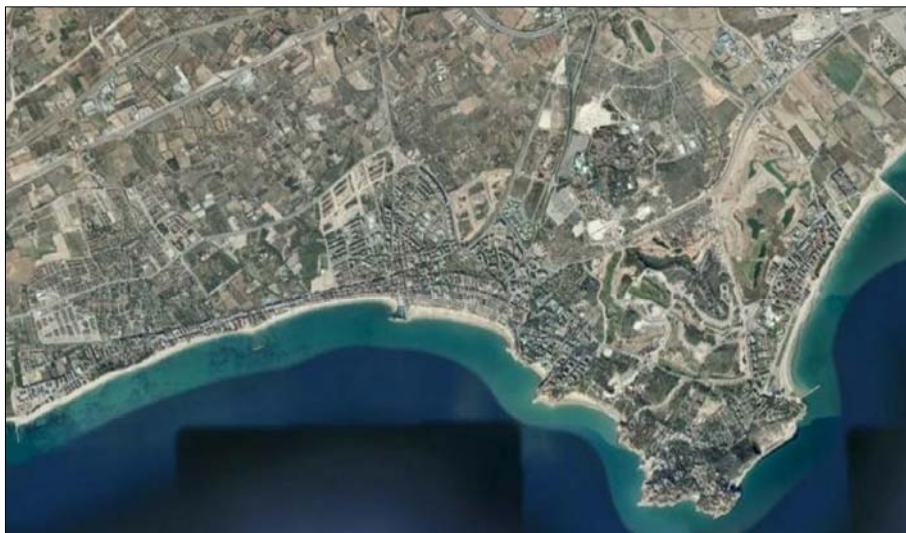


PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M.

MP - 69

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA FINCA DE REF.CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU



AJUNTAMENT DE SALOU



S. T. A. PLANEJAMENT

S. A. T. PLANEJAMENT

MARÇ - 2012

F:\PLANEJAMENT\MP POUM\MP-69

A. INICIAL:

A. PROVISIONAL:

A. DEFINITIVA:

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

El present document de Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) es redacta en base al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, al Decret 305/2006 Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC), i segons el que especifica l'Art. 6 del propi POUM, aprovat en data 1 d'octubre de 2003, i publicat al DOGC el 19 de desembre del mateix any.

Pel que fa a la documentació que ha de contenir, segons l'art. 96 *del TRLUC 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer* diu:

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

La present proposta de Modificació tanmateix, raonarà i justificarà la necessitat de la iniciativa, així com l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents, segons el que preveu l'art. 97 del citat Text Refós.

Per tant, i d'acord amb el que estableix l'Art. 59 del TRLUC, els documents que integren els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, així com la present proposta de Modificació Puntual del POUM, són els següents:

A- MEMÒRIA

- 1- Àmbit d'aplicació
- 2- Antecedents
- 3- Objecte de la Modificació
- 4- Justificació de la proposta
- 5- Justificació de les especificacions de l'art 99 del TRLUC, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer
- 6- Aplicació del TRLUC, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer .

B- PLÀNOLS

- 1- Situació
- 2- Emplaçament
- 3- POUM vigent
- 4- POUM modificat
- 5- Propietaris afectats
- 6- Proposta projecte Camí de Ronda

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

C- NORMES URBANÍSTIQUES

- 1.- Normativa POUM vigent
- 2.- Proposta Normativa POUM modificat
- 3.- Fitxa urbanística PAU.CS-25

D- CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

- 1- POUM Vigent (fitxa P-02 vigent)
- 2- POUM Modificat (fitxa P-02 modificada)

E- AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

F- DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL

G- PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL, SI ESCAU.

H- MEMÒRIA SOCIAL

ANNEXES.

El present document de Modificació Puntual, no té incidència en cap determinació de la documentació especificada en els apartats F, G, i H, i per tant, cal entendre reproduïda en aquest document tota la documentació continguda en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent i que la present Modificació Puntual no altera.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

A- MEMÒRIA

1- Àmbit d'actuació

L'àmbit objecte de la present modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, està situat al Carrer Cala Crancs 34, en la zona anomenada Punta de la Cala Morisca.

Es tracta d'un sòl qualificat pel POUM de Sistema de comunicacions, Camí de ronda, clau 7c i, amb la clau de protecció per tot l'àmbit, clau 30c /P-02, dins el Catàleg de béns protegits,

És un espai d'interès ambiental donada la seva bona conservació de la vegetació de costa, i també per ser un dels llocs més interessants de la zona costanera del terme de Salou, pels seus valors paisatgístics, ambientals i per l'observació d'espècies d'ocells marins com la gavina corsa, espècie endèmica de la mediterrània

L'àmbit, en la seva totalitat, està inclòs en el traçat del projecte del "Sendero peatonal". Camí de Ronda, amb una superfície real, segons amidament, de 9.072,78 m², sent la seva referència i superfície cadastral. 6368601CF4466G0001HL, i 9.210,- m² respectivament.

2- Antecedents

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou es va aprovar definitivament en data 1 d'octubre de 2003, i es va publicar al DOGC, en data 19 de desembre del mateix any.

El POUM de Salou qualifica tot el perímetre de costa, amb amplades variables, com a sistema Viari, Camí de Ronda clau 7c.

Pel que fa a la definició del sistema viari, Camí de Ronda, incorporat en el POUM, aquest és conseqüència dels treballs que, prèviament a la redacció de la revisió del POUM, es van realitzar i que, finalment, es van incorporar en el mateix.

Els Serveis Tècnics Municipals van redactar un primer estudi, anomenat, "*Projecte bàsic de recuperació medio ambiental del Cap Salou- Camí de Ronda*", el qual es va aprovar per l'ajuntament de Salou en data 1 maig de 2000.

Posteriorment, el Servei provincial de Costes en Tarragona, va redactar un projecte executiu que desenvolupava el projecte aprovat per l'ajuntament de Salou, amb el propòsit de definir les actuacions per a la construcció d'un sender, emmarcat dintre les iniciatives que en aquell moment es portaven a terme per part de

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

la Direcció General de Costes del Ministeri de Medio Ambiente per a la recuperació i millora de la franja litoral a nivell estatal.

Així, es va redactar el projecte, anomenat “Proyecto de sendero peatonal entre la Calle Colón y el Cabo de Salou.”, aprovat definitivament pel Ministerio de Medio Ambiente l'any 2007

L'àmbit d'actuació es situava al Cap Salou, entre el final de la Platja de Llevant (Els Pilons) i la Platja de la Pineda (el Recó)

Aquest projecte, va determinar tres fases: la FASE 1, de Els Pilons a Replanells, FASE 2, de Replanells a Cala Crancs i FASE 3, de Cala Crancs a El Racó.

Com s'ha dit, en mig d'aquesta tramitació, es va dur a terme la redacció del POUM de Salou, el qual es va aprovar definitivament l'any 2003.

El POUM qualifica com a sistema urbanístic de comunicacions, Camí de Ronda, clau 7c, els terrenys del litoral de Salou, coincidents amb el traçat definit en el projecte anteriorment esmentat del Camí de Ronda.

Havent prosseguit la tramitació del projecte del Camí de Ronda, en l'any 2007, en aquest any es va aprovar l'execució de la primera fase, la qual es va realitzar entre els anys 2007 i 2009.

Executada la primera fase del projecte, és voluntat municipal, prosseguir amb el Camí de Ronda, i poder executar les fases pendents, corresponents als terrenys que comprenen l'àmbit que discorre entre la Punta Daurada, (final C/ Replanells) i el límit de terme amb la Pineda de Vila-seca, per tal de poder executar la totalitat del projecte, en totes les seves fases i connectar, així, a través d'aquest Camí, tota la franja litoral desde els municipis de Mont-roig del Camp fins a Tarragona, essent aquesta la finalitat última que, en el seu dia, va motivar la redacció del corresponent projecte.

Es tractaria, doncs, de finalitzar una obra ja començada, per tal que sigui completament funcional i es pugui posar, en la seva totalitat, al servei de tots els ciutadans.

Donat que aquest Camí de Ronda va seguint el límit marítim, dins el terme municipal de Salou, els terrenys de titularitat privada destinats a aquest sistema no es troben inclosos en cap àmbit d'actuació, pel que la seva adquisició per part de l'Ajuntament, en principi, no s'havia de fer a través de l'equidistribució de beneficis i càrregues, sinó a través de la institució de l'expropiació forçosa (art.34.8 del TRLUC).

Un dels principis generals de la institució de l'expropiació és que la mateixa ha d'estar sempre motivada en una causa d'utilitat pública o interès social, com és la pròpia execució de l'obra del Camí de Ronda per posar-ho, després a disposició de tots els ciutadans per tal que puguin gaudir del paisatge de la nostra costa a través d'aquest camí, vora el mar. Aquesta “causa expropiandi”, però, no s'ha de declarar expressament, sinó que s'entén implícita, tant en la pròpia qualificació del POUM d'aquests terrenys com a sistema urbanístic, com en el Projecte del Camí de Ronda, aprovat pel Ministeri de Medio Ambiente.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

Amb la intenció de donar compliment exacte a l'anterior "causa expropiandi", actualment, s'ha elaborat una modificació de l'actual Projecte del Camí de Ronda, per tal d'ajustar el seu traçat a l'estricta necessitat de la pròpia funció del camí de Ronda, que, no és altra que la de permetre el pas dels vianants, per a la qual cosa, amb caràcter general, podem dir, que únicament és necessària una amplada mínima del camí que permeti el transit de persones, si bé és possible que, en determinats indrets i per raons de la tipologia del terreny, aquesta s'ampliï donades les circumstàncies paisatgístiques i ambientals.

Amb tots aquests antecedents, es fa necessari proposar adaptar estrictament la qualificació que determina el POUM referent al Sistema urbanístic, de comunicacions - Camí de Ronda, clau 7c al nou traçat que figura en el projecte modificat del "*Proyecto de sendero peatonal entre la calle Colón y el Cabo de Salou*".

Per a això, en algun dels casos únicament es fa necessari modificar el POUM per tal d'ajustar la traça del camí respecte les tanques que delimiten la propietat dels terrenys inicialment afectats.

Pel que fa al seu pas per la finca ubicada al Carrer Cala Crancs 34, objecte de la present modificació puntual, la traça del Camí de Ronda pròpiament, dins el concepte d'adaptació al medi per on discorre, s'adapta a les particulars preexistències físiques del lloc, al efecte d'utilitzar el sòl estrictament necessari per a la seva funció. La resta de sòl inicialment qualificat amb la clau 7b, com a Sistema de Comunicacions, quedaria alliberada de la funció de sistema viari inicialment prevista, ja que no té cap sentit mantenir aquesta qualificació urbanística quan el propi projecte del traçat de Camí de Ronda ja no pretén afectar-lo.

Sorgeix, doncs, la necessitat de regular i dotar de contingut a aquesta part del terreny que, amb la modificació del projecte del Camí de Ronda, restaria desqualificada. A tal efecte, com es veurà i es definirà a l'apartat següent del present document (3. Objecte de la Modificació), es vol portar a terme **una actuació de transformació urbanística de dotació** la qual, d'acord amb la legislació vigent (D.A. 2ª Aplicació del TRLUC, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer), es defineix com aquella, que té per objecte ordenar i executar una actuació de l'àmbit que, sense que comporti una reordenació general del mateix, sí que dóna lloc a la transformació dels usos preexistents en el planejament vigent, tot fent-se necessària la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística als efectes de possibilitar la gestió i, conseqüentment, l'obtenció dels terrenys destinats al Camí de Ronda.

