

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

MP - 20

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA RECTIFICACIÓ DE
L'ALINEACIÓ DEL CARRER BOSC GRAN (ÀMBIT P.A.U.C.S - 04, 05 I Z.V.)



AJUNTAMENT DE SALOU



S. T. M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

JUNY - 2006

F:\PLANEJAMENT\MP POUM\MP-20

A. INICIAL:

A. PROVISIONAL:

A. DEFINITIVA:

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- Plànol de POUM modificat
- 5- Finques afectades

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.

A- MEMÒRIA

1- Àmbit d'aplicació

La situació del solar objecte de modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, és el Carrer Bosc Gran, a l'alçada del carrer del Coscoll.

Compren una longitud aproximada d'uns 100 ml.

Esmentada modificació implica variacions als àmbits de planejament col·lidants, que per tant s'inclouen en el present document de Modificació Puntual del POUM, referents a les superfícies dels Polígons d'Actuació, 04 i 05 de Salou.

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 estableix una alineació del Carrer Bosc Gran que no coincideix amb el traçat existent. Segons la documentació gràfica del POUM, es preveu un carrer de 12 m. d'amplada, determinant, 9mts. de calçada i 1,5 de voreres, amb un traçat, en línia recta per tot el tram de l'illa.

El carrer existent, té una amplada de calçada de 9 mts. (igual a la prevista pel POUM), amb unes voreres d'aproximadament 1,50 mts., únicament formigonades.

Pel que fa a l'alineació, mentre que el POUM defineix una línia recta, el traçat existent fa un lleuger gir en sentit oest i no coincideix amb la previsió del planejament vigent.

Cal dir, a més, que el carrer es troba en condicions favorables de manteniment, ja que es va executar el Projecte d'Adequació del Paviment durant l'any 2005.

Cal dir també, que existeixen dos àmbits de planejament, en concret, el Polígon d'Actuació 4 i el 5, que limiten amb el traçat de carrer previst pel POUM.

3- Objecte de la Modificació

La present Modificació del Pla d'Ordenació té per objecte la variació de l'alineació que estableix el POUM en el Carrer Bosc Gran per tal d'adaptar-lo a la realitat existent.

En conseqüència es modifiquen els àmbits de planejament existents col·lidants, PAU-CS-4 i PAU-CS-5.

Per tant, la proposta es concreta en modificar el traçat del carrer establert en la documentació gràfica del POUM, i en conseqüència, adaptar l'àmbit dels Polígons d'Actuació col.lindants, el PAU CS-04 i PAU CS-05, a aquest traçat, i amb la superposició de l' aixecament topogràfic actualitzat, modificar les superfícies d'afectació, les quals estan determinades en els articles 263 i 264 del POUM.

4- Justificació de la Proposta

La present proposta sorgeix en el moment en el que es volen desenvolupar els Polígons d'Actuació, i s'aporta a l'Ajuntament un topogràfic actualitzat de la zona, en el que es comprova que l'alineació existent és diferent a la proposada pel POUM.

Analitzat l'entorn, no s'entenen prou justificat que el planejament no s'adapti a la realitat existent en aquest àmbit, essent que es troba urbanitzat i amb bon estat de conservació.

Així doncs, s'entén que el traçat que proposa el POUM, és degut a un error material de la documentació gràfica, per no disposar d'un aixecament topogràfic acurat i recent de la zona.

Per tant, entenent que el traçat existent del carrer és correcte, i que a mes es troba en bones condicions de manteniment, es proposa modificar el Planejament per tal de poder mantenir el mateix.

5- Propietaris afectats

Els propietaris afectats per aquesta modificació de l'alineació són els següents,

Ref. Cad. 5386901 PORT- AVENTURA S.A.
Avda. Pere Molas, Km.2 SALOU

Pel que fa a l PAUCS-4,
Ref. Cad. 5775501 KURSOR DE MEDIOS URBANOS S.L.
C/ Girona , 5 SALOU

Pel que fa al PAUCS-05
Ref.Cad. 6277903 INDALECI SALAS GRASET
Via Augusta, 1 A1, 1ra. SALOU

B- PLÀNOLS

(S'adjunten en l'Annex)

C- NORMES URBANÍSTIQUES

1- Normativa POUM vigent

El POUM classifica aquest àmbit de Sòl Urbà.

