

<b>Document electrònic original</b>	Empremta signatura digital
<i>Codi de verificació</i>  395A6U090N1N613N0VBP	

## Dades del document

Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica de document en paper (Ley 39/2015, Art.27).

Codi del document: ES\_\_2017\_OAC11E0MJ

Dependència de la captura: UNITAT OFICINA D'ATENCIÓ AL CIUTADÀ

Interessat/da: SALAS GRASET INDALECI 39649159B<-->CARRER BARCELONA (DE) 45 SALOU (TARRAGONA)

Representant:

Descripció: Proposta modificació del POUM

Pàgines: 26 (excloent aquesta portada)

Data del document: 20170116 T 13:36:23

Tipus de document: Otros incautados

Tipus intern de document:

## **Avis legal**

Aquest document electrònic ha sigut generat mitjançant captura i compulsa electrònica per l'Ajuntament de Salou, resultant una còpia electrònica autèntica de document en paper, d'acord amb el que estableixen els articles 16.5 i 27 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, amb l'Esquema Nacional d'Interoperabilitat i amb les Normes Tècniques d'Interoperabilitat. Aquest document es troba emmagatzemat en el sistema d'informació corporatiu, d'acord amb el que estableix l'Esquema Nacional de Seguretat i té la mateixa validesa i eficàcia que els documents aportats en suport paper.

Es pot verificar el contingut d'aquest document a l'adreça [www.salou.cat/validacio](http://www.salou.cat/validacio)

---

# PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU

**SECTOR : PAU-CS.05**

---

PROMOTOR:

INDALECI SALAS GRASET

---

SITUACIÓ:

CARRER DEL BOSC GRAN, 32.- URBANITZACIÓ COLINA DEL  
SOL.

43840.- SALOU. (TARRAGONA).

---

ARQUITECTE TÈCNIC:

SERGI BALSELLS TRAVÉ

---





Els documents que integren la present **PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL del POUM** de Salou, en l'àmbit del sector **PAU-CS.05** al municipi de Salou , a la comarca del tarragonès, província de Tarragona, tenen el següent contingut:

## **ÍNDEX**

### **1. MEMÒRIA INFORMATIVA**

- 1.1. OBJECTIU DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL
- 1.2. EMPLAÇAMENT DE L'ACTUACIÓ
- 1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
  - 1.3.1 RELACIÓ DELS TITULARS ACTUALS DE LA FINCA
- 1.4. PLANEJAMENT GENERAL VIGENT

### **2. MEMÒRIA PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL**

- 2.1. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ

### **3. REPORTATGE FOTOGRÀFIC**

### **4. PLANOLS INFORMACIÓ**

### **5. ANNEX**



# 1.-MEMÒRIA INFORMATIVA

## 1.1.- OBJECTIU DE LA PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Els objectius de la present Proposta de la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou, al polígon PAU-CS.05 situat entre el carrer coscoll i el carrer fonoll, es eximir de l'execució d'habitatges de protecció pública, ates que la densitat prevista al polígon es inferior als 25hab/HA, segons l'acord de 16 de Març de 2016 de la Comissió Territorial d'Urbanisme al camp de Tarragona.

## 1.2.-EMPLAÇAMENT DE L'ACTUACIÓ

L'àmbit de l'actuació és el delimitat pel polígon d'actuació urbanística PAU-CS.05, situat entre el carrer del Coscoll i el carrer del Fonoll a la zona estival.

La parcel·la original, amb referència cadastral 6277903CF4467E0001GK, està situada al c/ del Bosc Gran, 32 de la Urbanització Colina del Sol, a la zona del Cap Salou, a l'est del nucli urbà de la població de Salou.

La parcel·la limita al nord amb el c/ del Coscoll; a l'oest amb el c/ del Bosc Gran; a l'est amb el c/ del Fonoll; i al sud amb la parcel·la veïna propietat de Port Aventura. Actualment, la parcel·la està buida, sense cap edificació a tota la seva superfície.

La seva superfície és de 5630 m<sup>2</sup>.





### 1.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

#### 1.3.1 RELACIÓ DELS TITULARS ACTUALS DE LA FINCA

Titular segons nota simple del Registre de la Propietat de la parcel·la original:

Indaleci Salas Graset. DNI: 39649159

Josefina Moreno Llobet. DNI: 39847082

c/ Via Augusta, 1, àtic. Salou

### 1.4.- PLANEJAMENT GENERAL VIGENT

El planejament vigent és el PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SALOU, aprovat definitivament per acord de la CTUT el 1 d'octubre de 2003.

L'àmbit objecte d'aquesta modificació puntual està format pel sector de planejament PAU-CS.05 classificat com a sòl urbà no consolidat.