Donat, doncs, com s'ha dit, que la present modificació comporta una actuació de transformació urbanística de dotació, es proposa la delimitació d'un Polígon d'Actuació Urbanística, PAU.CS-25, que permet la gestió de l'àmbit mitjançant la distribució de beneficis i càrregues, referits, per una banda, a l'aprofitament urbanístic patrimonialitzable atorgat i, per l'altra, a la cessió gratuïta dels sòls qualificats com sistema, i entre aquets els de sistema viari, Camí de Ronda.

Amb aquesta proposta, a més d'adaptar el POUM al nou traçat del Camí de Ronda, es modifica el sistema de gestió per l'obtenció d'aquests sòls que tenen el destí de sòl públic, delimitant un polígon d'actuació

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

urbanística, de manera que en incloure'ls dins un polígon d'actuació, serà obligatòria la seva cessió de forma gratuïta i lliure de càrregues, en comptes de l'expropiació inicialment prevista, la qual, tenint en compte l'actual situació econòmica, seria inviable per part de l'Ajuntament, impedit, així, l'execució de l'obra del Camí de Ronda.

Pel que fa a la protecció de la finca objecte de la present modificació, cal dir que la mateixa mereix un reconeixement especial en fer-se necessària la seva preservació. Dita finca està inclosa en el catàleg de Bens Protegits del POUM, pel que normativament s'han de conservar i protegir els seus valors naturals i paisatgístics.

La fitxa que conté el catàleg actualment en el planejament vigent, fa la descripció de l'espai a preservar i determina que les úniques obres a realitzar seran, l'enderrocament de les construccions existents, únicament les mínimes obres d'urbanització que permetin l'accés al cim del penya-segat i les necessàries per a la realització del camí de ronda.

Amb la nova ordenació i gestió de l'àmbit que es pretén, es volen mantenir els valors naturals i paisatgístics amb què actualment hi compta, si bé el que no serà possible és preservar tot aquest àmbit de l'edificació, amb la qual cosa la superfície a preservar es veurà mínimament reduïda respecte a la regulació inicial, doncs, com s'explicarà més endavant, es pretén qualificar una part de l'àmbit com a equipament privat, amb els usos corresponents.

3- Objecte de la Modificació

Com a conseqüència de la modificació del traçat del Camí de Ronda, la present Modificació del Pla d'Ordenació té per objecte ajustar la qualificació de sistema de comunicació a l'amplada del nou traçat i atorgar una nova qualificació a la part de l'àmbit de la finca en qüestió, que deixarà d'estar afectada per l'esmentat Camí. Així, l'àmbit avui qualificat pel POUM en la seva totalitat com a sistema viari Camí de Ronda, s'ordena de nou, transformant els usos previstos, de manera que una part es qualifica com equipament privat, amb els usos corresponents; una altra part, com sistema d'espais lliures i una altra, que respon estrictament a la necessària pel Camí de Ronda, com sistema viari.

L'anterior comporta, tal com determina la legislació vigent, (Disposició Addicional Segona del TRLUC, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer), una actuació de transformació urbanística, de dotació i, conseqüentment, la delimitació d'un Polígon d'Actuació Urbanística, PAU.CS-25 a l'ampar del que determina l'art .118.3 TRLUC.

La modificació també comporta la reducció de l'àmbit de protecció definit al catàleg, pel sòl qualificat com equipament privat, tot mantenint la preservació paisatgística pels terrenys de cessió qualificats com espais

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

lliures i pels qualificats com a sistema viari, Camí de Ronda. Per tant, es modifica també la catalogació nº P-02 inclosa al del Catàleg de Béns protegits.

4- Justificació de la proposta

L'art 97 del TRLUC, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, determina que tota modificació haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Amb tot l'especificat i descrit en els apartats anteriors del present document, es dona la total informació respecte a la proposta de modificació, per tal d'emmarcar i entendre la problemàtica urbanística esdevinguda sobre la traça del camí de Ronda, i l'obtenció del sòls necessaris que determina el POUM.

Pel que fa a la necessitat de la iniciativa, manifestar que la tramitació d'aquesta proposta de Modificació Puntual és del tot essencial, per tal d'assolir els objectius especificats al punt anterior i que passem a desglossar:

- a) Necessitat d'ajustar el POUM al nou traçat del camí de Ronda. Com hem dit anteriorment, s'està elaborant una modificació de l'actual Projecte del Camí de Ronda, per tal d'ajustar el seu traçat a l'estricta necessitat de la pròpia funció del camí de Ronda, de manera que el POUM s'ha d'actualitzar per tal d'adaptar-se als nous paràmetres del projecte modificat.

- b) Necessitat de dotar de contingut al sòl que deixa de tenir la qualificació de sistema de comunicació. Aquesta part de terreny quedaria alliberada de la funció de sistema viari inicialment prevista a l'efecte, ja que no té cap sentit mantenir aquesta qualificació urbanística quan el propi projecte del traçat de Camí de Ronda ja no pretén afectar-la.

Sorgeix, doncs, la necessitat de regular i dotar de contingut a aquest sòl. A tal efecte, es transformen els usos inicialment previstos, de manera que una part es qualifica com equipament privat, amb els usos corresponents; una altra part, com sistema d'espais lliures i una altra, que respon estrictament a la necessària pel Camí de Ronda, com sistema viari.

L'anterior comporta, una actuació de transformació urbanística, de dotació i, conseqüentment, la delimitació d'un Polígon d'Actuació Urbanística, PAU.CS-25, amb el que es donarà compliment a la tercera necessitat o objectiu que justifica la present modificació puntual i que és la que a continuació es relaciona.

- c) Necessitat de buscar vies alternatives a l'expropiació per tal d'adquirir els terrenys necessaris per executar el Camí de Ronda. Hem de considerar que la situació actual difereix molt de la situació en què ens trobàvem en el moment de la formulació i tramitació del POUM.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

En aquell moment anys 2000-2003, el planejament basava la gestió dels sòls afectats pel camí de Ronda, en l'expropiació, doncs, donat el moment d'acceleració econòmica que vivia el país i sobretot, el sector de la construcció, es va pensar que mitjançant els rendiments derivats del procés urbanístic, que s'havien d'obtenir durant el desenvolupament i execució del propi POUM, es podria fer efectiva l'obtenció d'aquests sòls.

Si bé aquesta situació va servir i va propiciar la primera fase, anys 2007 i 2009, avui, donades les condicions econòmiques i les condicions de paralització de l'activitat urbanística, no fan possibles posar en pràctica la mateixa gestió i, per tant, no fan possible l'obtenció del sòl amb els rendiments derivats de l'urbanisme.

Sense la disposició d'aquests terrenys, l'obra del Camí de Ronda es fa inviable. Com ja s'ha comentat anteriorment, el municipi de Salou no vol renunciar a disposar d'aquest camí totalment finalitzat, ja que d'altra manera es deixaria un projecte per acabar sense complir la seva finalitat última que no és altra que posar al servei de tots els ciutadans un passeig que, alhora que uneix els municipis de Salou i Vilaseca, permet travessar el municipi de punta a punta observant les vistes i paisatge que ofereix el nostre territori. S'han de buscar, doncs, maneres alternatives d'adquirir aquests sòls, ja que la renúncia a aquest camí impediria retornar a la comunitat part de les plusvàlues generades per l'actuació urbanística dels ens públics, essent, aquest, un dels principis bàsics que històricament han presidit l'urbanisme (art. 5 TRLUC).

Pel que fa a l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, hem de dir que l'administració té potestat per modificar i alterar el planejament urbanístic, en exercici del "ius variandi", si bé aquest dret s'ha d'exercir amb una sèrie de limitacions, com ara el respecte als interessos públics, la qual cosa no és incompatible amb la satisfacció de certs interessos privats que hi puguin concórrer, sempre i quan no existeixi desviació de poder.

Pel que fa a l'interès públic, es satisfà amb la pròpia execució del Camí de Ronda que és una obra de caràcter públic, que ha de posar-se al servei de la comunitat, permetent-li participar de les plusvàlues derivades de l'actuació urbanística dels ens públics.

Pel que fa a la resta del terreny, part d'ell, es desafectarà del domini públic, però amb l'altra gran part, es produeix una mutació demanial, de manera que tot i continuant la seva adscripció al domini públic, passen d'estar qualificats com a sistema viari a estar-ho com a sistema d'espais lliures, de manera que s'augmenten les dotacions públiques municipals, que es posen al servei de tota la comunitat, essent els ciutadans els beneficiaris últims que podran gaudir d'aquests terrenys i del paisatge que el mateix ofereix.

Un altre dels interessos públics que es vol satisfer amb aquesta proposta de modificació puntual és la protecció dels valors paisatgístics i naturals de l'àmbit, que es pretenen mantenir conservant la qualificació dels terrenys amb la clau 30b); és a dir amb la seva inclusió al catàleg de béns protegits del POUM.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

Pel que fa a l'interès privat, no podem negar que el fet de qualificar una part de l'àmbit com a equipament privat, atorga als propietaris un aprofitament a la zona, que amb el POUM vigent no tenien. No obstant, donada la singularitat de l'àmbit en qüestió, i atenent a la mateixa voluntat inicial continguda en el POUM, d'espai públic, la modificació proposa l'atorgament de l'aprofitament urbanístic mitjançant qualsevol dels usos permesos dins el concepte d'equipament privat, ús que possiblement seguirà permetent un gaudiment públic d'aquest espai.

Per una altra banda, es considera adient atorgar-lo en compliment del principi d'equidistribució de beneficis i càrregues, de manera que el benefici de l'aprofitament que s'atorga a l'interès privat, es veu compensat amb les càrregues de cedir, de manera obligatòria i gratuïta, per una banda, els terrenys que ja no tenen la consideració de sistema viari, espais lliures, augmentant, així, les dotacions públiques municipals i, per una altra, els terrenys destinats a sistema de comunicació, essent aquesta, com hem vist, l'única manera d'obtenir el sòl necessari per executar el camí de Ronda.

Amb aquest aprofitament, es pretén, també, que els interessos privats tampoc no es vegin perjudicats pel fet de no considerar, ja, aquests terrenys com a expropiables. Altres alternatives podrien comportar que el particular, que s'ha vist privat durant més de 9 anys de tot aprofitament sobre la seva finca, i que ha hagut de suportar les càrregues econòmiques derivades de la mateixa (IBI i manteniment de la finca), es veiés privat de la seva propietat, sense rebre una compensació satisfactòria a canvi.

Per una altra banda, cal destacar que la protecció dels valors naturals i ambientals de l'àmbit, és totalment compatible amb l'atorgament d'aquest aprofitament, la qual cosa no impediria ni malmetria el pas i l'hàbitat de certes espècies d'ocells marins que s'observen a la zona, com ara, la gavina corsa, espècie endèmica de la mediterrània.

Pel que fa al paisatge, tampoc el mateix es veuria malmès, ja que l'ordenació i aprofitament urbanístic que es proposa atorgar, té la voluntat de comportar la mínima incidència sobre el paisatge de la zona i estar en harmonia i coherència amb la resta d'edificacions de la zona

Amb tot l'exposat anteriorment, la present modificació pretén una actuació urbanística més adaptada a la realitat del moment, capaç de relacionar de forma més real i més ajustada a les circumstàncies actuals els interessos públics i privats.

