

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

MP - 19

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL CANVI DE QUALIFICACIÓ  
DEL SOLAR REF. CAD. 3591403, SITUAT AL CARRER BERLÍN nº 17



AJUNTAMENT DE SALOU



S. T. M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

NOVEMBRE - 2005

F:\PLANEJAMENT\MP POUM\MP-19

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- PGOU-92
- 5- Proposta de Modificació
- 6- Plànol de POUM modificat
- 7- 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 al carrer Berlín, núm 17 de Salou.

Es tracta d'un solar rectangular, que forma una llenca perpendicular al Carrer, que en realitat fa la funció de pas, per tal de donar accés a una Estació Transformadora de FECSA existent al fons del mateix.

### 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 d'edificable, segons la Subzona 11k/(6)C, quan la realitat existent és un pas que, com s'ha dit abans, dona accés a la ET situada al fons del mateix .

En data novembre de 2005 es sol·licita llicència per edificar al solar situat a sud. És en aquest moment, en els que des dels Serveis Tècnics, es detecta l'existència d'un error material en quan a la qualificació del solar objecte de la modificació, ja que tractant-se, com s'ha dit, d'un pas que dona accés a un Servei Tècnic, el POUM, el qualifica d'edificable. Així, en la Ponència Tècnica de data 14 de novembre de 2005 s'encomana a aquests Serveis la confecció de la present Modificació Puntual del POUM.

Així mateix, s'ha comprovat que el Planejament anteriorment vigent, el PGOU 92, qualificava aquest pas i la ET amb la clau 4 , de "Sistema d'Infraestructures de Serveis Tècnics", del que adjuntem documentació. (Plànol núm. 4)

3- Objecte de la Modificació

La present Modificació del Pla d'Ordenació té per objecte la subsanació de l'errada material i en conseqüència el canvi de la qualificació del solar per tal d'adequar-ho a l'anterior planejament PGOU 92, així com a la realitat existent.

Segons el POUM la clau que regula és la 9 ST/a, sistema d'equipament comunitari. Servei Tècnic, així doncs es redacta la present proposta en la que s'incorpora a aquesta clau en el corresponent plànol d'ordenació particular.

4- Justificació de la Proposta

La proposta fa referència a la modificació de la qualificació entenent que es tractaria d'un error produït en la revisió del PGOU , i que la conseqüència d'aquest error és que el POUM li dona la qualificació d'edificable, quan, tant la realitat existent, així com l'anterior planejament demostren que la qualificació ha de ser de "Serveis Tècnics".

Entenent que la voluntat del POUM no era que esmentat solar fos edificable, resta prou justificada la voluntat d'aquest document que pretén únicament solventar esmentada errada.

5- Propietaris afectats

El propietari afectat del solar referència cadastral 3591403 és FECSA ENDESA.

**B- PLÀNOLS**

(S'adjunten en l'Annex)

**C- NORMES URBANÍSTIQUES**

1- Normativa POUM vigent

El POUM qualifica esmentat terreny amb la " subzona 11k/(6)C", regulat segons l'art. 173 de les Normes Urbanístiques:

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE  
QUALIFICACIÓ DEL SOLAR REF. CAD. 3591403, SITUAT AL CARRER BERLÍN NUM.17  
SALOU**

---

**Art.173 Subzona 11 k**

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 1,2 m<sup>2</sup>/ 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 18,20 m.
7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 6, corresponent a PB+5PP.
8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinar frontal és de 5 m i respecte la resta és de 4 m.
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 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

11. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.
12. 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:

11k / R

<u>13. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
14. Usos complementaris	
Aparcament	Planta baixa i soterrani

11k / C

<u>15. Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge	Planta baixa i plantes pis
Turístic-hoteler	Edifici exclusiu
Residència especial	Edifici exclusiu
16. Usos complementaris	
Comerç	Planta baixa o edifici exclusiu
Oficines	Planta baixa o edifici exclusiu
Bar	Planta baixa o edifici exclusiu
Restauració	Planta baixa o edifici exclusiu
Religiós	Planta baixa o edifici exclusiu
Recreatiu	Planta baixa o edifici exclusiu
Educatiu	Planta baixa i plantes pis
Cultural	Planta baixa i plantes pis
Sanitari-assistencial	Planta baixa i plantes pis
Esportiu	Planta baixa o edf. exclusiu
Aparcament	Planta baixa i soterrani
Activitats musicals(només locals amb façana a l'Avda Andorra )	Planta baixa o edifici exclusiu