L'edificabilitat bruta és de 0.37 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, l'alçada reguladora màxima és de PB+1, l'ús principal admès es l'habitatge unifamiliar, la densitat bruta màxima és de 9 hab/ha i la superfície mínima de parcel·la és de 700 m<sup>2</sup>





## 2.1.- DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ

Es sol·licita la modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou, al polígon PAU-CS.05 segons l'acord aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en la sessió de 16 de març de 2016, en la qual es considera admissible eximir al polígon PAU-05.CS de l'execució dels habitatges de protecció pública sense la condició imposada en l'acord de la comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona de 4 de Juliol de 2014, atesa la posició, lloc i tipologia del polígon d'actuació PAU-CS.05 i, amb la nova documentació aportada referent a l'escreix pel que fa al còmput d'habitatge de protecció pública al sector 01 Barenys de Salou, i que a l'anterior sol·licitud d'informe no havia estat aportada, s'entén que ara queda degudament justificat i garantit el còmput global del municipi quan a reserva d'habitatge de protecció pública.

L'Ajuntament de Salou va demanar aquesta exempció per les raons següents:

- La incompatibilitat, per incongruent i per tipologia del tipus d'habitatges amb la cohesió d'habitatges de protecció pública.
- L'indret físic on es troba el polígon, sense cap tipus de servei a la vora, (escoles, transport públic, farmàcia, centres mèdics, establiments alimentaris, etc...)
- I que el municipi de Salou, en el seu pla parcial del sector 01 Barenys, va preveure la reserva de construcció d'habitatges de protecció pública en virtut de l'article 57 del text refós de la llei d'urbanisme.

Per tant, un cop valorat i admesa la exempció de la construcció d'habitatges de protecció pública es sol·licita la modificació del planejament.

S'annexa a aquesta PROPOSTA-PETICIÓ com a document núm 1, la còpia de la resolució citada.



### 3. REPORTATGE FOTOGRÀFIC





## 4. PLANOLS INFORMACIÓ





**5.- ANNEX**  
DOCUMENT NÚM 1





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

**Assumpte:** Consulta en relació a la disminució o eliminació de la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública al PAU-CS.05 del POUM del terme municipal de Salou.

La Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona, en la sessió de 16 de març de 2016, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'Ajuntament de Salou formula una consulta en relació amb la disminució o eliminació de la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública al PAU-CS.05 del POUM, d'aquell municipi.

### **Objecte**

Demanar si pot eximir-se al polígon PAU-CS.05 de Salou de l'execució dels habitatges de protecció pública sense les condicions establertes en l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en la seva sessió de 2 de juliol de 2014.

### **Àmbit d'actuació i descripció de la proposta**

#### Descripció de l'àmbit

L'àmbit de la consulta és el delimitat pel polígon d'actuació urbanística PAU-CS.05, situat entre el carrer del Coscoll i el carrer del Fonoll, a la zona Estival.

Es tracta d'un polígon d'actuació urbanística de sòl urbà no consolidat, de 4.116,87 m<sup>2</sup>, dels quals 1.147,20 m<sup>2</sup> estan destinats a sòl públic (zona verda 870,02 m<sup>2</sup> i vials 277,18 m<sup>2</sup>), i 2.969,67 m<sup>2</sup> estan destinats a sòl privat.

L'edificabilitat bruta és de 0,37 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, l'alçada reguladora màxima és de PB+1, l'ús principal admès és l'habitatge unifamiliar, la densitat bruta màxima és de 9 hab/ha i la superfície mínima de parcel·la és de 700 m<sup>2</sup>.





El sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica i el seu objectiu és la cessió per zona verda i per l'ampliació del carrer del Coscoll, i regularització del solar.

#### Descripció succinta de la proposta

El 28 de gener de 2016, el regidor delegat de Gestió del Territori de l'Ajuntament de Salou demana a la Comissió Territorial d'Urbanisme al Camp de Tarragona un aclariment de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona, de 2 de juliol de 2014, sobre la consulta formulada per l'Ajuntament de Salou, a petició del senyor Indaleci Salas Grasset, referent a la possibilitat de disminuir o eliminar la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública al PAU – CS.05 del POUM, situat entre el carrer del Coscoll i el carrer del Fonoll, a la zona Estival.

