

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

MP - 51

MODIFICACIÓ PUNTUAL REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT  
DEL PMU-05 PER LA INCLUSIÓ DE LA FINCA REF.CAD.5970105  
I PART DE LES FINQUES 5670701 I 6368604.  
SALOU



AJUNTAMENT DE SALOU



S. T. M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

OCTUBRE -2009

F:\PLANEJAMENT\MP POUM\MP-51

A. INICIAL:

A. PROVISIONAL:

A. DEFINITIVA:

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT  
DEL PMU-05 PER LA INCLUSIÓ DE LA FINCA REF. CAD. 5970105 I PART DE LES FINQUES  
5670701 I 6368604.  
SALOU**

---

El present document de Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es redacta en base a la LUC 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, al Decret 305/2006 Reglament de la Llei d'urbanisme, al Decret Llei LMU 1/2007 de Mesures Urgents en Matèria Urbanística 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 de la LUC 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
- 6- Fitxes urbanístiques POUM vigent
  - 6.1. Àmbit PMU-05. Fitxa del POUM vigent.
  - 6.2. Fitxa finca Ref. Cad. 5970105. Carrer Punta del Cavall, 19. POUM vigent
  - 6.3. Fitxa finca Ref. Cad. 5670701. Carrer Cala Font, 16. POUM vigent
  - 6.4. Fitxa finca Ref. Cad. 6368604. Carrer Cala Crancs, 42. POUM vigent
- 7- Fitxes proposta POUM Modificat
  - 7.1. Fitxa PMU-05 Modificat
  - 7.2. Fitxa PMU-05. POUM modificat ÀMBIT DISCONTINU 2 Finca ref. cad. 5970105
  - 7.3. Fitxa PMU-05. POUM modificat ÀMBIT DISCONTINU 3 Finca ref. cad. 5670701
  - 7.4. Fitxa PMU-05. POUM modificat ÀMBIT DISCONTINU 4 Finca ref. cad. 6368604

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT  
DEL PMU-05 PER LA INCLUSIÓ DE LA FINCA REF. CAD. 5970105 I PART DE LES FINQUES  
5670701 I 6368604.  
SALOU**

---

**B- PLÀNOLS**

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

**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 L'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT  
DEL PMU-05 PER LA INCLUSIÓ DE LA FINCA REF. CAD. 5970105 I PART DE LES FINQUES  
5670701 I 6368604.  
SALOU**

---

**A- MEMÒRIA**

1- Àmbit d'aplicació

L'àmbit objecte de modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, és el Pla de Millora Urbana PMU-05, situat a l'extrem sud-est del terme municipal.

Es tracta d'una gran àrea de zona forestal existent entre la carretera de la costa i el mar, limitant pel Racó de Salou amb la Pineda, Terme de Vila-seca.

En aquest àmbit, de superfície 290.275 m<sup>2</sup>, que urbanísticament està inclòs en un Pla de Millora, el PMU-05, es proposa annexonar tres solars (dos d'ells parcialment) existents al Cap Salou, de manera que es formi un àmbit discontinu.

Aquests tres solars estan situats tots ells a Cap Salou, en concret a:  
Carrer Punta del cavall, 19; al carrer Cala Font, 16 i al carrer Cala Crancs, 42

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 SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT inclòs dins el PMU 05, a desenvolupar pel sistema de Reparcel·lació per cooperació.

Pel que fa als solars que es volen incloure dins el PMU 05 configurant, així, un àmbit discontinu, el POUM els qualifica actualment de la següent manera:

FINCA Ref. Cad. 5970105. Situada al carrer Punta del cavall, 19. El POUM vigent qualifica aquesta finca de Sistema d'espai Lliure Públic, clau 8 /b (projectat)

FINCA Ref. Cad. 5670701, Situat al carrer Cala Font, 16. El POUM vigent la qualifica de Sistema de Comunicacions. Camí de Ronda, Clau 7C/b (projectat)

I la FINCA Ref. Cad. 6368604, situada al carrer Cala Crancs, 42, qualificada igualment de Sistema de Comunicacions. Camí de Ronda, Clau 7C/b (projectat)

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT  
DEL PMU-05 PER LA INCLUSIÓ DE LA FINCA REF. CAD. 5970105 I PART DE LES FINQUES  
5670701 I 6368604.  
SALOU**

---

Donat que totes tres finques estan qualificades com a sistemes i fora de qualsevol polígon o sector, l'obtenció de les mateixes per part de l'Ajuntament ha d'estar subjecte necessàriament a expropiació forçosa. D'aquesta manera, des de l'aprovació del POUM els propietaris d'aquestes finques han vist molt limitades les facultats urbanístiques del dret de propietat que poden exercir sobre les seves parcel·les, havent de suportar, com a contrapartida, moltes càrregues econòmiques a l'efecte.

És per això que ja a l'any 2006, el propietari de la finca de referència cadastral 5970105 va demanar l'expropiació del solar ubicat al C/ Punta del Cavall nº 19, si bé se li va contestar que, d'acord amb el previst a l'article 108 LUC, l'Ajuntament no estava obligat a practicar aquesta expropiació fins passats cinc anys de l'aprovació definitiva del POUM i prèvia reclamació de l'interessat.

Havent transcorregut actualment el termini indicat i en exercici del dret previst a l'article 108 LUC, els propietaris de les finques afectades per l'actual Modificació Puntual presenten escrit d'avertiment de l'expropiació, els quals s'han de resoldre abans de transcorregut un any des de l'entrada dels mateixos al Registre General, ja que d'altra manera operarà l'expropiació per ministeri de la llei.

### 3- Objecte de la Modificació

La present Modificació del Pla d'Ordenació té per objecte modificar la delimitació del PMU 05, conformant un àmbit discontinu amb la incorporació de les tres finques abans esmentats i en la següent proporció:

Finca Ref. Cad. 5970105. S'incorpora en la seva totalitat i conservant la seva qualificació d'espai lliure públic, clau 8/b. La superfície és de 1.280,75 m<sup>2</sup>.

Finca Ref. Cad.5670701. S'incorporen 3.451,12 m<sup>2</sup>, conservant la seva qualificació de sistema de comunicacions, Camí de Ronda , clau 7c/b. La resta del solar quedarà fora del PMU-05, conservant la mateixa qualificació i, per tant, subjecte a expropiació.

Finca Ref. Cad. 6368604. S'incorporen 1.461,19 m<sup>2</sup>, conservant també la seva de sistema de comunicacions, Camí de Ronda , clau 7c/b. La resta del solar quedarà fora del PMU-05, conservant igualment la seva qualificació i, per tant, també subjecte a expropiació.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT  
DEL PMU-05 PER LA INCLUSIÓ DE LA FINCA REF. CAD. 5970105 I PART DE LES FINQUES  
5670701 I 6368604.  
SALOU**

---

D'aquesta manera, les dimensions de l'àmbit del PMU-05 s'incrementen en 6.193,06 m<sup>2</sup>, proposant el total de 296.468,06 m<sup>2</sup>, amb els mateixos condicionants urbanístics referents a edificabilitat bruta (0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), i usos (turístic-hoteler) que defineix el POUM vigent.

