

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

MP - 42

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÚS
COMERCIAL A L'EDIFICI DE CAPITANIA. ESPIGÓ DEL MOLL.



AJUNTAMENT DE SALOU



S. T. M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

JULIOL - 2008

F:\PLANEJAMENT\MP POUM\MP-42

A. INICIAL:

A. PROVISIONAL:

A. DEFINITIVA:

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE
L'ÚS COMERCIAL A L'EDIFICI DE CAPITANIA. ESPIGÓ DEL MOLL
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- Situació
- 2- Antecedents
- 3- Objecte de la Modificació
- 4- Justificació de la Proposta
- 5- Propietaris afectats
- 6- Justificació del compliment de l'Art.94.1.c del TRLUC, referent a la titularitat de la finca dels cinc darrers anys.

B- PLÀNOLS

- 1- Situació
- 2- Emplaçament
- 3- POUM vigent

La proposta de Modificació no implica variacions en la documentació gràfica.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE
L'ÚS COMERCIAL A L'EDIFICI DE CAPITANIA. ESPIGÓ DEL MOLL
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 al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent i que la present Modificació Puntual no altera.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE
L'ÚS COMERCIAL A L'EDIFICI DE CAPITANIA. ESPIGÓ DEL MOLL
SALOU**

A- MEMÒRIA

1- Situació

L'edifici objecte de modificació és l'antiga Capitanía del Port, situat a l'Espigó del Moll.

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 qualifica l'àmbit objecte de Modificació de zona de Protecció de l'edificació, clau 30, subzona 30 a/S-05, en la que s'estableix, segons els Art. 234, 235 i 236.5 de les Ordenances Urbanístiques, la preservació del volum de l'actual edificació, (que consta de PB, dos plantes pis i un àtic), determinant com a condicions d'ús, els següents,

Comerç	Planta baixa
Oficines	Planta baixa i planta pis
Bar	Planta baixa
Educatiu	Planta baixa i planta pis
Cultural	Planta baixa i planta pis
Sanitari- assistencial	Planta baixa i planta pis

3- Objecte de la Modificació

La present Modificació del Pla d'Ordenació té per objecte incloure l'ús comercial a les plantes pis de l'edifici.

4- Justificació de la Proposta

La present proposta es realitza a petició de la propietat.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE
L'ÚS COMERCIAL A L'EDIFICI DE CAPITANIA. ESPIGÓ DEL MOLL
SALOU**

En els baixos de l'edifici objecte de modificació es troben ubicats tres locals de diferents entitats, una petita gelateria, una farmàcia i negoci de roba de moda de qualitat. El disseny de la mateixa respon a un negoci actual i digne, a la vegada que respectuós amb l'arquitectura de l'edifici.

Segons petició entrada per la propietat, es planteja la possibilitat d'ampliar l'esmentada botiga a la planta primera de l'edifici.

Caldria explicar , que en data gener de 2005 es va aprovar inicialment la Modificació puntual referent al canvi d'ús de l'edifici de capitania, amb l'objecte d'incloure l'ús residencial.

Sotmès l'acord a la preceptiva tramitació, mitjançant les publicacions i notificacions als organismes concernits, va resultar que els informes emesos per part de la Direcció General de Ports i Transports de la Generalitat, i la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, van ser Desfavorables a la modificació inicialment aprovada.

Els citats informes deien que l'àmbit de l'edifici constitueix zona adscrita a "usos portuaris", a la que resulta aplicable el règim de domini públic marítim-terrestre, esdevenint per tant no admissible l'ús residencial .

En conseqüència, es va acordar per la Corporació la NO aprovació provisional de la modificació a tràmit.

Per tant, i donat que l'ús comercial no està establert per les plantes pis de l'edifici, però entenent a la vegada que aquest si seria un ús compatible i admissible per la zona on es troba l'edifici ubicat, a banda de dignificar el comerç de l'entorn, el Regidor d'urbanisme encarrega als Serveis Tècnics la redacció del present document de modificació, per tal d'incloure l'ús comercial a les plantes pis del mateix.

