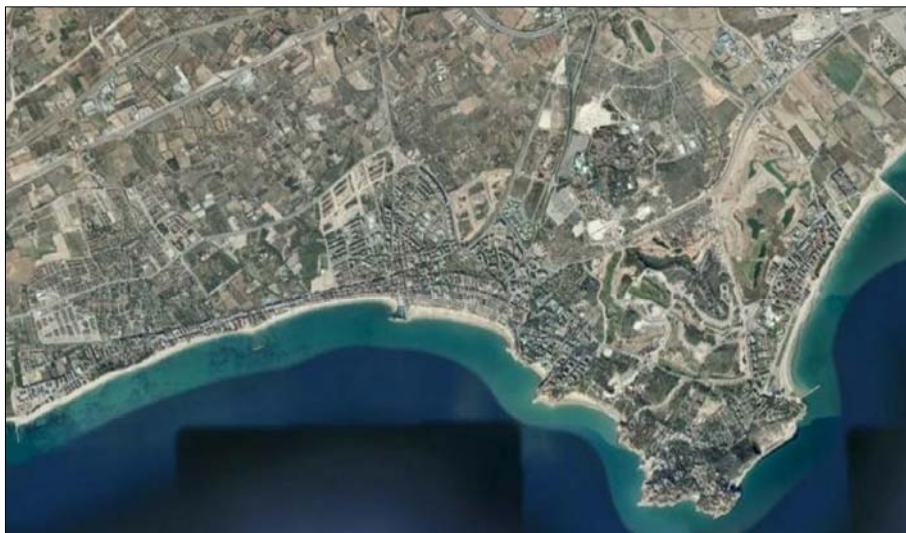


PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M.

MP - 78

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA DELIMITACIÓ DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS. 26.
SALOU



AJUNTAMENT DE SALOU



S. T. M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MAIG - 2014

F:\PLANEJAMENT\MP POUM\MP-78

A. INICIAL:

A. PROVISIONAL:

A. DEFINITIVA:

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA DELIMITACIÓ DEL
POLÍGON D' ACTUACIÓ PAU CS. 26
CAP SALOU**

El present document de Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou 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 (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010) (consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost -DOGC 6077, de 29.2.2012-, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres -DOGC 5931, de 29.7.2011); el Decret 305/2006 Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), i segons el que especifica el mateix Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou, aprovat definitivament en data 1 de d'octubre de 2003 per la Comissió Territorial d'Urbanisme, i Publicat al DOGC el 19 de desembre de 2003.

Pel que fa a la documentació que ha de contenir la present modificació, l'art. 96 del TRLU estableix el següent:
"La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació".

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

Per tant, i d'acord amb el que estableix l'art. 59 del TRLU, 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
 - 2.1- Normativa d'aplicació .TRLU
- 3- Objecte de la Modificació
- 4- Justificació de la proposta
- 5- Propietaris afectats

B- PLÀNOLS

- 1- Situació
- 2- Emplaçament
- 3- POUM vigent
- 4- POUM modificat Zona carrer Punta del Cavall
- 5- POUM modificat. Zona Espai lliure Carrer Cala Font
- 6- Propietats

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA DELIMITACIÓ DEL
POLÍGON D' ACTUACIÓ PAU CS. 26
CAP SALOU**

C- NORMES URBANÍSTIQUES

- 1- Normativa POUM vigent
- 2- Proposta normativa POUM modificat
 - 2.1 - Article 278 (4)
 - 2.2 - Fitxa PAU CS-26

D- CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

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 D, E, F, i G, H, i per tant, cal entendre reproduïda en aquest document tota la documentació continguda en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent i que la present Modificació Puntual no altera.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA DELIMITACIÓ DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS. 26
CAP SALOU**

A- MEMÒRIA

1- Àmbit d'aplicació

L'àmbit objecte de modificació es troba a Cap Salou. Es tracta d'un àmbit discontinu. Una part es situa al Carrer Punta del Cavall i l'altra en l'extrem final del Carrer de Cala Font.

El primer àmbit està situat a la cantonada del carrer de la Costa, amb el carrer Punta del Cavall, als núm. 1-3-5-7 i 9. Compost de quatre solars de titularitat privada, més un pas públic existent, amb una superfície aproximada total d'uns 6.544,75m². (mesurada informàticament). Està qualificat, segons el POUM vigent, en part d'aparcament, clau 31, i la resta, amb una superfície de 5.404,72m², d'espai lliure públic.

El segon àmbit, té la mateixa superfície de 5.404,72m², i està situat al final del Carrer Cala Font, del que es modifica la seva qualificació de Sistema de comunicacions Camí de Ronda per la d'espai lliure.

En conclusió, la present modificació delimita un nou Polígon d'actuació discontinu amb una superfície aproximada de 11.949,47m², dels que 6.544,75m² estan situats al carrer Punta del Cavall i 5.404,72m² al final del Carrer Cala Font.

2- Antecedents

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou es va aprovar definitivament en data 1 d'octubre de 2003, i no va ésser executiu fins la seva publicació, en data 19 de desembre del mateix any.

El POUM de Salou està redactat d'acord amb la Llei 2/2002 d'Urbanisme, de 14 de març de 2002.

El POUM qualifica l'àmbit objecte de Modificació, (Carrer Punta del Cavall), amb dues qualificacions diferents, una part de sòl urbà Clau 31, d'aparcament, i l'altre de Sistema d'espais lliures públics, clau 8b.

Tenint en compte que des de l'entrada en vigor del POUM de Salou (desembre de 2003) s'ha vingut mantenint la mateixa qualificació respecte d'aquestes finques (sistema d'espais lliures públic), un cop passat el termini de cinc anys legalment previst a l'efecte, en data novembre de 2010, el propietari d'una de les finques qualificades d'espai lliure va formular l'advertiment previ a l'inici de l'apreupament expropiatori per ministeri de la llei, a l'empara de l'art. 114 del TRLUC.

El dia 23 de novembre de 2011 el propietari va formular el full d'apreupament de la seva finca, una vegada havia transcorregut el termini d'un any previst a l'art. 114 abans esmentat.

Uns mesos més tard (l'ú de març de 2012), entra en vigor la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, que en la seva

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA DELIMITACIÓ DEL
POLÍGON D' ACTUACIÓ PAU CS. 26
CAP SALOU**

Disposició Final Tercera suspèn el termini per a adreçar-se al Jurat d'Expropiació de Catalunya perquè fixi el preu just, fins el 31 de desembre de 2013. Aquest termini ha estat prorrogat fins el 31 de desembre de 2014, per la recent entrada en vigor de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives i financeres i del sector públic. (art. 167.4, que modifica la D.F. Tercera de la llei 3/12)

Estant encara dins l'esmentat termini de suspensió i tenint en compte que en virtut de la Disposició Transitòria Tercera de la Llei 3/2012, a aquest expedient, no li és d'aplicació la modificació de l'article 114 TRLUC, es va signar un conveni amb l'objectiu de convenir amb el propietari que durant el temps de la suspensió per a instar al Jurat d'Expropiació de Catalunya la determinació del justipreu, l'Ajuntament de Salou impulsés la tramitació d'una modificació del POUM que permetés canviar el règim urbanístic de les finques del propietari.

Així és que es redacta la present modificació puntual.

La previsió d'aquest espai lliure o zona verda responia a la conjuntura de l'any 2003.

En aquell moment, anys 2000-2003, el planejament basava la gestió dels sòls afectats per sistemes, en que mitjançant les rendes urbanístiques que s'havien d'obtenir en el desenvolupament del POUM, es podria fer efectiva la obtenció dels sòls.

Aquesta situació, donades les condicions econòmiques i les condicions de paralització de l'activitat urbanística, ha fet que no sigui possible posar en pràctica la gestió tal i com va ser concebuda i, per tant, no fan possible la obtenció del sòl via rendes urbanístiques.

La poca disponibilitat de recursos fa que els pressupostos municipals s'hagin de destinar per a necessitats més bàsiques del municipi i dels seus ciutadans, i no per la disposició de més espais lliures públics, establerts pel POUM, segons una expectativa circumstancial del moment de la seva redacció.

Així que cal buscar alternatives a la previsió inicial, encara que aquestes tinguin que comportar algun sacrifici urbanístic.

Amb tot, en relació a aquest espai en concret objecte de la present modificació, cal mencionar que la seva planificació amb la qualificació d'espai lliure públic no està vinculada a cap aspecte mediambiental.

Per tant, en els moments actuals amb les condicions econòmiques de l'Ajuntament no es fa equiparable el valor econòmic del sòl qualificat de sistema amb el benefici social o comunitari que representaria l'obtenció i el gaudiment de l'esmentat espai.

Per tot l'anterior, i com s'ha dit anteriorment, en data 15/5/2014 l'Ajuntament de Salou signa un conveni amb EDIFICACIONES MONTROIG pel que dita empresa es compromet a desistir de l'expropiació forçosa a canvi que l'Ajuntament proposi i trameti la present modificació, en la qual s'estableix una compensació d'aprofitament, que s'ajusta urbanísticament amb la zona i que és coincident amb l'aprofitament mig del polígon fiscal. Com a contraprestació a aquest aprofitament es manté una cessió gratuïta per espais lliures, si bé de menor

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA DELIMITACIÓ DEL
POLÍGON D' ACTUACIÓ PAU CS. 26
CAP SALOU**

dimensió que la inicial, obtinguda mitjançant la delimitació d'un Polígon d'actuació amb el corresponent equilibri de beneficis i càrregues establertes per la pròpia llei.

(s'adjunta Conveni en ANNEX 1)

2.1- Normativa d'aplicació .TRLU

En quant al que estableix la llei, pel que fa a la Modificació de sistema urbanístic d'espai lliure, s'estarà amb l'especificat a l'Art.97.2. bis. Introduït per la LLei 2/2014, de 27 de gener de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, següent:

Article 97 Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic

...