#### 4- Justificació de la Proposta

Com ja s'ha dit anteriorment, la justificació d'aquesta Modificació Puntual ve motivada pels escrits presentats pels propietaris dels solars afectats, sol·licitant l'expropiació dels seus terrenys. És a partir d'aquest moment que l'Ajuntament de Salou es planteja la necessitat de practicar aquestes expropiacions,

D'acord amb el previst a l'art. 68.3 b) del RLUC, respecte als sectors de sòl urbà no consolidat subjectes a un pla de millora urbana, correspon al POUM determinar la inclusió en el sector de terrenys destinats a sistemes generals, la qual cosa es considera molt convenient en el cas que aquí ens ocupa, ja que així es millora la gestió del sector, tot aconseguint la cessió i l'adscripció al domini públic de les finques de referència cadastral 5970105, 5670701 (parcial) i 6368604 (parcial), qualificades com a sistemes generals, de manera gratuïta i lliure de càrregues. L'obtenció d'aquestes parcel·les tindrà lloc en el moment de desenvolupar el sector del PMU 05, el qual, amb la inclusió d'aquestes finques, es configura com a un sector discontinu i es farà d'una manera molt més àgil i ràpida. Els propietaris de les finques afectades es veuran igualment compensats a través de la reparcel·lació, que és el sistema d'actuació urbanística pel qual es desenvoluparà aquest PMU (reparcel·lació per cooperació).

Com a conseqüència de tot l'anterior, els terminis d'advertiment de l'expropiació i de l'any posterior a l'advertiment resten interromputs i subjectes a l'aprovació definitiva de la present Modificació Puntual, la qual, perquè surtin aquests efectes, haurà de publicar-se en el termini d'un any des de la seva aprovació inicial. Tot això a l'empara legal del previst a l'article 108 LUC, que diu el següent:

“Art. 108

1. Un cop transcorreguts cinc anys des de l'entrada en vigor del pla d'ordenació urbanística municipal, (...), si no s'ha iniciat el procediment d'expropiació dels terrenys reservats per a sistemes urbanístics que, en virtut de les determinacions del pla, hagin d'ésser necessàriament de titularitat pública i que no estiguin inclosos, a l'efecte de llur gestió, en un polígon d'actuació urbanística o en un sector de planejament urbanístic, les persones titulars dels béns poden advertir l'administració competent de llur propòsit d'iniciar l'expedient d'apreuament. Si transcorre un any des de la formulació de l'advertiment i l'administració no hi ha donat resposta, l'inici de l'expedient d'apreuament es produeix per ministeri de la llei; (...)

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT  
DEL PMU-05 PER LA INCLUSIÓ DE LA FINCA REF. CAD. 5970105 I PART DE LES FINQUES  
5670701 I 6368604.  
SALOU**

---

2. (...)
3. (...)
4. (...)
5. Si, abans de transcórrer els terminis establerts per l'apartat 1, s'ha aprovat inicialment una modificació o una revisió del planejament urbanístic que comporta la inclusió dels sistemes en polígons d'actuació o en sectors de planejament, als efectes de llur gestió, els dits terminis resten interromputs i subjectes a l'aprovació definitiva. El còmput dels terminis es reprèn si transcorre un any sense haver-se produït la publicació de l'aprovació definitiva.”

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PMU-05 PER LA INCLUSIÓ DE LA FINCA REF. CAD. 5970105 I PART DE LES FINQUES 5670701 I 6368604.  
SALOU**

5- Propietaris afectats

REF.CAD.	PROPIETARI	ADREÇA		
5670701	CARMUVEN SL	Bac de Roda, 169	08018	BCN
5970105	GESTION ESTUDIO Y ASESORAMIENTO ZURBANO SA	Domingo Cardinal, 2, 1, 4.	Mollerussa	25230 LLEIDA
6368604	GRAIP SA	Zurbano, 76, 2, Iz	28010	MADRID
6459214	THIERS HERVE	Vaartdijknoord, 13	Stalhille	08490 BELGICA
6459215	VERSTRAETE GABRIEL	Waregem, 506	Deerlijk	08540 BELGICA
6674903	VERHAEGHE WILFRIED	Stationsstraat, 3	Loppem-zedelgem	08210 BELGICA
6674905	INVERSIONES BONAIGUA SL	Rb. Jaume I, 36, bj	Cambrils	43850 TGNA
6674906	FRANCEN DENIS FERNAND	Zuuebendesteeweg, 3	Kortenaken	03471 BELGICA
	COENEN DENIS LOUIS	ctra. Del Far, 17	Salou	43840 TGNA
	KAPITSINA NATALIA	Kashirskoe Shosse, 4, 240	Moscu	RUSIA
	GAULARD MARCELLE MARIE PAULE	Grande Rue	Cussey sur l'Ognon	25870 FRANCIA
	FRANCEN WILLY	crtra. Del Far, 13	Salou	43840 TGNA
	ENJUANES ESTEVE VICENTE	Mestre Ros, 46, 2, 1.	Castellar del Vallés	08211 BCN
6674912	KAPITSINA NATALIA	Kashirskoe Shosse, 4, 240	Moscu	RUSSIA
6674913	FRANCEN DENIS FERNAND	Zuuebendesteeweg, 3	Kortenaken	03471 BELGICA
6674914	COENEN DENIS LOUIS	ctra. Del Far, 17	Salou	43840 TGNA
6674915	ENJUANES ESTEVE VICENTE	Mestre Ros, 46, 2, 1.	Castellar del Vallés	08211 BCN
6674916	FRANCEN WILLY	crtra. Del Far, 13	Salou	43840 TGNA
6674917	GAULARD MARCELLE MARIE PAULE	Grande Rue	Cussey sur l'Ognon	25870 FRANCIA
6674918	SANDOVAL VIDAL ALBERTO	Gavilanes, 25, bj		28035 MADRID
6674919	ROIGET NOLLA M DE LA CINTA	Lleida, 18	Hospitalet de Llobregat	08901 BCN
6674921	MARTIN CARRILLO DOMINGUEZ ANTONIO	Av. Bruselas, 43		28028 MADRID
6674922	CARRETE HORTONEDA JUAN SALVADOR	Av. Pau Casals, 71	Vilaseca	43481 TGNA
6674923	MARTI BORONAT PASQUAL	Raval Marti Folguera, 36, 1, 1	Reus	43201 TGNA
6674924	IMCASOL NEGOCIS INMOBILIARIS SL	Pl.Pau, 1	Salou	43840 TGNA
6674925	PROMOCIONES NUEVO CAMBRILS SL	Aptdo. Correos 426	Salou	43480 TGNA
6674927	PROMOCIONES NUEVO CAMBRILS SL	Aptdo. Correos 426	Salou	43480 TGNA
6674928	PROMOCIONES NUEVO CAMBRILS SL	Aptdo. Correos 426	Salou	43480 TGNA
6674937	PROMOCIONES JMF SAU	Baixada Toro, 11, pb, dr		43004 TGNA
6674978	AUTORITAT PORTUARIA TARRAGONA	Ps. Escullera		43004 TGNA
6674981	TOUS FERRE JOSEP	Sant Antoni, 18	Vilaseca	43480 TGNA
6674982	MONTESTUR SL	Av. Pau Casals, 104	Vilaseca	43480 TGNA
6674983	FUENTES AYNAT JOSE	Pl. Santa Catalina, 1, 4D		30004 MURCIA
6674984	KOPLOWITZ ROMERO DE JUSEU ESTHER	Fortuny, 5		28010 MADRID
6674986	SOREA SA	Av. Diagonal, 209		08018 BCN
6674987	FUENTES AYNAT JOSE	Pl. Santa Catalina, 1, 4D		30004 MURCIA
6674989	ALFONSO OCHOA DE ZABALEGUI M ANGELES Arrieta, 23	Puente la Reina. Gares		31100 NAVARRA
6674991	SOREA SA	Av. Diagonal, 209		08018 BCN
6674993	SALOU MONTEMAR SA	Complejo Playas Duque. Ed. Granada, 251	Marbella	29660 MALAGA
6674997	JOSA BONET ANTONIA	Raval Marti Folguera, 36, 2	Reus	43201 TGNA



**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT  
DEL PMU-05 PER LA INCLUSIÓ DE LA FINCA REF. CAD. 5970105 I PART DE LES FINQUES  
5670701 I 6368604.  
SALOU**

---

6.- Fitxes Urbanístiques POUM vigent

6.1. Àmbit PMU-05. Fitxa del POUM vigent.