5- Propietaris afectats

L'àmbit objecte de modificació afecta al solar referència cadastral 3089402, i direcció Plaça Bonet, 2, amb les següents propietaris,

PB.01- FAUSTINO 97, SLU
 C/Nantes, 35.6
 43850 CAMBRILS

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE
L'ÚS COMERCIAL A L'EDIFICI DE CAPITANIA. ESPIGÓ DEL MOLL
SALOU**

- PB.02- BBV (BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA)
Plaza San Nicolás, 4
48005 BILBAO. VIZCAYA
- PB.03- ENRIC PINYOL GASULL
C/ Sant Miquel, 26. A
43201 REUS
- P1.01- LA CAIXA (CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA)
Avda Diagonal, 621
08028 BARCELONA
- P1.02- BBV (BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA)
Plaza San Nicolás, 4
48005 BILBAO. VIZCAYA
- P.àtic BBV (BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA)
Plaza San Nicolás, 4
48005 BILBAO. VIZCAYA
- P2.01- BBV (BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA)
Plaza San Nicolás, 4
48005 BILBAO. VIZCAYA
- P2.02- BBV (BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA)
Plaza San Nicolás, 4
48005 BILBAO. VIZCAYA

6- Justificació del compliment de l'Art.94.1.c del TRLUC, referent ala titularitat dels cinc darrers anys.

En relació al compliment de l'article esmentat següent

c) En el cas de modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació global dels usos anteriorment previstos, han d'especificar en la memòria la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, segons consti en el registre o instrument utilitzat a efectes d'identificació de les persones interessades.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE
L'ÚS COMERCIAL A L'EDIFICI DE CAPITANIA. ESPIGÓ DEL MOLL
SALOU**

I segons informe emès en data 12 d'agost de 2008 per la Unitat Tècnica d'Urbana de l'Ajuntament, s'ha comprovat que els cinc últims anys, han sigut titulars, de la finca situada a la Plaça Bonet, 2, amb Referència Cadastral núm. 3089402CF4439A, els següents propietaris:

Anterior a l'any 2005,

- FAUSTINO 97 SL, amb adreça Plaça Bonet, 2 baixos 43840- SALOU (Pel que fa al local 1 de la Planta Baixa - 1 00 01-), i

- Sra. MARIA TERESA URGELL PASCUAL , amb adreça fiscal al C/ Rector Ubach, 20 3º 2ª 08021- BARCELONA, (pel que fa a la resta d'elements de l'immoble)

I posterior a l'any 2005, segons les dades d'adquisició següents,

1 00 01	FAUSTINO 97 SL Plaça Bonet, 2 baixos 43840-Salou	més de 5 anys
1 00 02	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA Plaza San Nicolás, 4 48005-Bilbao	des de 17-10-2005
1 00 03	PINYOL GASULL ENRIC BLASCO MATEO MARIA C/ San Miquel, 26 43201-Reus	des de 28-10-2005
1 01 01	CAIXA ESTALVIS PENSIONES BARCELONA Av. Diagonal, 621 08028-Barcelona	des de 21-10-2005
1 01 02	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA Plaza San Nicolás, 4 48005-Bilbao	des de 17-10-2005

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE
L'ÚS COMERCIAL A L'EDIFICI DE CAPITANIA. ESPIGÓ DEL MOLL
SALOU**

1 02 01	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA Plaza San Nicolás, 4 48005-Bilbao	des de 17-10-2005
1 02 02	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA Plaza San Nicolás, 4 48005-Bilbao	des de 17-10-2005
1 +1 01	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA Plaza San Nicolás, 4 48005-Bilbao	des de 17-10-2005

B- PLÀNOLS

S'adjunten en l'Annex els plànols de Situació, Emplaçament i POUM, entenent que la proposta no modifica la Documentació gràfica.

C- NORMES URBANÍSTIQUES

1- Normativa POUM vigent

El POUM qualifica l'àmbit de protecció de l'edificació, amb la Clau 30 a/S-05, regulada segons els Art. 234, 235 i 236.5 de les Ordenances Urbanístiques,

Art.234 Subzona 30a, Protecció de l'edificació

1. Són aquells elements amb unes característiques arquitectòniques o valors singulars, els quals per tal d'assegurar-ne la permanència únicament s'hi admetran les actuacions relacionades en aquest capítol.

2. Es permetran les obres de consolidació, conservació, millora i adequament de l'edifici per tal que es mantinguin en les adequades condicions d'ornat i salubritat.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE
L'ÚS COMERCIAL A L'EDIFICI DE CAPITANIA. ESPIGÓ DEL MOLL
SALOU**

3. Aquesta qualificació comprèn les següents edificacions:

- Mas de Sant Ponç
- Mas d'en Moles, C/ del Mas de Moles
- Edifici Ancla Roja, Pg Miramar
- Xalet Pg Miramar cantonada C/ Mestral
- Edifici de l'antiga Capitania del Port
- Antiga Duana
- Xalet situat al C/ Barcelona núm. 22
- Edifici situat al C/ Barcelona núm. 21
- Edifici situat al C/ Barcelona núm. 23
- Edifici situat al C/ Barcelona núm. 25
- Apartaments Cala Vinya, Ctra de la Costa núm. 24
- Apartaments Chipre, C/ Punta del Cavall núm. 44
- Apartaments Reus, C/ Punta del Cavall núm. 55-59
- Apartaments Madrid, C/ Punta del Cavall núm. 64-74

