




Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament Secretaria SVIPI		
Codi de verificació  2H33300L01225G3V0UW8		
Codi de document SEC13I0NG	Núm. d'expedient 2303/2009	05-09-19

Interessant de l'expedient

Sr/Sra DANIEL BARTLETT BURGUERA

Localització de l'activitat

Assumpte

APROVACIÓ DEFINITIVA, SI ESCAU, DEL PROJECTE DE  
REGULARITZACIÓ DE FINQUES DEL PAU CS-21  
(EXPEDIENT NÚMERO 2303/2009)

LA JUNTA DE GOVERN LOCAL, REUNIDA EN SESSIÓ ORDINÀRIA, CELEBRADA EL 05 DE SETEMBRE DE 2019 VA EMETRE, ENTRE D'ALTRES, EL SEGÜENT ACORD:

## **201.- APROVACIÓ DEFINITIVA, SI ESCAU, DEL PROJECTE DE REGULARITZACIÓ DE FINQUES DEL PAU CS-21 (EXPEDIENT NÚMERO 2303/2009)**

### **Identificació de l'expedient**

Expedient administratiu número 2303/2009, per l'aprovació del projecte de regularització de finques del PAU CS-21, tramitat pel Sr. Gonzalo Gomis Udaeta en representació del Sr. Helmut Erwin Wendel.


Tràmit: Acord de la Junta de Govern Local.

### **Fets**

1. Per acord de la Junta de Govern Local de data 20-12-2013 es va aprovar inicialment el Projecte de regularització de finques del PAU CS-21 aportat pel Sr. Helmut Erwin Wendel, amb la condició que durant el tràmit d'informació pública aportin justificació de les despeses de gestió generades i contingudes a l'apartat cinquè de l'esmentat projecte.
2. El referit Projecte i l'acord d'aprovació inicial van estar sotmesos a informació pública durant el termini d'un mes mitjançant la publicació dels corresponents edictes al BOPT de data 13 de febrer de 2014, al Diari El Punt Avui de data 08 de febrer de 2014, al tauler d'edictes i a la web municipal.
3. En compliment de la condició imposada en l'acord de la Junta de Govern Local, el Sr. Gonzalo Gomis Udaeta actuant en representació del Sr. Helmut Erwin Wendel presenta en data 13-03-2014 documentació detallada justificant les despeses de gestió generades.



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament Secretaria SVIPI		
Codi de verificació  2H33300L01225G3V0UW8		
Codi de document SEC1310NG	Núm. d'expedient 2303/2009	05-09-19

4. L'acord d'aprovació inicial es va notificar a totes les persones interessades de l'expedient, bé individualment o mitjançant la publicació d'edicte específic en el BOPT de data 12-05-2014, en tauler d'edicte municipal i en el tauler d'edicte de l'Ajuntament de l'últim domicili conegut.
5. Els interessats detallats a continuació van formular al·legacions dins del termini d'audiència atorgat:

"1- Sr. Antonio Caldera Ramírez, manifesta disconformitat pel que fa a les despeses de gestió.  
2- Sra. Margarita Dolores Bocho Garcia, manifesta disconformitat pel que fa a les despeses de gestió.  
3- Sr. Jose Lijarco Donaire i Sra. Josefina Vergara Martínez, manifesta disconformitat pel que fa a les despeses de gestió.  
4-Sr. Federico Díaz Gallardo, manifesta disconformitat pel que fa a les despeses de gestió.  
5-Sr. José A. Bitos Rodríguez com administrador de la Comunitat de Propietaris edifici Marcosol (57 propietaris), manifestant la seva disconformitat amb el projecte en considerar-lo innecessari, així com pel que fa a les despeses de gestió."

6. Respecte les al·legacions presentades els Serveis Tècnics Municipals en data 15-04-2015 han emès informe indicant el següent.

"La present regularització de finques, s'estableix per tal de poder donar solució a un problema històric, referent a la titularitat registral del solar on es troba ubicat l'edifici Marcosol. Sense entrar en altres aspectes que els estrictament urbanístics, únicament es pot establir que existeix una discordança entre la realitat física de les finques que conformen l'àmbit i la realitat registral.

Segons registre, la finca de l'edifici Marcosol no disposa de façana a via pública, si bé segons la realitat física existent, des de l'inici i implantació de l'edificació, l'edifici disposa d'un espai enjardinat que li dona façana a carrer.


El planejament vigent de Salou, assabentat en el moment de la seva redacció de la problemàtica en l'àmbit, va determinar el Polígon d'Actuació PAU CS-21, segons l'art. 278 del POUM, objectiu del qual és la delimitació d'un àmbit de gestió, que permeti la regularització de les finques que el componen.

El projecte de regularització de finques aprovat inicialment, és un àmbit amb dues finques resultants, A i B, en compliment amb l'establert al PAU CS-21, del POUM, i per tant urbanísticament correcte des del punt de vista tècnic.