2- Proposta normativa POUM modificat

Es proposa la qualificació és de “ Sistema d’equipament comunitari d’infraestructures de serveis tècnics”, amb la clau 9ST/a, i amb les especificacions que es determinen en el Capítol X, Arts. 129 a131 del POUM.

**CAP. X. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS. SERVEIS TÈCNICS**

**Art.129 Definició i contingut**

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal conté l'ordenació de les infraestructures de serveis tècnics, sense perjudici del que regula la legislació tècnica específica sobre la matèria, així com el traçat de les xarxes bàsiques conforme el que disposa l'art. 59.1.b LLU.

2. El sistema d'equipaments comunitaris d'infraestructures de serveis tècnics inclou:

a) Sistema d'abastament d'aigües. Comprèn l'origen de les captacions, les estacions de tractament, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució.

b) Sistema de sanejament. Comprèn la xarxa de clavegueram, les estacions depuradores i els col·lectors emissaris.

c) Sistema de les instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica. Comprèn les àrees destinades a estacions de distribució i transformació de l'energia elèctrica, així com les xarxes de transport d'altra tensió.

d) Sistema de les instal·lacions de subministrament de gas. Comprèn les àrees destinades a estacions de distribució i pressió de gas, així com les xarxes de distribució d'alta pressió, inclosos els gasoductes.

e) Sistema de telecomunicacions.

f) Sistema de serveis.

**Art.130 Condicions d'ús i funcionals**

1. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament regulades a la legislació específica sobre la matèria.

2. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixin l'entorn d'aquests serveis rebran un tractament de jardí i, llevat de les instal·lacions situades en sòl urbà, tindran la qualificació de sòl no urbanitzable.

3. Les conduccions destinades a aquests serveis en sòl urbà seran subterrànies.

4. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats, i no existeixi una reserva específica de sòl en aquest Pla, es podran situar en sòl no urbanitzable.

**Art.131 Mesures particulars de protecció de les instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica**

1. L'espai de protecció de línies elèctriques d'alta tensió aèries tindran una amplada de 40 m., no podent-hi localitzar edificacions i amb les limitacions que estableix la normativa particular.

2. L'espai de protecció de les conduccions subterrànies d'alta tensió tindrà un espai de 8 m., que quedarà centrada en l'aresta exterior de la conducció o la seva projecció.

3. Aquest espai serà no edificable. Tanmateix en sòl urbà, l'espai de protecció per aquestes conduccions pot quedar delimitat per les alineacions d'edificació assenyalades.

4. Les estacions transformadores E.T. hauran de seguir les següents directrius d'ubicació:

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE  
QUALIFICACIÓ DEL SOLAR REF. CAD. 3591403, SITUAT AL CARRER BERLÍN NUM.17  
SALOU**

---

a) *Per al sòl privat*

- *En sòl urbanitzable el planejament derivat que desenvolupi el sector n'haurà de precisar la ubicació i haurà de fixar les mesures adoptades i elements utilitzats per minimitzar l'impacte visual.*
- *En sòl urbà s'hauran de situar sota la projecció de l'edifici. Quan justificadament per causes tècniques relatives a la companyia subministradora del servei aquesta ubicació no fos possible, aleshores excepcionalment, es permetrà la seva instal·lació en la zona no ocupada per l'edificació havent de minimitzar l'impacte visual amb mesures correctores. (fig.46)*