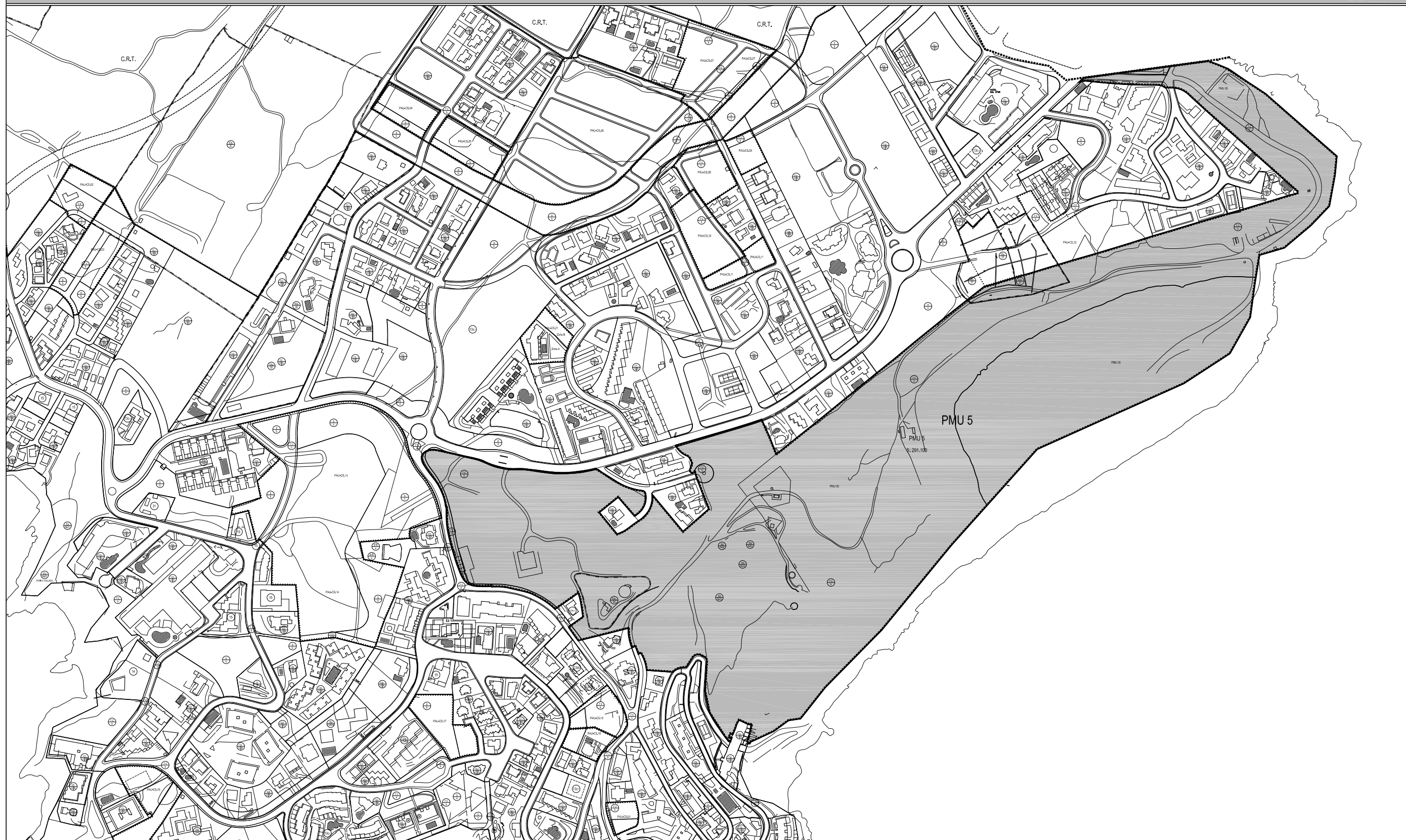
TEXT REFOS - SETEMBRE 2003

**PLA de MILLORA URBANA PMU-05**

**SITUACIÓ:** "LA PEDRERA" CAP SALOU

**ESCALA:** 1/10.000





**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT  
DEL PMU-05 PER LA INCLUSIÓ DE LA FINCA REF. CAD. 5970105 I PART DE LES FINQUES  
5670701 I 6368604.  
SALOU**

---

6.2- Fitxa finca Ref. Cad. 5970105. Carrer Punta del Cavall, 19. POUM vigent



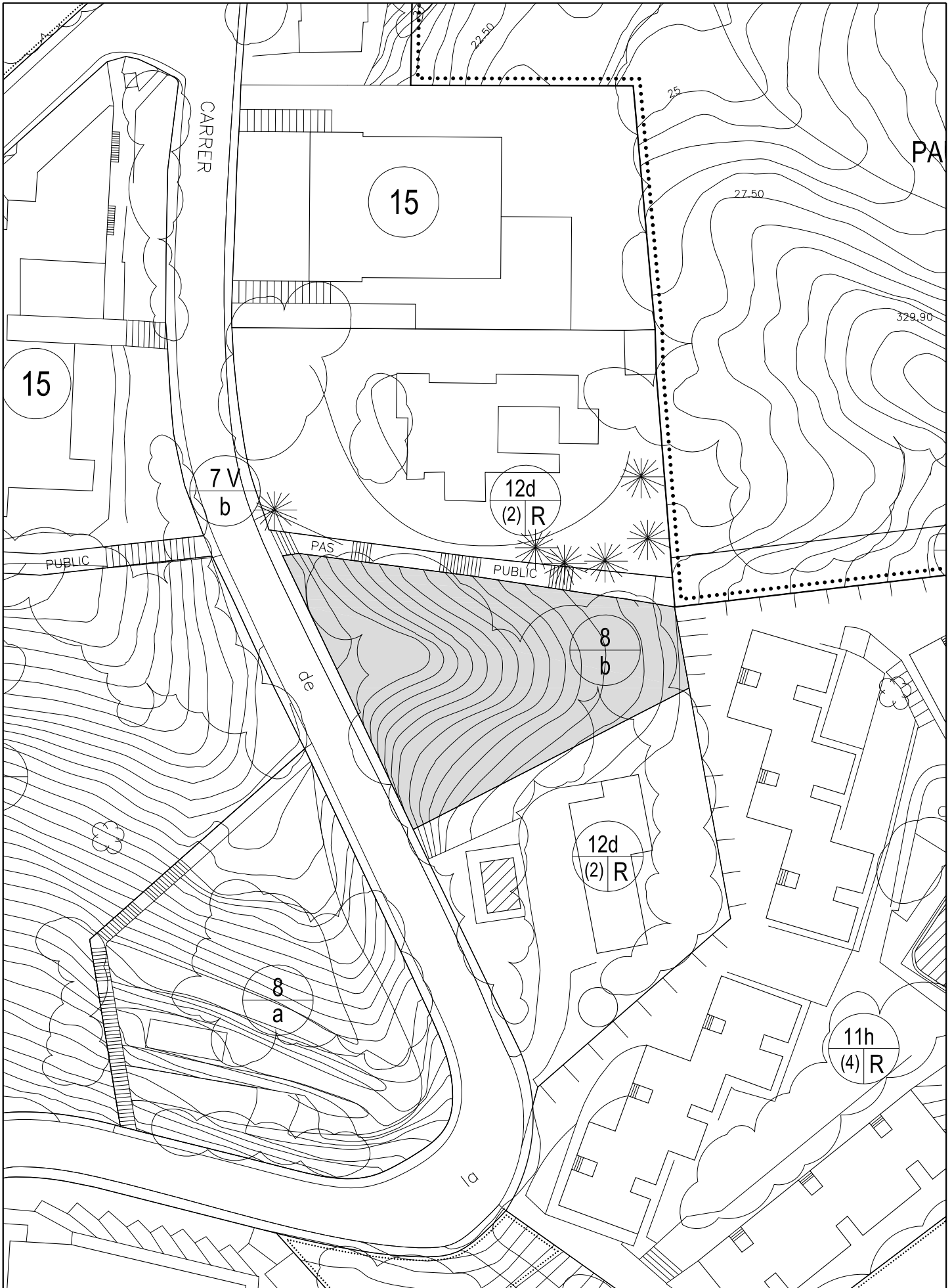
**FINCA CARRER PUNTA DEL CAVALL, NUM 19 REF. CAD. 5970105**

