 1 d'octubre de 2003, i no va ésser executiu fins la seva publicació, en data 19 de desembre del mateix any.

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

El POUM classifica l'àmbit objecte de Modificació de sòl urbà consolidat, si bé l'inclou en un Polígon d'Actuació, el PAU.S-15.

Aquest Polígon d'Actuació té una superfície de 6.560 m<sup>2</sup>, i inclou diversos solars sense edificar, un altre edificat amb una nau, i el solar objecte de modificació, que és l'únic que conté una edificació unifamiliar aïllada, que cal dir que està conforme amb l'ús que estableix el propi PAUS-15.

L'objectiu que el POUM estableix per aquest Polígon, és la regularització de la parcel·lació per tal de que totes les parcel·les tinguin façana a via pública, i regeneració de la nau existent en la tipologia d'habitatge unifamiliar, establint una superfície mínima de 500 m<sup>2</sup>. També determina una cessió en concepte de voreres, que representa un 5% de l'àmbit.

En vista dels objectius que el POUM estableix per aquest Polígon d'Actuació, es proposa, (segons encàrrec de Ponència Tècnica d'Urbanisme de data 14/02/2006) l'exclusió del solar de l'àmbit del PAU.S-15, entenent que esmentat solar es troba ja regularitzat, tant pel que fa a la façana a carrer, com pel que fa a la tipologia edificatòria d'edificació unifamiliar aïllada.

Cal dir també, que el solar, objecte de modificació, està edificat des de l'any 1979, disposant de la corresponent llicència municipal i que hi ha hagut diverses sol·licituds per part de la propietat respecte l'exclusió del solar a l'àmbit del Polígon.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL LIMIT DEL  
PAU.S-15 (MIRADOR DE SALOU)  
SALOU**

---

3- Objecte de la Modificació

La present Modificació del Pla d'Ordenació té per objecte excloure la parcel·la ref. cad. 6090509 de l'àmbit del Polígon d'Actuació PAU.S-15.

Per tant es proposa qualificar la parcel·la segons la subzona 12b1/(2)R, amb els paràmetres establerts en l'Art.183 del POUM, i modificar el Polígon d'Actuació, en el sentit de reduir la superfície de l'àmbit, mantenint els paràmetres i objectius establerts per l'Art.254 del POUM.

En el punt C.2 es descriuen els paràmetres urbanístics proposats.

Així mateix, cal dir que havent realitzat un aixecament topogràfic del terreny, s'han comprovat diferents desajusts amb la tanca existent del CRT, adaptació de la qual es pretén incorporar també, en el present document.

4- Justificació de la Proposta

La present proposta ve justificada des del punt de vista de la situació del propi terreny, ja que tenint la condició de solar, (en compliment amb els paràmetres de façana i superfície mínimes, i amb la topologia conforme amb la que s'estableix), el POUM l'inclou en l'àmbit d'un Polígon objectiu del qual és la regularització de les parcel·les. Per tant, entenent que els objectius ja estan aconseguits en aquest solar, es proposa la seva exclusió.

Es confecciona per encàrrec de la Ponència Tècnica d'Urbanisme de data 14 de febrer de 2006, i segons informe emès pels Serveis Tècnics en el que es fa referència a que la inclusió de la parcel·la en l'àmbit del Polígon es pot entendre com un error material del POUM.

5- Propietaris afectats

El solar objecte de modificació, Ref.Cad 6090509, és propietat de ALÍCIA AMAT MINAYA, amb adreça a Carrer Jordi Cartanya num. 42. Urb. Mirador. Salou.

La resta de propietaris inclosos a l'àmbit del PAUS-15 són els següents:

REF. CAD. 6090507	CREDICASA 2002 S.L. C. MAJOR, 3 SALOU 43840
-------------------	--

REF. CAD. 6090508	CREDICASA 2002 S.L. C. MAJOR, 3 SALOU 43840
-------------------	--

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL LIMIT DEL  
PAU.S-15 (MIRADOR DE SALOU)  
SALOU**

---

REF. CAD. 6090510	CREDICASA 2002 S.L. C. MAJOR, 3 SALOU 43840
REF. CAD. 6191207	JOSE VALLES AMIGÓ VIA AURÈLIA, 19 4RT. 144 SALOU 43840
REF. CAD. 6191208	ANA MARIA OBIOLS VIVES C. JACINT VERDAGUER, 2 ANDORRA LA VELLA ANDORRA
REF. CAD. 6191209	CONCEPCION BIENVENIDO BOU RBLA. NOVA, 106 TARRAGONA 43001

