

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

MP - 24

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL CANVI DE QUALIFICACIÓ
DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU.

TEXT REFÒS



AJUNTAMENT DE SALOU



S. T. M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

NOVEMBRE - 2008

F:\PLANEJAMENT\MP POUM\MP-24TR

A. INICIAL:
26 de març de 2007

A. PROVISIONAL:
25 de octubre de 2007

A. DEFINITIVA:

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

El present document Text Refós de Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es redacta en base al TR LU 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, concretament respecte al que preveu l'Art. 93.4, i segons el que especifica l'Art. 6 del propi POUM, aprovat en data 1 d'octubre de 2003, i publicat el 19 de desembre del mateix any.

Pel que fa a la documentació que ha de contenir, segons l'Art. 94.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2005:

" 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. 94.5 del citat Text Refós.

Per tant, i d'acord amb el que estableix l'Art. 59 del TR LU 1/2005, els documents que integren els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, així com la present proposta de Modificació Puntual del POUM, són els següents:

INTRODUCCIÓ

A- MEMÒRIA

- 1- Àmbit d'aplicació
- 2- Antecedents
- 3- Objecte de la Modificació
- 4- Justificació de la proposta
- 5- Propietaris Afectats
- 6- Justificació del compliment de l'Art.94.1.c del TRLUC, referent a la titularitat de la finca dels cinc darrers anys.

ANNEX 1: Escrit emès pel Club Tennis Salou d'entrada a l'Ajuntament en data 27 d'octubre de 2006

ANNEX 2: Escrit d'al·legacions emès pel Club Tennis Salou d'entrada a l'Ajuntament en data 1 de juny de 2007

ANNEX 3: Acord de Suspensió de la Comissió Territorial d'Urbanisme, de sessió de data 21 de febrer de 2008.

ANNEX 4: Informe de la Unitat Tècnica d'Urbana de l'Ajuntament

ANNEX 5: Conveni de data 15 de febrer de 2008 i Annex de Conveni

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

B- PLÀNOLS

- 1- Situació
- 2- Emplaçament
- 3- POUM vigent
- 4- Plànol de POUM modificat
- 5- Finques afectades

C- NORMES URBANÍSTIQUES

- 1- Normativa POUM vigent
- 2- Proposta normativa POUM modificat

D- CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

E- AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

F- DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL

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

H- MEMÒRIA SOCIAL

El present document de Modificació Puntual, no té incidència en les determinacions de la documentació especificada en els apartats anteriors 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 AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

INTRODUCCIÓ

0.1- Aprovació Inicial.del document redactat a febrer de 2007

En data 26 de març de 2007 es va aprovar inicialment el document de Modificació puntual, (el període d'informació pública va ser del 26 d'abril de 2007 al 26 de maig de 2007), amb l'objectiu de la requalificació de part de l'àmbit del Club de Tennis Salou, a l'efecte de donar edificabilitat residencial a aquesta part de l'àmbit .

L' increment de sostre edificable proposat comporta, segons l'establert a l'art.94.2 de la Llei de Urbanisme, 1/2005, una reserva mínima per a zones verdes i espais públics de 20 m2 per cada 100 m2 de sostre residencial.

La proposta de modificació qualificava una superfície d'aproximadament de 2.500 m2 de zona edificable segons tipologia d'unifamiliar aïllada, amb la clau 12 a₂ i de zona verda pública una zona situada a l'oest de l'àmbit de 306,45 m2, com a requeriment de l'anterior paràgraf.

En data 13 de juny de 2007 va entrar a aquest departament un escrit del Sr. Severiano Espinilla González, en representació del CLUB DE TENNIS SALOU, en .el que mostraven el seu desacord amb la ubicació de la zona verda, sol·licitant la modificació de la mateixa, En aquest escrit, es feia una proposta d'ubicació la zona oest de l'àmbit, amb una forma irregular, adaptada a la possibilitat de poder conservar una edificació existent. **(ANNEX 2)**

Analitzada la proposta, la propietat va plantejar finalment un nou canvi d'ubicació de la zona verda, mitjançant un espai de forma regular, annexionat a l'entrada del Club, la qual es va contemplar en el document d'aprovació provisional.

0.2- . Aprovació provisional .del document redactat a Octubre de 2007

Amb els canvis especificats a l'apartat anterior, es va redactar un nou document, el qual es va aprovar provisionalment en el Ple de data 25 d'octubre de 2007, remetent-lo a la Comissió Territorial d'urbanisme de Tarragona per tal de procedir a la seva aprovació definitiva.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

0.3- Acord de Suspensió d'aprovació Definitiva

La Comissió Territorial d'Urbanisme, en la sessió de data 21 de febrer de 2008, va adoptar l'acord de Suspensió de la tramitació de la Modificació fins que es presenti un Text Refós on s'incorporin les prescripcions següents,

1. Suspendre la tramitació establerta a l'article 95 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, de la modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal, referent al canvi de qualificació de l'àmbit del Club de Tennis Salou, de Salou, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, fins que, mitjançant un text refós, que es presentarà per triplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional, i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

1.1 Caldrà obtenir l'informe del consell Català de l'Esport i incorporar, si s'escau, les seves prescripcions.

1.2 En virtut de l'article 94 del Text refós de la Llei d'urbanisme, caldrà que el document raoni i justifiqui la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents. En tot cas, caldrà donar compliment a les reserves mínimes per a la construcció d'habitatge de protecció pública exigides per l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme amb la nova redacció donada pel Decret legislatiu 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

1.3 En virtut de l'article 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme, caldrà que el document garanteixi el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels terrenys objecte de modificació.

1.4 Caldrà fer una nova proposta d'ordenació que garanteixi la possibilitat d'una futura prolongació del carrer de l'Abat Bonanat. S'adjunta plànol annex orientatiu.

1.5 Caldrà esmenar l'errada material referent al sostre total de les parcel·les .

1.6 Caldrà aportar el certificat del Ple de l'Ajuntament que resolgui les al·legacions presentades en el termini d'informació pública, i en cas de no d'haver n'hi, certificat que acrediti que no n'hi ha hagut.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

1.7 Caldrà aportar certificat municipal del quòrum de votació, d'acord amb el que precisa la Comissió Jurídica Assessora. Aquest certificat haurà de constatar el nombre legal de membres de la Corporació; si la sessió s'ha fet amb el quòrum de constitució d'un terç del seu nombre legal de membres que prescriu l'article 112.2 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya; i, per últim, si l'acord s'ha adoptat amb el vot favorable de la majoria absoluta de membres de la Corporació que prescriu l'article 114.3.K DEL Decret legislatiu esmentat.

Aquests punts de l'Acord, es van concretar segons la reunió que es va dur a terme en data 18 de juny de 2008, al Servei Territorial d'Urbanisme a Tarragona, concloent en que es redactés un document que justificu els tres següents punts,

- a) Justificació de la superfície d'equipament esportiu existent en terrenys situats a un altre Sector del Municipi.**
- b) Realitzar proposta d'ordenació que garanteixi la possibilitat de futura prolongació del C/de l'Abad Bonanat.**
- c) Mantenir el nombre d'habitatges en 10, en parcel·les més petites, de les que resultaran 4 de protecció pública i 6 de renda lliure.**

Exposat l'anterior, es redacta el present document en compliment de les prescripcions establertes segons l'acord de Comissió i la reunió mantinguda el dia 18 de juny.

Cal dir que aquest document de Modificació Puntual, tenint caràcter de text refós, es trametrà de nou, a l'entendre que s'han efectuat canvis substancials en el mateix i per tant es tornarà a fer novament el tràmit d'aprovació inicial.

(S'ADJUNTA L'ESMENTAT ACORD ANNEX 3)

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

A- MEMÒRIA

0- Àmbit d'aplicació

La situació del solar objecte de modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, és a la Urbanització Xalets de Salou, Carrer de l'Avenç núm. 37.

Es tracta d'una part de l'àmbit del Club de Tennis Salou. En concret, una superfície de 2.500 m² en els que actualment existeixen cinc pistes de tennis.

1- 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 de Sistema Urbanístic d'Equipament Comunitari d'ús esportiu, clau 9 Es/a.

En data 31 d'octubre de 2006, entrà a aquest Ajuntament un escrit (**ANNEX 1**), emès pel president del Club de tennis Salou en el que es realitza la petició de requalificació d'una part de l'àmbit del club, contigua al carrer de l'Avenç.

En concret es sol·licita el canvi de qualificació d'una superfície d'aproximadament 2.500 m², per tal de poder-se convertir en solar edificable, i així possibilitar la seva venda.

L'escrit fa referència a la necessitat de reestructuració de l'actual club, a nivell d'instal·lacions, per tal de poder subsistir com a club i equipament de Salou, i posen en mans de l'Ajuntament la col·laboració mitjançant la tramitació del present document.

Com s'ha dit en un inici, es va redactar un primer document, que es va **aprovar inicialment** en data 23 de març de 2007.

Posteriorment es va redactar una altre document, contenint una nova sol·licitud per part de la propietat, referent a la ubicació de la Zona verda, el qual es va **aprovar provisionalment** en data 25 d'octubre de 2007, i es va trametre a Urbanisme de Tarragona, per la seva aprovació definitiva.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

La Comissió d'urbanisme, va **suspènre la aprovació definitiva**, fins la presentació d'un text refós que contingues unes prescripcions, les quals es van concretar en la reunió mantinguda el dia 18 de juny al Servei Territorial d'Urbanisme a Tarragona.

Així, amb les esmentades prescripcions, es redacta aquest nou document.

2- Objecte de la Modificació

La present Modificació del Pla d'Ordenació té l'objecte concret de canviar la qualificació d'una part de terreny de l'actual club de tennis, qualificat segons el POUM d'equipament esportiu, i qualificar-lo d'edificable amb sostre residencial.

La superfície afectada per aquest canvi és de 2.500 m², (tres parcel·les d'aproximadament 500 M2, i una quarta parcel·la de 648 M2) més 342 m² de zona verda, com a requeriment del'Art.94.2 del TRLU 1/2005.

Aquesta zona verda s'ubica a com a prolongació del C/Abat Bonanat.

Les parcel·les que resulten son tres d' aproximadament 20 ml de façana per 25 ml de profunditat, i l'altre de 25,26 ml de façana per la mateixa profunditat que les anteriors,.

Es modifica, per tant, una superfície total de 2.500 m².

En compliment de l'art 95 del TR LU 1/2005, es garanteix el manteniment d'aquesta superfície, ubicant-la a l'àmbit del Sector-03.

Per tant es determina per aquest Sector-03 que, a part de les cessions obligatòries determinades per l'Art. 65 del TR LU 1/2005, es reservin 2.500 m2 de més, per equipament amb ÚS ESPORTIU, en compensació de la pèrdua d'aquests metres en l'àmbit de la present modificació.

En quant a la Qualificació, i en compliment a l'art.57.3 del TR LU 1/2005, es proposen 6 habitatges de Renta lliure, amb la clau 12 a2/(2)R, situats a les parcel·les d'aproximadament 500 m2 de la part oest de l'àmbit, i 4 habitatges de protecció, amb la clau 13e3, situats al solar de superfície 648 M2 que queda a l'est de l'àmbit

3- Justificació de la Proposta

Com s'ha dit anteriorment, en data 31 d'octubre de 2006, entrà a aquest Ajuntament un escrit emès per part del president del Club de tennis Salou en el que es realitza la petició de requalificació.

Es justifica esmentada petició en la crítica situació econòmica existent en aquests moments, així com fan referència també a la baixada de socis, i l' envelliment de les instal·lacions.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

L'escrit fa l'esment de que malgrat esforços i intents a nivell publicitari i esportiu que s'ha realitzat, els hi ha sigut impossible remuntar la situació, ja que l'estat actual dels serveis i de l'entitat en general evidencien el fet de la impossibilitat d'increment de socis.

Es deixa clara la necessitat de reestructuració del club en general, com a única solució per poder oferir un atractiu suficient que pugui fer augmentar el número de socis. A tal efecte fan la proposta de sacrificar part de terreny de l'àmbit, per tal de poder requalificar-ho, vendre'l i aconseguir el suficient capital per afrontar les despeses.

Entenent aquesta entitat com emblemàtica per Salou, i que amb la seva activitat tant esportiva com social, ha col·laborat així mateix amb els objectius municipals, sol·liciten a l'Ajuntament la seva col·laboració mitjançant la tramitació del present Document de Modificació Puntual.

En quan a la nova qualificació, es proposa la mateixa existent a la major part de l'àmbit on s'ubica, que és la Urbanització Xalets de Salou.

Així doncs, amb la voluntat municipal de donar suport a l'entitat del Club Tennis Salou, per tal de subsanar la seva deficitària situació, amb l'objectiu de que no estigui condemnada al seu tancament, i en base a la proposta presentada per la propietat, la Regidora d'Urbanisme demana a aquests STM que redactin el present document de Modificació.

