



AJUNTAMENT DE SALOU
MP74

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT ALS
SOLARS SITUATS ENTRE ELS CARRERS BARCELONA,
MAJOR I LLEVANT. ANTIGA DUANA.
SALOU

S.A.T. Serveis Administratius Territorials – Planejament

S.T.A. Serveis Tècnics d'Arquitectura - Planejament

SETEMBRE 2012

El present document de Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) es redacta per tal de donar compliment a la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya nº518, de 15 de juny de 2010.

La present proposta de Modificació, tanmateix, raonarà i justificarà la necessitat de la seva tramitació, així com l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents.

Els documents que integren la present proposta de Modificació Puntual del POUM, són els següents:

INTRODUCCIÓ

A- MEMÒRIA

- 1- Àmbit d'aplicació
- 2- Antecedents
- 3- Objecte de la Modificació
- 4- Justificació de la proposta
- 5- Estructura de la Propietat

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

ANNEXES.

DOCUMENT 1.- ACORD DE PLE DE DATA 21/12/2006

DOCUMENT 2.- CONVENI PEL DIPÒSIT DE LA FONT DE FERRAN VII

DOCUMENT 3.- SENTÈNCIA 518 DE 15 /06/2010

DOCUMENT 4.- CONVENI URBANÍSTIC DE 26/04/2012

DOCUMENT 5.- IMATGES

INTRODUCCIÓ

En data 20 de juny de 2012, el Ple de l'Ajuntament va aprovar Inicialment la Modificació Puntual del POUM, referent als solars situats entre els carreres Barcelona, Major i Llevant. Antiga Duana.

En el tràmit d'exposició pública, s'ha presentat una única al·legació per part de Enrique Manero Arderiu, en representació d'AMSAMAR, SA, la qual ha estat estimada.

Per tant, es redacta el present document, en el que s'han incorporat les prescripcions contingudes en dita al·legació, per tal de prosseguir amb la seva tramitació.

A MEMÒRIA

1- Àmbit d'aplicació

L'àmbit objecte de modificació es situa en l'illa formada pel carrer Major, Carrer Barcelona i Carrer de Llevant, antiga Duana del municipi de Salou

Es tracta d'un solar d'una superfície de 2.247 m², format per cinc finques cadastrals, ref. cad. 3291101, 3291103, 3291104, 03291105, i 3291106. Aquestes cinc finques cadastrals, tal i com consta al "plànol 3. POUM vigent", s'han vingut configurant com a dues finques de planejament, des del PGOU de l'any 1992 i que són les següents:

- a) Una, situada entre el C/ Llevant, C/ Barcelona i Plaça Bonet, en la que s'aixecava l'edifici conegut com a antiga Duana (en endavant, finca n°1).
- b) Una altra, situada entre el C/ Llevant i el C/ Major, en la que s'aixecava una nau destinada a aparcament de vehicles (en endavant, finca n°2).

Registralment, aquestes dues finques es van agrupar en virtut d'escriptura pública de 23 de desembre de 2010, autoritzada pel Notari Sr. Pedro Soler Dorda, amb número 2.289 del seu protocol. Consta inscrita aquesta finca al Registre de la Propietat de Salou, al volum 2408, llibre 1080, foli 59, finca 66550.

Consta com a càrrega una servitud de font pública, dipòsit i repartidor d'aigües adossats a la façana del Carrer Barcelona.

2- Antecedents

En data 1 d'octubre de 2003 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona (CTUT) aprova definitivament el POUM de Salou, adaptat a la Llei 2/2002, publicant-se en el DOGC en data 19 de desembre de 2003. (Veure APARTAT C. Normativa POUM vigent). Amb el nou planejament, la qualificació de l'àmbit resta de la següent manera:

Finca 1: Clau 13b4, amb un únic ús principal, el turístic hotelier, en edifici exclusiu i un número màxim de plantes de PB + 4 PP, l'última d'elles retranquejada cinc metres en totes les façanes per raó de que les mateixes, corresponents a l'edifici de l'antiga duana, rebien la qualificació 30a, havent de ser mantingudes, respectades, restaurades i recuperades conforme als arts. 209 i 234 de la Normativa Urbanística. Per la seva part, la font del C/ Barcelona, ja catalogada sota l'anterior PGOU, passa a ser clau 30c, art. 239, en estar inclòs al catàleg de béns protegits.

Finca 2: Clau 13d7, amb el mateix ús principal hotelier, en edifici exclusiu i plantes de PB + 4PP, que s'adjudiquen a la clau 13b4 de la finca colindant.

Posteriorment, la propietat interposa un recurs contenciós administratiu contra l'acord d'aprovació definitiva del POUM, sol·licitant l'anul·lació de la protecció de l'edifici i la qualificació de les finques amb l'ús residencial o, subsidiàriament, que es consideri l'existència d'una vinculació singular, amb dret a indemnització.

En data setembre de 2006 l'edifici de la Duana, amb façana al C/ Barcelona pateix un important deteriorament que comporta que la policia municipal i els STM, emetin diferents informes respecte a la necessitat d'arranjament de desperfectes. En data 23 de novembre de 2006 es produeix l'enfonsament de part del forjat de la planta baixa, fet que comporta l'enderrocament de la finca en base al DECRET d'Alcaldia de data 24 de novembre de 2006, ratificat pel Ple en data 21 de desembre de 2006. (DOCUMENT 1. Acord del Ple de 21/12/06)

D'aquest procediment d'enderrocament es deriva que, de conformitat amb l'informe tècnic de 24 de novembre de 2006, es fa imprescindible, per raons de seguretat, procedir a l'enderroc de la façana de l'edifici la qual, tot i la seva inclusió dins les claus de protecció del POUM, no es pot conservar. Pel que fa a la Font de Ferran VII, inclosa dins el catàleg de béns protegits del POUM, el mateix informe disposa que, durant l'enderroc, caldrà desmuntar-la per a què, posteriorment, pugui reconstruir-se de forma idèntica.

A tal efecte, en data 7 de febrer de 2007, es signa un conveni entre l'Ajuntament de Salou i AMSAMAR, S.A., prèviament aprovat per acord del Ple de 2 de gener de 2007, en virtut del qual la mercantil va desmuntar les peces de la Font i les va lliurar a l'Ajuntament de Salou, qui les va acceptar procedint a la seva guàrdia i custòdia als magatzems municipals. En virtut d'aquest acord, la societat AMSAMAR, S.A es compromet a reconstruir la font al seu lloc

original, en el moment de realitzar les obres de construcció de l'edifici (DOCUMENT 2. Conveni pel dipòsit de la Font de Ferran VII als magatzems municipals).

No obstant l'anterior i tenint en compte que la façana de l'edifici de l'Aduana es va haver d'enderrocar, no té cap sentit mantenir la seva protecció, pel que es procedeix a la seva descatalogació. Cosa diferent és el cas de la Font de Ferran VII, la qual, en virtut del conveni de data 7 de febrer de 2007, es conserva desmuntada en les dependències municipals, motiu pel qual es pot mantenir la seva catalogació al POUM, amb la clau 30c/B-04, havent-se de procedir a la seva reconstrucció de forma idèntica a l'original, si bé el que no cal preservar és la seva ubicació inicial, ja que en no estar catalogada la façana de l'edifici, es considera procedent traslladar-la a un altre indret significatiu del municipi.

Concretament, és voluntat municipal que aquesta font es reconstrueixi a la façana de l'immoble del C/ Barcelona 22, de propietat municipal.

En data 15 de juny de 2010, el TSJ Catalunya dicta Sentència núm. 518, respecte al recurs Contenciós interposat per la propietat contra l'acord de la CTUT de data 1 d'octubre de 2003 pel qual s'aprovà definitivament el POUM de Salou. La sentència, (DOCUMENT 3. Sentència), diu;

...“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 Barcelona 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.”...

Hágase saber que la presente sentencia es susceptible de Recurso de Casación ante el Tribunal Supremo, que tendrá que prepararse mediante escrito que cumplimente las exigencias del artículo 89 de la L.J.C.A. 29/1998, presentándolo ante esta Sección en el plazo de DIEZ DIAS a contar desde el siguiente de su notificación.

Finalment, el passat 26 d'abril les parts signen un conveni urbanístic, prèviament aprovat per acord del Ple de la Corporació de data 25 d'abril de 2012, pel qual la Corporació es compromet a la tramitació i aprovació de la present Modificació Puntual, amb la que es pretén restituir la indemnització econòmica a què fa referència la Sentència mitjançant una nova ordenació de les finques d'autos, ampliant l'ús a residencial i la planta de més a la finca que dóna front al Carrer Barcelona, sense que la propietat, en cas que s'aprovi, pugui reclamar cap

indemnització pecuniària al respecte (DOCUMENT 4. CONVENI entre l'Ajuntament de Salou i Amsamar, S.A. de 26/04/12)

Finalment, pel que fa als antecedents, indicar que la realitat actual és la d'un solar en el bell mig de la zona més concorreguda del municipi, tancat amb uns elements metàl·lics i amb una imatge de degradació molt deplorable i antiestètica. (DOCUMENT 5. Imatges estat actual)

3- Objecte de la Modificació

La present modificació del Pla d'Ordenació té per objecte donar compliment a la Sentència nº518, de 15 de juny de 2010, en virtut de la qual es declara a favor de l'entitat AMSAMAR, S.A. el dret a rebre, per part de l'Ajuntament de Salou, una indemnització compensatòria derivada de la vinculació singular resultant. Aquesta indemnització s'hauria de fixar en l'incident d'execució de sentència d'acord amb els següents criteris:

- 1) La valoració haurà de fixar-se a la data de l'aprovació definitiva del POUM, l'1 d'octubre de 2003.
- 2) Es valorarà la limitació de l'ús principal a l'hoteler, imposat per a les claus 13b4 i 13d7, en relació amb els usos principals permesos per a la clau 10, a l'article 147 de les Normes Urbanístiques del POUM
- 3) Es valorarà, exclusivament, a la finca clau 13b4, la pèrdua d'edificabilitat que implica la previsió d'una planta menys que les permeses a la resta de finques amb front al carrer Barcelona.

La sentència parla d'una indemnització compensatòria, la qual no interessa que es faci efectiva en metàl·lic a cap d'ambdues parts. Per part de l'Ajuntament, per la dificultat i veritable davallada que suposaria per a la hisenda municipal assumir aquest pagament que s'estima prou elevat i, perquè la propietat el que pretén és poder gaudir d'un ús residencial.

Així, doncs, la restitució i rescabament d'aquest dany passa per atorgar aprofitament urbanístic, en lloc de la indemnització dinerària. Considerant-se, a tal efecte, que estem davant una indemnització en espècie per a la qual cosa es necessita el consentiment de l'interessat, qui l'ha atorgat mitjançant la signatura del conveni urbanístic de 26 d'abril de 2012, que

s'adjunta com a DOCUMENT N°4, al qual consten una sèrie de condicions que, de no fer-se efectives, retornaria a la propietat el dret a sol·licitar una indemnització pecuniària.

Les circumstàncies i aspectes que s'han tingut en compte en el conveni esmentat per arribar a una transacció extrajudicial en la que es compensi el perjudici de la propietat (tant el derivat de la vinculació singular, com el dels interessos de demora que, en el seu cas, s'han generat), són els següents:

3.1.) Tal i com es diu en el fonament setè de la STSJ Cat. 518/10, la valoració del dany haurà de fixar-se a la data en què es va produir, és a dir, a la data de l'acord d'aprovació definitiva del POUM, l'1 d'octubre de 2003, pel que la present Modificació Puntual, per a efectuar aquesta restitució, ha d'anar a aquell moment i executar la Sentència d'acord amb el tràmit previst a la legislació vigent en aquell moment (Llei 2/2002).

3.2.) Donat que en data 23 de novembre de 2006 es va produir l'enfonsament de l'edifici i malgrat la STSJ Catalunya 518/2010, no té en compte aquesta circumstància, per raons de temporalitat (Fonament Jurídic segon), en la redacció del conveni, s'han contemplat les conseqüències inherents a aquesta desaparició. En concret, la impossibilitat d'exigir un retranqueig a les plantes pis a partir de la cornisa d'una façana inexistente, així com la innecessarietat d'incloure i preservar una façana, que ha caigut, dins les claus de protecció del POUM.

3.3.) El perjudici a indemnitzar en espècie, mitjançant aprofitament urbanístic, ha d'incloure tant el dany derivat de la vinculació singular, reconeguda en STSJC 518/10, com total dels interessos de demora generats des de que es va produir el dany, fins que es procedeixi a l'efectiva restitució dels danys ocasionats.

D'acord amb totes aquestes circumstàncies i criteris el conveni urbanístic signat entre les parts, determina en el seu pacte setè que a través de la present Modificació Puntual s'ha d'establir una nova ordenació volumètrica específica, a través de la qual s'ha d'obtenir l'ús i aprofitament, el qual es fixa al conveni de forma orientativa, de la següent manera:

“Pel que fa a l’ús:

PLANTA SOTERRANI: Aparcament que podrà comercialitzar-se per places d’aparcament o unitats d’aprofitament independent, el número de plantes del qual, no es limita.

PLANTA BAIXA.....Comercial- turístic hotelier
PLANTA PRIMERA..... Comercial- turístic hotelier- residencial (habitatge)
PLANTA SEGONA..... Comercial- turístic hotelier- residencial (habitatge)
PLANTA TERCERA..... Comercial- turístic hotelier- residencial (habitatge)
PLANTA QUARTA..... Comercial- turístic hotelier- residencial (habitatge)
PLANTA CINQUENA.....Comercial- turístic hotelier- residencial (habitatge)

L’ús comercial en planta baixa i planta primer pis, encara que siguin simultànies permetran establir una alçada lliure de 3,75mt per planta comercial, sense que es limiti el número de plantes ni el sostre total materialitzable.

Els locals comercials resultants podran ser dividits i compartimentats podent-se alienar, transmetre o gravar, independentment qualsevol d’aquestes unitats resultants.

L’indicat en els dos paràgrafs anteriors serà aplicable a les plantes comercials quan la resta de l’immoble es destini a un altre ús, inclòs el turístic hotelier.

Pel que fa al sostre edificable:

PLANTA BAIXA 100%.....2.264,35 m²
PLANTA PRIMERA.....1.817,55m²
PLANTA SEGONA.....1.817,55m²
PLANTA TERCERA.....1.817,55m²
PLANTA QUARTA.....1.817,55m²
PLANTA CINQUENA..... 917,55m²

TOTAL SOSTRE PATRIMONIALITZABLE SOBRE RASANT..... 10.452,10m²

En l'ús d'habitatge la densitat resta limitada per paràmetres urbanístics específics, sent aplicable l'art. 57 del POUM que regula "la superfície útil mínima per a habitatges nous o procedents d'una gran rehabilitació, no podrà ser inferior a 60 m útils. En el còmput d'aquesta superfície no s'inclourà els elements exteriors, terrasses, balcons, porxos ni les superfícies no habitables".

Aquests paràmetres, com s'ha dit es van fixar de manera orientativa a l'hora de redactar el conveni entre les parts, de manera que en aquesta modificació puntual queda determinat el sostre total patrimonialitzable sobre rasant de 10.452,10 m², si bé la distribució per plantes d'aquest sostre es concretarà en el moment de tramitar la corresponent llicència d'obres.

A tal efecte, es crea un nou article en la Normativa del POUM, art. 230 (VI), que regula urbanísticament la nova ordenació volumètrica, segons la clau 13e3 (Veure Apartat C.- Proposta normativa POUM modificat).

4- Justificació de la Proposta

Les propostes de modificació han de raonar i justificar la necessitat de la seva tramitació i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Amb tot l'especificat en els apartats anteriors del present document, es dóna la total informació que es disposa per tal d'emmarcar i entendre la problemàtica urbanística sorgida des de l'any 2003 fins la data actual, respecte al conjunt de la Duana de Salou. Els raonaments expressats en apartats anteriors expliquen sobradament el fet, les causes i naturalment la proposta, de com resoldre la problemàtica actual del tema.

Pel que fa a la necessitat, hem de dir que la tramitació d'aquesta proposta de Modificació Puntual és del tot essencial, per tal d'assolir els objectius especificats als punts anteriors i que passem a desglossar:

- a) Donar compliment a la Sentència en els seus estrictes termes. Aquesta Modificació Puntual es justifica en l'execució d'una Sentència dictada a l'empara de la Llei

2/2002, d'urbanisme, de 14 de març, tal i com s'assenyala en el fonament de dret PRIMER d'aquella.

Aquesta Modificació Puntual, entenem, no comporta les prescripcions de l'art. 94 d'aquell text legal, ja que no es fa un canvi per una voluntat municipal, sinó per l'execució de la Sentència, tantes vegades citada, que reconeix una indemnització pel perjudici causat pel canvi de planejament, l'any 2003.

L'aprovació del POUM li ha causat un perjudici avaluable econòmicament mitjançant la institució de la vinculació singular, si bé aquesta és a banda de quantificable, evidentment identificable.

Ens trobem, tal i com prescriu la Sentència, davant un sòl urbà consolidat, per tant, aquest ja no és objecte de suportar les càrregues i les cessions urbanístiques inherents als canvis de qualificació, doncs, en el seu moment ja havia suportat aquestes càrregues.

L'ampliació de l'ús hotel·ler exclusiu amb el residencial i la planta de més, és exactament el que marca el fallo de la Sentència i, per tant, en execució d'aquella, entenem que no s'ha de gravar ni afegir cap càrrega sinó que, segons el fallo obtingut, del que es tracta és de reconèixer els drets pels quals s'hauria d'indemnitzar.

Per tant, l'execució ara, avui, any 2012, no ha de gravar ni agreujar la situació del recurrent, imposant unes càrregues urbanístiques que no ha de suportar perquè estem davant d'una execució de sentència i no d'una modificació puntual "ex novo".

L'esperit de l'execució del fallo de la Sentència i la seva interpretació ha de concloure en la restitució d'un dany produït en un moment que, recordem, és l'any 2003, que és quan s'aprova definitivament el POUM. Per tant, la modificació puntual plantejada es basa en anar a aquell "ítem temporal" i retrotreure el que en aquell moment s'atorgava i és evident que, aleshores no hi havia càrregues urbanístiques, principalment en raó de la classificació del sòl, que era i és sòl urbà consolidat.

La Modificació Puntual pretén restituir aquell dany, avaluable econòmicament, mitjançant una indemnització, a través de l'atorgament de l'aprofitament urbanístic que en el seu dia se'l va privar amb l'aprovació definitiva del POUM, l'any 2003.

b) Donar compliment al conveni. La indemnització compensatòria a què, segons la sentència, té dret la mercantil AMSAMAR, S.A, es pretén atorgar-la en espècie, a través de l'aprofitament urbanístic derivat d'aquesta Modificació Puntual. A tal efecte i segons la legislació urbanística, es precisa el consentiment del propietari, el qual s'ha assolit a través de la firma del conveni urbanístic signat entre AMSAMAR, S.A. i l'Ajuntament de Salou (DOCUMENT 5), al qual se li ha de donar compliment, per tal de poder executar la sentència en els seus estrictes termes.

c) Netejar la imatge de la zona. Tal i com s'explica als antecedents i, segons es pot constatar al reportatge fotogràfic que s'adjunta com a DOCUMENT n°6, després de l'enderroc de l'edifici, ha quedat un solar buit i tancat mitjançant elements metàl·lics, en el bell mig de Salou. Concretament, al Carrer Barcelona, que podríem dir que és un dels carrers principals del municipi, amb un important flux de vianants. És per això que es fa imprescindible atorgar una ordenació volumètrica a aquest terreny amb la finalitat que pugui ser edificat el més aviat possible, fent desaparèixer la deplorable imatge que dona en l'actualitat i retornant a la ciutat la imatge d'excel·lència que es vol donar.

Pel que fa a l'oportunitat, hem de tenir en compte que la pròpia sentència, en analitzar la primera de les pretensions dels recurrents, que era la d'anul·lar la qualificació que el POUM de l'any 2003 atorga al solar de la seva propietat, disposa que no procedeix, donat que *“la demandante no ha demostrado la arbitrariedad de la decisión municipal y resulta razonable la protección del edificio (...). Desde luego, la propuesta urbanística de la actora también sería factible, pero no es la elegida por la administración. Pretende, en realidad, sustituir el criterio municipal por el suyo particular sin haber demostrado, como hemos visto, que éste se haya extralimitado en el ejercicio de su ius variandi. (...) No puede llegarse a la convicción de que el uso elegido por el Ayuntamiento para las fincas de autos sea arbitrario ni antieconómico”*.

Veiem, doncs, com la qualificació urbanística que en el seu dia es va donar a aquest solar, respon a l'exercici de la potestat del ius variandi que ostenta l'Administració. No obstant i analitzant la trajectòria d'aquest solar, hem de dir que no és fins l'any 2003 que se li priva al mateix de l'ús residencial, que des de l'origen del planejament municipal, havia gaudit. Ara, amb la perspectiva que dóna el pas del temps i veient els canvis de tot tipus que durant aquest període de nou anys s'han produït, es pot considerar que aquella potestat administrativa, segurament, no es va exercir de la manera més encertada.

És doncs, en exercici del mateix ius variandi que ostenta l'Administració, que aquesta Modificació Puntual representa una oportunitat per ampliar l'ús del solar a residencial, la qual cosa no només **no** representa cap greuge o perjudici pels interessos municipals, sinó que, alhora que s'executa la sentència, es dóna una harmonia i coherència amb les qualificacions de la zona, les quals disposen d'ús residencial.

Per tant, aquesta modificació respon a una oportunitat en el moment actual, que fa que no sigui traumàtica ni la proposta urbanística de permetre l'ús residencial en el conjunt de la Duana i que tampoc sigui traumàtica l'aplicació de la sentència, resultat d'un procés urbanístic, si més no dubtós, en la seva formulació en origen l'any 2003.

Pel que fa a la conveniència amb els interessos públics i privats, hem de dir que l'execució de les sentències en els seus justos termes, constitueix un dret constitucional regulat a l'article 117.3 de la Norma Suprema, el qual ha estat desenvolupat legalment, als articles 103 a 113 LJCA.

D'aquesta manera, podem dir que la present modificació puntual representa, no només l'exercici d'una potestat administrativa, sinó un veritable deure i obligació de complir el decidit per la STSJ Catalunya nº 518, de 15 de juny de 2010. Constitueix la garantia jurisdiccional del compliment de les sentències essent aquest un fi d'interès públic que procedeix directament de la justícia, com a valor superior de l'ordenament jurídic, reconegut a l'art. 1 de la CE.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM PREFERENT ALS SOLARS SITUATS ENTRE ELS
CARRERS BARCELONA, MAJOR I LLEVANT. ANTIGA DUANA.
SALOU.**

Tot l'anterior justifica sobradament a l'entendre de l'Ajuntament de Salou la conveniència de tramitar la present modificació, ja que amb la materialització de la mateixa els interessos públics i els interessos privats son concurrents.

5- Estructura de la Propietat

Les finques són propietat d'una única societat :

Núm. Referència	Propietari	Adreça
3291101	AMSAMAR, S.A.	Avda. St Jordi, 1 2ón 1ra. REUS 43201
3291103	AMSAMAR, S.A	Avda. St Jordi, 1 2ón 1ra. REUS 43201
3291104	AMSAMAR, S.A	Avda. St Jordi, 1 2ón 1ra. REUS 43201
3291105	AMSAMAR, S.A	Avda. St Jordi, 1 2ón 1ra. REUS 43201
3291106	AMSAMAR, S.A	Avda. St Jordi, 1 2ón 1ra. REUS 43201

Salou, setembre de 2012.

