

JG/PS

Vista la proposta de la Direcció General d'Urbanisme i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen,

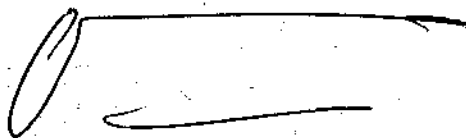
HE RESOLT:

ESTIMAR EN PART el recurs d'alçada interposat pel senyor [REDACTED] contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona de 22 de juny i 27 d'octubre de 2005, relatius a la modificació puntual de la revisió del Pla general que afecta al barri del Carme de Reus, i en conseqüència,

1. **Anul·lar** la delimitació del polígon d'actuació urbanística PAU Carme 10, plaça de la Dona Treballadora, mantenint l'ordenació prevista en la modificació puntual.
2. **Modificar** la normativa i plànols d'ordenació corresponents d'acord amb les anteriors determinacions.

Contra aquesta resolució, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu, de conformitat amb allò que es preveu a l'article 115.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i als articles 10, 14 i 25 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà de rebre la notificació, sense perjudici que es pugui interposar qualsevol altre recurs que es consideri oportú.

Barcelona, 24 OCT. 2008



Joaquim Nadal i Farreras
Conseller de Política Territorial
i Obres Públiques



Expedient: 2005 / 018126 / T / 00007

Assumpte: modificació puntual de la revisió del Pla general al sector del barri del Carme

Municipi: Reus

Comarca: Baix Camp

Proposta de resolució del recurs d'alçada interposat pel senyor [REDACTED] contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, de 22 de juny i 27 d'octubre de 2005, relatius a la modificació puntual de la revisió del Pla general que afecta al barri del Carme de Reus (acords publicats al DOGC núm. 4534 de 21 de desembre de 2005).

ANTECEDENTS

PRIMER: La Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en les sessions de 22 de juny i 27 d'octubre de 2005, adoptà els acords de referència.

SEGON: Contra els esmentats acords, el senyor [REDACTED] en la representació que té, interposa recurs d'alçada en el qual planteja les qüestions següents:

El senyor Carles Serra Martí és propietari de l'edifici situat al carrer Vapor Vell núm. 4-6, finca inclosa en l'àrea de la plaça de la Dona Treballadora, Polígon d'Actuació Urbanística Carme 10.

1. S'oposa a l'alçada reguladora màxima fixada per la Modificació puntual del Pla general als dos immobles de la seva propietat, situats al carrer del Vapor Vell núm. 4 i 6, i considera que no es respecta l'alçada de d'edificacions dels voltants, on es manté una alçada reguladora màxima de cinc plantes existents.

Per això, sol·licita que, com a contraprestació a la cessió per l'ampliació dels espais lliures existents, s'atorgui una alçada de cinc plantes al nou edifici a construir.

2. Al·lega que el sistema d'actuació hauria de ser el de reparcel·lació per compensació bàsica i no el de cooperació que deixa al arbitri municipal l'efectivitat de la cessió, sense cap indemnització a favor del propietari per la cessió de la superfície, i per l'ampliació de l'espai lliure. A més, qüestiona aquesta modalitat de cooperació perquè comportarà una important pèrdua econòmica pel propietari tenint en compte els lloguers existents.

En el supòsit que es mantingui el sistema de cooperació, sol·licita que es declari expressament que els arrendaments existents són incompatibles amb el planejament, ja





que és necessària una nova edificació amb una superfície i edificabilitat superior a l'existent en l'actualitat.

3. Manca de motivació en el text refós dels arguments tècnics per la reducció de l'alçada i tampoc s'ha justificat l'interès comú.

4. Assenyala que tenia uns aprofitaments urbanístics patrimonialitzats que s'han vist alterats per la nova ordenació i que han de rescabalar-se, fins i tot, amb l'abonament d'una indemnització per la reducció de l'edificabilitat.

Per això, i com a petició subsidiària a la principal, sol·licita que es valori a preu de mercat la reducció de l'edificabilitat i s'indemnitzi.

