

Data: 4 de març de 2015
RV:2168/2014/
RN: 2014 / 055381 / T/ NHG/mb

Il·lm. Sr. Alcalde - President de l'Ajuntament
Ajuntament de Salou
Passeig del 30 d'Octubre, 4
43840 Salou
Tarragonès

Assumpte: Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal referent a la delimitació del Polígon d'actuació PAU CS-26. Salou (MP-78) de Salou .

En relació amb l'assumpte esmentat, i de conformitat amb l'article 58 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, us notifico l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, adoptat en la sessió de 27 de febrer de 2015, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta.

L'expedient de Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal referent a la delimitació del Polígon d'actuació PAU CS-26. Salou (MP-78), de Salou, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

Objecte

La modificació del POUM té per objecte la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística discontinu, anomenat PAU CS-26.

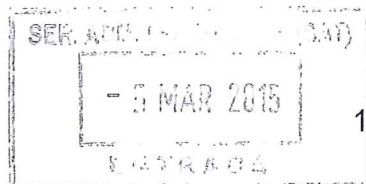
L'objectiu d'aquest polígon d'actuació és l'obtenció de la zona verda situada a la cantonada del carrer Punta del Cavall amb carrer de la Costa i el terreny per l'ampliació d'un pas per a vianants existent, perpendicular al carrer Punta del Cavall, amb la corresponent urbanització.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

Descripció de l'àmbit

L'àmbit objecte de la modificació es troba al Cap Salou. Es tracta d'un àmbit discontinu: una part es situa al carrer Punta del Cavall i l'altre 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, i està compost de quatre solars de titularitat privada més un pas públic existent, amb una superfície aproximada total d'uns 6.544,75 m². Segons el POUM vigent, està qualificat en part d'aparcament, clau 31, i la resta, amb una superfície de 5.404,72, d'espai lliure clau 8/b.



Reunyat EACAT 05/03/15



El segon àmbit, té la mateixa superfície de 5.404,72 m², i està situat al final del carrer Cala Font, i està qualificat amb les claus 7c/b de Sistema de comunicacions i 30b2/21 d'àrea arqueològica.

La superfície total del polígon PAU CS-26 proposat és de 11.949,47 m².

Descripció succinta de la proposta

El document descriu els següents conceptes:

1. El POUM de Salou entra en vigència el desembre de 2003.

En data de novembre de 2010, el propietari d'una de les finques qualificades d'espai lliure 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.

2. El 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.

3. L'1 de març de 2012 entra en vigor la Llei 3/2012, de 22 de febrer, que en la seva Disposició Final Tercera suspèn el termini per adreçar-se al Jurat d'Expropiació de Catalunya perquè fixi el preu just, fins el 31 de desembre de 2013. Aquest termini fou prorrogat fins el 31 de desembre de 2014, per la Llei 2/2014 (...).

4. Es va signar un conveni amb el propietari per tal que durant el temps de suspensió l'Ajuntament de Salou impulsés la tramitació d'una modificació puntual del POUM que permetés canviar el règim urbanístic de les finques del propietari i en conseqüència, una vegada aprovat i vigent el document, el propietari desistiria de l'expropiació forçosa.

5. Durant els anys 2000-2003, el planejament basava la gestió dels sòls afectats per sistemes en que mitjançant les rendes urbanístiques es podria fer efectiva l'obtenció dels sòls. Aquesta situació, amb les condicions econòmiques i d'activitat urbanística actuals, no és possible.

6. La proposta de modificació es justifica pel fet que l'obtenció dels espais lliures públics no comportin una càrrega econòmica als pressupostos municipals.

El document proposa els següents conceptes:

1. Delimitar un nou Polígon d'Actuació discontinu amb una superfície aproximada de 11.949,47 m², dels que 6.544,75 m² estan situats al carrer Punta del Cavall i 5.404,72 m² al final del Carrer Cala Font.

2. En l'àmbit situat al carrer Cala Font, modificar la qualificació existent de sistema urbanístic de comunicacions Camí de Ronda, clau 7c/b, per la d'espais lliures públics, clau 8/b, amb front al mar i al camí de Ronda. La propietat de l'esmentat àmbit és municipal i té una superfície de 5.404,72 m².