En l'acord de 2 de juliol de 2014 esmentat, es considera que es podria modificar el planejament quant a eximir al PAU – CS.05 de l'execució dels habitatges de protecció, tal com demana l'interessat, si bé amb la condició següent que es transcriu literalment:

*" Ara bé, es considera també que el còmput d'aquests 3 habitatges de protecció -essent Salou un municipi extens i amb diversos sectors de sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable-, s'hauria de traslladar a un altre sector més adequat per mantenir el còmput global del municipi quant a la reserva d'habitatges de protecció i quant a l'oportunitat de mantenir aquests 3 habitatges per l'interès públic que suposa poder disposar-los per futurs habitants del municipi que els puguin necessitar."*

Cal recordar que es va eximir al PAU - C.05 del POUM de l'execució d'habitatges de protecció pública, atès que la densitat prevista al polígon és inferior als 25hab/Ha, en concret és de 9hab/Ha, i per la tipologia de habitatge unifamiliar prevista. Per tant, resulta tot incongruent la construcció en aquest indret habitatges de protecció pública, ja que, tal com indicava l'escrit, si bé la superfície mitja dels habitatges previstos al POUM és de 380,80m<sup>2</sup>/habitatge el fet que la superfície útil màxima dels habitatges de protecció establerta en el Decret 13/2010, sigui de 90m<sup>2</sup> comporta que tota la densitat admesa al POUM s'hauria de destinar a habitatge de protecció, la qual cosa resulta del tot impossible i incompatible per la zona on està ubicat el polígon.

Ara, l'Ajuntament de Salou demana un nou aclariment de que se li s'eximeix al polígon PAU- CS.05 de l'execució d'habitatges de protecció pública, però sense consideracions complementàries, per les raons següents:

- La incompatibilitat, per incongruent i per tipologia del tipus d'habitatges amb la cohesió d'habitatges de protecció pública.
- L'indret físic on es troba el polígon, sense cap tipus de servei a la vora (escoles, transport públic, farmàcia, centres mèdics, establiments alimentaris, etc, ).





- I en darrer, assenyala que el municipi de Salou, en el seu Pla parcial del sector 01 Barenys, va preveure la reserva per la construcció d'habitatges de protecció pública, en virtut de l'article 57 del Text refós de la Llei d'urbanisme. L'escrit adjunta com a document núm. 2 part de la memòria del Pla parcial que fa referència al còmput de la reserva per la construcció d'habitatges de protecció pública al sector 01, on exposa que:

El sector 01 aprovat preveu un sostre total destinat a ús residencial de 101,461m<sup>2</sup>st i una densitat de 21,32hab/Ha (761habitatges). Dels quals, correspon a la tipologia plurifamiliar un sostre de 70.500m<sup>2</sup>st i 660 habitatges, i amb la tipologia unifamiliar un sostre de 30.961m<sup>2</sup>st i 101 habitatges.

Dels 660 habitatges plurifamiliars, uns 240 habitatges es destinen exclusivament a habitatge de protecció pública, els quals tenen una qualificació i regulació específica, la clau A3 habitatge de protecció pública, on estableix, entre altres, un sostre màxim de 21.150 m<sup>2</sup> amb un nombre màxim de 6 edificis de PB+4PP amb un sostre per edifici de 3.525m<sup>2</sup>st.

En l'escrit es pot apreciar que del 20% del sostre residencial d'obligat compliment per a habitatge de protecció pública (20% del 101.461m<sup>2</sup>st: 20.292m<sup>2</sup>st), d'acord amb l'article 314 de les Ordenances del POUM, resulta un escreix de 1.258m<sup>2</sup>st d'habitatge de protecció pública. I per tant, ja queda degudament garantit el còmput global de la reserva d'habitatge de protecció pública al municipi de Salou.

#### Valoració de l'expedient

Es considera admissible eximir al polígon PAU - 05.CS de l'execució dels habitatges de protecció pública sense la condició imposada en l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona de 4 de juliol de 2014, atesa la posició, lloc i tipologia del polígon d'actuació PAU-CS.05 i, amb la nova documentació aportada referent a l'escreix pel que fa al còmput d'habitatge de protecció pública al sector 01 Barenys de Salou, i que a l'anterior sol·licitud d'informe no havia estat aportada, s'entén que ara queda degudament justificat i garantit el còmput global del municipi quant a la reserva d'habitatges de protecció pública.

No obstant això, cal assenyalar que el municipi de Salou és un municipi de més de deu mil habitants i amb un pla d'ordenació urbanística municipal no adaptat a les determinacions de la legislació urbanística vigent, el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer. Raó per la qual, seria convenient que l'Ajuntament de Salou pogués formular i tramitar programes d'actuació urbanística municipal, que han de contenir les reserves d'habitatge de protecció pública que estableix l'article 57.3, en funció de les necessitats de sòl i d'habitatge del municipi coherents amb els plans territorials o directors que els afecten.



## **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i per la Llei 2/2014, del 27 de gener, i els Reglaments que el complementen;

## **Acord**

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

-1 Emetre informe, amb el contingut de la part expositiva d'aquest acord, sobre la consulta formulada i tramesa per l'Ajuntament de Salou, referent a la disminució o eliminació de la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública al PAU-CS.05 del POUM, d'aquell municipi

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

**La secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme del Camp de Tarragona**







