

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

MP - 02

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL CANVI DE QUALIFICACIÓ
DEL SOLAR UBICAT AL Nº 11 DEL CARRER ARQUITECTE UBACH



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

GENER - 2005

F:\PLANEJAMENT\MP POUM\MP-02

A. INICIAL:

A. PROVISIONAL:

A. DEFINITIVA:

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DEL SOLAR UBICAT AL NÚM. 11 DEL CARRER ARQUITECTE UBACH
SALOU**

El present document de Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es redacta en base a la LU 2/2002 i la Llei 10/2004, concretament respecte al que preveu l'Art.93 de la LU 2/2002, i segons el que especifica l'Art. 6 del propi POUM, aprovat en data 1 d'octubre de 2.003, i publicat el 19 de desembre del mateix any.

Pel que fa a la documentació que ha de contenir, segons l'Art. 94. 1 de la Llei d'Urbanisme 2/2002:

” La modificació de qualsevol dels elements d’una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació”

Per tant, i d'acord amb el que estableix l'Art. 59 de la LU 2/2.002 i l'Art 1 de la Llei 10/2004 que modifica l'Art.59, 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

B- PLÀNOLS

- 1- Situació
- 2- Emplaçament
- 3- POUM vigent
- 4- Proposta de Modificació
- 5- Plànol de POUM modificat
- 6- Finques afectades

C- NORMES URBANÍSTIQUES

1. Normativa POUM vigent
2. Proposta normativa POUM modificat

D- CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

E- AGENDA I EVALUACIÓ 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 alteri.

A- MEMÒRIA

1- Situació

La situació del solar objecte de la present modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, és al Carrer Arquitecte Ubach, número 11. Es tracta d'un solar de forma trapezoïdal, que llinda a sud amb l'Àrea Bàsica de Salut, a l'est amb l'Església Evangèlica, a nord amb el carrer Arquitecte Ubach i a l'oest amb l'Edifici Barcino.

Es tracta d'un terreny de titularitat municipal.

2- Antecedents

El Pla D'Ordenació Urbanística Municipal de Salou es va aprovar definitivament en data 1 d'octubre de 2.003, i no va ser 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 classifica l'esmentat solar de sòl Urbà, amb la qualificació d'edificació aïllada, subzona 11r.

3- Objecte de la Modificació

La present modificació del Pla d'Ordenació té per objecte la modificació de la qualificació del solar situat al Núm. 11 del Carrer Arquitecte Ubach, d'edificació aïllada, subzona 11r, per tal de qualificar-lo de Sistema d'Equipament Comunitari, clau 9/b.

4- Justificació de la Proposta

Segons el PG-92 (planejament anterior a l'actualment vigent, POUM-2003), el solar objecte de Modificació estava qualificat d'Equipament Públic.

Durant la vigència d'esmentat Pla, en l'illa així qualificada, que ja era de propietat municipal, s'hi va construir el Centre d'Assistència Primària, i l'Església Evangèlica, restant, uns solar sense edificar.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DEL SOLAR UBICAT AL NÚM. 11 DEL CARRER ARQUITECTE UBACH
SALOU**

En els últims anys de vigència del PG-92, en el moment en el que s'estaven iniciant els tràmits per fer la seva Revisió, es va donar la necessitat de dotar a aquest municipi d' habitatge social públic, i essent que l'Ajuntament era propietari de l'esmentat solar, el qual complia amb els requisits per fer possible la construcció d'un edifici de protecció pública, es va decidir políticament, requalificar-lo, plasmant aquesta voluntat en el document d'aprovació inicial de la Revisió del Pla general del 92 i qualificant-lo d' edificació aïllada plurifamiliar, subzona 11 r

En posterioritat a aquesta aprovació inicial de la revisió del Pla General, va entrar en vigor la Llei d'Urbanisme 2/2002, de 14 de març.

L'Ajuntament va decidir adequar la Revisió del PG-92 a la nova Llei, de manera que es va redactar un nou document, el qual incorporava totes les prescripcions que la nova Llei determina.

Així, es va redactar el nou POUM incorporant, a l'Art. 314, en el Títol de Sòl Urbanitzable, l'especificació de que “.. *Als efectes del compliment de l'art. 57.3 de la LLU els sectors de sòl urbanitzable hauran de reservar dins el propi sector el sòl corresponent al 20 % del sostre residencial del sector.*”

Segons aquesta especificació cada un dels sòls urbanitzables delimitats hauria de reservar el sòl corresponent per ubicar-hi els habitatges de protecció pública.