**6.2 - FITXA POUM VIGENT**

Dades: 6.2-MP51

Data: OCTUBRE 2009

Escala: 1/1.000



**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT  
DEL PMU-05 PER LA INCLUSIÓ DE LA FINCA REF. CAD. 5970105 I PART DE LES FINQUES  
5670701 I 6368604.  
SALOU**

---

6.3- Fitxa finca Ref. Cad. 5670701. Carrer Cala Font, 16. POUM vigent



**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT  
DEL PMU-05 PER LA INCLUSIÓ DE LA FINCA REF. CAD. 5970105 I PART DE LES FINQUES  
5670701 I 6368604.  
SALOU**

---

6.4- Fitxa finca Ref. Cad. 6368604. Carrer Cala Crancs 42. POUM vigent





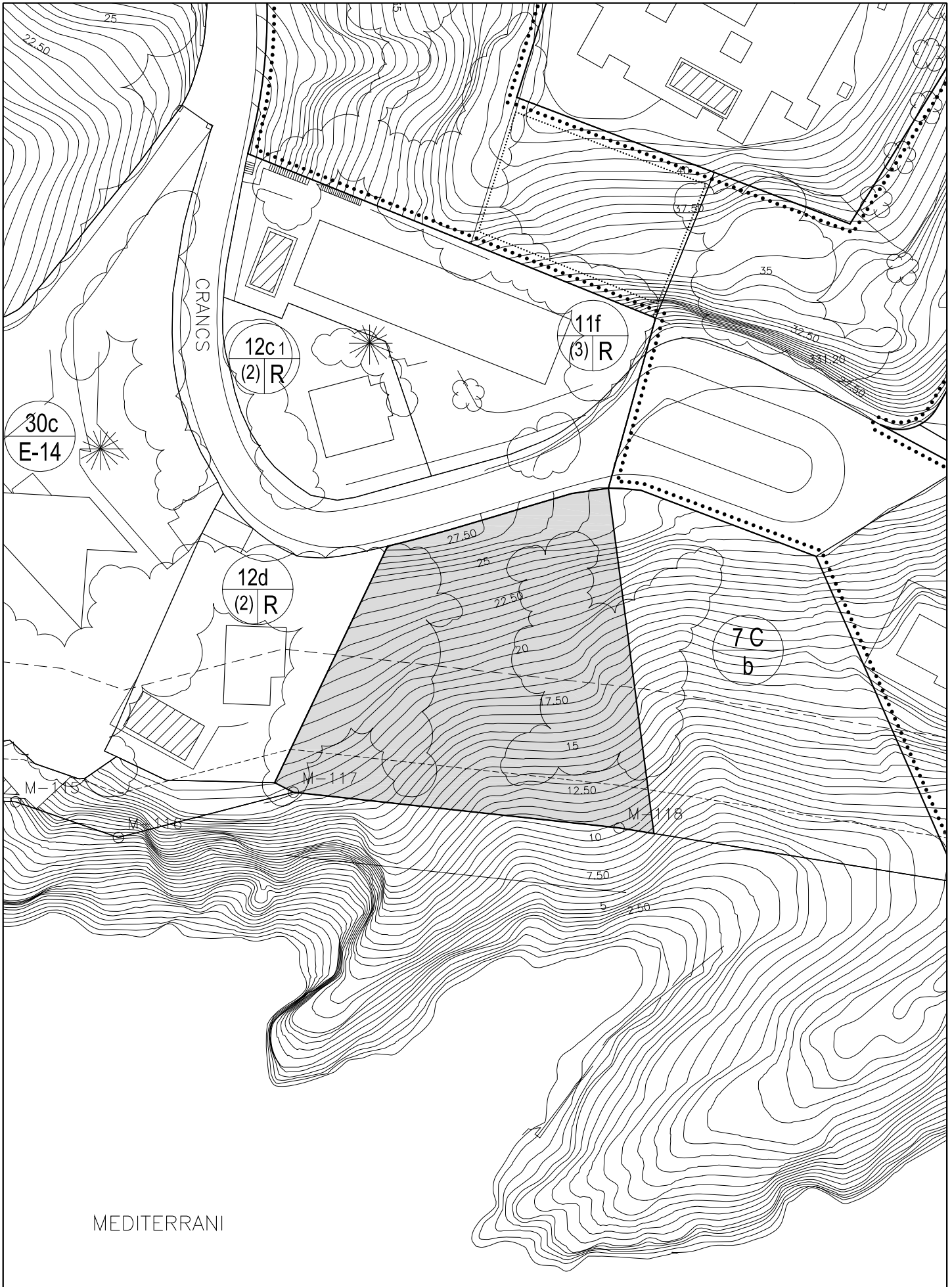
# FINCA CARRER CALA CRANCS, NUM 42 REF. CAD. 6368604

## 6.4 - FITXA POUIM VIGENT

Dades: 6.4 - MP51

Data: OCTUBRE 2009

Escala: 1/1.000



**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT  
DEL PMU-05 PER LA INCLUSIÓ DE LA FINCA REF. CAD. 5970105 I PART DE LES FINQUES  
5670701 I 6368604.  
SALOU**

---

7- Fitxes proposta POUM Modificat

7.1- Fitxa PMU-05 . POUM modificat



TEXT REFOS - SETEMBRE 2003

**PLA de MILLORA URBANA PMU-05 MODIFICAT**

**SITUACIÓ: "LA PEDRERA" CAP SALOU**

**ESCALA: ----**





TEXT REFOS - SETEMBRE 2003

PLA de MILLORA URBANA PMU 05 MODIFICAT

SITUACIÓ: "LA PEDRERA" CAP SALOU

ESCALA: ---



**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT  
DEL PMU-05 PER LA INCLUSIÓ DE LA FINCA REF. CAD. 5970105 I PART DE LES FINQUES  
5670701 I 6368604.  
SALOU**

