



Ajuntament de Salou

## CONVENIO URBANÍSTICO

En Salou y en su casa consistorial, a 26 de abril de 2012

### REUNIDOS



Por una parte, el Sr. PERE GRANADOS CARRILLO, como Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Salou, el cual se encuentra asistido en este acto por el Sr. FRANCISCO ALIJO MOYANO, Secretario General de la Corporación, que da fe y, por otra parte, el Sr. ENRIQUE MANERO ARDERIU como representante de la sociedad AMSAMAR, S.A., mayor de edad, con DNI núm. 18.413.220-H.

### ACTUAN



El Sr. PERE GRANADOS CARRILLO, en razón de su cargo, en nombre y representación del Ayuntamiento de Salou, facultado para la firma del presente convenio aprobado en virtud del Acuerdo Pleno adoptado el 25 de abril de 2012 (documento número 1).

El Sr. ENRIQUE MANERO ARDERIU, con DNI núm. 18.413.220-H en nombre y representación de la entidad AMSAMAR, S.A., con domicilio social en la Plaza de la Pau, núm. 2 de Salou, inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Tarragona, al Tomo 386, Folio 100, Hoja núm. T-1458, con NIF A-43.078.518.

Acredita la mencionada representación, en calidad de Administrador Único de la mencionada mercantil, mediante escritura de nombramiento de cargos, de fecha 25-06-09, otorgada ante el Notario de Zuera (Zaragoza), el Sr. Juan A. Yuste González de Rueda, con el núm. 1017 de su protocolo (documento número 2).

Se adjuntan como documentos números 1 y 2, fotocopias compulsadas de esta documentación.

Los señores comparecientes se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para formalizar este convenio, por la cual cosa, tal como actúan,





## EXPONEN

### 1. ANTECEDENTES

1.1.- La sociedad AMSAMAR, S.A., es propietaria de dos fincas contiguas en suelo urbano, una situada entre el cruce de las C/ Barcelona y C/ Major, con fachada en la Plaza Bonet, y la otra situada entre la Plaza Bonet, (en adelante finca 1 y 2, respectivamente descritas en el plano anexo).

La superficie de la finca 1 es de aproximadamente 1.029,25 m2.

La superficie de la finca 2 es de aproximadamente 1.235,10 m2.

1.2.- Con la aprobación del POUM acontecida con el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Tarragona de fecha 1 de octubre de 2003, las fincas pasan a tener la siguiente consideración urbanística:

- La finca número 1, la calificación de subzona 13b4;
- La finca número 2, la calificación de subzona 13d7

1.3.- No estando conformes con la calificación que de sus fincas efectúa el POUM, la mercantil AMSAMAR, S.A. interpone recurso contencioso administrativo contra el acuerdo indicado de la Comisión Territorial de Urbanismo de Tarragona de 1 de octubre de 2003, por el cual se aprueba definitivamente el POUM de Salou (publicado en el D.O.G.C. de 19 de diciembre de 2003).

1.4.- El día 23 de noviembre de 2005 se hundió, parcialmente, el edificio de la Aduana, debido al estado precario que presentaba, dada su antigüedad, por lo que el día 24 de noviembre se declaró en estado de ruina inminente y se procedió a su demolición total.

En la actualidad el edificio de la antigua Aduana no existe con las inherentes consecuencias de esa desaparición.

1.5.- El recurso contencioso administrativo interpuesto por AMSAMAR, S.A. se resuelve mediante Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sala de lo contencioso administrativo, Sección Tercera, de 15 de junio de 2010, número 518 cuya parte resolutive dispone:

*"En atención a lo expuesto, la Sala ha decidido estimar parcialmente la demanda interpuesta por la entidad Amsamar S.A. contra el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Tarragona de fecha 1 de octubre de 2003 por el que se aprobó definitivamente el POUM de Salou. Estimación parcial ceñida a su petición subsidiaria de reconocimiento de la existencia de una vinculación singular que afecta a las dos fincas indicadas en autos, y de declaración de su derecho a percibir por ello una indemnización compensatoria, a determinar en ejecución de sentencia en los términos establecidos en el fundamento jurídico séptimo, sin especial pronunciamiento en costas."*





1.6.- Contra la anterior Sentencia cabe recurso de casación delante del Tribunal Supremo, el cual es interpuesto sólo por el Ayuntamiento de Salou, estando pendiente de resolución.

1.7.- Que el Ayuntamiento de Salou tiene mucho interés en que estos solares que se encuentra enclavado en una zona eminentemente residencial, comercial y turística, y de paso puedan ser de futuro edificadas, ya que actualmente se halla vallado y no queda integrado y armonizado con las construcciones adyacentes y colindantes, y, máxime, tratándose de la calle Barcelona que constituye la principal arteria urbana con un flujo de viandantes muy importante, entendiéndose que razones de interés público, consecuencia del entorno urbano y para su integración y armonía hacen del todo necesario que dichos solares (1 y 2) dispongan de los parámetros precisos para que en su día se edifiquen.

1.8.- Que este Ayuntamiento acepta la posibilidad de resolver el litigio mediante una transacción extrajudicial en que se compense el perjuicio de la propiedad derivada del fallo de la sentencia citada y del transcurso del plazo entre la irrogación del perjuicio consecuencia de la vinculación singular, hasta el momento de su efectivo resarcimiento a la propiedad.

Siendo de interés de las partes esta resolución extrajudicial, ambas partes aceptan las Cláusulas que se indican a continuación.

ACUERDAN

**PRIMERO:** El Ayuntamiento de Salou entiende que estamos delante de una Sentencia declarativa en la que se estima parcialmente el recurso reconociendo la existencia de una vinculación singular.

La propia Sentencia declara en el fallo y por remisión al fundamento de derecho séptimo, que ha habido una restricción del aprovechamiento urbanístico, ya que las fincas de autos son las únicas de la zona a las que se impone el uso hotelero y en finca 1, se reduce una planta en relación a las restantes fincas que dan a la calle Barcelona.