Sra. Dolors Español Rubio.

Sra. Elena Mas Salguero.

Lletrada municipal.

Cap del SAT

Lletrada municipal.

Cap de Secció de Planejament i Gestió

B PLÀNOLS



AJUNTAMENT DE SALOU  S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

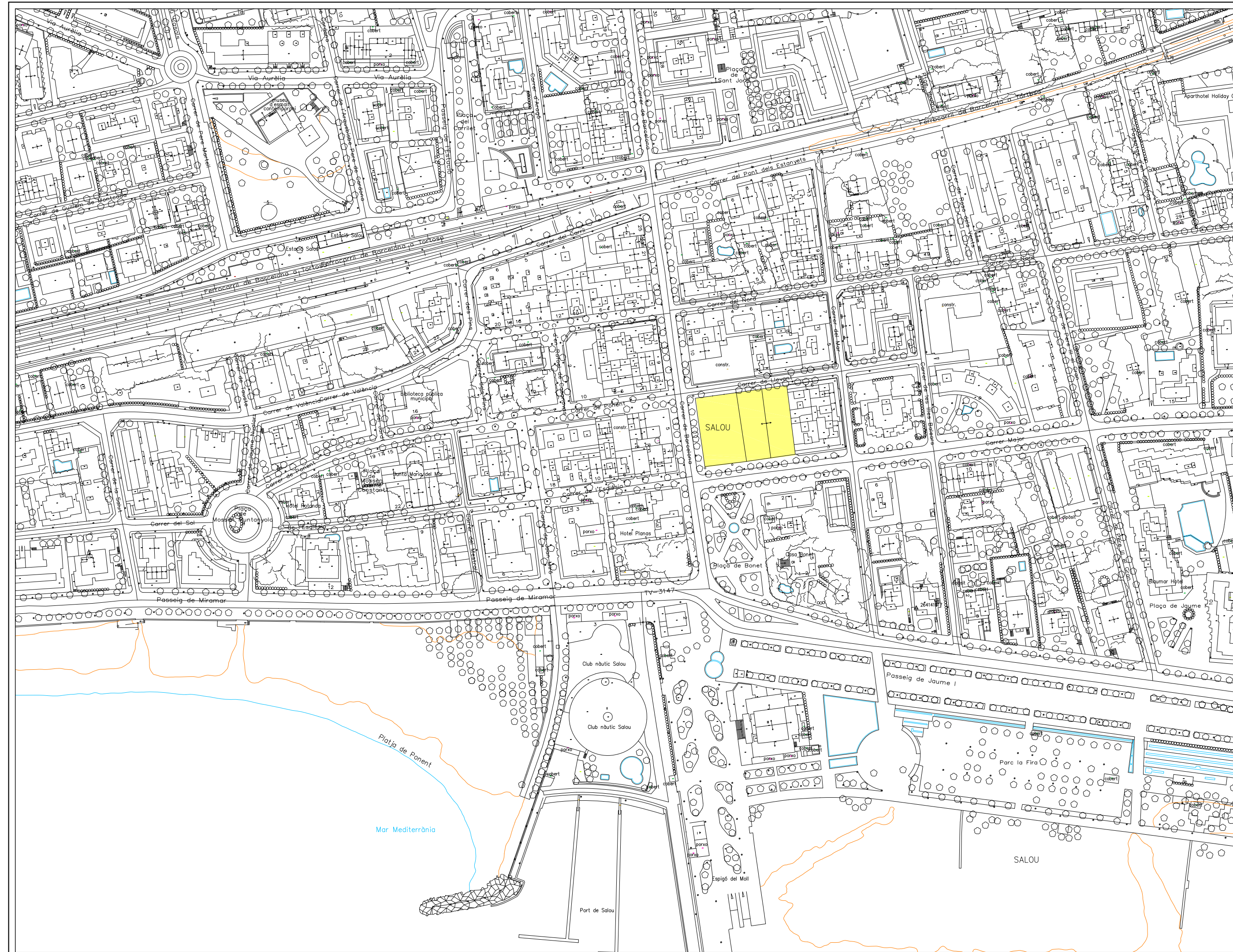
MP
74
Arquitecte Municipal

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT ALS SOLARS SITUATS ENTRE
ELS CARRERS BARCELONA, MAJOR I LLEVANT, ANTIGA DUANA.

01

SITUACIÓ

Lluís M. Serra i Solé Arxiu: P01-MP74 aprov provisional Escala: 1/20.000 Data: Setembre 2012



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT ALS SOLARS SITUATS ENTRE
ELS CARRERS BARCELONA, MAJOR I LLEVANT, ANTIGA DUANA.

02

MP
74

Arquitecte Municipal

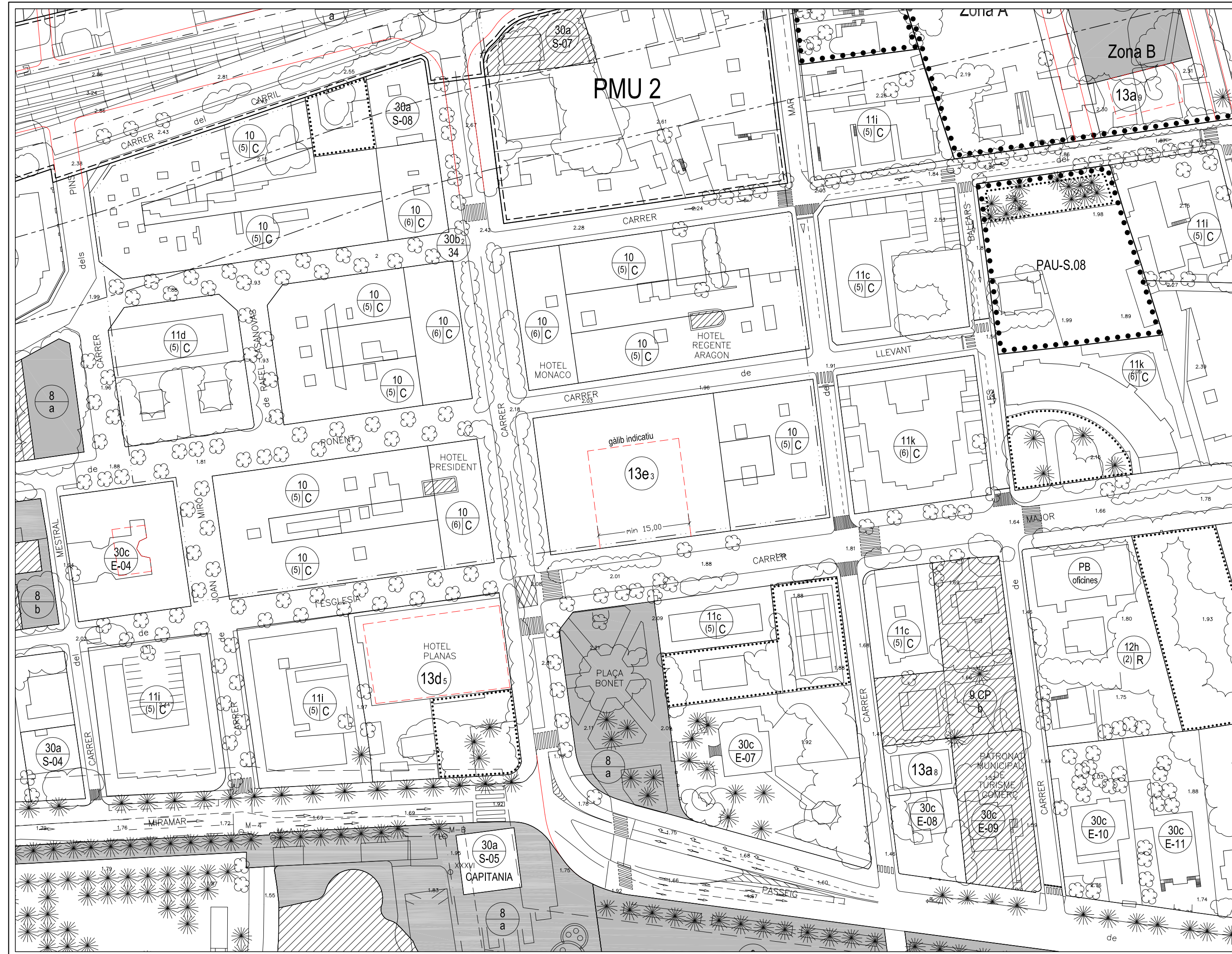
EMPLAÇAMENT

Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P02-MP74 aprov provisional

Escala: 1/2.000

Data: Setembre 2012



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT ALS SOLARS SITUATS ENTRE
ELS CARRERS BARCELONA, MAJOR I LLEVANT, ANTIGA DUANA.

04

MP
74

Arquitecte Municipal

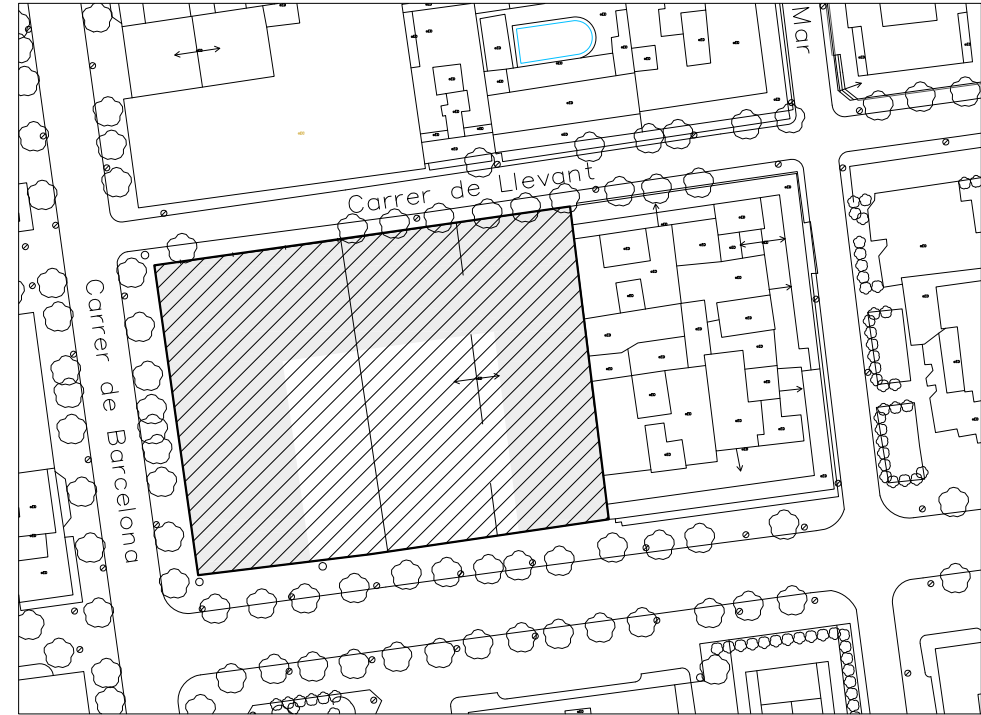
P. O. U. M. MODIFICAT

Lluís M. Serra i Solé

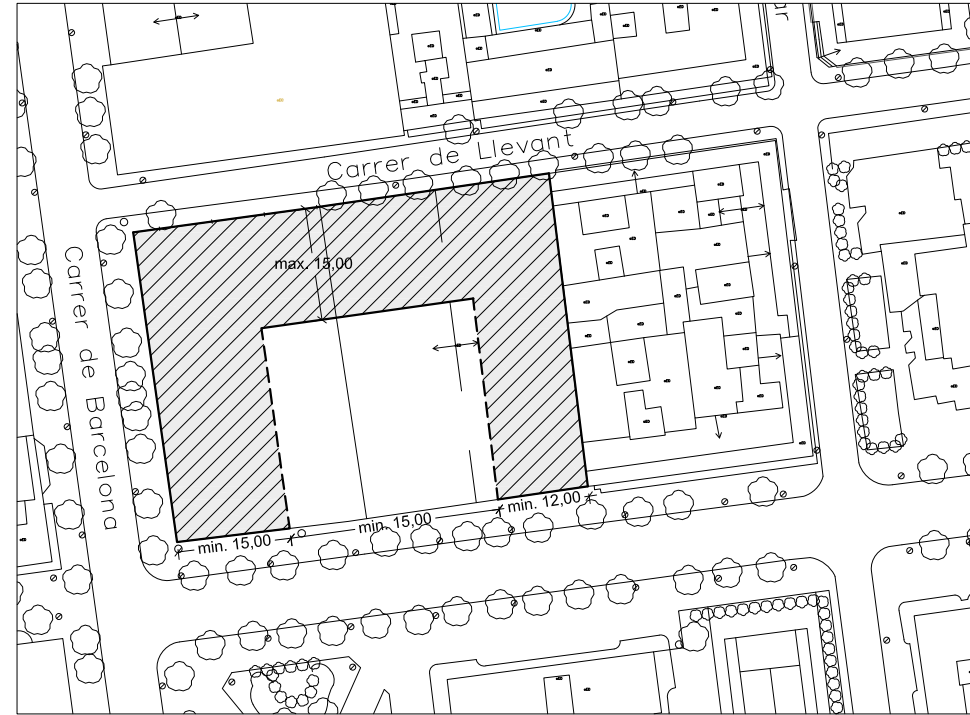
Arxiu: P04-MP74 aprov provisional

Escala: 1/1.000

Data: Setembre 2012

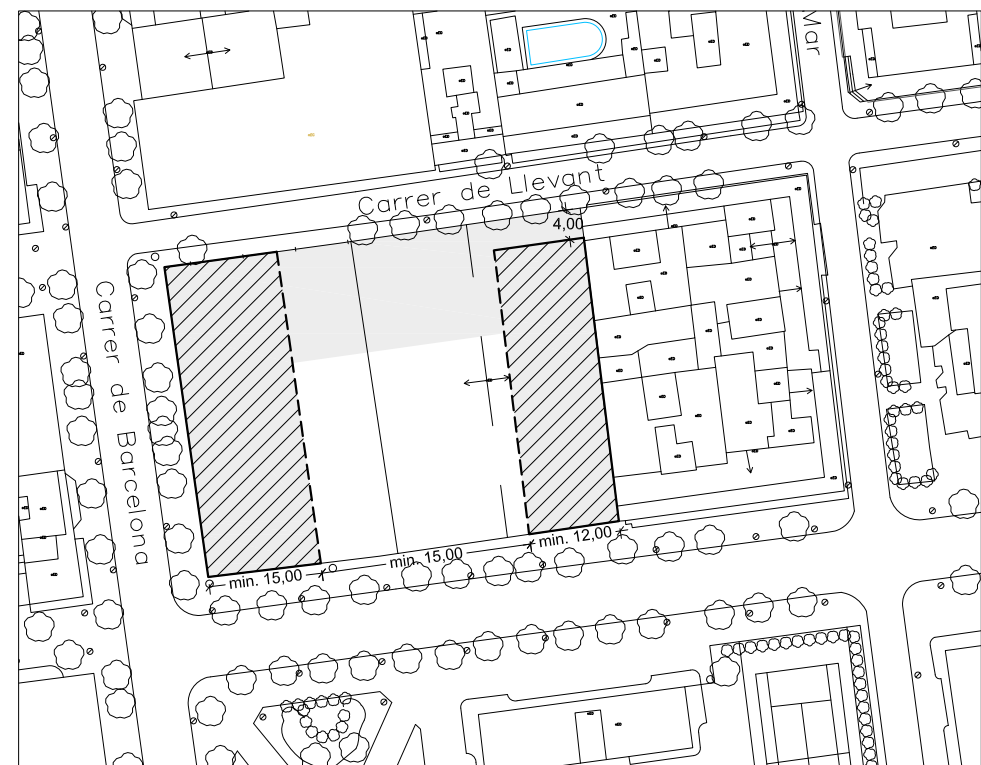


PLANTA BAIXA I PLANTA 1ª AMB ÚS COMERCIAL

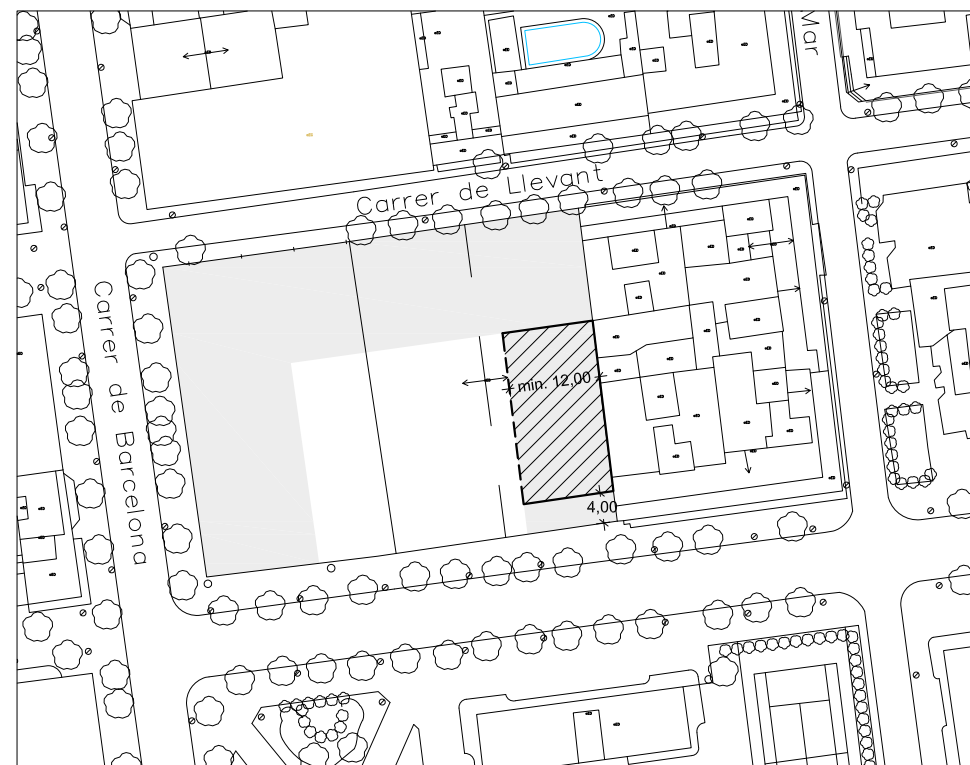


PLANTA 1ª AMB ÚS RESIDENCIAL - 4ª

TOTAL SOSTRE
SOBRE RASANT..... 10.452,10 m2

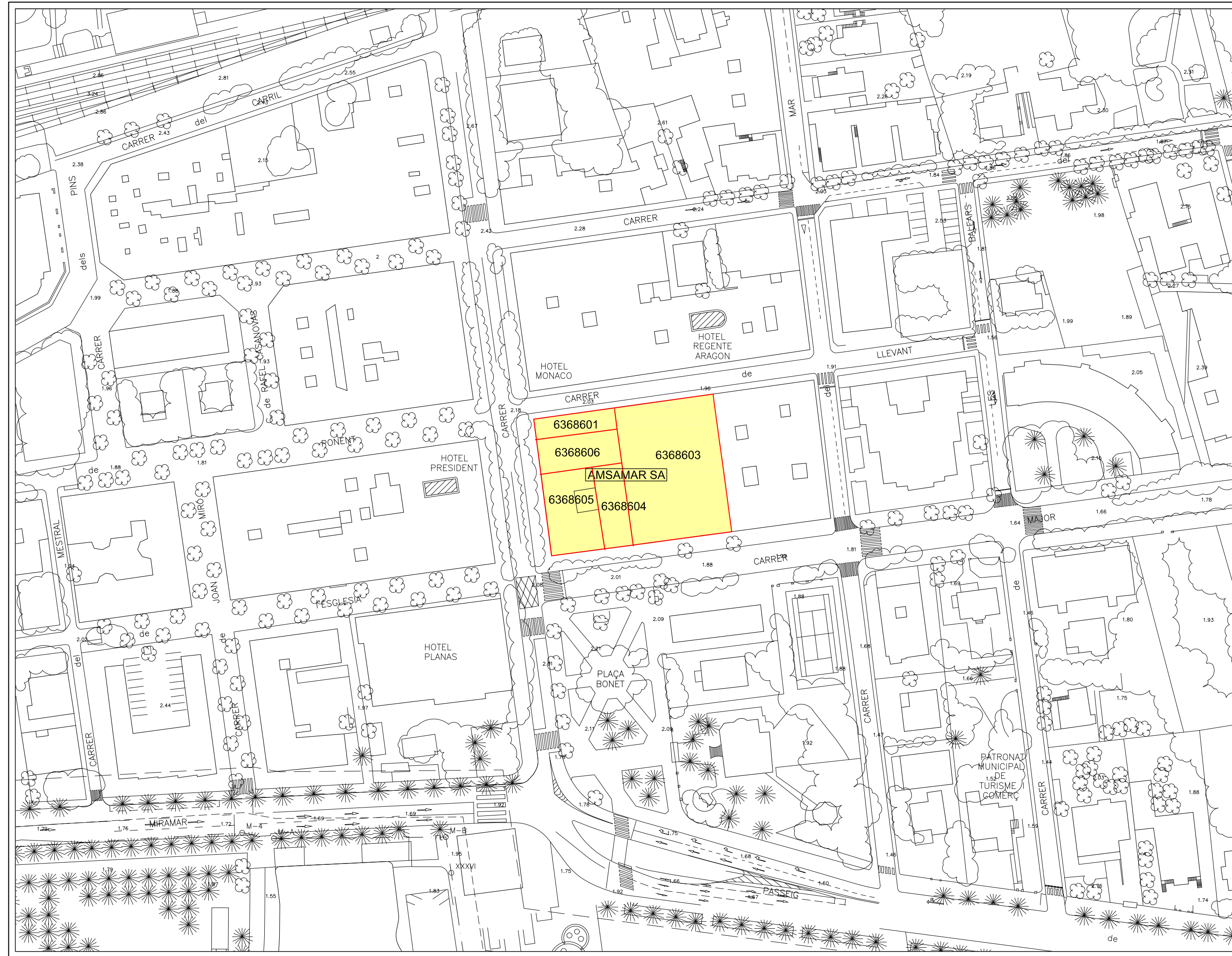


PLANTA 5ª



PLANTA 6ª





AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT ALS SOLARS SITUATS ENTRE
ELS CARRERS BARCELONA, MAJOR I LLEVANT, ANTIGA DUANA.

06

MP
74
Arquitecte Municipal

PROPIETATS

Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P06-MP74 aprov provisional

Escala: 1/1.000

Data: Setembre 2012



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP
74

Arquitecte Municipal

Lluís M. Serra, i Solé

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT ALS SOLARS SITUATS ENTRE
ELS CARRERS BARCELONA, MAJOR I LLEVANT, ANTIGA DUANA.

FOTOGRAFIA AÈRIA

Arxíu: P07-MP74 aprov provisional

Escala: 1/1.000

Data: Setembre 2012

07

C NORMATIVA URBANÍSTICA

1- Normativa POUM vigent

El POUM estableix la classificació d'aquests dos solars de sòl urbà, amb les següents qualificacions, pel que fa al solar de la Duana amb la clau 13b4 Ordenació Volumètrica Específica, i la clau 30a/S-06 Protecció de l'edificació, pel que fa a la Font de Ferrando VII amb la clau 30c/B-04 i pel solar de l'antic garatge amb la clau 13d7.