---

7.2.- Fitxa PMU-05 . POUM modificat ÀMBIT DISCONTINU 2 Finca ref. cad. 5970105

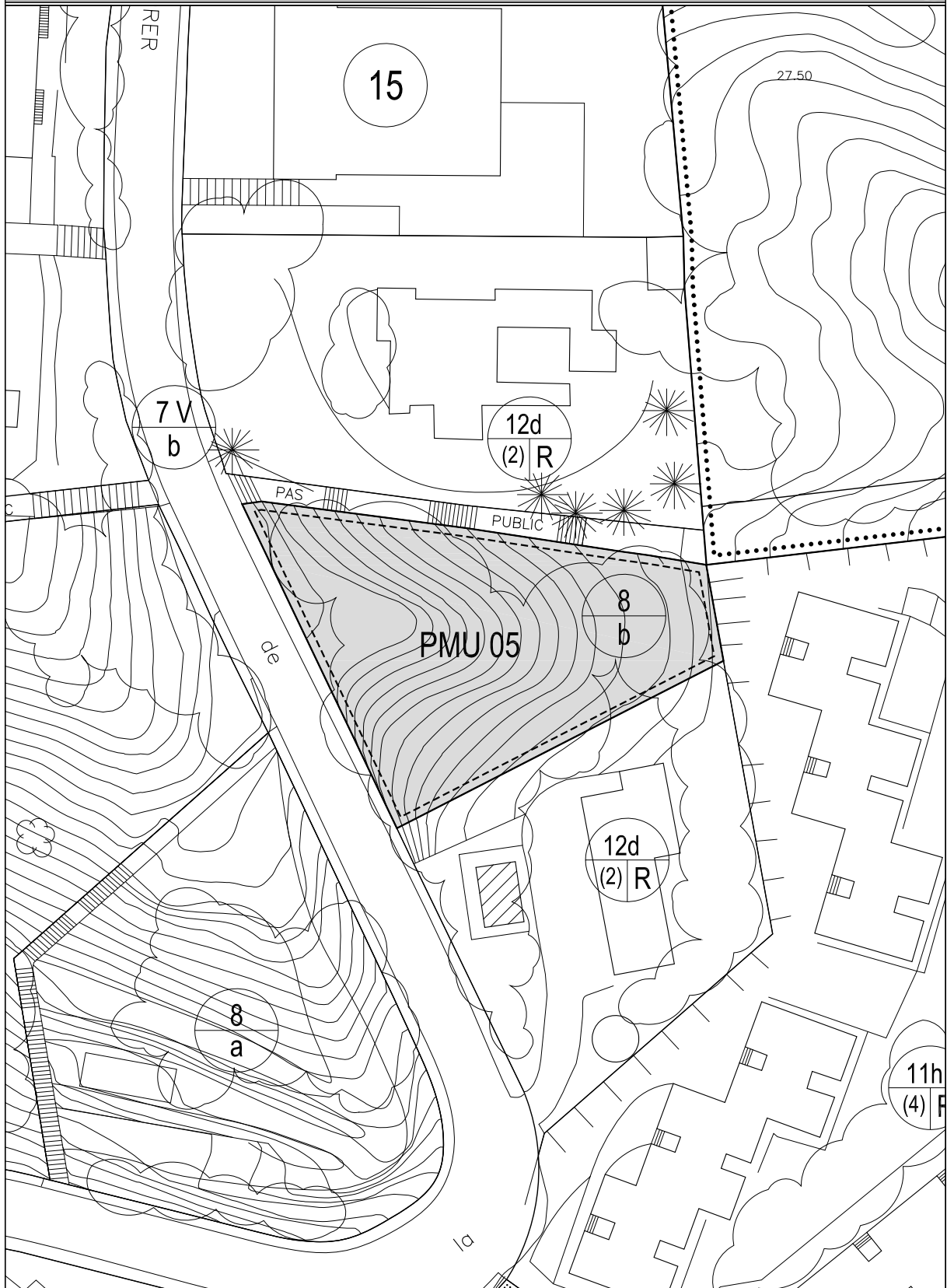


TEXT REPOS - SETEMBRE 2003

PLA de MILLORA URBANA PMU-05 MODIFICAT. ÀMBIT 2

SITUACIÓ: "LA PEDRERA" CAP SALOU

ESCALA: 1/1.000



**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT  
DEL PMU-05 PER LA INCLUSIÓ DE LA FINCA REF. CAD. 5970105 I PART DE LES FINQUES  
5670701 I 6368604.  
SALOU**

---

7.3. Fitxa PMU-05 . POUM modificat ÀMBIT DISCONTINU 3 Finca ref. cad. 5670701

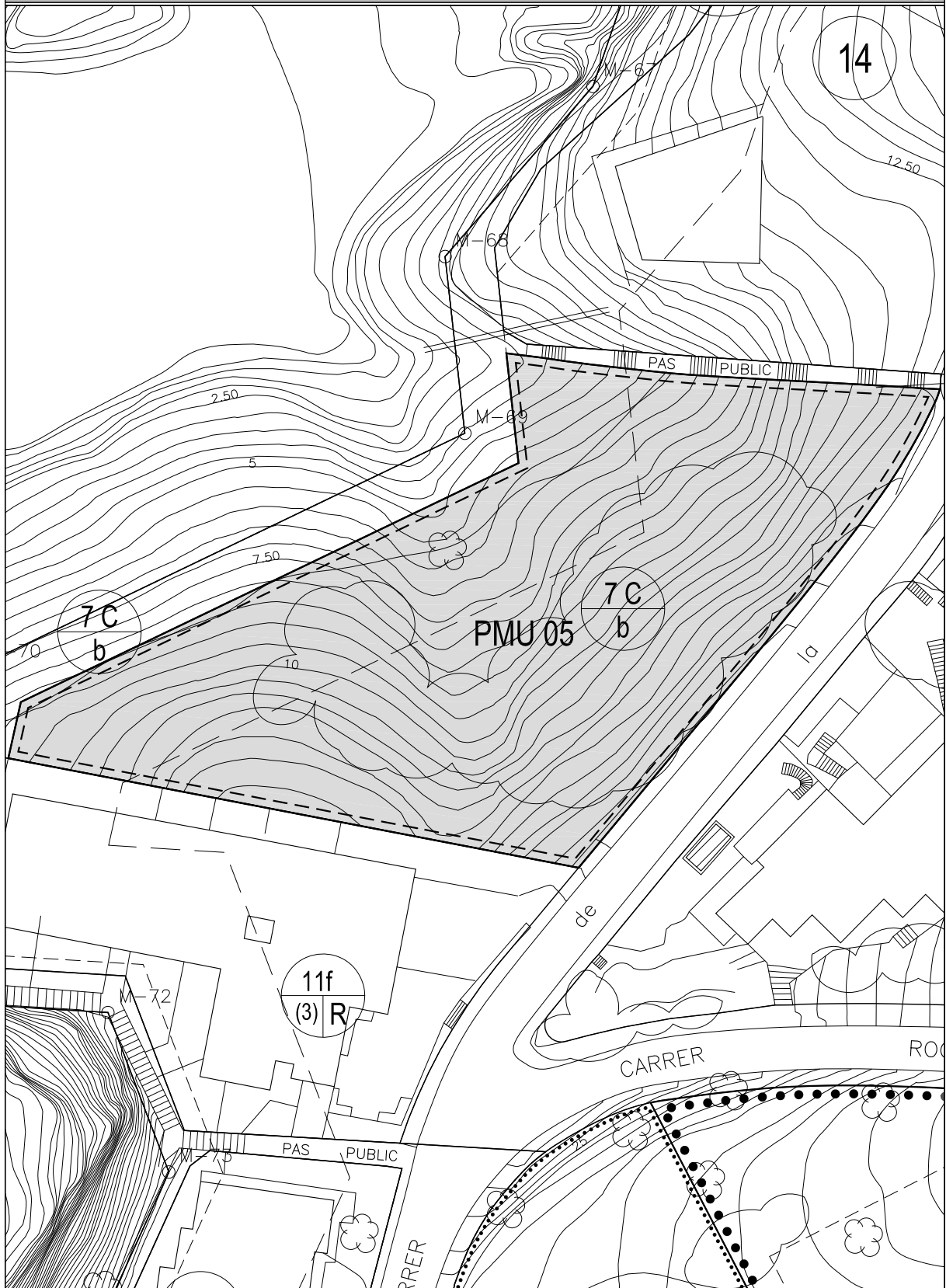


TEXT REPOS - SETEMBRE 2003

PLA de MILLORA URBANA PMU-05 MODIFICAT. ÀMBIT 3

SITUACIÓ: "LA PEDRERA" CAP SALOU

ESCALA: 1/1.000





**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT  
DEL PMU-05 PER LA INCLUSIÓ DE LA FINCA REF. CAD. 5970105 I PART DE LES FINQUES  
5670701 I 6368604.  
SALOU**