2 bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:

a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

c) Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.

d) Si la modificació consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, la reducció ha de quedar convenientment justificada en virtut de qualsevol de les circumstàncies següents:

Primer. Per la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats.

Segon. Per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública.

Tercer. Per l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

e) Si es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, la modificació ha de garantir la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

I també amb l'especificat a l'art 98 del DL1/2010, modificat per la llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la llei d'urbanisme, següent:

Article 98. Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació..”.

I en quan a les reserves per a sistemes urbanístics, s'estarà amb l'Art 100.3 següent,

Article 100

Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics

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.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA DELIMITACIÓ DEL
POLÍGON D' ACTUACIÓ PAU CS. 26
CAP SALOU**

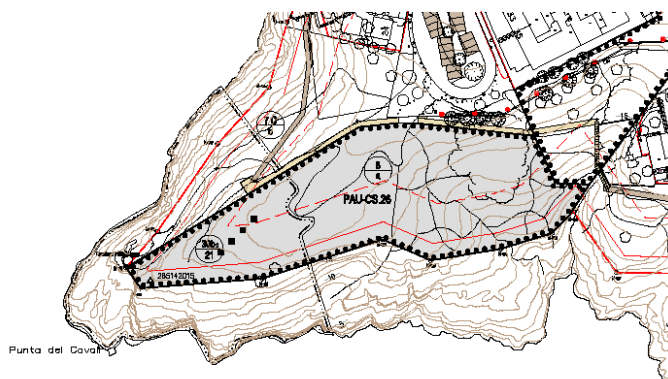
La present proposta de modificació, per una banda, mantindrà la superfície d'espais lliures així com la seva funcionalitat en compliment a l'art.98 i per altra banda complirà amb les reserves mínimes establertes per l'art.100 segons el següent:

Es proposa la creació d'un polígon d'actuació discontinu.

En quan al compliment de l'art. 96:

En l'àmbit situat al Carrer Cala Font es proposa modificar la qualificació existent de sistema urbanístic de comunicacions Camí de Ronda, clau 7c, per la d'espais lliures públics, clau 8, amb front al mar i al camí de Ronda. La propietat de l'esmentat àmbit és municipal. Es proposa la qualificació de la totalitat de la superfície inicialment prevista pel POUM d'espais lliure de 5.404,72m². Es garanteix així el manteniment de la mateixa superfície i funcionalitat del sistema en compliment a l'esmentat article.

La proposta esmentada gràficament es representa :



Cal fer esment que en aquest àmbit existeix la doble qualificació en relació a la clau 30b2/21 referent a la subzona de Protecció de restes arqueològiques de la Punta del Cavall, de la que es disposen indicis de jaciments però que no han estat objecte de cap delimitació. Aquesta delimitació es manté en la present modificació Puntual.

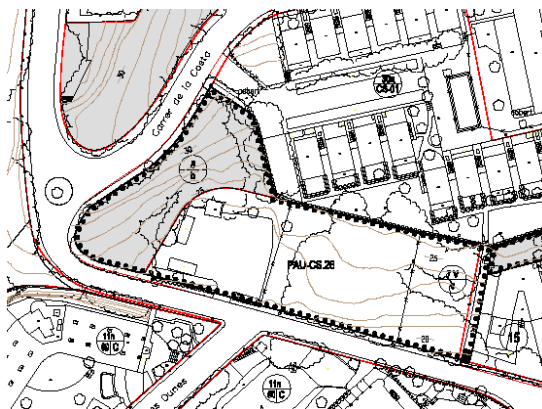
En quan al compliment de l'Art. 100:

En l'àmbit del Carrer Punta del Cavall, la proposta fa referència a la reordenació general de l'àmbit que comporta una transformació global dels usos previstos pel planejament, proposant l'atorgament d'un sostre residencial de 2.738.70m² i la cessió gratuïta d'un pas públic i d'un espai lliure. Aquest espai lliure dona compliment al 22,5 per cent per cada 100m² de sostre ($2.738,70 \cdot 22,5 / 100 = 616,20m^2$), ja que la superfície

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA DELIMITACIÓ DEL
POLÍGON D' ACTUACIÓ PAU CS. 26
CAP SALOU**

d'espai lliure es proposa de 1.945,72m², superior als 616,20m² mínims que estableix la Llei, donant per tant compliment a la reserva que preveu l'esmentat article.

La proposta es representa gràficament de la següent manera:



3- Objecte de la Modificació

La present Modificació del Pla d'Ordenació té per objecte la delimitació un polígon d'Actuació discontinu, anomenat PAU CS-26.

La superfície total del Polígon és de 11.949,47m², dels quals 6.544,75m² estan situats al carrer Punta del Cavall i 5.404,72m² al final del carrer Cala Font.

Pel que fa a l'àmbit situat al carrer Punta del Cavall, de superfície de 6.544,75m², inclou un pas públic existent, superfície que no computa als efectes d'edificabilitat.

La superfície situada al carrer Cala Font és de propietat municipal i per tant tampoc computa als efectes d'edificabilitat.

En conclusió, la superfície computable és de 6.375m². Aquesta superfície és coincident amb la superfície cadastral dels terrenys privats aportats a l'àmbit.

La cessió de sòl públic serà de 1.997,65m², situats al carrer Cala Font, corresponents 1.945,72m² d'espais lliures públics i 51,93m² per ampliació del pas públic existent.

Com s'ha dit, es qualifica de sistema d'espais lliures públics la superfície de 5.404,72m², situada al final del carrer Cala Font i destinada a garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat del sistema objecte de la modificació.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA DELIMITACIÓ DEL
POLÍGON D' ACTUACIÓ PAU CS. 26
CAP SALOU**

En quan als paràmetres es proposa el següent:

Pel que fa al sòl privat, es proposa una superfície de 4.377,35m².

L'edificabilitat bruta proposada serà la corresponent a la mitjana del polígon fiscal, sent 0,4296m²/m².

Essent la superfície computable de 6.375m², comporta una sostre màxim d'uns 2.738,70m².

L'edificabilitat neta, per tant, serà de 0,6257 m²/m²

Es proposa un nombre de plantes de PB + 2, i una ocupació màxima en PB de 21%.

L'ús serà exclusivament de residencial- habitatge.

I el nombre màxim d'habitatges serà de 36.

El sistema d'actuació serà de reparcel.lació en la modalitat de cooperació

L'objectiu d'aquest polígon d'actuació és l'obtenció de la zona verda situada a la cantonada del carrer Punta del Cavall amb carrer de la Costa i el terreny per l'ampliació del pas peatonal existent perpendicular al carrer Punta del Cavall amb la corresponent urbanització.

També s'haurà de realitzar la urbanització de la vorera que dona façana a ambdós carrers.

Cal dir també que el polígon estarà subjecte al que correspongui a l'aplicació del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (*DOGC núm. 5686, de 5.8.2010*) (*consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost -DOGC 6077, de 29.2.2012-de la llei DL1/2010, modificat per la llei 3/2012, de 22 de febrer*):

En referència a la cessió de l'aprofitament urbanístic, s'estarà segons l'especificat a l'art.43.1.b del mencionat DL1/2010, en el que especifica el següent:

Article 43

"Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

1.b)..... llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Així com, pel que fa a la previsió d'habitatge de protecció pública, s'estarà amb l'especificat a l'art 57.3 del DL1/2010, en el que es diu el següent:

"3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la

memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús..."

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA DELIMITACIÓ DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS. 26
CAP SALOU**

4- Justificació de la Proposta

L'art 97 del TRLU 1/2010, determina que tota modificació haurà de raonar i justificar, la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència, en relació als interessos públics i privats concurrents.

Amb tot l'especificat i descrit en els apartats anteriors del present document es dona tota la informació respecte la proposta de modificació, per tal d'emmarcar i entendre la problemàtica urbanística que a dia d'avui suposa l'obtenció dels sòls destinats a sistemes que determina el POUM i que no estan inclosos en àmbits de gestió.

Pel que fa a la necessitat, com s'ha expressat anteriorment, la situació actual és prou diferent de la situació en què es va redactar el POUM vigent.

En el moment de la redacció, anys 2000-2003, el planejament considerava que l'obtenció dels sòls afectats per sistemes es podria realitzar mitjançant les rendes urbanístiques que es generarien en el desenvolupament del propi POUM.

Si bé aquesta situació va servir i va propiciar la primera fase de desenvolupament del POUM entre els anys 2007 i 2009, en el moment actual, donades les condicions econòmiques i la paralització de l'activitat urbanística, no és possible posar en pràctica el mateix model de gestió i per tant, no és possible l'obtenció dels sòls mitjançant les rendes obtingudes de l'activitat urbanística.

Una vegada transcorreguts els cinc anys des de l'entrada en vigor del POUM el text refós de la llei d'urbanisme estableix que els titulars poden demanar l'expropiació dels terrenys reservats a sistemes a l'ajuntament, sent el cas de l'àmbit que ens ocupa.

Per tant, és convenient i oportú buscar alternatives que permetin compatibilitzar l'obtenció i incorporació per a l'ús públic dels sòls destinats a espais lliures públics amb els drets dels titulars dels sòls així qualificats.

En aquesta modificació, atès que els espais qualificats com a espais lliures públics van qualificar-se així per motius projectuals i no degut a cap mena de limitació ni paisatgística ni cap altre derivada de l'estudi mediambiental de la zona, s'estableix la seva reordenació.

Així doncs, es proposa la delimitació d'un polígon d'actuació dintre del qual es manté part del sòl qualificat de sistema d'espai lliure públic i que s'obtidria mitjançant cessió, i la resta de sòl destinat a sistema d'espais lliures públics se situa en la zona de camí de Ronda, per tal d'integrar-lo en aquest àmbit.