**B- PLÀNOLS**

(S'adjunten en l'Annex)

**C- NORMES URBANÍSTIQUES**

1- Normativa POUM vigent

El POUM qualifica l'àmbit de sòl urbà consolidat, a desenvolupar mitjançant el Polígon d'Actuació PAU.S-15, regulat segons l'Art.254 de les ordenances Urbanístiques,

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL LIMIT DEL  
PAU.S-15 (MIRADOR DE SALOU)  
SALOU**

---

**"Art.254 Polígon d'actuació urbanística, PAU- S.15**

Situació : Avda. Mirador

Polígon amb la condició de sòl urbà consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 6.560 m<sup>2</sup> 100%

SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 325 m<sup>2</sup> 5%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: ---m<sup>2</sup> ---%

Equipaments: ---m<sup>2</sup> ---%

Altres: ---m<sup>2</sup> ---%

4. Superfície total de cessió: 325 m<sup>2</sup> 5%

SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 6.235 m<sup>2</sup> 95%

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,32 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

7. Alçada reguladora màxima: PB+1

8. Ocupació neta màxima: 20%

9. Ús Principal admès: Habitatge Unifamiliar

10. Densitat bruta màxima: 9 hab/Ha (Inclou l'existent)

11. Superfície mínima de parcel·la: ---

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

13. Objectius:

- Regularització de la parcel·lació de l'àmbit per tal que totes les parcel·les tinguin façana a via pública, regularització de la parcel·la en la qual hi ha edificat un habitatge unifamiliar, regeneració de la nau existent en la tipologia d'habitatge unifamiliar i obtenció de sòl destinat a vialitat amb la corresponent urbanització.

14. Observacions:

- Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la clau 12 b<sub>1</sub>/R.

**2- Proposta normativa POUM modificat**

Es proposa l'exclusió del solar, amb la conseqüent modificació de qualificació.

Per una banda el solar es qualifica d'edificació aïllada unifamiliar, subzona 12 b, amb el condicionant regulats a l'Art.183 de les ordenances,

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL LIMIT DEL  
PAU.S-15 (MIRADOR DE SALOU)  
SALOU**

---

**Art.183 Subzona 12 b**

Correspon a les zones d'edificació en habitatge unifamiliar i aparellat.

Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 500 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 20 m.

Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 0,50 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 35%.
5. La planta soterrani no pot situar-se a la zona de reculada. Quant a l'ocupació no pot superar el percentatge de l'edificació principal, havent d'estar situada sota la projecció de la mateixa. Aquesta planta haurà de destinar-se a l'ús d'aparcament, havent-se d'ocupar per a dit ús un mínim del 50 % de la superfície total de la planta.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 5,70 m. Quan es realitzin golfes, l'alçada reguladora màx. serà de 7,5 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1PP. S'admet planta golfes. La planta golfes podrà ocupar com a màxim un terç de la planta immediatament inferior, havent-se d'ubicar al centre del volum. L'alçada màx. del carener serà de 9 m.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llindeu frontal és de 8 m i respecte la resta és de 5m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 10 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en superfície.

Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

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

Condicions d'ús Clau 12b (2) / R

13. Ús principal:

Habitatge

Usos complementaris:

Aparcament en planta soterrani o planta baixa

Oficina (annex a l'habitatge)

Educatiu

Sanitari-assistencial

Altres condicions



**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL LIMIT DEL  
PAU.S-15 (MIRADOR DE SALOU)  
SALOU**

14. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima és d'1 a la subzona 12 b<sub>1</sub> i de 2 a la subzona 12 b<sub>2</sub>.

Cadascun dels habitatges haurà de tenir façana a la via pública.

15. Quan es realitzin conjunts residencials, la densitat màxima d'habitatges vindrà fixada pel nombre de parcel·les mínimes en què es pugui dividir la finca, i no per superfície. Entenent com a parcel·la mínima aquella que compleix a la vegada amb el paràmetre de superfície mínima i de façana mínima a vial.

16. En els habitatges aparellats no s'autoritzarà l'execució d'obres parcials que alterin la composició arquitectònica del conjunt.