Que l'Ajuntament vulgui donar suport a aquesta entitat mitjançant aquesta Modificació Puntual es justifica en els següents fets:

A) El Club de Tennis de Salou es va constituir el 30 de març de 1971, per tant es tracta d'una entitat i unes instal·lacions que porten funcionen d'una manera ininterrompuda des de fa 37 anys. Al llarg d'aquest període han intentat sufragar i aguantar despeses que de vegades els han estat difícilment assumibles, però han seguit funcionant prestant tots el serveis que han ofert sempre, i sobre tot, podent ésser gaudits per la població de Salou.

Entenem per tant, que tot i ser, una entitat privada qui ha explotat aquestes instal·lacions ha pogut beneficiar a un públic general, la qual cosa quasi bé obliga a dir que es tractava d'unes instal·lacions d'interès general pel municipi de Salou, ja que l'Ajuntament mai no ha posat a l'abast dels seus ciutadans unes instal·lacions municipals d'aquelles característiques en els quals es pot portar a la pràctica l'activitat de tennis.

També durant molts anys, fins que l'Ajuntament va construir la piscina municipal, molts convilatans feien ús de la piscina que gaudeix aquesta entitat.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

- B) Davant la petició enunciada més amunt d'aquesta entitat, entenem que l'Ajuntament li ha de donar un suport a la situació precària en la que es troben ja que la Modificació Puntual, tot i beneficiar en primer lloc a l'entitat, finalment és per a destinar-la i revertir-la en les pròpies instal·lacions, per a efectuar una renovació de les mateixes i per fer front a les despeses que comportin la millora d'aquella, tant pel que fa al seu equipament com a la seva promoció i prestigi.

A tal efecte, es va signar un conveni urbanístic amb aquesta entitat el 15 de febrer de 2008 del qual se n'adjunta una còpia (ANNEX 5) , en aquest Document, en la que resten paleses les obligacions de l'entitat envers al moment de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació Puntual .

Aquest Conveni fou aprovat per l'Ajuntament Ple de Salou, en 28 de febrer de 2008 i fou sotmès a informació pública durant el termini d'un mes d'acord amb el que estableix l'art. 26.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, mitjançant els corresponents anuncis en els butlletins i diaris oficials

- C) Per altra banda, amb aquesta Modificació és dona compliment al previst a l'art. 94.2 i 57.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2005, de 26 de juliol, la qual cosa, sobre tot, en compliment del 57.3 citat, genera habitatge de protecció pública, entenent que aquesta obligació legal en aquest cas beneficia també, indirectament a la població de Salou, ja que en aquell indret difícilment es construïrien habitatges d'aquesta tipologia tan necessaris per a col·lectius més desprotegits de la població i del veïnatge de Salou
- D) Hem de tenir en compte que aquesta entitat imparteix classes a grups infantils, escolaritzats a P-3, P-4, etc., la qual cosa fa que per a molts pares i mares del nostre municipi els sigui molt còmode accedir a aquelles instal·lacions i no tenir que desplaçar-se per la pràctica d'aquest esport, amb la qual cosa es fomenta aquesta i a més, insistim en el fet que el municipi no gaudeix d'unes instal·lacions municipals per a la pràctica del tennis.

Per tot plegat creiem que la Modificació Puntual, no deriva en un benefici privatista sinó en un benefici social, ja que revertirà en la millora de les instal·lacions i en la millora de qualitat de la pràctica del tennis i també en la posada al mercat immobiliari de 4 habitatges de protecció pública tan necessaris per a la població de Salou.

A més, tot això, resta justificat, acreditat i garantit amb el compliment de les obligacions fixades al conveni que s'adjunta al present Text Refós d'aquesta Modificació Puntual.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

Per altra banda, i a rel de la proposta de modificació, caldria fer una consideració important referent a l'establert per l'Art. 94.2 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme. 1/2005 i que estaria directament relacionat amb la proposta de Modificació.

Pel que fa referència a les reserves de zones verdes i equipaments. **Art.94.2 del TRLU 1/2005**

“ 2. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable,en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial.”

Al establir-se un increment de sostre de 1.295 m², es requereix, segons l'article anterior una reserva mínima de 259 m² per a zones verdes i espais lliures públics.

Al respecte, la proposta qualifica de zona verda pública, clau 8/b una superfície de 342 m², com a prolongació del Carrer de l'Abat Bonanat.

Per altra banda, cal dir que essent que la modificació puntual comporta la disminució de sòl per equipament esportiu (tot i sent privat), en aplicació de l'**art. 95 del TRLU 1/2005** (garantia de manteniment de superfície), es proposa la seva ubicació al Sector-03, de nou desenvolupament. Per la qual cosa, amb el present document, es modifica alhora la previsió d'equipament esportiu a l'àmbit del Sector.03- Pla de les Palmeres-Barenys, garantint així, en aquest Sector, una reserva addicional de 2.500 m², de sòl esportiu.

La present proposta, als efectes de gestió, dir que el seu desenvolupament comportarà la segregació de la part de terreny del que es modifica la qualificació, així com la conseqüent llicència de parcel·lació, la qual es condicionarà a la cessió gratuïta i urbanització de la zona verda fixada mitjançant aquest propi document.

4- Propietaris afectats

La propietat del terreny objecte de modificació, de referència cadastral 6095001, és CLUB TENNIS SALOU, amb adreça al Carrer de l'Avenç, núm. 37.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

5- Justificació del compliment de l'Art.94.1.c del TRLUC, referent a la titularitat dels cinc darrers anys.

En relació al compliment de l'article esmentat següent

c) En el cas de modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació global dels usos anteriorment previstos, han d'especificar en la memòria la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, segons consti en el registre o instrument utilitzat a efectes d'identificació de les persones interessades.

I segons informe emès en data 25 de setembre 2008, per ^o, s'ha comprovat que els cinc últims anys, ha sigut titular de la finca situada al Carrer de l'Avenç, 37, el Club Tennis Salou. (S'adjunta informe ANNEX 4))

B- PLÀNOLS

(S'adjunten en l'Annex 6)

C- NORMES URBANÍSTIQUES

1- Normativa POUM vigent.

Especifiquem, per una banda la qualificació existent en el solar objecte de modificació, i per l'altre banda, adjuntem la fitxa i l'article regulador del Sector -03, on, es garanteix, d'acord amb l'art. 95 TR LU, la superfície d'equipament esportiu.

El POUM qualifica el solar amb la clau 9 Es/a, sent d'aplicació el que disposa el Capítol IX del Títol III de les ordenances Urbanístiques.

CAP. IX. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

Art.122 Definició

1. Comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i els altres equipaments que siguin d'interès públic o social.

2. Inclou els sòls que es dediquen a usos col·lectius al servei dels ciutadans. Els equipaments podran ser de titularitat pública o privada, i podran construir-se segons les regulacions previstes per aquestes Normes.

3. En els plànols d'ordenació els sòls adscrits a aquest sistema es qualifiquen amb la clau 9. 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 AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

Art.123 Definició dels usos

Els sòls destinats a equipaments comunitaris, amb les edificacions, instal·lacions, i resta de serveis sobre els mateixos es classifiquen en els tipus següents:

CP, centre públic
R, religiós
Cu, cultural
Do, docent
Es, esportiu
Sa, sanitari-assistencial
St, serveis tècnics
Ps, altres d'interès públic i social

Art.124 Tipus d'equipaments

Els sòls destinats a equipaments comunitaris, amb les edificacions, instal·lacions i resta de serveis comprenen:

1. Centres públics. Comprèn els edificis de titularitat pública destinats al servei de la comunitat, dintre aquesta categoria s'inclou:

Centres administratius. Aquest ús inclou centres o edificis per a l'Administració pública, serveis de seguretat i altres d'interès públic.

Proveïment i subministres. Comprèn edificis l'activitat principal dels quals sigui la de mercat, escorxadors públics, altres centres de proveïment.

Serveis urbans. Són aquells destinats a salvaguardar les persones i els béns (bombers, policia, i similars) i a dotar dels serveis necessaris al municipi (deixalleria, dipòsit municipal de vehicles, magatzem de la brigada municipal, i similars).

2. Religiós. Comprèn les activitats de culte, o directament vinculades a temples i esglésies.
3. Cultural. Aquest ús inclou tots els edificis l'objectiu dels quals és la difusió de la cultura, entesa aquesta en totes les seves vessants.
4. Docent. S'hi comprenen els edificis oberts al públic, l'objectiu dels quals és l'ensenyament.
5. Esportiu. Comprèn edificis i instal·lacions esportives; centres d'esbarjo; i altres similars.
6. Sanitari-assistencial. S'hi comprenen els edificis l'activitat principal dels quals correspon al tractament o allotjament de malalts.
7. Serveis tècnics. Comprèn els elements necessaris del sistema d'abastament d'aigües, de sanejament, de subministrament d'energia elèctrica, de gas, de telecomunicacions i de serveis.
8. Altres d'interès públic i social.
Cementiri

Art.125 Determinacions en sòl urbà

En sòl urbà, el Pla d'ordenació urbanística municipal indica de forma detallada la localització de cada equipament, llevat de les àrees que es preveu el desenvolupament obligatori mitjançant plans de millora urbana. En general, les condicions de superfície i situació són determinades pels plànols d'ordenació.

Art.126 Altres determinacions

En el sòl urbanitzable, el Pla d'ordenació urbanística municipal es limita a indicar com a mínims els estàndards corresponents conforme a la legislació urbanística vigent.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

Art.127 Assignació d'usos

1. En aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'assigna dins del sòl urbà els usos del sistema d'equipaments. Quan no es concreti l'ús específic, s'entenen com a autoritzables els equipaments culturals, docents, esportius, sanitari-assistencials, centres administratius públics i tots aquells d'interès públic i social.
2. En el sòl urbanitzable haurà de fer-se l'assignació mitjançant el planejament parcial.
3. S'admetran com a usos complementaris de l'ús principal, quan sigui necessari per l'adequat funcionament de l'equipament, els usos de bar, restauració, comercial i habitatge del conserge.

Art.128 Condicions d'edificació

1. En les àrees qualificades d'equipament comunitari quan la titularitat sigui pública, tant l'edificació com els seus elements complementaris s'ajustaran a les necessitats funcionals i projectuals de propi equipament, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà on se situï. Per a la resta de situacions s'hauran d'aplicar els paràmetres de la zona en la qual se situa l'equipament.
2. En les àrees destinades a equipament comunitari de titularitat pública els paràmetres edificatoris (sostre màx., ocupació, separacions i altres) seran de lliure disposició en funció de les necessitats de l'equipament.
3. Pel que fa als equipaments privats, l'edificació es regularà en funció dels usos, amb les següents intensitats màximes:

a)	Equipament religiós:	1,00 m ² t/m ² s
b)	Equipament cultural :	1,00 m ² t/m ² s
c)	Equipament docent:	1,00 m ² t/m ² s
d)	Equipament esportiu:	0,30 m ² t/m ² s
e)	Equipament sanitari-assistencial:	1,00 m ² t/m ² s
f)	Altres:	1,00 m ² t/m ² s

Pel que fa a l'àmbit de Sector 03,

Art.326 Sector 03. Pla de les Pomes-Barenys

1. Superfície aproximada del sector: 834.327,86 m²
2. Edificabilitat bruta màxima: 0,40 m² /m²
Edificabilitat màxima ús hotel·ler : 0,36 m²/m²
Edificabilitat màxima resta d'usos: 0,04 m²/m²
3. Densitat bruta màxima:----
4. Usos principals: Turístic-hoteler
Càmping
Serveis
Oficines
Usos compatibles: A definir pel pla parcial.
5. Sistema d'actuació reparcel·lació en la modalitat de cooperació
6. Objectius:
 - Propiciar un nou model de desenvolupament turístic-hoteler tipus Ressort.
 - Regularitzar l'alineació del càmping colindant.
 - Desplaçar el sistema urbanístic hidrogràfic (Barranc de Barenys) sobre la traça del nou vial del C/ Barenys i sobre el límit nord del sector.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

