

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

MP - 18

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'ÚS DELS SOLARS A LA  
CARRETERA DE LA COSTA, NUMS. 58 A 66 I 78 - 80. SALOU



AJUNTAMENT DE SALOU



S. T. M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

DESEMBRE - 2005

F:\PLANEJAMENT\MP POUM\MP-18

A. INICIAL:

A. PROVISIONAL:

A. DEFINITIVA:

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POUM REFERENT A  
L' ÚS DELS SOLARS SITUATS A LA CARRETERA DE LA COSTA NUMS 58 A 66  
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- Proposta de Modificació
- 5- Plànol de POUM modificat
- 6- Finques afectades

**C- NORMES URBANÍSTIQUES**

**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.

## **A- MEMÒRIA**

### 1- Àmbit d'aplicació

La situació de l'àmbit objecte de modificació és a la Carretera de la Costa, des del núm. 58 fins el num. 66.

Es tracta d'un conjunt de cinc solars, els quals estan ja edificats, i que al menys dos d'ells tenen consolidat l'ús comercial a la PB.

### 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 àmbit de sòl urbà, amb la qualificació de subzona 11h, i segons la documentació gràfica del POUM, referent als plànols d'ordenació i qualificació particular, determina la clau 11h/(4)R, que estableix com a ús principal el d'Habitatge, Turístic-hotelers, i Residència Especial, i com a ús complementari el d'aparcament.

En aquesta zona en realitat existeixen consolidats diversos locals comercials (bars) , a les plantes baixes dels edificis, que per tant, en aquests moments estarien fora d'ordenació.

Entenent – ho com un error material en la rotulació de la clau, es redacta el present document de modificació.

### 3- Objecte de la Modificació

La present proposta té per objecte modificar, de la documentació gràfica del POUM, la Clau 11h/(4) R per la 11h/ (4) C, entenent que s'ha produït un error material respecte la grafia de la Clau, i en conseqüència, ampliar l'ús establert, en el sentit d'admetre, com a usos complementaris, els següents:

Comerç, Oficines, Bar, Restauració, Religiós, Recreatiu, Educatiu, Cultural, Sanitari-Assistencial, i l'Esportiu.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POUM REFERENT A  
L' ÚS DELS SOLARS SITUATS A LA CARRETERA DE LA COSTA NUMS 58 A 66  
SALOU**

---

4- Justificació de la Proposta

L'àmbit objecte de modificació forma part d'una illa la qual té la classificació de sòl urbà, amb la qualificació de subzona 11 h, de tipologia plurifamiliar aïllada.

Com s'ha dit anteriorment, en l'actualitat, existeixen diversos usos comercials als baixos d'alguns dels edificis objecte de modificació, restant per tant disconformes respecte el POUM vigent.

Havent comprovat, a més, que el PGOU -92 establí en aquest àmbit l'ús comercial, es pot justificar la voluntat municipal d'ampliar l'ús i modificar, en el plànol d'ordenació i qualificació particular, la clau 11h/(4)R per la 11h/(4)C, entenent que el que determina el POUM és un error material detectat amb posterioritat a l'aprovació definitiva, i que caldria esmenar.

5- Propietaris afectats

Els propietaris afectats són els següents:

<b>Núm. Referència</b>	<b>Propietari</b>	<b>Adreça</b>
6674938	Rodriguez Hidalgo, Montserrat	Ctra. De la Costa, 58 SALOU 43840
6674939	Com.Prop. Edif. Cristina	Ctra. De la Costa, 60 SALOU 43 840
6674940	Com Prop. Edif. Chantalou	Ctra. De la Costa, 62 SALOU 43840
6674941	Com.Prop. Edif. Petit	Ctra. De la Costa, 64 SALOU 43840
6674942	Com.Prop. Edif. Fluromar I	Ctra. De la Costa, 66 SALOU 43640

**B- PLÀNOLS**

(S'adjunten en Annex)

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POUM REFERENT A  
L' ÚS DELS SOLARS SITUATS A LA CARRETERA DE LA COSTA NUMS 58 A 66  
SALOU**

---

### **C- NORMATIVA URBANÍSTICA**

La proposta fa referència a la modificació de l'ús, el qual queda determinat segons la grafia en el plànol de la clau 11h/(4)R o bé la 11h/(4)C.

Pel que fa a la normativa aquesta és la mateixa i bé regulada per l'Art. 171 , essent aquest el següent:

#### **Art.171 Subzona 11 h**

##### Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 1.000 m<sup>2</sup>.
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 25 m.

##### Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 0,80 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 20%.
5. A més, es podrà realitzar una ocupació addicional del 5 % destinada únicament a la projecció dels cossos sortints oberts, és a dir, de les terrasses.
6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 12,40 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 4, corresponent a PB+3PP.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinar frontal és de 8 m i respecte la resta és de 5 m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 10 m.
10. La llargada màxima de l'edifici, a la zona del Cap Salou, haurà de ser de 30 m amb una amplada no superior a 20 m. La suma dels envoltants de les façanes no podrà ser superior a 100m.
11. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge i una unitat per cada 100 m<sup>2</sup> de local havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.

##### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

12. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
13. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada. Aquest espai ha de ser d'ús comunitari.

