

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

MP - 45

MODIFICACIÓ PUNTUAL REFERENT A LA INCLUSIÓ DE L'ÚS
HOTELER A L'ÀMBIT DEL PAU-S.08.



AJUNTAMENT DE SALOU



S. T. M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

GENER -2009

F:\PLANEJAMENT\MP POUM\MP-45

A. INICIAL:

A. PROVISIONAL:

A. DEFINITIVA:

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA INCLUSIÓ DE
L'ÚS HOTELER A L'ÀMBIT DEL PAU-S .08
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

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 A LA INCLUSIÓ DE
L'ÚS HOTELER A L'ÀMBIT DEL PAU-S .08
SALOU**

A- MEMÒRIA

1- Àmbit d'aplicació

La situació del solar objecte de modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, és a l'àmbit del PAU-S.08, situat al Carrer de les Balears, cantonada amb Carrer Nord.

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 classificà l'àmbit objecte de Modificació de Sòl Urbà, Consolidat, si bé, als efectes de Gestió, hi va determinar un Polígon d'Actuació anomenat PAU.S-08, objectiu del qual era la delimitació d'un àmbit que permetés la gestió amb la finalitat de la millora urbana.

Pel que fa a la qualificació, es determinen els següents paràmetres:

Edificabilitat neta: 1,10 m2

Alçades màximes: PB + 4

Ocupació màxima: 25 %

Densitat màxima: 106 Hab/Ha

Ús principal admès: HABITATGE/ PB COMERCIAL

I per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació la clau 11i/C

Efectuada la corresponent Gestió de Planejament, en data 31 d'octubre de 2006 es va concedir llicència núm. 1332/06 per a la construcció d'edifici de 25 habitatges, iniciant la seva execució en data Gener de 2007.

Havent-se concedit la corresponent pròrroga de l'esmentada llicència, en data de 26 de juny de 2008, la propietat va fer la petició del "Canvi Parcial dels usos" de l'edifici.

En resposta a la seva petició, es va redactar un Decret de data 18 de juliol de 2008, en que es deia el següent,

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA INCLUSIÓ DE
L'ÚS HOTELER A L'ÀMBIT DEL PAU-S .08
SALOU**

“ TERCER,- INFORMAR A EXPLOTACIONES TURÍSTICAS SALOU, SL que conforme el que s’ha exposat anteriorment, per tal de poder admetre el canvi d’ús de l’edifici c. Nord cantonada c. Balears s’haurà de sol·licitar la tramitació d’una Modificació Puntual del Pla General que admeti l’ús turístic hoteler al solar. Posteriorment caldrà que es presenti un projecte que s’adapti a la Modificació Puntual del Pla General indicada i, en particular, que contempli un únic establiment dedicat a ús turístic de forma homogènia, ja que el POUM no admet dedicar un edifici a ús hoteler i habitatge”.

A tal efecte, en data 17 de novembre de 2008, entrà a aquest Ajuntament, escrit per part de la Propietat, en el que es sol·licita que es tramiti l’esmentada Modificació.

En base aquests antecedents, es redacta la present Modificació del POUM

3- Objecte de la Modificació

La present Modificació del Pla d’Ordenació té per objecte l’ampliació dels usos del Polígon d’Actuació PAU.S-08, en el sentit d’incloure també com a ús Principal el de “HOTELER” en edifici exclusiu.

4- Justificació de la Proposta

Tot i havent iniciat les obres de construcció de l’edifici amb l’ús residencial, basant-se en el moment econòmic i la situació actual del Sector de la promoció d’habitatges, el promotor de l’obra va fer la petició de l’increment de l’ús, per tal d’incorporar a l’àmbit, també, l’ús hoteler.

Essent que l’ús sol·licitat està contemplat en la zona, segons les diferents subzones col·lindants, no es va veure inconvenient en acceptar la proposta, si bé entenent-la en “edifici exclusiu”.

5- Propietaris afectats

La proposta de Modificació afecta a un únic propietari, essent aquest el següent:

EXPLOTACIONES TURÍSTICAS SALOU, S.L. CARRER LLEVANT,5 43840 SALOU
(José Luís Sánchez Arzeiz)

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA INCLUSIÓ DE
L'ÚS HOTELER A L'ÀMBIT DEL PAU-S .08
SALOU**

B- PLÀNOLS

(La Documentació gràfica no es modifica, si bé adjuntem igualment, plànols de Situació, emplaçament i POUM en l'Annex)

C- NORMES URBANÍSTIQUES

1- Normativa POUM vigent

La present modificació amplia el punt 9 referent a l'ús principal admès del Polígon d'Actuació Urbanística, PAU.S-08, regulat segons l'Article 248 següent,

Art.248 Polígon d'actuació urbanística, PAU- S. 08

Situació : C/ Nord – C/ Balears

Polígon amb la condició de sòl urbà consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 2.355 m² 100%

SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: --- m² %

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions: ----

Zona verda: ---m² ---%

Equipaments: ---m² ---%

Altres: ---m² ---%

4. Superfície total de cessió: ---- %

SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 2.355 m² 100%

6. Edificabilitat bruta màxima: 1,10 m²/m²

7. Alçada reguladora màxima: PB+4

8. Ocupació neta màxima: 25%

9. Ús Principal admès: Habitatge

P. Baixa comercial

10. Densitat bruta màxima: 106 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel·la: 2.355 m²

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

13. Objectius:

- Delimitació d'un àmbit que permeti portar a terme la gestió urbanística dels terrenys amb la finalitat de la millora urbana.