b) *Per al sòl públic*

- *S'hauran d'integrar dins l'ordenació de l'àmbit en el qual s'ubiquin.*

**Salou, novembre de 2005**

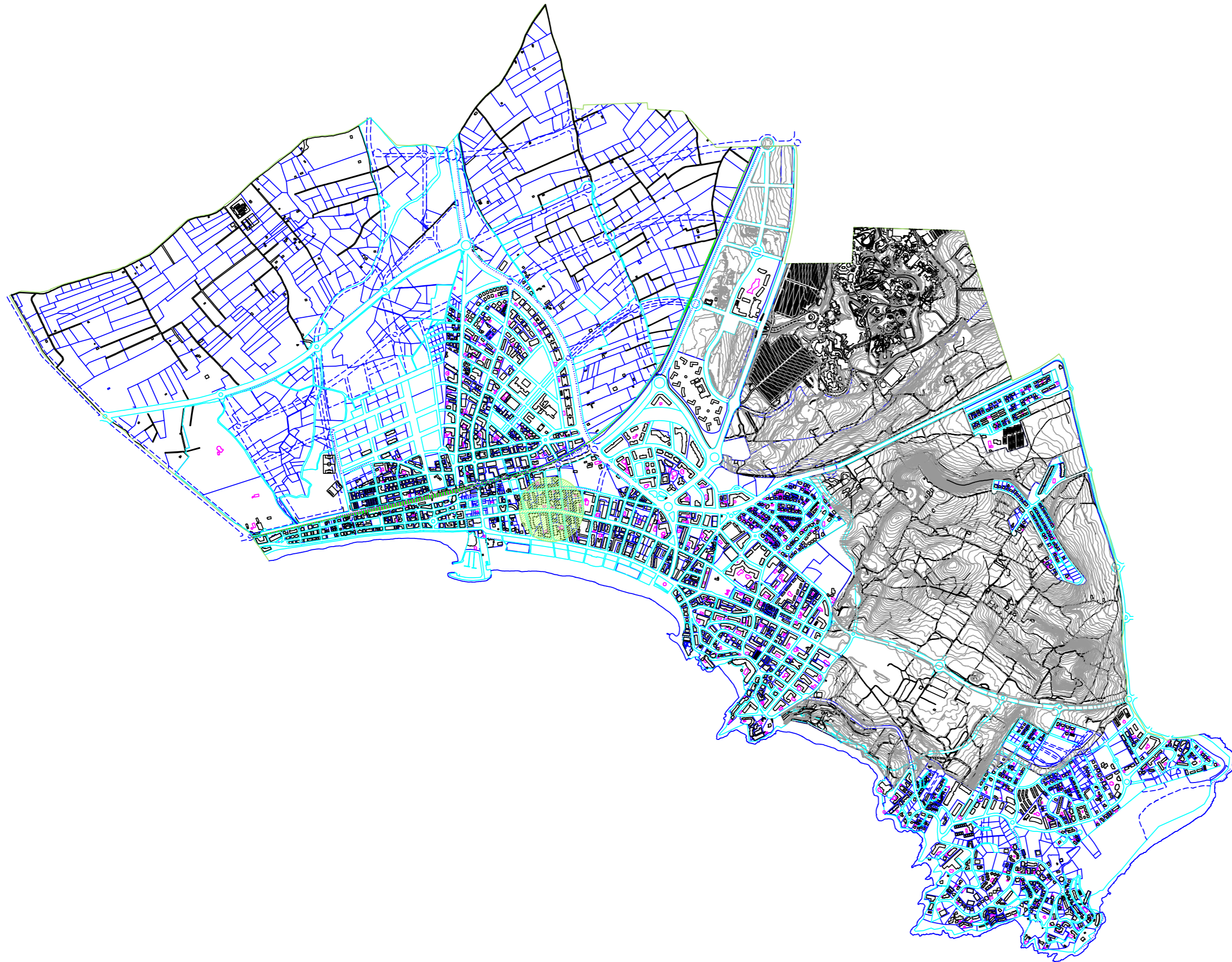