- - Fixar els sòls destinats a equipaments comunitaris.
 - Delimitar uns àmbits de sòl privat per l'ordenació d'un conjunt de naus-serveis i d'edificacions d'oficines.
 - Obtenció d'espais lliures públics i vialitat amb la corresponent urbanització.
7. Observacions:
- Dins l'àmbit s'ha de protegir el Mas de Sant Pons d'acord amb el disposat a l'art. 236 per destinar-lo a equipament comunitari públic.
8. Altres:
- Per als usos turístic-hotellers,
- a) Parcel·la mínima: 40.000 m²
 - b) Alçada reguladora màxima: PB+3PP
 - c) Ocupació màxima : 30%
 - d) Densitat hotelera : 57 m² de sòl net per habitació
 - e) Sostre màxim Hoteler: 0,36 m2 sostre hotelier / m2 sòl brut
9. En compliment de l'acord de la C.T.U.T. de 21 de maig de 2003, apartat 2.7.1, els sòls del sector emplaçats a llevant de la C-14 es destinaran a les cessions del sector-03 en concepte d'espai lliure públic.
10. En compliment de l'acord de la C.T.U.T. de 21 de maig de 2003, apartat 2.8.1, es classifiquen de sòl urbanitzable els terrenys inclosos en el PAU-S.06 incorporant-los al Sector 03.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

I la Fitxa,

SECTOR -03	
SITUACIÓ: PLA DE LES POMERES – BARENYS	
1-SUPERFÍCIE APROXIMADA DEL SECTOR	834.327,86 M²
2-EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	0,40 M²/ M² (0,36 M²/ M² ÚS HOTELER) (0,04 M²/ M² RESTA D'USOS)
3-DENSITAT MÀXIMA	--
4-USOS ADMESOS	
Principal	TURÍSTIC-HOTELER, CAMPING, SERVEIS I OFICINES.
Compatible	A definir en el Pla Parcial.
5-SISTEMA D'ACTUACIÓ: REPARCEL·LACIÓ	MODALITAT: COOPERACIÓ
6-OBJECTIUS:	
Propiciar un nou desenvolupament turístic- hotelier tipus resort.	
Regularitzar una nova alineació del càmping colindant.	
Desplaçar el Sistema Urbanístic Hidrogràfic (Barranc de Barenys) sobre la traça del nou vial C/Barenys i sobre el límit nord del Sector.	
Fixar sòls per equipament comunitari.	
Delimitar uns àmbits de sòl privat per l'ordenació d'un conjunt de naus-serveis, i d'edificacions d'oficines.	
Obtenció d'espais lliures públics i vialitat , amb la corresponent urbanització.	
7-OBSERVACIONS:	
Dins l'àmbit s'ha de protegir el Mas de Sant Pons d'acord amb el disposat a l'art.236 per destinar-lo a equipament comunitari públic	
8- ALTRES: Per als usos turístic-hotellers.	
a)	Parcel·la mínima: 40.000 M²
b)	Alçada reguladora màxima: PB + 3 PP
c)	Ocupació màxima: 30%
d)	Densitat hotelera: 57 M² sòl net per habitació.
e)	Sostre màxim hotelier: 0,36 M² sostre hotelier / M² sòl brut
En compliment de l'Acord de la CTUT de 21 de maig de 2.003 referent al POUM de Salou, apartat 2.7.1, els sòls del Sector emplaçats a llevant de la C-14, es destinaran a les cessions del Sector-03 en concepte d'espai lliure públic.	
En compliment de l'Acord de la CTUT de 21 de maig de 2.003 referent al POUM de Salou, apartat 2.8.1, es classifiquen en sòl urbanitzable els terrenys inclosos en el PAU-S.06 incorporant-los al Sector-03	

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

2- Proposta normativa POUM modificat

Es proposa mantenir la mateixa qualificació d'equipament d'ús esportiu pel solar del Club de Tennis, si bé es proposa ,

- 1.- Qualificar de zona verda, segons la clau 8/b un espai situat coma prolongació del C/Abad Bonanat
- 2.- Qualificar la resta d'àmbit d'edificable segons les subzones següents,
 - Clau 12 a2/(2)R, de Renta Lliure
 - Clau, 13 e3, de Protecció pública
- 3.- Incrementar en 2.500 m2 de més, per a Equipament amb ÚS ESPORTIU, les cessions obligatòries de l'àmbit de SECTOR-03, en compensació a la superfície d'ús esportiu del Tennis Salou, objecte de la present Modificació.

- Pel que fa al **punt 1** “qualificar de zona verda, segons la clau 8/b un espai situat coma prolongació del C/Abad Bonanat”, es proposa la següent normativa:

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 AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

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.

- Pel que fa al **punt 2**, referent a les qualificacions de la resta d'àmbit edificable segons les subzones següents,

Es proposa, respecte la Clau 12 a2/(2)R, de Renta Lliure la següent normativa

Art.182 Subzona 12 a

Correspon a les zones d'edificació en habitatge unifamiliar i aparellat.

Condicions de parcel·la

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 500 m².
2. El front mínim de parcel·la s'estableix en 20 m.

Condicions de l'edificació

3. L'edificabilitat neta màxima per parcel·la és de 0,60 m²t/ m²s.
4. L'ocupació màxima total sobre parcel·la és del 35%.
5. La planta soterrani no pot situar-se a la zona de reculada. Quant a l'ocupació no pot superar el percentatge de l'edificació principal, havent d'estar situada sota la projecció de la mateixa. Aquesta planta haurà de destinar-se a l'ús d'aparcament, havent-se d'ocupar per a dit ús un mínim del 50 % de la superfície total de la planta.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

6. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 5,70 m. Quan es realitzin golfes, l'alçada reguladora màx. serà de 7,5 m.

7. El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1PP. S'admet planta golfes.

La planta golfes podrà ocupar com a màxim un terç de la planta immediatament inferior havent-se d'ubicar al centre del volum. L'alçada màx. del carener serà de 9 m.

8. La separació mínima de la façana de l'edificació respecte el llinar frontal és de 5 m i respecte la resta és de 4m.

9. Les separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la serà com a mínim 8 m.

10. La previsió de places de garatge serà com a mínim una unitat per habitatge havent d'estar situades sota la projecció de l'edificació. No s'admeten places d'aparcament en superfície.

Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

11. Seran d'aplicació les normes sobre regulació dels espais enjardinats.

12. S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada.

Condicions d'ús Clau 12a (2) / R

13. Ús principal:

Habitatge

Usos complementaris:

Aparcament en planta soterrani o planta baixa

Oficina (annex a l'habitatge)

Educatiu

Sanitari-assistencial

Altres condicions

14. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima és d'1 a la subzona 12 a₁ i de 2 a la subzona 12 a₂. Cadascun dels habitatges haurà de tenir façana a la via pública.

15. Quan es realitzin conjunts residencials, la densitat màxima d'habitatges vindrà fixada pel nombre de parcel·les mínimes en què es pugui dividir la finca, i no per superfície. Entenent com a parcel·la mínima aquella que compleix a la vegada amb el paràmetre de superfície mínima i de façana mínima a vial.

16. En els habitatges aparellats no s'autoritzarà l'execució d'obres parcials que alterin la composició arquitectònica del conjunt.

I respecte la Clau, 13e3, de Protecció pública, es proposa la següent normativa,

Art.230 (cinquè) Subzona 13 e₃

Correspon a l'ordenació d'un terreny situat al Carrer de l'Avenç.

L'ordenació consisteix en la determinació d'un gàlib en el qual situar l'edifici de manera que la nova edificació s'integri a l'entorn .

Condicions de parcel·la

La superfície neta és de 648 m² .

Condicions de l'edificació

La tipologia serà en bloc aïllat

El sostre màxim edificable és de 388,8 m²t. (En: 0,60 m2/m2.)

El nombre màxim de plantes permès dins l'alçada reguladora és de 2, corresponent a PB+1PP.

L'ocupació màxima és del 35% i ha de situar-se dins el gàlib grafiat als plànols d'ordenació.

Les separacions a veïns es fixen en 4 m i la separació a façana en 5 m.

Per la resta de paràmetres no especificats seran d'aplicació els de la subzona 12a/R.

No s'admet planta golfes.

La planta coberta haurà de ser comunitària, i no podrà destinar-se a ús privatiu de cap habitatge.

Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

Seran d'aplicació les normes sobre espais enjardinats.

S'haurà de deixar un mínim del 30% de la parcel·la no pavimentada.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

Condicions d'ús

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

Ús exclusiu	Localització
Habitatge plurifamiliar de protecció pública	Planta baixa i Planta pis

Altres condicions

12. El nombre màxim d'habitatges d'aquesta parcel·la, s'estableix en 4.

Com a conseqüència de la creació d'aquesta nova clau, es modifica també l'art. 195 del POUM, que enumera les ordenacions volumètriques específiques, segons el següent,

Art.195 Zonificació

Es diferencien diverses subzones que responen a les condicions existents i a condicions anteriors :

Subzona 13a₁ , C/ Ciutat de Reus, hotel Villamarina

Subzona 13a₂ , C/ Ciutat de Reus- Camí de la Torre

Subzona 13a₃ , Passeig Miramar núm. 60-64

Subzona 13a₄ , C/ Barenys

Subzona 13a₅ , C/ Barenys – Passeig Miramar (suprimit)

Subzona 13a₆ , Via Aurèlia, edificis Torre Vella

Subzona 13a₇ , C/ Pere Martell

Subzona 13a₈ , C/ Mar

Subzona 13a₉ , C/ Nord

Subzona 13b₁ , Via Roma

Subzona 13b₂ , C/ Berlín, Aparthotel CYE

Subzona 13b₃ , Aut. Tarragona, Flash Back

Subzona 13b₄ , Edifici de la Duana

Subzona 13b₅ , C/ Terol, Central Parc

Subzona 13b₆ , Avda Pompeu Fabra, Hotel Pirámide Palace

Subzona 13b₇ , C/ Salvador Dalí

Subzona 13b₈ , Covamar

Subzona 13b₉ , Platja Capellans

Subzona 13c₁ , C/ Priorat

Subzona 13c₂ , Ctra Costa, platja Llarga

Subzona 13c₃ , Edifici Llagari

Subzona 13c₄ , Ctra Costa, Zona Estival

Subzona 13c₅ , C/ Bosc Montserrat, edific. Llagari

Subzona 13c₆ , C/Punta del Cavall, Cases Blanques

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

Subzona 13c₇ , C/ Cala Crancs,22

Subzona 13c₈ , Avda Pompeu Fabra, estudis de cinema

Subzona 13c₉ , C/ Ciutat de Reus, C/ Montsant

Subzona 13d₁ , C/ Major, C/ Madrid. Ed. Magnòlies

Subzona 13d₂ , Xalets de Salou

Subzona 13d₃ , Ctra del Far núm. 40

Subzona 13d₄ , Ctra del Far núm. 36-38

Subzona 13d₅ , C/ Barcelona. Hotel Planas

Subzona 13d₆ , Aut. Reus Edifici Dalías

Subzona 13d₇ , Plaça Bonet

Subzona 13d₈ , C/ de la Torre Alta. Port Pirata (MP-27 anul.lada)

Subzona 13d₉ , PAU. CS-14, C/Donzell Marí. Cap Salou. (MP-31)

Subzona 13e₁ , C/Juan Manuel Muñoz Rodriguez, 4. (MP- 38)

Subzona 13e₂ Carretera del Far, 29. (MP- 30)

Subzona 13e₃ C/de l'Avenc. Xalets de Salou. (MP-24)

I, pel que fa al **punt 3**, referent al SECTOR-03, adjuntem Art. 326, així com fitxa modificada del Sector.

Art.326 Sector 03. Pla de les Pomerres-Barenys . Modificat

1. Superfície aproximada del sector: 834.327,86 m²
2. Edificabilitat bruta màxima: 0,40 m² /m²
Edificabilitat màxima ús hotel·ler : 0,36 m2/m2
Edificabilitat màxima resta d'usos: 0,04 m2/m2
3. Densitat bruta màxima:----
4. Usos principals: Turístic-hoteler
Càmping
Serveis
Oficines
Usos compatibles: A definir pel pla parcial.
5. Sistema d'actuació reparcel·lació en la modalitat de cooperació
6. Objectius:
Propiciar un nou model de desenvolupament turístic-hoteler tipus Resort.
Regularitzar l'alineació del camping colindant.
Desplaçar el sistema urbanístic hidrogràfic (Barranc de Barenys) sobre la traça del nou vial del C/ Barenys i sobre el límit nord del sector.
Fixar els sòls destinats a equipaments comunitaris.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

- Delimitar uns àmbits de sòl privat per l'ordenació d'un conjunt de naus-serveis i d'edificacions d'oficines.
- Obtenció d'espais lliures públics i vialitat amb la corresponent urbanització.
- 7 Observacions:
- Dins l'àmbit s'ha de protegir el Mas de Sant Ponç d'acord amb el disposat a l'art. 236 per destinar-lo a equipament comunitari públic.
- 8 Altres:
- Per als usos turístic-hotellers,
- a) Parcel·la mínima: 40.000 m²
- b) Alçada reguladora màxima: PB+3PP
- c) Ocupació màxima : 30%
- d) Densitat hotelera : 57 m² de sòl net per habitació
- e) Sostre màxim Hotel·ler: 0,36 m² sostre hotel·ler / m² sòl brut
- 9 En compliment de l'acord de la C.T.U.T. de 21 de maig de 2003, apartat 2.7.1, els sòls del sector emplaçats a llevant de la C-14 es destinaran a les cessions del sector-03 en concepte d'espai lliure públic.
- 10 En compliment de l'acord de la C.T.U.T. de 21 de maig de 2003, apartat 2.8.1, es classifiquen de sòl urbanitzable els terrenys inclosos en el PAU-S.06 incorporant-los al Sector 03.
11. En compensació a la disminució de l'equipament esportiu conseqüència de la Modificació Puntual 24, referent a l canvi de qualificació de part de l'àmbit del Club de Tennis Salou, es reservarà en l'àmbit del SECTOR-03 a més de les cessions obligatòries per equipament, una superfície de 2.500 m² de més, per destinar-ho a equipament d'ÚS ESPORTIU.