Art.235 Paràmetres comuns

1. S'haurà de respectar el volum i la composició volumètrica original, per la qual cosa no es podran realitzar ampliacions. Únicament es permetrà la realització d'alteracions en la distribució de l'immoble, és a dir, la reutilització de l'edifici.
2. No s'admetrà la utilització de materials, acabats, colors i qualsevol altre intervenció que alteri l'estil arquitectònic i decoratiu de l'immoble.
3. Únicament s'hi admetrà la instal·lació de rètols i de tendals de braços i lona replegable quan no malmetin els valors objecte de protecció.
4. Quan l'estructura portant de l'edifici estigui malmesa i sigui imprescindible la introducció de nous elements estructurals, caldrà avaluar diferents propostes havent-se d'adoptar la solució que millor s'integri amb l'estil i estètica en què va concebre's l'edifici.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE
L'ÚS COMERCIAL A L'EDIFICI DE CAPITANIA. ESPIGÓ DEL MOLL
SALOU**

Art.236 Paràmetres particulars d'aplicació als edificis situats al nucli de Salou

5. Edifici de l'antiga Capitania del Port

Es tracta d'un edifici situat a l'Espigó del Moll que va ser construït al voltant de l'any 1820 formant part de les estructures portuàries del port de Salou. Destinat a Capitania marítima va acollir altres dependències relacionades amb l'activitat portuària com la "Sanitat Marítima". A finals dels. XIX va ser la seu de les escoles.

L'edifici consta de planta baixa i dos pisos. A la seva façana principal hi ha un porxo corregut amb sostre abovedat i arcs de doble curvatura. A la façana posterior hi ha un cos de planta baixa i planta pis formant una galeria amb arcs de mig punt i columnes de tipus dòric.

Cal fer esment d'una làpida epigràfica encastada en el vestibul de l'escala de veïns, datada l'any 1818 i que fa referència a la construcció d'unes bateries de defensa al port de Salou. Aquesta làpida s'ha de preservar.

Condicions d'ús:

<i>Comerç</i>	<i>Planta baixa</i>
<i>Oficines</i>	<i>Planta baixa i planta pis</i>
<i>Bar</i>	<i>Planta baixa</i>
<i>Educatiu</i>	<i>Planta baixa i planta pis</i>
<i>Cultural</i>	<i>Planta baixa i planta pis</i>
<i>Sanitari-assistencial</i>	<i>Planta baixa i planta pis</i>

2- Proposta normativa POUM modificat

Es manté la qualificació de zona de Protecció de l'Edificació, clau 30 a/S-05, si bé es proposa la substitució de l'Art.236.5, per l'Art. següent, on s'incorpora que l'ús comercial podrà situar-se també a les plantes pis ,

Art.236 Paràmetres particulars d'aplicació als edificis situats al nucli de Salou

5. Edifici de l'antiga Capitania del Port

Es tracta d'un edifici situat a l'Espigó del Moll que va ser construït al voltant de l'any 1820 formant part de les estructures portuàries del port de Salou. Destinat a Capitania marítima va acollir altres

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE
L'ÚS COMERCIAL A L'EDIFICI DE CAPITANIA. ESPIGÓ DEL MOLL
SALOU**

dependències relacionades amb l'activitat portuària com la "Sanitat Marítima". A finals del s. XIX va ser la seu de les escoles.

L'edifici consta de planta baixa i dos pisos. A la seva façana principal hi ha un porxo corregut amb sostre abovedat i arcs de doble curvatura. A la façana posterior hi ha un cos de planta baixa i planta pis formant una galeria amb arcs de mig punt i columnes de tipus dòric.

Cal fer esment d'una làpida epigràfica encastada en el vestíbul de l'escala de veïns, datada l'any 1818 i que fa referència a la construcció d'unes bateries de defensa al port de Salou. Aquesta làpida s'ha de preservar.

Condicions d'ús:

<i>Comerç</i>	<i>Planta baixa i plantes pis</i>
<i>Oficines</i>	<i>Planta baixa i planta pis</i>
<i>Bar</i>	<i>Planta baixa</i>
<i>Educatiu</i>	<i>Planta baixa i planta pis</i>
<i>Cultural</i>	<i>Planta baixa i planta pis</i>
<i>Sanitari-assistencial</i>	<i>Planta baixa i planta pis</i>

Salou, juliol de 2.008

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE
L'ÚS COMERCIAL A L'EDIFICI DE CAPITANIA. ESPIGÓ DEL MOLL
SALOU**

PLÀNOLS



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÚS
COMERCIAL A L'EDIFICI DE CAPITANIA. ESPIGÓ DEL MOLL.

