



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Secretaria SVIPI		
Codi de verificació		
 5F3V042H510C3K170L78		
Codi de document SEC16I004L	Núm. d'expedient 358/2020	23-02-22

Interessant de l'expedient

ELISABETH SOCIETAT COOP CATALANA LIMITADA

Localització de l'activitat

CARRER MIQUEL MARTI I POL (DE) 1 SALOU
(TARRAGONA)

Assumpte

APROVACIÓ INICIAL, SI ESCAU, DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR ON S'UBICA L'ESCOLA ELISABETH AL CARRER MIQUEL MARTÍ I POL, NÚM. 1 (EXPEDIENT NÚMERO 358/2020).

EL PLE DE L'AJUNTAMENT, REUNIT EN SESSIÓ ORDINÀRIA, CELEBRADA EL 23 DE FEBRER DE 2022 VA EMETRE, ENTRE D'ALTRES, EL SEGÜENT ACORD:

303.- APROVACIÓ INICIAL, SI ESCAU, DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT DEL SOLAR ON S'UBICA L'ESCOLA ELISABETH AL CARRER MIQUEL MARTÍ I POL, NÚM. 1 (EXPEDIENT NÚMERO 358/2020).

Identificació de l'expedient

Expedient número 358/2020, de modificació puntual del POUM referent a l'increment d'edificabilitat del solar on s'ubica l'Escola Elisabeth al carrer Miquel Martí i Pol núm. 1.

Tràmit: Acord del Ple de l'Ajuntament.


Fets

1. El municipi de Salou compta amb un Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), que va ser aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona (CTUT) en data 1 d'octubre de 2003 i publicat al DOGC núm. 4034, de data 19-12-2003.
2. L'actual terreny a on s'ubica l'ESCOLA ELISABETH, SCP, és una illa sencera, "parcel·la C1", conformada pels carrers de Miquel Martí i Pol, Avinguda d'Antoni Gaudí, Avinguda Pau Casals i el Vial de Cavet.

Aquesta parcel·la, amb una superfície total de 24.371,13 m², tenia inicialment un índex d'ocupació màxima del 40% i un sostre màxim de 10.000 m², segons la Zona C i Subzona C1 del Pla Parcial Urbanístic, Sector 01, aprovat en data 1 de desembre de 2004 (DOGC 4341, d'11 de març de 2005).



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Secretaria SVIPI		
Codi de verificació		
 5F3V042H510C3K170L78		
Codi de document	Núm. d'expedient	23-02-22
SEC16I004L	358/2020	

En data 23-10-2008 el Ple de l'Ajuntament aprova definitivament una MP del PP del Sector 01 (BOP núm. 264, de 14 de novembre de 2008) per tal de modificar el paràmetre d'ocupació d'aquesta parcel·la, fins el 45%. Posteriorment, també es va incrementar el sostre amb l'aprovació i entrada en vigor de la MP 57 (DOGC núm. 5930, de 28 de juliol de 2011) resultant un sostre màxim d'11.000 m² de terreny qualificat com a equipament.

- En data 06-08-2021, amb registre d'entrada 14244, el Sr.Pau Jansà Olivé, en representació d'ESCOLA ELISABETH, SCCL (en endavant, l'ESCOLA) entra a l'Ajuntament la sol·licitud de tramitació de la proposta de Modificació Puntual del POUM referent a l'increment d'edificabilitat del solar on s'ubica l'Escola Elisabeth al carrer Miquel Martí i Pol núm. 1, un cop incorporades les esmenes requerides i, per tant, completa per l'aprovació inicial, la qual té com a finalitat canviar els paràmetres de sostre i ocupació de la parcel·la.

El constant creixement de sol·licituds per iniciar l'ensenyament obligatori a l'Escola Elisabeth des del moment en que es va fer el trasllat a l'actual emplaçament del Complex Educatiu, al Carrer Miquel Martí i Pol, va motivar que des del Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya s'aprovés i s'autoritzés l'obertura d'una tercera aula d'Educació Infantil del segon cicle.

Des de l'escola es va refermar el compromís amb el Departament d'Ensenyament de la Generalitat d'anar creixent vegetativament en els cursos posteriors, de manera que a mesura que han avançat els cursos escolars s'ha anat incrementant una nova classe en un nivell posterior al del curs anterior.