L'alineació del Carrer, motiu principal del present document, queda establert per la documentació gràfica, i pel que fa als àmbits de planejaments que consegüentment s'afecten, aquests estan regulats als Articles 263 i 264 de les Normes Urbanístiques, que són els següents:

Art.263 Polígon d'actuació urbanística, PAU- CS.04

Situació: C/ del Bosc Gran – C/ del Coscoll
Zona Estival

Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 3.315 m² 100%

SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 250 m² 7,5 %

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda: 899m² 27%

Equipaments: ---m² ---%

Altres: ---m² ---%

cessió: ---m² ---%

4. Superfície total de

1.149m² 35%

SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 2.116 m² 65%

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,37 m²/m²

7. Alçada reguladora màxima: PB+1

8. Ocupació neta màxima: 30%

9. Ús Principal admès: Hab. Unifamiliar

10. Densitat bruta màxima: 9 hab/Ha

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA RECTIFICACIÓ
DE L'ALINEACIÓ DEL CARRER BOSC GRAN (ÀMBIT PAU CS-04, 05 I ZV)
SALOU**

11. Superfície mínima de parcel·la: 700 m²
12. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

13. Objectius:

- Cessió de terreny per zona verda i per l'ampliació del carrer del Coscoll, i regularització del solar.

14. Observacions:

- Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació la clau 12c₁/R.
- En compliment de l'apartat 2.8.5 de l'acord de la C.T.U.T. de 21 de maig de 2003 referent al POUM es fa la previsió d'una cessió en concepte d'espais lliures en proporció a un 30% del sòl que estava qualificat de verd privat o equipament privat al PG-92.
- PG-92 àmbit qualificat com equipament privat, clau 9c superfície 2.998 m².
30% sobre 2.998 m² = 899 m²

Art.264 Polígon d'actuació urbanística, PAU- CS.05

Situació: C/ del Coscoll – C/ del Fonoll
Zona Estival

Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 4.050 m² 100%

SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 390 m² 10%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda:	815m ²	20%
Equipaments:	---m ²	---%
Altres:	---m ²	---%

4. Superfície total de cessió: 1.205 m² 30%

SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable: 2.845 m² 70%

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,37 m²/m²

7. Alçada reguladora màxima: PB+1

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA RECTIFICACIÓ
DE L'ALINEACIÓ DEL CARRER BOSC GRAN (ÀMBIT PAU CS-04, 05 I ZV)
SALOU**

8. Ocupació neta màxima:	30%
9. Ús Principal admès:	Hab. Unifamiliar
10. Densitat bruta màxima:	9 hab/Ha
11. Superfície mínima de parcel·la:	700 m ²
12. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica	

13. Objectius:

- Cessió de terreny per zona verda i per l'ampliació del carrer del Coscoll, i regularització del solar.

14. Observacions:

- Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la clau 12c₁/R.
- En compliment de l'apartat 2.8.5 de l'acord de la C.T.U.T. de 21 de maig de 2003 referent al POUM es fa la precisió d'una cessió un concepte d'espais lliures en proporció a un 20% del sòl que estava qualificat de verd privat o equipament privat al PG-92.
- PG-92 àmbit qualificat com equipament privat, clau 9c. Superfície 2.715 m²
30% sobre 2.715 m² = 815 m²

2- Proposta normativa POUM modificat

Art.263 Polígon d'actuació urbanística, PAU- CS.04

Situació : C/ del Bosc Gran – C/ del Coscoll
Zona Estival

Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 3.238,18 m² 100%

SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 248,48 m² 7,67 %

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

Zona verda:	844,43 m ²	26,08 %
Equipaments:	---m ²	---%
Altres:	---m ²	---%

4. Superfície total de cessió: ---m² ---% 1.092,91m² 33,75 %

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA RECTIFICACIÓ
DE L'ALINEACIÓ DEL CARRER BOSC GRAN (ÀMBIT PAU CS-04, 05 I ZV)
SALOU**

SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable:	2.145,27 m ²	66,25 %
6. Edificabilitat bruta màxima:	0,37 m ² /m ²	
7. Alçada reguladora màxima:	PB+1	
8. Ocupació neta màxima:	30%	
9. Ús Principal admès:	Hab. Unifamiliar	
10. Densitat bruta màxima:	9 hab/Ha	
11. Superfície mínima de parcel·la:	700 m ²	

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

13. Objectius:

- Cessió de terreny per zona verda i per l'ampliació del carrer del Coscoll, i regularització del solar.

14. Observacions:

- Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació la clau 12c₁/R.
- En compliment de l'apartat 2.8.5 de l'acord de la C.T.U.T. de 21 de maig de 2003 referent al POUM es fa la previsió d'una cessió en concepte d'espais lliures en proporció a un 30% del sòl que estava qualificat de verd privat o equipament privat al PG-92.
- PG-92 àmbit qualificat com equipament privat, clau 9c superfície 2.998 m².
30% sobre 2.998 m² = 899 m²

Art.264 Polígon d'actuació urbanística, PAU- CS.05

Situació: C/ del Coscoll – C/ del Fonoll
Zona Estival

Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit:	4.116,87 m ²	100%
--------------------------------------	-------------------------	------

SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials:	277,18 m ²	6,73 %
3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:		
Zona verda:	870,02 m ²	21,13 %
Equipaments:	---m ²	---%

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA RECTIFICACIÓ
DE L'ALINEACIÓ DEL CARRER BOSC GRAN (ÀMBIT PAU CS-04, 05 I ZV)
SALOU**

Altres:	---m ²	---%
4. Superfície total de cessió:	1.147,20 m ²	27,87%

SÒL PRIVAT

5. Superfície d'ús privat edificable:	2.969,67 m ²	72,13 %
6. Edificabilitat bruta màxima:	0,37 m ² /m ²	
7. Alçada reguladora màxima:	PB+1	
8. Ocupació neta màxima:	30%	
9. Ús Principal admès:	Hab. Unifamiliar	
10. Densitat bruta màxima:	9 hab/Ha	
11. Superfície mínima de parcel·la:	700 m ²	
12. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica		

13. Objectius:

- Cessió de terreny per zona verda i per l'ampliació del carrer del Coscoll, i regularització del solar.

14. Observacions:

- Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la clau 12c₁/R.
- En compliment de l'apartat 2.8.5 de l'acord de la C.T.U.T. de 21 de maig de 2003 referent al POUM es fa la precisió d'una cessió un concepte d'espais lliures en proporció a un 20% del sòl que estava qualificat de verd privat o equipament privat al PG-92.
- PG-92 àmbit qualificat com equipament privat, clau 9c. Superfície 2.715 m²
30% sobre 2.715 m² = 815 m²

Salou, maig de 2006

Lluís M. Serra i Solé

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA RECTIFICACIÓ
DE L'ALINEACIÓ DEL CARRER BOSC GRAN (ÀMBIT PAU CS-04, 05 I ZV)
SALOU**

Arquitecte Municipal

Cap S.T.M. - Planejament

- B. ANNEX. PLÀNOLS



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP
20

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA RECTIFICACIÓ DE
L'ALINEACIÓ DEL CARRER BOSCH GRAN (ÀMBIT P.A.U.C.S - 04, 05 I Z.V.)