5- Justificació de les especificacions de l'art 99 del TRLUC, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer

- L'art 99.1 del TRLUC, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, determina que les modificacions dels instruments de planejament general que comportin entre altres increment de la densitat de l'ús residencial, o la transformació dels usos, han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

- a) Identitat de les persones propietàries durant els últims cinc anys:

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

REFERÈNCIA CADASTRAL

6368601CF4466G0001HL

PROPIETAT segons cadastre:

M. CASILDA GARCIA MARTINEZ

Es compona per dues finques registrals, la 38.884, i la 38.882

PROPIETAT segons registre:

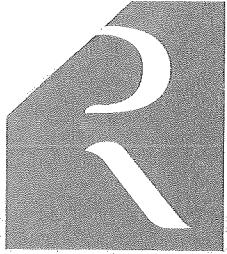
AJUNTAMENT DE REUS

COLEGIO DE ABOGADOS DE MADRID

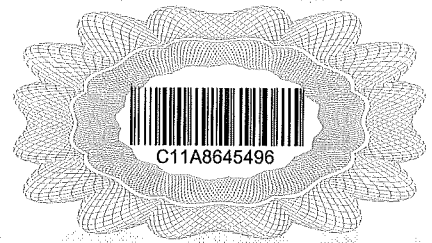
MARIA GARCIA MARTINEZ com

usufructuària, si be no consta l'acceptació.

S'adjunta la certificació registral referida a les finques que conformen l'àmbit.



CERTIFICACIÓN



JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE SALOU, PROVINCIA DE TARRAGONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE CATALUNYA

CERTIFICA: Que, cumplimentada la solicitud que precede por la que se solicita la expedición de certificación en relación de dominio y cargas, he examinado en todo lo necesario los Libros del Archivo a mi cargo, de los que resulta:

PRIMERO: DESCRIPCIÓN DE LA FINCA A LA QUE SE REFIERE LA CERTIFICACIÓN

Que la PRIMERA finca a que dicha solicitud se refiere **38884**, (nº de idufir 43024000360891), su descripción es como sigue:

Pieza de tierra en término de Salou, partida "Cabo de Salou", antiguamente "Vedat de l'Arquebisbe o de la Il·lustrísima.- Comprende con una superficie de seis mil cuatrocientos sesenta y nueve metros sesenta y ocho decímetros cuadrados.- Linda: Norte, con camino y resto de finca matriz de la que se segrega; Sur y Oeste, zona marítimo-terrestre y finca registra.! número 38.882; y Este, la misma finca registral 38.882.=

SEGUNDO: TITULARIDAD

Que la finca descrita aparece **INSCRITA** a favor de:

ANTONIO PEDROL RIUS, soltero, es titular del usufructo de la totalidad de esta finca con **CARACTER PRIVATIVO**, según la inscripción 2ª, de fecha 4 de Mayo de 1.987, al folio 163, del Libro 454, Tomo 1542 del Archivo, y en virtud de la escritura de Adjudicación otorgada en Madrid, ante Don **MANUEL RAMOS**, el 20 de Diciembre de 1.983.

OBSERVACIONES:

El usufructo de esta finca fue legado en sus disposiciones testamentarias por don Antonio Pedrol Rius a doña Maria García Martínez, de quien no consta la aceptación, por lo que resta pendiente de inscripción.

AYUNTAMIENTO DE REUS, es titular de la nuda propiedad de una mitad indivisa de esta finca según la inscripción 4ª, de fecha 24 de Octubre de 1.994, al folio 163, del Libro 454, Tomo 1542 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Madrid, ante Don **JOSE MANUEL RODRIGUEZ POYO-GUERRERO**, el 16 de Noviembre de 1.993.

COLEGIO ABOGADOS MADRID es titular de la nuda propiedad de una mitad indivisa de esta finca según la inscripción 5ª, de fecha 20 de Agosto de 2.001, al folio 164, del Libro 454, Tomo 1542 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Madrid, ante Don **RODRIGUEZ POYO-GUERRERO, JOSE MANUEL**, con número de protocolo 3.030, el 16 de Noviembre de 1.993.

TERCERO: CARGAS

Que la finca de que se trata se halla **GRAVADA** con:

- SERVIDUMBRE:

La servidumbre de paso que comunica la torre del Faro de Salou con un embarcadero.

Segregación: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/4939 ASIENTO: 1 TOMO: 641 LIBRO: 120 FOLIO: 178 FECHA: 17/10/1957

CUARTO: LIBRO DIARIO

Que en el Diario de Operaciones **NO** aparece autorizado ningún asiento pendiente de despacho.

QUINTO: DESCRIPCIÓN DE LA FINCA A LA QUE SE REFIERE LA CERTIFICACIÓN

Que la SEGUNDA finca a que dicha solicitud se refiere **38882**, (n° de idufir 43024000360877), su descripción es como sigue:

Pieza de tierra en término de Salou, partida "Cabo de Salou".- Comprende una superficie de cuatro mil seiscientos veinte metros cuarenta y cinco decímetros cuadrados.- Linda: Norte, con camino y resto de finca matriz de la que se segrega; Sur y Oeste, resto de la finca matriz de la que se segrega, siguiendo el deslinde de la zona marítimo terrestre; y Este, resto de la finca matriz de la que se segrega mediante muro divisorio.=

SEXTO: TITULARIDAD

Que la finca descrita aparece **INSCRITA** a favor de:

ANTONIO PEDROL RIUS, soltero, es titular del usufructo de la **totalidad** de esta finca con **CARACTER PRIVATIVO**, según la inscripción 2ª, de fecha 4 de Mayo de 1.987, al folio 160, del Libro 454, Tomo 1542 del Archivo, y en virtud de la escritura de adjudicación otorgada en Madrid, ante Don MANUEL RAMOS, el 20 de Diciembre de 1.983.

OBSERVACIONES:

El usufructo de esta finca fue legado en sus disposiciones testamentarias por don Antonio Pedrol Rius a doña Maria García Martínez, de quien no consta la aceptación, por lo que resta pendiente de inscripción.

AYUNTAMIENTO REUS es titular de la nuda propiedad de **una mitad indivisa** de esta finca según la inscripción 3ª, de fecha 24 de Octubre de 1.994, al folio 160, del Libro 454, Tomo 1542 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Madrid, ante Don JOSE MANUEL RODRIGUEZ POYO-GUERRERO, el 16 de Noviembre de 1.993.

COLEGIO ABOGADOS MADRID es titular de la nuda propiedad de **una mitad indivisa** de esta finca según la inscripción 4ª, de fecha 20 de Agosto de 2.001, al folio 160, del Libro 454, Tomo 1542 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Madrid, ante Don RODRIGUEZ POYO-GUERRERO, JOSE MANUEL, con número de protocolo 3.030, el 16 de Noviembre de 1.993.

SEPTIMO: CARGAS

Que la finca de que se trata se halla **GRAVADA** con:

- **SERVIDUMBRE:**

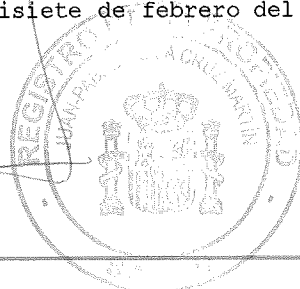
La servidumbre de paso que comunica la torre del Faro de Salou con un embarcadero.

Segregación: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 1/4939 ASIENTO: 1 TOMO: 641 LIBRO: 120 FOLIO: 178 FECHA: 17/10/1957

OCTAVO: LIBRO DIARIO

Que en el Diario de Operaciones NO aparece autorizado ningún asiento pendiente de despacho.

Lo que antecede está conforme con el Registro y sus asientos a lo que me remito, y no habiendo ningún otro de que certificar de la clase que se pide, vigente en el Libro de Inscripciones, y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca de que se certifica, extiendo la presente, que firmo, en Salou, a veintisiete de febrero del año dos mil doce.



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

b) La previsió de la execució i l'establiment del termini per a la mateixa.

L'execució de la proposta de la modificació es realitzarà en una única fase i es fixa un termini màxim per execució, de 8 anys, des de l'aprovació definitiva i efectivitat administrativa de la present modificació.

c) L'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació.

La comparació entre els rendiments econòmics de l'ordenació vigent i rendiment de la nova ordenació segons la modificació puntual, pel que fa als valors patrimonials del sòl. **(Veure Apartat E-AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA del present document)**

- L'art 99.3 del TRLUC, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, determina que si les modificacions d'instruments de planejament general comporten l'increment de sostre edificable i es refereixen a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

6- Aplicació del TRLUC, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer .

La present modificació puntual del POUM de l'àmbit en qüestió, comporta (a part del canvi de qualificació de part dels sòls qualificats pel POUM com sistema viari camí de Ronda, i com a zona de protecció), la delimitació d'un Polígon d'Actuació Urbanística, en aplicació de la disposició addicional segona del TRLUC, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, al considerar la modificació del POUM, **com una actuació de transformació urbanística de dotació.**

El POUM vigent, qualifica l'àmbit amb la clau 7c. Camí de Ronda, per tant els 9.072,78 m² de tot l'àmbit estaven destinats a formar part del sistema viari.

A banda, el POUM qualificava també com a Zona de protecció, clau 30 c/ P-02 inclosa al catàleg de bens protegits, DOC. D del POUM

La present modificació proposa destinar i mantenir 3.113,30 m² com sistema urbanístic de Comunicacions-Camí de Ronda (7c), qualificar de sistema d'espais lliures, (8b) 2.838.,54 m², mentre que la resta 3.120,94 es qualificarien com sòl privat, amb un aprofitament urbanístic de 730 m² de sostre, que és el realment possible de patrimonialitzar, amb la qualificació de d'equipament privat amb usos següents: Turístic-hoteler, residència especial, bar, restauració, recreatiu, educatiu, cultural, sanitari-assistencial, esportiu, i religions.

6.1- Pel que fa al TRLUC, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i al Decret 305/2006 Reglament de la Llei d'urbanisme, legislació d'aplicació en la present modificació, cal extreure el que concretament condiona i determina l'actuació de transformació urbanística, que comporta la present modificació amb la qualificació de part dels sòls de l'àmbit com a sòls per equipament privat amb usos no residencials.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

La Disposició addicional segona del TRLUC, diu

3. A l'efecte de l'aplicació del Text Refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, són actuacions de transformació urbanística de dotació aquelles actuacions aïllades previstes en modificacions del planejament, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dóna lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments prevista a l'article 100.4 del TRLUC.