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

I la Fitxa modificada,

SECTOR -03	
SITUACIÓ: PLA DE LES POMERES – BARENYS	
1-SUPERFÍCIE APROXIMADA DEL SECTOR	834.327,86 M²
2-EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	0,40 M²/ M² (0,36 M²/ M² ÚS HOTELER) (0,04 M²/ M² RESTA D'USOS)
3-DENSITAT MÀXIMA	--
4-USOS ADMESOS	
Principal	TURÍSTIC-HOTELER, CAMPING, SERVEIS I OFICINES.
Compatible	A definir en el Pla Parcial.
5-SISTEMA D'ACTUACIÓ: REPARCEL·LACIÓ	MODALITAT: COOPERACIÓ
6-OBJECTIUS:	
Propiciar un nou desenvolupament turístic- hoteler tipus resort.	
Regularitzar una nova alineació del càmping colindant.	
Desplaçar el Sistema Urbanístic Hidrogràfic (Barranc de Barenys) sobre la traça del nou vial C/Barenys i sobre el límit nord.	
Fixar sòls per equipament comunitari.	
Delimitar uns àmbits de sòl privat per l'ordenació d'un conjunt de naus-serveis, i d'edificacions d'oficines.	
Obtenció d'espais lliures públics i vialitat , amb la corresponent urbanització.	
7-OBSERVACIONS:	
Dins l'àmbit s'ha de protegir el Mas de Sant Ponç d'acord amb el disposat a l'art.236 per destinar-lo a equipament comunitari	
8- ALTRES: Per als usos turístic-hotellers.	
f)	Parcel·la mínima: 40.000 M²
g)	Alçada reguladora màxima: PB + 3 PP
h)	Ocupació màxima: 30%
i)	Densitat hotelera: 57 M² sòl net per habitació.
j)	Sostre màxim hotelier: 0,36 M² sostre hotelier / M² sòl brut
En compliment de l'Acord de la CTUT de 21 de maig de 2.003 referent al POUM de Salou, apartat 2.7.1, els sòls del Sector emplaçats a llevant de la C-14, es destinaran a les cessions del Sector-03 en concepte d'espai lliure públic.	
En compliment de l'Acord de la CTUT de 21 de maig de 2.003 referent al POUM de Salou, apartat 2.8.1, es classifiquen en sòl urbanitzable els terrenys inclosos en el PAU-S.06 incorporant-los al Sector-03.	
En compensació a la disminució de l'equipament esportiu conseqüència de la Modificació Puntual 24, referent al canvi de qualificació de part de l'àmbit del Club de Tennis Salou, es reservarà en l'àmbit del SECTOR-03 a més de les cessions obligatòries per equipament, una superfície de 2.500 m2 de més, per destinar-ho a equipament d'ÚS ESPORTIU.	

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

Salou novembre de 2008

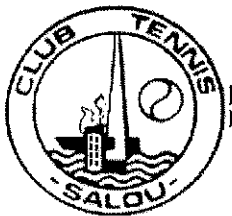
Lluís M. Serra i Solé

Arquitecte Municipal

Cap S.T.M. - Planejament

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

ANNEX 1- Escrit emès pel Club Tennis Salou d'entrada a l'Ajuntament en data 27 d'octubre de 2006



TENNIS SALOU



AJUNTAMENT DE SALOU

REGISTRE GENERAL

ENTRADA

Data: 27-10-06 08:57

00012030

Passat a: RG - SAU

1 copia Esports

Sr. Alcalde- President de l'Ajuntament de Salou

Senyor,

El Club de Tennis Salou és una entitat esportiva arrelada des d'antuvi en l'estructura social i ciutadana de Salou. Volem recordar només alguns aspectes organitzatius i històrics de la nostra entitat.

El Club de Tennis Salou ens vam constituir el 30 de març de 1971 (fa per tant més de 35 anys) com entitat esportiva sense ànim de lucre, dedicada principalment a la pràctica del tennis entre tots els nostres associats.

Figurem inscrits en el registre d'entitats esportives de la Generalitat de Catalunya amb el núm. 1303.

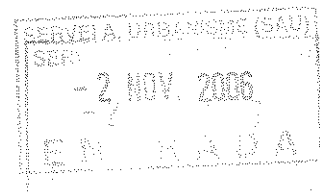
Actualment disposem d'una quantitat molt important d'equipaments esportius (10 pistes de terra, 3 pistes dures, 1 pista multiús, 1 pista de pàdel, 1 piscina d'adults, 1 piscina de menors i 1 àrea de gimnàs). A aquestes instal·lacions s'hi afegeix el club social de 1.260 m2 amb el bar restaurant, menjador, recepció, secretaria, vestidors i gimnàs; i també els jardins i restaurant d'estiu amb la vivenda del conserge.

Els socis actuals de la nostra entitat no són més de 300, molts dels quals són familiars. Per això la nostra massa social és aproximadament de 700 persones, amb la qual cosa som l'entitat amb més associats de Salou.

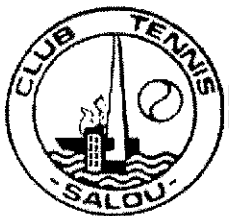
Les activitats organitzades durant aquests 35 anys han portat el club a participar en tot tipus de competicions i a organitzar concentracions d'equips belgues, alemanys i anglesos.

D'altra banda, des de fa alguns anys, col·laborem amb l'Ajuntament de Salou amb l'Escola de Tennis, Càmpus d'estiu, Parc de Nadal, etc. Així mateix s'imparteixen classes durant el curs per als nens del Col·legi Europa, Sta. Maria del Mar i CEIP Salou.

Carrer de l'Avenç, s/n . Urb. "Xalets Salou" 43840 SALOU
Telf: 977370012 Fax: 977370127 Email: ctsalou@terra.es



Alina - Jordi Expt. 15
Rebut inf. Gr. Jere 16/11/06



TENNIS SALOU

Malgrat tot això, la nostra situació actual com entitat esportiva és crítica. La relativa baixada de socis i l'envelliment de les nostres instal·lacions fan que, només amb els nostres mitjans, la capacitat econòmica per remuntar la nostra situació sigui actualment impossible.

Durant els últims anys, hem realitzat tot tipus d'intents per augmentar la nostra massa social, com ara:

- Publicitat amb ofertes especials en la premsa escrita de la Costa Daurada, així com en el llibret del Patronat de Turisme, ofertes a empreses de l'entorn, etc
- Així mateix, amb actes esportius , on podem destacar:
 - L'operació tennis" d'àmbit global de Catalunya, amb una participació de més de 400 nens de tota la nostra província i de Lleida en el nostre club
 - Classes de tennis pels petits en diferents col·legis de Salou i Vilafortuny

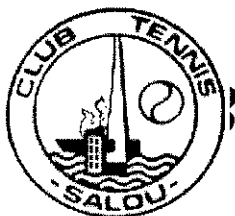
Malgrat aquests esforços hi ha hagut una escassa repercussió pel que fa a l'increment del nombre de socis. Això ens fa veure una evidència. Que és l'estat actual dels serveis de la nostra entitat, allò que no resulta atractiu per possibilitar l'augment d'associats.

Així mateix, els nostres exercicis comptables són cada vegada més deficitaris. Per la qual cosa de seguir en aquest sentit, en pocs anys hauríem d'afrontar el tancament de la nostra entitat.

El nostre pla de viabilitat passa forçosament per reestructurar els nostres serveis i poder oferir una altra varietat d'aquests més actualitzats, a més a més dels ja existents; així com cancel·lar els deutes hipotecaris i préstecs actuals que ascendeixen a 145.000,00 €.

Per dur-ho a terme només trobem una solució tot i que molt gravosa pels interessos de l'entitat. Es tractaria d'eliminar 5 pistes de tennis en una zona específica del Club i amb una la requalificació dels terrenys i la seva venda aconseguir el suficient capital com per construir una pista de tennis i quatre de pàdel completament noves; i reconvertir les pistes dures en desús en dues de terra, i les dues restants en pistes de pis sintètic modern.

A més a més, afrontaríem l'ampliació del nostre gimnàs i la posada al dia de la piscina actual i també la millora del nostre local social, vestidors, etc.



TENNIS SALOU

Com es pot suposar sentim profundament haver-nos de desprendre d'una part important del nostre patrimoni. Però estem segurs que en cas de no poder dur a terme aquesta restructuració i augment de nous serveis, en molt pocs anys estem condemnats al tancament de les nostres instal·lacions.

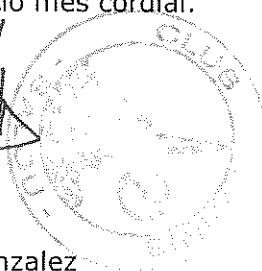
Per aquest motiu ens vam posar en contacte amb vostès fa uns mesos per tal de reclassificar una petita part del nostre sòl i amb la seva venda poder finançar una part de la millora de les nostres instal·lacions i dotar-les dels serveis que avui en dia demanda l'entorn esportiu.

Pensem que aquest Ajuntament i la comunitat de Salou no pot negar aquesta col·laboració a una entitat com la nostra que any rera any ha col·laborat amb els objectius municipals i ha portat amb orgull el nom de Salou en tota la nostra activitat esportiva i social.

La nostra petició es concreta per tant, en sol·licitar-vos una requalificació d'una àrea contigua al carrer de l'Avenç, d'aproximadament 2.500 m2, per possibilitar la seva venda amb l'objectiu que es puguin construir en aquest zona 10 habitatges adossats, seguint sempre la normativa urbanística municipals.

Esperem la col·laboració de l'Ajuntament del nostre municipi amb el qual volem seguir participant del nostre futur.

Rebin la nostra salutació més cordial.



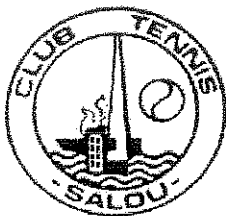
Severiano Espinilla Gonzalez
President Club Tennis Salou
DNI. 39617862

Salou, 23 d'octubre de 2006

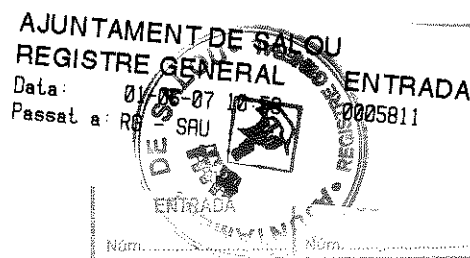
Carrer de l'Avenç, s/n . Urb. "Xalets Salou" 43840 SALOU
Telf: 977370012 Fax: 977370127 Email: ctsalou@terra.es

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

**ANNEX 2- Escrit d'al·legacions emès pel Club Tennis Salou d'entrada a l'Ajuntament en data
1 de juny de 2007**



CLUB TENNIS SALOU



Sr. Alcalde- President de l'Ajuntament de Sal

Senyor,

Hacemos referencia a la PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. MP – 24, referente al cambio de calificación de parte del ámbito del Club de Tenis Salou y que solicitamos por escrito en fecha 27 Oct. 2006, entrando en el registro general con el núm. 00012030.

Recogido en fecha 28 de Mayo del crte., de manos de Dña. M^a Dolores Español, el borrador del CONVENI URBANISTIC, se nos hace entrega de la propuesta de modificació antes mencionada, aprobada inicialmente en sesión plenaria del Ayuntamiento del día 26 de Marzo 2007, en la que se incluye plano del referido cambio.

Nos ha sorprendido sobremanera, que los 308 m2 de zona verde, se han ubicado en donde debería situarse la segunda puerta del Club, según consta en los planos que en su día entregamos, puerta que permitiría la entrada a la zona de acopio de materiales y almacén, totalmente necesarios, además de zona de paso a esta zona del Club, ya que sin su existencia no tendríamos posibilidades de acceso..

La zona verde, se había hablado de ubicarla como adición a la zona verde actual lindante con el Club, zona de jardín y columpios de la urbanización.