Aquest compromís pausat tenia també com a objectiu comprovar en el temps que la demanda que l'escola tenia no era una qüestió puntual, sinó que era realment una demanda de les famílies cap al nostre centre.


D'aquesta forma gradual, l'escola ha anat creixent arribant actualment la tercera línia fins a 3er d'ESO, de manera que es troba amb la manca d'espai per ubicar les tres línies de BAT, que haurien de comptar amb autorització per fer les obres, el proper curs 2023-2024 i és per això que es proposa la seva ampliació.

Es proposa un increment de sostre de 1.610 m², segons la següent ampliació:

4 aules noves per BAT+ Porxo BAT.....	459,00 m ²
Ampliació de 4 aules d'ESO.....	95,10 m ²
Tancament pista	925,43 m ²
Porxo de pas accés pista.....	131,33 m ²



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Secretaria SVIPI		
Codi de verificació  5F3V042H510C3K170L78		
Codi de document SEC16I004L	Núm. d'expedient 358/2020	23-02-22

TOTAL.....1.610,86 m²

Amb l'anterior increment de sostre, es varia l'edificabilitat neta, que passa de 0,45%^{m²/m²} (11.000 m²) a 0,52% ^{m²/m²} (12.610,86 m²). Així mateix l'ocupació també varia, del 45% (10.967 m²) vigent al 50%.

Es proposa monetaritzar, tant la cessió de sòl destinat a reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics, com la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, la qual cosa es valora en 26.630,38.-€


4. En data 14-09-2021, s'emet informe FAVORABLE dels STM, pel que fa al contingut de la proposta.
5. En data 10-11-2021 el Cap de Servei de Gestió Tributària emet informe sobre la valoració de la proposta, la conclusió del qual és la següent:

"... Sense perjudici d'un criteri superior, més especialista en valoracions urbanístiques derivades de modificacions puntuals del POUM, resulta ajustat el valor de 26.630,38 euros, proposat en la modificació a tramitar, atès que es pot ajustar a valors assimilables determinats en les consideracions 1 a 3 a dalt indicades; altre si dient que la determinació de les consideracions realitzades pel Servei de Gestió Tributària, no han de ser vinculants per l'òrgan que en superior criteri determini la cessió per l'increment de l'aprofitament urbanístic, conforme a l'establert al DL 1/2010 (art 100.4)."

6. Per Decret núm. 6209/2021 de data 22-11-2021 el Regidor Delegat de Gestió del Territori acorda iniciar la tramitació de la proposta de la Modificació Puntual del POUM referent a l'increment d'edificabilitat del solar on s'ubica l'Escola Elisabeth al carrer Miquel Martí i Pol núm. 1, presentada per ESCOLA ELISABETH, SCCL, i el procés participatiu de la mateixa.
7. Tal i com queda acreditat a l'expedient s'ha garantit la participació ciutadana en l'elaboració de la present modificació puntual, mitjançant la substanciació d'una consulta pública prèvia durant el termini de 10 dies i de la publicació de la proposta de la mateixa al portal web de participació ciutadana i al portal de transparència de l'Ajuntament de Salou, pel termini de 15 dies, sense que a data d'avui, s'hagi rebut cap suggeriment, opinió o aportació al respecte.
8. En data 07-02-2022 la Cap de Secció de Planificació i Gestió Estratègica de Ciutat, amb el vis-i-plau del Secretari de la Corporació emet informe FAVORABLE, tot indicant el procediment a seguir per a la seva aprovació i entrada en vigor i justificant el compliment dels requisits legals exigibles.



Ajuntament
de Salou

<i>Unitat / Departament</i> Secretaria SVIPI		
<i>Codi de verificació</i>  5F3V042H510C3K170L78		
<i>Codi de document</i> SEC16I004L	<i>Núm. d'expedient</i> 358/2020	23-02-22

9. En data 10-02-2022 la Intervenció General ha informat FAVORABLEMENT la modificació puntual del POUM de referència.

Fonaments de dret

1.- Pel que fa a la tramitació i requisits legals aplicables a la Modificació Puntual.