La proposta de modificació també la justifica el fet que l'obtenció dels espais lliures públics no comportin una càrrega econòmica als pressupostos municipals, molt malmesos en les actuals circumstàncies i per tant, la poca

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA DELIMITACIÓ DEL
POLÍGON D' ACTUACIÓ PAU CS. 26
CAP SALOU**

disponibilitat de recursos fa que aquests s'hagin de destinar a necessitats fonamentals del municipi en comptes d'assignar-los a l'obtenció d'espais públics.

5- Propietaris afectats en compliment a l'Art.99.1.a) TRLU

En compliment a l'art. 99.1.a) següent:

“Article 99

Modificació o de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos.

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es diu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.”

Els propietaris afectats son els següents:

REF. CAD.	PROPIETARI	SUPERFÍCIE
5972801	Cala Font, S.L.	3.450 m2
5972839	Gonzalez Martinez, Sebastià	895 m2
5972840	Edificios Mont-roig, S.A.	1.064 m2
5972841	Edificios Mont-roig, S.A.	966 m2

Adjuntem certificat acreditatiu del Departament d'Urbana.

B- PLÀNOLS

(S'adjunten en l'Annex 2)

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA DELIMITACIÓ DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS. 26
CAP SALOU**

C- NORMES URBANÍSTIQUES

1- Normativa POUM vigent

El POUM vigent, qualifica part dels terrenys objecte de modificació amb la següent normativa, per una banda, el solar qualificat amb la clau 31, d'aparcament, regulat segona l'Art 108. de les Ordenances :

Art.108 Àrees d'aparcament, 7V/Ap i clau 31

1. En els plànols d'ordenació s'assenyalen espais destinats exclusivament a l'ús d'aparcament, ja estiguin adscrits al sistema urbanístic de comunicacions qualificant-se amb la clau 7V/Ap o bé siguin zones de titularitat privada, qualificant-se amb la clau 31.

2. L'ordenació dels espais adscrits al sistema urbanístic de comunicacions serà lliure en funció de les necessitats de l'entorn. En aquests àmbits es podran executar edificacions destinades a garatge. No s'admet com a ús complementari el de taller ni el de rentador en els espais d'aparcament.

3. La qualificació d'un àmbit amb la clau 31 comporta que aquest espai ha de destinar-se a aparcament en superfície, no sent autoritzable la realització de places de garatge. En aquells solars en els quals hi ha vegetació aquesta haurà necessàriament de preservar-se. L'ordenació d'aquests espais s'haurà de fer amb arbres i jardineria. No s'admeten com a usos complementaris al de l'aparcament el de taller, rentador i similars.

I pel que fa al sistema d'espais lliures, regulat al Capítol VIII ; Arts 118 a 121 de les Ordenances,

CAP. VIII SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS

Art.118 Definició

1. Aquest sistema comprèn els sòls de titularitat pública destinats a parcs, jardins, zones verdes i espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport, també inclou els terrenys del camí de ronda litoral.

2. L'ús fonamental dels espais lliures públics és el descans i l'esbarjo de la població i únicament s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi.

3. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.

4. En els plànols d'ordenació els sòls adscrits a aquest sistema es qualifiquen amb la clau 8, podent a més distingir-se en els següents tipus:

P, parcs

J, jardins

ZV, zones verdes

Espais per: Eb, l'esbarjo

Ll, el lleure

Es, l'esport

A més, la clau de sistema també distingeix entre els existents i els projectats, entenent com a projectats aquells el sòl dels quals encara no és de titularitat pública.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA DELIMITACIÓ DEL
POLÍGON D' ACTUACIÓ PAU CS. 26
CAP SALOU**

Art.119 Determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix la localització dels espais inclosos en la categoria d'espais lliures públics en qualsevol tipus de sòl.

Excepcionalment, es podran concretar o precisar aquestes determinacions mitjançant les figures de planejament derivat corresponents.

2. Tan mateix, en sòl urbà es fixa la localització dels jardins públics. No obstant, aquesta localització podrà concretar-se mitjançant plans de millora urbana com a desenvolupament i sempre que així s'estableixi.

3. Respecte els espais lliures públics que s'han d'establir en el sòl urbanitzable, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es limita a fixar com a mínims els estàndards corresponents conforme a la legislació urbanística vigent sent el planejament derivat el que en concretarà la ubicació.

Art.120 Usos

1. En el sistema d'espais lliures públics només es permetran els usos i activitats de caràcter públic compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.

2. Llevat d'edificacions de valor històric i cultural que es conservin, les edificacions al servei dels espais lliures públics i dels usos admesos hauran d'observar les següents condicions:

a) Alçada màxima: 7m

b) Ocupació màxima: 3 %

3. Només es podrà construir aparcament en soterrani per mitjà de gestió directa o indirecta del servei en les condicions previstes a l'art. 23 d'aquesta normativa, i sempre que es garanteixi l'enjardinament i arbrat de l'espai resultant.

Art.121 Condicions dels espais lliures públics

1. Els espais lliures públics s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements vegetals adients al destí de l'espai i seguint criteris de sostenibilitat del medi natural. Per això s'haurà d'estudiar el disseny més adient que permeti reduir el consum de recursos naturals i afavoreixi la protecció de la biodiversitat.

2. Quan la configuració dels jardins públics no estigui prevista en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, haurà d'observar els criteris de l'art. 4a) de l'Annex del reglament de planejament.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA DELIMITACIÓ DEL
POLÍGON D' ACTUACIÓ PAU CS. 26
CAP SALOU**

2. Proposta normativa POUM modificat

Es proposa la Modificació de la qualificació de l'àmbit segons la delimitació d'un nou polígon d'actuació, que s'incorpora com un nou punt de l'article 278. (punt 4), a la normativa segons el següent;

2.1- Article 278 (4)

Art.278(4) MODIFICAT Polígon d'actuació urbanística, PAU- CS.26. Polígon discontinu.

Situació : C/ Punta del Cavall/ carrer Cala Font

Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit:

Àmbit Punta del Cavall : 6.544,75 m²

Àmbit Cala Font: 5.404,72 m²

TOTAL: 11.949,47 m²

2. Superfície computable de l'àmbit: 6.375 m² 100%

SÒL PÚBLIC

3. Superfície de cessió de vials:

Ampliació pas públic 51,93 m² 0,82 %

4. Superfície de cessió d'usos i dotacions:

4.1 Zona verda, espais lliures: 1.945,72 m² 30,5 2%

4.2 Equipaments: -

5. Superfície total de cessió: 1.997,65 m² 31,34 %

SÒL PRIVAT

6. Superfície d'ús privat edificable: 4.377,35 m² 68,66%

7. Edificabilitat bruta màxima: 0,4296 m²/m²
(sostre màx. 2.738,70M2)

8. Edificabilitat neta màxima: 0,6257 m²/m²

9. Alçada reguladora màxima: PB +2 (9,55m)

10. Ocupació neta màxima: 21%

11. Ús Principal admès: Residencial- habitatge

12. Densitat bruta màxima: 56 Hab/Ha (36 habitatges)-

13. Superfície mínima de parcel·la: 1.000 m² per a renda lliure
800 m² per a HPP

14. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

15. Objectius:

L'obtenció de la zona verda situada a la cantonada del Carrer Punta del Cavall amb la carretera de la Costa, i el terreny per l'ampliació del pas peatonal existent perpendicular al carrer Punta del Cavall, amb la corresponent urbanització.

La realització de la urbanització de la vorera que dona façana ambdós carrers.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA DELIMITACIÓ DEL
POLÍGON D' ACTUACIÓ PAU CS. 26
CAP SALOU**

La delimitació de l'espai lliure públic de 5.404,72 m² situat al tram final del Carrer Cala Font.

16. Observacions:

En referència a la cessió de l'aprofitament urbanístic, s'estarà segons l'especificat a l'art.43.1.b del mencionat DL1/2010, en el que especifica el següent:

Article 43

"Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

1.b)..... llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic".

Pel que fa a la previsió d'habitatge de protecció pública, s'estarà amb l'especificat a l'art 57.3 del DL1/2010, en el que es diu el següent:

"3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús..."

Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació la zona 11a/R.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA DELIMITACIÓ DEL
POLÍGON D' ACTUACIÓ PAU CS. 26
CAP SALOU**