TERCER: De conformitat amb el que disposa l'apartat 2 de l'article 112 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, s'ha donat audiència a l'Ajuntament de Reus, el qual ha comparegut a l'expedient i ha formulat les al·legacions que ha considerat oportunes.

FONAMENTS DE DRET

PRIMER: El present recurs d'alçada compleix els requisits legals d'admissibilitat exigits pels articles 107, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i 16.4 de la Llei d'urbanisme, i per tant, és procedent conèixer les qüestions de fons que s'hi plantegen.

SEGON: La resolució del present recurs correspon al conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb l'article 16.4 de la Llei d'urbanisme.

TERCER: Per la resolució d'aquest recurs és d'aplicació el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, d'acord amb la seva disposició transitòria tercera, apartat a), relativa al règim aplicable al planejament urbanístic general en tràmit.

QUART: La modificació puntual de la revisió del Pla general que afecta el barri del Carme, de Reus, té per objecte donar suport legal a una sèrie d'actuacions urbanístiques que tenen com a objectiu reformar i rehabilitar el barri del Carme. L'àmbit d'actuació es situa a ponent del centre històric de Reus, entre aquest i els eixamples dels anys 60 centrats en el Passeig Prim i Passeig Sunyer. L'àmbit queda delimitat pels ravals de Jesús i Martí Folguera, els carrers Misericòrdia, Jurats, Dr. Gimbernat, Dr. Codina Castellví i Jovellanos, avinguda del president Companys, els carrers del Vapor Nou i de Sant Joan i la plaça Prim. L'àmbit té una superfície total de 16,82 ha.



Al barri del Carme, hi conviuen teixits molt diversos, de diferent període històric, amb poc espai públic i a més, aquest, amb poca connectivitat, tot això fa que algunes zones estiguin degradades. L'Ajuntament de Reus, conscient d'aquesta problemàtica, ja va presentar la renovació d'aquest barri als projectes URBAN i va encarregar dos estudis sobre la realitat del barri: Estudi urbanístic del barri del Carme, redactat per l'arquitecte Manuel de Solà-Morales, que considera el barri com una reserva de bones edificacions, bons carrers i amb una centralitat potencial, i que planteja tres ordres de millora: millores d'accessibilitat exterior i perimetral, operacions focals d'equipament i d'espai públic i millores sobre les cases i els carrers. L'altre estudi es referia a l'avaluació de les potencialitats del barri del Carme com a espai residencial elaborat pel Departament d'Antropologia, Filosofia i Treball Social de la Universitat Rovira i Virgili.

El document referent a la modificació de què tractem defineix els seus objectius amb la voluntat de donar suport legal a l'Estudi urbanístic del barri del Carme, si bé no totes les actuacions previstes en l'estudi s'han incorporat. Distingeix entre canvis directes, agrupats en funció del paràmetre que es modifica i canvis específics que responen a la delimitació de 16 polígons d'actuació.

CINQUÈ: Pel que fa als canvis directes, en la memòria del document s'especifiquen els canvis de qualificació, canvis d'alienacions i els canvis d'alçada. Pel que fa als canvis d'alineacions, a la plaça de la Dona Treballadora, es preveu adequar els paràmetres de planejament als de l'edifici existent al carrer del doctor Gimbernat núm. 2.

Certament, una de les actuacions més rellevants que preveu la modificació puntual són a la plaça de la Dona Treballadora, que per aconseguir una major unió entre el carrer del Vent i el carrer del Vapor Vell, s'ordena volumètricament aquest cruïlla.

El recurrent és propietari de l'edifici amb planta baixa més dues plantes pis, al carrer del Vapor Vell núm. 4 i 6. Les determinacions del PAU Carme 10 plaça de la Dona Treballadora són:

Superfície:	233 m2
Zonificació:	EIXAMPLES ANTICS Clau II, segons dibuix Plànol
Reserves :	71 m2 per a espai lliure públic
Condicions:	1. Parcel·la i projecte constructiu únic
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació per cooperació

La modificació puntual impugnada preveu una volumetria esglaonada que, en la part confrontant amb les altres edificacions de l'illa (que té forma triangular), pot assolir una alçada reguladora màxima de quatre plantes, i en la part que conforma la cruïlla del carrer Doctor Gimbernat amb el carrer del Vapor Vell pot fer només una planta.