Les qualificacions de subzones 13 b4 solar Duana i 13 d7, ordenació volumètrica específica solar antic garatge, es regulen segons els Art.209 i 230 del POUM, que diuen :

Art.209 Subzona 13 b₄

Correspon a l'ordenació d'uns terrenys situats a la cruïlla dels C/ Barcelona i C/ Major amb façana a la plaça Bonet, en els quals actualment hi ha construït un edifici que data de l'any 1820 i que va ser la seu de la duana del Port de Salou.

Condicions de parcel·la

- 1. La superfície aproximada és de 1.028 m².*

Condicions de l'edificació

- 2. La tipologia serà en edificació alineada a vial.*
- 3. L'edificació haurà d'ajustar-se a l'alineació del vial existent i haurà de mantenir, respectar, restaurar i recuperar la composició de la façana de l'edifici de la Duana i la font situada al C/ Barcelona.*
- 4. En planta baixa es pot ocupar el 100% de l'àmbit.*
- 5. La profunditat màxima edificable en planta pis és de 15 m.*
- 6. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 5, corresponent a PB+4PP.*
- 7. La planta situada sobre la cornisa de l'actual façana de la Duana haurà de separar-se de l'alineació del vial en totes les seves façanes 5 m. En aquest àmbit no es permetrà la instal·lació de tendals.*
- 8. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per cada cinc places d'allotjament, a més s'haurà de fer una previsió addicional de 30 places de garatge.*

9. *Els rètols autoritzables no podran malmetre els valors de la façana que es conserva, i hauran de realitzar-se amb materials de qualitat. La solució emprada haurà d'avaluar-se pels serveis tècnics en base a la integració en el conjunt arquitectònic.*
10. *Per a la realització d'obres s'haurà de documentar l'estat previ de l'edificació.*
11. *En tant no se substitueixin les edificacions existents en els locals comercials es permetran els canvis d'ús sent admissibles els usos complementaris definits a l'art. 147.10.*

Condicions d'ús

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

<i>12. Ús principal</i>	<i>Localització</i>
<i>Turístic-hoteler</i>	<i>Edifici exclusiu</i>
<i>13. Usos complementaris</i>	
<i>Comerç</i>	<i>Totes les plantes</i>
<i>Oficines</i>	<i>Totes les plantes</i>
<i>Bar</i>	<i>Totes les plantes</i>
<i>Restauració</i>	<i>Totes les plantes</i>
<i>Recreatiu</i>	<i>Totes les plantes</i>
<i>Esportiu</i>	<i>Totes les plantes</i>
<i>Aparcament</i>	<i>Planta baixa i soterrani</i>

Art.230 Subzona 13 d₇

Correspon a l'ordenació d'uns terrenys situats a la plaça Bonet, en els quals actualment hi ha construït un edifici destinat a garatge-aparcament.

Condicions de parcel·la

1. *La superfície aproximada és de 1.219 m².*

Condicions de l'edificació

2. *La tipologia serà en edificació alineada a vial.*
3. *En planta baixa es pot ocupar el 100% de l'àmbit.*
4. *La profunditat màxima edificable en planta pis és de 15 m.*
5. *L'alçada reguladora a la façana de la Pl. Bonet es fixarà a partir de l'alçada de la cornisa de l'edifici de la Duana. Sobre aquesta planta es permetrà una planta addicional separada 5m de l'alineació de vial.*

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM PREFERENT ALS SOLARS SITUATS ENTRE ELS
CARRERS BARCELONA, MAJOR I LLEVANT. ANTIGA DUANA.
SALOU.**

El nombre màxim de plantes permès en el C/ Llevant és de 5, corresponent a PB+4PP.

- 6. A l'espai de separació de la darrera planta de la façana de la Pl. Bonet no es permetrà la instal·lació de tendals.*
- 7. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per cada cinc places d'allotjament, a més s'haurà de fer una previsió addicional de 60 places de garatge.*

Condicions d'ús

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

<i>8. Ús principal</i>	<i>Localització</i>
<i>Turístic-hoteler</i>	<i>Edifici exclusiu</i>
 <i>9. Usos complementaris</i>	
<i>Comerç</i>	<i>Totes les plantes</i>
<i>Oficines</i>	<i>Totes les plantes</i>
<i>Bar</i>	<i>Totes les plantes</i>
<i>Restauració</i>	<i>Totes les plantes</i>
<i>Recreatiu</i>	<i>Totes les plantes</i>
<i>Esportiu</i>	<i>Totes les plantes</i>
<i>Aparcament</i>	<i>Planta baixa i soterrani</i>

I pel que fa a les claus de protecció, el POUM determina,

En quan a la clau 30a /S-06 Protecció de l'edificació,

Art.234 Subzona 30a, Protecció de l'edificació

1. Són aquells elements amb unes característiques arquitectòniques o valors singulars, els quals per tal d'assegurar-ne la permanència únicament s'hi admetran les actuacions relacionades en aquest capítol.

2. Es permetran les obres de consolidació, conservació, millora i adequament de l'edifici per tal que es mantinguin en les adequades condicions d'ornat i salubritat.

3. Aquesta qualificació comprèn les següents edificacions:

- Mas de Sant Ponç*
- Mas d'en Moles, C/ del Mas de Moles*
- Edifici Ancla Roja, Pg Miramar*
- Xalet Pg Miramar cantonada C/ Mestral*

- *Edifici de l'antiga Capitania del Port*
- *Antiga Duana*
- *Xalet situat al C/ Barcelona núm. 22*
- *Edifici situat al C/ Barcelona núm. 21*
- *Edifici situat al C/ Barcelona núm. 23*
- *Edifici situat al C/ Barcelona núm. 25*
- *Apartaments Cala Vinya, Ctra de la Costa núm. 24*
- *Apartaments Chipre, C/ Punta del Cavall núm. 44*
- *Apartaments Reus, C/ Punta del Cavall núm. 55-59*
- *Apartaments Madrid, C/ Punta del Cavall núm. 64-74*

Art.235 Paràmetres comuns

1. *S'haurà de respectar el volum i la composició volumètrica original, per la qual cosa no es podran realitzar ampliacions. Únicament es permetrà la realització d'alteracions en la distribució de l'immoble, és a dir, la reutilització de l'edifici.*

2. *No s'admetrà la utilització de materials, acabats, colors i qualsevol altre intervenció que alteri l'estil arquitectònic i decoratiu de l'immoble.*

3. *Únicament s'hi admetrà la instal·lació de rètols i de tendals de braços i lona replegable quan no malmetin els valors objecte de protecció.*

4. *Quan l'estructura portant de l'edifici estigui malmesa i sigui imprescindible la introducció de nous elements estructurals, caldrà avaluar diferents propostes havent-se d'adoptar la solució que millor s'integri amb l'estil i estètica en què va concebre's l'edifici.*

Art.236 Paràmetres particulars d'aplicació als edificis situats al nucli de Salou

.....

6.-Edifici de l'antiga Duana

Es tracta d'un edifici construït l'any 1820 que formava part de les infraestructures del projecte de canal de navegació entre Reus i Salou i que posteriorment es va destinar a la Duana del Port de Salou.

De l'edifici original s'hauran de conservar i adequar les façanes. Els paràmetres urbanístics aplicables corresponen a l'ordenació volumètrica específica clau 13 b₄, art.209.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM PREFERENT ALS SOLARS SITUATS ENTRE ELS
CARRERS BARCELONA, MAJOR I LLEVANT. ANTIGA DUANA.
SALOU.**

I pel que fa a la Font de Fernando VII amb la clau 30c/B-04

FITXA N° B-04

Denominació: Font del Rei Fernando VII	
Adreça: C./ Barcelona, 4	Referència Cadastral:
Època: S. XIX	Estil:
Autor:	

1a.- Fotografia Actual

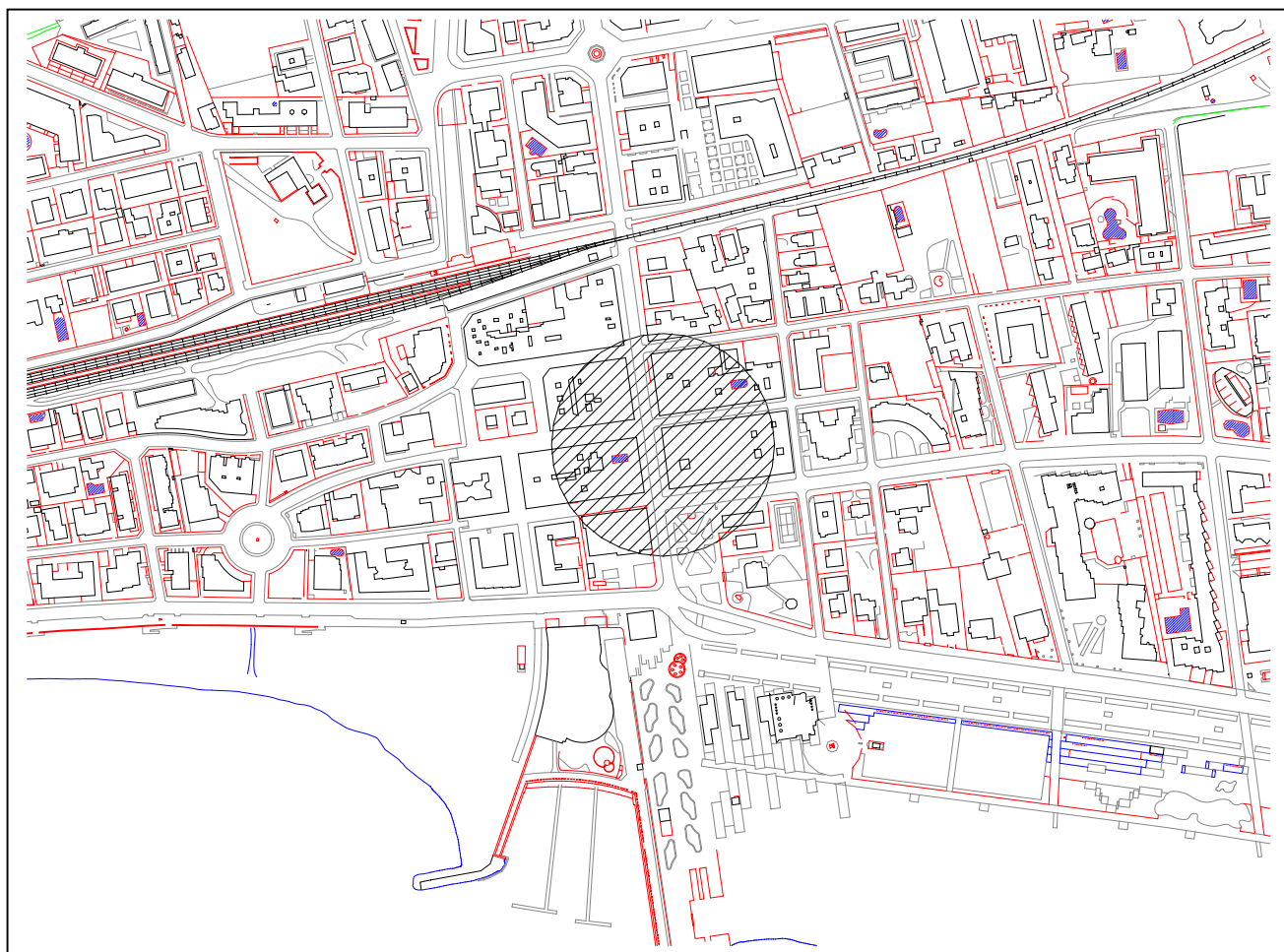


PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM PREFERENT ALS SOLARS SITUATS ENTRE ELS
CARRERS BARCELONA, MAJOR I LLEVANT. ANTIGA DUANA.
SALOU.

FITXA N° B-04

2.- Plànol de Situació

Escala:

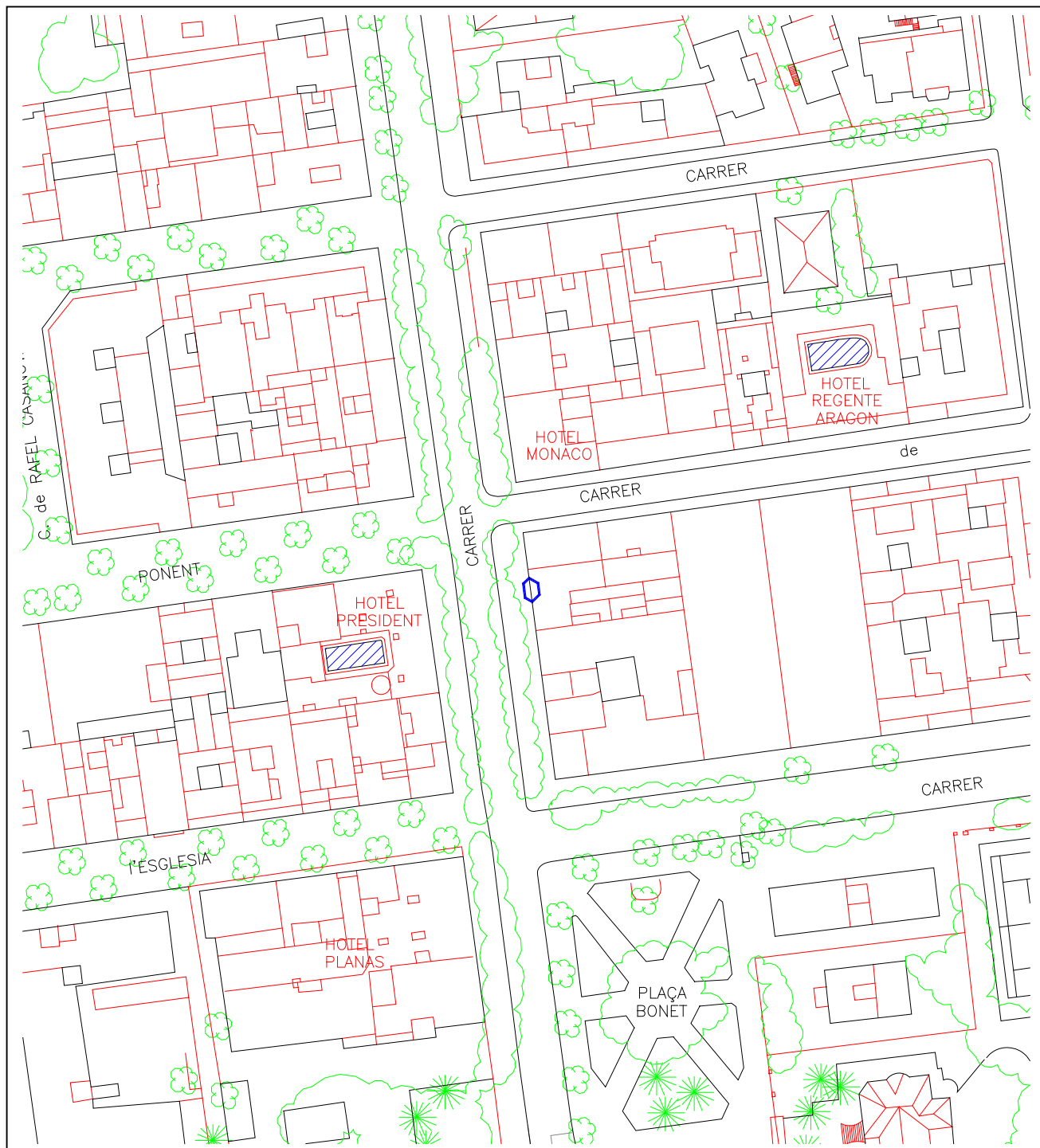


**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM PREFERENT ALS SOLARS SITUATS ENTRE ELS
CARRERS BARCELONA, MAJOR I LLEVANT. ANTIGA DUANA.
SALOU.**

FITXA N° B-04

3.- Plànol d' Emplaçament

Escala:



FITXA N° B-04

4.- Descripció i referències històriques

Aquest font està adossada a un edifici que fou construït als voltants de l'any 1820, formant part de les infraestructures de l'ambiciós projecte de canal de navegació entre Reus i Salou. Posteriorment va ser desamortitzada i sortí a pública subhasta.

Dins la superfície de la casa és inclòs un cos de guardia i un boci de 418,38m² que té només planta baixa i un safareig. La finca és gravada amb les servituds de la font pública, dipòsit i repartidor d'aigua, adossats a la façana del carrer de Barcelona.

Cal fer esment que aquesta font és la que actualment es conserva, la qual fou inaugurada el dia 1 d'octubre de 1828. Transcribim de la corresponent acta el següent:

"el señor presidente [de la Junta Protectora de las Obras del Puerto de Salou] después de un breve discurso dirigido a manifestar las muchas gracias que el Rey Nuestro Señor tiene dispensadas al Puerto de Salou, y la esperanza de que en lo sucesivo añadirá otras en beneficio de los habitantes del mismo de los de Villaseca y particularmente del Comercio y navegación en general, ha abierto el primer caño en nombre del Rey Nuestro Señor, y el otro en el de la Reyna su regenta esposa queriendo el Señor Presidente que la mencionada fuente se denomine Fuente del Rey Fernando septimo, y ha esta voz han renovado repetidos vivas al Rey y Reyna Nuestros Señores "

FITXA N° B-04

4.1.- Bibliografia

- **Bofarull y Brocá, Andrés de**

Anales históricos de Reus desde su fundación hasta nuestros días.- 2º ed. Imp. de la V. é hijo de Sabater.- Reus, 1866

- **Amigó i Anglés, Ramon**

Toponimia de Vila-seca de Solcina i del seu Terme Municipal.- Agrupació Cultural de Vila.seca i Salou, col. monografies, núm 6.- Vila-seca i Salou, 1978

5.- Normativa

Normativa general: 14

Normativa particular: -----

2 Proposta normativa POUM modificat

La present proposta de modificació puntual del POUM, estableix una ordenació volumètrica específica única per les dues qualificacions determinades pel POUM 2003, anomenada clau 13e3 i modifica la ubicació de la Font de Fernando VII com a bé catalogat clau 30c/B-04, traslladant-la a un altre indret del municipi.

Donat l'enderrocament de l'edificació existent, antiga Duana la qual tenia la clau 30a /S-06 Protecció de l'Edificació, regulada per l'art 234 i 235 del POUM, com a conseqüència de la ruïna apreciada segons DECRET d'Alcaldia de data 24 de novembre de 2006, ratificat pel Ple en data 21 de desembre de 2006, avui es impossible materialment mantenir aquesta protecció donat que el bé immoble no existeix i per tant es proposa eliminar la protecció que li fixava el POUM

Pel que fa a la regulació urbanística es crea un nou article en la Normativa del POUM, art 230 (VI), que regula urbanísticament la nova ordenació volumètrica segons la clau 13e3, i pel que fa al Bé Catalogat B-04 del Catàleg, es manté com a bé catalogat, fixant-se un nou indret degut al seu trasllat. Concretament, a la façana de l'immoble ubicat al Carrer Barcelona 22.

Per tant, es proposa,

Art.230 (VI) Subzona 13 e3. Antiga Duana.

Correspon a l'ordenació d'uns solars situats al C/ Barcelona, C/ Major i C/ Llevant.

Condicions de parcel.la

- 1- *La superfície de l'àmbit és de 2.264,35 m2, fixant-se la parcel.la mínima en 1.028 m2.*

Condicions de l'edificació

- 2- *El sostre màx. edificable és de 10.452,10m2 distribuït com segueix:*
- 3- *L'ocupació màx. en planta baixa és del 100%. L'ocupació màx. en planta primera pot ser del 100% si es destina a l'ús comercial. En la resta de plantes els plànols de POUM Modificat (P.04) i d'ordenació i distribució sostre edificable (P. 05), fixen el gàlib dintre del qual s'ha de situar l'edifici.*
- 4- *El nombre màx. de plantes és de PB+5PP al C/ Barcelona amb una alçada màxima de 21 mts; de PB+6PP, al C/ Major, a la mitgera amb l'edifici Maresto, amb una alçada màxima igual a la que defineix el nivell de coronament actual del propi edifici Maresto; i de PB+4PP al C/ Llevant amb una alçada màxima de 17,50 m. El pati pot tenir com a màxim . PB en general, i PB+1PP quan la planta primera es destini a l'ús comercial, amb una alçada màxima des de el nivell de carrer de 8,50 mts.*

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM PREFERENT ALS SOLARS SITUATS ENTRE ELS
CARRERS BARCELONA, MAJOR I LLEVANT. ANTIGA DUANA.
SALOU.**

- 5- *L'alçada màxima lliure de la planta baixa és de 3,75m. L'alçada màxima lliure de la planta primera quan es destini a l'ús comercial és de 3,75 m.*
- 6- *L'ordenació fixa un gàlib que configura un pati situat amb façana al C/ Major, les façanes que donin a aquest pati han de tractar-se com a façanes principals. L'amplada mínima de 15 mts d'aquest pati s'entén totalment lliure.*
- 7- *L'ocupació màx. en planta soterrani és del 100%. A aquesta planta no s'hi podrà accedir amb vehicles des del C/ Barcelona, es a dir, no s'hi admetran rampes ni s'hi autoritzaran guals.*
- 8- *El sòl del pati definit al punt 6 ha de ser d'ús comunitari i no es podrà compartimentar en espais privatis annexes als habitatges o dormitoris. Tampoc s'hi podran instal·lar pèrgoles o elements similars vinculats als habitatges.*
- 9- *Únicament es podrà preveure piscina a la planta coberta del cos edificat amb façana al C/ Llevant i del pati.*
- 10- *Caldrà elaborar projecte unitari del conjunt que garanteixi la unitat formal a l'àmbit de l'ordenació.*
- 11- *Es permetran les instal·lacions tècniques obligatòries en planta coberta sempre que se separin 2m del perímetre de la façana i s'envoltin amb un perímetre calat.*
- 12- *La longitud màxima dels voladissos s'ajustarà al que determina l'art.145 per l'edificació alineada a vial. Al C/ Major el vol màxim es fixa en 1,15m. L'alçada mínima del voladiu respecte la vorera es fixa en 3,5m. A les façanes que donen al pati els voladissos se situaran fora de l'amplada mínima de 15 mts d'aquest..*
- 13- *Als voladissos no es permetran els rentadors, ni la instal·lació de calderes, ni les sortides de fums o bafs o similars.*
- 14- *Les piscines situades al pati no es podran cobrir. La piscina de la planta coberta es podrà cobrir amb materials lleugers, tot i sobrepassar l'alçada reguladora màxima de l'edificació, si bé en aquest cas computarà a efectes d'edificabilitat.*
- 15- *Els vestíbuls d'accés a l'edifici hauran de complir les dimensions mínimes determinades a l'art. 343.1.*
- 16- *Els locals comercials podran ser dividits i compartimentats, així com alinear-se o gravar-se, lliurement independentment de l'ús que tingui la resta de l'immoble (turístic-hoteler o residencial)*

Condicions d'ús.-

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

<u>Ús principal</u>	<u>Localització</u>
Habitatge plurifamiliar	Plantes pis
Turístic hoteler	Totes les plantes

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM PREFERENT ALS SOLARS SITUATS ENTRE ELS
CARRERS BARCELONA, MAJOR I LLEVANT. ANTIGA DUANA.
SALOU.**

<i>18- Usos complementaris</i>	<i>Localització</i>
<i>Comerç</i>	<i>Planta baixa i planta primera</i>
<i>Oficines</i>	<i>Planta baixa a planta cinquena</i>
<i>Bar</i>	<i>Planta baixa i planta primera</i>
<i>Restauració</i>	<i>Planta baixa i planta primera</i>
<i>Recreatiu</i>	<i>Planta baixa i planta primera</i>
<i>Educatiu</i>	<i>Planta baixa a planta cinquena</i>
<i>Esportiu</i>	<i>Planta baixa i planta primera</i>
<i>Aparcament</i>	<i>Planta soterrani</i>

19- *Per a l'ús turístic hotelier es permet que la planta baixa i planta primera pugui destinar-se a l'ús comercial.*

20- *No es permet desenvolupar de manera simultània els usos d'habitatge i comercial en la planta primera.*

D CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

La fitxa B-04 del Catàleg de Béns Protegits del POUM de Salou, fa referència a la FONT DEL REI FERNANDO VII ubicada al C/ Barcelona nº 4, en la planta baixa de l'edifici de la Duana.