3. Mantenir 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 delimitació (fet que es manté en la modificació puntual).

4. Pel que fa al sòl privat proposar una superfície de 4.377,35 m², i atorgar un sostre residencial de 2.738,70 m², un nombre de plantes de PB+2 i una ocupació màxima en PB de 21%.

L'ús seria exclusivament de residencial -habitatge i el nombre màxim d'habitatges seria de 36.

5. La cessió gratuïta d'un pas públic (clau 7v/b) i d'un espai lliure (clau 8/b), que sumen 1.945,72 m² de superfície.

6. El sistema d'actuació seria el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

7. Quadre comparatiu entre el planejament vigent i la proposta de modificació:

	PLANEJAMENT VIGENT	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL					
	Superfícies m ²	Superfícies m ²	IEN m ² st/m ² s	Sostre edificable m ²	ARM	Hab/ha	No. Hab
ÀMBIT 1 PUNTA DEL CAVALL							
Espai lliure públic (clau 8/b)	5.404,72	1.945,72					
Aparcament (clau 31)	1.140,03						
Pas públic existent (clau 7v/b)		51,93					
Apartaments Cala Vinya (clau 30a/CS-01)		169,75					
Sòl privat		4.377,35	0,6257	2.738,70	PB+2	56	36
TOTAL ÀMBIT 1	6.544,75	6.544,75					
ÀMBIT 2 CARRER CALA FONT							
Sistema de comunicacions Camí de Ronda (clau 7c i 30b2/21 referent a zona de restes arqueològiques de la Punta del Cavall)	5.404,72						
Espai lliure públic (clau 8/b)		5.404,72					
TOTAL ÀMBIT 2	5.404,72	5.404,72					
TOTAL	11.949,47	11.949,47					



Planejament vigent

Planejament territorial

Pla territorial parcial del Camp de Tarragona.
Aprovat definitivament el 12 de gener de 2010.
DOGC número 5559, de 3 de febrer de 2010.

Planejament urbanístic

Exp. 2001/654 POUM de Salou
Aprovació definitiva Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona (CTUT) d'1 d'octubre de 2003
Publicació al DOGC de 19 de desembre de 2003

Antecedents

Des de l'entrada en vigència del POUM de Salou, s'ha mantingut la mateixa qualificació de les finques que formen part de l'àmbit d'actuació.

Tramitació municipal

El document ha estat promogut per l'Ajuntament de Salou i redactat per l'arquitecte municipal Lluís Maria Serra i Solé.

El Ple municipal, en sessió de 18 de juny de 2014, va aprovar inicialment el document. Posteriorment, es va sotmetre al tràmit d'informació pública pel termini d'un mes, amb la publicació de l'edicta de la convocatòria al DOGC, núm.6655, de 2 de juliol de 2014, al BOPT núm. 151 de 2 de juliol de 2014, al diari El Punt Avui de 3 de juliol de 2014 i al web municipal. Així mateix, atesa la coincidència parcial del termini d'informació pública amb el mes d'agost, es va ampliar aquest termini en un mes.

En sessió de 24 de setembre de 2014, el Ple municipal va aprovar provisionalment el document i va acordar trametre'l a la Comissió Territorial d'urbanisme per a la seva aprovació definitiva.

Al·legacions

A l'expedient administratiu hi consta un escrit d'al·legacions que ha estat estimat en l'acord d'aprovació provisional del document.

Informes

A l'expedient administratiu no hi consta l'emissió d'informes per part d'organismes.



Normativa

Es proposa incorporar un nou punt a l'article 278, punt 4, on es defineixen les característiques del PAU CD-26 que es proposa crear i incorporar la seva fitxa PAU CS-26 a les fitxes dels àmbits de desenvolupament del POUM.

Valoració de l'expedient

1. Valoració territorial

El Pla territorial parcial del Camp de Tarragona, (en endavant PTPCT), es va aprovar definitivament el 12 de gener de 2010. L'acord de Govern corresponent i les Normes d'ordenació territorial es van publicar al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 5559, de 3 de febrer de 2010, a l'efecte de l'executivitat immediata.