De este modo, no se perdería espacio en el parking del Club, zona importante, ya que las calles adyacentes al Club son de escasa capacidad de aparcamiento.

Adjuntamos al presente escrito, plano de lo que debería ser, bajo nuestro punto de vista, la zona verde que indicamos, rogando sea estudiada la posibilidad de cambio de la misma. Así mismo adjuntamos copia del plano inicial en donde figuraba marcado el espacio para la segunda puerta del Club y zona almacén/acopio.

Agradeciendo de antemano su colaboración, reciban nuestro saludo más cordial.

Severiano Espinilla Gornzalez
President del Club de Tenis Salou
DNI. 39617862

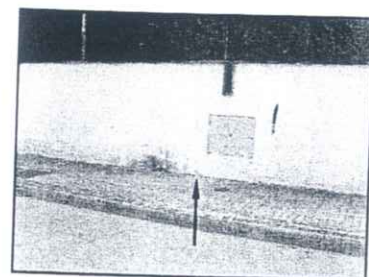
POSSIBLE UBICACION ZONA VERDE (APPROX.)



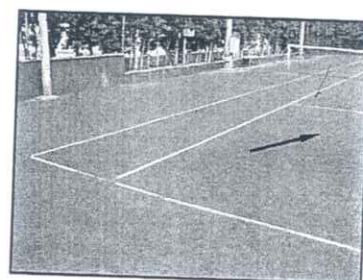
2ª PUERTA ACCESO

PJ Topógrafos
 estudios topográficos y catastrales
 peritaciones
 GPS
 foto aérea
 Tel. 977 315 436 Fax 977 315 552
 email: pjuncosa@teletel.es

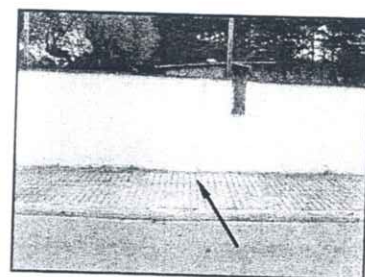
PJ_MM GEOMETRES, SL
 ESTUDIOS TOPOGRÁFICOS Y CATASTRALES
 GPS / PERITACIONES / FOTO AEREA
 Teléfono Oficina 977 31 54 36
 Raval de Jesús, 14, 3º
 43201 REUS



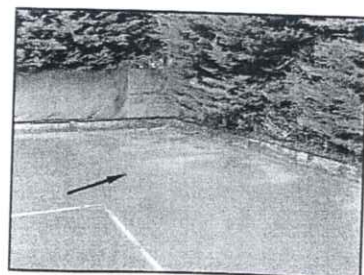
FITA 1



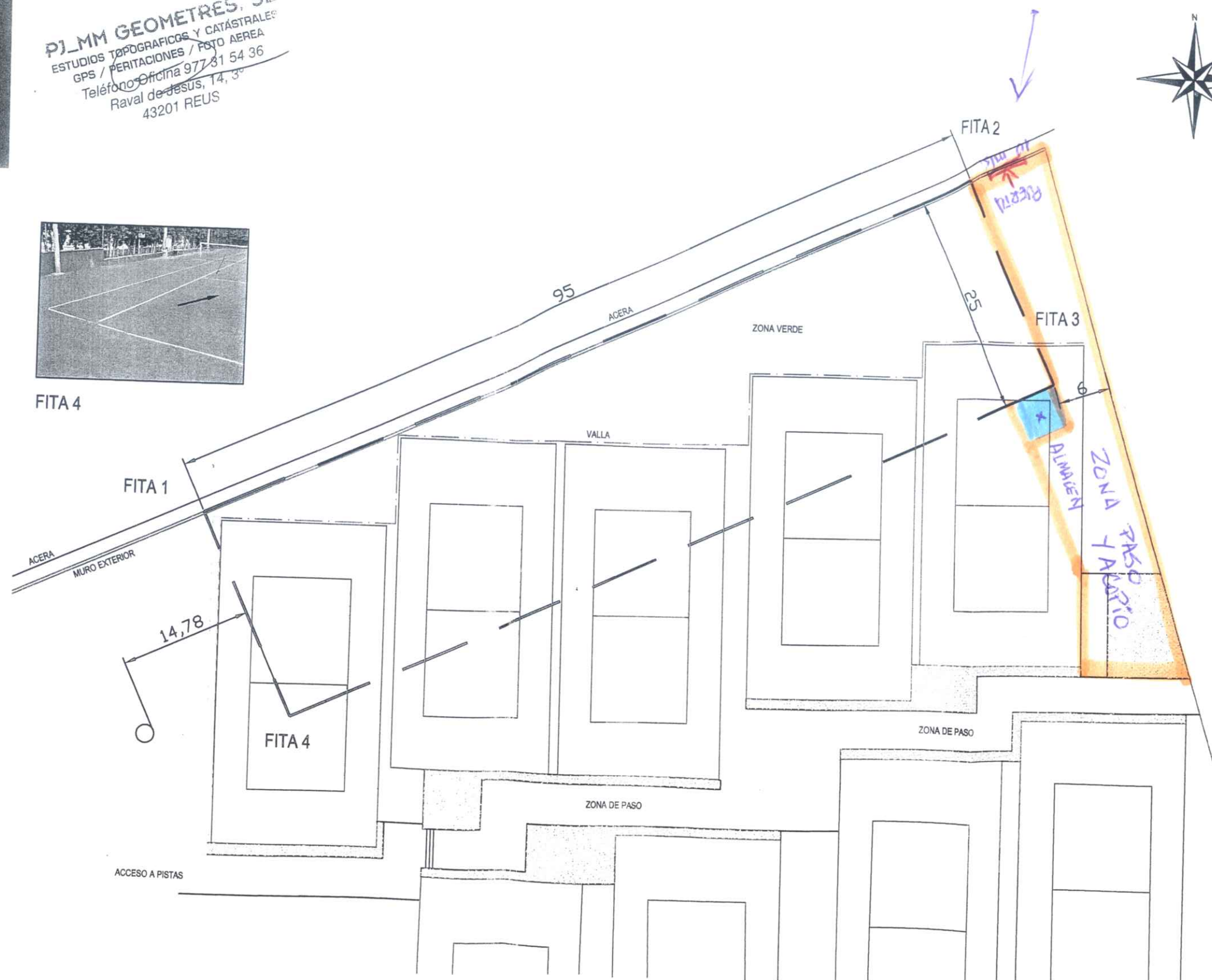
FITA 4



FITA 2



FITA 3



PROYECTE: TOPOGRAFIC PISTES DE TENIS (SALOU)	PROPIETAT: ANTONIO LOPEZ	DENOMINACIO DEL PLANOL: REPLANTEIG FITES	NUM. PLANOL: 3	ESCALA PLANOL: 1/500	DATA novembre 05	REF. PLANOL: OCT921-05
---	-----------------------------	---	-------------------	-------------------------	---------------------	---------------------------

Rotacion 0

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

ANNEX 3: Acord de Suspensió de la Comissió Territorial d'Urbanisme, de sessió de data 21 de febrer de 2008.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

Serveis Territorials a Tarragona

Servei Territorial d'Urbanisme

SCUT/O0381/2008 / 030415 / T/2565519

Data: 25 de febrer de 2008

RV:129/07/

RN: 2008 / 030415 / T FSP/ac

Ajuntament de Salou
Passeig de la Segregació, 4
43840 Salou
Tarragonès



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Serveis Territorials a Tarragona
Casa Gasset

Núm. 0371S-

1.747

Data 26/2/08

Hora 8:57

Registre de sortida

Assumpte: modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, referent al canvi de qualificació de l'àmbit del Club de Tennis Salou, del terme municipal de Salou.

Us envio, adjunt, acord adoptat en sessió de 21 de febrer de 2008 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en relació amb l'assumpte esmentat.

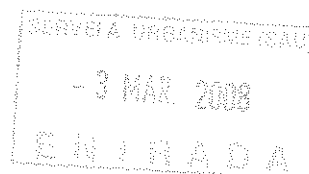
Contra l'acord anterior, en tant que es tracta d'un simple acte de tràmit que no decideix directament ni indirectament el fons de l'assumpte, ni impedeix la continuació del procediment, ni produeix indefensió o perjudici irreparable a drets o interessos legítims, no es pot interposar cap recurs, sense perjudici que pugueu al·legar oposició a l'esmentat acord per a la seva consideració en la resolució que posi fi al procediment, de conformitat amb el que disposa l'article 107.1 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú, modificat per la Llei 4/1999, de 13 de gener.

El cap del Servei Territorial d'Urbanisme
de Tarragona

Francesc Santacana Portella



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Tarragona



Alm. Jordi

D



CU: 4

Expedient:2008 / 030415 / T

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en la sessió de 21 de febrer de 2008, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

L'expedient de modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal, referent al canvi de qualificació de l'àmbit del Club de Tennis Salou, de Salou, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

Objecte i àmbit d'actuació

L'objecte del document és la requalificació de part de l'àmbit del Club Tennis Salou, situat a la Urbanització Xalets de Salou, al Carrer de l'Avenç, núm. 37.
Té una superfície de 2.806,45 m².

Tramitació municipal i al·legacions

Pel que fa a la tramitació, l'expedient va ser aprovat inicialment pel Ple municipal en sessió de 26 de març de 2007. Un cop sotmès a informació pública mitjançant edictes de convocatòria d'aquesta, publicats al BOP de Tarragona núm.93 de 23 d'abril de 2007, al DOGC núm.4870 de 26 d'abril de 2007 i al Diari de Tarragona de 19 d'abril de 2007, sense que es presentés cap escrit d'al·legacions, en sessió de Ple municipal de 25 d'octubre de 2007, el document es va aprovar provisionalment. Posteriorment, es sol·licita l'aprovació definitiva del document per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

Informes organismes

S'han sol·licitat i no emès els informes del Consorci del Centre Recreatiu i Turístic i de la Direcció General de Carreteres.

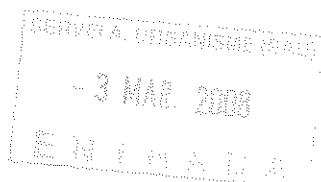
Així mateix, en data 14 de gener de 2008, des dels Serveis Territorials d'Urbanisme de Tarragona s'ha sol·licitat informe al Consell Català de l'Esport.

Antecedents: planejament vigent

El Pla d'ordenació urbanística de Salou (en endavant POUM) va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en sessió d'1 d'octubre de 2003 i publicat al DOGC núm. 2691 de 19 de desembre de 2003.

Descripció de la proposta

El document proposa canviar la qualificació d'una part de terreny de l'actual club de tennis, d'equipament esportiu (clau 9 Es/a) a (clau 12) d'edificació aïllada unifamiliar, subzona 12a₂/(2)R.





La superfície afectada per la modificació és de 2.806,45 m², dels quals, 2.500 m² són les 5 parcel·les destinades a habitatge unifamiliar (clau 12a₂), i 306,45 m² és qualifiquen de zona verda (clau 8/b).

La modificació suposa un increment de 1.518 m² de sostre que es distribueixen en 303,60 m² per habitatge.

Aquest increment de sostre es compensa amb la reserva mínima dels 303,60m² per a zones verdes i espais lliures públics.

El document justifica la modificació en la "crítica situació econòmica" del club de tennis, i per la " baixada de socis".

Pel que fa a la nova qualificació de la zona residencial, es proposa la mateixa que a les zones més pròximes de l'àmbit del club de tennis.

Per tal de donar compliment a l'article 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme en quan al manteniment de la superfície i funcionalitat dels equipaments esportius, el document diu que " podria proposar-se la seva ubicació en els nous sectors de desenvolupament".

El document no modifica la normativa urbanística del POUM, sinó que adjunta la normativa de les claus existents proposades en l'àmbit de la modificació.

Valoració de l'expedient

Pel que fa als informes i documentació:

Caldrà obtenir l'informe del Consell Català de l'Esport, i incorporar-ne, si s'escau, les seves prescripcions.

Caldrà aportar el certificat del Ple de l'Ajuntament en el qual es resolen les al·legacions en cas d'haver-n'hi, o en cas contrari el certificat que acrediti que no hi ha hagut al·legacions.

I caldrà aportar certificat municipal del quòrum de votació, d'acord amb el que precisa la Comissió Jurídica Assessora. Aquest certificat haurà de constatar el nombre legal de membres de la Corporació; si la sessió s'ha fet amb el quòrum de constitució d'un terç del seu nombre legal de membres que prescriu l'article 112.2 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya; i, per últim, si l'acord s'ha adoptat amb el vot favorable de la majoria absoluta de membres de la Corporació que prescriu l'article 114.3.K del Decret legislatiu esmentat.