2.2- Fitxa PAU CS-26

Pel que fa a la fitxa, es proposa,



MP 78 - OCTUBRE 2013

POLÍGON d'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-CS.26

SITUACIÓ: CARRER PUNTA DEL CAVALL - CARRER CALA DE LA FONT

ESCALA: 1/10.000



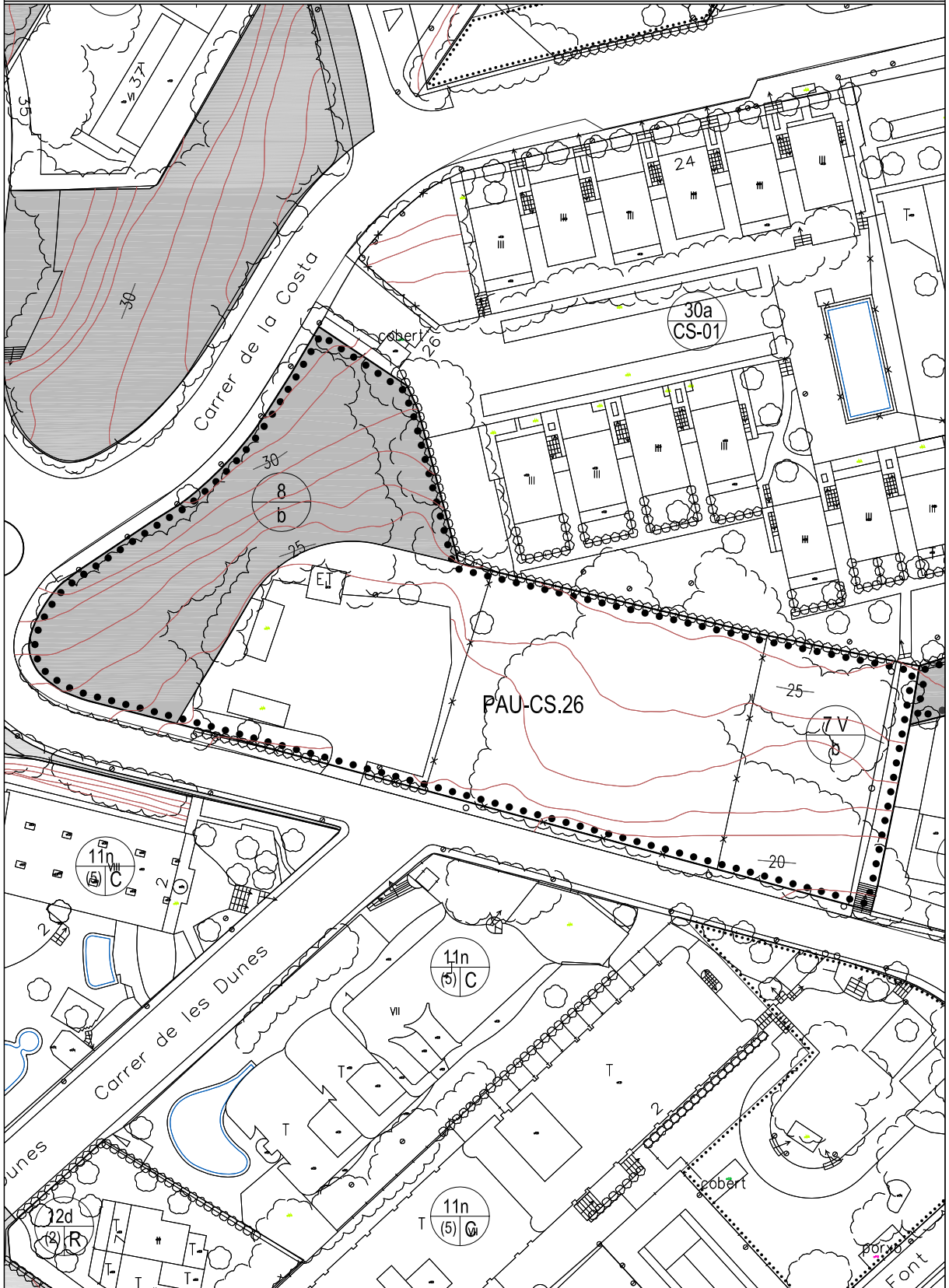


MP 78 - ABRIL 2014

POLÍGON d'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-CS.26

SITUACIÓ: CARRER PUNTA DEL CAVALL - CARRER CALA DE LA FONT

ESCALA: 1/1.000



* Base cartogràfica actualitzada ICC 2008

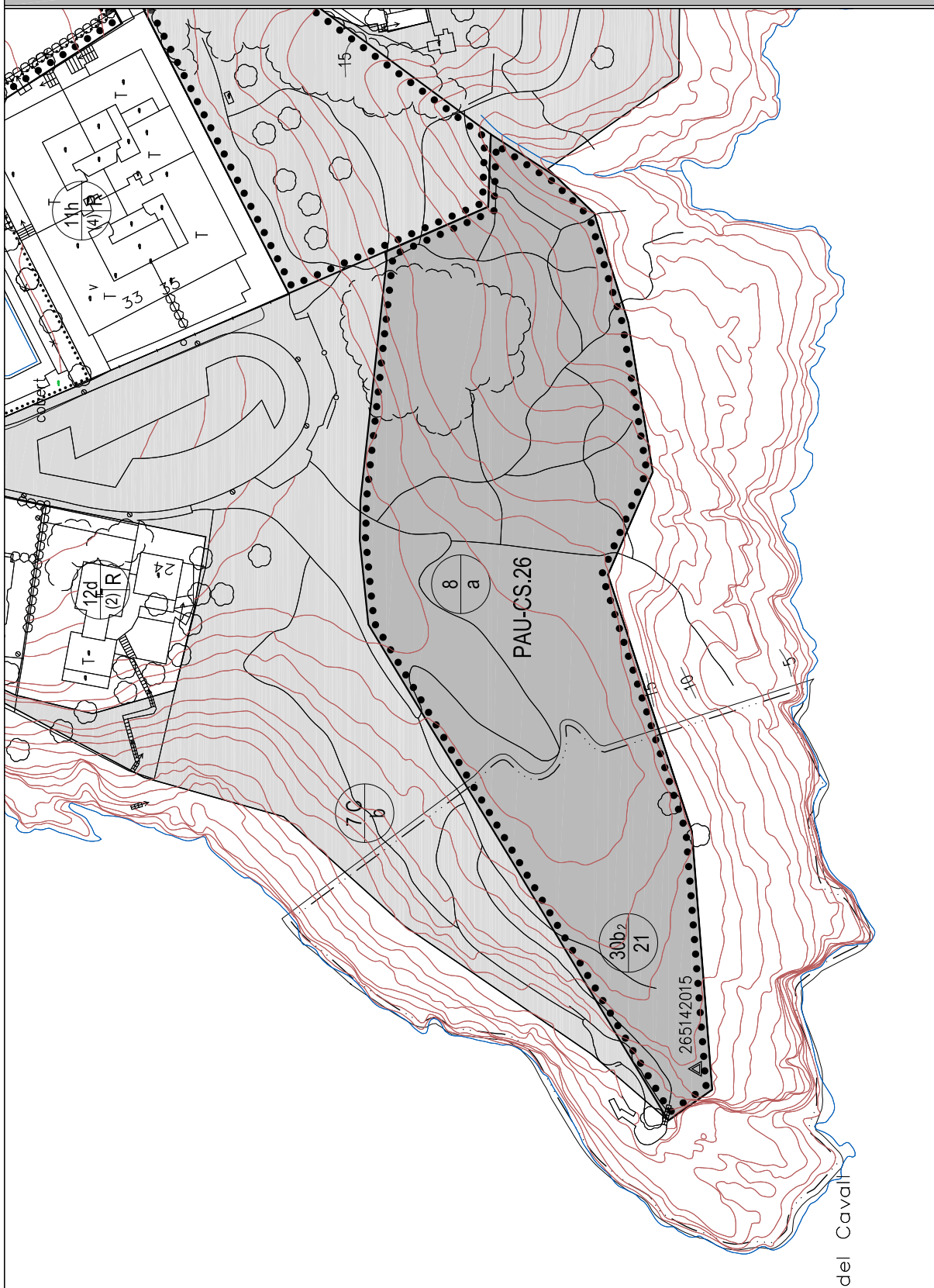


MP 78 - ABRIL 2014

POLÍGON d'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-CS.26

SITUACIÓ: CARRER PUNTA DEL CAVALL - CARRER CALA DE LA FONT

ESCALA: 1/1.000



* Base cartogràfica actualitzada ICC 2008



	NO CONSOLIDAT
--	----------------------

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA:	PAU-CS.26	
SITUACIÓ:	POLÍGON DISCONTINU	
	C. PUNTA DEL CAVALL – C. CALA FONT	
1-SUPERFÍCIE APROXIMADA DEL SECTOR:	6.544,75 M ² (Punta del Cavall)	
	+ 5.404,72 M ² (Cala Font)	
	11.949,47 M²	
2- SUPERFÍCIE COMPUTABLE DEL SECTOR:	6.375,00 M²	100%

CESSIÓ SÒL PÚBLIC			
3-SUPERFÍCIE CESSIÓ VIALS (Ampliació pas públic)		51,93 M ²	0,82 %
4-SUPERFÍCIE CESSIÓ DOTACIONS I US			
	3.1. Espais lliures	1.945,72	30,52%
	3.2. Equipament		
	3.3. Altres/ Camí de ronda		
5-SUPERFÍCIE TOTAL DE CESSIÓ		1.997,65 M ²	31,34%
SÒL PRIVAT			
6-SUPERFÍCIE D'ÚS PRIVAT EDIFICABLE		4.377,35 M ²	68,66%
7-EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA		0,4296 M ² / M ² (sostre màx: 2.738,70 m ²)	
8- EDIFICABILITAT NETA		0,6257 M ² / M ²	
9-ALÇADA REGULADORA MÀXIMA		PB + 2 (9,55 M)	
10-OCUPACIÓ NETA MÀXIMA		21 %	
11-ÚS PRINCIPAL ADMÈS		RESIDENCIAL-HABITATGE	
12-DENSITAT BRUTA MÀXIMA		56 Hab/ Ha	(36 habitatges)
13-SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA		1.000,- M ² per a renda lliure 800,- M ² per a HPP	
14-SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCEL·LACIÓ	MODALITAT	COOPERACIÓ



15-OBJECTIUS:

L'obtenció de la zona verda situada a la cantonada del Carrer Punta del Cavall amb la carretera de la Costa, i el terreny per l'ampliació del pas peatonal existent perpendicular al carrer Punta del Cavall, amb la corresponent urbanització.

La realització de la urbanització de la vorera que dóna façana a ambdós carrers.

La delimitació de l'espai lliure públic de 5.404,72 m2 situat al tram final del Carrer Cala Font.

16-OBSERVACIONS:

En referència a la cessió de l'aprofitament urbanístic, s'estarà segons l'especificat a l'art.43.1.b del mencionat DL1/2010, en el que especifica el següent:

Article 43

"Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

1.b).....llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic".

Pel que fa a la previsió d'habitatge de protecció pública, s'estarà amb l'especificat a l'art 57.3 del DL1/2010, següent:

"3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús..."