Art.100.4 del TRLUC

4. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

- a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.*
- b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.*
- c) En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi*

Art.100.3

3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5

Additional segona. 4, del TRLUC, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer

4. En les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3, els propietaris han de cedir el percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic que correspongui d'acord amb l'article 43.1. El compliment dels deures

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

dels propietaris es fa efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar, el qual es pot referir a una única finca. En el cas que el planejament determini que, pel fet que hi concorrin les circumstàncies a què fan referència els articles 43.3 i 100.4.c, respectivament, el compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació i el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 100.4 es poden substituir per llur equivalent dinerari, ha d'incloure el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació i els propietaris poden complir el deure de pagament substitutori de les cessions, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

De l'anterior s'extreu que la modificació comporta :

- **Actuació de transformació urbanística de dotació.**
- **Modificació del planejament de terrenys en origen amb condició de sòl urbà consolidat.**
- **Delimitació d'un polígon actuació, per fer efectiu els deures i per propiciar la gestió.**
- **Modificació de l'ordenació, que dóna lloc a la transformació de part dels usos preexistents.**
- **Aplicació majors cessions art.100.4 a. i 100.3 TRLUC**
- **Cessió del 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació.**

Així en aplicació de l'anterior es tindrà que:

- **Cedir per a zones verdes, espais lliures i equipaments públics, 7,5 m² per cada 100m² de sostre destinat a altres usos no residencials**
- **Cedir el valor corresponent al 15% del increment de l'aprofitament urbanístic.**

6.2- Quantificació de les cessions

Pel que fa a la quantificació de cessions:

Aplicació Disposició adicional Segona en relació a l'art. Art 100.4 del TRLUC respecte la cessió de sòl per espais lliures

Sostre altres usos no residencials de nova implantació 730 m² , cessió de 7,5% m² de sòl per cada 100 m² de sostre comercial de nova implantació,

$(730 \text{ m}^2 / 100) \times 7,5 = 54,75 \text{ m}^2$ de sòl de cessió per espais lliures i equipaments.

La present modificació fixa per **espais lliures en 2.838,54 m²**, molt superior al legalment exigít.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

Aplicació Disposició addicional Segona respecte a la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic

Valor repercussió ús residencial	611,61 €/m ²
Sostre residencial de nova implantació	730 m ²
Valor urbanístic patrimonialitzable	730 m ² sostre x 611,61 €/m ² = 446.475,30 €
15% Valor urbanístic àmbit	15% x 446.475,30 € = 66.971,30 €

B- PLÀNOLS

(S'adjunten en l'Annex)

C- NORMES URBANÍSTIQUES

1.- Normativa POUM vigent

Per una banda , El POUM vigent determina pel solar situat a la carrer de cala Font 16 la qualificació de sistema Urbanístic de Comunicacions , Clau 7c, segons el Capítol VII del Títol III del POUM següent,

CAP. VII. SISTEMA DE COMUNICACIONS. CAMÍ DE RONDA

Art. 115 Definició

1. Comprèn els terrenys situats al llarg de la franja litoral i els seus espais adjacents amb l'objectiu que es puguin recuperar i millorar els seus valors naturals i paisatgístics.

2. L'àmbit inclòs dins d'aquest sistema està senyalat en els plànols d'ordenació amb la clau 7C i amb una trama identificativa. A banda d'aquesta clau genèrica en indrets determinats en els plànols d'ordenació també es pot fixar una clau suplementària per tal d'indicar un ús concret del sòl.

Art. 116 Delimitació

L'àmbit agafa des de la platja de Llevant "Pilons" fins el Racó de Salou i arriba al terme municipal de Vilaseca.

Art. 117 Determinacions

1. Els terrenys inclosos en aquest sistema es desenvolupen en sòl urbà i inclouen trams d'elevada integració urbana i altres amb una baixa intensitat d'urbanització.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

2. Estan continguts a l'àmbit tant terrenys situats a la zona de servitud de trànsit definida per la Llei de Costes com passos públics, vials d'accés al mar, equipaments comunitaris llinants amb la costa, restes arqueològiques, hàbitats vegetals d'especial interès comunitari, i altres espais el tractament conjunt dels quals permet la millora, recuperació i dotació de serveis a tot el front litoral.

3. En aquest àmbit es podran redactar projectes que tinguin com a finalitat :

- La desocupació, sempre que sigui possible, del domini públic.
- Conservació dels ecosistemes litorals.
- La restauració, recuperació i consolidació d'espais i hàbitats naturals que caracteritzen l'entorn costaner mediterrani.
- La millora de l'accessibilitat al front del litoral, ja sigui amb passos de vianants o de vials de tràfic rodat.
- Suavitzar i ordenar l'impacte dels elements urbans sobre l'espai natural.
- Recuperar, integrar i potenciar els espais d'interès natural catalogats i les restes arqueològiques ubicades dins l'àmbit.
- Dotar d'equipaments comunitaris concordants amb l'ús de l'àmbit.
- Projectes que tinguin per objectiu la conservació del medi natural, ús públic i prevenció d'incendis forestals.
- A la zona de la platja Llarga un passeig marítim que mantingui la comunicació a peu entre el c/ Replanells i c/ Torremolins plantejat tant per a viannants com pel trànsit rodat.

4. El Projecte que desenvolupi el Camí de Ronda haurà de recollir la singularitat dels hàbitats dels penyasegats marins.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

2- Proposta Normativa POUM modificat

Es proposa la delimitació del Polígon d'actuació següent, (es crea un article nou, l'art. 278 (3))

Art.278(3) MODIFICAT Polígon d'actuació urbanística, PAU- CS.25

Situació : C/ Cala Crancs 34

Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 9.072,78 m² 100%

SÒL PÚBLIC

2.	Superfície de cessió de vials:	----- m ²	-----%
3.	Superfície de cessió d'usos i dotacions:		
3.1	Zona verda, espais lliures:	2.838,54-m ²	31,29%-
3.2	Equipaments:	----- m ²	-----%
3.3	Altres: SISTEMA URBANÍSTIC DE COMUNICACIONS . CAMÍ DE RONDA	3.113,30 m ²	34,31%
4.	Superfície total de cessió:	5.951,84 m ²	65,60%

SÒL PRIVAT

5.	Superfície d'ús privat edificable:	3.120,94 m ²	34,40%
6.	Edificabilitat bruta màxima:	0,08 m ² /m ² (730 m ² sostre màx. edif.)	
7.	Edificabilitat neta màxima:	0,2339 m ² /m ²	
8.	Alçada reguladora màxima:	PB +1 (8,50m)	
9.	Ocupació neta màxima:	35% segons gàlib grafiat al plànol	
10.	Ús Principal admès:	Equipament privat amb els següents usos: Turístic-hoteler, residència especial, bar, restauració, recreatiu, educatiu, cultural, sanitari-assistencial, esportiu, i religiós	
11.	Densitat bruta màxima:	---	
12.	Superfície mínima de parcel·la:	Parcel·la única	
13.	Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.		
14.	Objectius: Cessió de terrenys per a Sistema Urbanístic de Comunicacions Camí de Ronda.		

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

15. *Observacions:*

Previ s'haurà de redactar un Pla Especial que determini les condicions estètiques i de funcionament del sòl privat depenent de l'ús que es sol·liciti

Als efectes de la reculada, la zona verda tindrà la consideració de veï, havent-se de separar l'edificació 4 mts. respecte aquest llindar.

Pel que fa als murs de contenció hauran de realitzar-se amb pedra seca.

Es permetrà l'aparcament en superfície, en la zona d'accés.

Pel que fa a la imatge dels elements d'obra, aquests hauran d'adaptar-se a les condicions ambientals de l'entorn.

Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació la zona 12e/R.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

3.- Fitxa urbanística PAU.CS-25

<u>SÒL URBÀ</u>	<u>NO CONSOLIDAT</u>
-----------------	----------------------

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA:	PAU-CS.25
SITUACIÓ:	C. CALA CRANCS 34
1-SUPERFÍCIE APROXIMADA DEL SECTOR:	9.072,78 M ² 100 %

SOL PÚBLIC											
2-SUPERFÍCIE CESSIÓ VIALS	M ²	%									
3-SUPERFÍCIE CESSIÓ DOTACIONS I US											
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">3.1. Zona Verda/ Espais lliures</td> <td style="width: 10%; border-bottom: 1px solid black;">2.838,54</td> <td style="width: 30%; border-bottom: 1px solid black;">m2</td> </tr> <tr> <td>3.2. Equipament</td> <td align="center">----</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.3. Altre / Camí de Ronda</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;">3.113,30</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;">m2</td> </tr> </table>	3.1. Zona Verda/ Espais lliures	2.838,54	m2	3.2. Equipament	----		3.3. Altre / Camí de Ronda	3.113,30	m2		
3.1. Zona Verda/ Espais lliures	2.838,54	m2									
3.2. Equipament	----										
3.3. Altre / Camí de Ronda	3.113,30	m2									
4-SUPERFÍCIE TOTAL DE CESSIÓ	5.951,84 M ²	65,60 %									
SÒL PRIVAT											
5-SUPERFÍCIE D'ÚS PRIVAT EDIFICABLE	3.120,94 M2	34,40%									
6-EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	0,08 M ² / M ² (730 m ² sostre màx. edif.)										
7- EDIFICABILITAT NETA	0,2339 M2/M2										
8-ALÇADA REGULADORA MÀXIMA	PB + 1 (8,50 M)										
9-OCUPACIÓ NETA MÀXIMA	35 % segons gàlib grafiat al plànol										
10-ÚS PRINCIPAL ADMÈS	Equipament privat amb els usos següents: Turístic-hoteler, residència especial, bar, restauració, recreatiu, educatiu, cultural, sanitari-assistencial, esportiu, i religiós										
11-DENSITAT BRUTA MÀXIMA	-----										
12-SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL.LA	Parcel·la única										

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

13-SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCEL·LACIÓ	MODALITAT	COOPERACIÓ
14-OBJECTIUS: Cessió de terrenys per a Sistema Urbanístic de Comunicacions Camí de Ronda.			
15-OBSERVACIONS: Als efectes de la reculada, la zona verda tindrà la consideració de veí, havent-se de separar l'edificació 4 mts. respecte aquest llinar. <p style="margin-left: 40px;">Pel que fa als murs de contenció hauran de realitzar-se amb pedra seca.</p> <p style="margin-left: 40px;">Es permetrà l' aparcament en superfície, en la zona d'accés.</p> <p style="margin-left: 40px;">Pel que fa a la imatge dels elements d'obra, aquests hauran d'adaptar-se a les condicions ambientals de l'entorn.</p> <p>Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació la zona 12e/R.</p>			

