

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

MP - 05

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL CANVI DE QUALIFICACIÓ
DEL SOLAR SITUAT AL CARRER VALÈNCIA NÚM. 78



AJUNTAMENT DE SALOU



S. T. M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MARÇ - 2009

F:\PLANEJAMENT\MP POUM\MP-05

A. INICIAL:

A. PROVISIONAL:

A. DEFINITIVA:

27 de novembre de 2008

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DEL SOLAR SITUAT AL CARRER VALÈNCIA NÚM. 78
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

- 0- Introducció
- 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

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DEL SOLAR SITUAT AL CARRER VALÈNCIA NÚM. 78
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 en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent i que la present Modificació Puntual no altera.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DEL SOLAR SITUAT AL CARRER VALÈNCIA NÚM. 78
SALOU**

A- MEMÒRIA

0- Introducció

En data 27 de novembre de 2008, el Ple de l'Ajuntament de Salou va aprovar inicialment el present document de Modificació Puntual de l'POUM, referent al canvi de qualificació del solar situat al carrer València núm.78, havent finalitzat el termini d'informació pública i petició d'informes als diferents organismes afectats, s'ha rebut informe de ADIF, informant favorablement la modificació de referència, si bé condicionant la modificació al compliment de diversos aspectes referents a la legislació ferroviària.

Per tal de donar compliment a l'esmentat informe, es redacta un nou document, en el que s'incorpora a l'art.230 bis, en l'apartat Observacions, que la modificació i consegüentment el posterior desenvolupament de l'àmbit, haurà de complir tot allò que estableix la Legislació sectorial al respecte.

1- Situació

La situació del solar objecte de la present Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, és al núm. 78 del Carrer València, de Referència cadastral 2390505.

Es tracta d'un solar de 311 m², de forma rectangular, amb una façana de 12 m. al Carrer València.

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 amb la clau 11c/(5) C, d'edificació plurifamiliar aïllada, amb el condicionant de superfície mínima de parcel·la de 500 m².

Segons aquest condicionant, la parcel·la en qüestió no és edificable.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DEL SOLAR SITUAT AL CARRER VALÈNCIA NÚM. 78
SALOU**

3- Objecte de la Modificació

La present Modificació del Pla d'Ordenació té per objecte el canvi de qualificació de l'esmentat solar proposant una Ordenació Volumètrica específica en la que es permeti edificar amb la superfície actual de 311 m², proposant una tipologia d'habitatge unifamiliar, de PB + 1PP, amb menor edificabilitat que l'atorgada pel POUM.

Per tant es proposa substituir la clau 11c per la 13 d8, amb els condicionants principals següents:

- Superfície aproximada, 311 m²
- Tipologia d'edificació unifamiliar aïllada
- Sostre màxim, 0,58 m²/m²
- Alçada màxima, PB + 1
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la, 1.

4- Justificació de la Proposta

Tot i que amb anterioritat ja s'havia sol·licitat, en data 26 de maig de 2008 entra a l'Ajuntament escrit per part de la propietat en el que es sol·licita el canvi de qualificació justificant-ho davant el bloqueig que li representa la qualificació actual.

La parcel·lació inicial data de 1960, per tant es parteix d'una situació legal en el seu moment, en el que es va crear un barri amb una tipologia de densitat baixa, havent-se edificat quasi ve la totalitat del mateix. En la data actual, i després d'haver analitzat el carrer, es pot comprovar que el solar objecte de modificació és l'únic que resta per edificar, amb els condicionants de trobar-se els solars adjacents edificats.

Analitzant la proposta del sol·licitant envers l'entorn del solar, es pot entendre que quedaria justificada la tipologia que es sol·licita entenent el greuge que representa no ser edificable, essent que es tracta d'una barri completament consolidat amb edificacions que deriven d'aquesta antiga parcel·lació, i que per tant, no significaria cap perjudici pel planejament de la zona on s'ubica. És per això que es proposa la present modificació.

5- Propietaris afectats

El solar, Ref. Cadastral núm 2390505 és propietat del Sr. Jordi Gumà Roselló, amb l'adreça següent, Passeig Prim, 38 7è, 5na.- REUS 43205

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DEL SOLAR SITUAT AL CARRER VALÈNCIA NÚM. 78
SALOU**

6- Justificació del compliment de l'Art.94.1.c del TRLUC, referent a la 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.