D'acord amb el que estableix l'article 1.10 de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCT és plenament vinculant i n'és exigible el compliment íntegre de les determinacions.

Pel que fa al sistema d'espais oberts, al sistema d'assentaments i al sistema d'infraestructures de mobilitat i transport, la proposta no afecta les determinacions del PTPCT.

2. Valoració urbanística

La proposta de modificació raona i justifica la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents en quant a que una vegada aquest document sigui aprovat i vigent, l'Ajuntament de Salou no hauria de fer front a una despesa econòmica per a l'obtenció d'un espai de zona verda públic, determinat per a aquesta destinació i ús públic al POUM de Salou.

L'àrea del carrer Cala Font, que actualment forma part del sistema urbanístic de comunicacions Camí de Ronda, clau 7c/b, i que es proposa qualificar d'espais lliures públics, clau 8/b, enfront al mar i al camí de Ronda -de superfície de 5.404,72 m²-, de fet, ja és avui dia un espai lliure. Pel que es tractaria de reconèixer l'àmbit amb una qualificació més concreta.

Tenint en compte que l'àrea del carrer Cala Font ja és de propietat municipal i actualment és un espai lliure, s'entén que la finalitat de la proposta és obtenir la cessió gratuïta d'un pas públic (clau 7v/b) i d'un espai lliure (clau 8/b), que sumen 1.997,65 m² de superfície, situats a l'àmbit del carrer de la Punta del Cavall i no haver de fer front a la despesa econòmica descrita anteriorment.

Pel que fa al sostre destinat a habitatge proposat de 2.738,70 m² construïbles, de l'aplicació dels estàndards urbanístics (article 100 del TRLU), en resulta que el 22,5 % de cada 100 m² de sostre són 616,20 m² i que el document en proposa 1.945,72 m² de superfície destinats a espais lliures.



Ara bé, per altra banda, tenint en compte que l'àrea del carrer Cala Font ja és de propietat municipal i actualment és un espai lliure, es considera que generar un àmbit de 4.377,35 m2, amb un aprofitament de 2.738,70 m2 construïbles, mitjançant una edificació de PB+2 i 36 habitatges per obtenir 1.945,72 m2 de superfície destinada a espais lliures, no justifica la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

A més, cal tenir en compte que la proposta que fa el document interromp de manera manifesta, la voluntat del POUM que les àrees verdes naturals i les àrees d'espais lliures qualificades pel POUM tinguin una continuïtat a través de connexions directes o mitjançant viaris com a element de nexa.

En el seu dia, durant la redacció del POUM, es va voler protegir la vegetació arbòria i arbustiva de l'àrea verda frondosa del carrer Punta del Cavall (a excepció de l'àrea qualificada amb la clau 31 destinada a aparcament de vehicles), perquè tenia -i té- un interès especial de ser preservada com a àrea vegetal natural no antropomorfitzada

Dit l'anterior, es considera que per a que la proposta pugui justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents, cal que :

2.1 Tant l'àrea edificable com tota l'ocupació (tant en plantes soterrani, com plantes sobre rasant) de les edificacions que es puguin fer en l'àrea d'aprofitament privat proposada en el carrer de la Punta del Cavall s'han de situar estrictament en l'àrea actualment qualificada amb la clau 31 (i lliure de vegetació),

2.2 Cal que es mantingui la connexió entre les dues zones qualificades amb la clau d'espai lliure (8/b), mitjançant una franja d'espai lliure (clau 8/b) que discorri per darrere de l'àrea actualment qualificada amb la clau 31.

2.3 Pel que fa a l'àrea situada entre l'àrea actualment qualificada amb la clau 31 i l'àrea que es proposa qualificar amb la clau 7v/b, caldrà que la meitat més pròxima a l'àrea que es proposa qualificar de 7v/b es qualifiqui amb la clau d'espai lliure (8/b).