**Lluís M. Serra i Solé**

**Arquitecte Municipal**

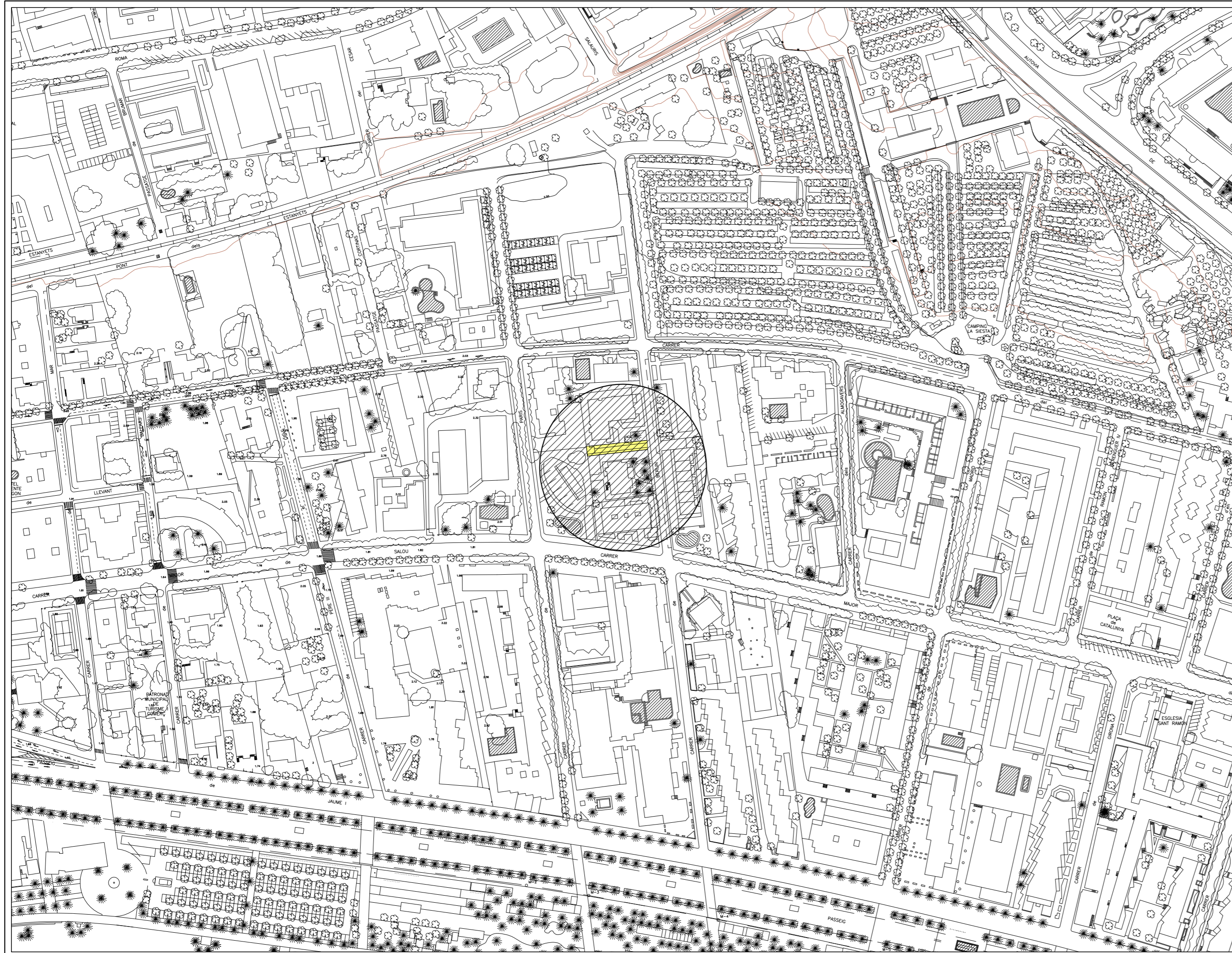
**Cap S.T.M. - Planejament**



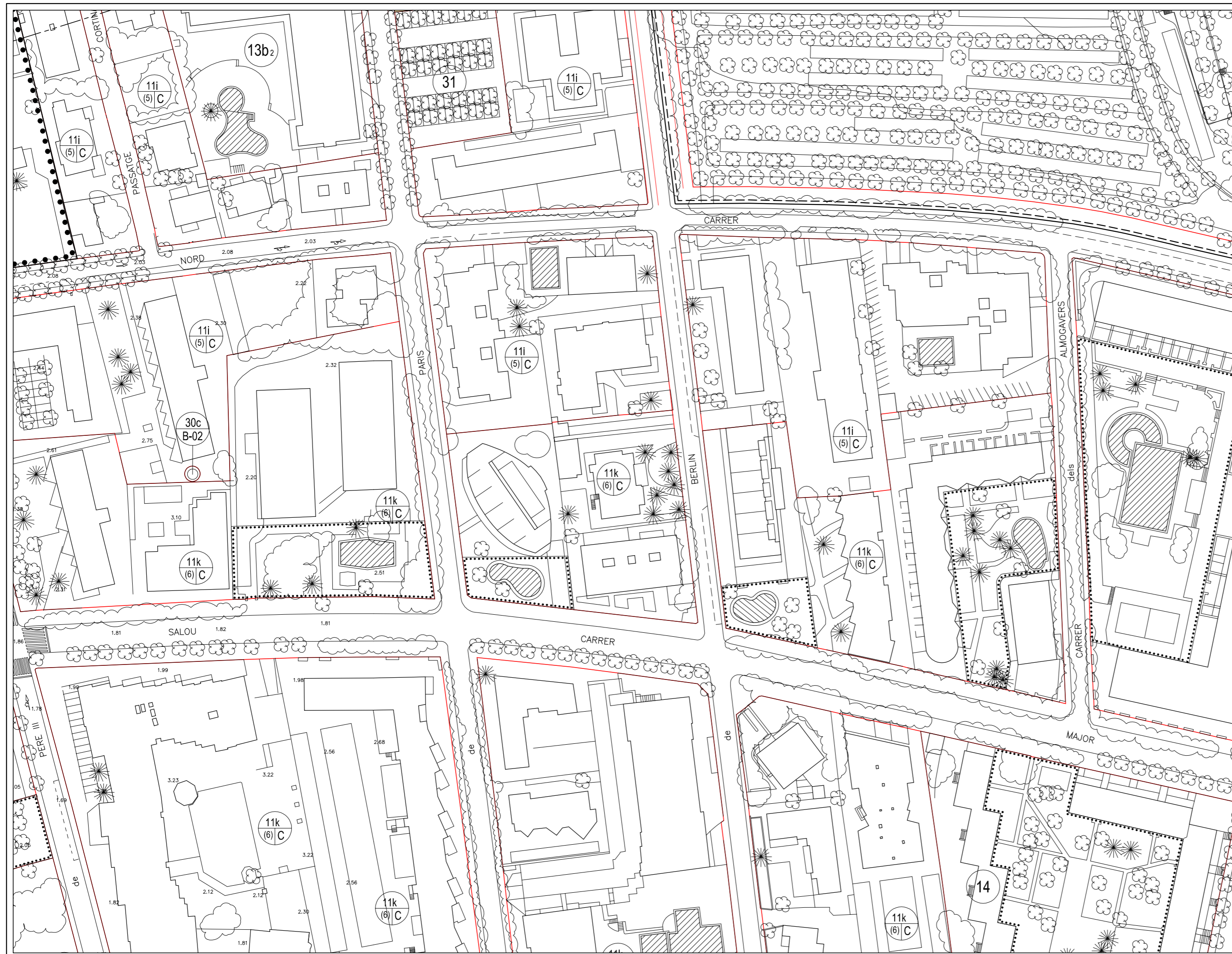
**- B. ANNEX. PLÀNOLS**











AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP  
19  
Arquitecte Municipal

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL CANVI DE QUALIFICACIÓ  
DEL SOLAR REF. CAD. 3591403, SITUAT AL CARRER BERLÍN nº 17