Pel que fa a la proposta:

El document justifica l'interès de l'actuació en la precària situació econòmica del Club Tennis Salou, la davallada de socis, i el conseqüent mal estat de les seves instal·lacions per la manca d'inversions. Des del punt de vista urbanístic, aquesta argumentació no raona



ni justifica l'interès públic de la modificació que estableix l'article 94 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Es podria entendre justificat aquest interès públic si la totalitat del sostre residencial és destinés a habitatge de protecció pública, o com a mínim, es contemplessin les reserves mínimes exigides per l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme amb la nova redacció donada pel Decret legislatiu 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

Així mateix, i en virtut de l'article 95 del mateix cos legal, caldrà que el document garanteixi el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels terrenys objecte de modificació. En aquest sentit, no es considera vàlid ni suficient el comentari que el document fa en referència a la possibilitat d'ubicació de la superfície de sòl d'equipaments esportius disminuïda, en els nous sectors de desenvolupament, atès que únicament és un comentari, que no adjunta cap proposta concreta, i tenint en compte que tampoc es considera correcte el traspàs d'aquesta càrrega a altres sectors externs a l'àmbit de la modificació
Pel que fa a l'ordenació:

L'ordenació proposada no és la millor solució en el conjunt de l'àmbit residencial del Tennis Salou, atès que aquesta ordenació suposaria la impossibilitat d'una futura prolongació del carrer de l'Abat Bonanat. Per tant caldrà reestudiar la proposta. S'adjunta plànol annex orientatiu.

En darrer lloc, s'ha detectat la següent errada material atès que aplicant l'IEN de la clau 12a, el sostre màxim de cada parcel·la és de 300 m², i del total de les 5 parcel·les, de 1.500 m², i no 1.518 tal i com diu en el punt 4 de la memòria del document.

Fonaments de dret

Pel que fa a la normativa urbanística d'aplicació, cal assenyalar la disposició transitòria tercera del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, segons la qual les modificacions de les delimitacions del sòl urbà i del planejament urbanístic general aprovades inicialment després de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 es regeixen per les determinacions que estableix aquesta Llei per als plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions.

Respecte la tramitació, i tenint en compte l'objecte del document, cal destacar l'article 95 del Decret esmentat, segons el qual el conseller de Política Territorial i Obres Públiques aprova definitivament, amb l'informe previ favorable de la Comissió territorial d'Urbanisme de Tarragona, en aquest cas, i de la Comissió d'urbanisme de Catalunya, la modificació de les figures de planejament que tinguin 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. Aquesta modificació ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat de dels sistemes objecte de la modificació.



En el cas que un terç del nombre legal de membres de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya ho sol·liciti, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha de sotmetre l'expedient de modificació a dictamen de la Comissió Jurídica Assessora.

Vist el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i els reglaments que el complementen.

Vist el Decret legislatiu 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística;

Acord

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona acorda:

-1 Suspendre la tramitació establerta a l'article 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, de la modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal, referent al canvi de qualificació de l'àmbit del Club de Tennis Salou, de Salou, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, fins que, mitjançant un text refós, que es presentarà per triplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional, i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

- 1.1 Caldrà obtenir l'informe del Consell Català de l'Esport i incorporar, si s'escau, les seves prescripcions.
- 1.2 En virtut de l'article 94 del Text refós de la Llei d'urbanisme, caldrà que el document raoni i justifiqui la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents. En tot cas, caldrà donar compliment a les reserves mínimes per a la construcció d'habitatge de protecció pública exigides per l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme amb la nova redacció donada pel Decret legislatiu 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.
- 1.3 En virtut de l'article 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme, caldrà que el document garanteixi el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels terrenys objecte de modificació.
- 1.4 Caldrà fer una nova proposta d'ordenació que garanteixi la possibilitat d'una futura prolongació del carrer de l'Abat Bonanat. S'adjunta plànol annex orientatiu.
- 1.5 Caldrà esmenar l'errada material referent al sostre total de les parcel·les
- 1.6 Caldrà aportar el certificat del Ple de l'Ajuntament que resolgui les al·legacions presentades en el termini d'informació pública, i en cas de no d'haver-n'hi certificat que acrediti que no n'hi ha hagut.
- 1.7 Caldrà aportar certificat municipal del quòrum de votació, d'acord amb el que precisa la Comissió Jurídica Assessora. Aquest certificat haurà de constatar el nombre legal



de membres de la Corporació; si la sessió s'ha fet amb el quòrum de constitució d'un terç del seu nombre legal de membres que prescriu l'article 112.2 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya; i, per últim, si l'acord s'ha adoptat amb el vot favorable de la majoria absoluta de membres de la Corporació que prescriu l'article 114.3.K del Decret legislatiu esmentat.

-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 de tractament de textos, en compliment 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.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Tarragona

Silvia Caire Garcia



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Tarragona

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

ANNEX 4: Informe de la Unitat Tècnica d'Urbana de l'Ajuntament

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

NOTA DE RÈGIM INTERN

DE: GESTIÓ TRIBUTÀRIA (Unitat d'Urbana)
A: SERVEIS TÈCNICS

TEXT:

En referència a la sol·licitud de titularitat de la finca de referència cadastral 6095001CF4469E0001FY, situada al carrer de l'Avenç, 0037.

Una vegada consultat el Cadastre Immobiliari Urbà d'aquest municipi i els Padrons de l'Impost sobre Béns Immobles de Naturalesa Urbana dels darrers cinc anys, s'ha pogut comprovar que el titular cadastral de la finca abans esmentada és el següent:

Element	DNI/CIF	Titular	Cadastral	Adreça fiscal	Titularitat
Todos	G43029255	CLUB DE TENIS SALOU		Aptat.Correus, 19 43840-Salou	més de 5 anys

Salou, 25 de setembre de 2008.
Cap de la Unitat d'Urbana,

Elisabeth Martí

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

ANNEX 5: Conveni de data 15 de febrer de 2008 i Annex de Conveni



ANNEX CONVENI URBANÍSTIC

A Salou i a la seva Casa Consistorial, a de de 2008.

REUNITS

D'una banda, el Sr. ANTONIO BANYERES SABRAS, com a Alcalde- President de l'I·l·m. Ajuntament de Salou, el qual es troba assistit en aquest acte pel Sr. Francisco Alijo Moyano, Secretari General de la Corporació, que en dóna fe i, d'altra banda, el Sr. SEVERIANO ESPINILLA GONZÁLEZ, major d'edat, amb DNI núm. 39.617.862.

ACTUEN

El Sr. ANTONIO BANYERES SABRAS, en raó del seu càrrec, en nom i representació de l'Ajuntament de Salou.

El Sr. SEVERIANO ESPINILLA GONZÁLEZ, en nom i representació del Club de Tennis Salou, amb domicili social al C/ de l'Avenç, s/n, Urb. "Xalets de Salou", inscrita al Registre d'Entitats Esportives de la Generalitat de Catalunya, amb el núm. 1.303, amb NIF G- 43.029255.

L'acreditació de la representació del Sr. SEVERIANO ESPINILLA GONZÁLEZ resta documentada al conveni de data 15 de febrer de 2008.

Els senyors compareixents es reconeixen mútua i recíprocament la capacitat legal necessària per tal de formalitzar aquest conveni, per la qual cosa, tal com actuen,

EXPOSEN

1. ANTECEDENTS



Ajuntament de Salou

- 1.1. En data 15 de febrer de 2008 els compareixents van signar un conveni urbanístic pel qual l'Ajuntament es comprometia a formular i tramitar una Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou (POUM), en el sentit de destinar part dels terrenys del Club de Tennis Salou a l'ús residencial.

- 1.2. Els paràmetres urbanístics d'aquella modificació, tenien el següent contingut:

"La modificació puntual a què es fa referència al punt anterior, haurà de tenir el següent contingut mínim:

- Àmbit d'aplicació: *Es tracta d'una part de l'àmbit del Club de Tennis Salou. En concret, una superfície de 2.838,75 m², contigua al Carrer de l'Avenç.*
- Objecte de la modificació: *Canviar la qualificació d'una part de terreny de l'actual Club de Tennis Salou, qualificat, segons el POUM d'equipament esportiu i qualificar-lo d'edificable, segons la zona 12 d'edificació aïllada unifamiliar.*

La superfície afectada per aquest canvi és de 2.530 m², de la que resulten cinc parcel·les de 23 metres lineals de façana per 22 metres lineals de profunditat (superfície ----- m²)

A banda es qualifiquen 308,75 m² de zona verda, com a requeriment de la normativa vigent.

Es modifica, per tant, una superfície de 2.838, 75 m², mentre que la resta de l'àmbit conserva la qualificació de sistema urbanístic d'equipament esportiu.

- Execució de l'àmbit: *Un cop aprovada definitivament la proposta de MP del POUM, amb el contingut exposat anteriorment, el desenvolupament de l'àmbit afectat comportarà:*
 - *Segregació de la part de terreny a requalificar.*
 - *Cessió gratuïta de la zona verda.*
 - *Parcel·lació del terreny segregat en les cinc parcel·les resultants, prèvia obtenció de la corresponent llicència."*

- 1.3. L'objecte, motivació i justificació es dona per reproduïda en gràcia a la brevetat a l'exposat en aquell conveni de data 15-02-08.

2. COMPROMISOS DE L'AJUNTAMENT

- 2.1. D'acord amb aquell conveni, l'Ajuntament en data 26 de març de 2007 va aprovar inicialment la MP del POUM referent al canvi de qualificació de part de l'àmbit del Club Tennis Salou.

- 2.2. En dates 19, 23 i 26 d'abril de 2007 es va sotmetre a informació pública al Diari de Tarragona, Butlletí Oficial de la Província de Tarragona i al



Ajuntament de Salou

Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya respectivament, l'aprovació inicial de l'esmentada MP.

- 2.3. En data 25 d'octubre de 2007 es va aprovar provisionalment la MP esmentada.
- 2.4. Un cop aprovada provisionalment, es va elevar a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona per la seva aprovació definitiva.
- 2.5. En data 21 de febrer de 2008, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona va acordar el següent:

"-1 Suspendre la tramitació establerta a l'article 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, de la modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal, referent al canvi de qualificació de l'àmbit del Club de Tennis Salou, de Salou, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, fins que, mitjançant un text refós, que es presentarà per triplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional, i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

- 1.1. *Caldrà obtenir l'informe del Consell Català de l'esport i incorporar, si s'escau, les seves prescripcions.*
- 1.2. *En virtut de l'article 94 del Text refós de la Llei d'urbanisme, caldrà que el document raoni i justifiqui la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents. En tot cas, caldrà donar compliment a les reserves mínimes per a la construcció d'habitatge de protecció pública exigides per l'art. 57.3 del Text Refós de la Llei d'urbanisme amb la nova redacció donada pel Decret Legislatiu 1/2007, de 16 d'octubre de mesures urgents en matèria urbanística.*
- 1.3. *En virtut de l'article 95 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, caldrà que el document garanteixi el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels terrenys objecte de modificació.*
- 1.4. *Caldrà fer una nova proposta d'ordenació que garanteixi la possibilitat d'un futura prolongació del carrer de l'Abat Bonanat. S'adjunta plànol annex orientatiu.*
- 1.5. *Caldrà esmenar l'errada material referent al sostre total de les parcel·les.*
- 1.6. *Caldrà aportar el certificat del Ple de l'Ajuntament que resolgui les al·legacions presentades en el termini d'informació pública, i en cas de no haver-n'hi certificat que acrediti que no n'hi ha hagut.*
- 1.7. *Caldrà aportar certificat municipal del quòrum de votació, d'acord amb el que precisa la Comissió Jurídica Assessora. Aquest certificat haurà de constatar el nombre legal de membres de la corporació; si la sessió s'ha fet amb el quòrum de constitució d'un terç del seu nombre legal de membres que prescriu l'article 112.2 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya; i, per últim, si l'acord s'ha adoptat amb el vot favorable de la majoria absoluta de membres de la Corporació que prescriu l'article 114.3.k del Decret legislatiu esmentat.*

- 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 de tractament de textos, en compliment del Reglament de la Llei d'urbanisme,



Ajuntament de Salou

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."

S'adjunta l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, com a **document núm. 1.**

- 2.6. L'Ajuntament, per tant, ha procedit a redactar un text refós adaptat a les previsions i requeriments de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, a fi de poder obtenir, al seu dia, l'aprovació definitiva de la mateixa.

Aquesta nova proposta consisteix doncs en:

"La present Modificació del Pla d'Ordenació té l'objecte concret de canviar la qualificació d'una part de terreny de l'actual club de tennis, qualificat segons el POUM d'equipament esportiu, i qualificar-lo d'edificable amb sostre residencial.

La superfície afectada per aquest canvi és de 2.500 m², (tres parcel·les d'aproximadament 500 M2, i una quarta parcel·la de 648 M2) més 342 m² de zona verda, com a requeriment del'Art.94.2 del TRLU 1/2005.