I segons informe emès en data 25 de setembre 2008, per la Unitat Tècnica d'Urbana de l'Ajuntament, s'ha comprovat que els cinc últims anys, ha sigut titular de la finca situada al Carrer de València, 78, el Sr. J. Gumà Roselló. (S'adjunta informe ANNEX 2)

B- PLÀNOLS

(S'adjunten en l'Annex 1)

C- NORMES URBANÍSTIQUES

1- Normativa POUM vigent

El POUM qualifica el Solar amb la clau 11 c/(5) C, segons l'Art.166 de les Ordenances Urbanístiques.

Art.166 Subzona 11 c

Condicions de parcel·la

1. *La superfície mínima de la parcel·la serà de 500 m².*
2. *El front mínim de parcel·la s'estableix en 20 m.*

Condicions de l'edificació

3. *L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 1 m²t/ m²s.*
4. *L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 20%.*

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DEL SOLAR SITUAT AL CARRER VALÈNCIA NÚM. 78
SALOU**

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 15,25 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 5, corresponent a PB+4PP.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinard frontal és de 5 m i respecte la resta és de 4m. En els solars situats entre el C/ del Sol i el Pg Miramar es permetrà una separació al C/ del Sol de 3 m sempre que la ZMT es mantingui en l'actual posició, si durant la vigència del Pla es desplaçés aleshores s'aplicarà el criteri general.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 8 m.
10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge i una unitat per cada 100 m² 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.
11. Al casc urbà entre la plaça Venus, PMU-01, el carrer Barcelona i el mar, es permetrà que la planta soterrani no situada sobre la projecció de l'edifici i que s'aixeca 1 m sobre el nivell del sòl, no computi a efectes d'ocupació. Amb tot, s'haurà de separar un mínim d'1,5 m en tot el perímetre del solar.

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:

11c / R

<i>14. 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>15. Usos complementaris</i>	
<i>Aparcament</i>	<i>Planta baixa i soterrani</i>

11c / 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>

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DEL SOLAR SITUAT AL CARRER VALÈNCIA NÚM. 78
SALOU**

17. Usos complementaris

<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 edifici exclusiu</i>
<i>Aparcament</i>	<i>Planta baixa i soterrani</i>

2- Proposta normativa POUM modificat

Es proposa la creació d'una nova clau d'ordenació volumètrica específica, anomenada 13 d8, amb els condicionants següents:

Art.230 bis Subzona 13 d₈

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat al Carrer València 78

Condicions de parcel·la

- 1. La superfície aproximada és de 311 m².*
- 2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 12m.*

Condicions de l'edificació

- 3. La tipologia serà en edificació unifamiliar aïllada.*
- 4. El sostre màxim és de 0,58 m²/m²*
- 5. L'ocupació màxima és del 30%*
- 6. La ubicació de l'habitatge i els seus cossos sortints es realitzarà dins l'envolvent grafiada als plànols d'ordenació, havent-se de separar un mínim de 3 m. respecte veïns, i 5 m respecte façana frontal.*
- 7. L'alçada màxima reguladora es fixa en 5,70 m, corresponent a PB + 1PP.*
- 8. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge. No s'admeten places d'aparcament en la zona no ocupada per l'edificació.*
- 9. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la és 1.*

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DEL SOLAR SITUAT AL CARRER VALÈNCIA NÚM. 78
SALOU**

Condicionants dels espais no ocupats per l'edificació

10- Seran d'aplicació les normes sobre espais enjardinats.

Condicions d'ús

S'admeten els usos següents en la localització que s'indica:

11. Ús principal

Habitatge

12. Usos complementaris

Oficines (annex a l'habitatge)

Sanitari- assistencial

Educatiu

Aparcament en planta soterrani o planta
baixa

Observacions

Donat que l'àmbit objecte de la modificació, llinda amb el sistema ferroviari, el desenvolupament del mateix, estarà sotmès a tot allò que estableixi la Legislació sectorial ferroviària que li sigui d'aplicació.