- 1.1. L'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), i l'article 117 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC), disposen que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.
- 1.2. Articles 57, 57 bis i 58 TRLUC, pel que fa a les determinacions i contingut, que s'explica detalladament a l'apartat 3 d'aquests fonament jurídics.
- 1.3. Articles 73 i 74 TRLUC i 101-104 RLUC, pel que fa a la suspensió de tramitacions i llicències; que s'haurà d'acordar obligatòriament juntament amb l'acord d'aprovació inicial de la present Modificació Puntual (MP), donat que les noves determinacions de la mateixa comporten una modificació del règim urbanístic vigent.
- 1.4. Article 76 i 101.3 TRLUC i 107 RLUC, pel que fa a la formulació de la present MP que correspon a l'Ajuntament de Salou, tot assumint la proposta de la iniciativa privada.
- 1.5. Articles 8, 80.1.a) i 85 TRLUC, article 23 RLUC i article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions Públiques (LPAC), pel que fa al procediment d'aprovació.

2.- Pel que fa a la justificació de la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

- 2.1. La proposta de Modificació Puntual, de conformitat amb els articles 97.1 del TRLUC i 118.1.a) del RLUC, justifica la necessitat de la iniciativa en el creixement del número d'alumnes de l'escola, el que ha donat lloc a l'ampliació del centre amb una tercera línia que compta amb l'autorització del Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya. Aquesta ampliació va començar amb l'aprovació i autorització de l'obertura d'una tercera aula d'Educació Infantil del segon cicle i de manera gradual, s'ha anat obrint una tercera aula per curs cada any escolar, amb la finalitat d'assegurar-se que la necessitat de creixement no era puntual, sinó sostinguda en el temps. L'última



Ajuntament
de Salou

<i>Unitat / Departament</i> Secretaria SVIPI		
<i>Codi de verificació</i>  5F3V042H510C3K170L78		
<i>Codi de document</i> SEC16I004L	<i>Núm. d'expedient</i> 358/2020	23-02-22

d'aquestes autoritzacions és la de data 23 de gener de 2020, presentada juntament amb la proposta de MP que ara es tramita.

Aquest és el motiu pel qual l'ESCOLA ha anat proposant a l'Ajuntament un canvi en les condicions de la parcel·la, també de manera gradual, a mida que l'increment dels alumnes feia necessari ampliar les instal·lacions, mitjançant les obres corresponents que havien d'executar-se de conformitat amb els paràmetres urbanístics.

No obstant l'anterior, és cert que hagués estat desitjable que en el moment en què es va obtenir el corresponent permís de la Generalitat per obrir una tercera aula a Educació Infantil, s'hagués fet una única proposta de MP POUM que incorporés les futures condicions de la parcel·la a on s'ubiquen les instal·lacions de l'ESCOLA, amb la previsió que a mida que els alumnes anessin avançant de curs, les necessitats de l'escola anirien incrementant-se, la qual cosa hagués permès solucionar el problema d'una sola vegada, en comptes d'anar aprovant petites modificacions en els instruments de planejament a demanda de l'ESCOLA, que ha anat sol·licitant les diferents modificacions a mida que el curs amb el que es va iniciar l'ampliació anava avançant.


Però això no vol dir que estem davant d'una reserva de dispensació ni d'una operació especulativa, que respongui únicament als interessos privats d'una escola, sinó que la present modificació troba la seva justificació en interessos públics concurrents, com és satisfer la demanda de noves places escolars al municipi, mitjançant l'ampliació de l'ESCOLA per tal que pugui acollir als nous alumnes procedents de la tercera línia autoritzada per la Generalitat.

Si bé és cert que l'oferta de places docents afecta tant als centres privats com als públics i no només als instal·lats en una determinada zona o àmbit del municipi i també que la satisfacció de les necessitats educatives de la població no poden ser ateses en base exclusivament a l'evolució de la demanda d'un determinat centre, (en aquest sentit, STSJPV núm 47/2011, de 20 de gener i STSJPV. 484/2016, d'11 de novembre), també ho és que el canvi en les condicions de la parcel·la de l'Escola Elisabeth, no respon exclusivament a la petició d'un únic centre, que atenent només a la seva voluntat, demana ampliar les seves places, sense tenir en compte l'oferta de la resta de centres del municipi, sinó que aquesta Modificació Puntual dóna resposta a la demanda escolar planificada per la Generalitat de Catalunya, que és la que atorga o retira les autoritzacions per ampliar les corresponents línies a cada centre escolar, essent aquesta una competència autonòmica i no local.