Per altra banda, es proposa el següent Polígon d'Actuació,

**"Art.254 Polígon d'actuació urbanística, PAU- S.15 Modificat".**

Situació : Avda. Mirador

Polígon amb la condició de sòl urbà consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit:	5.452 m <sup>2</sup>	100%
--------------------------------------	----------------------	------

SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials:	287 m <sup>2</sup>	5%
-----------------------------------	--------------------	----

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda:	---m <sup>2</sup>	---%
Equipaments:	---m <sup>2</sup>	---%
Altres:	---m <sup>2</sup>	---%

4. Superfície total de cessió:	287 m <sup>2</sup>	5%
--------------------------------	--------------------	----

SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable:	5.165 m <sup>2</sup>	95%
---------------------------------------	----------------------	-----

6. Edificabilitat bruta màxima:	0,32 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
---------------------------------	-------------------------------------

7. Alçada reguladora màxima:	PB+1
------------------------------	------

8. Ocupació neta màxima:	20%
--------------------------	-----

9. Ús Principal admès:	Habitatge Unifamiliar
------------------------	-----------------------

10. Densitat bruta màxima:	9 hab/Ha
----------------------------	----------

11. Superfície mínima de parcel·la:	---
-------------------------------------	-----

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

13. Objectius:

- Regularització de la parcel·lació de l'àmbit per tal que totes les parcel·les tinguin façana a via pública, regularització de la parcel·la en la qual hi ha edificat un habitatge unifamiliar, regeneració de la nau existent en la tipologia d'habitatge unifamiliar i obtenció de sòl destinat a vialitat amb la corresponent urbanització.

14. Observacions:

- Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la clau 12 b<sub>1</sub>/R.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL LIMIT DEL  
PAU.S-15 (MIRADOR DE SALOU)  
SALOU**

---

Amb la següent Fitxa modificada inclosa en el Document Annex a les Ordenances.

<u>SÒL URBÀ</u>	<u>CONSOLIDAT</u>
<b>POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA:</b> PAU-S.15 Modificat	
<b>SITUACIÓ:</b> AVINGUDA DEL MIRADOR	
<b>1-SUPERFÍCIE APROXIMADA DE L'ÀMBIT</b>	5.452 M <sup>2</sup> 100 %

<b>SÒL PÚBLIC</b>		
2-SUPERFÍCIE CESSIÓ VIALS	287 M <sup>2</sup>	5 %
3-SUPERFÍCIE CESSIÓ DOTACIONS I US	---	
3.1. Zona Verda		
3.2. Equipament		
3.3. Altres		
4-SUPERFÍCIE TOTAL DE CESSIÓ	287 M <sup>2</sup>	5 %
<b>SÒL PRIVAT</b>		
5-SUPERFÍCIE D'ÚS PRIVAT EDIFICABLE	5.165 M <sup>2</sup>	95 %
6-EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	0,32 M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup>	
7-ALÇADES MÀXIMES	PB + 1	
8-OCUPACIÓ MÀXIMA (neta)	20 %	
9-ÚS PRINCIPAL ADMÈS	HABITATGE UNIFAMILIAR	
10-DENSITAT BRUTA	9 Hab/ Ha	

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL LIMIT DEL  
PAU.S-15 (MIRADOR DE SALOU)  
SALOU**

11-SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL.LA	---		
12-SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCEL.LACIÓ	MODALITAT	COMPENSACIÓ BÀSICA
13-OBJECTIUS: Regularització de la parcel.lació de l'àmbit per tal que totes les parcel.les tinguin façana a via pública, regularització de la parcel.la en la qual hi ha edificat un habitatge unifamiliar, regeneració de la nau existent en la tipologia d'habitatge unifamiliar i obtenció de sòl destinat a vialitat amb la corresponent urbanització.			
14-OBSERVACIONS: Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la clau 12 b <sub>1</sub> /R.			

**Salou, abril de 2006**

**Lluís M. Serra i Solé**

**Arquitecte Municipal**

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

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL LIMIT DEL  
PAU.S-15 (MIRADOR DE SALOU)  
SALOU**

---

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL LIMIT DEL  
PAU.S-15 (MIRADOR DE SALOU)  
SALOU**

---

- B. ANNEX. PLÀNOLS



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL LÍMIT DEL  
P. A. U. S - 15 (MIRADOR DE SALOU).