---

7.4. Fitxa PMU-05 . POUM modificat ÀMBIT DISCONTINU 4 Finca ref. cad. 6368604

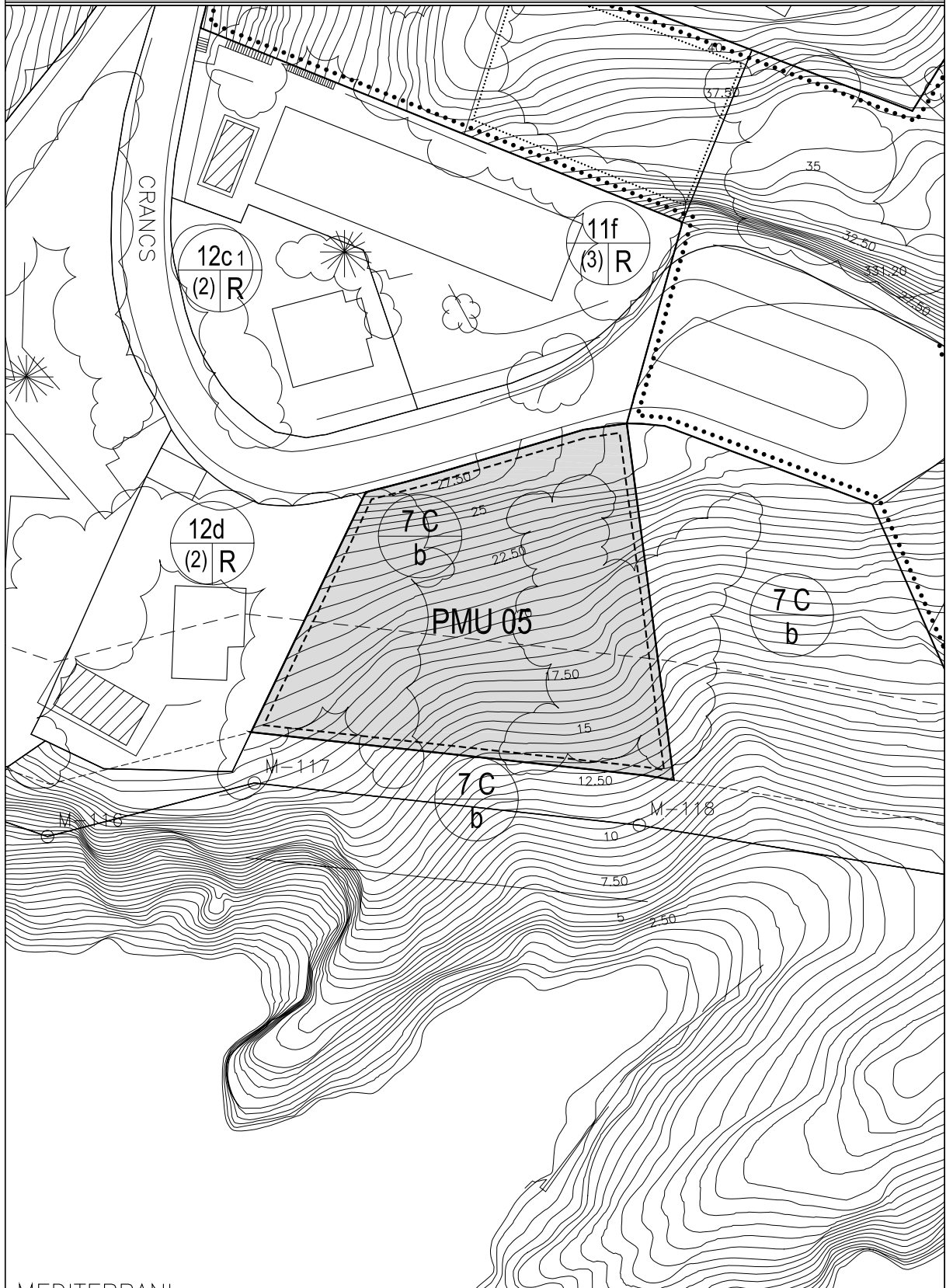


TEXT REPOS - SETEMBRE 2003

PLA de MILLORA URBANA PMU-05 MODIFICAT . AMBIT 4

SITUACIÓ: "LA PEDRERA" CAP SALOU

ESCALA: 1/1.000



**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT  
DEL PMU-05 PER LA INCLUSIÓ DE LA FINCA REF. CAD. 5970105 I PART DE LES FINQUES  
5670701 I 6368604.  
SALOU**

---

**B- PLÀNOLS**

(S'adjunten en l'Annex)

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT  
DEL PMU-05 PER LA INCLUSIÓ DE LA FINCA REF. CAD. 5970105 I PART DE LES FINQUES  
5670701 I 6368604.  
SALOU**

---

**C- NORMES URBANÍSTIQUES**

1- Normativa POUM vigent

**ÀMBIT DEL PMU-05 vigent,**

El POUM vigent determina l'àmbit del PMU-05, segons l'Art.285 modificat \* següent, modificat segons la MP 30 referent a l'exclusió de la finca situada a la ctra. Del far 29 de l'àmbit del pmu-05, publicada al DOGC en data 15 de juliol de 2009.

*Art.285 Pla de Millora Urbana, PMU.05 Modificat\** (\* Modificat segons la MP 30 referent a l'exclusió de la finca situada a la ctra. Del far 29 de l'àmbit del pmu-05, publicada a l DOGC en data 15 de juliol de 2009).

*Situació : La Pedrera, Cap Salou*

*Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.*

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 290.275 m<sup>2</sup>
2. Edificabilitat bruta màxima: 0,20 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>
3. Usos admesos: Turístic-hoteler
4. Sistema d'actuació de reparcel.lació en la modalitat de cooperació
5. Objectius:
  - Protecció del paisatge. Conservació de la zona forestal autòctona amb una superfície lliure no inferior al 84% de l'àmbit, aproximadament 245.000 m<sup>2</sup>.
  - L'edificabilitat es concentrarà a l'àmbit de La Pedrera.
6. Observacions:
  - La qualificació d'una part de l'àmbit com a sistema de comunicacions, Camí de Ronda admet l'accés rodat a la zona.
  - Pel que fa a l'afectació viària, (concretament l'ampliació del C/ del Faralló) s'efectuarà en el moment del desenvolupament de l'àmbit, sense que això impedeixi qualsevol
  - 
  - actuació prèvia d'urbanització del carrer actual que garanteixi el manteniment del mateix.
  - La superfície total aproximada de l'àmbit de 290.275 m<sup>2</sup> i s'ha de distribuir en:
    - a) Superfície aproximada del sòl privat 45.275 m<sup>2</sup> (16%).
    - b) Superfície aproximada de cessions 245.000 m<sup>2</sup> (84%) de les quals un mínim de 170.000 m<sup>2</sup> es realitzaran en concepte d'espais lliures.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT  
DEL PMU-05 PER LA INCLUSIÓ DE LA FINCA REF. CAD. 5970105 I PART DE LES FINQUES  
5670701 I 6368604.  
SALOU**

---

I la fitxa següent

(\* Modificada segons la MP 30 referent a l'exclusió de la finca situada a la ctra. Del far 29 de l'àmbit del pmu-05, publicada a l DOGC en data 15 de juliol de 2009).