Salou, març de 2009

Lluís M. Serra i Solé

Arquitecte Municipal Cap S.T.M. - Planejament

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DEL SOLAR SITUAT AL CARRER VALÈNCIA NÚM. 78
SALOU**

ANNEX 1. PLÀNOLS



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DEL SOLAR SITUAT AL CARRER VALÈNCIA, NÚM. 78

MP
05

Arquitecte Municipal

SITUACIÓ

Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P01-MP05

Escala: 1/20,000

Data: Març 2009



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL CANVI DE QUALIFICACIÓ DEL SOLAR SITUAT AL CARRER VALÈNCIA, NÚM. 78

MP
05

02

Arquitecte Municipal

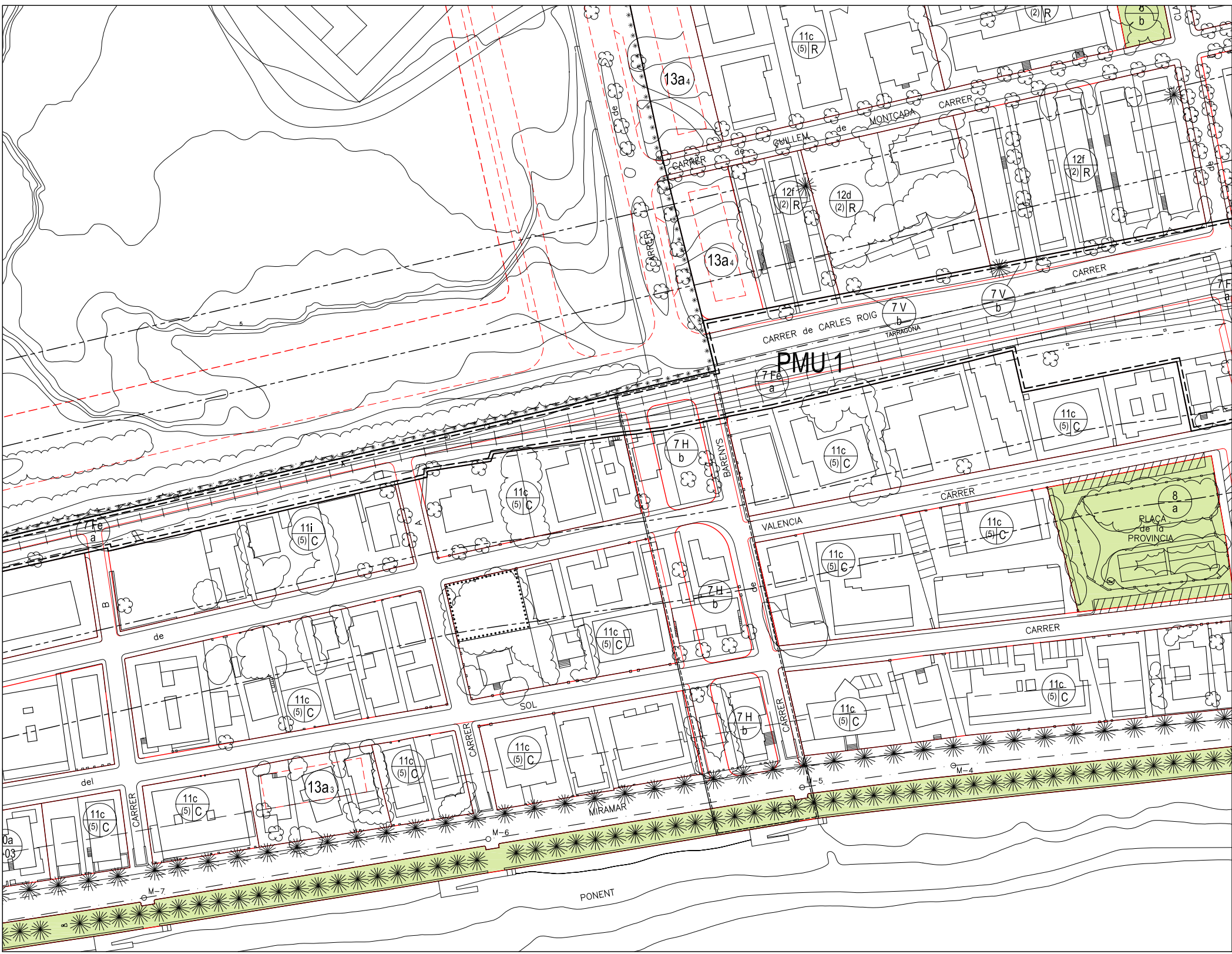
EMPLAÇAMENT

Lluís M. Serra i Solé

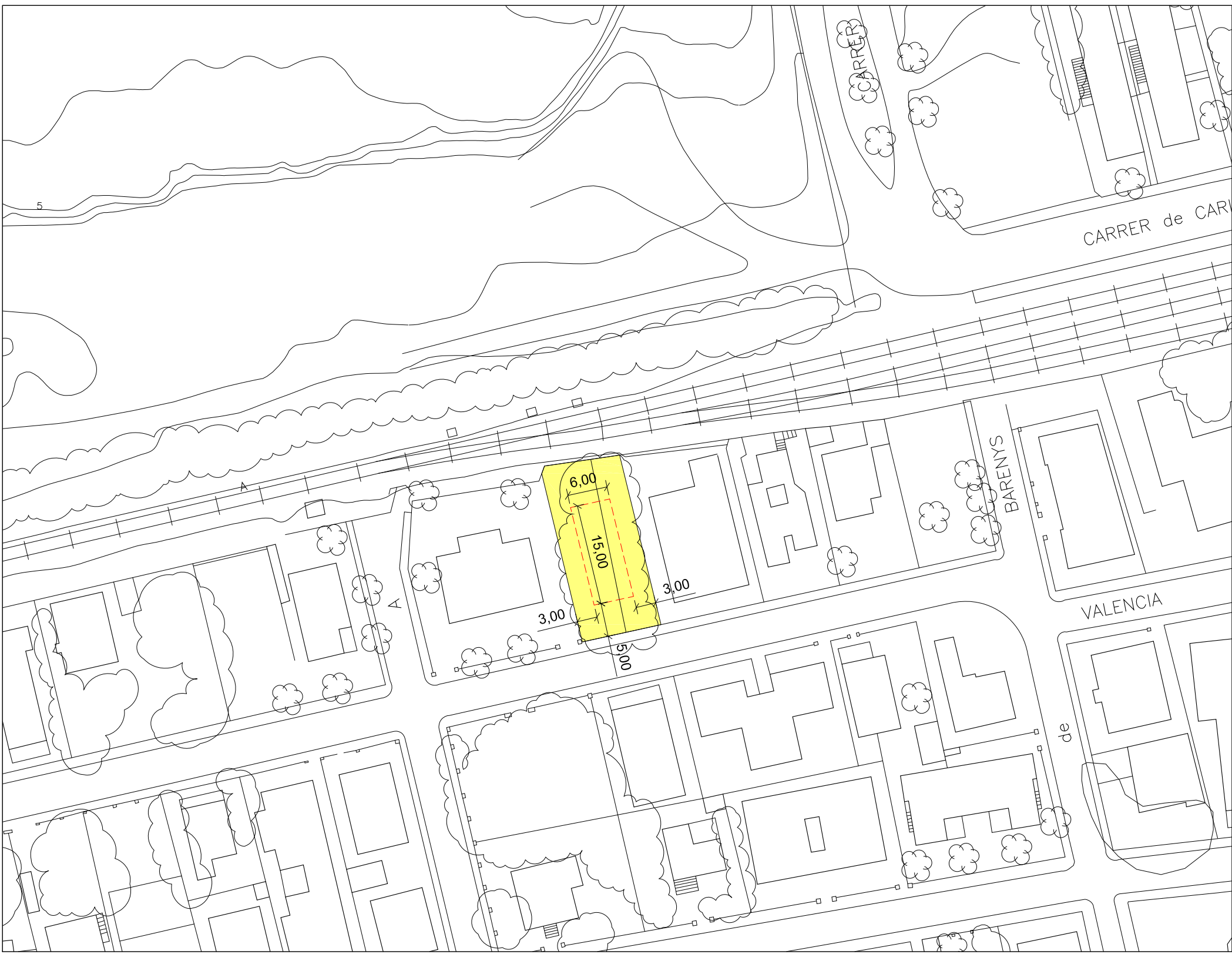
Arxivi: P02-MP05

Escala: 1/5.000

Data: Març 2009



MP
 05
 Arquitecte Municipal



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL CANVI DE QUALIFICACIÓ DEL SOLAR SITUAT AL CARRER VALÈNCIA, NÚM. 78