Per la resta de paràmetres no definits, serà d'aplicació la zona 11a/R.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA DELIMITACIÓ DEL
POLÍGON D' ACTUACIÓ PAU CS. 26
CAP SALOU**

Salou, maig de 2014

Lluís M. Serra i Solé

Arquitecte Municipal

Cap S.T.M. - Planejament

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA DELIMITACIÓ DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS. 26
CAP SALOU**

**ANNEX 1. CONVENI URBANÍSTIC ENTRE “EDIFICIOS MONTROIG SL” I L’AJUNTAMENT DE
SALOU SOBRE LA SUSPENSIO DE L’EXERCICI D’UNA ACCIO D’APREUAMENT
EXPROPIATORI RELATIVA A LES FINQUES UBICADES AL CARRER PUNTA DEL
CAVALL N°5 I N°7**



Ajuntament
de Salou

En Salou, a 15 de maig de 2014

REUNITS

D'una part, el **Sr. JUAN CASTELLVELL BOIX** amb D.N.I. 46.103. -P, actuant en nom i representació de la societat EDIFICIOS MONTROIG S.L.U, (abans, EDIFICIOS MONTROIG, S.A.), amb C.I.F. A43125 , propietària de la finca inscrita al Registre de la Propietat de Salou, al volum 1577, llibre 489, foli 73, finca 10991. (En endavant, el propietari)

S'aporta escriptura de compra venda, acreditativa de la titularitat de la finca com a document núm. 1.

S'aporta escriptura de nomenament d'Administrador únic de la mercantil "EDIFICIOS MONTROIG S.L.U.", on consta com a tal, el Sr. Juan Castellvell Boix, amb poders per actuar en el seu nom i representació, com a document núm. 2.

D'altra part, el **Sr. PERE GRANADOS CARRILLO**, Alcalde de l'Ajuntament de Salou, actuant en nom i representació de l'Ajuntament, amb domicili al Passeig 30 d'Octubre número 4, CP 43840 de Salou, amb NIF P4318500H, assistit en aquest acte pel Secretari General de la Corporació, el Sr. Francisco Alijo Moyano.

Ambdues parts es reconeixen mútuament capacitat jurídica bastant per a atorgar el present Conveni, a quin efecte

EXPOSEN

1.- Identificació de les finques

El propietari és titular registral del dret de ple domini sobre la finca 10991, inscrita al Registre de la Propietat de Salou, volum 1577, llibre 489, foli 73, la descripció registral de la qual és la següent:





**Ajuntament
de Salou**

"RÚSTICA: PORCIÓN DE TERRENO en término de Salou, partida "Estepa Blanc" y "Racó de Salou".- Está formada por las parcelas 113-B y 114-A de la urbanización.= Cabida: dos mil treinta metros.= Linda: al Norte, con Cala Viña, S.A; al Este, con resto de finca; al Sur, con camino; y al Oeste, con el propio resto de finca.="

Li pertany per compravenda, mitjançant escriptura autoritzada pel Notari Sr. Ramón M^a Luís Sánchez González, en data 9 de desembre de 1988, inscrita en data 10 de març de 1990.

Com a càrregues, consta una servitud de pas a peu i en vehicle per procedència de la finca 5383, segons nota simple registral que s'adjunta, com a document núm. 3.

Referència cadastral 5972841CF4457D0001DT i 5972840CF4457D0001RT.

2.- Règim urbanístic de les finques i la seva evolució.

Del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Salou resulta que aquesta finca registral, juntament amb altres dues, amb les que limita per ambdós costats, (ubicades al c/Punta del Cavall, 1-3-5-7-9), formen un conjunt classificat com a sòl urbà, amb una qualificació de sistema d'espais lliures públics projectats (clau 8/b), a excepció d'una porció de terreny, destinada a aparcament (clau 31). S'adjunta plànol del POUM actual com a document núm. 4.

D'acord amb l'art. 118 de les normes urbanístiques del POUM, aquest sistema d'espais lliures comprèn els sòls de titularitat pública destinats a parcs, jardins, zones verdes i espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport, també inclou els terrenys del camí de ronda litoral.

S'entenen com a espais lliures públics projectats, aquells el sòl dels quals encara no és de titularitat pública.

Les finques actualment no es troben en cap àmbit que hagi de ser objecte de reparcel·lació, pel què, d'acord amb l'art. 34.8 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLU), s'han d'obtenir per expropiació.

Aquest règim urbanístic prové de l'actual POUM de Salou, que va ser aprovat definitivament, per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, l'1 d'octubre de 2003, entrant en vigor el 19 de desembre del mateix any, mitjançant la seva publicació al DOGC núm. 4034.



Ajuntament
de Salou

3.- La improcedència de mantenir el règim urbanístic vigent.

La necessitat de subscriure el present conveni respon, en gran mesura, al fet que el POUM de Salou es va redactar en un moment d'acceleració econòmica, de manera que, més enllà de l'estipulat legalment, es van reservar grans porcions de terrenys destinades al sistema d'espai lliure públic, repartides per tot el municipi, amb la finalitat de preservar-les de l'edificació.

En aquell moment, anys 2000-2003, el planejament basava la gestió dels sòls afectats per sistemes, en què mitjançant les rendes urbanístiques procedents del desenvolupament del POUM, es podria fer efectiva l'obtenció dels sòls.

Aquesta situació, donades les condicions econòmiques i les condicions de paralització de l'activitat urbanística, ha fet que no sigui possible posar en pràctica la gestió tal i com va ser concebuda i, per tant, no fan possible l'obtenció del sòl per expropiació, amb les rendes urbanístiques.

La poca disponibilitat de recursos fa que el pressupost municipal s'hagi de destinar per a necessitats més bàsiques del municipi i dels seus ciutadans, i no per l'obtenció d'espais lliures públics, establerts pel POUM, segons una expectativa circumstancial del moment de la seva redacció.

És per això que es considera adient tramitar una modificació puntual en què es delimiti un àmbit d'actuació discontinu. Una part d'aquest àmbit comprendrà els terrenys ubicats al C/Punta del Cavall 1-3-5-7 i 9 (6.544,75m²) on s'ubicarà l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, així com la cessió gratuïta d'un pas públic i de l'espai lliure que es derivi de la reordenació general de l'àmbit (art. 98 TRLUC). D'aquesta manera es farà efectiu el principi d'equidistribució de beneficis i càrregues, de manera que es puguin fer les cessions gratuïtes que corresponguin, a canvi d'un aprofitament, que serà coincident amb l'aprofitament mig del polígon fiscal. Aquesta part, resta grafiada, a títol orientatiu, que no vinculant, al plànol de la proposta d'ordenació que s'adjunta com a document n°5.

A l'altra part de l'àmbit, s'ubicaran els 5.404,72m² corresponents al sistema d'espais lliures públics, per tal de garantir el manteniment de la seva superfície i funcionalitat, en compliment de la normativa urbanística (art. 98 TRLUC). El lloc que es considera més adient per a traslladar els m² corresponents a aquest sistema, és al final del Carrer Cala de la Font, que juntament amb la resta de l'àmbit, configurarà un polígon d'actuació discontinu. Concretament, es tracta d'uns terrenys que actualment ja són de titularitat pública i que el POUM qualifica



Ajuntament
de Salou

de sistema de comunicacions, Camí de Ronda (clau 7/b). A títol orientatiu, que no vinculant, s'adjunta plànol d'aquesta altra part de l'àmbit com a document n°6.

Actualment, s'està redactant una modificació del Projecte del Camí de Ronda que, comportarà, precisament, la modificació del traçat d'aquest Camí de Ronda, havent-se previst ja que els terrenys a què fem referència (al final del Carrer Cala de la Font) no formaran part del mateix, la qual cosa ens permet canviar el seu destí i convertir-los en espais lliures públics, tot augmentant el valor paisatgístic de la zona litoral i aportant un major equilibri al territori, amb un repartiment dels espais lliures i zones verdes més equitatiu.

4.- L'expropiació per ministeri de la llei en curs.

Tenint en compte que des de l'entrada en vigor del POUM de Salou (desembre de 2003) s'ha vingut mantenint la mateixa qualificació respecte d'aquestes finques (sistema d'espais lliures públic), un cop passat el termini de cinc anys legalment previst a l'efecte, el dia 11 de novembre de 2010, el propietari va formular l'advertiment previ a l'inici de l'apreuament expropiatori per ministeri de la llei, a l'empara de l'art. 114 del TRLUC.

El dia 23 de novembre de 2011 el propietari va formular el full d'apreuament de la seva finca, una vegada havia transcorregut el termini d'un any previst a l'art. 114 abans esmentat.

Uns mesos més tard (l'ú de març de 2012), entra en vigor la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, que en la seva Disposició Final Tercera suspèn el termini per a adreçar-se al Jurat d'Expropiació de Catalunya perquè fixi el preu just, fins el 31 de desembre de 2013. Aquest termini ha estat prorrogat fins el 31 de desembre de 2014, per la recent entrada en vigor de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives i financeres i del sector públic. (art. 167.4, que modifica la D.F. Tercera de la llei 3/12)

Estant encara dins l'esmentat termini de suspensió i tenint en compte que en virtut de la Disposició Transitòria Tercera de la Llei 3/2012, a aquest expedient, no li és d'aplicació la modificació de l'article 114 TRLUC, aquest conveni té com a objectiu convenir amb el propietari que durant el temps de la suspensió per a instar al Jurat d'Expropiació de Catalunya la determinació del justipreu, l'Ajuntament de Salou impulsà la tramitació d'una modificació del POUM que permeti canviar el règim urbanístic de les finques del propietari en els termes que consten a l'expositiu següent.





Ajuntament
de Salou

5.- El règim urbanístic que l'Ajuntament considera adient.