Així mateix, tal i com es diu en els següents apartats, l'increment d'edificabilitat queda compensat amb el compliment dels estàndards urbanístics previstos al TRLUC, de majors reserves per a zones verdes i equipaments, garantint que la proporció legalment



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Secretaria SVIPI		
Codi de verificació  5F3V042H510C3K170L78		
Codi de document SEC16I004L	Núm. d'expedient 358/2020	23-02-22

prevista no es redueixi. Per una altra banda, de l'annex de la rendibilitat econòmica de l'operació es pot comprovar que la mateixa no suposa cap benefici per l'ESCOLA.

Per tot l'exposat, es considera que es justifica l'interès públic d'aquesta Modificació i es legitima la seva conveniència, si bé reitem la necessitat que la mateixa estigui justificada en la planificació educativa prevista per la Generalitat de Catalunya que és l'Administració competent per atorgar o denegar les corresponents autoritzacions de noves línies a cada centre, tenint en compte la demanda educativa de tot el municipi, pel que entenem que aquesta ha de ser la darrera Modificació Puntual que demani l'ESCOLA, en haver cobert totes les necessitats per a que la tercera línia, autoritzada per la Generalitat, arribi a tots els nivells educatius que s'imparteixen a l'ESCOLA.

- 2.2. Respecte dels diferents supòsits assenyalats a l'article 97.2 bis del TRLUC sobre la justificació de la projecció adequada dels interessos públics en la present Modificació Puntual, es considera justificat el compliment dels estàndards mínims legals, ja que la proposta preveu la reserva mínima per a zones verdes i espais lliures de 5m² per cada 100m² d'altres usos, que no sigui el residencial.

3.- Pel que fa a la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

- 3.1. Article 96, en relació amb l'article 59.1 TRLUC, que regula la documentació que ha de contenir la MP POUM. La present MP, d'acord amb la seva finalitat, consta la documentació completa.

De conformitat amb l'article 99.1 TRLUC, s'aporta la següent documentació:


- Annex IV. 4: Relació de propietaris i titulars i títols de la Propietat, durant els últims cinc anys..
- Punt I.14 de la Memòria: La previsió de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució
- Annex IV. 5: Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació.

- 3.2. Pel que fa a les cessions, Disposició Addicional Segona TRLUC (modificada en els seus apartats 3 i 4 per la Llei 2/2021) segons la qual estem davant una actuació de transformació urbanística de dotació, dona lloc a l'augment de l'edificabilitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes i, per espais lliures i equipaments, prevista a l'article 100.4 TRLUC.

L'art. 100.4 c) TRLUC preveu la possibilitat de substituir aquestes reserves pel seu valor en metàl·lic, amb destinació a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i habitatge.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Secretaria SVIPI		
Codi de verificació  5F3V042H510C3K170L78		
Codi de document SEC16I004L	Núm. d'expedient 358/2020	23-02-22

Segons l'apartat 4 d'aquesta D.A 2^a i l'article 43.1.b TRLUC, en aquests tipus d'actuacions, quan s'incrementi el sostre edificable, els propietaris han de cedir gratuïtament a l'Administració actuant el sòl corresponent al 15 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

De conformitat amb l'article 46.2.b)TRLUC, quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió pel seu equivalent en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

De conformitat amb la mateixa D.A.2^a, apartat 4 del TRLUC, els propietaris poden complir el deure substitutori de pagament en metàl·lic, sense necessitat de delimitar cap polígon ni aplicar cap sistema d'actuació urbanística, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habilita una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia la concessió de la llicència.


3.3. L'article 99.1.TRLUC especifica que aquelles Modificacions Puntuals que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial, de la intensitat de l'ús industrial o la transformació dels usos han d'incloure en la documentació les següents especificacions:

- La identitat de tots els propietaris inclosos a l'àmbit de la modificació, la qual cosa consta a l'Annex IV.4 de la Documentació que forma part d'aquesta Modificació Puntual.
- La previsió de l'execució immediata del planejament i establir el termini concret per a aquesta execució, la qual cosa consta a l'apartat I.14 de la Memòria de la Modificació Puntual.
- L'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació, especificació que consta a l'Annex IV.5 de la documentació que forma part d'aquesta Modificació Puntual.

En tant que les determinacions del POUM de Salou a modificar tenen una vigència superior a cinc anys, aquesta Modificació Puntual no requereix l'informe previ favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona, que estableix l'article 99.2.a) TRLUC.