MP  
21

01

Arquitecte Municipal

SITUACIÓ

Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P01-MP21

Escala: 1/20.000

Data: Abril 2006





AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL LÍMIT  
DEL P. A. U. S - 15 (MIRADOR DE SALOU)

02

MP  
21

Arquitecte Municipal

EMPLAÇAMENT

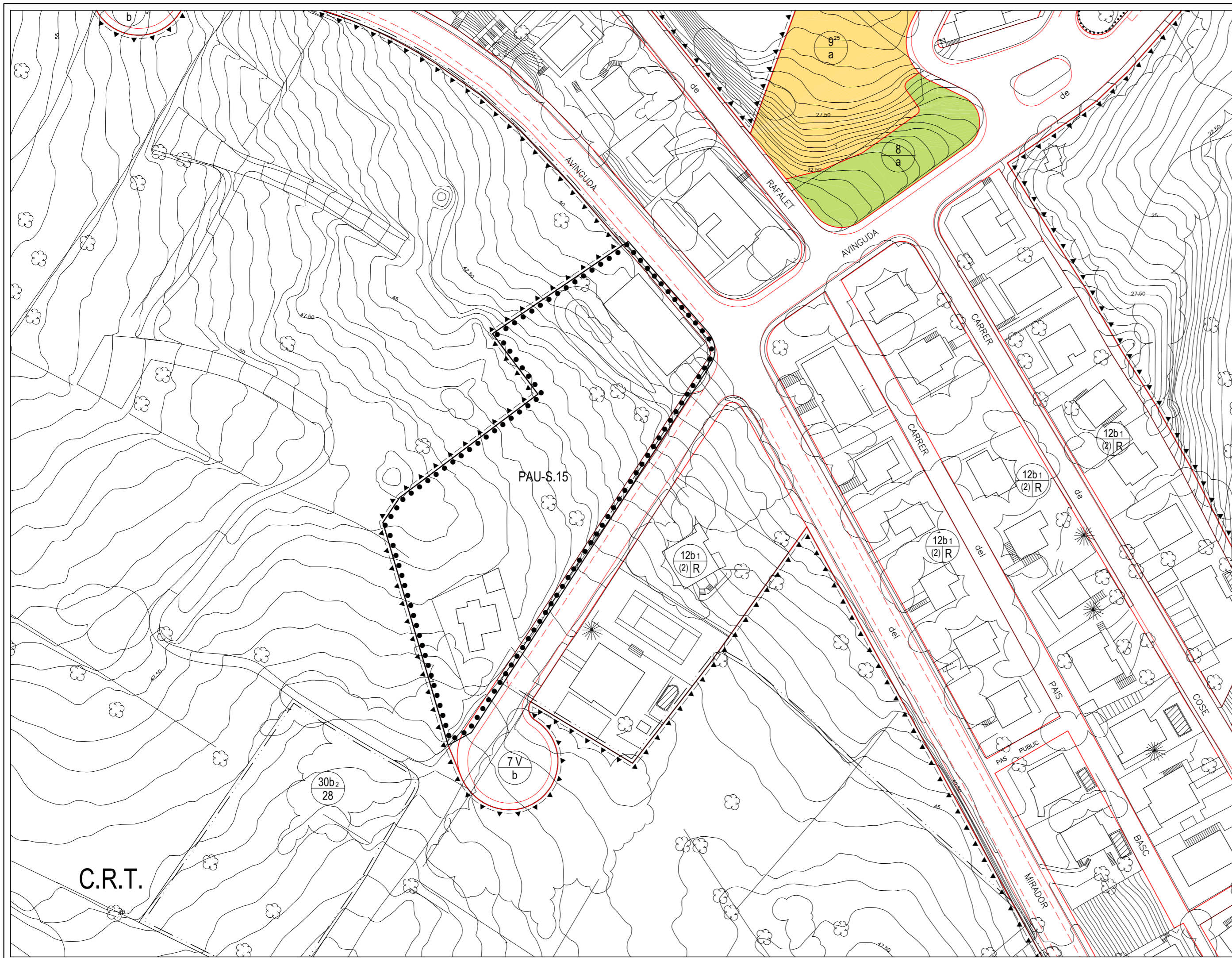
Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P02-MP21