La Font va ser desmuntada prèviament a l'enderroc de l'edifici de l'antiga Duana i dipositada als magatzems municipals, a l'efecte de reconstruir-se de forma idèntica en el moment que es procedeixi a la construcció d'un nou edifici en el solar de la Duana.

Per tant es manté la catalogació del bé així com tots els aspectes reguladors que li són d'aplicació del propi Catàleg de Béns Protegits contingut en el POUM 2003, si bé es proposa el seu trasllat a un altre indret del municipi, segons el següent redactat:

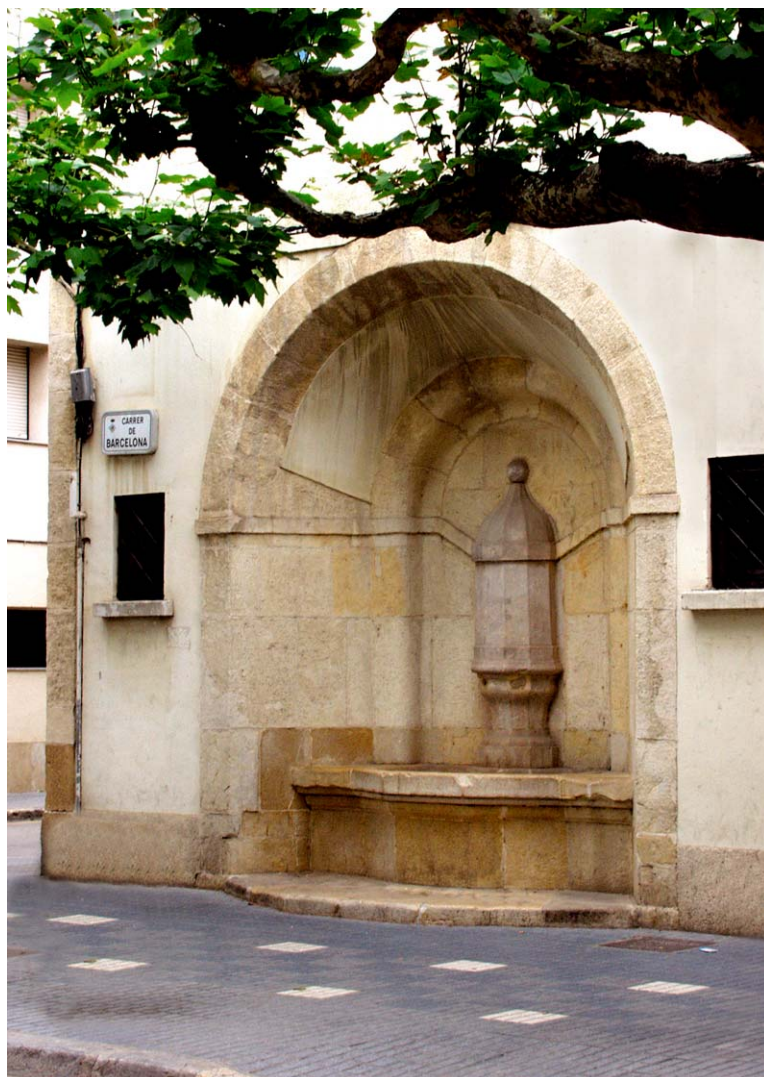
**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM PREFERENT ALS SOLARS SITUATS ENTRE ELS
CARRERS BARCELONA, MAJOR I LLEVANT. ANTIGA DUANA.
SALOU.**

Font de Fernando VII, clau 30c/B-04 modificat

FITXA N° B-04

Denominació: Font del Rei Fernando VII	
Adreça: C./ Barcelona, 4	Referencia Cadastral:
Época: S. XIX	Estil:
Autor:	

1a.- Fotografia Actual

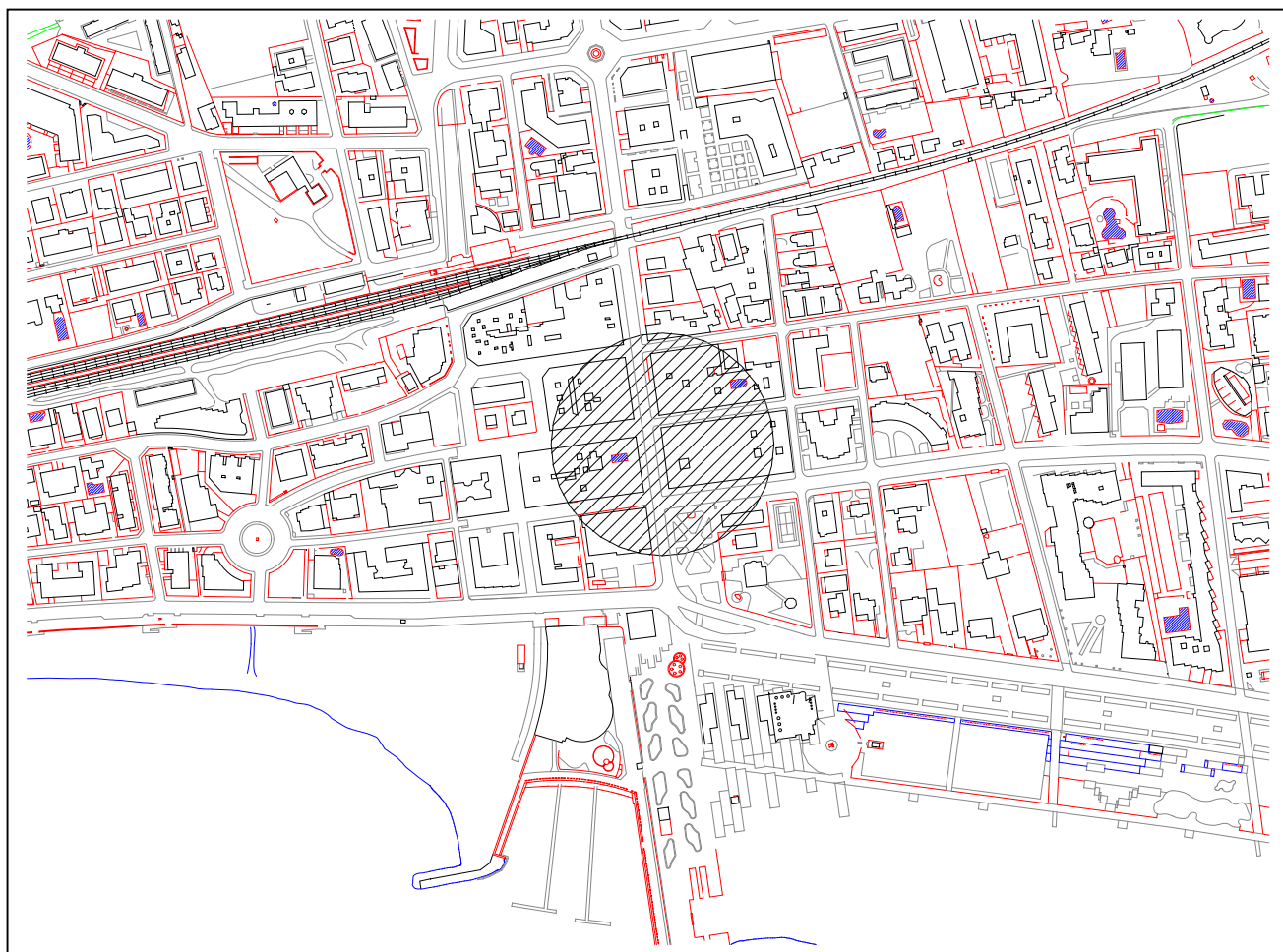


**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM PREFERENT ALS SOLARS SITUATS ENTRE ELS
CARRERS BARCELONA, MAJOR I LLEVANT. ANTIGA DUANA.
SALOU.**

FITXA N° B-04

2.- Plànol de Situació

Escala:

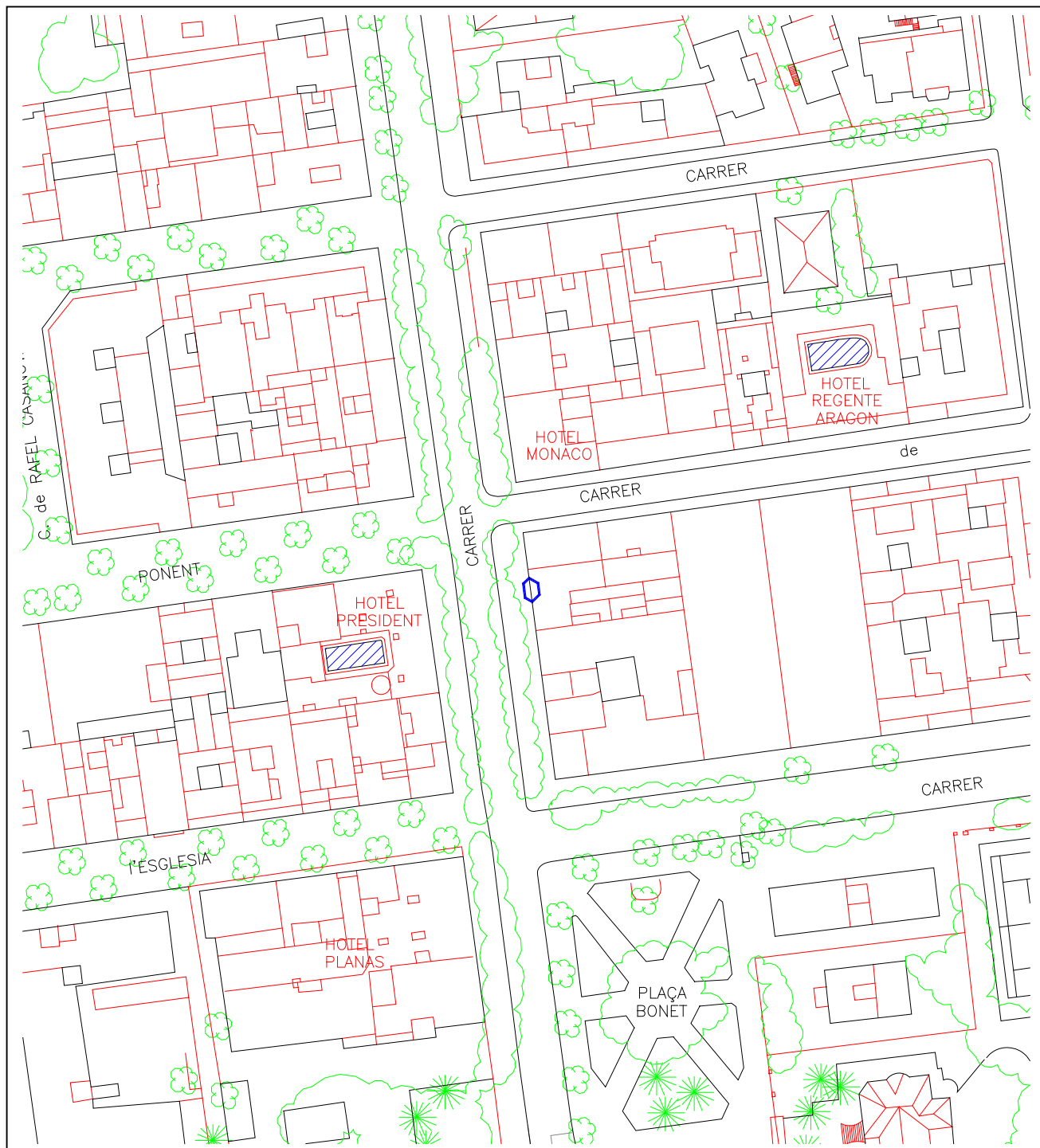


**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM PREFERENT ALS SOLARS SITUATS ENTRE ELS
CARRERS BARCELONA, MAJOR I LLEVANT. ANTIGA DUANA.
SALOU.**

FITXA N° B-04

3.- Plànol d' Emplaçament

Escala:



FITXA N° B-04

4.- Descripció i referències històriques

Aquesta font estava adossada a un edifici que fou construït als voltants de l'any 1820, formant part de les infraestructures de l'ambiciós projecte de canal de navegació entre Reus i Salou. Posteriorment va ser desamortitzada i sortí a pública subhasta.

Dins la superfície de la casa estava inclòs un cos de guardia i un boci de 418,38m² que té només planta baixa i un safareig. La finca és gravada amb les servituds de la font pública, dipòsit i repartidor d'aigua, adossats a la façana del carrer de Barcelona.

Cal fer esment que aquesta font és la que actualment es conserva, la qual fou inaugurada el dia 1 d'octubre de 1828. Transcrivim de la corresponent acta, el següent:

"el señor presidente [de la Junta Protectora de las Obras del Puerto de Salou] después de un breve discurso dirigido a manifestar las muchas gracias que el Rey Nuestro Señor tiene dispensadas al Puerto de Salou, y la esperanza de que en lo sucesivo añadirá otras en beneficio de los habitantes del mismo de los de Villaseca y particularmente del Comercio y navegación en general, ha abierto el primer caño en nombre del Rey Nuestro Señor, y el otro en el de la Reyna su regenta esposa queriendo el Señor Presidente que la mencionada fuente se denomine Fuente del Rey Fernando septimo, y ha esta voz han renovado repetidos vivas al Rey y Reyna Nuestros Señores ".

FITXA N° B-04

4.1.- Bibliografia

- Bofarull y Brocá, Andrés de

Anales históricos de Reus desde su fundación hasta nuestros días.- 2º ed. Imp. de la V. é hijo de Sabater.- Reus, 1866

- Amigó i Anglés, Ramon

Toponimia de Vilaseca de Solcina i del seu Terme Municipal.- Agrupació Cultural de Vilaseca i Salou, col. monografies, núm. 6.- Vilaseca i Salou, 1978

5.- Normativa

Normativa general: 14

Normativa particular:

A resultes de la declaració de ruïna de l'edifici de l'antiga Duana, que va obligar a enderrocar l'esmentat immoble, es va fer necessari, desmuntar la Font de Fernando VII i dipositar-la a les dependències municipals, amb el compromís de procedir a la seva reconstrucció.

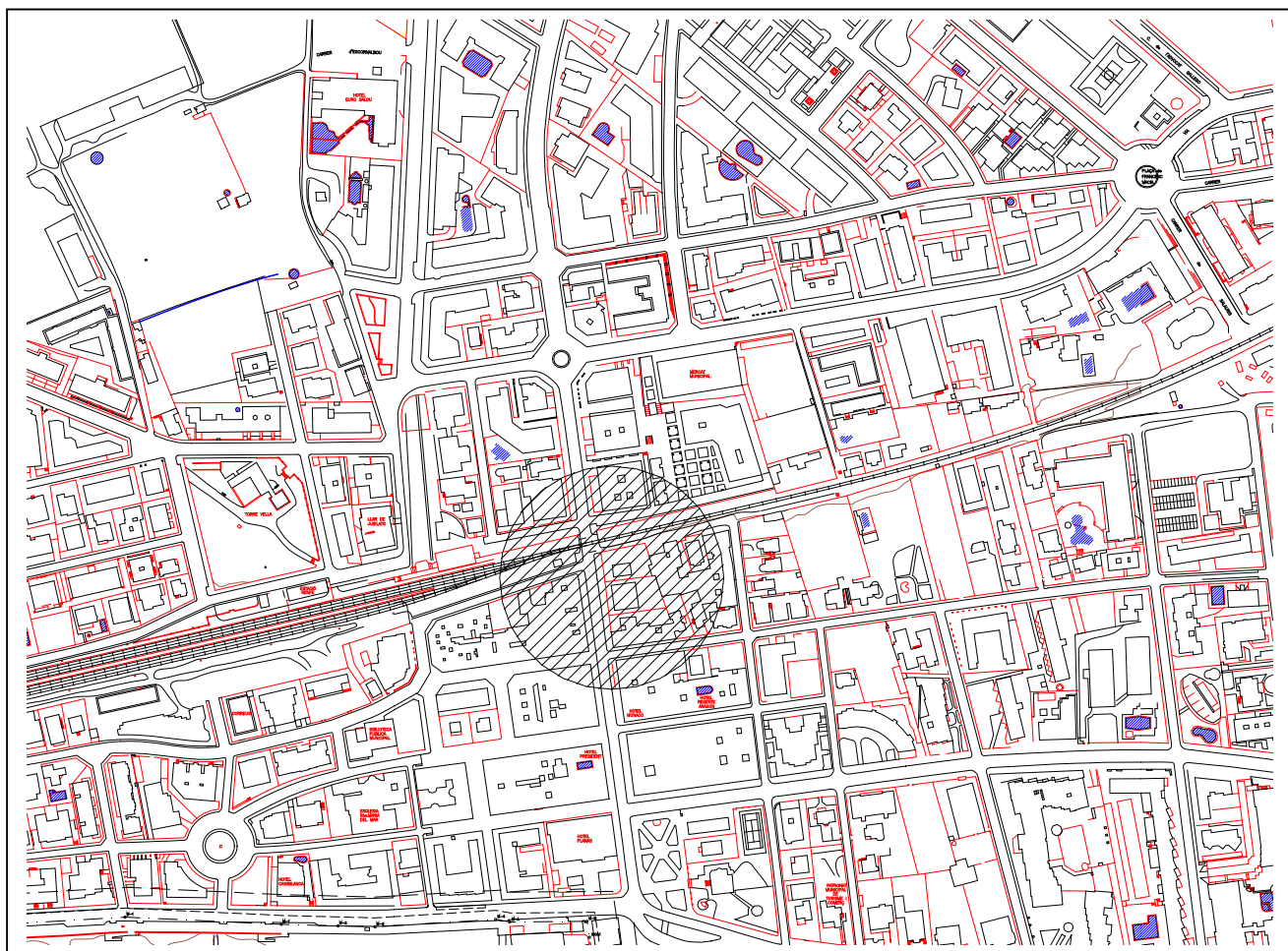
Donat que l'antic edifici ja no existeix i s'ha procedit a la seva descatalogació, ja no és necessari ubicar la font al seu lloc original, essent voluntat municipal reconstruir la font a la façana de l'immoble ubicat al Carrer Barcelona 22, la qual cosa anirà a càrrec dels titulars de les finques objecte d'aquesta modificació. Per donar compliment a l'anterior, es signarà un conveni entre les parts en el què es concretarà el procediment a seguir per a la seva instal·lació, fixant-se les garanties de compliment de les obligacions concretes, pel que fa a que facin efectiu el trasllat de la font.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM PREFERENT ALS SOLARS SITUATS ENTRE ELS
CARRERS BARCELONA, MAJOR I LLEVANT. ANTIGA DUANA.
SALOU.

FITXA N° B-04 MP74

2.- Plànol de nova situació

Escala:

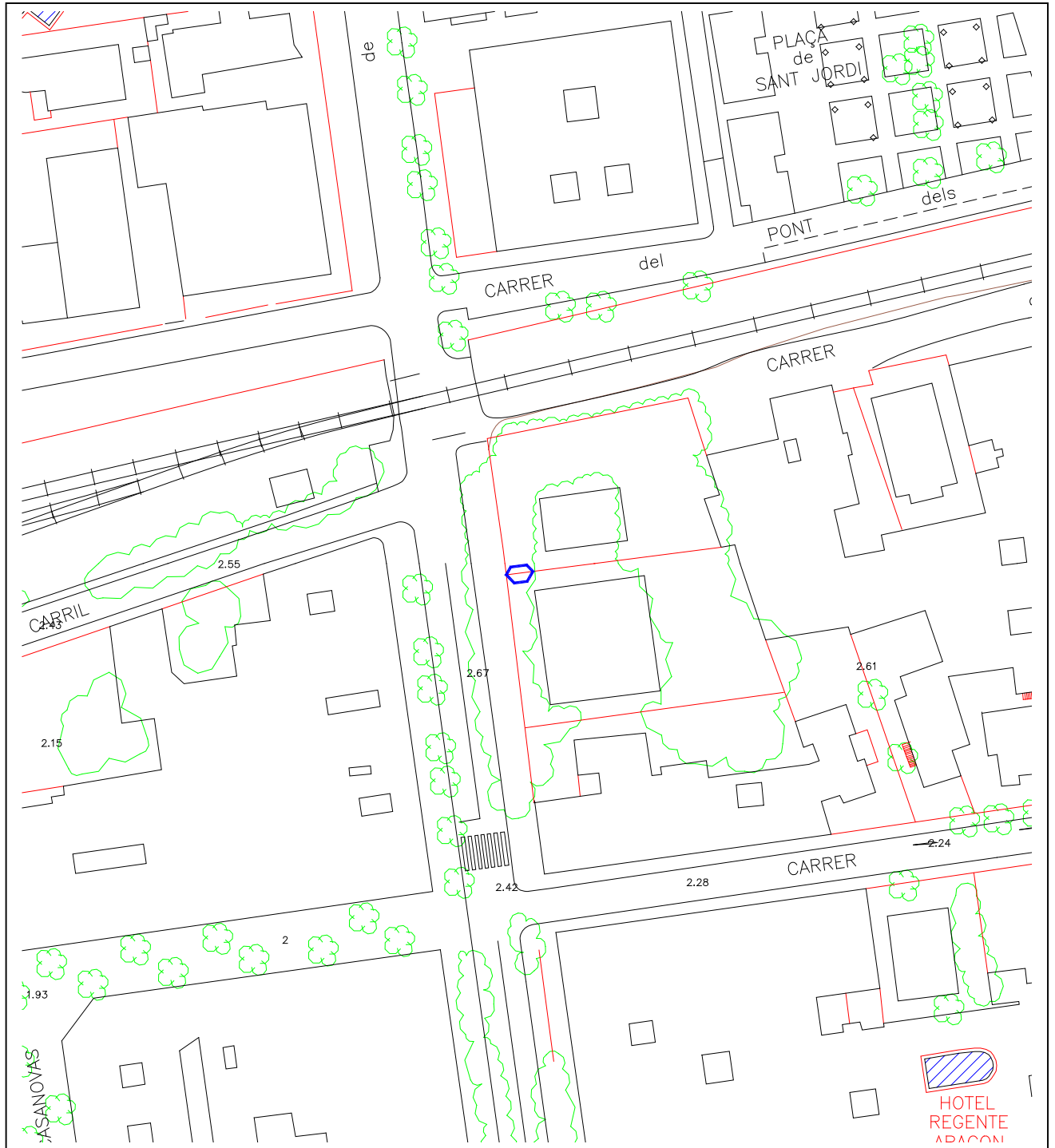


**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM PREFERENT ALS SOLARS SITUATS ENTRE ELS
CARRERS BARCELONA, MAJOR I LLEVANT. ANTIGA DUANA.
SALOU.**

FITXA N° B-04 MP74

3.- Plànol nou emplaçament

Escala:



ANNEXES.