MP
42

Arquitecte Municipal

01

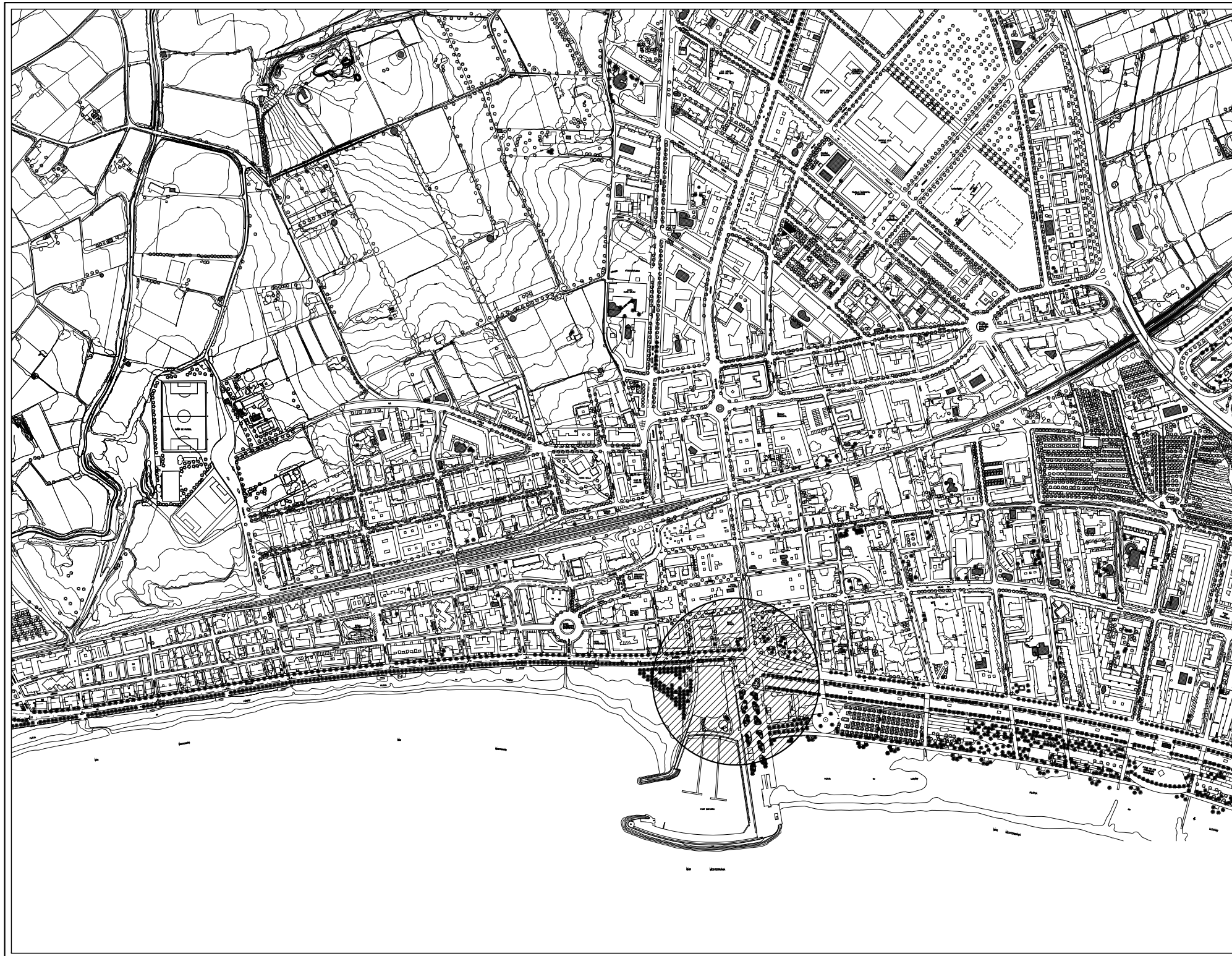
SITUACIÓ

Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P01-MP42

Escala: 1/20,000

Data: Juliol 2008



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÚS
COMERCIAL A L'EDIFICI DE CAPITANIA. ESPIGÓ DEL MOLL.

MP
42

Arquitecte Municipal

Lluís M. Serra i Solà

Arxiu: P02-MP42

Escala: 1/5,000

Data: Juliol 2008

02