En la data actual, està aprovat definitivament el Pla Parcial del Sector-01, en tramitació el del Sector-05, i en vistes d'iniciar els tràmits per desenvolupar el Sectors 4.

El Sector 1, preveu 240 habitatges de protecció pública, i havent-se aprovat inicialment el Projecte de Reparcel·lació d'aquest Sector, es pot dir que la voluntat Municipal ha sigut que dos d'aquestes edificacions s'adjudiquessin al propi Ajuntament.

Per tant, es conclueix aquesta justificació entenent que en breu espai de temps, en l'àmbit del SECTOR 01, l'Ajuntament disposarà de sòl apte per a construir habitatge de protecció pública, amb la qual cosa no té sentit mantenir la condició d' edificable del solar objecte de modificació i per això es proposa que es retorni a la qualificació que inicialment establia el PG-92, d'equipament públic.

5- Propietaris Afectats

La present proposta de Modificació afecta les següents propietats:

Ref. Cad. 3498150

Ajuntament de Salou

Ref. Cad. 3498148

Iglesia Evangélica Betania

B- PLÀNOLS

(S'adjunten en Annex)

C- NORMATIVA URBANÍSTICA

1- Normativa POUM vigent

El POUM classifica el solar objecte de modificació de sòl urbà, amb la qualificació d'edificació aïllada, subzona 11 r, regulada segons l'Art. 178 del POUM.

"Art.178 Subzona 11 r

Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 1.000 m².
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 m²t/ m²s.
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 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 llinar frontal és de 8 m i respecte la resta és de 5 m.
9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 10 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.

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.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DEL SOLAR UBICAT AL NÚM. 11 DEL CARRER ARQUITECTE UBACH
SALOU**

Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

11r / R

<i>13. 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>14. Usos complementaris</i>	
<i>Aparcament</i>	<i>Planta baixa i soterrani</i>

11r / C

<i>15. 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>16. Usos complementaris</i>	
<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>Religió</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 edf. Exclusiu</i>
<i>Aparcament</i>	<i>Planta baixa i soterrani</i>
<i>Activitats musicals (només zona 11r₁ / C)</i>	<i>Planta baixa o edifici exclusiu"</i>

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DEL SOLAR UBICAT AL NÚM. 11 DEL CARRER ARQUITECTE UBACH
SALOU**

La qualificació que es proposa és de Sistema d'Equipament Comunitari, amb la Clau 9/b i amb les especificacions que es determinen en el Cap IX , arts. 122 a 128 del POU

CAP. IX. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

Art.122 Definició

- 1. Comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i els altres equipaments que siguin d'interès públic o social.*
- 2. Inclou els sòls que es dediquen a usos col·lectius al servei dels ciutadans. Els equipaments podran ser de titularitat pública o privada, i podran construir-se segons les regulacions previstes per aquestes Normes.*
- 3. En els plànols d'ordenació els sòls adscrits a aquest sistema es qualifiquen amb la clau 9. 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.123 Definició dels usos

Els sòls destinats a equipaments comunitaris, amb les edificacions, instal·lacions, i resta de serveis sobre els mateixos es classifiquen en els tipus següents:

*CP, centre públic
R, religiós
Cu, cultural
Do, docent
Es, esportiu
Sa, sanitari-assistencial
St, serveis tècnics
Ps, altres d'interès públic i social*

Art.124 Tipus d'equipaments

Els sòls destinats a equipaments comunitaris, amb les edificacions, instal·lacions i resta de serveis comprenen:

- 1. Centres públics. Comprèn els edificis de titularitat pública destinats al servei de la comunitat, dintre aquesta categoria s'inclou:*

Centres administratius. Aquest ús inclou centres o edificis per a l'Administració pública, serveis de seguretat i altres d'interès públic.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DEL SOLAR UBICAT AL NÚM. 11 DEL CARRER ARQUITECTE UBACH
SALOU**

Proveïment i subministres. Comprèn edificis l'activitat principal dels quals sigui la de mercat, escorxadors públics, altres centres de proveïment.