Cabe añadir como en el momento actual ya no existe el edificio de la Aduana con las consecuencias inherentes a esa desaparición, en concreto en cuanto a la imposibilidad de exigir un retranqueo a las plantas piso a partir de la cornisa de una fachada inexistente, ni es exigible respetar o recuperar composición alguna en la fachada de los inmuebles a ejecutar.

La aplicación del retranqueo del techo de las plantas piso sería actualmente constitutiva de una vinculación singular no establecible.





**SEGUNDO:** El fundamento de este Convenio se basa en el principio de restituir mediante la ordenación urbanística el perjuicio declarado en la Sentencia, tantas veces citada, evitando así mismo cualquier vinculación singular buscando la fórmula y el procedimiento con tal finalidad.

Por otro lado se debe restituir el perjuicio causado durante el periodo transcurrido desde el momento en que se causó la vinculación singular hasta su total resarcimiento.

**TERCERO:** Mediante la firma del presente Convenio urbanístico el Ayuntamiento se obliga a redactar y aprobar, e impulsar de oficio una Modificación Puntual del POUM en la que se ejecute la sentencia y se evite cualquier vinculación singular, siendo el aprovechamiento urbanístico en todo caso el indicado en el acuerdo séptimo.

**CUARTO:** La aprobación y vigencia de la Modificación Puntual con el aprovechamiento y parámetros idénticos a los establecidos en este Convenio, se debe obtener en un plazo máximo de 12 meses desde la firma del presente Convenio. La firma de este Convenio con su previa aprobación por el Consejo Plenario, debe acontecer con anterioridad al 30 de abril de 2012.

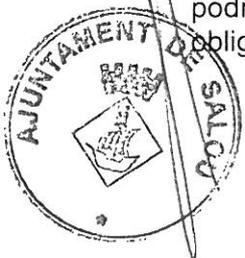
Dentro del plazo de 12 meses desde la firma, la aprobación inicial de la modificación puntual del POUM por el Pleno municipal deberá acontecer en el plazo máximo de dos meses desde la firma del presente Convenio, asimismo la aprobación provisional por el Pleno debería acontecer en el plazo máximo de 7 meses desde la firma del presente Convenio.

No exime la necesidad y obligación de cumplirse los plazos la intervención de otras Administraciones aunque hubieran de adoptar el acuerdo de aprobación definitiva, ya que el mero transcurso del periodo indicado sin obtener el resultado efectivo expuesto, implica el incumplimiento de lo establecido en este convenio.

De acontecer el incumplimiento de cualquiera de los plazos o condiciones establecidos, la propiedad podrá alzar la suspensión del incidente de ejecución provisional de la sentencia identificada en el exponen 1.5.

En el supuesto de ser preciso alzar la suspensión del incidente de ejecución provisional, el plazo de duración de la suspensión será adicionado a los efectos del cálculo total del interés moratorio de la cantidad que resulte desde el año 2003, y hasta su total liquidación.

El Ayuntamiento de Salou se compromete y obliga a instar hasta su resolución la suspensión de la tramitación del recurso de casación 4884/2010 en relación a la sentencia número 518, de 15 de junio, durante el periodo de duración de la suspensión del incidente de ejecución. De no acontecer esta suspensión la propiedad también podrá alzar la suspensión del incidente de ejecución provisional con las mismas obligaciones municipales en cuanto a su actuar de no oposición, y periodo moratorio.



Si concurre alguno de los supuestos de alzamiento efectivo de la suspensión mencionados anteriormente, el Ayuntamiento procederá al archivo de las actuaciones administrativas incoadas respecto la Modificación Puntual del POUM objeto y fruto de este convenio, adoptándose al efecto los acuerdos oportunos.

**QUINTO:** La Modificación Puntual operada se justifica en la ejecución de una Sentencia dictada al amparo de la Ley 2/2002, de Urbanismo, de 14 de marzo.

La modificación puntual no comportará carga alguna de cesión de suelo o aprovechamiento, ni reserva para vivienda en régimen de protección, ya que se efectúa por la necesidad de restituir la vinculación singular, y no generar otras.

La clasificación del suelo de ambas fincas, tanto en el anterior planeamiento como en el actual, es de suelo urbano consolidado, condición de solar, por lo tanto, éstas no tienen que soportar ningún tipo de cargas o cesiones urbanísticas.

**SEXTO:** El espíritu de la ejecución del fallo de la Sentencia y su interpretación ha de concluir en la restitución de un daño producido en un momento (año 2003, aprobación definitiva del POUM) y por ello la Modificación Puntual planteada se basa para efectuar esta restitución, en ir a aquel momento y retrotraer la clasificación y los parámetros urbanísticos que por dicho cambio de planeamiento produce el daño a la entidad AMSAMAR, S.A, teniendo además en cuenta la desaparición de la Aduana con las inherentes consecuencias ya indicadas en cuanto a retranqueo o composición de fachada (acuerdan primero).

Por lo tanto, la Modificación Puntual (MP) pretende restituir aquel daño, evaluable económicamente, mediante una indemnización, a través del otorgamiento de aprovechamiento urbanístico que en su día se le privó con la aprobación definitiva del POUM, en el año 2003, que da un resultado acorde con el interés público, teniendo además en cuenta las inherentes consecuencias de la desaparición del edificio de la Aduana, la evitación de vinculaciones singulares, y sin perjuicio de lo que se indica en el acuerdo octavo.

**SÉPTIMO:** El contenido materializable como consecuencia de esta MP es establecer además de lo ya indicado, una nueva ordenación volumétrica específica que permita una ordenación volumétrica concreta, respecto a la cual servirá de referencia el plano anexo como documento núm. 3, obteniéndose a tal efecto el uso y aprovechamiento urbanístico siguientes:

Por lo que respecta al uso:

PLANTA SÓTANO: aparcamiento que podrá comercializarse por plazas de aparcamiento o unidades de aprovechamiento independientes y cuyo número de plantas no se limita.