03

P. O. U. M. VIGENT

Lluís M. Serra, i Solé

Arxiu: P03-MP19

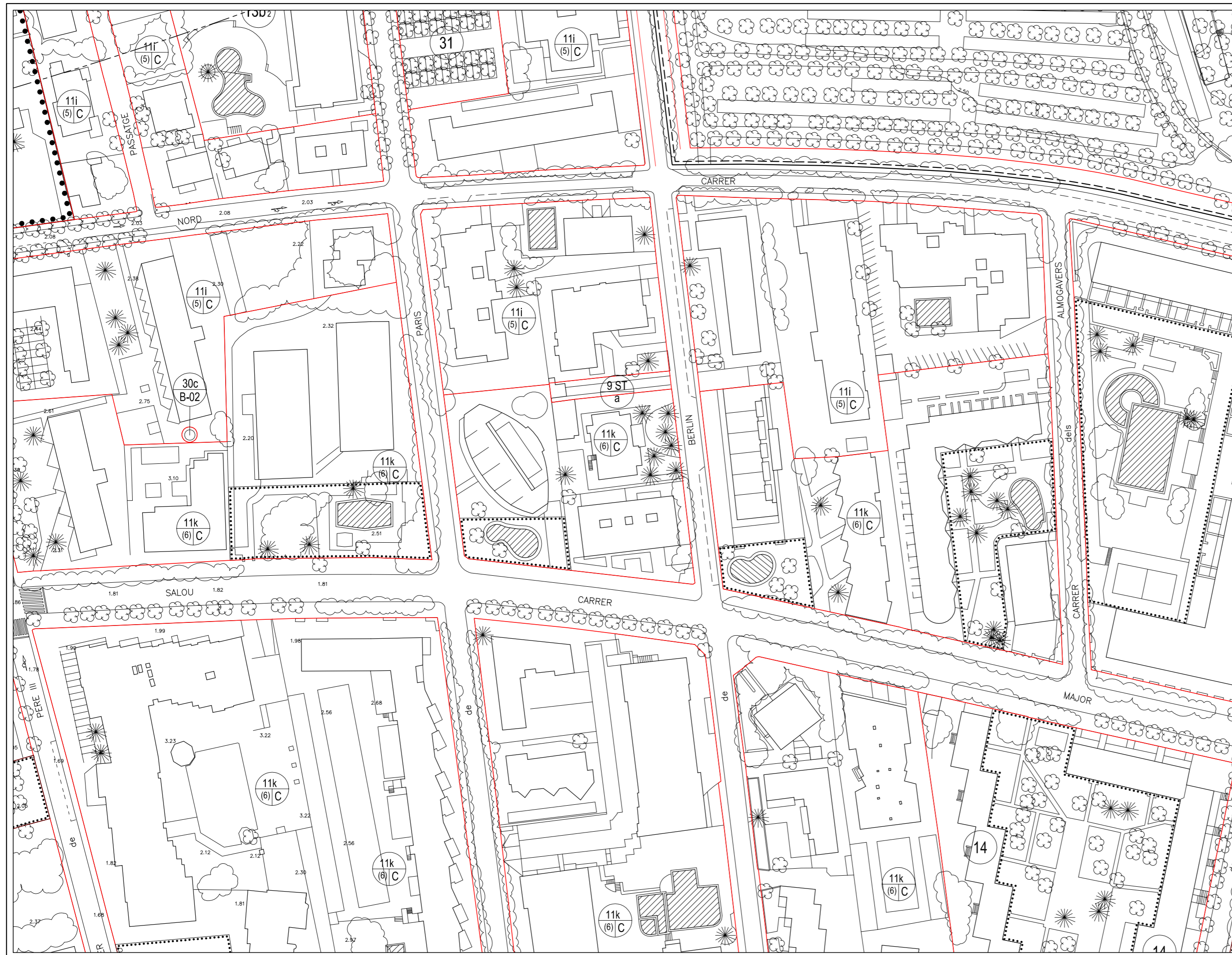
Escala: 1/1.000

Data: Novembre 2005









AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP  
19  
Arquitecte Municipal

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL CANVI DE QUALIFICACIÓ DEL SOLAR REF. CAD. 3591403, SITUAT AL CARRER BERLÍN nº 17