DOCUMENT 1.- Acord de Ple de data 21/12/2006, pel qual es ratifica el Decret d'alcaldia de 24/11/2006 respecte la ruïna imminent de l'immoble ubicat al c/ Barcelona 2-4



L'AJUNTAMENT EN PLE EN SESSIÓ ORDINÀRIA CELEBRADA EL DIA 21 DE DESEMBRE DE 2006, VA ADOPTAR, ENTRE D'ALTRES, EL SEGÜENT ACORD:

401 .- RATIFICAR EL DECRET DE L'ALCALDIA RESPECTE A LA RUÏNA IMMINENT DE L'IMMOBLE UBICAT AL C/ BARCELONA NÚM. 2-4.

Vist el Decret de l'Alcaldia de data 24 de novembre de 2006, que textualment diu el següent:

"Vist l'expedient sobre la possible declaració de ruïna imminent de l'immoble ubicat al carrer Barcelona 2-4, conegut com a edifici "Duana", el qual ha estat incoat d'ofici.

Vist l'informe dels STM –Àrea Llicències i Disciplina-, de data 24 de novembre de 2006, que literalment diu el següent,

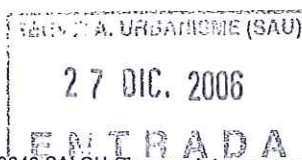
"En data 23 de novembre de 2006 s'ha produït l'enfonsament de part del forjat sostre de la planta baixa de l'edifici de la Duana. La zona en la qual han succeït els fets estava destinada a local comercial, si bé ara no tenia ús, la qual cosa ha estat determinant perquè no es produïssin danys personals.

En l'actualitat les plantes pis de l'edifici es troben desocupades i la planta baixa està ocupada parcialment per varis comerços.

-Els comerços de planta baixa que encara es trobaven en funcionament estan desallotjats i tancats.

-S'ha col·locat una tanca de protecció que envolta l'edifici com a mesura preliminar de protecció.

-A l'interior de l'edifici s'observa que s'ha ensorrat uns 9 m² de forjat degut a la rotura de les bigues.





Ajuntament de Salou

-L'edifici està realitzat amb bigues de fusta la majoria de les quals ha perdut la capacitat portant degut a que estan completament corcades, havent-se comprovat que fins i tot tenen l'ànima buida. A banda d'això les biguetes situades sota forjat també estan malmeses degut a les nombroses humitats a les que estan sotmeses.

Aquesta situació es reproduïx als edificis situats entre el C/Major i Llevant amb les següents referències cadastrals:

*3291105, C/Barcelona, 2
3291106, C/Barcelona, 4
3291101, C/Llevant, 2
3291104, Plaça Bonet, 5*

D'acord amb els fets exposats (i que es documenten en les fotografies adjuntes) el tècnic sotasgnant considera que les edificacions referides no tenen les mínimes condicions de seguretat ni d'habitabilitat. Davant de l'estat del conjunt i com a primera mesura d'urgència cal desallotjar els ocupants de l'immoble.

Degut a la generalització de la patologia a tots els forjats de l'edifici seria necessari l'enderrocament total immediat de l'immoble.

La normativa urbanística determina dins les claus de protecció que cal conservar la façana de l'edifici de la Duana, no obstant, degut a la perillositat que té tot el conjunt tècnicament no es pot conservar aquesta façana.

Adjacent a la façana existeix la font del rei Fernando VII que durant l'enderroc caldrà desmuntar per a que posteriorment pugui reconstruir-se de forma idèntica.

El termini màxim fixat per al desallotjament dels locals comercials es fixa el dia 25 de novembre a les 15 hores.

El termini màxim per iniciar l'enderrocament es fixa el dia 27 de novembre.

Els interessats en aquest expedient són els següents:

-Propietat:

AMSAMAR, S.A. Pl. de la Pau núm. 2 Salou

-Altres ocupants:

La Primavera de Salou, SL. C/ Carril, 7 Salou

Juan Francisco Guinovart Llevat. Camí de Cavet, 29 Cambrils

Enrique Matas Ramírez. C/ Barcelona, 13 baixos Salou

Ramón Pascual Alcagne. C/ Major, 2 Salou"

Vist que de l'esmentat informe es desprèn que l'edifici ofereix perill d'esfondrament pel greu deteriorament dels seus elements estructurals, amb dany per a les



persones i béns i amb proposta de desallotjament als ocupants i enderroc del total de l'immoble, en el termini fins el dia 25 de novembre a les 15 hores.

Atès el previst als articles 190.5 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i 255 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Atès el previst a l'article 98 de la *Ley 30/1992, de 30 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común*.

Per tot l'exposat i atesa la urgència de l'actuació així com la competència prevista a l'article 21.1 m) de la *Ley 7/85, de 2 d'abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local*, **VINC EN RESOLDRE:**

PRIMER.- DECLARAR en estat de RUÏNA IMMINENT l'immoble ubicat al carrer Barcelona 2-4, conegut com a edifici "Aduana".

SEGON.- ORDENAR l'immediat desallotjament dels ocupants de l'edifici per oferir perill d'esfondrament.

TERCER.- ATORGAR un termini màxim de fins el dia 27 de novembre de 2006 (com indica l'informe tècnic municipal) a la propietat de l'edifici, per tal que procedeixi al seu càrrec a l'enderroc de l'edifici afectat, advertint-lo que en cas que transcorregut l'esmentat termini sense haver donat compliment a l'enderroc, es procedirà per la via de l'execució subsidiària per part de l'Ajuntament i al seu càrrec.

QUART.- ADVERTIR a la propietat de l'immoble que les despeses i indemnitzacions que, si s'escau, hagi de satisfer l'Ajuntament per l'adopció de les mesures de protecció esmentades al punt anterior, aniran a càrrec de la persona propietària de l'immoble i l'administració podrà exigir-les per la via de constrenyiment.

CINQUÈ.- NOTIFICAR el present Decret a totes les persones propietàries, ocupants i titulars de qualsevol dret real sobre l'immoble ubicat als carrers Barcelona 2-4, (edifici Aduana), Llevant 2 i Plaça Bonet 5.



Ajuntament de Salou

SISÉ.- DONAR COMPTE de la present resolució al Ple, en la propera sessió que es celebri.”

El Ple de l'Ajuntament ACORDA, per unanimitat, RATIFICAR l'esmentat Decret de l'Alcaldia.

Cosa que us comunico per al vostre coneixement i efectes oportuns.

Atentament,

El secretari general,
Salou, 22 de desembre de 2006

DOCUMENT 2.- Conveni pel dipòsit de la Font de Ferran VII als magatzems municipals de data 7/2/2007.



CONVENI PEL DIPOÏT DE LA FONT DE FERRAN VII ALS MAGATZEMS MUNICIPALS

A Salou, 07/02/2007

REUNITS

D'una banda el Sr. ESTEVE FERRAN RIBERA, com Alcalde - President de l'Im. Ajuntament de Salou, el qual es troba assistit en aquest acte pel Sr. FRANCISCO ALIJO MOYANO, Secretari General de la Corporació que en dóna fe; i d'altra banda el Sr. Ángel Vicente Navarro, amb DNI núm. 73148912-B

ACTÚEN

El Sr. ESTEVE FERRAN RIBERA, en raó del seu càrrec, en nom i representació de l'Ajuntament de Salou.

El Sr. ÀNGEL VICENTE NAVARRO, en nom i representació de ANSAMAR SA, amb NIF A – 43078518, segons escriptura de poders núm. 3322, de data 17.11.2003, protocol del notari de Salou, D. Pedro Soler Dorda.

DIUEN

I.- Que ANSAMAR SA, és propietària de l'edifici denominat "Duana", situat al carrer Barcelona, ubicat al carrer Barcelona 2-4, conegut com a edifici "Aduana".

II. Que aquest edifici va ser declarat en ruïna segons decret de l'Ajuntament de data 24.11.2006 i posteriorment es va enderrocar.

III. Que segons informe dels STM d'urbanisme, àrea de llicències i disciplina: *"...adjacent a la façana existeix la font de Fernando VII que durant l'enderroc caldrà desmuntar per a que posteriorment pugui reconstruir-se de forma idèntica".*

IV. En data 7.12.2006, es comunica per part de la propietat, que es procedirà al desmantellament de la font del Carrer Barcelona. Així mateix es comunica que de moment la guarda la propietat, però que resta a disposició de l'Ajuntament per tal de fer el que la corporació estimi més oportú.



V. L'Ajuntament disposa de magatzems adients per la conservació adequada de les peces de la font, en particular existeix la possibilitat que per part de la Brigada municipal, es guardi la font als magatzems municipals situats a la Deixalleria.

VI. Que ANSAMAR SA està interessat en que l'Ajuntament de Salou, cuidi de la "Font de Fernando VII" en les condicions que es deriven del present conveni i previ dipòsit de la mateixa.

VII.- Que havent arribat les parts aquí a un acord referent a aquest tema i per tal de regular-lo,

PACTEN

PRIMER.- D. ÀNGEL VICENTE NAVARRO, iniciarà el lliurament de la Font de Ferran VII, el dia 12.2.2007, en concepte de dipòsit, al/s representant/s de l'Ajuntament que es designi, que signarà l'acta i la rebrà a l'objecte de que aquest, amb compliment de les normes que es diran, procedeixi a la guàrdia i custòdia de les mateixes. Aquest lliurament s'efectuarà de forma progressiva a partir de la data indicada, estimant-se un termini aproximat de finalització de tres setmanes, prorrogables en cas que per causes tècniques fos necessari l'ajornament, la qual cosa haurà de ser comunicada per escrit a l'Ajuntament.

SEGON.- L'AJUNTAMENT haurà de rebre en perfecte estat de conservació totes les peces de l'obra de constant referència.

A aquests efectes, l'encarregat de la brigada municipal (Sr. Francesc Mestres), signarà diàriament un acta, on es constati:

- El nombre de peces rebudes en aquella data.
- L'estat de conservació de les mateixes.
- El lloc on s'ha procedit al seu dipòsit.
- Un ampli reportatge fotogràfic de la font o de les peces que integren que pugui acreditar l'estat de la mateixa en el moment de la recepció per aquest Ajuntament.

A la finalització del dipòsit, s'aixecarà acta per part de l'arquitecta municipal, Sra. Teresa Gras, com a representant dels STM d'urbanisme, àrea de llicències i disciplina, que expressarà l'estat final en que s'efectua el dipòsit de les peces de la Font, així com el lloc en que aquestes queden dipositades, amb ampli reportatge fotogràfic d'aquest estat final.



TERCER.- Les normes del present dipòsit son:

1^a.- Les peces de la font de Fernando VII, restaran en poder de l'Ajuntament, als magatzems municipals, situats a la Deixalleria. La ubicació concreta dins dels magatzems, serà determinada pels STM d'urbanisme – àrea de llicències i disciplina, juntament amb la Brigada municipal. S'expressarà de forma clara i concreta a l'acta que s'aixecarà en el moment de fer el dipòsit.

Les peces restaran en poder de l'Ajuntament fins que es realitzin les obres de construcció de l'edifici. Arribada la data, a sol·licitud de ANSAMAR SA, l'Ajuntament lliurarà al dipositant les peces dipositades en el mateix estat en que las rep, per tal que ANSAMAR SA procedeixi, al seu càrrec, a la reconstrucció de la Font al seu lloc original.

2^a.- Si el propietari no les vol rebre arribada la data de lliurament, o no procedeix a la reconstrucció de forma adequada, l'Ajuntament adoptarà les mesures oportunes per l'execució subsidiària d'aquestes actuacions, amb càrrec al propietari, tal i com l'habilita l'article 67 i 68 de la LLEI 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català (DOGC núm. 1807, d'11.10.1993).

QUART.- En cas de pèrdua, robament o deteriorament de l'obra lliurada, l'Ajuntament es farà càrrec de totes les accions legals i portarà a terme totes les actuacions oportunes, per la seva recuperació, no obstant, no assumirà cap obligació de reparació dinerària o indemnització davant del dipositant."

I per tal que així consti, subscriuen el present conveni per duplicat i a un únic efecte, en el lloc i data indicats dalt.

Signat.: EL DEPOSITANT Signat.: L'AJUNTAMENT Dona Fe: EL SECRETARI

DOCUMENT 3.- SENTÈNCIA 518. 15 de juny de 2010

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
SECCIÓN TERCERA**

Recurso Ordinario nº 458/04

Partes:

Actora: AMSAMAR, S.A.

Demandada: DEPARTAMENT DE POLITICA TERRITORIAL I OBRES
PUBLICUES

LDO. PAU GRATACOS, LLUIS

AJUNTAMENT DE SALOU

AMSAMAR, S.A.

Ref: 25277 Autos: 459/04

Ref. LDO.

SENTENCIA nº 518

Ilmo. Sr. Presidente

D. EMILIO BERLANGA RIBELLÉS

Ilmos Sres. Magistrados

D. JOSÉ JUANOLA SOLER

Dª. Mª del PILAR MARTÍN COSCOLLA

D. MANUEL TÁBOAS BENTANACHS

D. FRANCISCO LÓPEZ VÁZQUEZ

Dª ANA RUBIRA MORENO

En la ciudad de Barcelona, a 15 de junio de dos mil diez.

LA SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA (SECCIÓN TERCERA), constituida para la resolución de este proceso ha pronunciado en nombre del Rey la siguiente sentencia en el recurso nº 458/04 seguido a instancia de la entidad AMSAMAR S.A. representada por el Procurador D. Angel Montero Brusell y asistida por la Letrada Dª Mónica Guerra Aznar contra la Generalitat de Catalunya representada y asistida por el Letrado de

24

COLEGIO DE PROCURADORES
NOTIFICACIÓN
- 1 - 07 - 10 / - 2 - 07 - 10
Article 151.2 L.E.C. 1/2000

la Generalitat, D. Gerard Blanchar Roca. Se ha personado como parte codemandada el Ayuntamiento de Salou representado por el Procurador don Ángel Quemada Ruiz y asistido por el Letrado don Lluís Pau Gratacòs..

Ha sido Ponente la Ilma. Sra. Magistrada D^a. Pilar Martín Coscolla, quien expresa el parecer de la Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Se impugna el acuerdo de aprobación definitiva del POUM de Salou publicado en el DOGC de 19 de diciembre de 2003.

SEGUNDO.- Acordada la incoación de los presentes autos, se les dió el cauce procesal previsto por la Ley de esta Jurisdicción, habiendo despachado las partes, llegado su momento y por su orden, los trámites conferidos de demanda y contestación; en cuyos escritos respectivos en virtud de los hechos y fundamentos de derecho que constan en ellos, suplicaron respectivamente la anulación de los actos objeto del recurso y la desestimación de éste, en los términos que aparecen en los mismos.

TERCERO.- Acordado el recibimiento del presente pleito a prueba, se practicó con el resultado que es de ver en autos, continuando el proceso por el trámite de conclusiones que evacuaron ambas partes. Finalmente se señaló a efectos de votación y fallo la audiencia del día 26 de noviembre de 2008, señalamiento que se suspendió a instancia de parte por estar en vías de un posible acuerdo. No habiéndose alcanzado, se reanudó el proceso, señalándose de nuevo para el día 26 de mayo de 2010. Finalmente fue necesario reclamar actuaciones del expediente administrativo, que fueron remitidas por la Administración demandada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La entidad Amsamar S.A. interpone recurso contencioso

administrativo 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 plan de Ordenación Urbanística Municipal (revisión del Plan General de Ordenación Urbana) de Salou, publicado en el DOGC de 19 de diciembre de 2003.

Dado que la aprobación inicial del plan tuvo lugar el 28 de junio de junio 2000 y la provisional el 12 de diciembre de 2002 resulta aplicable al caso la Llei 2/2002 de Urbanismo de Cataluña, conforme prescribe su Disposición Transitoria Tercera.

SEGUNDO.- En aquel momento la actora era propietaria de dos fincas contiguas en suelo urbano, una sita entre la C/ Llevant, C/ Barcelona y Plaça Bonet, en la que se levantaba el edificio conocido como la antigua aduana, y otra sita entre la C/ Llevant y la C/ Major, en la que se levantaba una nave destinada a aparcamiento de vehículos, a las que llamaremos fincas 1 y 2. Bajo la vigencia del anterior PGOU de 1.992 la finca 1 estaba calificada con la clave 10c, zona de núcleo antiguo, con una tipología edificatoria de alineación a vial y una altura máxima de 17 metros, distribuidos en planta baja más cinco plantas piso.

Los usos permitidos eran el residencial en tipología de vivienda uni y plurifamiliar en las plantas 1 a 5, el de bar en planta baja, el cultural, en todas las plantas, el deportivo en planta subterráneo o en edificio exclusivo, el administrativo en edificio exclusivo, y lo de restaurante, comercial, educativo, recreativo, sanitario-asistencial y religioso, bien en edificio exclusivo, bien en PB+P1 o PB a P5, según los casos (art. 179 de las Normas Urbanísticas de aquel P.G.O. de 8 de abril de 1992). En una pequeña parte con frente a la C/ Llevant esta finca tenía adjudicada la clave 9,a1/Ad de equipamiento comunitario de uso administrativo, distribuida en PB + 5 PP y con la obligación de respetar la fuente que daba a la C/ Barcelona.

En cuanto a la finca 2, calificada con la clave 13q, se distinguían dos zonas, la zona A que daba a la C/ Major con PB + 5PP, uso comercial en la planta baja y residencial en las demás; y la zona B que daba a la C/ Llevant, con PB + 4 PP y uso de aparcamiento en todas las plantas.

En las claves 10c y 13q no se admitía el uso hotelero. En la aprobación inicial de la revisión del POUM de 28 de junio de 2000 se dio la clave 10c a la totalidad de las fincas que hemos denominado 1 y 2 (salvo la clave 16-a a la fuente catalogada) que permitía como usos principales el de residencial plurifamiliar en las plantas piso, el hotelero en edificio exclusivo, o el residencial especial en edificio exclusivo, amén de usos complementarios como comercial, oficinas, bar, restauración, recreativo, educativo, cultural, sanitario asistencial, deportivo y aparcamiento. Sobre el régimen otorgado a estas fincas no se produjeron alegaciones en la fase de información pública.

Tras la entrada en vigor de la Llei 2/2002 de Urbanismo (el 21 de junio de 2002), se produjo la aprobación provisional el 12 de diciembre de 2002 del nuevo POUM, adaptando la nomenclatura al nuevo texto urbanístico, introduciendo el Catálogo de Bienes a proteger, e incorporando un estudio de movilidad, la agenda de educación económica y financiera y la documentación medioambiental.

En dicha aprobación provisional las dos fincas de la actora sufrieron un cambio en su calificación. La 1 pasó de ser clave 10c a la clave 13b4 con un único uso principal, el turístico-hotelero en edificio exclusivo y un número máximo de plantas de PB + 4 PP, la última de ellas retranqueada cinco metros en todas sus fachadas por razón de que las mismas, correspondientes al edificio de la antigua aduana, recibían a su vez la calificación 30a debiendo ser mantenidas, respetadas, restauradas y recuperadas conforme a lo arts. 209 y 234 de la Normativa Urbanística. Por su parte la fuente de la C/ Barcelona, ya catalogada bajo el anterior P.G.O. pasa a ser clave 30c, art. 239, por estar incluido en el catálogo de bienes protegidos.

Respecto a la finca 2, pasa de preverse con la clave 10c a a la clave 13d7, con el mismo uso principal hotelero en edificio exclusivo y plantas de PB + 4 PP que se adjudican a la clave 13b4 de la finca colindante. Ambas claves 13 b4 y 13d7 son ad hoc para la ordenación de los concretos terrenos indicados.

Remitidas las actuaciones del expediente administrativo a la Comisión de Urbanismo de Tarragona, ésta en fecha 21 de mayo de 2003 acordó suspender la aprobación definitiva del POUM, ya que al haberse producido la adaptación del texto a la Llei 2/2002 consideró necesaria una nueva información pública "exclusivamente en aquellos aspectos que el POUM ha modificado con ocasión de la citada ordenación legislativa" y por una estricta razón de "legalidad procedimental".

En tal trámite de información pública la parte actora formuló alegaciones contra el cambio de calificación sufrido por sus fincas de la aprobación inicial a la provisional, que fueron desestimadas en base al informe del arquitecto municipal obrante a los folios 5330 a 5336 del expediente administrativo.

Finalmente, la regulación de la aprobación provisional para las fincas de autos coincide con la que después fue definitivamente aprobada por la CUT el 1 de octubre de 2003 y cuya impugnación nos ocupa.

Debe indicarse también que en fecha 23 de noviembre de 2005 se produjo un hundimiento parcial del edificio de la Aduana por lo que el 24 de noviembre se declaró en estado de ruina inminente, tras lo cual se procedió al depósito provisional de la fuente catalogada, para salvaguardarla y finalmente el edificio fue derruido en su totalidad. Por razones temporales, esta sentencia sólo podrá referirse a la situación fáctica existente en el momento de la aprobación definitiva, el 1 de octubre de 2003, cuando dicho edificio aún estaba en pie.

TERCERO.- En el escrito de demanda se solicita la anulación de la protección del edificio de la antigua aduana y la calificación de sus fincas como de uso residencial o, subsidiariamente, con la clave 10 c que permite tanto el uso hotelero como el residencial; así mismo que se declare improcedente la protección del edificio o, subsidiariamente la reducción de su edificabilidad por reducción de una planta, autorizando su aumento por no incidir en los valores de protección del edificio. Subsidiariamente a ambas pretensiones, que se considere la existencia de una vinculación singular con las consecuencias jurídicas derivadas de la misma y, en concreto, reconociendo el derecho a indemnización por la pérdida de valor que se

cuantifique en periodo probatorio. En fase de conclusiones se concreta la cifra reclamada en un total de 2.214.197 euros más los intereses legales desde la fecha de entrada en vigor del POUM impugnado.

Como motivos de impugnación se aducen: 1) falta de motivación del cambio de calificación entre la aprobación inicial y la provisional; 2) nulidad de la clave 30a para el edificio de la antigua Aduana; 3) arbitrariedad al establecer como uso del edificio el hotelero exclusivamente e imponer la reducción del número de plantas permitido; 4) arbitrariedad por cuanto el uso, la edificabilidad y la reducción del número de plantas no va ligado con carácter general a la necesidad de protección de las fachadas de los edificios; 5) en concreto, respecto del uso hotelero, se aduce que contradice la opción del propio plan respecto de la orientación hacia un modelo de hotel tipo "resort".

CUARTO.- En cuanto a la pretendida falta de motivación del cambio de calificación de las dos fincas de la actora, debe recordarse que conforme al art. 59.1 a) de la Llei 2/2002 citada, los POUM se formalizan, entre otros documentos, con la Memoria descriptiva y justificativa del plan. El contenido de la memoria se recoge, en la fecha de aprobación definitiva del POUM, en el art. 38 del antiguo Reglamento de planeamiento Urbanístico (R.D. 2159/1978) el cual condensaba en su primer párrafo su restante y larga redacción diciendo que "*la Memoria establecerá las condiciones de la información urbanística que condicionen la ordenación del territorio, analizará las distintas alternativas posibles y justificará el modelo elegido, las determinaciones de carácter general y las correspondientes a los distintos tipos y categorías de suelo*".