- |                      |                                                         |
|----------------------|---------------------------------------------------------|
| PLANTA BAJA .....    | Comercial – turístico hotelera                          |
| PLANTA PRIMERA ..... | Comercial – turístico hotelera – residencial (vivienda) |
| PLANTA SEGUNDA ..... | turístico Hotelera – residencial (vivienda)             |
| PLANTA TERCERA ..... | turístico Hotelera – residencial (vivienda)             |
| PLANTA CUARTA .....  | turístico Hotelera – residencial (vivienda)             |
| PLANTA QUINTA .....  | turístico Hotelera – residencial (vivienda)             |



El uso comercial en planta baja y planta primer piso, aunque sean simultáneas permitirán establecer una altura libre de 3'75 mt por planta comercial, sin que limite el número de plantas ni techo total materializable.

Los locales comerciales resultantes podrán ser divididos, y compartimentados, pudiéndose enajenar, transmitir o grabar independientemente cualquiera de esas unidades resultantes.

Lo indicado en los dos párrafos anteriores será aplicable a las plantas comerciales cuando el resto del inmueble se destine a otro uso, incluyendo el turístico hotelero.

Por lo que respecta al techo edificable:

PLANTA BAJA 100% .....	2.264,35 m <sup>2</sup>
PLANTA PRIMERA .....	1.817,55 m <sup>2</sup>
PLANTA SEGUNDA .....	1.817,55 m <sup>2</sup>
PLANTA TERCERA .....	1.817,55 m <sup>2</sup>
PLANTA CUARTA .....	1.817,55 m <sup>2</sup>
PLANTA QUINTA .....	917,55 m <sup>2</sup>
 TOTAL TECHO PATRIMONIALIZABLE SOBRE RASANTE .....	 10.452,10 m <sup>2</sup>

En el uso de vivienda la densidad queda limitada por parámetros urbanísticos específicos, siendo aplicable el artículo 57 del POUM que regula "la superficie útil mínima para viviendas nuevas o provenientes de una gran rehabilitación no podrá ser inferior a 60 m útiles. En el cómputo de esta superficie no se incluirán los elementos exteriores, terrazas, balcones, porches ni las superficies no habitables."

**OCTAVO:** Las obligaciones asumidas por el Ayuntamiento en este Convenio se mantendrán aunque se produzca la transmisión total o parcial de cualquier de las fincas, y a favor del adquirente.

Y para que conste y en prueba de conformidad firman las partes intervinientes por duplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha del encabezamiento, de todo lo cual da fe el Secretario General de la Corporación.