Ajuntament
de Salou

<i>Unitat / Departament</i> Secretaria SVIPI		
<i>Codi de verificació</i>  5F3V042H510C3K170L78		
<i>Codi de document</i> SEC16I004L	<i>Núm. d'expedient</i> 358/2020	23-02-22

3.4. Art. 118.4 RLUC, pel que fa a l'avaluació ambiental, cal dir que la present Modificació Puntual no està sotmesa a avaluació ambiental estratègica, ni ordinària ni simplificada, donat que no es troba en cap dels supòsits previstos a la D.A. 8ª de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa, mentre la legislació autonòmica no s'adapti a la Llei bàsica estatal 21/2013.

Així mateix, es justifica en l'apartat I.16 de la Memòria del document que la proposta no té incidència mediambiental, pel que no es considera necessari la redacció de l'Informe Ambiental, previst a l'art. 118.4. TRLUC.


Acord

Vist el dictamen de la Comissió informativa de Gestió del Territori, el Ple de l'Ajuntament ACORDA, per unanimitat, el següent:

1. Aprovar inicialment la proposta de "Modificació Puntual del POUM referent a l'increment d'edificabilitat del solar on s'ubica l'Escola Elisabeth al carrer Miquel Martí i Pol núm. 1. (MP-110)", de data juliol 2021 aportada per ESCOLA ELISABETH, SCCL, en el benentès que aquesta ha de ser la darrera Modificació Puntual que es tramiti per modificar les condicions de la parcel·la afectada, donat que amb la mateixa s'han cobert totes les necessitats per a que la tercera línia autoritzada per la Generalitat arribi a tots els nivells educatius que s'imparteixen a l'ESCOLA.
2. Sotmetre el present acord i la proposta de modificació puntual a informació pública durant el termini d'un mes, per tal que les persones afectades puguin presentar les al·legacions que tinguin per convenients, tot procedint a la publicació dels corresponents edictes de convocatòria de la informació pública, en el termini de deu dies, des de l'acord d'aprovació inicial, al BOP, al DOGC, a un dels diaris de més circulació de la província, a la seu electrònica d'aquest Ajuntament i a la web municipal. L'esmentada documentació podrà examinar-se, dins l'horari d'atenció al públic (de 9.00 h a 14.00 h.), a la Casa consistorial (Secció de Planificació i Gestió Estratègica de Ciutat – Passeig 30 d'octubre, 4, 3ª planta).
3. Sol·licitar els informes als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, per tal que els puguin emetre en el termini d'un mes.
4. Donar audiència, simultàniament al tràmit d'informació pública, als ajuntament, l'àmbit territorial dels quals confini amb el termini municipal de Salou, de conformitat amb el previst a l'art. 83.7 TRLU.



Ajuntament
de Salou

<i>Unitat / Departament</i> Secretaria SVIPI		
<i>Codi de verificació</i>  5F3V042H510C3K170L78		
<i>Codi de document</i> SEC16I004L	<i>Núm. d'expedient</i> 358/2020	23-02-22

5. Suspènre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, de reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o d'usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial; en l'àmbit grafiat en el plànols els quals formen part integrant d'aquest expedient, pel termini d'un any, prorrogable a un altre any o fins l'efectivitat del nou planejament d'aquesta modificació.
6. Advertir a l'ESCOLA ELISABETH SCCL que amb caràcter previ a la concessió de la corresponent llicència d'obres, hauran de complir amb el deure de pagament substitutori de les cessions derivades de la present actuació, que ascendeix a 26.630,38€, d'acord amb el càlcul del valor total de les càrregues que hi consten a la present modificació, un cop aprovada definitivament.
7. Traslladar el present acord a la Unitat de Planejament i a la Unitat de Llicències dels Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura, i a la Unitat de Llicències i Activitats dels Serveis Administratius Territorials.

Peu de recurs

Contra la present resolució, per tractar-se d'un acte administratiu de tràmit no qualificat, no procedeix la interposició de cap tipus de recurs.

Pel que fa al punt 5.- Contra l'acord de suspensió, que és definitiu en via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos, a comptar des de l'endemà de la data de la seva publicació, de conformitat amb el que disposa l'article 112 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici de poder exercitar qualsevol altre recurs que s'estimi procedent.