En interpretación de este precepto reiterada y unánime jurisprudencia del Tribunal Supremo ha venido señalando que este contenido de la memoria, que refleja con detalle el itinerario que conduce a la decisión planificadora, integra la motivación del planeamiento, motivación que raras veces exige el ordenamiento jurídico con tanta precisión. En consonancia con dicha normativa, la jurisprudencia ha puesto de relieve que la profunda discrecionalidad del planeamiento explica la necesidad esencial de la memoria como elemento fundamental para evitar la arbitrariedad, pues de su contenido ha de fluir la motivación de las determinaciones del planeamiento.

De donde se infiere que la exigencia de motivación en materia de planeamiento urbanístico no puede traducirse en la exigencia de motivación explícita de cada una de sus concretas determinaciones, sino de aquellas determinaciones a las que se refiere el citado artículo 38 del Reglamento de Planeamiento, entre las cuales están los objetivos y criterios de la ordenación del territorio, la justificación del modelo de desarrollo elegido y la descripción de la ordenación propuesta. Sin embargo, no por ello las concretas determinaciones que contiene el planeamiento quedan huérfanas de motivación, pues los principios generales de racionalidad, proporcionalidad y congruencia aseguran suficientemente el encaje de la concreta determinación examinada dentro del conjunto del instrumento de planeamiento al que pertenece.

Estos mismos razonamientos pueden aplicarse a la normativa vigente hoy en día en Cataluña, el Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por Decreto 305/2006, en cuyo art. 69 se recoge el contenido de la memoria del POUM, resumiendo en su apartado 1. que debe establecer las conclusiones derivadas de la información urbanística que son relevantes para la ordenación del territorio, ha de analizar las diferentes alternativas posibles y ha de justificar el modelo elegido, las determinaciones de carácter general y las correspondientes a las diferentes clases de suelo.

Pues bien, en el caso que nos ocupa, el mero cambio de calificación de un suelo urbano consolidado no exige plasmación concreta en la memoria, pero sí debe atender, como hemos visto, a los principios de racionalidad, proporcionalidad y congruencia. Ello nos pone en relación con la imputación de arbitrariedad, debiéndose partir al efecto de que la potestad de planeamiento es, por su propia naturaleza, salvo aquellos aspectos reglados por disposición legal, ampliamente discrecional, en cuanto que conformadora y encauzadora del territorio y su futuro desarrollo, y contiene, en sí misma, un *ius variandi* de las situaciones anteriores para hacer posible la adaptación a nuevos criterios y prioridades; sólo demostrando que la regulación aprobada es irracional, incongruente o incoherente con la realidad del territorio o de la población, o que resulta inoperante o imposible habida cuenta de la situación fáctica del sector, o que es contraria al interés público, o que está inmotivada o incurre en desviación de poder, podría concluirse en su nulidad, pues infringirla el principio de interdicción de la

arbitrariedad de los poderes públicos recogido en el art. 9.3 de La Constitución y en el art. 3 de la LPAC 30/02 que, en lo que ahora importa, aspiran a evitar que se traspasen los límites racionales de la discrecionalidad y se convierta esta en fuente de decisiones que no resulten justificadas. A ello podríamos añadir que lo determinante para apreciar la corrección de una decisión urbanística no es que existan otras igualmente factibles, funcionales u operativas sino demostrar que la adoptada es irracional, arbitraria o incongruente en los términos ya expuestos. De no ser así, la discrecionalidad de la Administración planeadora a la hora de configurar y definir su territorio, debe prevalecer sobre las opiniones o las conveniencias subjetivas de los afectados; sin olvidar que desde una estricta técnica jurídica no es suficiente con invocar lo que se considera una injusticia subjetiva ya que conforme al art. 33 de La Constitución, la función social de la propiedad delimita su contenido de acuerdo con las Leyes, y en el mismo sentido se pronuncian los arts. 1 y 2 de la Ley 6/98 y, para Cataluña, se recoge en los arts. 5 y 6 de la Llei 2/2002 de Urbanismo.

QUINTO.- Sentado lo anterior, en el presente caso debe indicarse que la discrecionalidad de la administración planeadora puede ejercerse de entrada ya en la aprobación inicial, pero también en la provisional, sin más limitaciones a esta última posibilidad que la de ser exigible una nueva información pública, conforme al art. 130 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, cuando las modificaciones introducidas en dicha fase significan un cambio sustancial en los criterios y soluciones del plan inicialmente aprobado, circunstancia que no concurre en las alternativas introducidas en el caso concreto que nos ocupa; no obstante lo cual se produjo una información pública motivada por la indicación de la CUT ante el cambio de normativa urbanística producida tras la entrada en vigor de la Llei 2/2002, en la que la parte actora pudo formular alegaciones que fueron analizadas y rechazadas por la Administración actuante, como hemos indicado en el fundamento jurídico segundo.

Ejercitada la discrecionalidad urbanística en la fase de aprobación provisional, la motivación de la misma se contiene, en cuanto a la protección dada al edificio de la antigua aduana y a la limitación de la edificabilidad en tal finca y en la contigua, en los propios arts. 209 y 230 de la Normativa Urbanística, específicos para las claves 13b4 y 13 d7. El primero da la razón

de la especialidad en la existencia del edificio de la antigua Aduana del Puerto de Salou, que data del año 1820 y en el mantenimiento, respeto restauración y composición de la fachada del mismo, y el segundo en la colindancia con dicho edificio. La justificación de la protección otorgada a dicho inmueble ha sido contradicha por la actora desde dos puntos de vista, uno formal y otro material. El formal para concluir en que si el edificio no se recoge dentro del catálogo de bienes protegidos (art. 239, clave 30 c) no puede ser objeto de protección ni por tanto de restricción en cuanto a usos y otros parámetros urbanísticos. No es admisible este argumento porque el Catálogo puede aprobarse, como claramente indicaba el art. 86.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, sin perjuicio de las medidas de protección que los planes generales o las normas subsidiarias establezcan. El actual Reglamento urbanístico de catalunya, aprobado por Decreto 305/2006 no es tan explícito pero en su art. 75 indica que el catálogo de bienes protegidos del POUM determina los bienes inmuebles, singulares o de conjunto, que son objeto de protección por razón de sus valores arquitectónicos, arqueológicos, geológicos o, en general, culturales, lo cual no implica que no teniendo tales valores o teniéndolos atenuados, el plan no pueda establecer limitaciones o restricciones por otras razones como, por ejemplo, simplemente estéticas, de memoria histórica o de carácter emblemático del ámbito que se regula. En estos casos de protección por razones meramente urbanísticas y no por las especialmente culturales no es preceptivo el informe previo del Departamento de Cultura, como sí es preciso para la inclusión en el Catálogo.

Desde el punto de vista material se aduce que no son motivos suficientes para la protección del edificio los datos de que se construyera en 1.820 ni de que albergara la antigua aduana. Esta Sala no puede sino discrepar ante esta consideración, pues cada municipio tiene los elementos característicos o representativos que tiene, cuya protección es legítima aunque no tengan especiales valores arquitectónicos o culturales, y en el caso que nos ocupa la singularidad del repetido edificio ha sido puesta en evidencia incluso por el propio perito procesal que al contestar a los extremos cuarto y décimo de la parte actora, aprecia el interés de la fachada por sus tendencias medievalistas, su actitud de serenidad y en definitiva por ser recuerdo de algo significativo. Y en el extremo décimo, aunque considera como positivo un retorno a la clave 10 c, sigue manteniendo la conveniencia

de limitar las plantas a PB + 4 PP con el ático retranqueado en cinco metros, a fin de proteger las fachadas.

En suma, la demandante no ha demostrado la arbitrariedad de la decisión municipal (pues nos encontramos ante una decisión de alcance estrictamente local en la que la Comisión de Urbanismo lógicamente no ha intervenido), y resulta razonable la protección del edificio y la restricción edificatoria para la finca en la que se encuentra y también para la contigua por razón de su colindancia, a fin de formar un ámbito uniforme en función de aquel edificio. Desde luego la propuesta urbanística de la actora también sería factible, pero no es la elegida por la administración. Pretende en realidad sustituir el criterio del Ayuntamiento por el suyo particular sin haber demostrado, como hemos visto, que este se haya extralimitado en el ejercicio de su *ius variandi*.

SSEXTO.- En cuanto a la limitación del uso principal a turístico-hotelero en edificio exclusivo (pues no puede olvidarse que los artículos dichos permiten en todas las plantas los usos complementarios de comercio, oficinas, bar, restauración, recreativo y deportivo), centra la instante su discrepancia en que no es obligatorio este uso para poder dar la protección pretendida a la fachada, sino que esta última se podría conseguir también permitiendo el uso residencial como se demostraría con el edificio Sol y Mar cuyas fachadas y torreón se catalogan con la clave 30c y en cambio se le adjudica la calificación 10:c que permite aumentar la edificabilidad y destinarlo a uso residencial. Desde luego este extremo es cierto y no lo niegan las administraciones demandadas pero, ante un indiferente jurídico, se remiten de nuevo a la discrecionalidad urbanística, lo que resulta correcto. Sólo demostrando la actora la irracionalidad, incongruencia o incoherencia de este uso con la realidad del territorio o de la población, o que resulta inoperante por anti-económico, o que carece de toda motivación, en los términos que más arriba hemos recogido, podría concluirse en su disconformidad a derecho, pero ninguna prueba ha presentado que desvirtúe las afirmaciones del Ayuntamiento a través de sus servicios técnicos (folio 5335 del expediente) de que el cambio de uso del edificio se justifica por la voluntad municipal de impulsar la recuperación de esta concreta zona del suelo urbano, como centro efectivo y real, y no sólo como centro histórico del municipio, pues a lo largo de los últimos años la principal

actividad del municipio, que es la comercial, social, turística etc., se había desplazado hacia otras zonas más nuevas, muy alejadas de este punto, donde precisamente se encuentran la mayor parte de los hoteles, por lo que el cambio de uso responde a un intento del Ayuntamiento de corregir esta tendencia urbana intentando reequilibrarla aumentando la oferta hotelera en la zona del centro histórico, ante la constatación práctica de que el uso hotelero ejerce como motor dinamizador y foco de atracción de otras actividades y así frenar la progresiva pérdida de protagonismo en la vida de la ciudad de su centro histórico.

Se plantean en este punto dos objeciones al uso hotelero, a saber: 1) contradice el modelo de hotel que se contempla en la Memoria, que sería el tipo "resort", y 2) resulta inviable su explotación en un edificio como el de la antigua Aduana.

La primera no es exacta ya que a los folios 73 y 74 de la Memoria justificativa figura la creación de nuevo suelo apto para los modelos hoteleros tipo "resort", pero también se proponen modelos intermedios con menos suelo y se prevé expresamente en el ámbito urbano que puedan transformarse edificaciones existentes de tipo residencial a hotelero, siempre que estos adquieran grados importantes de calidad.

Y en cuanto a la inviabilidad económica hubiera sido precisa una prueba pericial técnica al respecto, para lo que no puede ser útil el dictamen procesal de autos pues el perito arquitecto, que concluye categóricamente en la inviabilidad, no lo hace a través de un estudio técnico y contrastado de la situación sino que de entrada, al contestar al extremo séptimo de la actora, sobre la imposibilidad del cumplimiento de los estándares para el uso hotelero previstos en la normativa del POUM en función de las características del edificio de Aduanas, contesta que (como ya no existe el mismo), no conoce suficientemente sus características físicas para poder aseverar este extremo, cuando es evidente que no es preciso conocer el interior pues lo único protegido en la clave 13b4 es la fachada, no el resto del edificio, y en dicha clave se contempla la ocupación al 100% del ámbito, al igual que en la finca colindante (art. 209 y 230 de las Normas Urbanísticas) por lo que el análisis sobre la viabilidad de los estándares hoteleros era perfectamente posible. Por otro lado carece de rigor técnico su

Impresión de un "panorama empresarial absolutamente negativo" (extremo octavo de la pericial), basado en un mero enunciado de circunstancias (entre ellos el de los estándares sobre hoteles, que en la pregunta anterior ha dicho no poder concretar), como se reconoce al contestar a la aclaración a este extremo formulada por la Generalitat (página 16 del dictamen de aclaraciones) que pone de manifiesto que se basa en opiniones personales no contrastadas.

En suma, estando acreditado que en la zona de autos existen bastantes establecimientos hoteleros que deben presumirse, a falta de prueba en contrario, minimamente rentables, y a falta de un estudio que contradiga las expectativas de crecimiento turístico previstas en la memoria, así como del análisis económico de un establecimiento hotelero de calidad en las fincas de autos, no puede llegarse a la convicción de que el uso elegido por el Ayuntamiento para las fincas de autos sea arbitrario ni antieconómico.

SÉPTIMO.- Desestimada la pretensión principal, procede entrar en la subsidiaria relativa a la existencia de una vinculación singular indemnizable al amparo del art. 43 de la Ley 6/98. No se trata aquí, como parece confundir la Administración demandada, de la petición de indemnización derivada de la mera alteración del planeamiento, que exigiría lo que se ha denominado una patrimonialización de derechos y que aquí desde luego no se ha producido, pues nada se gestionó urbanísticamente por la actora al amparo del planeamiento anterior; no se trata de tal pretensión sino de la derivada, conforme al precepto citado, de una ordenación que lleva consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados. La demandante considera que al no estar incluidas sus fincas en ningún ámbito de actuación urbanística, y tener menos aprovechamiento que el resto de las fincas de la zona (PB + 4 PP en lugar de PB + 5 PP) ha sufrido una restricción indemnizable.

Efectivamente, de lo expuesto en anteriores fundamentos se desprende, en cuanto al uso, que las fincas de autos son las únicas a las que se impone el uso exclusivo hotelero, y en cuanto a la edificabilidad, las únicas a las que se reduce una planta de altura por razón de coherencia y

homogeneidad con la altura original del edificio de la antigua Aduana. En consecuencia tienen menos aprovechamiento que el resto de inmuebles de la misma zona sin que esta desigualdad, que tiene su justificación en el planeamiento, como hemos visto, se pueda corregir o compensar por el mecanismo de la equidistribución, pues no se ha previsto un sector o polígono de actuación urbanística en esta zona de casco antiguo. En consecuencia procederá fijar respecto de ellas una indemnización compensatoria, pero distinguiendo:

1) la finca que hemos denominado, a efectos indicativos, como nº 2 y que está calificada con la clave 13d7, sufre una vinculación singular sólo en cuanto al uso principal exclusivamente hotelero, no en cuanto al número de plantas pues como es de ver en el plano "02-emplazamiento" obrante en el ramo probatorio de la parte actora (tanto en el oficio remitido por el Ayuntamiento como en el dictamen pericial), linda por la C/ Llevant con la clave 10(5)c que permite PB+4PP, hacia la c/ del Mar con la misma clave 10(5)c, y hacia la c/ Mayor con la clave 11c (5) C, también de PB+4PP. En consecuencia su entorno es de cinco plantas (PB+4PP), mismo número atribuido a su clave 13d7.

2) la finca que hemos denominado nº 1 y que está calificada con la clave 13b4, sufre vinculación singular por el uso exclusivo hotelero pero también por el número de plantas permitidas de cinco (PB+4PP) cuando las restantes fincas que dan a la C/ Barcelona tienen la clave 10(6)c que permite, como indica el plano, seis plantas (PB+5PP). Incluso al folio 5276 del expediente administrativo, al emitir los servicios técnicos municipales su informe en relación con el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Tarragona de 21 de mayo de 2003, que exigía una nueva información pública (que se hizo, como hemos visto) y la redacción de un Texto Refundido por el Ayuntamiento, indican en el apartado 2.8.12 que la CUT recomienda en la C/ Barcelona rebajar el número de plantas, pero que la Corporación Municipal ha acordado mantener las que figuran en la aprobación municipal; es decir, que pese a que la altura del entorno es de cinco plantas (PB+4PP), el Ayuntamiento considera que las fincas que dan a la C/ Barcelona deben tener seis (PB+5PP), razón por la cual es aún más evidente la vinculación singular que implica la limitación a cinco (PB+4PP) para esta concreta finca de la actora.

Hecha la anterior especificación, no podrá fijarse en esta sentencia el quantum de la indemnización correspondiente pues el dictamen pericial, en los folios 11 y 12 de su informe de aclaraciones, no explica de donde obtiene los datos de que parte y además responde a una pregunta de la actora de comparación de las situaciones del PGO de 1992 y del POUM de 2003 lo que, como se ha dicho, no es el caso.

En consecuencia, deberá determinarse en ejecución de sentencia el importe de la indemnización a recibir por la titular de dichas dos fincas, atendiendo a las siguientes bases:

- 1) la valoración deberá ceñirse a la fecha de la aprobación definitiva del POUM, el 1 de octubre de 2003.
- 2) se valorará la limitación del uso principal al hotelero, impuesto para las claves 13b4 y 13d7, en relación con los usos principales permitidos para la clave 10 en el art. 147 de las Normas Urbanísticas del POUM.
- 3) se valorará, exclusivamente en la finca clave 13b4, la pérdida de edificabilidad que implica la previsión de una planta menos que las permitidas al resto de fincas con frente a la C/ Barcelona.

OCTAVO. Conforme a los criterios del art. 139.2 de la LJCA 29/98 no procede efectuar una especial imposición de costas.

FALLO

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 Barcelona 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

Recurso Ordinario nº 458/04. Página 15 de 15

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.

Hágase saber que la presente sentencia es susceptible de Recurso de Casación ante el Tribunal Supremo, que tendrá que prepararse mediante escrito que cumplimente las exigencias del artículo 89 de la L.J.C.A. 29/1998, presentándolo ante esta Sección en el plazo de DIEZ DÍAS a contar desde el siguiente de su notificación.

Así por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación a los autos, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

DOCUMENT 4.- Conveni urbanístic entre l'Ajuntament de Salou i AMSAMAR SA de data 26/4/2012.




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



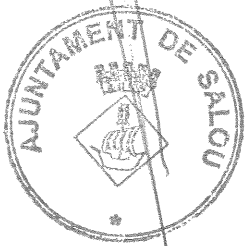
El Sr. PERE GRANADOS CARRILLO, en razón de su cargo, en nombre y representación del Ayuntamiento de Salou, facultado para la firma del presente convenio aprobado en virtud del Acuerdo Pleno adoptado el 25 de abril de 2012 (documento número 1).

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

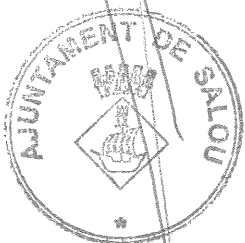
1.3.- No estando conformes con la calificación que de sus fincas efectúa el POUM, la mercantil AMSAMAR, S.A. interpone recurso contencioso administrativo contra el acuerdo indicado de la Comisión Territorial de Urbanismo de Tarragona de 1 de octubre de 2003, por el cual se aprueba definitivamente el 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.

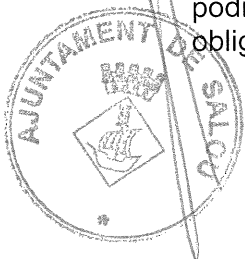
Dentro del plazo de 12 meses desde la firma, la aprobación inicial de la modificación puntual del POUM por el Pleno municipal deberá acontecer en el plazo máximo de dos meses desde la firma del presente Convenio, asimismo la aprobación provisional por el Pleno debería acontecer en el plazo máximo de 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 ²
PLANTA PRIMERA	1.817,55 m ²
PLANTA SEGUNDA	1.817,55 m ²
PLANTA TERCERA	1.817,55 m ²
PLANTA CUARTA	1.817,55 m ²
PLANTA QUINTA	917,55 m ²

TOTAL TECHO PATRIMONIALIZABLE SOBRE RASANTE 10.452,10 m²

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."

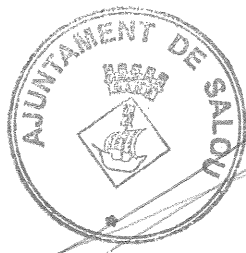
OCTAVO: Las obligaciones asumidas por el Ayuntamiento en este Convenio se mantendrán aunque se produzca la transmisión total o parcial de cualquier de las fincas, y a favor del adquirente.

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



Unitat / Departament Secretaria SVIPI		
Codi de verificació 3M46313P2V4F12600VB2		
SECWI09S		25-04-12 13:07

Interessat de l'expedient

Localització de l'activitat

Assumpte

APROVACIÓ, SI S'ESCAU, DEL CONVENI URBANÍSTIC A SIGNAR AMB L'ENTITAT AMSAMAR, S.A. EN EXECUCIÓ DE SENTÈNCIA.

EL PLE DE L'AJUNTAMENT EN SESSIÓ ORDINÀRIA CELEBRADA EL DIA 25 D'ABRIL DE 2012, VA ADOPTAR, ENTRE D'ALTRES, EL SEGÜENT ACORD:

402.- APROVACIÓ, SI S'ESCAU, DEL CONVENI URBANÍSTIC A SIGNAR AMB L'ENTITAT AMSAMAR, S. A. EN EXECUCIÓ DE SENTÈNCIA.

ANTECEDENTS

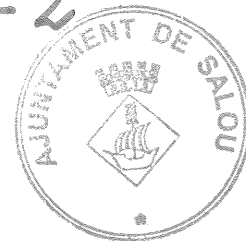
1.- La sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, Sala del contenciós administratiu, (Secció tercera) nº 518, de 15 de juny de 2.010, estableix en la seva dispositiva el següent literal:

“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.”

2.- Que, ambdues parts, en compliment de l'esmentada sentència, procedeixen a la seva execució de manera voluntària i fixen la indemnització compensatòria a través del conveni que ara s'aprova i s'annexa a aquest acord.

FONAMENTS JURÍDICS

1.- Article 8.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i articles 25 i 26 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, sobre els convenis urbanístics i la seva publicitat.