EL ALCALDE

EL SECRETARIO

AMSAMAR, S.A

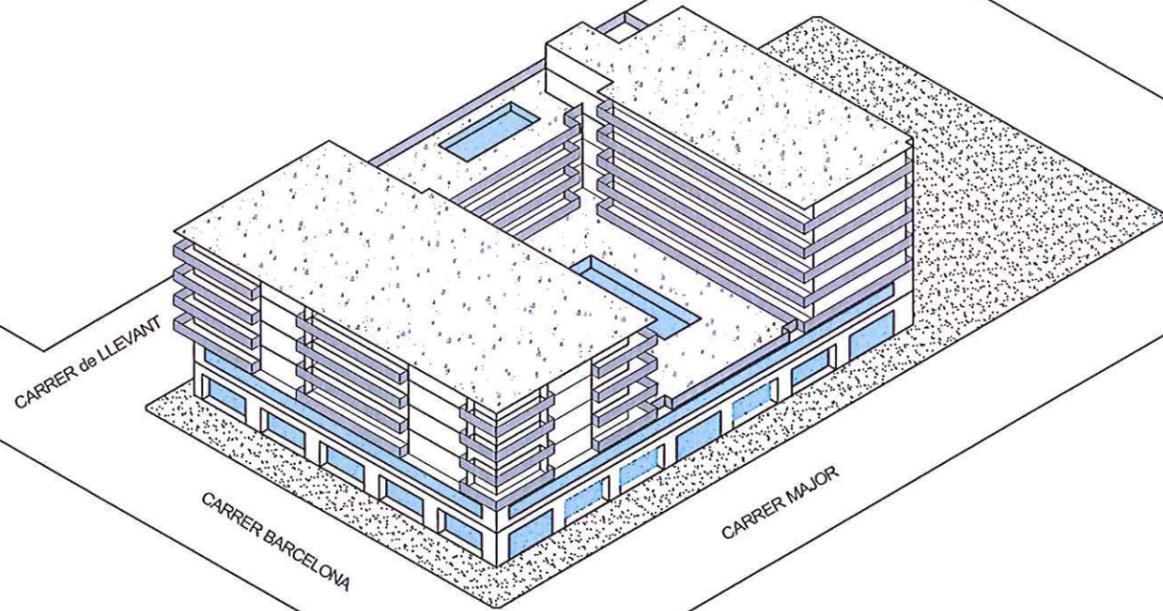


Pere Granados Carrillo

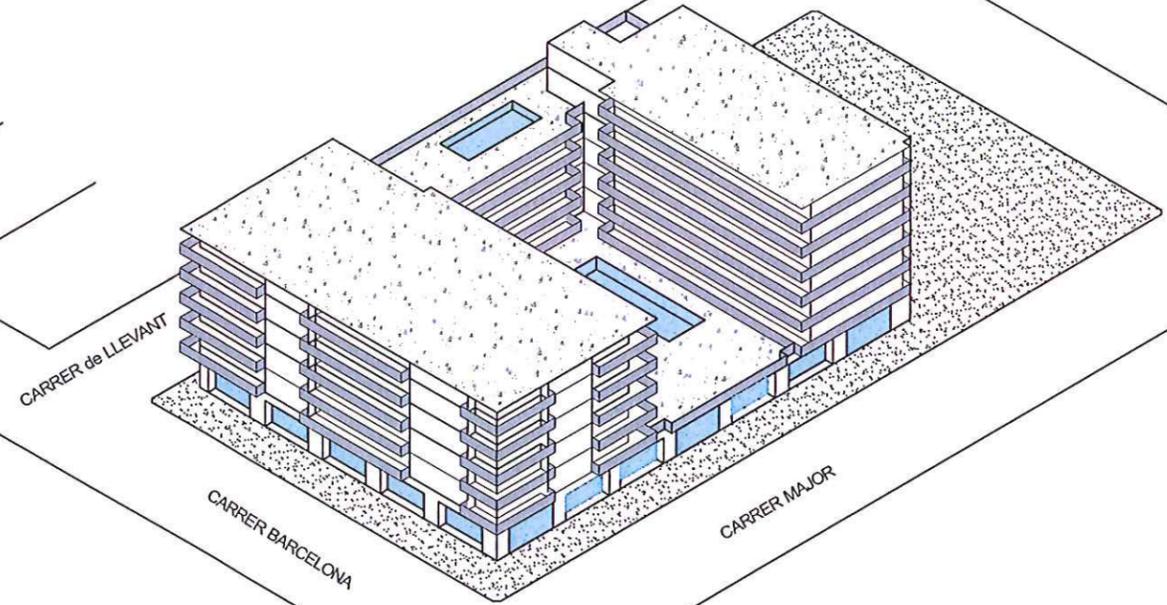
Fco. Alijo Moyano

Enrique Manero Arderiu

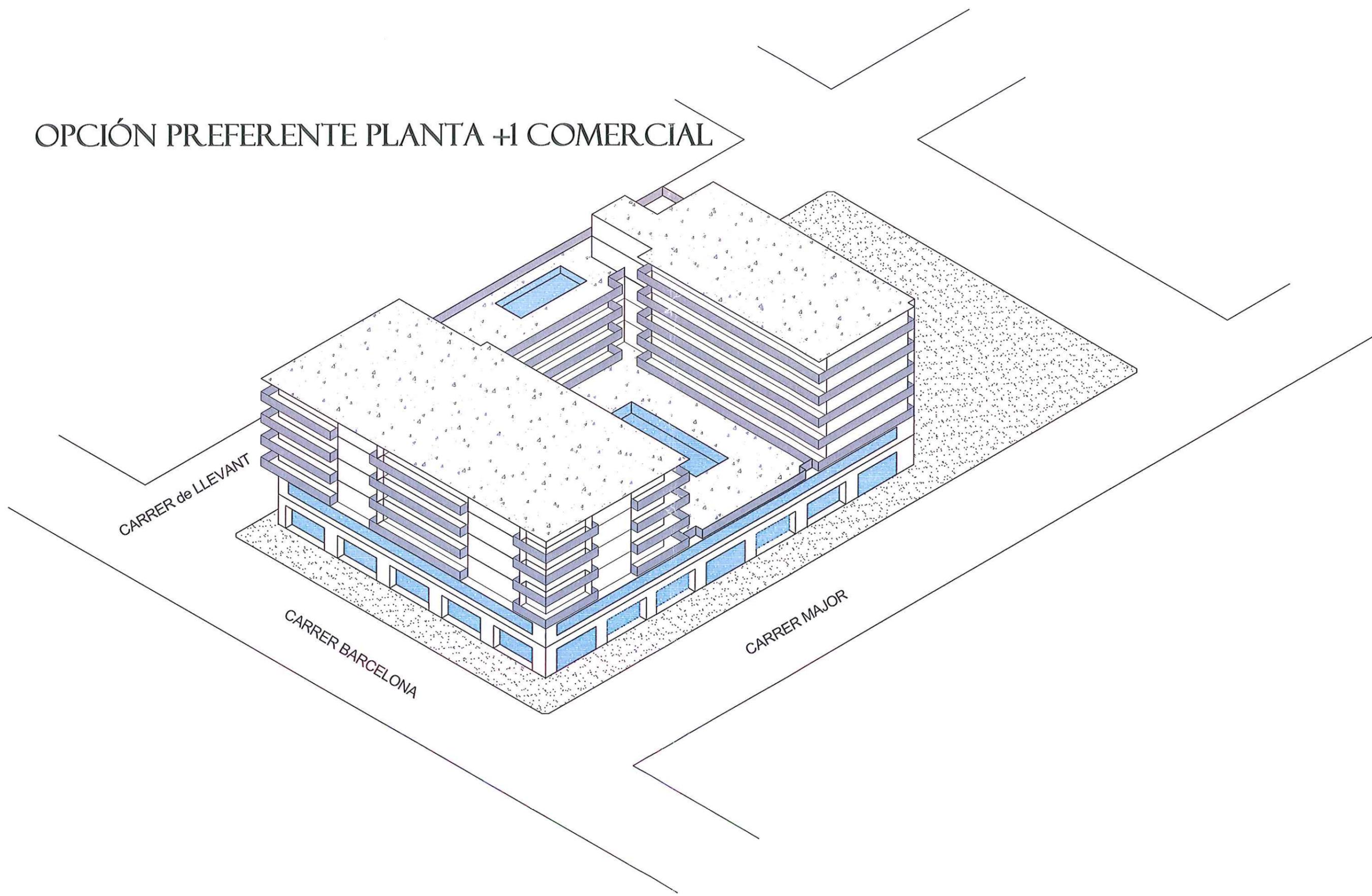