L'Ajuntament, per les raons exposades al punt 3, considera adient que la finca del propietari deixi de presentar el règim urbanístic actual i que passi a formar part d'un polígon d'actuació que haurà de delimitar-se amb les següents característiques:

- Classificació: sòl urbà no consolidat
- Delimitació: es delimitarà un polígon d'actuació urbanística discontinu, que inclourà la finca de referència i les dues que limiten amb aquestes per ambdós costats, així com una porció de terreny al final del C/Cala de la Font, tal i com consta als plànols que s'adjunten com a documents núm. 5 i 6, esmentats al punt 3, anterior. Els paràmetres d'aquest polígon serien els següents:

- Superfície de l'àmbit.....	11.949,47 m ²
- Superfície computable.....	6.375,00 m ²
- Sòl públic	1.997,65 m ²
- Sòl privat	4.377,35m ²
- Edificabilitat bruta.....	0,4296 m ² /m ²
- Ocupació màxima de sòl net.....	21%
- Alçades.....	PB+2
- Usos permesos.....	habitatge
- Edificabilitat neta.....	0,6257 m ² /m ²
- Sostre màxim net.....	2.738,70m ²
- Densitat bruta màxima.....	56 Hab/ha (36 hab)
- Superfície mínima de parcel·la.....	1.000 m ² , renda lliure
800 m ² , per a HPP
- Sistema d'actuació.....	reparcel·lació per cooperació

Aquests paràmetres són els que s'han incorporat a la proposta de modificació puntual del POUM que es tramitarà conjuntament i simultània a aquest conveni, amb la finalitat de fer una regulació de l'àmbit que estigui en harmonia i coherència amb l'ordenació de la zona. Si s'arribés a aprovar definitivament l'esmentada modificació puntual, l'aplicació d'aquests paràmetres al projecte de reparcel·lació, podria donar lloc, aproximadament, als següents drets i obligacions pel que fa a la finca resultant adjudicada al propietari:

- Parcel·la adjudicada:	100% parcel·la 2
- Aproximació sòl adjudicat:	1.118,90 m2 (entre 1.115 i 1.120 m2)
- Aproximació sostre adjudicat:	700,09 m2 (entre 695 i 700 m2)





Ajuntament
de Salou

- Aproximació núm. habitatges: 9 habitatges lliures
- Aproximació despeses d'urbanització: entre 15.000 i 23.000 €

És d'observar que els anteriors drets es fixen d'una manera orientativa, per tal de tenir una primera aproximació del que podria resultar de la reparcel·lació, però en cap cas poden tenir un caràcter vinculant, donat que els mateixos estan subjectes al procediment d'aprovació de la reparcel·lació i poden ser objecte de variacions a conseqüència de les fluctuacions que es derivin del mercat immobiliari.

Per l'anteriorment exposat, ambdues parts subscriuen el present Conveni amb subjecció als següents

P A C T E S

PRIMER.- COMPROMISOS DEL PROPIETARI.

El propietari es compromet a suspendre la tramitació de l'expedient d'apreument per ministeri de la llei per a l'expropiació de les finques identificades a l'expositiu 1, en els termes i condicions següents:

Primer. El propietari no realitzarà cap actuació adreçada a la fixació del preu just fins a 3 mesos des que es firmi el conveni, a fi de permetre a l'Ajuntament dins d'aquest termini efectuar l'aprovació inicial d'una modificació Puntual del POUM en els termes previstos a l'expositiu 5.

Segon. Sempre que l'aprovació inicial de la Modificació Puntual del POUM de Salou contingui el règim urbanístic mínim previst a l'expositiu 5, el propietari no realitzarà cap altra actuació adreçada a la fixació del preu just expropiatori abans del dia 31 d'octubre de 2015, sempre que es donin les següents condicions:

1.- Que la modificació aprovada ha de mantenir l'aprofitament urbanístic i característiques essencials de l'adjudicació prevista en aquest conveni a favor d'"Edificios Montroig SAU".

2.- La resolució del Conseller competent en matèria d'urbanisme, que disposi la publicació a efectes de vigència i executivitat de la Modificació Puntual del POUM de Salou, hagi estat dictada abans del 31 d'octubre de 2015.





**Ajuntament
de Salou**

3.- Un cop hagi entrat en vigor l'esmentada Modificació Puntual, la inscripció del corresponent projecte de reparcel·lació al Registre de la Propietat no podrà trigar més de 6 mesos, termini durant el qual el propietari tampoc no podrà instar davant del Jurat d'Expropiació de Catalunya la determinació del justipreu de la seva finca.

SEGON.- COMPROMISOS DE L'AJUNTAMENT DE SALOU.

L'Ajuntament de Salou es compromet a formular i tramitar una modificació puntual del POUM amb el contingut descrit a l'apartat 5 dels expositius, la qual haurà de ser aprovada inicialment en el termini de 3 mesos des de la signatura del present conveni.

Així mateix es compromet a impulsar l'aprovació del Projecte de reparcel·lació de l'àmbit que se'n derivi i a inscriure'l en el Registre de la Propietat en un termini que no podrà excedir els 6 mesos des de l'entrada en vigor de l'esmentada modificació puntual.

TERCER.- CAUSES D'EXTINCIÓ DEL PRESENT CONVENI

Aquest conveni s'extingirà per qualsevol dels següents motius:

1. Pel compliment dels seus pactes.
2. Perquè l'Ajuntament no aprovi inicialment la Modificació Puntual del POUM de Salou a que fa referència al pacte segon, abans dels 3 mesos des de la signatura del conveni.
3. Per l'emissió d'un informe desfavorable per part d'algun organisme afectat per llurs competències sectorials, que faci impossible iniciar o continuar amb la tramitació de l'esmentada modificació puntual.
4. Perquè el Conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme no dicti la resolució que disposi la publicació i execució de l'esmentada modificació puntual abans del 31 d'octubre de 2015.



Ajuntament
de Salou

5. Perquè l'Ajuntament de Salou no hagi instat la inscripció al Registre de la Propietat del projecte de reparcel·lació als 6 mesos d'haver entrat en vigor la Modificació Puntual.
6. Perquè el propietari realitzés alguna actuació encaminada a la fixació del preu just davant el Jurat d'Expropiació de Catalunya abans dels terminis establerts al pacte primer.

QUART.- EFECTES PER LES PARTS DE L'EXTINCIÓ DEL PRESENT CONVENI

1. Pel que fa al propietari.

Cas que no es realitzessin les aprovacions indicades en els terminis màxims expressats, el propietari quedarà alliberat del seu compromís de suspensió i podrà prosseguir les actuacions que en dret corresponguin dins del procediment d'expropiació forçosa.

La suspensió de l'expedient quedarà automàticament aixecada, sense que el propietari hagi de realitzar cap tràmit ulterior, continuant l'expedient en el mateix moment en què havia quedat suspès, si ho considera necessari.

2. Pel que fa a l'Ajuntament.

Pel cas que el propietari realitzés alguna actuació encaminada a la determinació del preu just de les seves finques davant el Jurat d'Expropiació de Catalunya i abans de les dates i terminis establerts al pacte primer, l'Ajuntament resoldrà la tramitació de l'expedient de modificació puntual del POUM a què fa referència el present conveni, tot acordant l'arxiu del mateix.

CINQUÉ.- EFICÀCIA I NATURALES A JURÍDICA DEL CONVENI.

Per a la seva validesa i eficàcia, el present conveni urbanístic serà sotmès a ratificació del Ple de l'Ajuntament en l'acord d'aprovació inicial de la modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal; essent el present conveni incorporat al mateix de conformitat al que preveu l'article 8.3 del text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.





**Ajuntament
de Salou**

Als efectes previstos a l'article 104 del TRLUC, es fa constar que l'Ajuntament garantirà la consulta presencial i per mitjans telemàtics del present conveni (que, en tot cas, caldrà sotmetre a informació pública), el qual serà tramès al Departament de Política Territorial i Obres Públiques a l'objecte de que l'insereixi en la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat.

El present conveni té naturalesa jurídica administrativa. Per la resolució de les discrepàncies que pugin derivar-se de la interpretació o compliment del present conveni, les parts es sotmeten a la Jurisdicció Contenciós-Administrativa.

Llegit aquest document per ambdues parts, ho troben conforme amb la seva voluntat, en la que es ratifiquen, i en prova d'aquesta conformitat, les parts formalitzen aquest conveni en document públic administratiu, en triplicat exemplar, a un sol efecte, integrat per nou pàgines, numerades de la 1 a la 9, al municipi i la data citades a l'encapçalament.

Juan Castellvell Boix en rep. de

Edificios Montroig, S.L.U.