Pel que fa a les alçades, s'ha de tenir en compte que el planejament preveu per la resta de l'illa on es troba la finca del recurrent una alçada reguladora màxima de quatre plantes.

Considera que es produeix un tracte desigual i incongruent en relació amb la resta d'edificacions de l'entorn i al·lega manca de justificació en l'adopció del criteri escollit.

En primer lloc, s'escau posar de manifest que l'assignació d'una zonificació concreta i per tant d'un aprofitament determinat constitueix una opció del planejament en virtut del qual l'Administració actuant gaudeix d'un ampli marge de discrecionalitat per fer front a les demandes de la col·lectivitat, actuació que malgrat l'ampli ventall d'alternatives esmentades comporta la tria, entre varies, d'una solució que és la que es considera més adient tenint en compte les peculiaritats i característiques de l'indret, el model urbanístic escollit pel municipi, la voluntat de desenvolupament sostingut o desenvolupament fomentat, la forma i localització en què el planificador desitja que el desenvolupament es materialitzi (sentències del Tribunal Suprem d'11 d'abril de 2001 i de 29 de desembre de 1998, entre d'altres). En tòt cas, com es recull en la sentència del Tribunal Suprem de 28 de gener de 2000, entre d'altres, "no existeix vinculació del Pla actual a les determinacions de l'anterior, ni en conseqüència la seva alteració implica desconeixement de cap dret adquirit".

Es tracta de que l'Administració, com a gestor dels interessos locals, decideixi en cada moment el model territorial i de creixement del municipi i que la seva decisió es produeixi dins d'uns límits raonables, tenint en compte els antecedents, evolució de la població, etc.,

En el cas que ens ocupa, la voluntat municipal s'ha plasmat en atorgar una certa uniformitat a tota l'illa, precisament per no provocar un tracte desigual respecte als edificis confrontants i aconseguir una certa harmonia entre els volums edificats alhora que amb aquesta actuació, a part de millorar i dignificar la cruïlla dels dos carrers més importants del barri, s'aconsegueix una ordenació volumètrica amb una certa permeabilitat, tant necessària en aquesta àrea neuràlgica de la ciutat. En suma, s'aconsegueix un conjunt amb més identitat i la configuració d'un espai urbà molt més digne.

A més, el fet de preveure una volumetria esglaonada és coherent amb el que es preveu a la confluència del carrer Jurats amb el carrer del doctor Gimbernà que proposa que el xamfrà només pugui assolir una alçada reguladora màxima d'una planta.

Sense perjudici de l'anterior, no es pot oblidar que en matèria de planejament urbanístic, l'Administració actua amb el marge ampli de discrecionalitat que la legislació vigent li reconeix, llevat dels supòsits específicament previstos en els quals el seu actuar és reglat, per exemple en matèria de classificació del sòl urbà. Això és així per tal com l'Administració exerceix mitjançant l'"ius variandi" una potestat discrecional que li faculta per establir el model urbanístic del territori, amb facultats àmplies sobre la qualificació dels terrenys i sobre el seu ús i aprofitament, sempre que, és clar, no actui amb arbitrarietat, irracionalitat, desviació de poder o manca de motivació o allunyada dels interessos generals que ha de perseguir.



Aquest "ius variandi" reconegut a l'Administració per la legislació urbanística de Catalunya –en l'article 92 i següents del Text refós de la Llei d'urbanisme- es justifica en les exigències de l'interès públic, actuant a aquest efecte discrecionalment –no arbitràriament- i sempre observant els principis continguts a l'article 103 de la Constitució.

En el present cas, es constata que efectivament, tal i com es posa de manifest, la modificació puntual impugnada redueix l'aprofitament de la propietat del recurrent, ja que en una part de l'immoble, la modificació puntual de la revisió del Pla general preveu una alçada màxima d'una planta, mentre que el planejament anterior permetia assolir quatre plantes.