##### Condicions d'ús

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

11h / R

<u>14. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
15. Usos complementaris	
Aparcament	Planta baixa i soterrani

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POUM REFERENT A  
L' ÚS DELS SOLARS SITUATS A LA CARRETERA DE LA COSTA NUMS 58 A 66  
SALOU**

---

11h / C

<i>16. Ús principal</i>	<i>Localització</i>
<i>Habitatge</i>	<i>Planta baixa i plantes pis</i>
<i>Turístic-hoteler</i>	<i>Edifici exclusiu</i>
<i>Residència especial</i>	<i>Edifici exclusiu</i>
<i>17. Usos complementaris</i>	
<i>Comerç</i>	<i>Planta baixa o edifici exclusiu</i>
<i>Oficines</i>	<i>Planta baixa o edifici exclusiu</i>
<i>Bar</i>	<i>Planta baixa o edifici exclusiu</i>
<i>Restauració</i>	<i>Planta baixa o edifici exclusiu</i>
<i>Religiós</i>	<i>Planta baixa o edifici exclusiu</i>
<i>Recreatiu</i>	<i>Planta baixa o edifici exclusiu</i>
<i>Educatiu</i>	<i>Planta baixa i plantes pis</i>
<i>Cultural</i>	<i>Planta baixa i plantes pis</i>
<i>Sanitari-assistencial</i>	<i>Planta baixa i plantes pis</i>
<i>Esportiu</i>	<i>Planta baixa o edf. exclusiu</i>
<i>Aparcament</i>	<i>Planta baixa i soterrani</i>

Salou, novembre de 2005

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POUM REFERENT A  
L' ÚS DELS SOLARS SITUATS A LA CARRETERA DE LA COSTA NUMS 58 A 66  
SALOU**

---

**B. ANNEX. PLÀNOLS**





AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP  
18

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'ÚS DELS SOLARS A LA  
CARRETERA DE LA COSTA, NUMS. 58 A 66 I 78-80. SALOU.

01

Arquitecte Municipal

SITUACIÓ

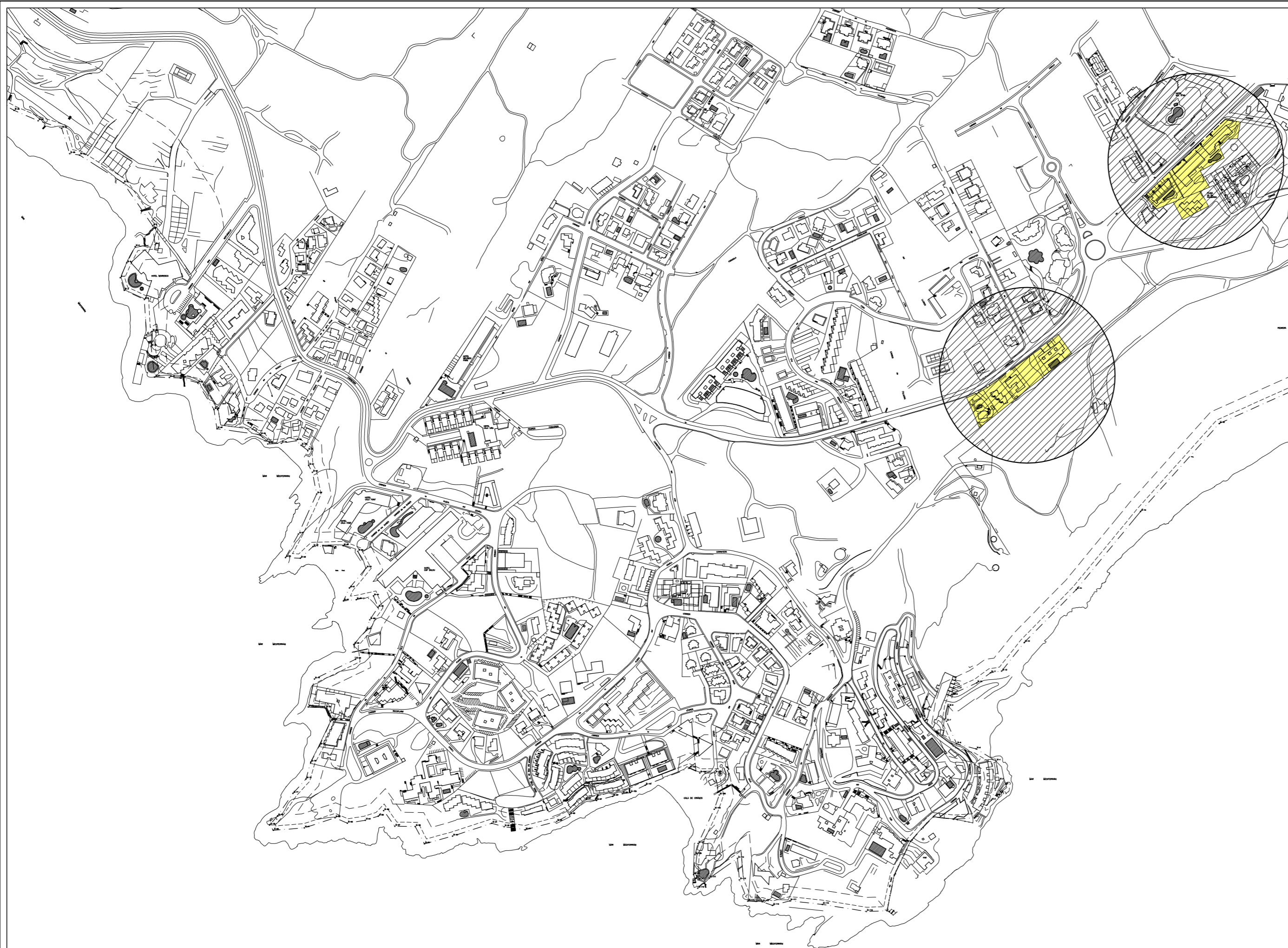
Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P01-MP18

Escala: 1/20.000

Data: Desembre 2005





AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP  
18

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'ÚS DELS SOLARS A LA  
CARRETERA DE LA COSTA, NUMS. 58 A 66 I 78-80. SALOU.

02

Arquitecte Municipal

EMPLAÇAMENT

Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P02-MP18

Escala: 1/5.000

Data: Desembre 2005