Pere Granados Carrillo

Alcalde de l'Ajuntament

Francisco Alijo Moyano

Secretari de l'Ajuntament



**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A LA DELIMITACIÓ DEL
POLÍGON D' ACTUACIÓ PAU CS. 26
CAP SALOU**

ANNEX 2. PLÀNOLS



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA
DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS.26
SALOU

01

MP
78

Arquitecte Municipal

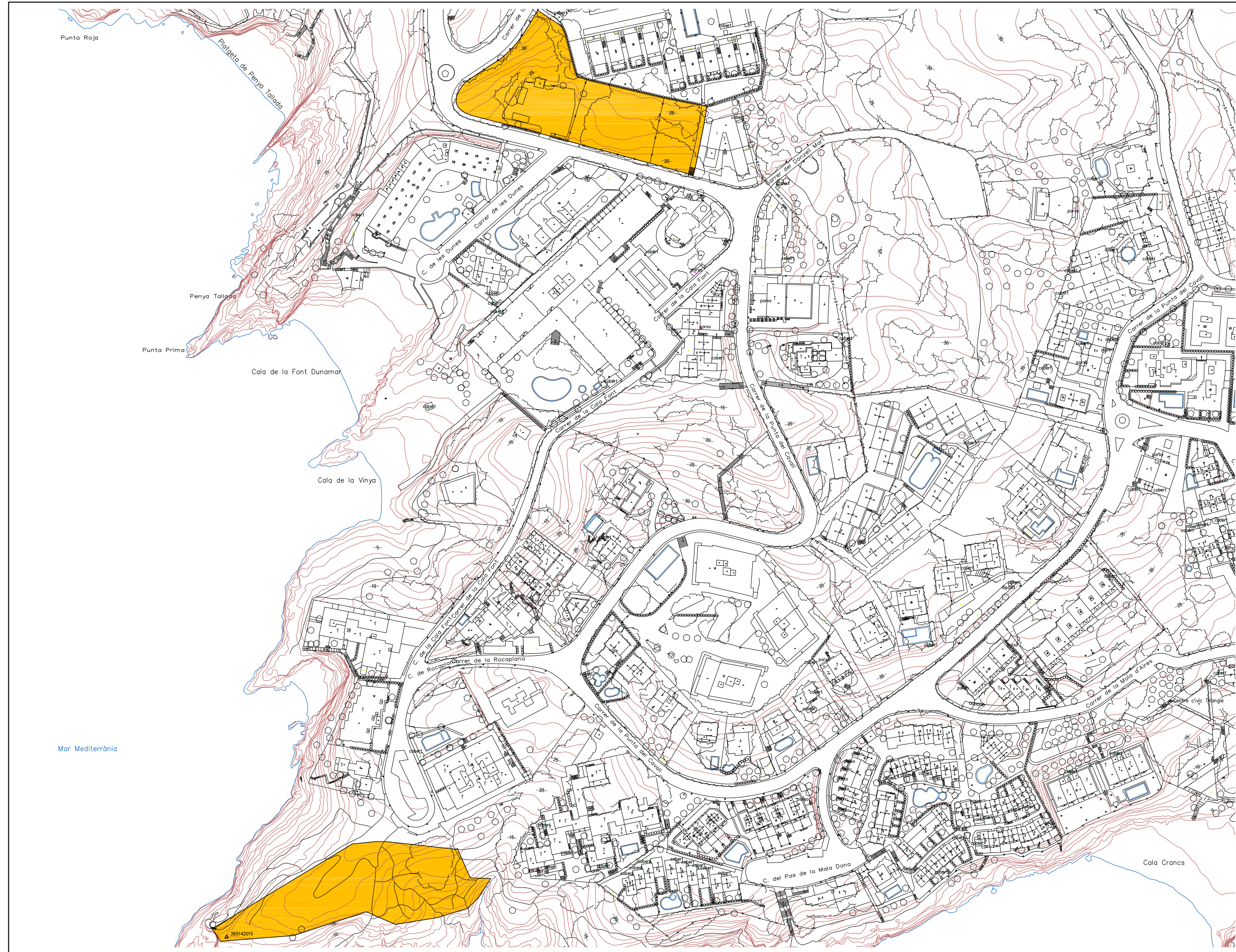
SITUACIÓ

Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P01-MP78

Escala: 1/20.000

Data: Abril 2014



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA
DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS.26
SALOU

02

MP
78

EMPLAÇAMENT

Arquitecte Municipal

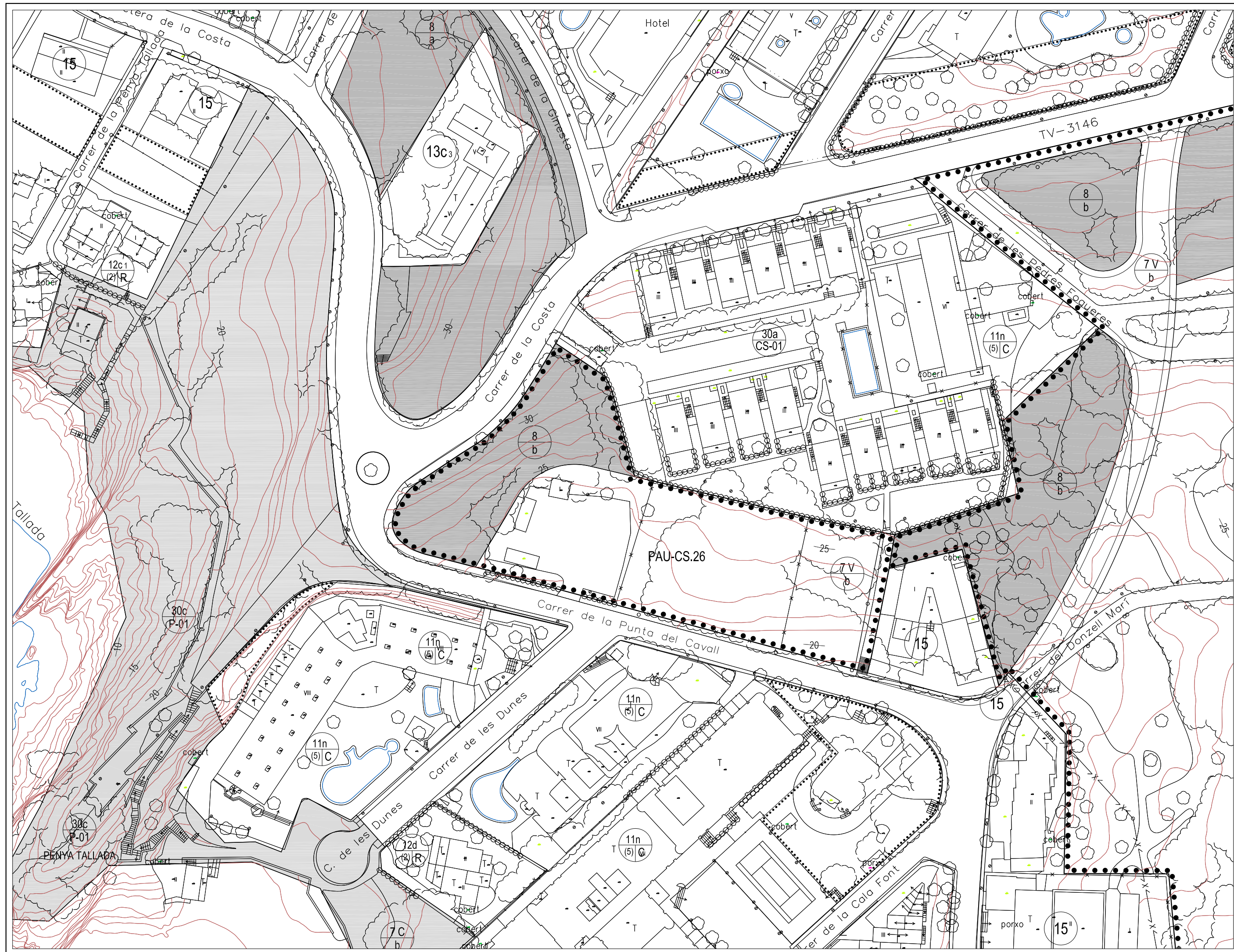
Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P02-MP78

Escala: 1/2.000

Data: Abril 2014





* Base cartogràfica actualitzada ICC 2008

AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS.26 SALOU

04

MP 78

Arquitecte Municipal

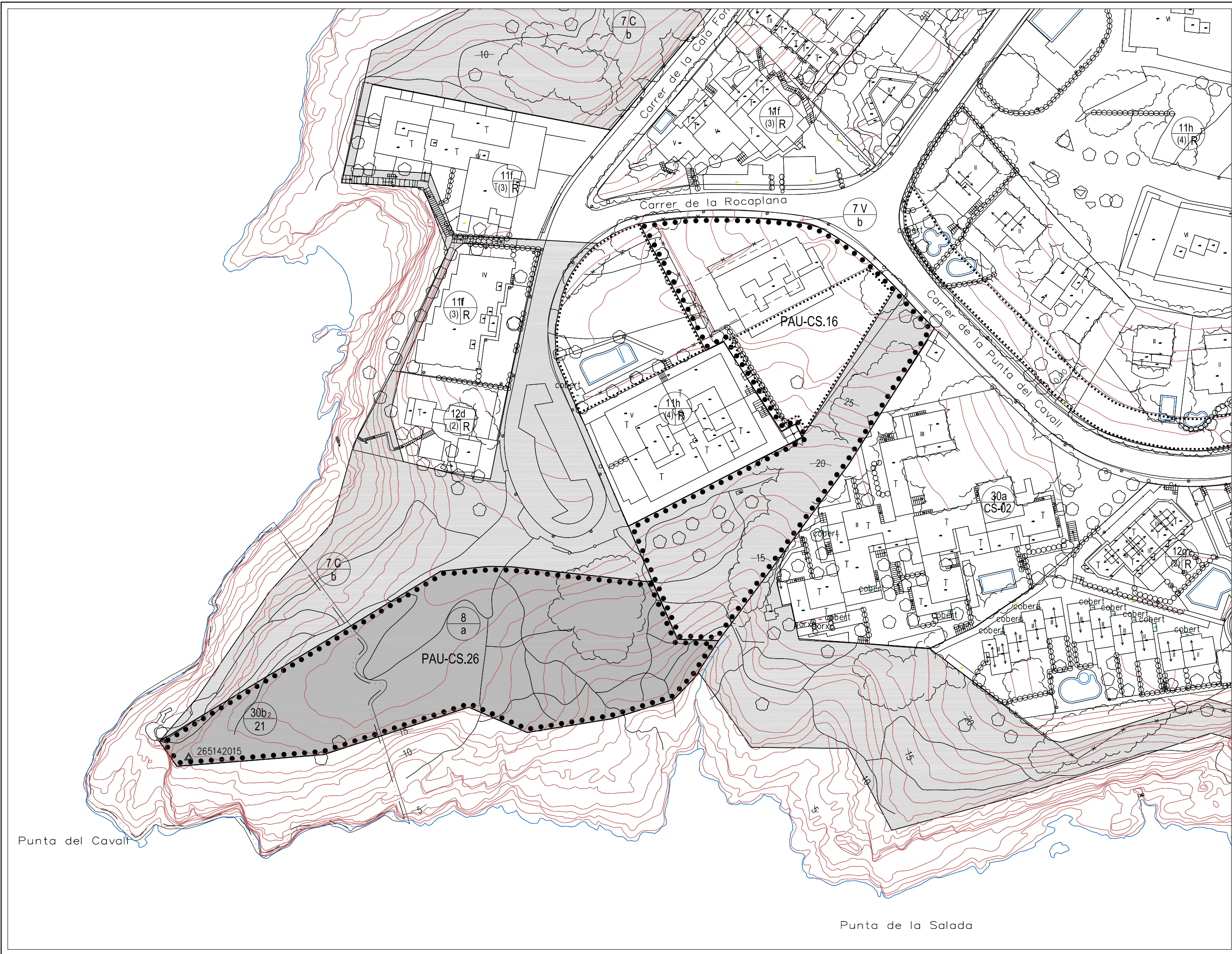
Lluís M. Serra i Solé

P.O.U.M. MODIFICAT Zona c/ Punta del Cavall - c/ de la Costa

Arxíu: P04-MP78

Escala: 1/1.000

Data: Abril 2014



* Base cartogràfica actualitzada ICC 2008

AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA
DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS.26
SALOU