<u>SÒL URBÀ</u>	<u>NO CONSOLIDAT</u>
-----------------	----------------------

<b>PLA DE MILLORA URBANA</b>	PMU-05
<b>SITUACIÓ:</b>	"LA PEDRERA" CAP SALOU
1-SUPERFÍCIE APROXIMADA DE L'ÀMBIT	290.275 M <sup>2</sup>
2-EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	0,20 M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup>
3-USOS ADMESOS	TURÍSTIC- HOTELER
4-SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCEL·LACIÓ / MODALITAT COOPERACIÓ
5-OBJECTIUS:	Protecció del paisatge. Conservació de la zona forestal autòctona amb una superfície lliure no inferior al 84 % de l'àmbit , aproximadament 245.000 M <sup>2</sup> .
6-OBSERVACIONS:	<p>La qualificació d'una part de l'àmbit com a sistema de comunicacions, Camí de Ronda, admet l'accés rodat a la zona. Pel que fa a l'afectació viària, (concretament l'ampliació del carrer Faralló), aquesta s'efectuarà en el moment del desenvolupament de l'àmbit, sense que això impedeixi qualsevol actuació prèvia d'urbanització del carrer actual que garanteixi el manteniment del mateix.</p> <p>La superfície de l'àmbit és aproximadament de 290.275 M<sup>2</sup>, i s'ha de distribuir en:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La superfície de l'àmbit privat edificable és aproximadament de 45.275 M<sup>2</sup> , (16%)</li><li>- La superfície aproximada de cessions és de 245.000 M<sup>2</sup> (84%), de les que un mínim de 170.000 M<sup>2</sup> es realitzaran en concepte d'espais lliures.</li></ul>

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT  
DEL PMU-05 PER LA INCLUSIÓ DE LA FINCA REF. CAD. 5970105 I PART DE LES FINQUES  
5670701 I 6368604.  
SALOU**

---

## **FINQUES APORTADES**

EL POUM vigent qualifica les finques aportades següents:

### **Finca ref. cad. 5970105**

El POUM classifica el solar d'Urbà amb la qualificació de Sistema d'Espai Lliure públic, clau 8/b (projectat)

#### **CAP. VIII SISTEMA D'ESPAYS LLIURES PÚBLICS**

##### **Art.118 Definició**

- 1. Aquest sistema comprèn els sòls de titularitat pública destinats a parcs, jardins, zones verdes i espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport, també inclou els terrenys del camí de ronda litoral.*
- 2. L'ús fonamental dels espais lliures públics és el descans i l'esbarjo de la població i únicament s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi.*
- 3. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.*
- 4. En els plànols d'ordenació els sòls adscrits a aquest sistema es qualifiquen amb la clau 8, podent a més distingir-se en els següents tipus:*

*P, parcs*

*J, jardins*

*ZV, zones verdes*

*Espais per: Eb, l'esbarjo*

*Ll, el lleure*

*Es, l'esport*

*A més, la clau de sistema també distingeix entre els existents i els projectats, entenent com a projectats aquells el sòl dels quals encara no és de titularitat pública.*

##### **Art.119 Determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal**

- 1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix la localització dels espais inclosos en la categoria d'espais lliures públics en qualsevol tipus de sòl. Excepcionalment, es podran concretar o precisar aquestes determinacions mitjançant les figures de planejament derivat corresponents.*
- 2. Tan mateix, en sòl urbà es fixa la localització dels jardins públics. No obstant, aquesta localització podrà concretar-se mitjançant plans de millora urbana com a desenvolupament i sempre que així s'estableixi.*
- 3. Respecte els espais lliures públics que s'han d'establir en el sòl urbanitzable, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es limita a fixar com a mínims els estàndards corresponents conforme a la legislació urbanística vigent sent el planejament derivat el que en concretarà la ubicació.*

##### **Art.120 Usos**

- 1. En el sistema d'espais lliures públics només es permetran els usos i activitats de caràcter públic compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.*
- 2. Llevat d'edificacions de valor històric i cultural que es conservin, les edificacions al servei dels espais lliures públics i dels usos admesos hauran d'observar les següents condicions:*

*a) Alçada màxima: 7m*

*b) Ocupació màxima: 3 %*

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT  
DEL PMU-05 PER LA INCLUSIÓ DE LA FINCA REF. CAD. 5970105 I PART DE LES FINQUES  
5670701 I 6368604.  
SALOU**

*3. Només es podrà construir aparcament en soterrani per mitjà de gestió directa o indirecta del servei en les condicions previstes a l'art. 23 d'aquesta normativa, i sempre que es garanteixi l'enjardinament i arbrat de l'espai resultant.*

**Art.121 Condicions dels espais lliures públics**

*1. Els espais lliures públics s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements vegetals adients al destí de l'espai i seguint criteris de sostenibilitat del medi natural. Per això s'haurà d'estudiar el disseny més adient que permeti reduir el consum de recursos naturals i afavoreixi la protecció de la biodiversitat.*

*2. Quan la configuració dels jardins públics no estigui prevista en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, haurà d'observar els criteris de l'art. 4a) de l'Annex del reglament de planejament.*

**Finca ref. cad. 5670701 i Finca ref. cad. 6368604**

El POUM classifica els solar d'Urbà amb la qualificació de Sistema de Comunicacions. Camí de Ronda. Clau 7C/b (projectat)

CAP. VII. SISTEMA DE COMUNICACIONS. CAMÍ DE RONDA

**Art. 115 Definició**

1. Comprèn els terrenys situats al llarg de la franja litoral i els seus espais adjacents amb l'objectiu que es puguin recuperar i millorar els seus valors naturals i paisatgístics.

2. L'àmbit inclòs dins d'aquest sistema està senyalat en els plànols d'ordenació amb la clau 7C i amb una trama identificativa. A banda d'aquesta clau genèrica en indrets determinats en els plànols d'ordenació també es pot fixar una clau suplementària per tal d'indicar un ús concret del sòl.

**Art.116 Delimitació**

L'àmbit agafa des de la platja de Llevant "Pilons" fins el Racó de Salou i arriba al terme municipal de Vilaseca.

**Art.117 Determinacions**

1. Els terrenys inclosos en aquest sistema es desenvolupen en sòl urbà i inclouen trams d'elevada integració urbana i altres amb una baixa intensitat d'urbanització.

2. Estan continguts a l'àmbit tant terrenys situats a la zona de servitud de trànsit definida per la Llei de Costes com passos públics, vials d'accés al mar, equipaments comunitaris llandants amb la costa, restes arqueològiques, hàbitats vegetals d'especial interès comunitari, i altres espais el tractament conjunt dels quals permet la millora, recuperació i dotació de serveis a tot el front litoral.