01

Arquitecte Municipal

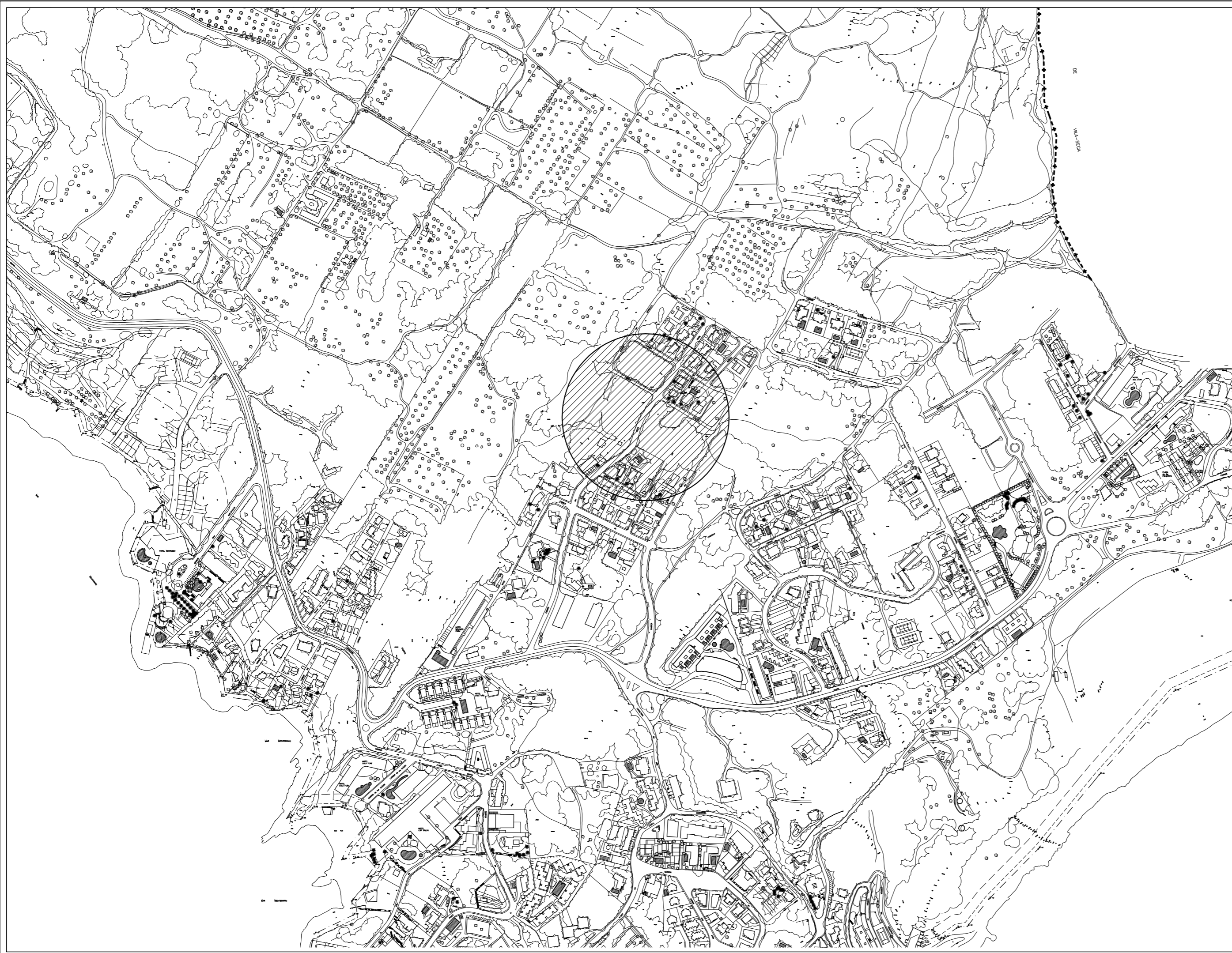
SITUACIÓ

Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P01-MP20

Escala: 1/20.000

Data: Juny 2006



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP
20

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA RECTIFICACIÓ DE
L'ALINEACIÓ DEL CARRER BOSC GRAN (ÀMBIT P.A.U.C.S -04, 05 I Z.V.)

02

Arquitecte Municipal

EMPLAÇAMENT

Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P02-MP20

Escala: 1/5.000

Data: Juny 2006