OPCIÓN PREFERENTE PLANTA +1 COMERCIAL



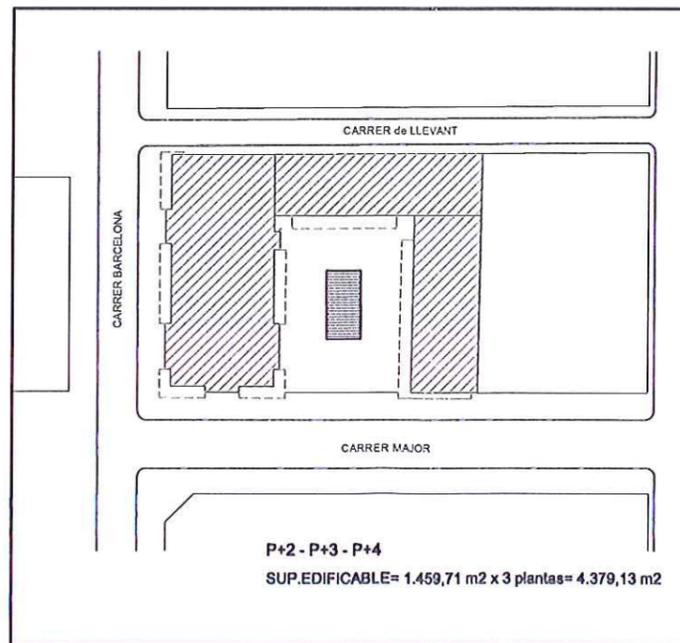
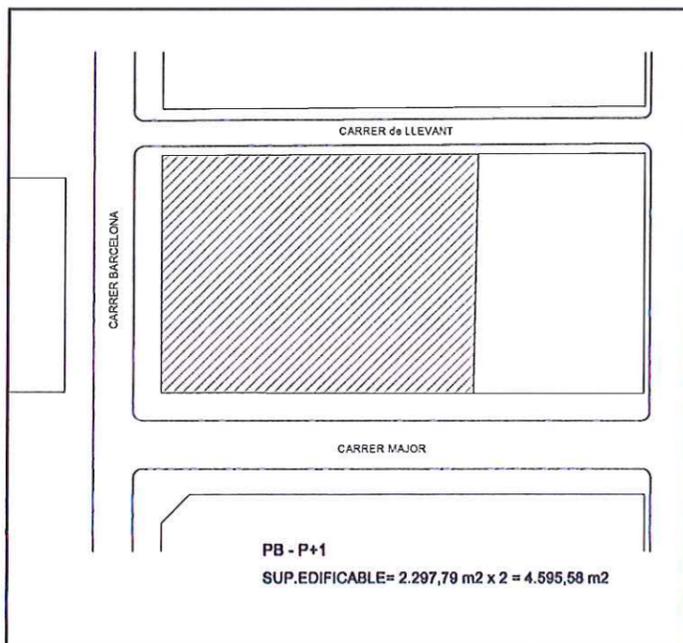
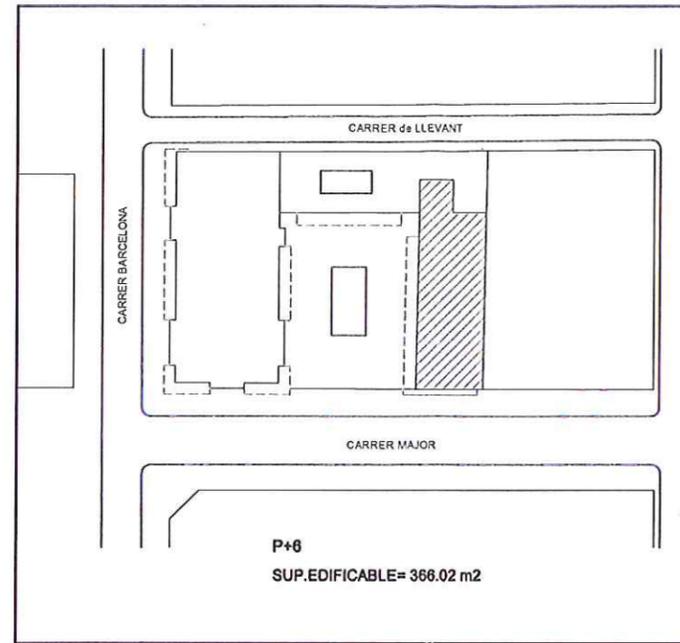
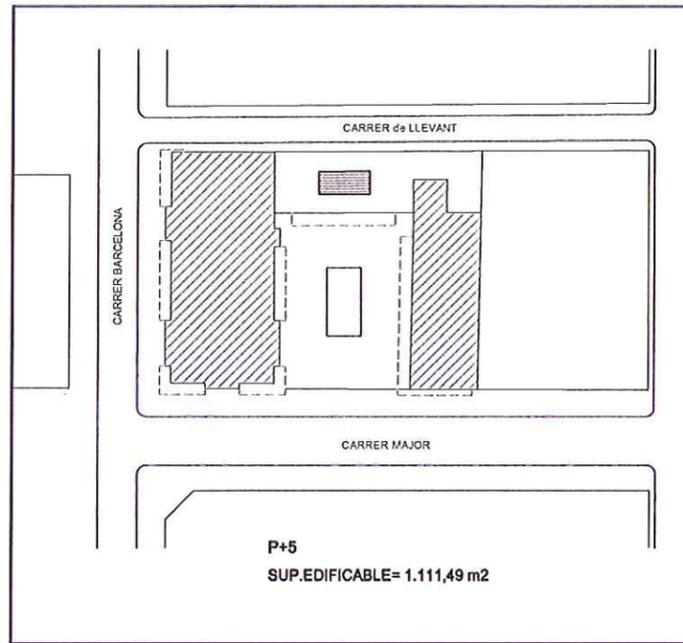
OPCIÓN PLANTA +1 VIVIENDAS