Serveis urbans. Són aquells destinats a salvaguardar les persones i els béns (bombers, policia, i similars) i a dotar dels serveis necessaris al municipi (deixalleria, dipòsit municipal de vehicles, magatzem de la brigada municipal, i similars).

2. Religios. Comprèn les activitats de culte, o directament vinculades a temples i esglésies.

3. Cultural. Aquest ús inclou tots els edificis l'objectiu dels quals és la difusió de la cultura, entesa aquesta en totes les seves vessants.

4. Docent. S'hi comprenen els edificis oberts al públic, l'objectiu dels quals és l'ensenyament.

5. Esportiu. Comprèn edificis i instal·lacions esportives; centres d'esbarjo; i altres similars.

6. Sanitari-assistencial. S'hi comprenen els edificis l'activitat principal dels quals correspon al tractament o allotjament de malalts.

7. Serveis tècnics. Comprèn els elements necessaris del sistema d'abastament d'aigües, de sanejament, de subministrament d'energia elèctrica, de gas, de telecomunicacions i de serveis.

8. Altres d'interès públic i social.

Cementiri

Art.125 Determinacions en sòl urbà

En sòl urbà, el Pla d'ordenació urbanística municipal indica de forma detallada la localització de cada equipament, llevat de les àrees que es preveu el desenvolupament obligatori mitjançant plans de millora urbana. En general, les condicions de superfície i situació són determinades pels plànols d'ordenació.

Art.126 Altres determinacions

En el sòl urbanitzable, el Pla d'ordenació urbanística municipal es limita a indicar com a mínims els estàndards corresponents conforme a la legislació urbanística vigent.

Art.127 Assignació d'usos

1. En aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'assigna dins del sòl urbà els usos del sistema d'equipaments. Quan no es concreti l'ús específic, s'entenen com a autoritzables els equipaments culturals, docents, esportius, sanitari-assistencials, centres administratius públics i tots aquells d'interès públic i social.

2. En el sòl urbanitzable haurà de fer-se l'assignació mitjançant el planejament parcial.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DEL SOLAR UBICAT AL NÚM. 11 DEL CARRER ARQUITECTE UBACH
SALOU**

3. S'admetran com a usos complementaris de l'ús principal, quan sigui necessari per l'adequat funcionament de l'equipament, els usos de bar, restauració, comercial i habitatge del conserge.

Art.128 Condicions d'edificació

1. En les àrees qualificades d'equipament comunitari quan la titularitat sigui pública, tant l'edificació com els seus elements complementaris s'ajustaran a les necessitats funcionals i projectuals de propi equipament, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà on se situï. Per a la resta de situacions s'hauran d'aplicar els paràmetres de la zona en la qual se situa l'equipament.

2. En les àrees destinades a equipament comunitari de titularitat pública els paràmetres edificatoris (sostre màx., ocupació, separacions i altres) seran de lliure disposició en funció de les necessitats de l'equipament.

3. Pel que fa als equipaments privats, l'edificació es regularà en funció dels usos, amb les següents intensitats màximes:

a) Equipament religiós:	1,00 m ² t/m ² s
b) Equipament cultural :	1,00 m ² t/m ² s
c) Equipament docent:	1,00 m ² t/m ² s
d) Equipament esportiu:	0,30 m ² t/m ² s
e) Equipament sanitari-assistencial:	1,00 m ² t/m ² s
f) Altres:	1,00 m ² t/m ² s"

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DEL SOLAR UBICAT AL NÚM. 11 DEL CARRER ARQUITECTE UBACH
SALOU**

Salou, gener de 2005

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DEL SOLAR UBICAT AL NÚM. 11 DEL CARRER ARQUITECTE UBACH
SALOU**

B. ANNEX. PLÀNOLS



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL CANVI DE QUALIFICACIÓ DEL SOLAR UBICAT
02 AL Nº 11 DEL CARRER ARQUITECTE UBACH

nº mp

01

nº plànol

Arxiu: P01-MP02

Exp: -----

SITUACIÓ

Escala: 1/20.000

Data: Desembre 2004



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP

02

nº mp

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL CANVI DE QUALIFICACIÓ DEL SOLAR UBICAT
AL Nº 11 DEL CARRER ARQUITECTE UBACH