NÚMERO MIL DIECISIETE -----

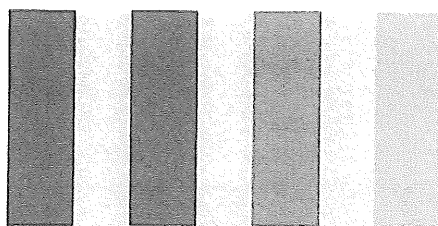
NOMBRAMIENTO DE CARGOS. -----

En la villa de Zuera, a veinticinco de junio de
dos mil nueve. -----

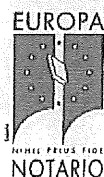
Ante mí, **JUAN ANTONIO YUSTE GONZÁLEZ
DE RUEDA**, Notario del Ilustre Colegio Notarial
de Aragón, con residencia en Zuera, -----



JUAN ANTONIO YUSTE GONZÁLEZ DE RUEDA



ZUERA



9G7810836



11/2008

JUAN A. YUSTE GONZALEZ DE RUEDA
 NOTARIO
 C/SAN MIGUEL, 17 ESC 2º BAJO
 50800 ZUERA (Zaragoza)
 Telf. 976680048 Fax. 976681112



-1-

NÚMERO MIL DIECISIETE -----

NOMBRAMIENTO DE CARGOS. -----

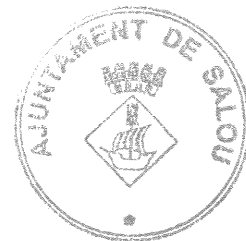
En la villa de Zuera, a veinticinco de junio de
 dos mil nueve. -----

Ante mí, **JUAN ANTONIO YUSTE GONZÁLEZ DE RUEDA**, Notario del Ilustre Colegio Notarial de Aragón, con residencia en Zuera, -----

COMPARECE

DON ENRIQUE MANERO ARDERIU, mayor de edad, divorciado, domiciliado en Coslada (Madrid), calle Alejandro Goicoechea, 14, 4º, y D.N.I. 18.413.220-H. -----

INTERVIENE en nombre y representación de la Compañía Mercantil denominada **ANSAMAR, S.A.**, domiciliada en Salou (Tarragona), Plaza La Pau, nº 2; constituida por tiempo indefinido en virtud de escritura, de fecha 5 de diciembre de 1.985, autorizada por el Notario que fue de Reus (Tarragona), don Baudillo Pagés Quer, nº 2.322 de protocolo; adaptados sus Estatutos a la Ley 19/1989, en escritura, de fecha 7 de marzo de



-2-

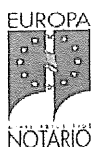
1.991, autorizada por el Notario que fue de Reus, don Francisco Cantos Albertos, nº 465 de su Protocolo; trasladado su domicilio social al actual, mediante escritura, de fecha 17 de diciembre de 2.003, autorizada bajo mi fe, nº 1.729 de Protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Tarragona al tomo 386, folio 100, hoja número T-1.458. -----

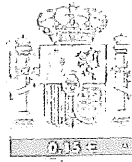
C.I.F. A-43078518. -----

Su objeto social es, según manifiesta, “la tenencia de bienes inmuebles”. -----

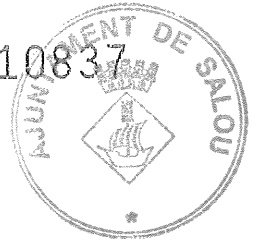
Ejerce la representación en virtud de su cargo de Administrador único, para el que fue nombrado, por plazo de cinco años, por acuerdo de la Junta General, de fecha 25 de mayo de 2.009, según consta en certificación, de igual fecha, firmada por el propio compareciente, cuya firma legitimo por haber sido puesta a mi presencia, que dejo incorporada a esta matriz. --

Me asegura la vigencia e ilimitación de su representación.-----





9G7810837



-3-

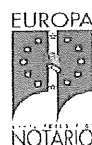
Le conozco y juzgo, según interviene, con la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de **ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDOS SOCIALES**, a cuyo efecto-----

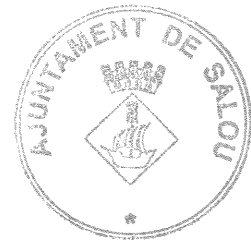
OTORGA

El señor compareciente, en la representación que ostenta, eleva a público los acuerdos sociales adoptados por la Junta General Extraordinaria y Universal de socios, de fecha 29 de mayo de 2.009, que constan en la certificación incorporada, y en consecuencia: -----

PRIMERO.- Por fallecimiento del anterior administrador único, don Miguel-Ángel Otín Muzas, se nombra administrador único, por plazo de cinco años, a **DON ENRIQUE MANERO ARDERIU**, cuyas circunstancias personales figuran en la comparecencia de ésta escritura. ---

El nombrado aceptó el cargo en la Junta de su designación, manifestando no estar incurso en ninguna incapacidad o incompatibilidad para su ejercicio, en especial de las fijadas para los





-4-

altos cargos en la Ley 5/2006, de 10 de abril, y en disposiciones específicas de las Comunidades Autónomas. -----

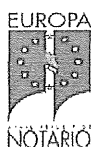
Acredita el fallecimiento del anterior administrador por exhibición de certificado literal de defunción, fotocopia del cual, debidamente cotejada con su original, se incorpora a esta matriz. -----

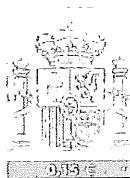
SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN.- Se solicita la inscripción de esta escritura en el Registro Mercantil correspondiente, incluso parcialmente.

ASI LO OTORGA

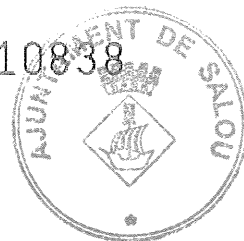
Hago las reservas y advertencias legales y, especialmente, la relativa a la obligatoriedad de inscribir en el Registro Mercantil correspondiente al domicilio social. -----

Yo, el Notario informo al compareciente de que sus datos personales quedan incorporados a los diferentes ficheros de datos de carácter personal de esta notaría, para el estricto cumplimiento de las funciones notariales,





9G7810838



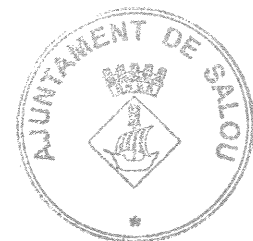
-5-

pudiendo ejercitar los derechos que le corresponden conforme a la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos, en esta oficina. Dichos datos no serán cedidos a ningún tipo de organización, ni pública ni privada, salvo en los casos que establece la Orden del Ministerio de Justicia 484/2003. -----

Por su elección, leo el contenido del presente instrumento al compareciente, previa advertencia del derecho de hacerlo por sí, la encuentra conforme, se ratifica y firma.-----

Hago constar, expresamente, que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante.-----

Y yo, el Notario, del presente documento, redactado en tres folios de papel exclusivo para documentos notariales, el presente y los dos anteriores en orden correlativo, doy fe. *Están las firmas de los comparecientes. Están el signo, la*

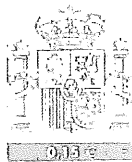


-6-

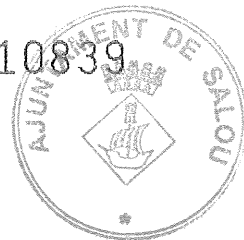
firma, la rúbrica y el sello del Notario autorizante.

DILIGENCIA.- Al día siguiente de su autorización expido copia electrónica para su remisión al Registro mercantil de Tarragona , en cumplimiento de la obligación prevista en el artículo 112.1 de la Ley 24/2.001. DOY FE. -----

DILIGENCIA.- Entre los días 26 de junio y 30 de julio de dos mil nueve he recibido , impreso e incorporado a esta matriz la documentación remitida del registro competente por vía telemática en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 112.2 de la Ley 24/2001, relativa al número de entrada, asiento de presentación y calificación registral de la finca o fincas objeto de la presente. En Zuera, a tres de agosto de dos mil nueve. DOY FE. -----



9G7810839



DON ENRIQUE MANERO ARDERIU, Administrador único de la Compañía Mercantil "ANSAMAR, S.A." CERTIFICO:

1.- Que en el Libro de Actas de la Sociedad figura la correspondiente a la Junta General Extraordinaria, celebrada en el domicilio social el día 29 de mayo de 2009.

2.- Que dicha Junta se constituyó con el carácter de universal, al estar reunidos los accionistas representantes de la totalidad del capital social (cuyo nombre y firma figura en el Acta), y decidir, por unanimidad, celebrar Junta General de la Sociedad con el siguiente orden del día:

Punto único.- Nombramiento de administrador.

3.- Que se adoptó, por unanimidad, el siguiente acuerdo, que se transcribe literalmente:

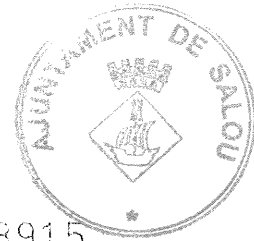
PRIMERO Y UNICO.- Por fallecimiento del anterior administrador único, don Migue/-Ángel Otín Muzas, se nombra administrador único, por plazo de cinco años, a **DON ENRIQUE MANERO ARDERIU**, mayor de edad, divorciado, domiciliado en Coslada (Madrid), calle Alejandro Goicoechea, 14, 4º, y D.N.I. 18.413.220-JI.

El nombrado, presente en este acto, acepta el cargo, y manifiesta no estar incurso en ninguna incapacidad o incompatibilidad para su ejercicio, en especial de las fijadas para los citos cargos en la Ley 5/2006, de 10 de abril, y en disposiciones específicas de las Comunidades Autónomas.

4.- Que una vez redactada el Acta, se aprobó, por unanimidad, al final de la reunión, siendo firmada por el Secretario de la Junta con el Visto Bueno del Presidente.

Y para que conste, expido la presente certificación en Salou, a veintinueve de mayo de dos mil nueve

Fdo: Enrique Manero Arderiu



857163915

01/2005



Registro Civil de Bokaña

Sección 3ª

Nº 36 1462 / 07
Certificación Literal

Certificación Gratuita
(art. 101 del R.C.)

(1-3) DATOS DE IDENTIFICACIÓN

(8-5) Nombre: MIGUEL ANGE

(2-6) Primer Apellido: IZAS

(2-6) Segundo Apellido: SUZAS

Sexo: (3-4) VARÓN

(5-6-1) Lugar de: MADRID (5-6-2) Fecha de: 11/02/1962 (6-11) Lugar de nacimiento: ESPAÑA
DNI: 180046670

(9-7-1) Nació el día: diez de febrero de mil noventa y dos

(2-4-5) Lugar de nacimiento: BARBASIRO

(2-1-1-3) Provincia: HUESCA

(2-1-1) País: ESPAÑA

(9-1-1) Registro Civil de: BARBASIRO

(2-1-1-1) Domicilio último (2-1-3-6): AVD. ILUSTRACIÓN, 14

(2-1-3-2) ZARAGOZA (2-1-1-3) Provincia: ZARAGOZA (2-1-1) País: ESPAÑA

(5-3) DEFUNCIÓN

(9-9) Día: diecinueve de noviembre de dos mil cuatro

(9-4-4) Hora: once horas treinta y cinco minutos

(2-6) Lugar:

(2-1-3-2) EOLITANA (2-1-1-3) Provincia: HUESCA (2-1-1) País: ESPAÑA

(2-1-3-2) ZARAGOZA (2-1-1-3) Provincia: ZARAGOZA (2-1-1) País: ESPAÑA

OBSERVACIONES

SE PRACTICÓ ESTA INSCRIPCIÓN EN VIRTUD DE ORDEN DE LA JEFATURA DE INSTRUCCIÓN Y DE EJECUCIÓN DE LAS DILIGENCIAS PREVIAS DEL FAMILIAR SUJETO
Nº 1462 - nueve horas cincuenta minutos

Fecha: veinte de noviembre de dos mil cuatro

(SIGUEN FIRMAS)

El Jefe de Sección: RICARDO GONZALEZ LOPEZ

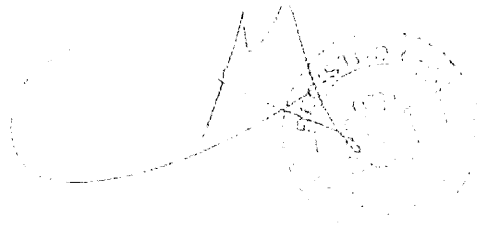
La Jefe de Oficina: JOSE MARIA RASO BALDELLI

CERTIFICO que la presente certificación literal expedida con la autorización
prevista en el art. 2º del Reglamento del Registro Civil, contiene la reproducción
íntegra del asunto correspondiente obrante en Tomo 00017 página 035
de la Sección 3ª de este Registro Civil.

En Salou, veinte de noviembre de dos mil cuatro

En Salou, veinte de noviembre de dos mil cuatro

D. Dña JOSE MARÍA RASO BALDELLI Secretario



9G7810840



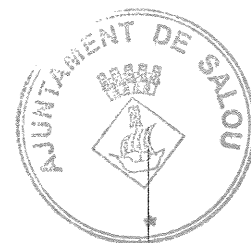
-9-

REGISTRO MERCANTIL TARRAGONA
AVDA. PAU CASALS, 13 2º
43003 - TARRAGONA

Notificación de Asiento de Presentación

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada 1/2009/5.725,0 correspondiente a la sociedad AMSAMAR SA autorizado en ZUERA, número de protocolo 2009/1017 el día veinticinco de junio de dos mil nueve fue presentado el día veintiseis de junio de dos mil nueve en el diario 59, asiento 4372.

TARRAGONA , a veintiseis de junio de dos mil nueve



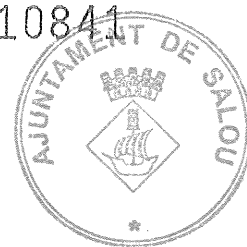
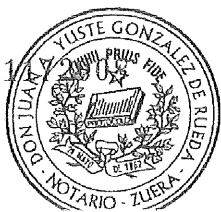
REGISTRO MERCANTIL TARRAGONA
AVDA. PAU CASALS, 13 2º
43003 - TARRAGONA

Notificación de Asiento de Presentación

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada 1/2009/5.725,0 correspondiente a la sociedad AMSAMAR SA autorizado en ZUERA, número de protocolo 2009/1017 el día veinticinco de junio de dos mil nueve fue presentado el día veintiseis de junio de dos mil nueve en el diario 59. asiento 4372.

TARRAGONA , a veintiseis de junio de dos mil nueve

9G7810841



-11-

REGISTRO MERCANTIL TARRAGONA
AVDA. PAU CASALS, 13 2º
43003 - TARRAGONA

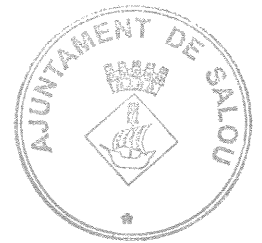
Notificación de Inscripción Total

La escritura número 2009/1017, autorizada el día veinticinco de junio de dos mil nueve por el notario YUSTE GONZÁLEZ DE RUEDA, JUAN ANTONIO, que fue presentada el día veintiseis de junio de dos mil nueve, con el número de entrada 1/2009/6.452,0, diario 59, asiento 4372, ha sido inscrita con fecha veintinueve de julio de dos mil nueve, en el tomo 386, folio 101, inscripción 15 con hoja T-1458.

Haciéndose constar expresamente la no inclusión de la persona/s nombrada/s a que se refieren las inscripciones practicadas en este Registro en virtud de este documento, en el Registro de Resoluciones Concursales, conforme a lo dispuesto en el artículo 61 bis del Reglamento del Registro Mercantil.

ENVIADO EL DEFECTO TELEMAT. EL 01/07/09.-NOTIFICAN SUBSANACIÓN:
23/07/09.-

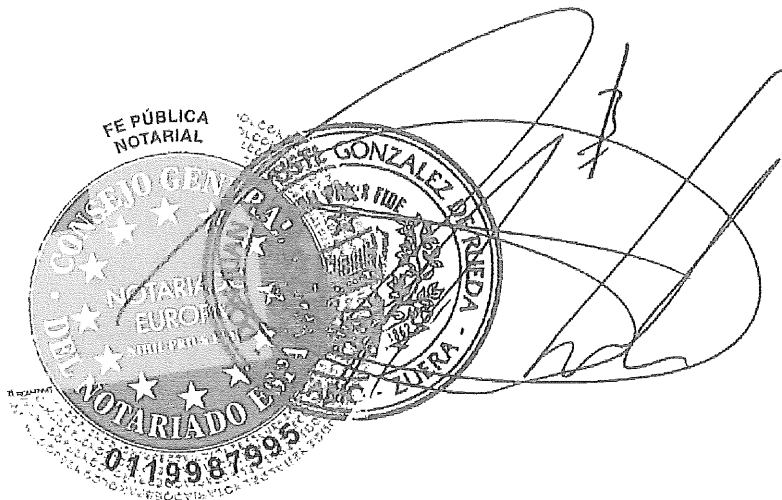
TARRAGONA, treinta de julio de dos mil nueve



-12-

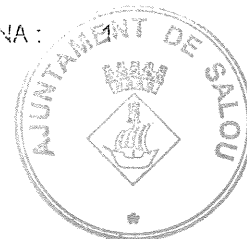
ES COPIA de su original, que obra en el Protocolo corriente de la Notaria de Zuera, bajo el número al principio expresado, y yo, Ruben Lumbreras Boldova, Notario de Almudevar, actuando como sustituto de mi compañero, por licencia reglamentaria, la expido para ANSAMAR, S.A, en ZUERA, A TRES DE AGOSTO DE DOS MIL NUEVE, en SEIS folios timbrados numerados correlativamente en orden. DOY FE. -----

DOCUMENTO SIN CUANTIA
Números: 1,4,7,6,5, Norma 8ª
Honorarios: 190,86



(Entrada 1/2009/6.452,0)

FECHA : 29/07/2009HORA : 13:22



AMSAMAR SA - A43078518

Nombramiento de miembro de órgano adm.

Sujeto Nombrado : MANERO ARDERIU, ENRIQUE—

Cargo o Función : Administrador único

Fecha de nombramiento: 29/05/2009 - Fecha de terminación (**): 30/06/2014

NIF/CIF: 18413220H

Cese de Miembro del Organo de Admón.

Sujeto Cesado o Dimitido : OTIN MUZAS MIGUEL ANGEL—

Cargo o Función : Administrador único

Fecha de cese o dimisión : 29/05/2009

NIF/CIF: 18009867Q

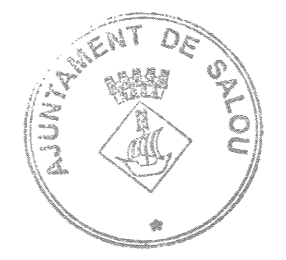
Datos Registrales:

Tomo: 386 , Libro: 0 , Folio: 101 , Sección: 8 , Hoja : T 1458

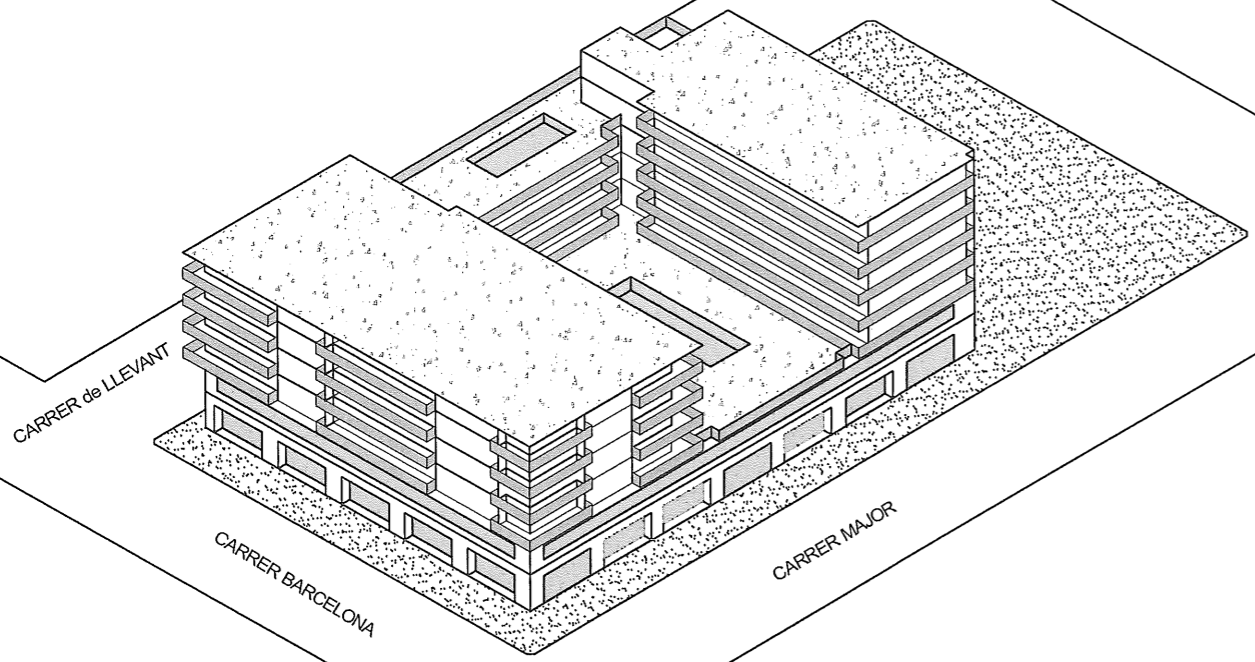
Inscripción o anotación : 15 / Fecha: 29/07/2009 Año Pre.: 2009

Importe de publicación en BORME : 53,50

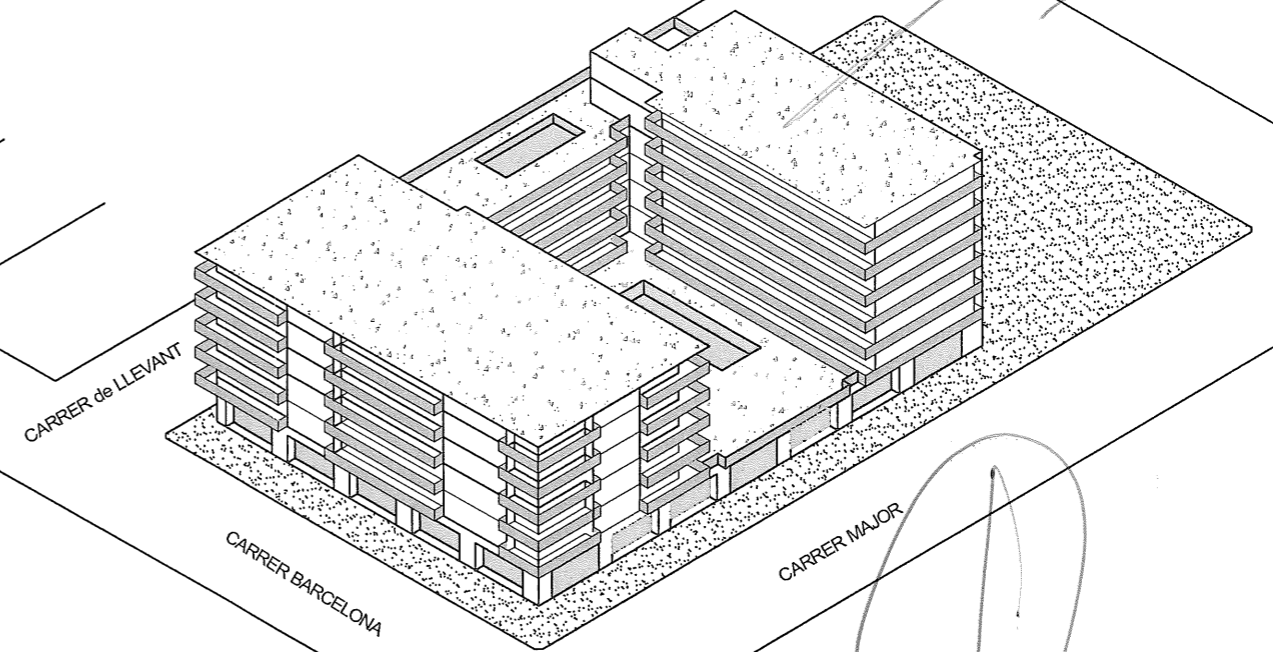
La presente información se certifica a los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 25 (rectificación de errores) de la Orden del Ministerio de Justicia de 30 de diciembre de 1991.