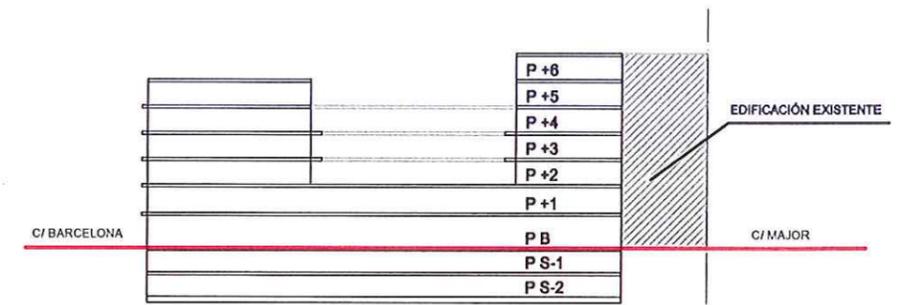
# OPCIÓN PREFERENTE PLANTA +1 COMERCIAL



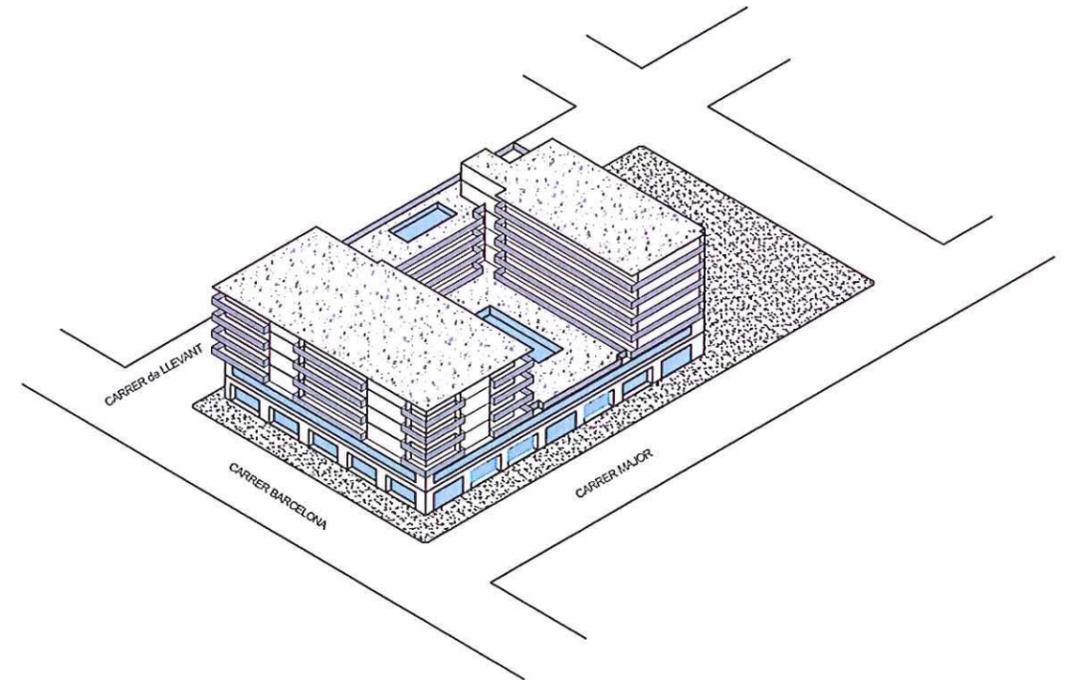
# OPCIÓN PREFERENTE PLANTA +1 COMERCIAL



EDIFICABILIDAD SEGÚN FALLO DEL CONTENCIOSO INTERPRETADO POR SR. RIFATERRA  
TOTAL SUP.EDIFICABLE= 10.452,22 m<sup>2</sup>



ESQUEMA SECCIÓN



PROYECTO BÁSICO DE EDIFICIO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS, LOCALES COMERCIALES, OFICINAS Y APARCAMIENTOS