14. Observacions:

- Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la clau 11i/C

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA INCLUSIÓ DE
L'ÚS HOTELER A L'ÀMBIT DEL PAU-S .08
SALOU**

I SEGONS LA FITXA SEGÜENT,

SÒL URBÀ	CONSOLIDAT
POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA:	PAU-S.08
SITUACIÓ:	CARRER NORD- CARRER BALEARS
1-SUPERFÍCIE APROXIMADA DE L'ÀMBIT	2.355 M ² 100 %

SÒL PÚBLIC	
2-SUPERFÍCIE CESSIÓ VIALS	--- M ²
3-SUPERFÍCIE CESSIÓ DOTACIONS I US	---
3.1. Zona Verda	
3.2. Equipament	
3.3. Altres	
4-SUPERFÍCIE TOTAL DE CESSIÓ	---
SÒL PRIVAT	
5-SUPERFÍCIE D'ÚS PRIVAT EDIFICABLE	2.355 M ² 100 %
6-EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	1,10 M ² / M ²
7-ALÇADES MÀXIMES	PB + 4
8-OCUPACIÓ MÀXIMA (neta)	25%
9-ÚS PRINCIPAL ADMÈS	HABITATGE / PB COMERCIAL
10-DENSITAT BRUTA	106 Hab/Ha
11-SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA	2.355 M ²
12-SISTEMA D'ACTUACIÓ REPARCEL·LACIÓ	MODALITAT COMPENSACIÓ BÀSICA
13-OBJECTIUS: Delimitació d'un àmbit que permeti portar a terme la gestió urbanística dels terrenys amb la finalitat de la millora urbana.	
14-OBSERVACIONS: Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la clau 11i/C	

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA INCLUSIÓ DE
L'ÚS HOTELER A L'ÀMBIT DEL PAU-S .08
SALOU**

2- Proposta normativa POUM modificat

Es proposa la inclusió de l'ús Turístic-Hoteler a l'Art.248, segons el següent modificat,

Art.248 Polígon d'actuació urbanística, PAU- S. 08

Situació : C/ Nord – C/ Balears
Polígon amb la condició de sòl urbà consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 2.355 m² 100%

SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: --- m² %

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions: ----

Zona verda: ---m² ---%

Equipaments: ---m² ---%

Altres: ---m² ---%

4. Superfície total de cessió: ---- %

SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 2.355 m² 100%

6. Edificabilitat bruta màxima: 1,10 m²/m²

7. Alçada reguladora màxima: PB+4

8. Ocupació neta màxima: 25%

9. Ús Principal admès: Turístic-Hoteler en edifici exclusiu
Habitatge
P. Baixa comercial

10. Densitat bruta màxima: 106 hab/Ha

11. Superfície mínima de parcel·la: 2.355 m²

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

13. Objectius:

- Delimitació d'un àmbit que permeti portar a terme la gestió urbanística dels terrenys amb la finalitat de la millora urbana.

14. Observacions:

- Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la clau 11i/C

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA INCLUSIÓ DE
L'ÚS HOTELER A L'ÀMBIT DEL PAU-S .08
SALOU**

I SEGONS LA FITXA MODIFICADA SEGÜENT,

SÒL URBÀ	CONSOLIDAT	
POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA:	PAU-S.08	
SITUACIÓ:	CARRER NORD- CARRER BALEARS	
1-SUPERFÍCIE APROXIMADA DE L'ÀMBIT	2.355 M ²	100 %

SÒL PÚBLIC		
2-SUPERFÍCIE CESSIÓ VIALS		--- M ²
3-SUPERFÍCIE CESSIÓ DOTACIONS I US		---
3.1. Zona Verda		
3.2. Equipament		
3.3. Altres		
4-SUPERFÍCIE TOTAL DE CESSIÓ		---
SÒL PRIVAT		
5-SUPERFÍCIE D'ÚS PRIVAT EDIFICABLE	2.355 M ²	100 %
6-EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	1,10 M ² / M ²	
7-ALÇADES MÀXIMES	PB + 4	
8-OCUPACIÓ MÀXIMA (neta)	25%	
9-ÚS PRINCIPAL ADMÈS	TURÍSTIC-HOTELER EN EDIFICI EXCLUSIU/ HABITATGE / PB COMERCIAL	
10-DENSITAT BRUTA	106 Hab/Ha	
11-SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA	2.355 M ²	
12-SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCEL·LACIÓ	MODALITAT COMPENSACIÓ BÀSICA
13-OBJECTIUS: Delimitació d'un àmbit que permeti portar a terme la gestió urbanística dels terrenys amb la finalitat de la millora urbana.		
14-OBSERVACIONS: Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la clau 11i/C		

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA INCLUSIÓ DE
L'ÚS HOTELER A L'ÀMBIT DEL PAU-S .08
SALOU**

Salou, gener de 2009

Lluís M. Serra i Solé

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

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA INCLUSIÓ DE
L'ÚS HOTELER A L'ÀMBIT DEL PAU-S .08
SALOU**

- B. ANNEX. PLÀNOLS



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA INCLUSIÓ DE L'ÚS
HOTELER A L'ÀMBIT DEL P.A.U.-S. 08

01

MP
45

Arquitecte Municipal

SITUACIÓ

Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P01-MP45

Escala: 1/20.000

Data: Gener 2009



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA INCLUSIÓ DE L'ÚS
HOTELER A L'ÀMBIT DEL P.A.U.-S. 08

02

MP
45

Arquitecte Municipal

EMPLAÇAMENT

Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P02-MP45

Escala: 1/5.000

Data: Gener 2009