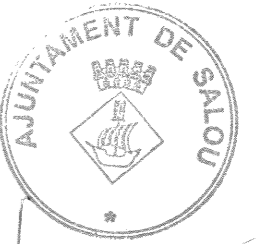


OPCIÓN PREFERENTE PLANTA +1 COMERCIAL



OPCIÓN PLANTA +1 VIVIENDAS





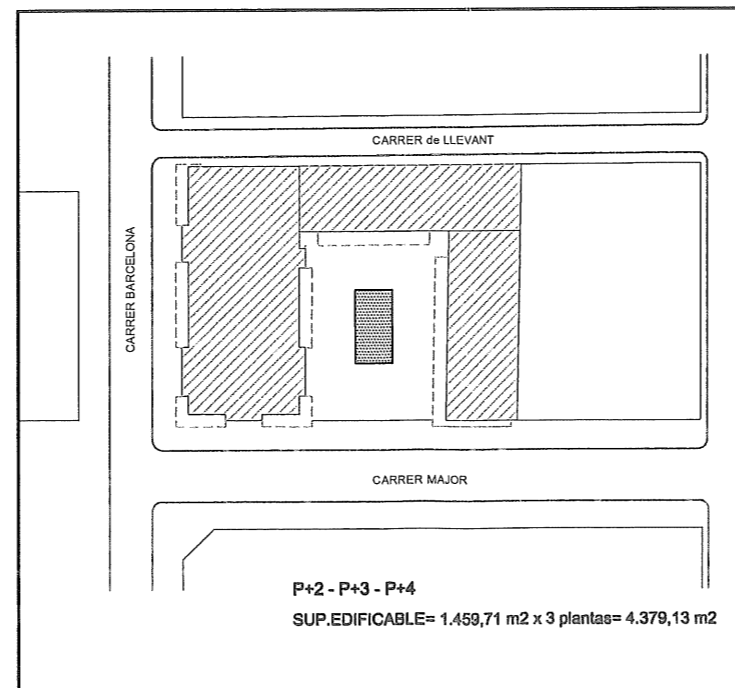
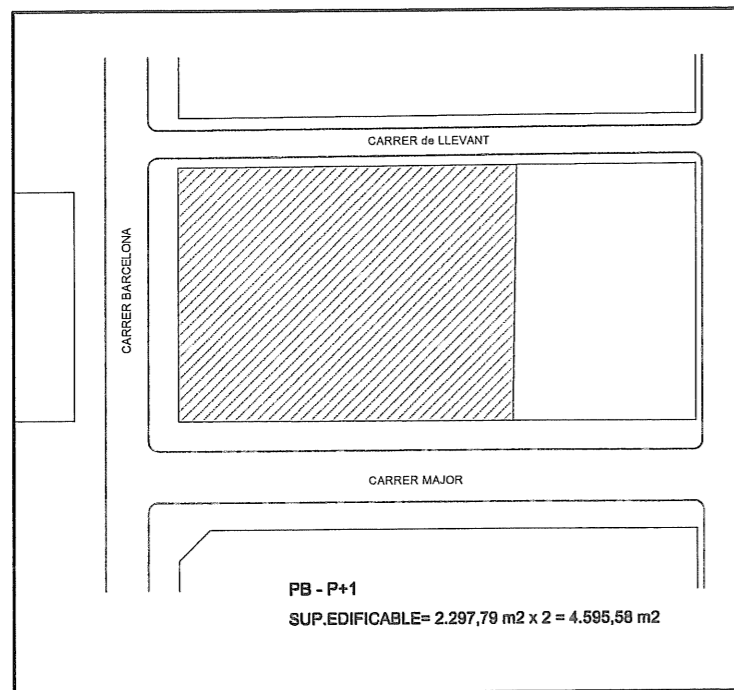
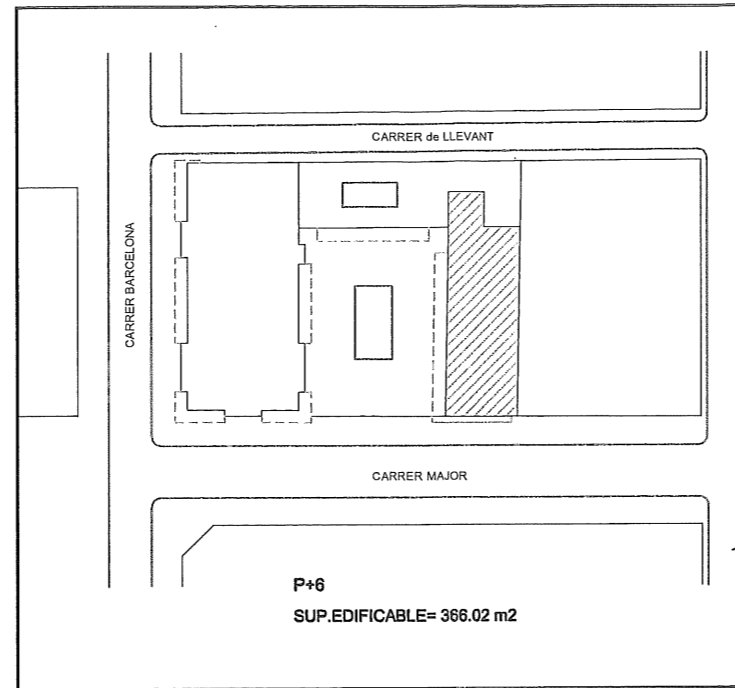
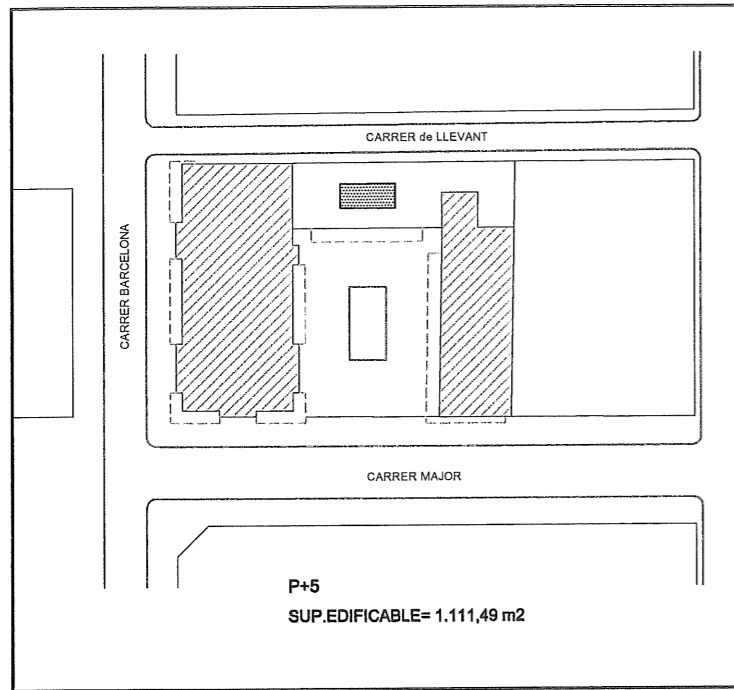
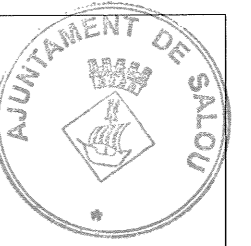
OPCIÓN PREFERENTE PLANTA +1 COMERCIAL

CARRER de LLEVANT

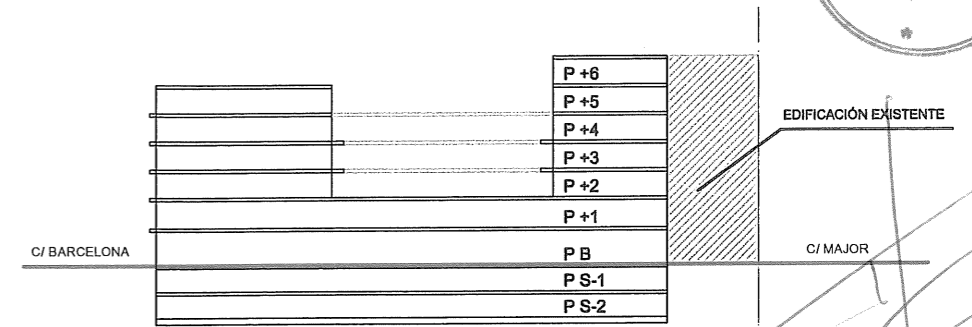
CARRER BARCELONA

CARRER MAJOR

OPCIÓN PREFERENTE PLANTA +1 COMERCIAL



EDIFICABILIDAD SEGÚN FALLO DEL CONTENCIOSO INTERPRETADO POR SR. RIFATERRA
TOTAL SUP.EDIFICABLE= 10.452,22 m²



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

C/ MAJOR, C/ BARCELONA I C/ LLEVANT

SALOU TARRAGONA

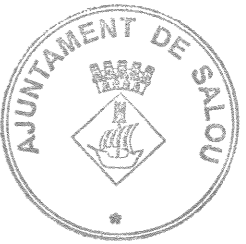
PROMOTOR ANSAMAR SA

COLLABORADORS

PROPUESTA VOLUMÉTRICA

MODIFICACIONS

MARZO 2011

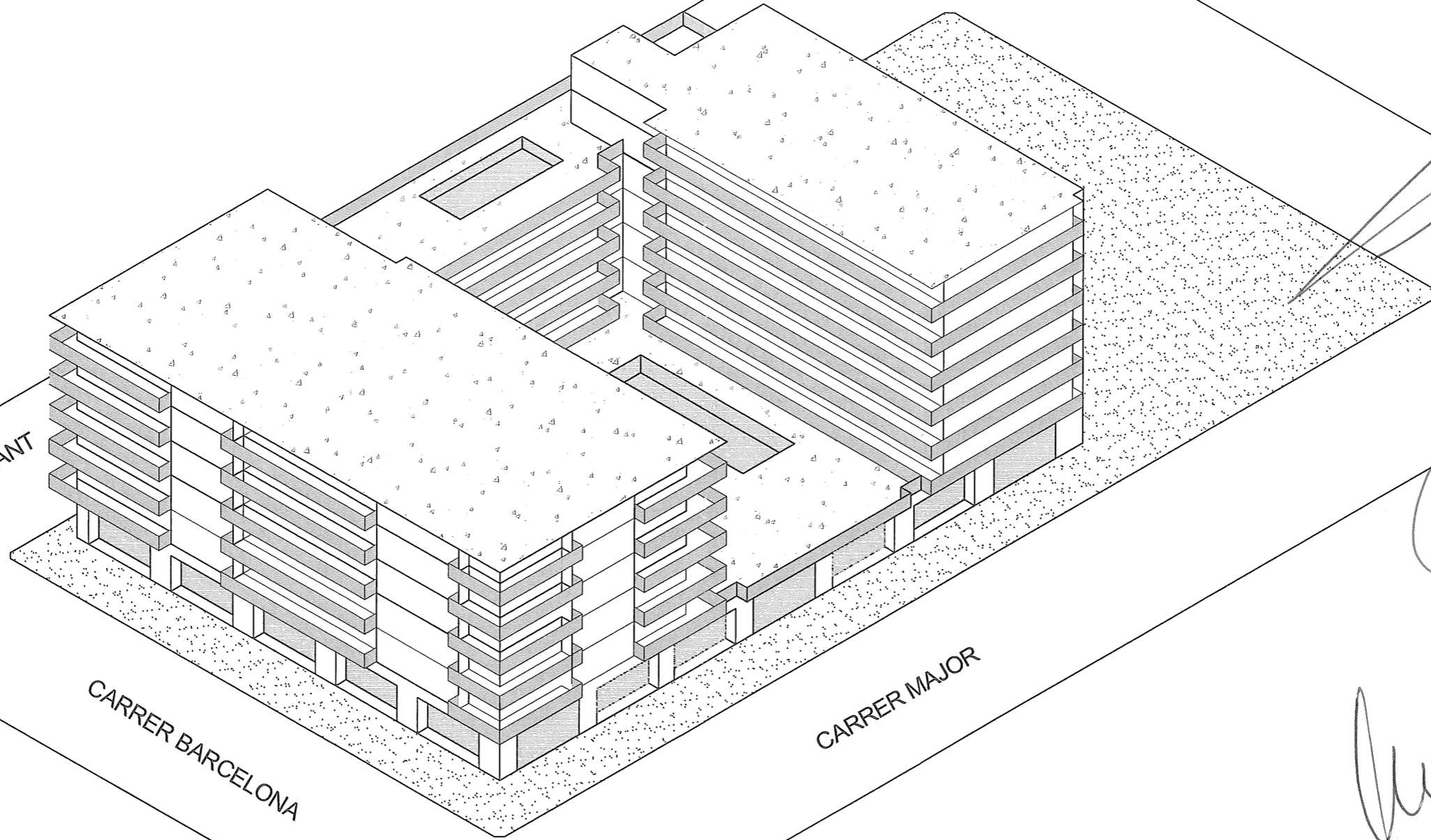


OPCIÓN PLANTA +1 VIVIENDAS

CARRER de LLEVANT

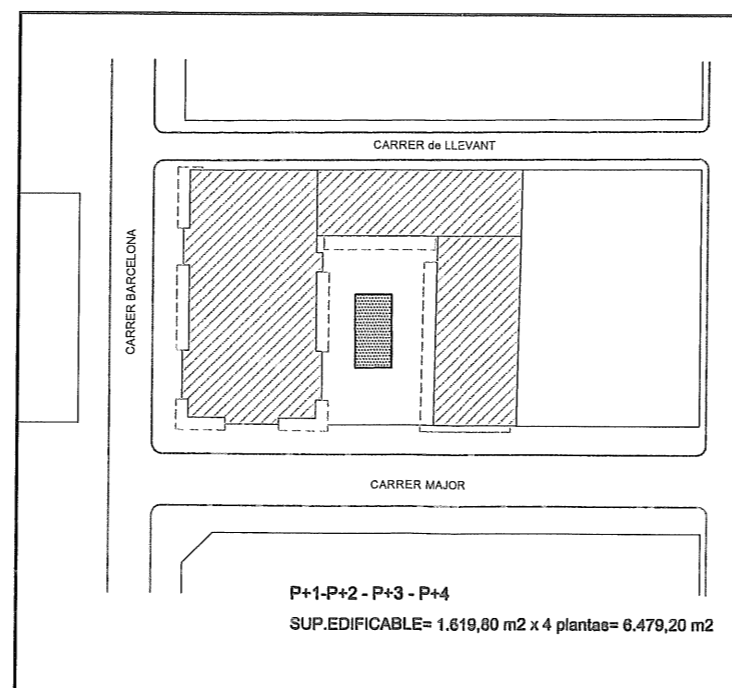
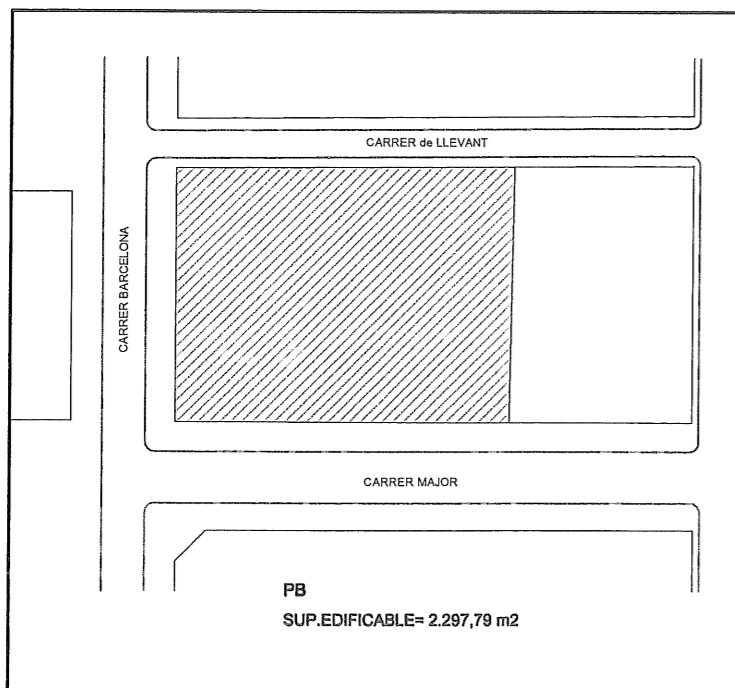
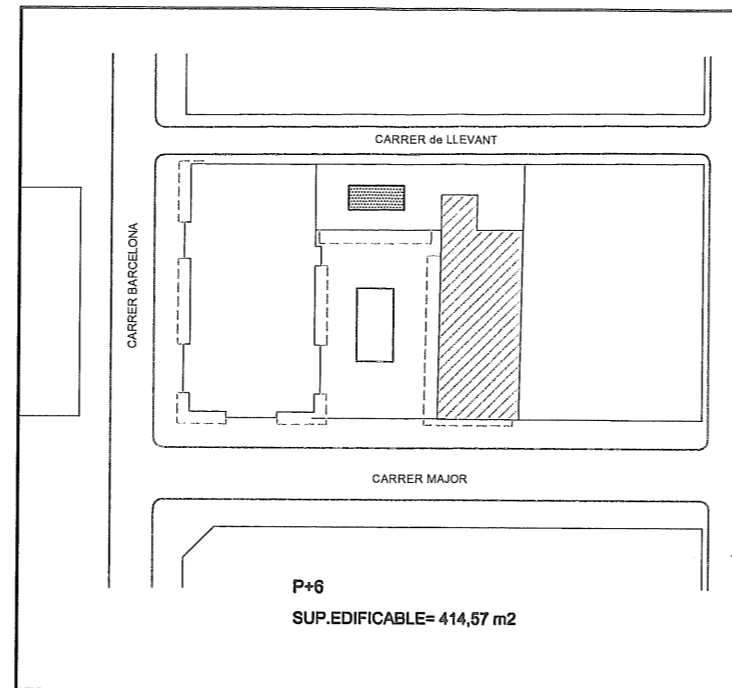
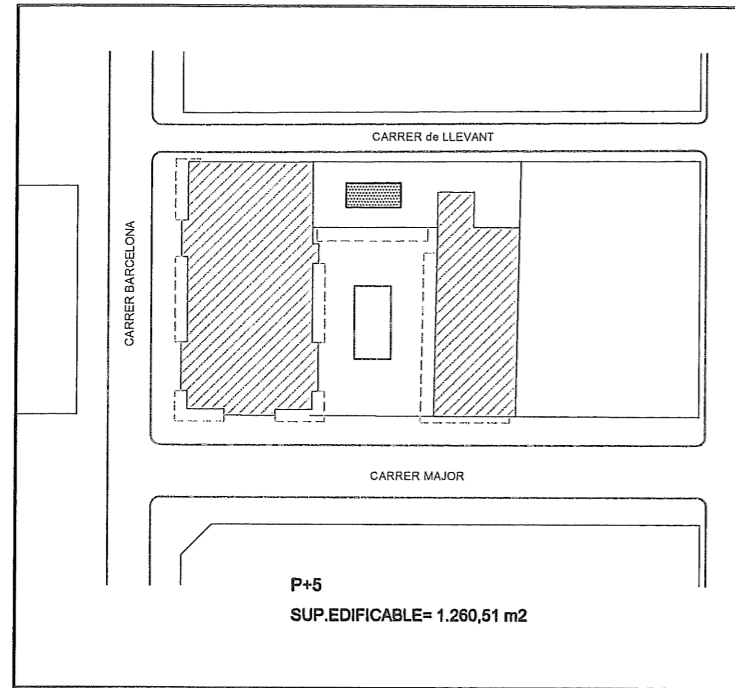
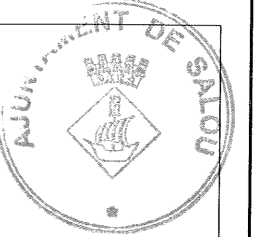
CARRER BARCELONA

CARRER MAJOR



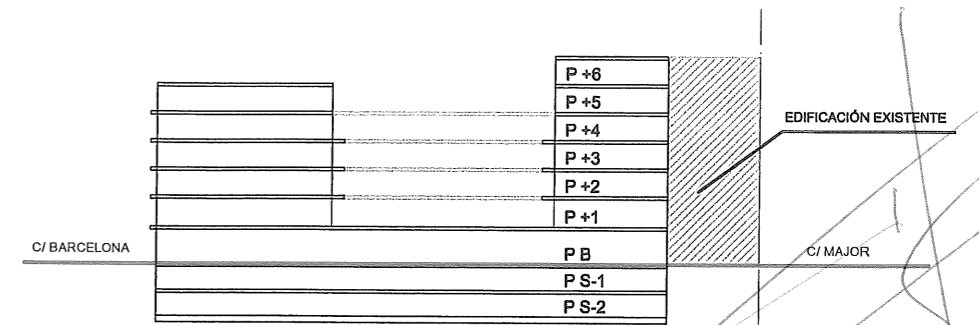
[Handwritten signature]

OPCIÓN PLANTA +1 VIVIENDAS

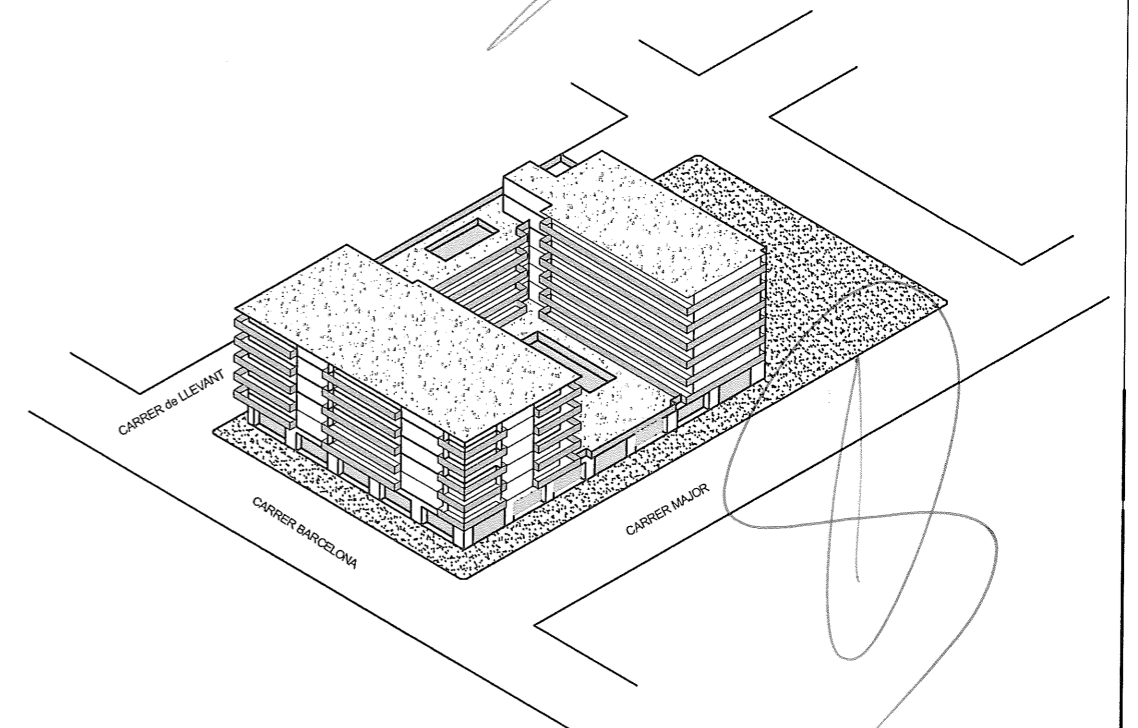


 ENVOLVENTE MÁXIMA

EDIFICABILIDAD
TOTAL SUP.EDIFICABLE= 10.452,10 m²



ESQUEMA SECCIÓN



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.

COLLABORADORS

PROPUESTA VOLUMÉTRICA

MODIFICACIONES

MARZO 2011

DOCUMENT 5.- Imatges.



CARRER BARCELONA, 2-4

Dades: P01-1810

Data: Abril 2010

Escala: ---