C/ MAJOR, C/ BARCELONA I C/ LLEVANT

SALOI TARRAGONA

PROMOTOR ANSAMAR SA

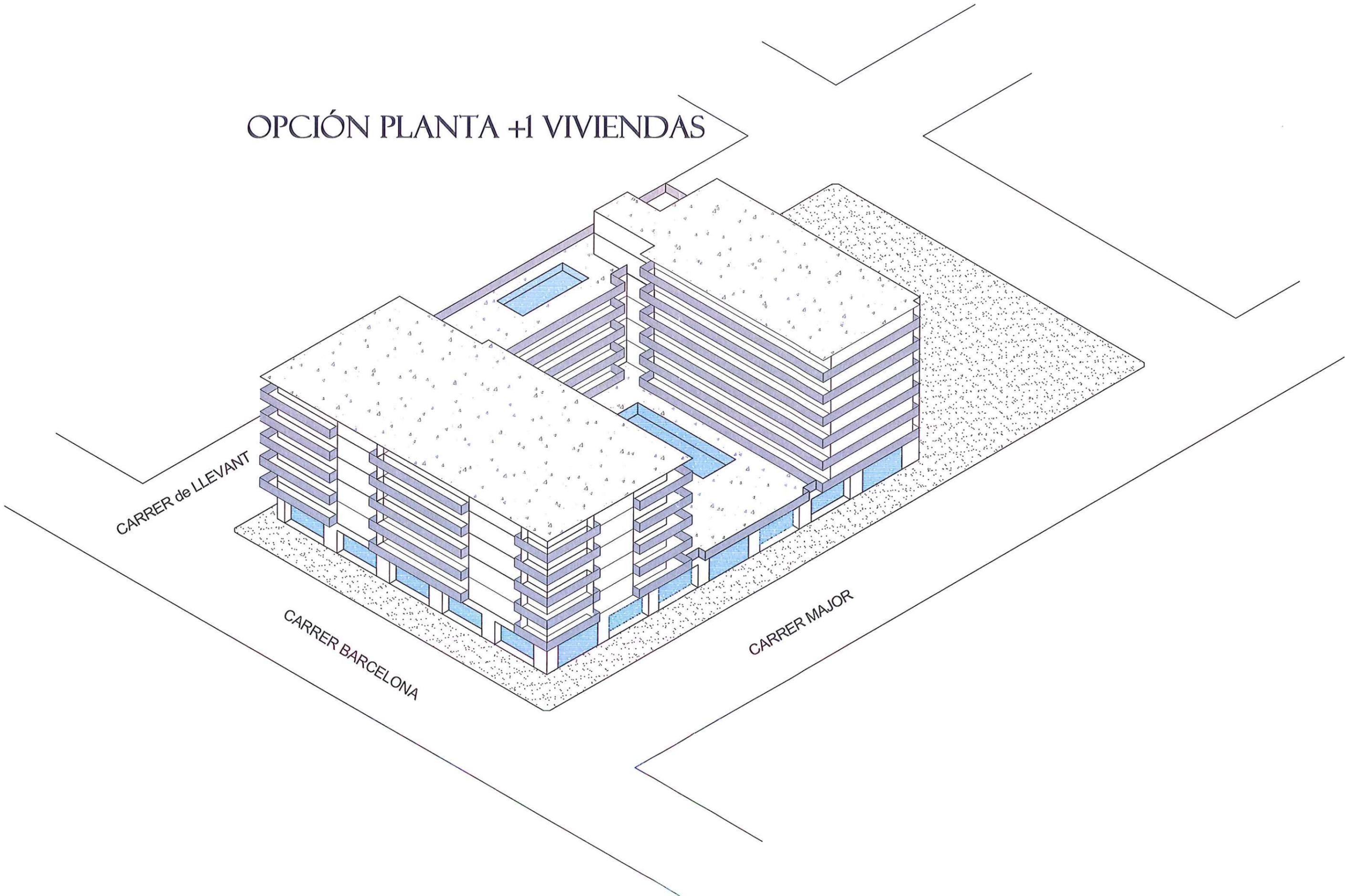
COLLABORADORS

PROPUESTA VOLUMÉTRICA

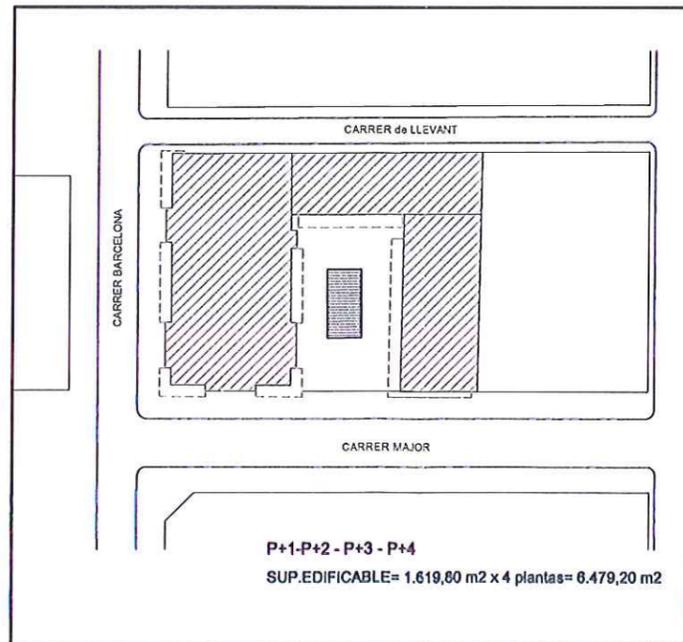
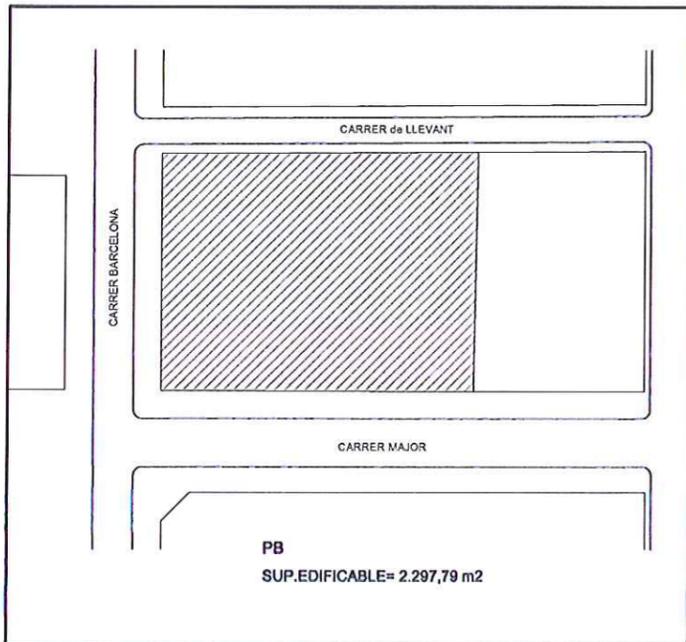
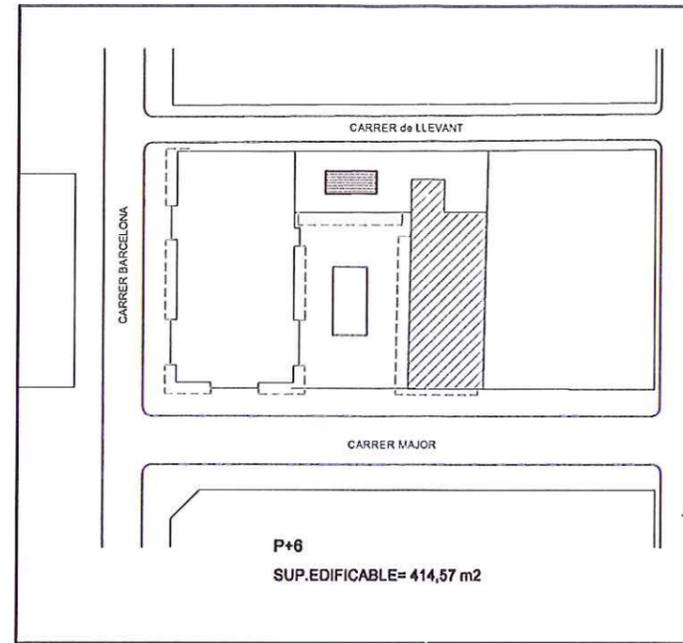
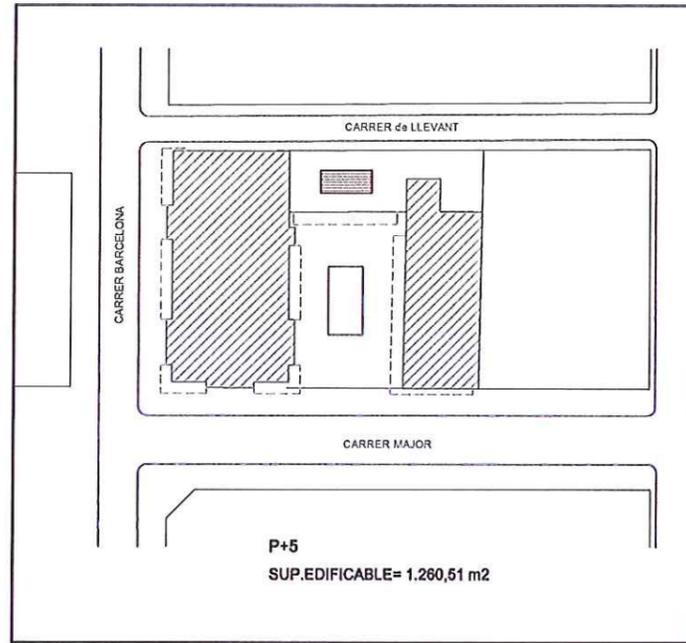
MODIFICACIONES