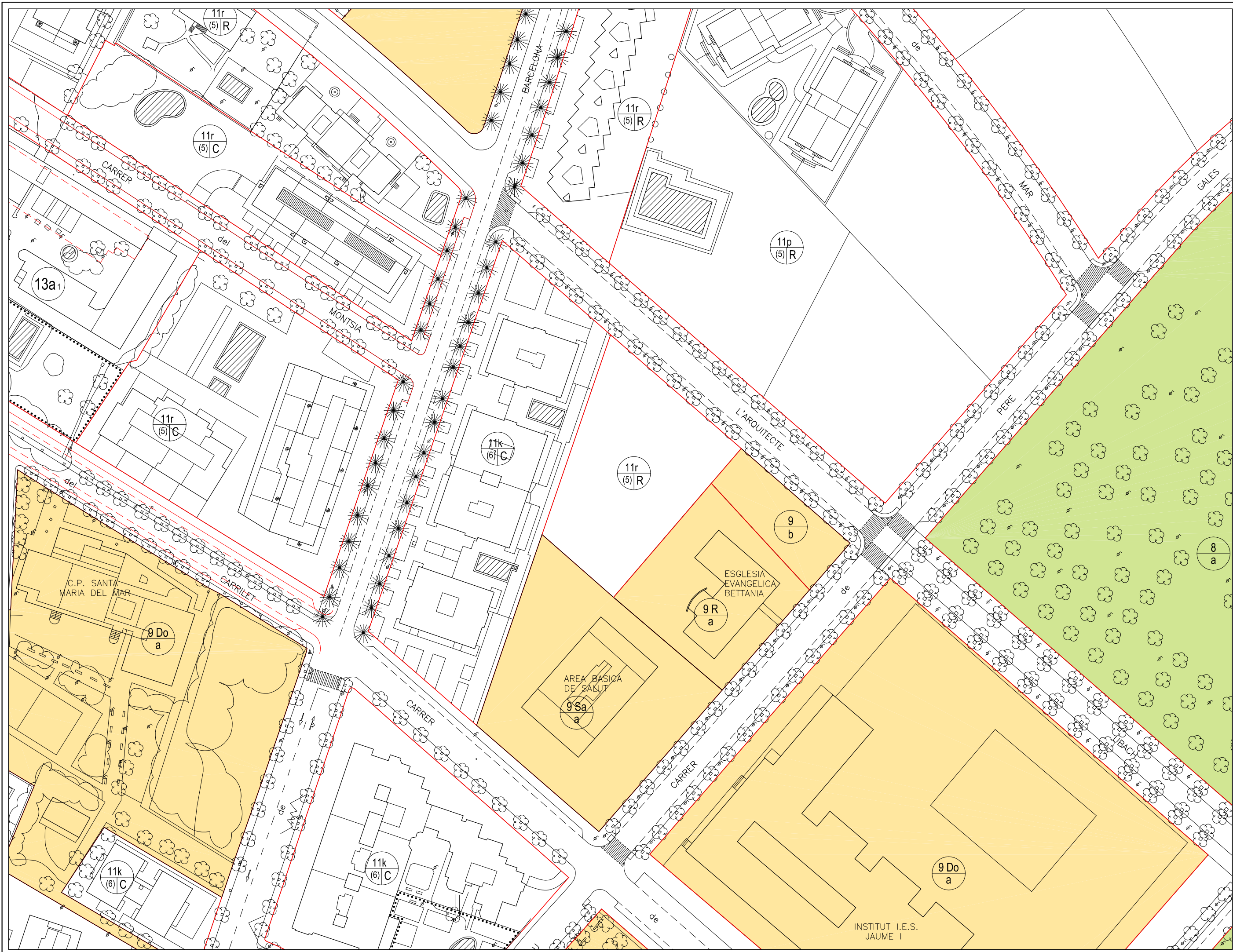
02

nº plànol

Arxiu: P02-MP02
Exp: -----

EMPLAÇAMENT

Escala: 1/5.000
Data: Desembre 2004



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP

02

nº mp

Arxiu: P03-MP02

Exp: -----

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL CANVI DE QUALIFICACIÓ DEL SOLAR UBICAT AL Nº 11 DEL CARRER ARQUITECTE UBACH

03

nº plànol

P.O.U.M. VIGENT

Escala: 1/1.000

Data: Desembre 2004