04

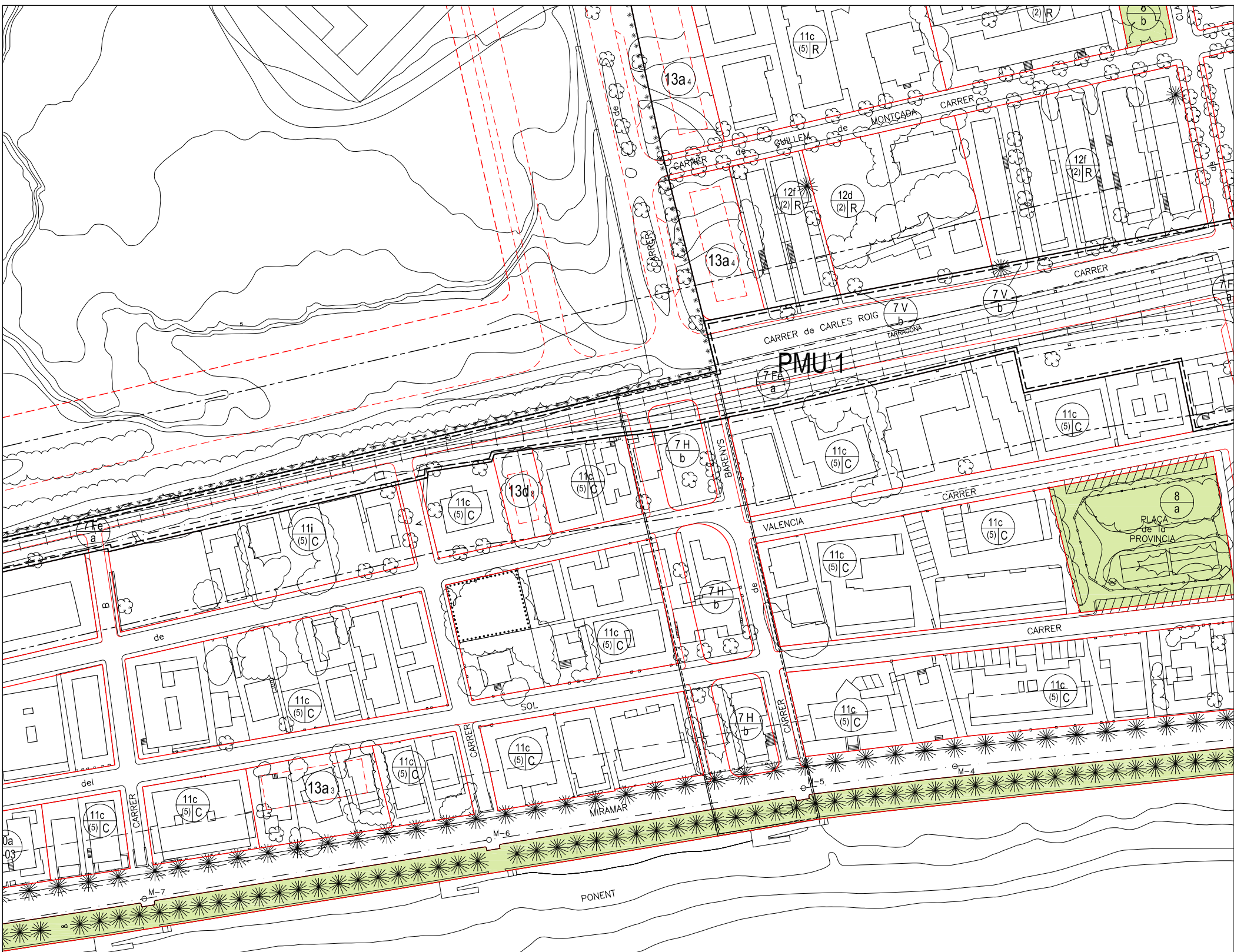
PROPOSTA MODIFICACIÓ

MP
05
Arquitecte Municipal
Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P04-MP05

Escala: 1/1.000

Data: Març 2009



MP
05

Arquitecte Municipal

Lluís M. Serra i Solé

Arxíu: P05-MP05

Escala: 1/1.000

Data: Març 2009

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DEL SOLAR SITUAT AL CARRER VALÈNCIA NÚM. 78
SALOU**

ANNEX 2. INFORME UNITAT D'URBANA

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DEL SOLAR SITUAT AL CARRER VALÈNCIA NÚM. 78
SALOU**

NOTA DE RÈGIM INTERN

**DE: GESTIÓ TRIBUTÀRIA (Unitat d'Urbana)
A: SERVEIS TÈCNICS**

TEXT:

En referència a la sol·licitud de titularitat de la finca de referència cadastral 2390505CF4429A0001GM, situada al carrer Valencia, 0078.

Una vegada consultat el Cadastre Immobiliari Urbà d'aquest municipi i els Padrons de l'Impost sobre Béns Immobles de Naturalesa Urbana dels darrers cinc anys, s'ha pogut comprovar que el titular cadastral de la finca abans esmentada és el següent:

JORDI GUMA ROSELLO DNI: 39817488A

Adreça fiscal: Ps Prim, 0038 7º-5ª 43202-Reus

Salou, 25 de setembre de 2008.
Cap de la Unitat d'Urbana,

Elisabeth Marti