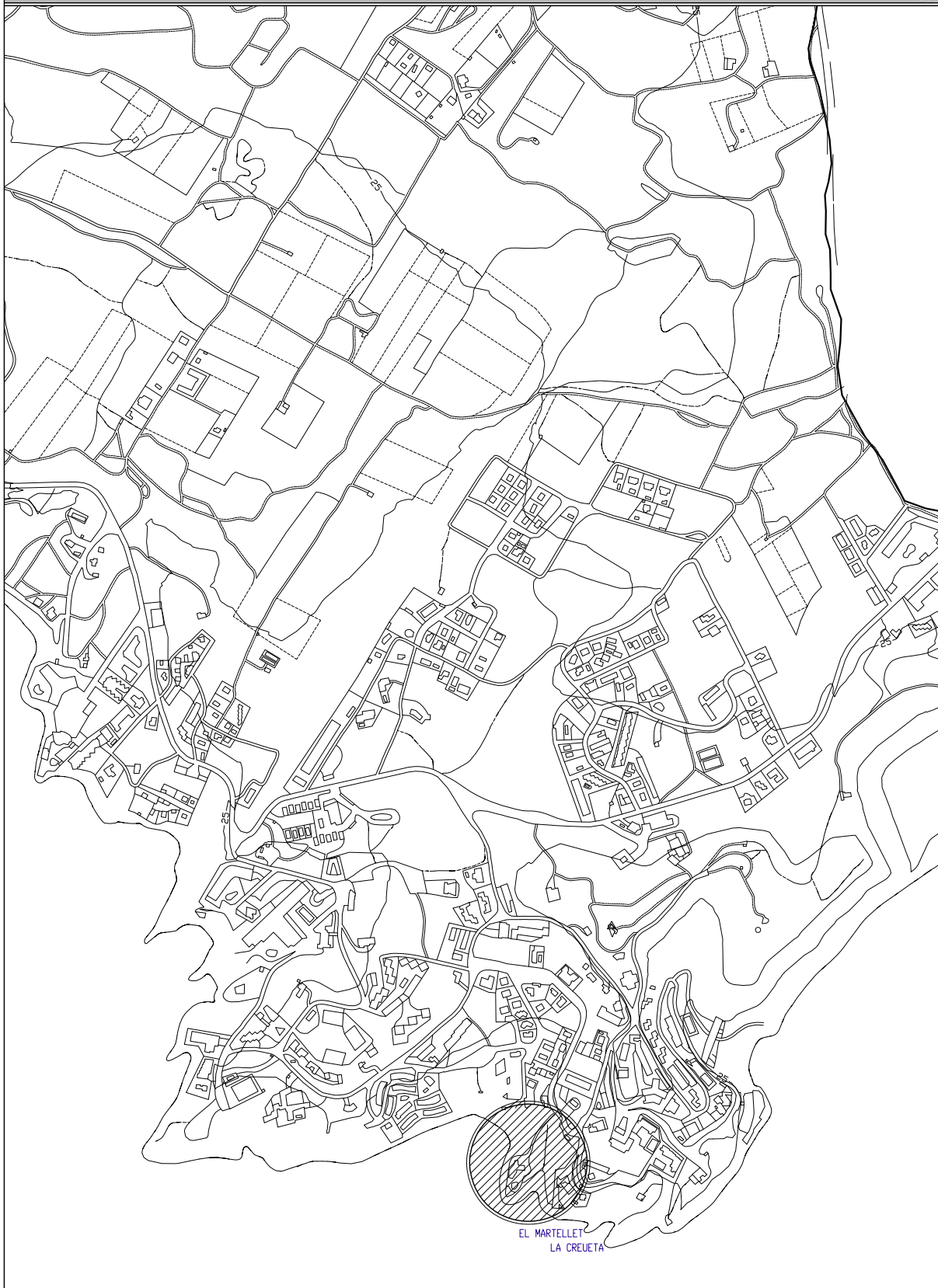


MP69 - DESEMBRE 2011

POLÍGON d'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-CS.25

SITUACIÓ: CALA CRANCS, 34

ESCALA: 1/10.000



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

D- CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

1- POUM Vigent. Fitxa nº P-02vigent

El POUM vigent estableix zona de protecció mitjançant la clau 30 c , inclosa en el catàleg de béns protegits segons la fitxa P-02 (paisatge), amb la següent normativa;

Art. 239 Subzona 30c, Elements inclosos al Catàleg de béns protegits

Aquesta clau distingeix els elements que aquest Pla d'Ordenació urbanística municipal inclou dintre el Catàleg de Béns Protegits i que forma part de la documentació imperativa del pla d'acord amb el que disposa l'art. 69 de la LLU.

En els béns catalogats serà d'aplicació la normativa pròpia del Catàleg.

La relació dels elements catalogats és la següent:

EDIFICIS			
Núm. Identifi.	Nom	Situació	Núm. Plànol
E-01	Conjunt Torre Vella	C/ Arquebisbe Pere Cardona, 1-3-5	20
E-02	Xalet Pujades	C/ Guillem de Montcada	20
E-03	Edifici i elements estació del Carrilet	Pl. del Carrilet	20
E-04	Edifici Sol i Mar – Mar i Sol	C/ Mestral	20
E-05	Església Sta. Maria del Mar	C/ Església, 22	20
E-06	Biblioteca Municipal i espais annexes	C/ Ponent, 16	20
E-07	Xalet Bonet	Pg. Jaume I, 01	20
E-08	Xalet Villa Enriqueta	Pg. Jaume I, 03	20
E-09	Xalet Torremar	Pg. Jaume I, 04	20
E-10	Xalet Ntra. Sra. Verge Pineda	Pg. Jaume I, 05	20
E-11	Xalet Vil.la Rosa	Pg. Jaume I, 06	20
E-12	Xalet Jaume I 07	Pg. Jaume I, 07	20
E-13	Xalet Jaume I 08	Pg. Jaume I, 08	20
E-14	Casa Rubio	C/ Cala Crancs, 38	32
E-15	Far de Salou	Ctra. del Far, 58	32

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

BÉNS CULTURALS

<i>Núm. Identifi.</i>	<i>Nom</i>	<i>Situació</i>	<i>Núm. Plànol</i>
B-01	Moll Antic	Espigó del Moll	20
B-02	Dipòsit d'aigua modernista	C/ Nord, 26	20
B-03	Restes antic Llatzaret	C/ Brussel.les, 34	25
B-04	Font façana C/ Barcelona	C/ Barcelona, 04	20
B-05	Torre del telègraf	Camí de la Tossa	23
B-06	Vil.la Romana de la Burguera	Av. Països Catalans	15

PAISATGES

<i>Núm. Identifi.</i>	<i>Nom</i>	<i>Situació</i>	<i>Núm. Plànol</i>
P-01	Penya Tallada	Ctra. De la Costa, 18-20	30/32
<u>P-02</u>	<u>Punta de la Cala Morisca</u>	<u>C/ Cala Crancs, 34-36</u>	<u>32</u>
P-03	Pineda de la Glorieta	C/ del Reguerot	32

MONUMENTS



<i>Núm. Identifi.</i>	<i>Nom</i>	<i>Situació</i>	<i>Núm. Plànol</i>
M-01	Monument a Jaume I	Pg. Jaume I	21
M-02	Font Lluminosa	Pl. Francesc Germà	25

Amb la fitxa nº P-02 següent,

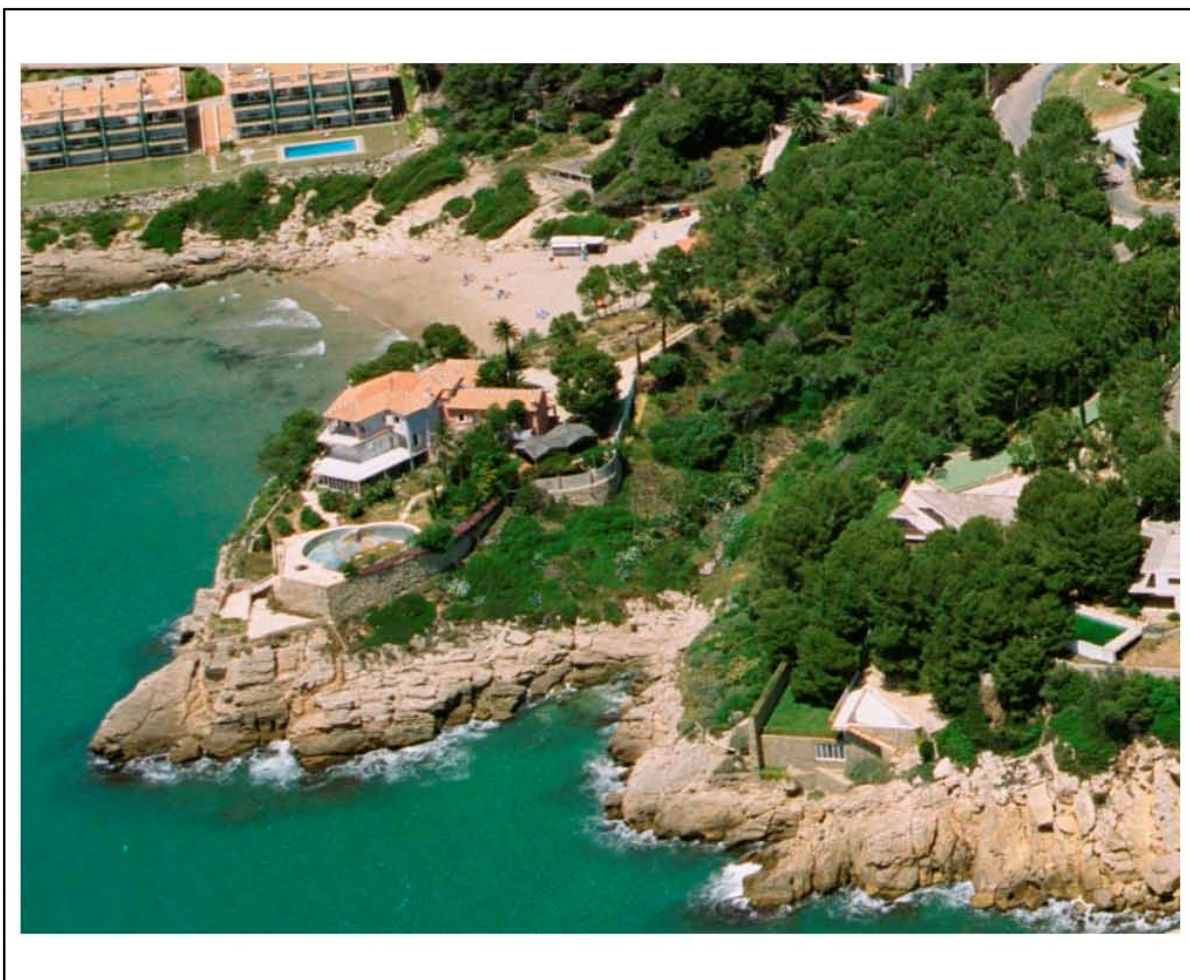
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

FITXA N° P-02

Denominació: Punta de Cala Morisca	
Adreça: C./ Cala Crancs, 34-36	Referència Cadastral: 63686-01
Interès Ecològic:	 Comunitat de Limonium endèmic sobre roca  Màquia postrada de 1ª línia de mar
Espècies:	

1.- Fotografia



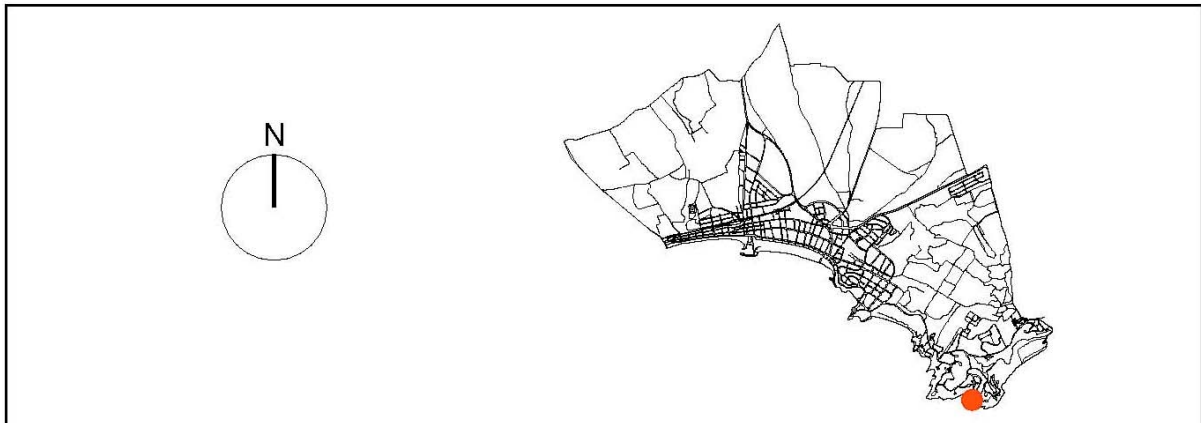
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