Cal dir que el límit entre les finques A i B resultants, és bàsicament coincident amb una línia de vorera existent a la realitat entre ambdues finques i per tant coincident amb el que els al·legants interpreten com propietat del Sr. Helmuth, (propietari de la finca B), podent donar resposta favorable a l'al·legant pel que fa a la petició de que es respecti la realitat física existent.



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament Secretaria SVIPI		
Codi de verificació  2H33300L01225G3V0UW8		
Codi de document SEC13I0NG	Núm. d'expedient 2303/2009	05-09-19

*S'adjunta plànol explicatiu, en el que es pot comprovar la coincidència de l'estat actual amb el plànol previst pel planejament, donant resposta al problema registral, sense modificar la realitat existent.*

*Pel que fa referència a la disconformitat en quan al pagament de les despeses de gestió, manifestar que d'acord amb el previst a l'art. 120.1 TRLUC, es consideren despeses d'urbanització, que han d'anar a càrrec de les persones propietàries de l'àmbit, entre d'altres.*

- 1) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.*
- 2) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.*

*És per això que d'acord amb aquest precepte és obligació dels propietaris pagar per aquests conceptes, tot tenint en compte que els preus per la prestació d'aquests serveis són lliures i que, per tant l'Administració, en aquest cas l'Ajuntament de Salou, no pot entrar a valorar si aquests imports són, o no, excessius.*

*En CONCLUSIÓ, s'estima l'al·legació pel que fa a la delimitació de les propietats, ja que aquesta es considera correcte donat que es correspon amb la delimitació física actual. Pel que fa a les despeses l'Administració no pot manifestar-se respecte la seva quantia."*

7. Com sigui que l'expedient va quedar aturat en aquest punt, en data 28-06-2018, registre d'entrada núm. 8242, el Sr. Gonzalo Gomis Udaeta en representació de Helmut Erwin Wendel sol·licita que es continuï amb el procediment. A tal efecte, es notifica l'acord d'aprovació inicial als que durant aquest termini han esdevingut nous titulars de drets sobre la finca, per tal de no crear-los indefensió i atorgar-los el corresponent termini per a formular al·legacions.

8. Durant l'anterior tràmit es presenten les següents al·legacions:


*"1. El Sr. José A. Bitos en nom i representació de la La Comunitat de Propietaris edifici Marcosol, i dels propietaris Srs. Rosa Ana Hernández Medrano, Olga Hernández Medrano, José Manuel Carro Porto i Eusebio Carmelo Arroyos Sebastián, manifestant la seva disconformitat amb el projecte en considerar-lo innecessari, així com pel que fa a les despeses de gestió."*

9. En data 29-04-2019 els Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura emeten informe al respecte que literalment diu:

*"En resposta a la vostra petició, respecte l'escrit d'al·legacions presentat pel Sr. José A. Bitos en representació de la Comunitat de Propietaris de l'edifici Marcosol, (i dels nous titulars), en relació a*



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament Secretaria SVIPI		
Codi de verificació  2H33300L01225G3V0UW8		
Codi de document SEC13I0NG	Núm. d'expedient 2303/2009	05-09-19

*l'aprovació Inicial del projecte de regularització de les finques de la PAU CS-21, us podem informar el següent:*

*L'escrit reproduïx les mateixes al·legacions presentades en data 13-03-14, i per tant, pel que fa als aspectes tècnics, ens ratifiquem amb la resposta efectuada a les mateixes, de data 16-04-2015 amb codi de document APUZIOJR."*

### Fonaments de dret

1. Art. 278 del POUM, que regula l'ordenació del PAU CS 21.
2. Art. 166 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC), sobre la regularització de finques.
3. Art. 119.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre el procediment d'aprovació dels instruments de gestió.
4. Article 21.1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, i en exercici de les atribucions delegades a la Junta de Govern Local que resulten del Decret d'Alcaldia núm. 3092/2019 de data 18-06-2019.


### Acord

Vista la proposta del regidor delegat de Gestió del Territori, la Junta de Govern Local ACORDA, per unanimitat, el següent:

1. Estimar parcialment les al·legacions presentades pel que fa a la delimitació de les propietats, ja que aquesta es considera correcte donat que es correspon amb la delimitació física actual, i, desestimar les al·legacions presentades pel que fa a les despeses de gestió urbanística.
2. Aprovar definitivament el projecte de regularització de finques del PAU CS 21, de data octubre 2011.
3. Publicar l'acord d'aprovació definitiva en el BOP.
4. Notificar aquest acord a totes les persones interessades que hi figuren en l'expedient.
5. Traslladar el present acord als STM Arquitectura pel seu coneixement.



Ajuntament  
de Salou

<i>Unitat / Departament</i> Secretaria SVIPI		
<i>Codi de verificació</i>  2H33300L01225G3V0UW8		
<i>Codi de document</i> SEC13I0NG	<i>Núm. d'expedient</i> 2303/2009	05-09-19

6. Traslladar el present acord a la Unitat de Premsa i Comunicació a fi i efecte d'actualitzar la pàgina web municipal.

### Peu de recurs

Contra la present resolució, que posa fi a la via administrativa, procedeix interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos, a comptar de l'endemà de la seva publicació.