MARZO 2011

# OPCIÓN PLANTA +1 VIVIENDAS

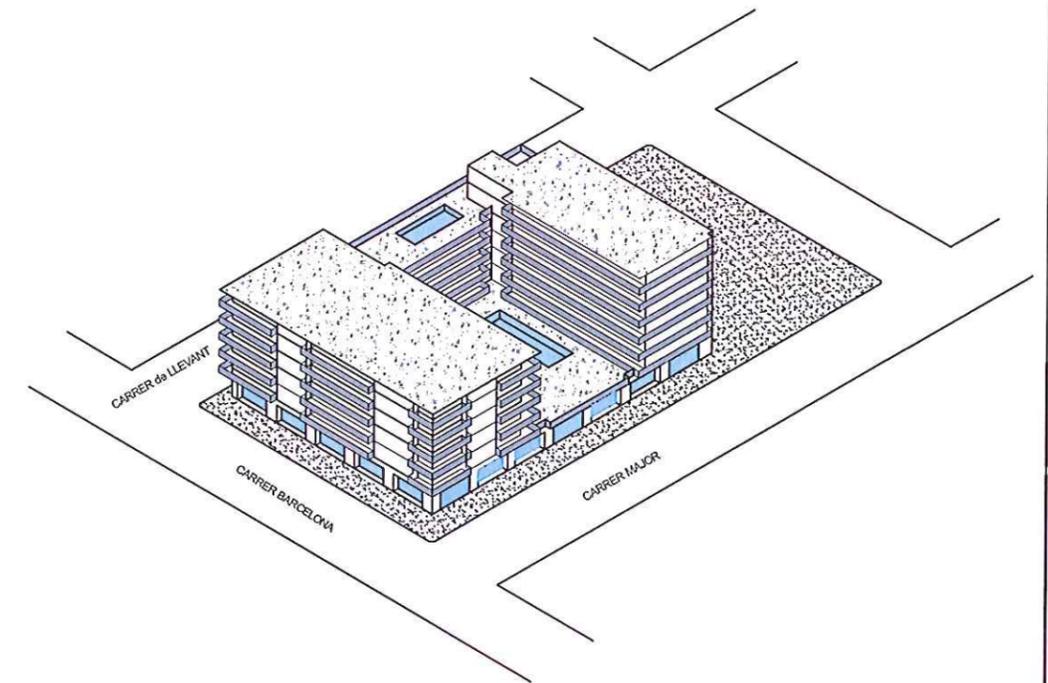
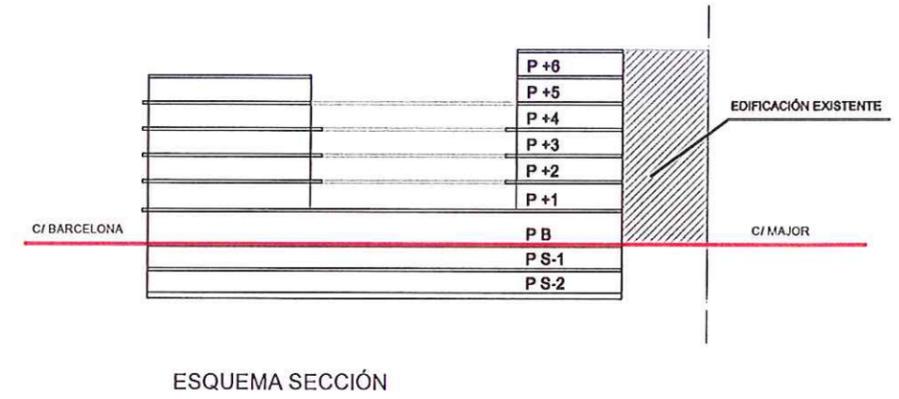


# OPCIÓN PLANTA +1 VIVIENDAS



 ENVOLVENTE MÁXIMA

EDIFICABILIDAD  
TOTAL SUP.EDIFICABLE= 10.452,10 m<sup>2</sup>



PROYECTO BÁSICO DE EDIFICIO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS, LOCALES COMERCIALES, OFICINAS Y APARCAMIENTOS

C/ MAJOR, C/ BARCELONA I C/ LLEVANT

SALOU TARRAGONA

PROMOTOR ANSAMAR S.A.

COL·LABORADORS

PROPUESTA VOLUMÉTRICA

MODIFICACIONES

MARZO 2011