FITXA N° P-02

2.- Plànol de Situació

Escala: 1/5.000



124

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SALOU
- REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA -

TEXT REFÓS - SETEMBRE 2003
S.T.M. - PLANEJAMENT

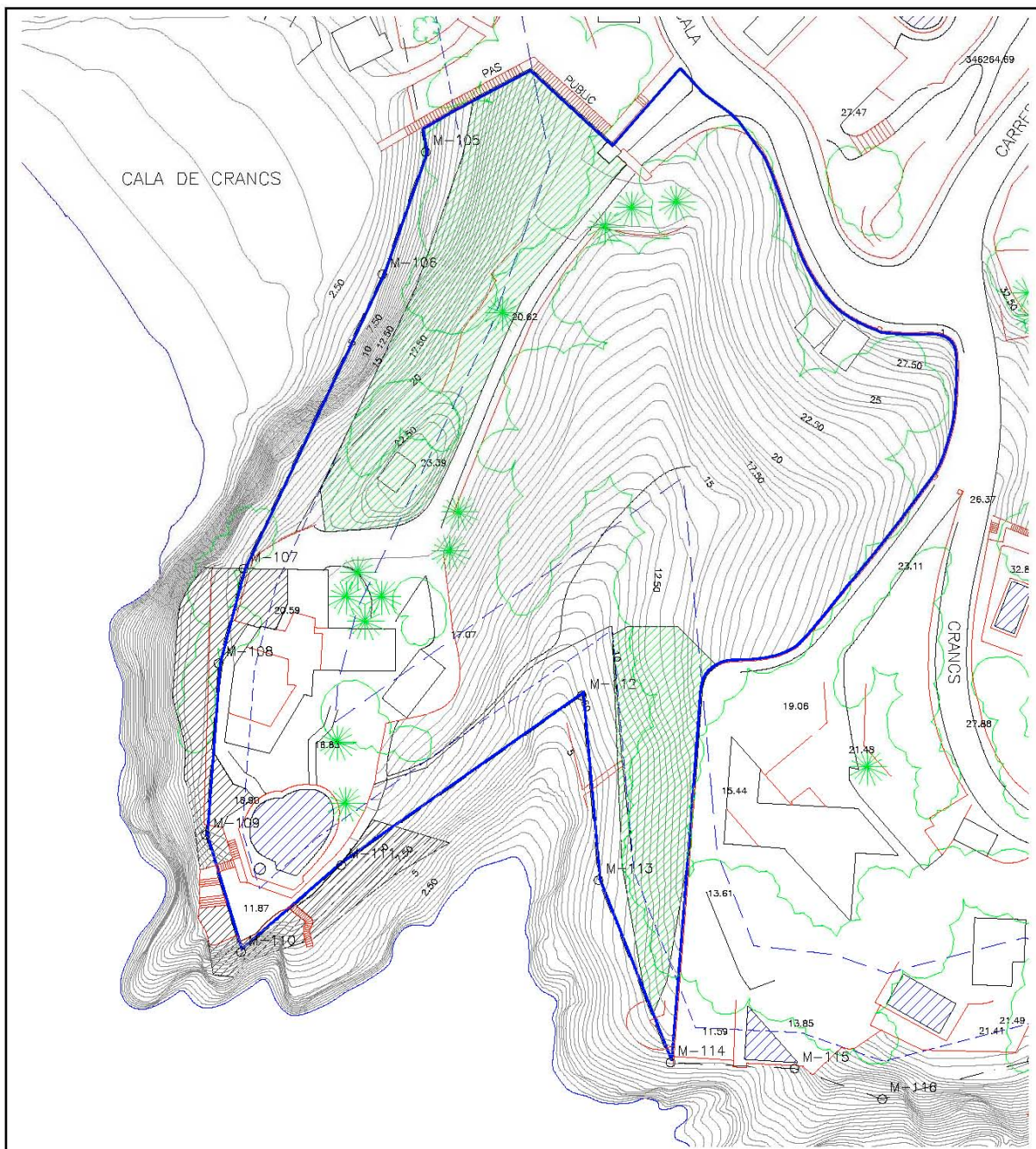
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

FITXA N° P-02

3.- Plànol d' Emplaçament

Escala: 1/1.000



125

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SALOU
- REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA -

TEXT REFÓS - SETEMBRE 2003
S.T.M. - PLANEJAMENT

CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

FITXA N° P-02

4.- Descripció

L'àmbit objecte de catalogació a nivell paisatgístic compren el penyassegat situat entre la Cala de Crancs i la Cala Morisca.

Des del punt de vista ecològic es tracta d'un espai molt interessant, doncs conserva retalls de vegetació de costa prou ben conservats. A més a més, és un bon lloc per observar ocells marins com la gavina corsa (*Larus auduini*), espècie endèmica de la mediterrània.

Sobre les roques, a la primera línia de costa podem trobar l'associació *Chritmo-Limonietum gibertii*, de la qual l'espècie més destacada és *Limonium gibertii*, una planta endèmica de les comarques tarragonines i les illes balears. Aquests hàbitats estan catalogats com Hàbitats d'Interès Comunitari a la Directiva Hàbitats (Directiva 92/43/CEE del Consell d'Europa de 21 de maig de 1992, i la seva trasposició a l'Estat Espanyol mitjançant el Real Decreto 1997/1995 de 7 de desembre) amb el codi 1240.

Tant a la banda oest de la cala, com separant aquesta de Cala Crancs, tenim retalls de màquia postrada sobre primera línia de mar. Aquest hàbitat està catalogat com Hàbitats d'Interès Comunitari amb codi 5333.

Entre la mateixa cala i la carretera de la costa tenim una pineda de pi blanc sobre brolla.

Pel que fa a les formacions del *Chritmo-Limonietum gibertii* indicar que són típiques de les roques compactes o dels conglomerats de ciment calcari. Es tracta d'un tipus de vegetació humil però força atractiva durant la floració estival, i que està molt adaptada a les condicions ecològiques força dures de la vida a primera línia de mar. Incorpora l'espècie d'ensopeguera *Limonium gibertii*, que és endèmica de la demarcació de Tarragona – entre la Punta de la Móra i l'Ampolla – i les illes balears. La pràctica totalitat d'aquesta comunitat queda dins de la Zona Marítimo Terrestre, per la qual cosa, a nivell urbanístic, sembla estar protegida de les agressions pròpies de la urbanització del territori. Tot i així, pateix nombroses alteracions, com és la presència d'espècies al·lòctones invasores, que ocupen grans extensions de la primera línia de costa, la degradació pròpia per trepig a causa de la sobrefreqüentació d'alguns espais de la costa. La invasió del seu hàbitat per murs, escales o d'altres estructures pròpies de les edificacions de primera línia de mar, la construcció d'accessos a cales o punts del litoral.

5.- Normativa

A la zona compresa dintre l'àrea catalogada s'hauran de preservar els seus valors naturals i paisatgístics.

Es permetrà l'enderrocament de les construccions existents, i únicament s'hi podran realitzar les mínimes obres d'urbanització que permetin l'accés al cim del penyassegat i les necessàries per a la realització d'un camí de ronda del litoral.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**



2- POUM Modificat. Fitxa nº P-02 Modificada

Es proposa la modificació de la fitxa segons el següent,

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

FITXA N° P-02 MODIFICADA

Denominació: Punta de Cala Morisca	
Adreça: C./ Cala Crancs, 34-36	Referència Cadastral: part de 6368601
Interès Ecològic:	 Comunitat de Limonium endèmic sobre roca  Màquia postrada de 1ª línia de mar
Espècies:	

1.- Fotografia



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SALOU
- REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA -

TEXT REFÓS - SETEMBRE 2003
S.T.M. - PLANEJAMENT

123

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

FITXA N° P-02 MODIFICADA

2.- Plànol de Situació

Escala: 1/5.000



124

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SALOU
- REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA -

TEXT REFÓS - SETEMBRE 2003
S.T.M. - PLANEJAMENT

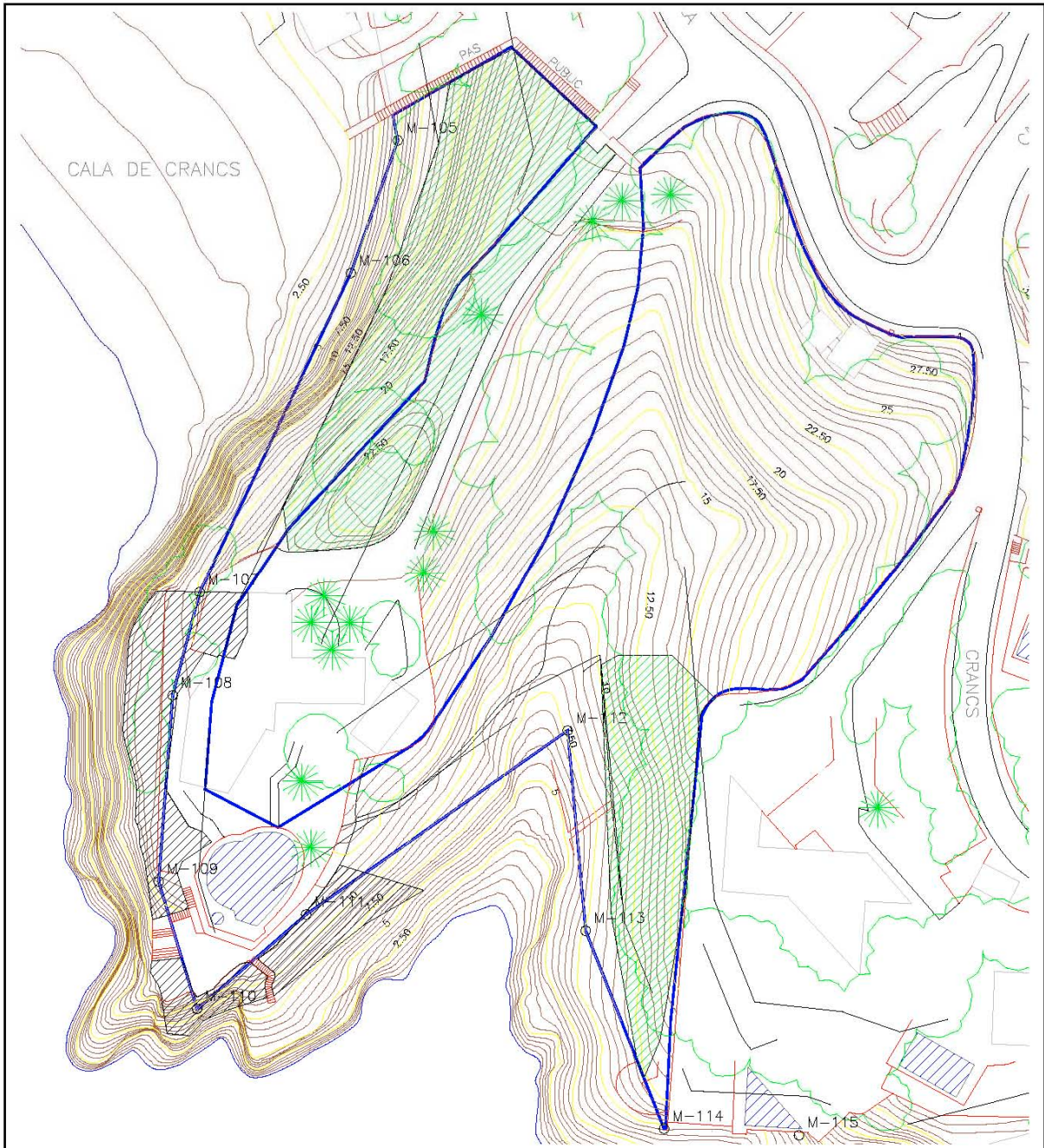
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

FITXA N° P-02 MODIFICADA

3.- Plànol d' Emplaçament

Escala: 1/1.000



125

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SALOU
- REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA -

TEXT REFÓS - SETEMBRE 2003
S.T.M. - PLANEJAMENT

CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

FITXA N° P-02 MODIFICADA

4.- Descripció

L'àmbit objecte de catalogació a nivell paisatgístic compren el penyassegat situat entre la Cala de Crancs i la Cala Morisca.