Aquesta zona verda s'ubica a com a prolongació del C/Abat Bonanat.

Les parcel·les que resulten son tres d'aproximadament 20 ml de façana per 25 ml de profunditat, i l'altre de 25,26 ml de façana per la mateixa profunditat que les anteriors,.

Es modifica, per tant, una superfície total de 2.500 m².

En compliment de l'art 95 del TR LU 1/2005, es garanteix el manteniment d'aquesta superfície, ubicant-la a l'àmbit del Sector-03.

Per tant es determina per aquest Sector-03 que, a part de les cessions obligatòries determinades per l'Art. 65 del TR LU 1/2005, es reservin 2.500 m2 de més, per equipament amb ÚS ESPORTIU, en compensació de la pèrdua d'aquests metres en l'àmbit de la present modificació.

En quant a la Qualificació, i en compliment a l'art.57.3 del TR LU 1/2005, es proposen 6 habitatges de Renta lliure, amb la clau 12 a2/(2)R, situats a les parcel·les d'aproximadament 500 m2 de la part oest de l'àmbit, i 4 habitatges de protecció, amb la clau 13e3, situats al solar de superfície 648 M2 que queda a l'est de l'àmbit



Ajuntament de Salou

S'annexa plànol com **document núm. 2** de la nova ordenació.

- 2.7. La resta de compromisos adquirits per l'Ajuntament són els que figuren al conveni signat entre les parts que subscriuen aquest Annex de Conveni, en data 15-02-08.

3. COMPROMISOS DEL CLUB

- 3.1. Per la present es donen per reproduïts els compromisos acordats al conveni urbanístic signat en data 15 de febrer de 2008.

4. CONDICIONS DE LA SUBHASTA DELS TERRENYS REQUALIFICATS PEL POUM.

- 4.1. Per la present es donen per reproduïdes les condicions per la subhasta dels terrenys requalificats pel POUM, establertes al Conveni de data 15 de febrer de 2008.

5. CONDICIONS ADDICIONALS PRÈVIES.

- 5.1. Es donen per reproduïdes les condicions addicionals previstes al Conveni signat en data 15 de febrer de 2008.

Per tant, aquest annex de conveni té com a finalitat canviar única i exclusivament els paràmetres urbanístics que ens han estat imposats per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona per acord de 21-02-08, restant totalment vàlids la resta de compromisos adquirits per les parts en el conveni signat en data 15-02-08 i que es mantenen, ja que aquell conveni fou aprovat per l'Ajuntament de Salou en sessió ordinària del Ple de data 28-02-08 i fou objecte de publicació al Diari de Tarragona en data 20-03-08, al BOPT en 29-03-08 i al taulell d'anuncis de l'Ajuntament del 20-03-08 al 28-04-08, en compliment del previst a l'art. 26.3 in fine del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

ACORDEN

PRIMER.- L'Ajuntament de Salou es compromet a formular i tramitar un Text Refós de la MP esmentada, amb el contingut descrit al punt 2.1 de la part expositiva del present annex de conveni, que afecta a l'àmbit del Club de Tennis Salou, d'acord amb el previst a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona de data 21 de febrer de 2008.



Ajuntament de Salou

SEGON.- Les parts intervinents es comprometen a complir les estipulacions i compromisos fixats en aquest annex de conveni i, dels fixats al conveni de data 15-02-08 per les qüestions que no afecten pròpiament als paràmetres urbanístics de la Modificació Puntual proposada.

I per a què consti i en prova de conformitat signen les parts intervinents per duplicat exemplar i a un sol efecte en el lloc i data de l'encapçalament, de tot el qual en dóna fe el Secretari General de la Corporació.

L'Alcalde

El Secretari.

El president
Del club de tennis

A. Banyeres Sabras

F. Alijo Moyano.

S. Espinilla González



DOC= Nº-1

CU: 4

Expedient:2008 / 030415 / T

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en la sessió de 21 de febrer de 2008, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

L'expedient de modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal, referent al canvi de qualificació de l'àmbit del Club de Tennis Salou, de Salou, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

Objecte i àmbit d'actuació

L'objecte del document és la requalificació de part de l'àmbit del Club Tennis Salou, situat a la Urbanització Xalets de Salou, al Carrer de l'Avenç, núm. 37.

Té una superfície de 2.806,45 m².

Tramitació municipal i al·legacions

Pel que fa a la tramitació, l'expedient va ser aprovat inicialment pel Ple municipal en sessió de 26 de març de 2007. Un cop sotmès a informació pública mitjançant edictes de convocatòria d'aquesta, publicats al BOP de Tarragona núm.93 de 23 d'abril de 2007, al DOGC núm.4870 de 26 d'abril de 2007 i al Diari de Tarragona de 19 d'abril de 2007, sense que es presentés cap escrit d'al·legacions, en sessió de Ple municipal de 25 d'octubre de 2007, el document es va aprovar provisionalment. Posteriorment, es sol·licita l'aprovació definitiva del document per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

Informes organismes

S'han sol·licitat i no emès els informes del Consorci del Centre Recreatiu i Turístic i de la Direcció General de Carreteres.

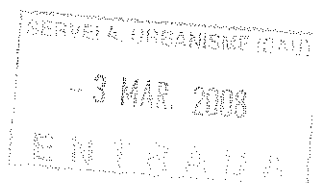
Així mateix, en data 14 de gener de 2008, des dels Serveis Territorials d'Urbanisme de Tarragona s'ha sol·licitat informe al Consell Català de l'Esport.

Antecedents: planejament vigent

El Pla d'ordenació urbanística de Salou (en endavant POUM) va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en sessió d'1 d'octubre de 2003 i publicat al DOGC núm. 2691 de 19 de desembre de 2003.

Descripció de la proposta

El document proposa canviar la qualificació d'una part de terreny de l'actual club de tennis, d'equipament esportiu (clau 9 Es/a) a (clau 12) d'edificació aïllada unifamiliar, subzona 12a₂/(2)R.





La superfície afectada per la modificació és de 2.806,45 m², dels quals, 2.500 m² són les 5 parcel·les destinades a habitatge unifamiliar (clau 12a₂), i 306,45 m² és qualifiquen de zona verda (clau 8/b).

La modificació suposa un increment de 1.518 m² de sostre que es distribueixen en 303,60 m² per habitatge.

Aquest increment de sostre es compensa amb la reserva mínima dels 303,60m² per a zones verdes i espais lliures públics.

El document justifica la modificació en la "crítica situació econòmica" del club de tennis, i per la "baixada de socis".

Pel que fa a la nova qualificació de la zona residencial, es proposa la mateixa que a les zones més pròximes de l'àmbit del club de tennis.

Per tal de donar compliment a l'article 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme en quan al manteniment de la superfície i funcionalitat dels equipaments esportius, el document diu que "podria proposar-se la seva ubicació en els nous sectors de desenvolupament".

El document no modifica la normativa urbanística del POUM, sinó que adjunta la normativa de les claus existents proposades en l'àmbit de la modificació.

Valoració de l'expedient

Pel que fa als informes i documentació:

Caldrà obtenir l'informe del Consell Català de l'Esport, i incorporar-ne, si s'escau, les seves prescripcions.

Caldrà aportar el certificat del Ple de l'Ajuntament en el qual es resolen les al·legacions en cas d'haver-n'hi, o en cas contrari el certificat que acrediti que no hi ha hagut al·legacions.

I caldrà aportar certificat municipal del quòrum de votació, d'acord amb el que precisa la Comissió Jurídica Assessora. Aquest certificat haurà de constatar el nombre legal de membres de la Corporació; si la sessió s'ha fet amb el quòrum de constitució d'un terç del seu nombre legal de membres que prescriu l'article 112.2 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya; i, per últim, si l'acord s'ha adoptat amb el vot favorable de la majoria absoluta de membres de la Corporació que prescriu l'article 114.3.K del Decret legislatiu esmentat.

Pel que fa a la proposta:

El document justifica l'interès de l'actuació en la precària situació econòmica del Club Tennis Salou, la davallada de socis, i el conseqüent mal estat de les seves instal·lacions per la manca d'inversions. Des del punt de vista urbanístic, aquesta argumentació no raona



ni justifica l'interès públic de la modificació que estableix l'article 94 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Es podria entendre justificat aquest interès públic si la totalitat del sostre residencial és destinés a habitatge de protecció pública, o com a mínim, es contemplessin les reserves mínimes exigides per l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme amb la nova redacció donada pel Decret legislatiu 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

Així mateix, i en virtut de l'article 95 del mateix cos legal, caldrà que el document garanteixi el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels terrenys objecte de modificació. En aquest sentit, no es considera vàlid ni suficient el comentari que el document fa en referència a la possibilitat d'ubicació de la superfície de sòl d'equipaments esportius disminuïda, en els nous sectors de desenvolupament, atès que únicament és un comentari, que no adjunta cap proposta concreta, i tenint en compte que tampoc es considera correcte el traspàs d'aquesta càrrega a altres sectors externs a l'àmbit de la modificació.
Pel que fa a l'ordenació:

L'ordenació proposada no és la millor solució en el conjunt de l'àmbit residencial del Tennis Salou, atès que aquesta ordenació suposaria la impossibilitat d'una futura prolongació del carrer de l'Abat Bonanat. Per tant caldrà reestudiar la proposta. S'adjunta plànol annex orientatiu.

En darrer lloc, s'ha detectat la següent errada material atès que aplicant l'IEN de la clau 12a, el sostre màxim de cada parcel·la és de 300 m², i del total de les 5 parcel·les, de 1.500 m², i no 1.518 tal i com diu en el punt 4 de la memòria del document.

Fonaments de dret

Pel que fa a la normativa urbanística d'aplicació, cal assenyalar la disposició transitòria tercera del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, segons la qual les modificacions de les delimitacions del sòl urbà i del planejament urbanístic general aprovades inicialment després de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 es regeixen per les determinacions que estableix aquesta Llei per als plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions.

Respecte la tramitació, i tenint en compte l'objecte del document, cal destacar l'article 95 del Decret esmentat, segons el qual el conseller de Política Territorial i Obres Públiques aprova definitivament, amb l'informe previ favorable de la Comissió territorial d'Urbanisme de Tarragona, en aquest cas, i de la Comissió d'urbanisme de Catalunya, la modificació de les figures de planejament 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. Aquesta modificació ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat de dels sistemes objecte de la modificació.



En el cas que un terç del nombre legal de membres de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya ho sol·liciti, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha de sotmetre l'expedient de modificació a dictamen de la Comissió Jurídica Assessora.

Vist el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i els reglaments que el complementen.

Vist el Decret legislatiu 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística;

Acord

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona acorda:

-1 Suspendre la tramitació establerta a l'article 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, de la modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal, referent al canvi de qualificació de l'àmbit del Club de Tennis Salou, de Salou, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, fins que, mitjançant un text refós, que es presentarà per triplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional, i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

- 1.1 Caldrà obtenir l'informe del Consell Català de l'Esport i incorporar, si s'escau, les seves prescripcions.
- 1.2 En virtut de l'article 94 del Text refós de la Llei d'urbanisme, caldrà que el document raoni i justifiqui la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents. En tot cas, caldrà donar compliment a les reserves mínimes per a la construcció d'habitatge de protecció pública exigides per l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme amb la nova redacció donada pel Decret legislatiu 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.
- 1.3 En virtut de l'article 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme, caldrà que el document garanteixi el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels terrenys objecte de modificació.
- 1.4 Caldrà fer una nova proposta d'ordenació que garanteixi la possibilitat d'una futura prolongació del carrer de l'Abat Bonanat. S'adjunta plànol annex orientatiu.
- 1.5 Caldrà esmenar l'errada material referent al sostre total de les parcel·les
- 1.6 Caldrà aportar el certificat del Ple de l'Ajuntament que resolgui les al·legacions presentades en el termini d'informació pública, i en cas de no d'haver-n'hi certificat que acrediti que no n'hi ha hagut.
- 1.7 Caldrà aportar certificat municipal del quòrum de votació, d'acord amb el que precisa la Comissió Jurídica Assessora. Aquest certificat haurà de constatar el nombre legal



de membres de la Corporació; si la sessió s'ha fet amb el quòrum de constitució d'un terç del seu nombre legal de membres que prescriu l'article 112.2 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya; i, per últim, si l'acord s'ha adoptat amb el vot favorable de la majoria absoluta de membres de la Corporació que prescriu l'article 114.3.K del Decret legislatiu esmentat.

-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 de tractament de textos, en compliment 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.