SISE: Pel que fa a la manca de justificació, la memòria del document, que és un document essencial perquè plasma i motiva la voluntat del planificador, integra la motivació del planejament, analitza les diferents alternatives possibles i justifica les diverses determinacions. No obstant, l'exigència de motivació en matèria de planejament urbanístic no es pot traduir en l'exigència de motivació explícita de cadascuna de les seves concretes determinacions sinó als objectius i criteris de l'ordenació del territori, la justificació de model de desenvolupament escollit, i la descripció de la ordenació proposada.

Així, a la memòria, es defineixen els objectius de l'ordenació i es posa de relleu que per tal de subratllar i dignificar la cruïlla dels dos carrers més importants del barri es proposa seguir l'ordenació volumètrica de l'immoble existent situat entre el carrer del doctor Gimbernà i el carrer de Jurats en l'immoble situat entre el carrer del Vapor Vell i el carrer del doctor Gimbernà. Adaptar-se a aquesta alineació comporta una petita afectació com ampliació de la zona verda existent.

SETÈ: El recurrent posa de relleu que tenia uns aprofitaments urbanístics patrimonialitzats que s'han vist alterats per la nova ordenació i que han de resarcir-se, fins i tot, amb l'abonament d'una indemnització per la reducció de l'edificabilitat.

Per això, i com a petició subsidiària a la principal, sol·licita que es valori a preu de mercat la reducció de l'edificabilitat i s'indemnitzi.

Pel que fa aquesta qüestió, cal assenyalar en primer lloc que pel que fa a la reducció de les expectatives patrimonials, l'article 6 de la Llei d'urbanisme estableix que l'ordenació urbanística de l'ús dels terrenys i de les construccions, en tant que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, no confereix a les persones propietàries el dret a exigir indemnització, excepte en els supòsits expressament establerts per aquesta Llei i per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions.

Per tant l'ordenació urbanística operada en virtut de la modificació puntual que ens ocupa no és requisit suficient per a que es produeixi una lesió patrimonial, de conformitat amb el principi general de no indemnització per la ordenació de l'ús dels terrenys i construccions. Tot i que en el cas present es produeix una disminució de l'aprofitament urbanístic respecte





al planejament anterior, cal tenir present que els propietaris no han patrimonialitzat perquè no han edificat en les condicions previstes pel planejament, no essent imputable a l'Administració la manca d'execució.

Pel que fa a la delimitació del polígon d'actuació urbanística (PAU 10) i al règim de cessions obligatòries que el POUM estableix, cal manifestar que aquestes determinacions seran vàlides en la mesura que siguin conformes amb el règim legal de drets i deures dels propietaris en sòl urbà (article 42 i següents del Text refós de la Llei d'urbanisme).

En aquesta categoria de sòl, la Llei d'urbanisme estableix dos règims diferents segons el sòl urbà sigui consolidat o no consolidat. Si els propietaris de sòl urbà consolidat no tenen el deure de cedir a l'ajuntament de manera obligatòria i gratuïta els sòls destinats a sistemes urbanístics locals o generals, ni el sòls corresponents al 10% de l'aprofitament urbanístic (article 42 del Text refós de la Llei d'urbanisme), els propietaris de sòl urbà no consolidat sí que ho estan en els termes i circumstàncies establerts als articles 43.1 i 44.1.b) i c) del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Per tant, la validesa de les obligacions que el POUM imposa als propietaris dels terrenys compresos en el PAU 18 i la pròpia delimitació d'aquest àmbit per al seu compliment dependrà de la condició de sòl urbà consolidat o no consolidat que tinguin aquests terrenys.

La determinació dels sòls urbans que tenen una o altra condició, d'acord amb el que estableixen els articles 29, 30 i 31 del Text refós de la Llei d'urbanisme, és reglada.

D'acord amb l'article 30 del Text refós de la Llei d'urbanisme, constitueixen el sòl urbà consolidat els terrenys que tenen la condició de solar (article 29 del Text refós de la Llei d'urbanisme) o els que, només els manca per tenir-la assenyalar les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'article 29.a del Text refós de la Llei d'urbanisme, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un sector de pla de millora urbana com si no hi ha estat inclosos.