Des del punt de vista ecològic es tracta d'un espai molt interessant, doncs conserva retalls de vegetació de costa prou ben conservats. A més a més, és un bon lloc per observar ocells marins com la gavina corsa (*Larus auduini*), espècie endèmica de la mediterrània.

Sobre les roques, a la primera línia de costa podem trobar l'associació *Chritmo-Limonietum gibertii*, de la qual l'espècie més destacada és *Limonium gibertii*, una planta endèmica de les comarques tarragonines i les illes balears. Aquests hàbitats estan catalogats com Hàbitats d'Interès Comunitari a la Directiva Hàbitats (Directiva 92/43/CEE del Consell d'Europa de 21 de maig de 1992, i la seva trasposició a l'Estat Espanyol mitjançant el Real Decreto 1997/1995 de 7 de desembre) amb el codi 1240.

Tant a la banda oest de la cala, com separant aquesta de Cala Crancs, tenim retalls de màquia postrada sobre primera línia de mar. Aquest hàbitat està catalogat com Hàbitats d'Interès Comunitari amb codi 5333.

Entre la mateixa cala i la carretera de la costa tenim una pineda de pi blanc sobre brolla.

Pel que fa a les formacions del *Chritmo-Limonietum gibertii* indicar que són típiques de les roques compactes o dels conglomerats de ciment calcari. Es tracta d'un tipus de vegetació humil però força atractiva durant la floració estival, i que està molt adaptada a les condicions ecològiques força dures de la vida a primera línia de mar. Incorpora l'espècie d'ensopeguera *Limonium gibertii*, que és endèmica de la demarcació de Tarragona – entre la Punta de la Móra i l'Ampolla – i les illes balears. La pràctica totalitat d'aquesta comunitat queda dins de la Zona Marítimo Terrestre, per la qual cosa, a nivell urbanístic, sembla estar protegida de les agressions pròpies de la urbanització del territori. Tot i així, pateix nombroses alteracions, com és la presència d'espècies al·lòctones invasores, que ocupen grans extensió de la primera línia de costa, la degradació pròpia per trepig a causa de la sobrefreqüentació d'alguns espais de la costa. La invasió del seu hàbitat per murs, escales o d'altres estructures pròpies de les edificacions de primera línia de mar, la construcció d'accessos a cales o punts del litoral.

5.- Normativa

A la zona compresa dintre l'àrea catalogada s'hauran de preservar els seus valors naturals i paisatgístics.

Es permetrà únicament realitzar les mínimes obres d'urbanització que permetin l'accés al cim del penyassegat i les necessàries per a la realització d'un camí de ronda del litoral.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

E- AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, comparació entre els rendiments econòmics de l'ordenació vigent i rendiment de la nova ordenació segons modificació puntual, pel que fa als valors patrimonials del sòl.

La ordenació actual prevista en el POUM, determina que tot l'àmbit, 9.072,78 m² estigui incorporat dins el sistema viari clau 7c Camí de Ronda, als efectes el valor urbanístic de la finca, seria el valor obtingut per l'aplicació del valor de repercussió sobre l'aprofitament hipotètic, obtingut en base al profitament urbanístic mig del polígon fiscal, en que es troba inclòs l'àmbit.

En recents acords del Jurat d'Expropiació de Catalunya, (novembre de 2011) referents a expedients de preu just de finques de primera línia, també afectades pel camí de Ronda, com és la finca en qüestió, s'han adoptat els següents paràmetres d'aplicació en la valoració.

Aprofitament mig del polígon fiscal nº 6 (al que pertany la finca) 0,4294m²/m²s.

Valor de repercussió del sòl per a ús d'habitatge 611,61 €/m² (valor assimilable a l'ús comercial).

De l'anterior s'obtidria 9.072,78 m² x 0,4294 m²/m²s= 3.895,85 m² sostre

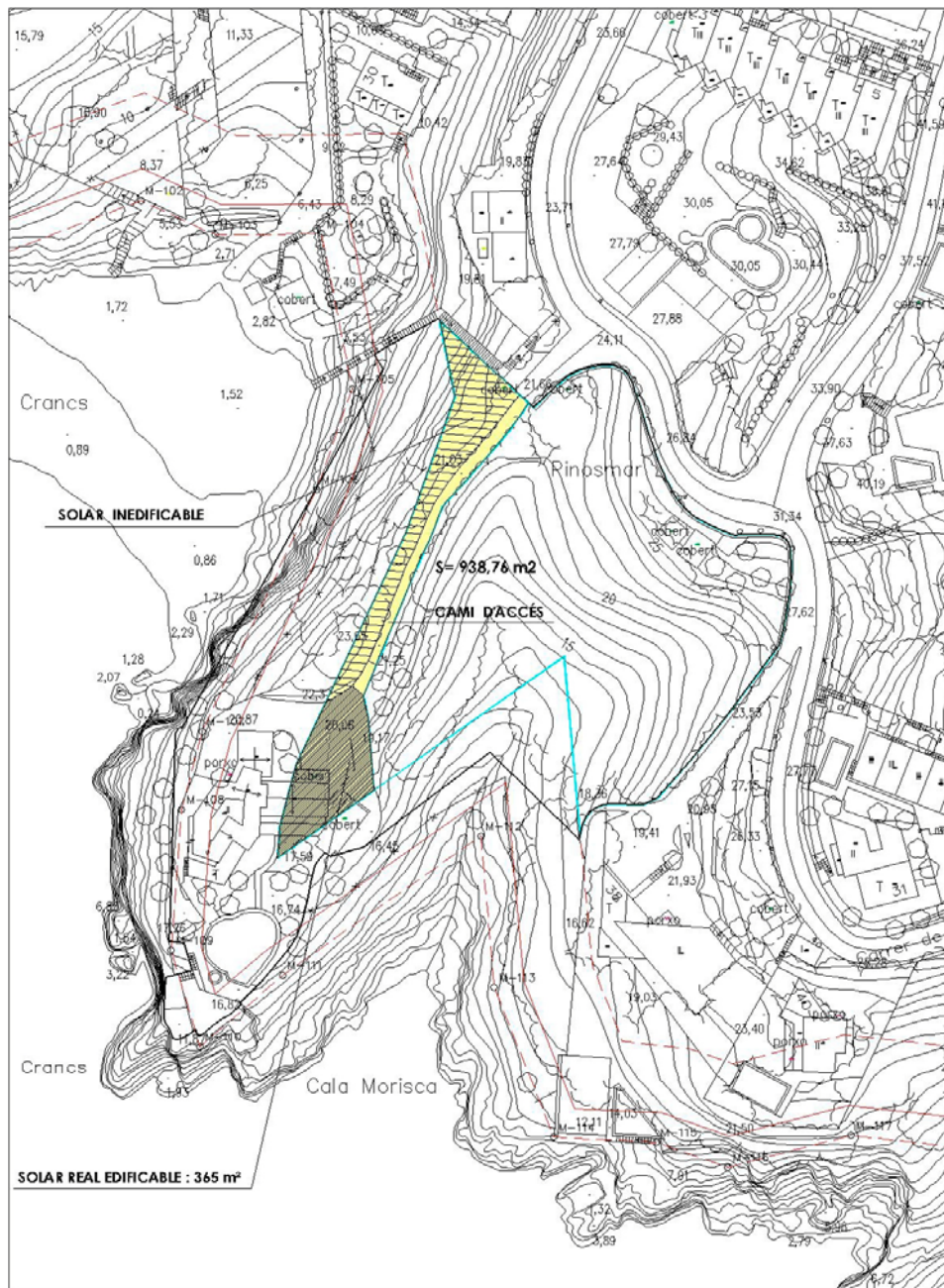
3.895,85 m² sostre x 611,61 €/m² = 2.382.741,87 € valor hipotètic de la finca, sempre que es pogués materialitzar legalment l'aprofitament obtingut.

La finca en qüestió, com es pot observar en l'esquema inferior, està afectada per la Llei de Costes de 1988 i per TRLUC pel que fa a la impossibilitat d'urbanització i conseqüentment inedificabilitat dels sòls en pendent superior al 20%.

De les afectacions anteriors en resulta en tot àmbit una superfície **apte per edificar** d'uns 365m² en planta, que en plana baixa mes una planta pis, com son les edificacions permeses en primera línia de costa, l'aprofitament real de la finca seria de 730 m² de sostre, i per tant aquest seria el real profitament patrimonialitzable que podria suportar la finca objecte de la present modificació.

Així el valor patrimonialitzable real seria: 730 m² sostre x 611,61 €/m² = 446.475,30 €

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**



La proposta de la present modificació, determina un solar de 3.120,94 m², del quals amb aplicació de les afectacions que es produeixen en la legislació vigent, únicament son edificables 365 m² de planta, sobre els que es poden edificar planta baixa més una planta pis, per tant l'aprofitament atorgat seria de 730 m² de sostre edificable, coincident amb el sostre màxim possible patrimonialitzable. En conseqüència, donat que no existeixen càrregues d'urbanització en resulta que de la comparació entre el rendiment de la ordenació vigent i el rendiment de la nova ordenació, son coincidents, és a dir és el mateix valor i per tant l'operació es viable i no te disminució ni increment del valor patrimonial per causa de la present modificació.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU**

Salou, març de 2012

Dolors Español Rubio
Cap de Servei del S.A.T.

Lluís M. Serra i Solé
Arquitecte Municipal
Cap S.T.M. - Planejament

Elena Mas Salguero
Cap de Secció de Planejament i Gestió (S.A.T.)