3. En aquest àmbit es podran redactar projectes que tinguin com a finalitat :

- La desocupació, sempre que sigui possible, del domini públic.
- Conservació dels ecosistemes litorals.
- La restauració, recuperació i consolidació d'espais i hàbitats naturals que caracteritzen l'entorn costaner mediterrani.
- La millora de l'accessibilitat al front del litoral, ja sigui amb passos de vianants o de vials de tràfic rodats.
- Suavitzar i ordenar l'impacte dels elements urbans sobre l'espai natural.
- Recuperar, integrar i potenciar els espais d'interès natural catalogats i les restes arqueològiques ubicades dins l'àmbit.
- Dotar d'equipaments comunitaris concordants amb l'ús de l'àmbit.
- Projectes que tinguin per objectiu la conservació del medi natural, ús públic i prevenció d'incendis forestals.
- A la zona de la platja Llarga un passeig marítim que mantingui la comunicació a peu entre el c/ Replanells i c/ Torremolins plantejat tant per a vianants com pel trànsit rodats.

4. El Projecte que desenvolupi el Camí de Ronda haurà de recollir la singularitat dels hàbitats dels penyasegats marins.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT  
DEL PMU-05 PER LA INCLUSIÓ DE LA FINCA REF. CAD. 5970105 I PART DE LES FINQUES  
5670701 I 6368604.  
SALOU**

---

2- Proposta normativa POUM modificat

Es proposa modificar l'àmbit del PMU-05 incorporant les finques i part de Finques esmentades , creant un nou àmbit del PMU-05 discontinu.

Per tant, la normativa modificada serà la següent:

### **ÀMBIT DEL PMU-05 modificat**

*Art.285 Pla de Millora Urbana, PMU.05 Modificat*

*Situació : La Pedrera, Cap Salou*

*Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.*

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 290.275 m<sup>2</sup> + 6.193,06 m<sup>2</sup> (àmbit descont.)= **296.468,06 m<sup>2</sup>**

2. Edificabilitat bruta màxima: 0,20 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>

3. Usos admesos: Turístic-hoteler

4. Sistema d'actuació de reparcel.lació en la modalitat de cooperació

5. Objectius:

- Protecció del paisatge. Conservació de la zona forestal autòctona amb una superfície lliure no inferior al 84% de l'àmbit, aproximadament 245.000 m<sup>2</sup>.
- L'edificabilitat es concentrarà a l'àmbit de La Pedrera.

6. Observacions:

- La qualificació d'una part de l'àmbit com a sistema de comunicacions, Camí de Ronda admet l'accés rodat a la zona.
- Pel que fa a l'afectació viària, (concretament l'ampliació del C/ del Faralló) s'efectuarà en el moment del desenvolupament de l'àmbit, sense que això impedeixi qualsevol
- 
- actuació prèvia d'urbanització del carrer actual que garanteixi el manteniment del mateix.
- La superfície total aproximada de l'àmbit de **296.468,06 m<sup>2</sup>** i s'ha de distribuir en:

c) Superfície aproximada del sòl privat 45.275 m<sup>2</sup> (16%).

d) Superfície aproximada de cessions serà: 245.000 m<sup>2</sup> (84%) + els àmbits 2 3 i 4 discontinus de 1.280,75 m<sup>2</sup> + 3.451,12 m<sup>2</sup>+01.461.19 m<sup>2</sup>; fen un total de cessió de 251.193,06 m<sup>2</sup>. de les quals un mínim de 170.000 m<sup>2</sup> es realitzaran en concepte d'espais lliures.



**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PMU-05 PER LA INCLUSIÓ DE LA FINCA REF. CAD. 5970105 I PART DE LES FINQUES 5670701 I 6368604.  
SALOU**

---

I la fitxa modificada següent

<u>SÒL URBÀ</u>	<u>NO CONSOLIDAT</u>
-----------------	----------------------

<b>PLA DE MILLORA URBANA</b>	PMU-05
<b>SITUACIÓ:</b>	"LA PEDRERA" CAP SALOU
<b>1-SUPERFÍCIE APROXIMADA DE L'ÀMBIT</b>	290.275 M <sup>2</sup> + 6.193,06 m <sup>2</sup> (àmbit descont.)= <b>296.468,06 m<sup>2</sup></b>
<b>2-EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA</b>	0,20 M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup>
<b>3-USOS ADMESOS</b>	TURÍSTIC- HOTELER
<b>4-SISTEMA D'ACTUACIÓ</b>	REPARCEL·LACIÓ / MODALITAT COOPERACIÓ
<b>5-OBJECTIUS:</b>	Protecció del paisatge. Conservació de la zona forestal autòctona amb una superfície lliure no inferior al 84 % de l'àmbit , aproximadament 245.000 M <sup>2</sup> .
<b>6-OBSERVACIONS:</b>	<p>La qualificació d'una part de l'àmbit com a sistema de comunicacions, Camí de Ronda, admet l'accés rodat a la zona. Pel que fa a l'afectació viària, (concretament l'ampliació del carrer Faralló), aquesta s'efectuarà en el moment del desenvolupament de l'àmbit, sense que això impedeixi qualsevol actuació prèvia d'urbanització del carrer actual que garanteixi el manteniment del mateix.</p> <p>La superfície de l'àmbit és aproximadament de 296.468,06 m<sup>2</sup> i s'ha de distribuir en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La superfície de l'àmbit privat edificable és aproximadament de 45.275 M<sup>2</sup> , (16%)</li> <li>- La superfície aproximada de cessions és de 245.000 M<sup>2</sup> (84%), %) + els àmbits 2 3 i 4 discontinus de 1.280,75 m<sup>2</sup> + 3.451,12 m<sup>2</sup>+1.461.19 m<sup>2</sup>., fen un total de cessió de 251.193,06 m<sup>2</sup>. de les quals un mínim de 170.000 m<sup>2</sup> es realitzaran en concepte d'espais lliures.</li> </ul>

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT  
DEL PMU-05 PER LA INCLUSIÓ DE LA FINCA REF. CAD. 5970105 I PART DE LES FINQUES  
5670701 I 6368604.  
SALOU**

---

**FINQUES QUE CONFORMEN L'ÀMBIT DEL PMU-05 DISCONTINU**

**Finca ref. cad. 5970105**

Aquesta finca es modifica en el sentit d'incloure dintre l'àmbit del PMU-05, mantenint la mateixa qualificació d'Espai Lliure públic , clau 8/b

**Finca ref. cad. 5670701 i Finca ref. cad. 6368604**

Aquestes finques es modifiquen en que una part d'elles s'inclou a l'àmbit de PMU-05, i la resta queda fora d'aquest àmbit. Es manté la mateixa qualificació de Sistema de Comunicacions, Camí de Ronda, clau 7C.

**Salou, octubre de 2009**

**Lluís M. Serra i Solé**

**Dolors Español i Rubio**

**Arquitecte Municipal**

**Cap S.A.T.**

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

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT  
DEL PMU-05 PER LA INCLUSIÓ DE LA FINCA REF. CAD. 5970105 I PART DE LES FINQUES  
5670701 I 6368604.  
SALOU**

---

**- B. ANNEX. PLÀNOLS**



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP  
51

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PMU-05  
PER LA INCLUSIÓ DE LA FINCA REF.CAD. 5970105 I PART DE LES FINQUES 5670701 I 6368604.

01

Arquitecte Municipal

SITUACIÓ

Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P01-MP51

Escala: 1/20.000

Data: Octubre 2009



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP  
51

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A L'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PMU-05  
PER LA INCLUSIÓ DE LA FINCA REF.CAD. 5970105 I PART DE LES FINQUES 5670701 I 6368604.

02

Arquitecte Municipal

EMPLAÇAMENT

Lluís M. Serra i Solà

Arxiu: P02-MP51

Escala: 1/5.000

Data: Octubre 2009