D'altra banda, l'article 31 del Text refós de la Llei d'urbanisme defineix el sòl urbà no consolidat com al que no té la condició de sòl urbà consolidat, sense perjudici que aquesta classe de sòl pugui esdevenir sòl urbà no consolidat si el planejament urbanístic general el sotmet a actuacions de transformació urbanística dintre de sectors de pla de millora urbana o de polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions establertes a l'article 29.b) i d) del Text refós de la Llei d'urbanisme com a conseqüència de la nova ordenació.

Tenint en compte aquestes disposicions legals, cal manifestar, d'una banda, que no consta que la urbanització del paquet de sòl urbà considerat estigui pendent d'execució: les vies urbanes que el delimiten exteriorment, a través de les quals disposa dels serveis urbanístics corresponents i d'accés, estan executades d'acord amb el planejament anterior i amb el vigent, ja que la nova ordenació no ha alterat l'anterior en aquest aspecte. D'altra banda, cal manifestar també que el POUM no preveu cap operació de transformació urbanística d'aquests terrenys.





Ateses aquestes circumstàncies, es fa palès que la part edificable dels terrenys considerats, que tenien la condició de solar d'acord amb el planejament anterior, no poden perdre-la si la nova ordenació no els incorpora a un àmbit de gestió integrada per tal de dur a terme una actuació de transformació urbanística i, per tant, han de tènir la condició de sòl urbà consolidat. A més, el planejament impugnat no atorga un major aprofitament a aquests terrenys que permeti compensar la càrrega de la zona verda.

En conseqüència, cal considerar que el règim d'obligacions que imposa la fitxa normativa del PAU Carme 10 plaça de la Dona Treballadora al propietari del sòl i la delimitació de l'àmbit de gestió delimitada per al compliment d'aquestes obligacions infringeix el règim de deures dels propietaris de sòl urbà consolidat establert a l'article 42 del Text refós de la Llei d'urbanisme. Per aquesta raó escau anul·lar la delimitació d'aquest polígon d'actuació urbanística i la seva fitxa normativa.

VUITÈ: El recurrent considera que el sistema d'actuació hauria de ser el de reparcel·lació per compensació bàsica i no el de cooperació que deixa al arbitri municipal l'efectivitat de la cessió, sense cap indemnització a favor del propietari per la cessió de la superfície per l'ampliació de l'espai lliure. A més, considera que l'actuació per cooperació comportarà una important pèrdua econòmica pel propietari tenint en compte els lloguers existents.

Així mateix, en el supòsit que es mantingui el sistema de cooperació, sol·licita que es declari expressament que els arrendaments existents són incompatibles amb el planejament, ja que és necessària una nova edificació amb una superfície i edificabilitat superior a l'existent en l'actualitat.

Pel que fa al sistema d'actuació qüestionat, i atès que es proposa suprimir el polígon d'actuació urbanística PAU Carme 10 plaça de la Dona Treballadora i mantenir l'ordenació, no cal entrar en l'anàlisi de les modalitats de gestió ja que la reserva de 71 m2 per a espai lliure públic passarà a ser una actuació aïllada en sòl urbà i no haurà de ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta a l'ajuntament.

Per tot això, aquesta Direcció General d'Urbanisme proposa al conseller de Política Territorial i Obres Públiques l'adopció de la resolució següent:

ESTIMAR EN PART el recurs d'alçada interposat pel senyor [REDACTED] contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, de 22 de juny i 27 d'octubre de 2005 relatius a la modificació puntual de la revisió del Pla general que afecta al barri del Carme de Reus, i en conseqüència,

1. Anul·lar la delimitació del polígon d'actuació urbanística PAU Carme 10 plaça de la Dona Treballadora mantenint l'ordenació prevista en la modificació puntual.





2. Modificar la normativa i plànols d'ordenació corresponents d'acord amb les anteriors determinacions.

Barcelona, 9 d'octubre de 2008.

La lletrada

P. A

Magdalena Farran Huguet

Vist i plau

El Director General d'Urbanisme

Pere Solà Busquets