2.4 Pel que fa a la resta de l'àrea d'aprofitament privat que en resultaria (l'altra meitat entre l'àrea actualment qualificada amb la clau 31 i l'àrea que es proposa qualificar amb la clau 7v/b, essent la meitat més pròxima a l'àrea actualment qualificada amb la clau 31), actualment qualificada de 8/b, es considera que aquesta ha de ser lliure de tota edificació (tant en planta sobre rasant com en planta soterrani) i que s'haurien de conservar els arbres existents, enjardinar i que en cas de pavimentar, els paviments de l'àrea no tinguin acabats que signifiquin una pèrdua de l'àrea natural (quitrà, ciment, morters...), sinó que s'haurien d'acabar amb paviments naturals, vegetals, sorrencs o tous que preservin en la major mesura possible l'estat actual de l'àrea verda.

En el sentit expressat en el punt anterior, caldrà que tant la normativa de l'article 278 de la normativa urbanística del POUM proposat, com la fitxa del PAU CS-26, recullin aquestes determinacions, de manera escrita i gràfica.

S'adjunta plànol annex a aquest informe, que descriu les prescripcions anteriors de manera gràfica, per a una millor comprensió.

3. Valoració en relació al paisatge

Es valora favorablement la proposta en relació al paisatge, sempre i quant s'incorporin en el document les prescripcions descrites en l'apartat anterior.

4. Valoració de la modificació de zones verdes

El document altera la zonificació dels espais lliures i zones verdes, si bé garanteix el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació, per la qual cosa cal seguir la tramitació que determina l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.

Fonaments de Dret

D'acord amb l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, correspon al conseller de Territori i Sostenibilitat la competència per aprovar definitivament les modificacions de figures de planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent i de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya. En el cas que un terç del nombre legal de membres d'aquesta Comissió ho sol·liciti, el conseller de Territori i Sostenibilitat ha de sotmetre l'expedient a dictamen de la Comissió Jurídica Assessora, resolent definitivament el Govern.

Vist el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Acord

Vista la proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona acorda:

-1 Suspendre la tramitació establerta en l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, de la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal referent a la delimitació del Polígon d'actuació PAU CS-26. Salou (MP-78), de Salou, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, fins a la presentació d'un text refós, que es presentarà per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:



- 1.1 Tant l'àrea edificable com tota l'ocupació de les edificacions que es puguin fer a l'àrea d'aprofitament privat proposada al carrer de la Punta del Cavall s'han de situar estrictament a l'àrea lliure de vegetació actualment qualificada amb la clau 31, d'acord amb el plànol annex.
 - 1.2 Cal que es mantingui la connexió entre les dues zones qualificades amb la clau d'espai lliure (8/b), mitjançant una franja d'espai lliure (clau 8/b) que discorri per darrere de l'àrea actualment qualificada amb la clau 31, d'acord amb el plànol annex.
 - 1.3 Pel que fa a l'àrea situada entre l'àrea actualment qualificada amb la clau 31 i l'àrea que es proposa qualificar amb la clau 7v/b, cal que la meitat més pròxima a l'àrea que es proposa qualificar de 7v/b es qualifiqui amb la clau d'espai lliure (8/b), d'acord amb el plànol annex.
 - 1.4 Pel que fa a la resta de l'àrea d'aprofitament privat que en resultaria (l'altra meitat entre l'àrea actualment qualificada amb la clau 31 i l'àrea que es proposa qualificar amb la clau 7v/b, essent la meitat més pròxima a l'àrea actualment qualificada amb la clau 31), actualment qualificada de 8/b, cal que sigui lliure de tota edificació (tant en planta sobre rasant com en planta soterrani) i ha de conservar els arbres existents, s'ha d'enjardinar i en cas de pavimentar, els paviments de l'àrea s'han d'acabar amb paviments naturals, vegetals, sorrencs o tous que preservin en la major mesura possible l'estat actual de l'àrea verda, d'acord amb el plànol annex.
 - 1.5 Cal que tant l'article 278 de la normativa urbanística del POUM proposat com la fitxa del PAU CS-26 recullin aquestes determinacions, de manera escrita i gràfica.
- 2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació, de conformitat amb el que preveu l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Tarragona

Digitally signed by CPISR-1 Natàlia Hidalgo García
Date: 2015.03.04 12:42:10 CET

PLÀNOL ANNEX