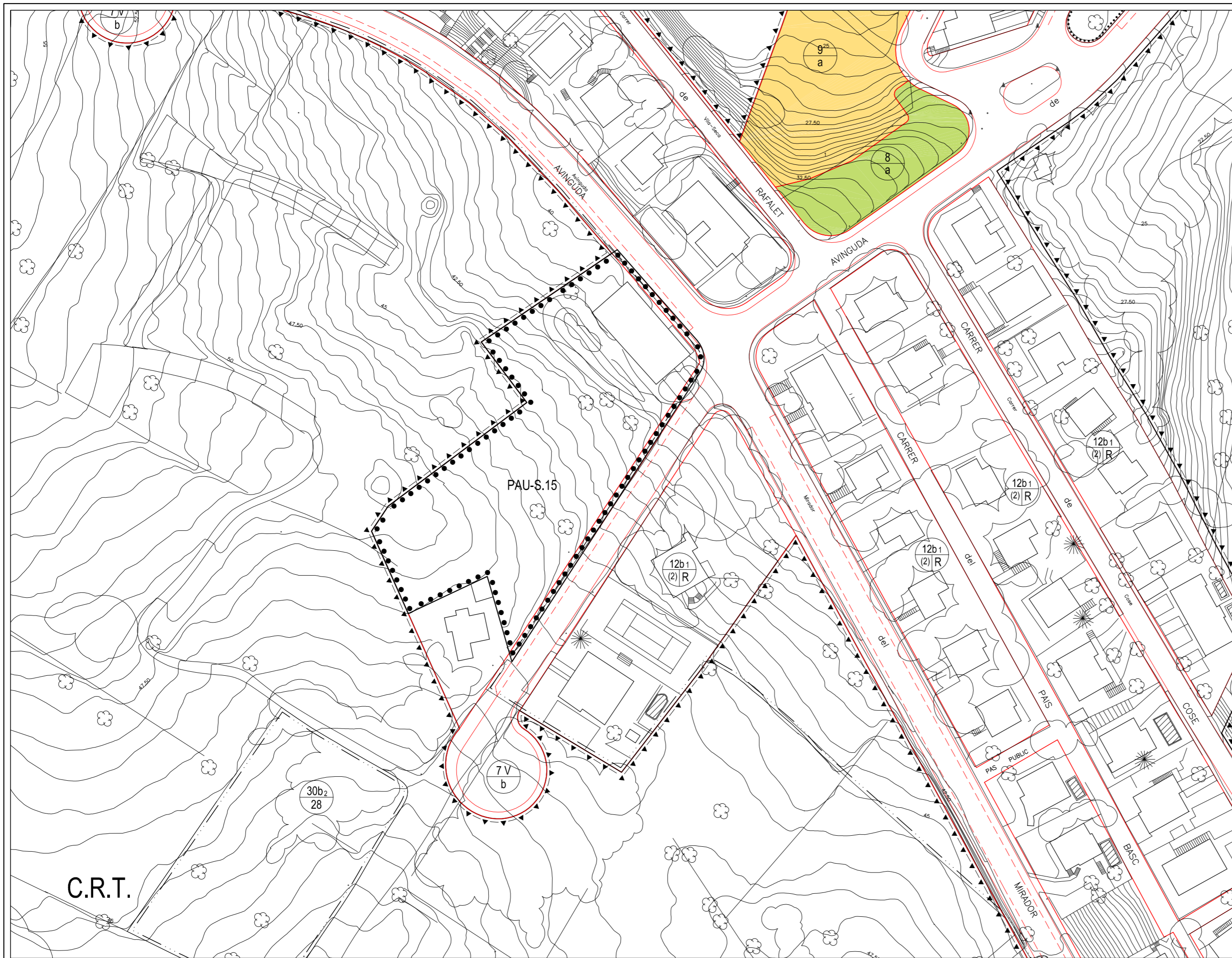
Escala: 1/5.000

Data: Abril 2006









PLANEJAMENT  
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL LÍMIT DEL  
 P. A. U. S. - 15 (MIRADOR DE SALOU).

MP  
 21  
 Arquitecte Municipal  
 Lluís M. Serra i Solé

P. O. U. M. MODIFICAT  
 Arxiu: P04-MP21 Escala: 1/1.000 Data: Abril 2006