05

MP
78

Arquitecte Municipal

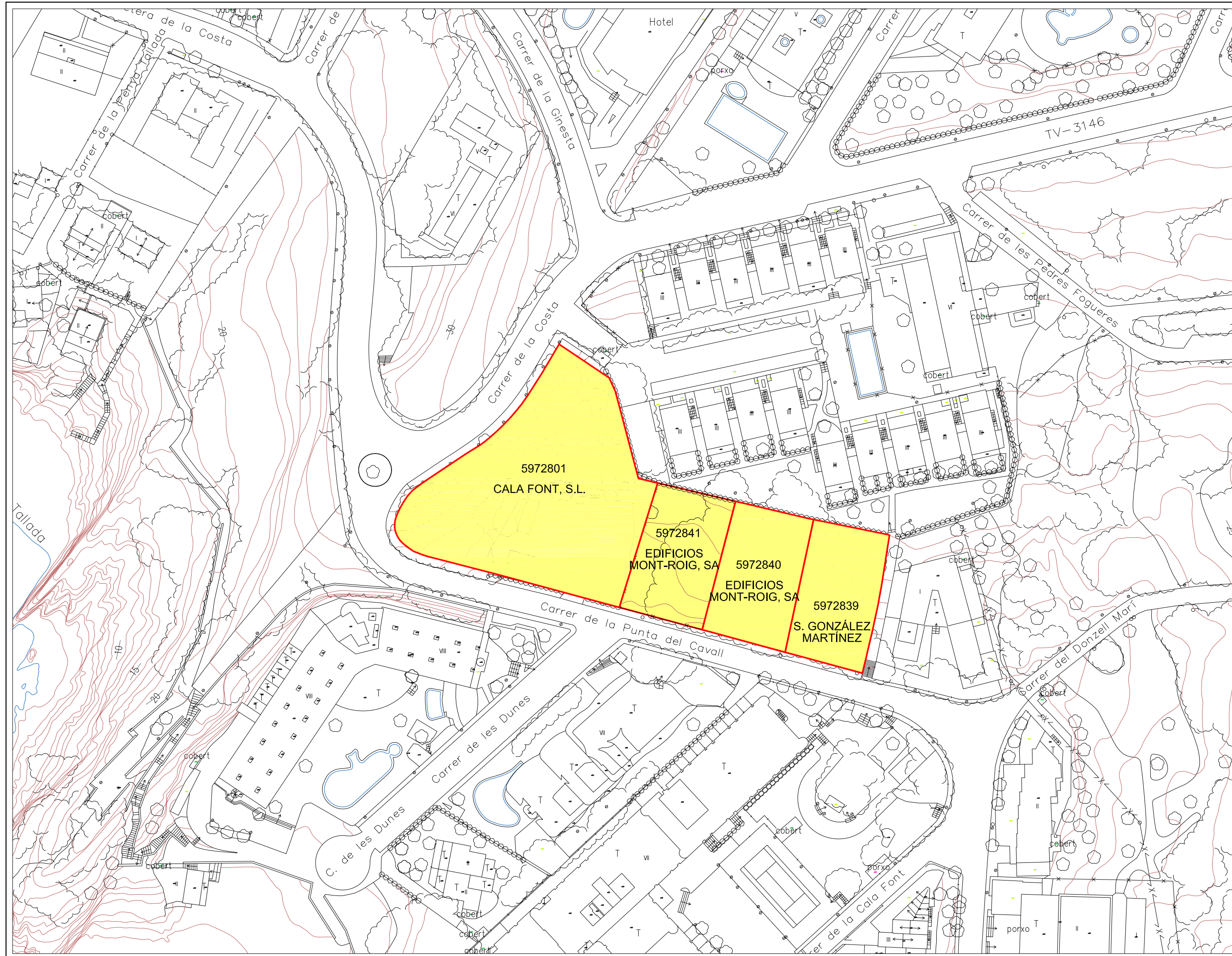
P.O.U.M. MODIFICAT
Zona final c/ Cala de la Font

Lluís M. Serra i Solé

Arxiu: P05-MP78

Escala: 1/1.000

Data: Abril 2014



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA
DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU CS.26
SALOU

06a

MP
78

Arquitecte Municipal

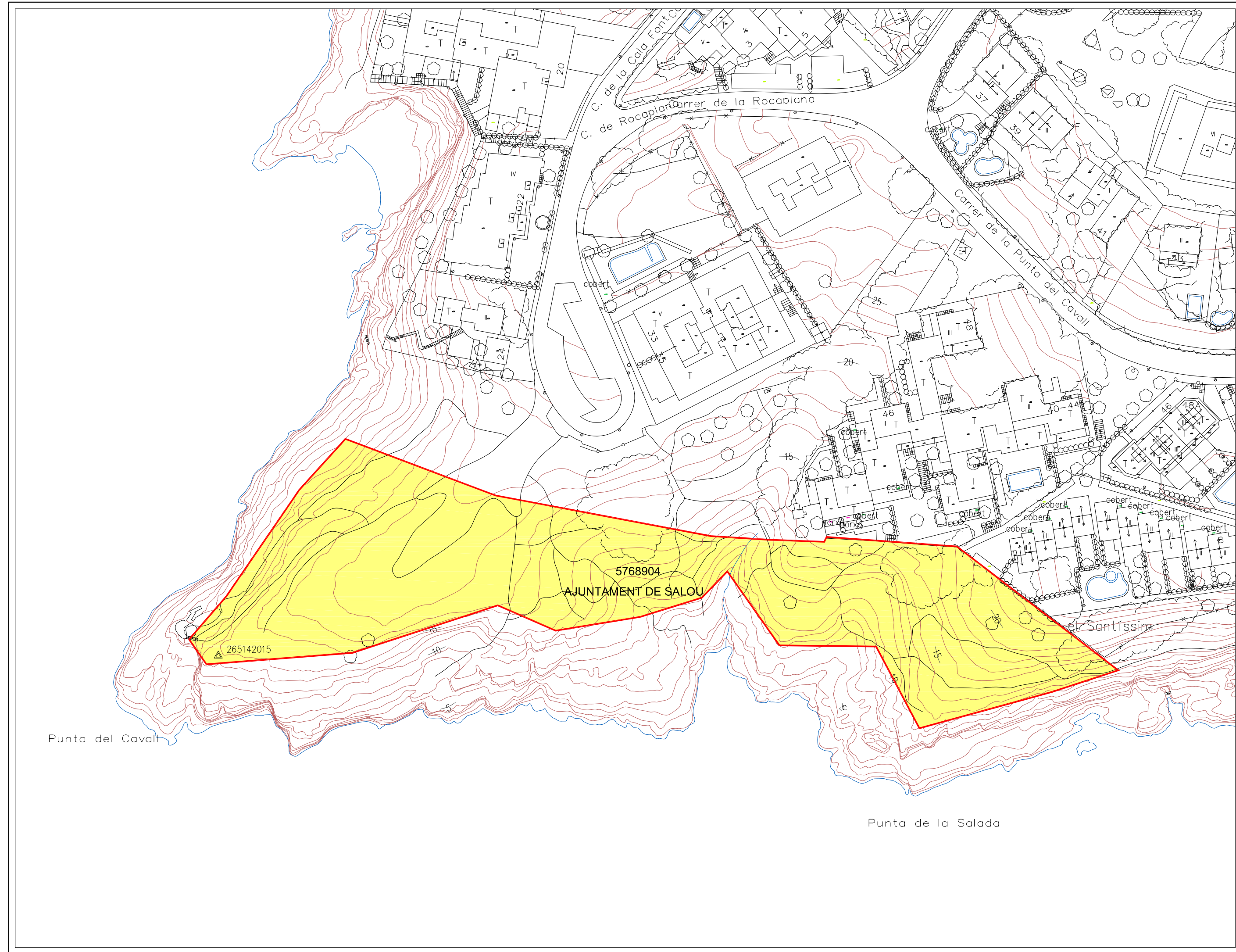
PROPIETATS

Lluís M. Serra i Solé

Arxíu: P06a-MP78

Escala: 1/1.000

Data: Abril 2014



Punta del Cavall

Punta de la Salada

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

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT A LA
DELIMITACIÓ DEL POLIGON D'ACTUACIÓ PAU CS.26
SALOU

MP 78 06b

Arquitecte Municipal PROPIETATS

Lluís M. Serra i Solé Arxiu: P06b-MP78 Escala: 1/1.000 Data: Abril 2014