05

P. O. U. M. MODIFICAT

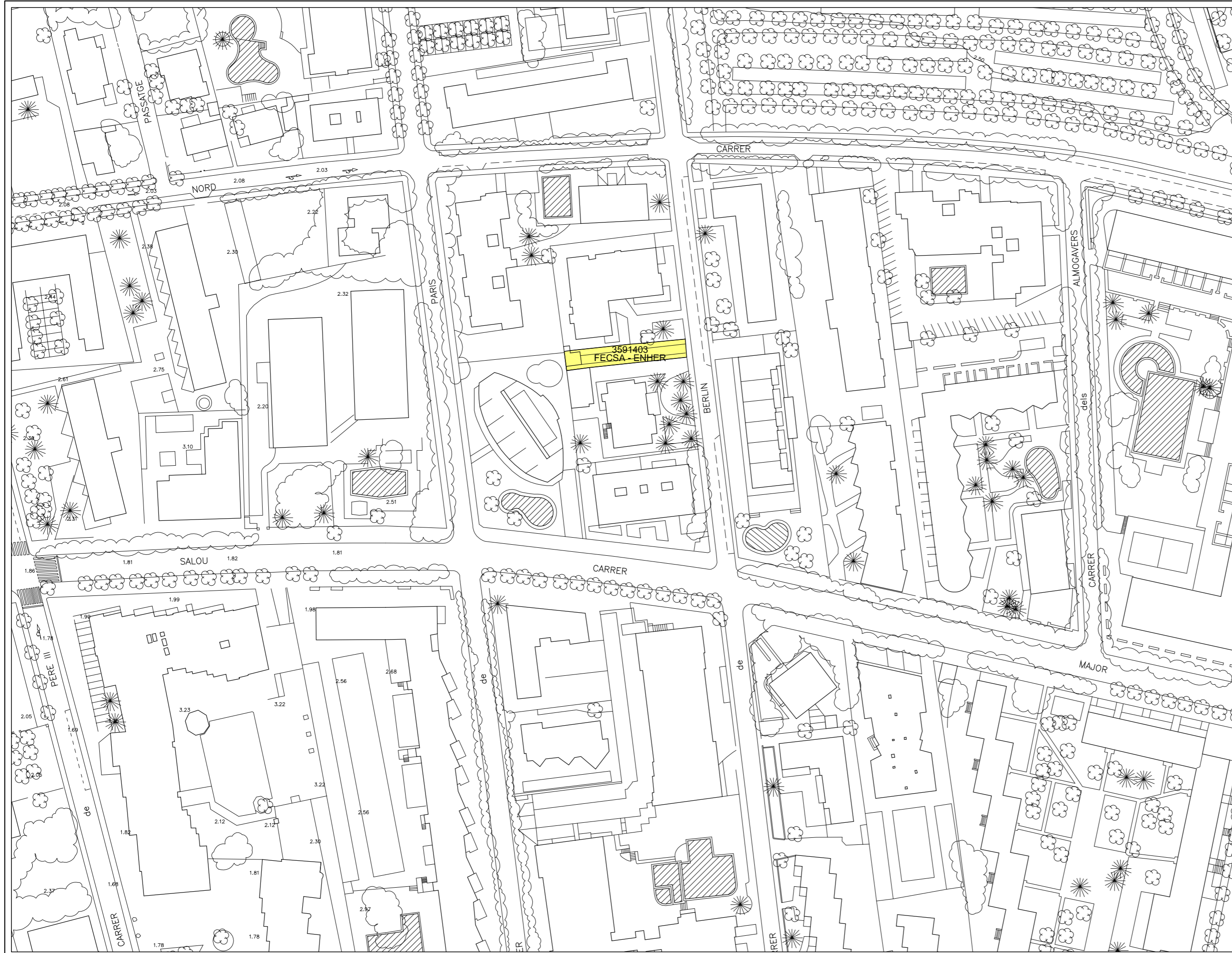
Lluís M. Serrà i Solé

Arxiu: P05-MP19

Escala: 1/1.000

Data: Novembre 2005





AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP  
19

Arquitecte Municipal

Lluís M. Serrà i Solé

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL CANVI DE QUALIFICACIÓ  
DEL SOLAR REF. CAD. 3591403, SITUAT AL CARRER BERLÍN nº 17

06

FINQUES AFECTADES

Arxiu: P06-MP19

Escala: 1/1.000

Data: Novembre 2005