Elena Cort Ciurana
Arquitecta Tècnica de Planejament



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP
69

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU

01

Arquitecte Municipal

SITUACIÓ

Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P01-MP69

Escala: 1/20.000

Data: Març 2012



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

PLANEJAMENT

MP
69

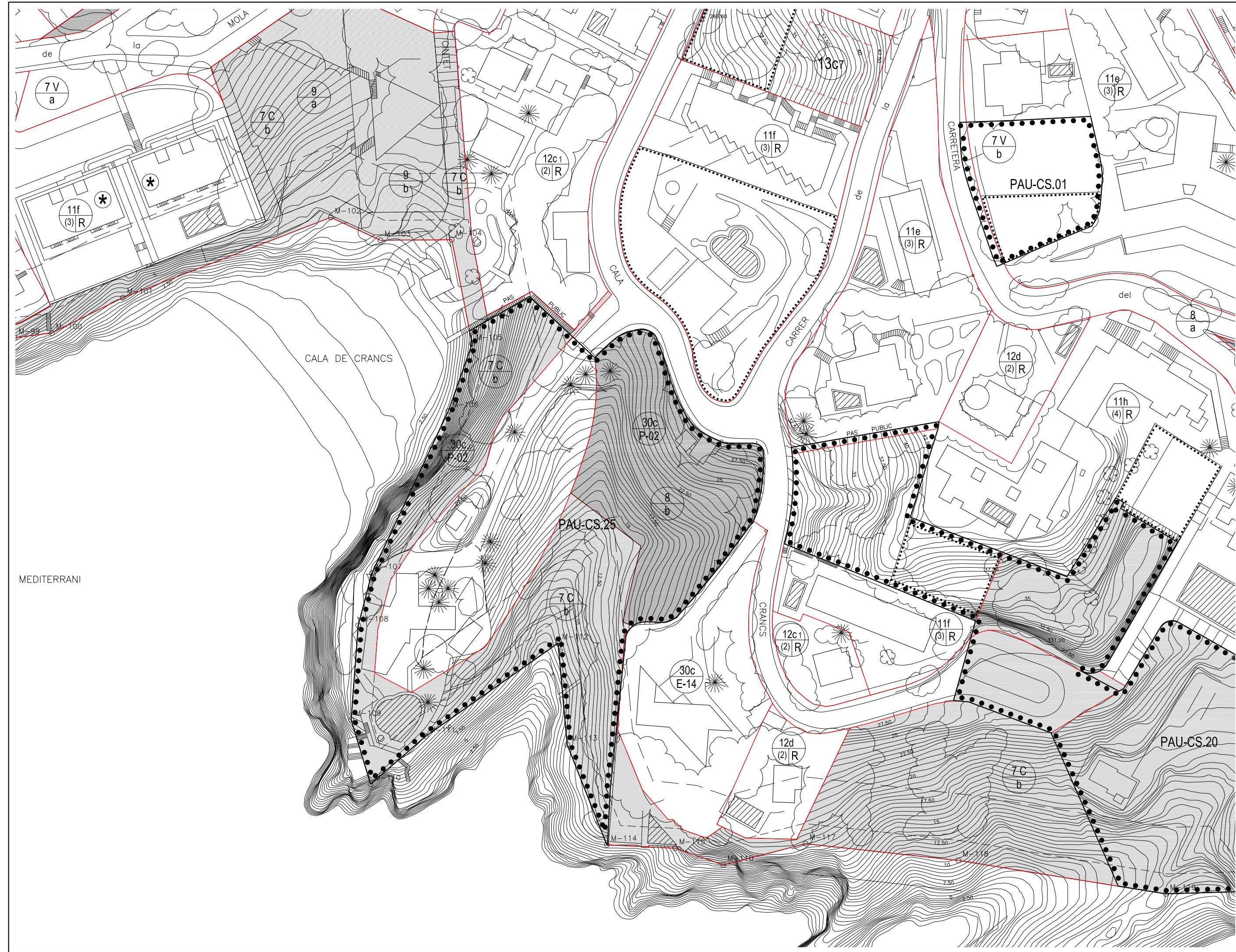
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU

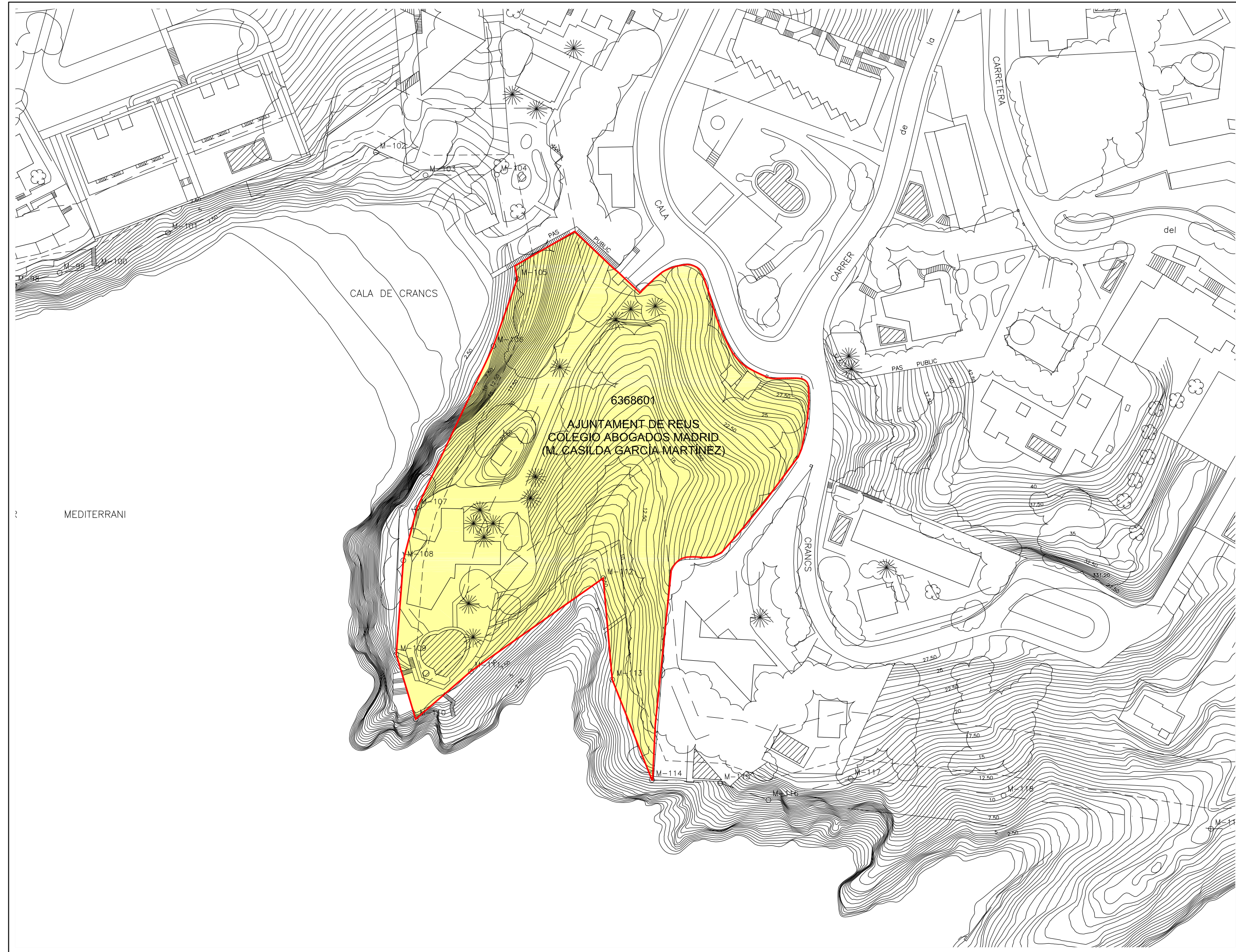
02

Arquitecte Municipal

EMPLAÇAMENT

Lluís M. Serra i Solé Arxiu: P02-MP69 Escala: 1/2.000 Data: Març 2012





AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP
69

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU

05

Arquitecte Municipal

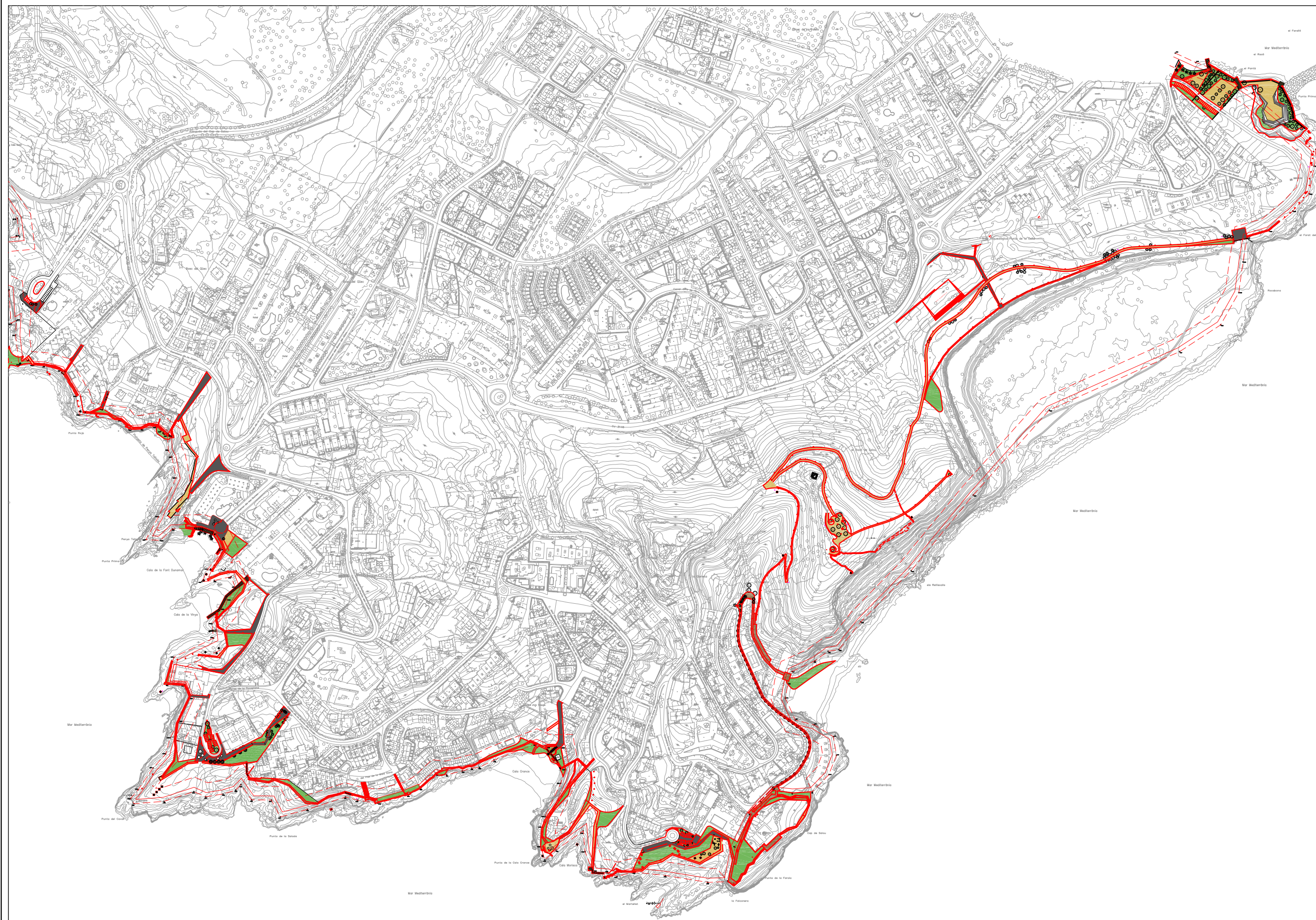
PROPIETARIS AFECTATS

Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P05-MP69

Escala: 1/1.000

Data: Març 2012



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP
69

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA FINCA DE REF. CAD. 6368601,
CALA MORISCA NÚMERO 34, I A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU.CS-25.
CAP SALOU

06

Arquitecte Municipal

Lluís M. Serra i Solé

PROPOSTA PROJECTE CAMÍ DE RONDA

Arxíu: P06-MP69

Escala: ----

Data: Març 2012