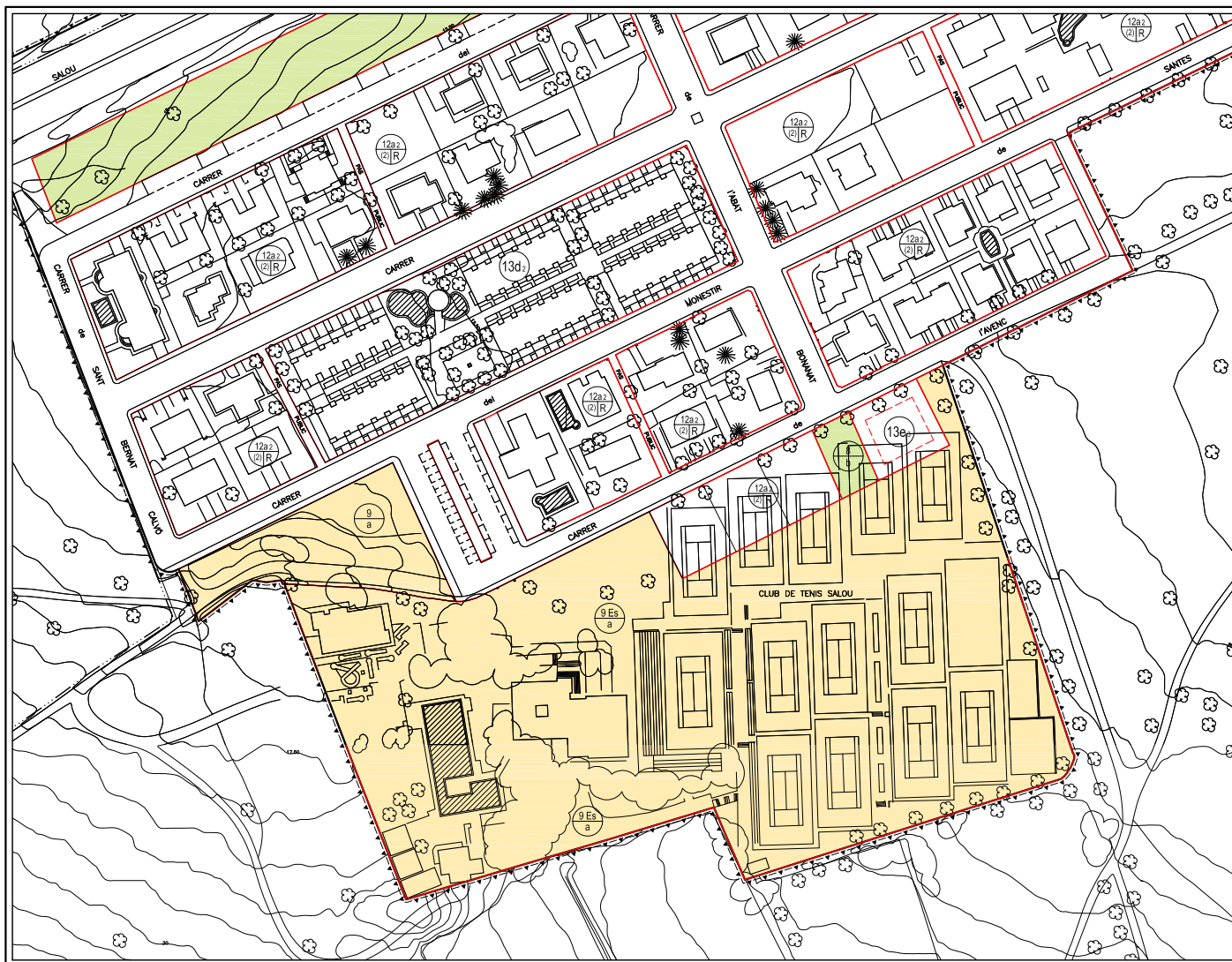
-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Tarragona

Silvia Caire Garcia



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Tarragona



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL CANVI DE QUALIFICACIÓ
DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU, TEXT REFÓS.MP
24

Arquitecte Municipal

Lluís M. Serra i Solé

Arxius: P04-MP24 TR

P.O.U.M. MODIFICAT

Escala: 1/1.000

Data: Novembre 2008

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM REFERENT AL CANVI DE
QUALIFICACIÓ DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU
SALOU
TEXT REFÓS**

- B. ANNEX 6- PLÀNOLS



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MP
24

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL CANVI DE QUALIFICACIÓ
DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU. TEXT REFÓS.

01

Arquitecte Municipal

SITUACIÓ

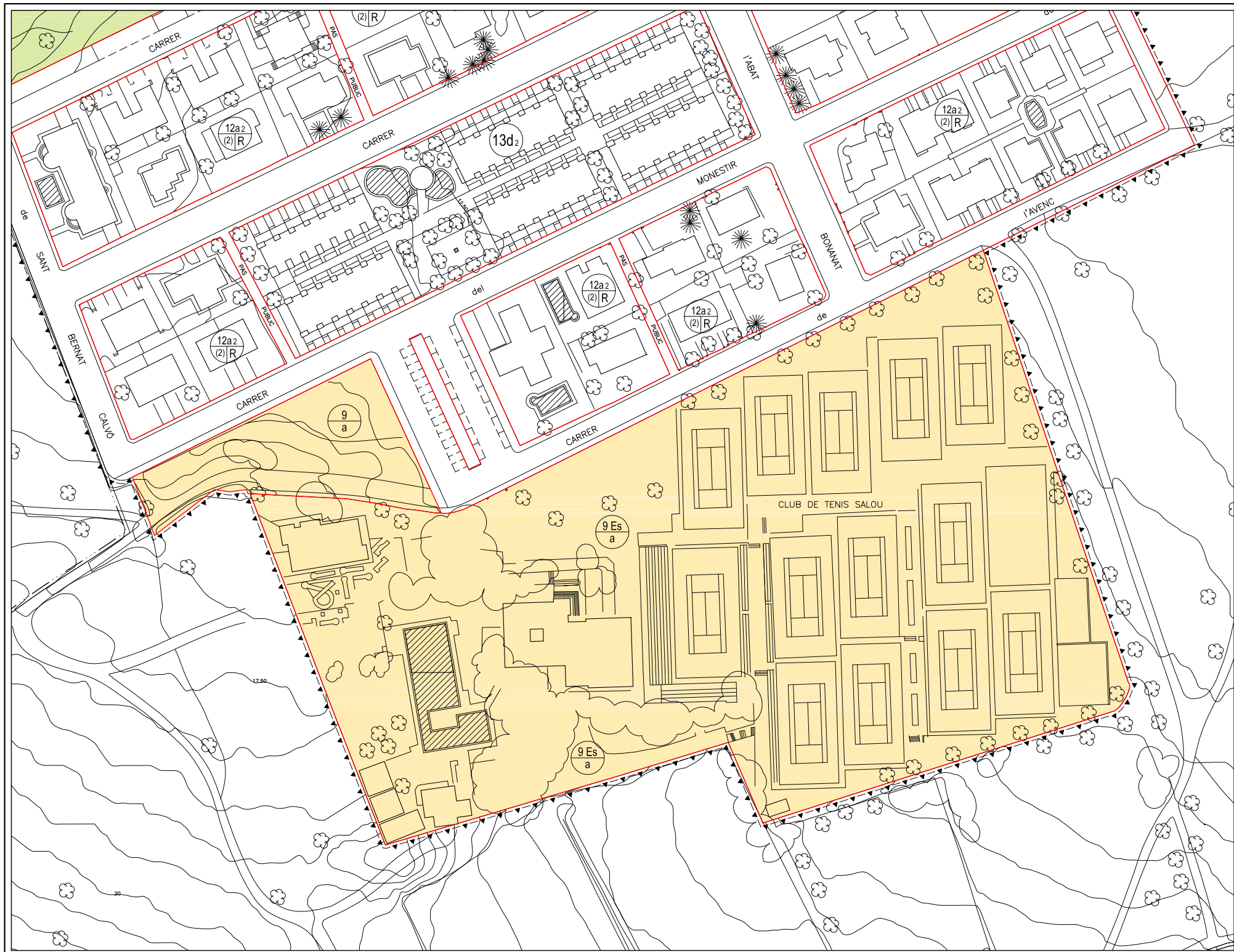
Lluís M. Serra i Solà

Arxiu: P01-MP24 TR

Escala: 1/20,000

Data: Novembre 2008





AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL CANVI DE QUALIFICACIÓ
DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU. TEXT REFÒS.

MP
24

Arquitecte Municipal

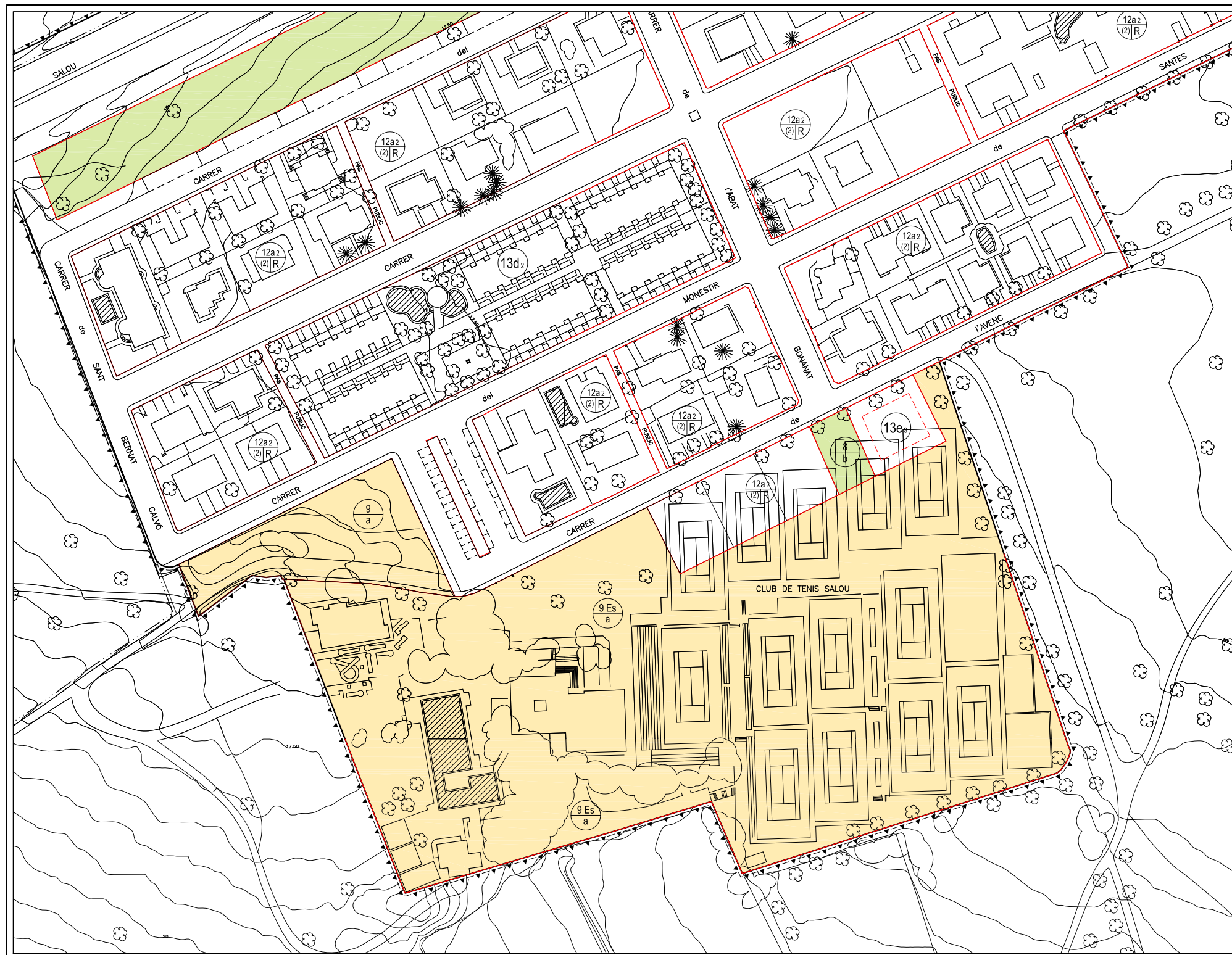
Lluís M. Serra i Solà

Arxiu: P03-MP24 TR

Escala: 1/1.000

Data: Novembre 2008

P.O.U.M. VIGENT



AJUNTAMENT DE SALOU



S.T.M. D'URBANISME

PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. REFERENT AL CANVI DE QUALIFICACIÓ
DE PART DE L'ÀMBIT DEL CLUB TENNIS SALOU. TEXT REFÓS.

MP
24

Arquitecte Municipal

Lluís M. Serra i Solà

P.O.U.M. MODIFICAT

Arxiu: P04-MP24 TR

Escala: 1/1.000

Data: Novembre 2008

