



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina ISJUC		Ajuntament de Salou DECRET Data 11-07-2023 Número DEC/3887/2023
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS171011F	7464/2023	10-07-23 12:51

Interessat de l'expedient
AMSAMAR SA

Assumpte
Desestimar recurs de reposició i ratificació
paralització

Localització de l'activitat
CARRER [REDACTED]

DECRET

Identificació de l'expedient

Procediment de restauració de la realitat física alterada, expedient administratiu 7464/2023, de protecció de la legalitat urbanística iniciat contra AMSAMAR SA, per executar obres a l'immoble ubicat al carrer [REDACTED] de construcció d'edifici d'apartaments turístics, incomplint amb les condicions particulars de la llicència d'obres 4104/2021.

Tràmit: Desestimar recurs de reposició i ratificació paralització

Fets

1. Per Decret de data 09-06-2023 s'ordena la suspensió provisional i immediata de les obres en curs d'execució de la construcció d'un edifici d'apartaments turístics al carrer de [REDACTED] i s'incoa procediment de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat per incompliment de les condicions particulars de la llicència d'obres 4104/2021, tot atorgant un termini d'audiència de 15 dies. Notificat en data 12-06-2023.
2. Dins el termini atorgat a l'efecte, en data 14-06-2023, amb registre general d'entrada 16305, 16306 i 16309 respectivament, el Sr. [REDACTED] Magarolas en representació d'AMSAMAR SA formula al·legacions contra l'expedient d'obres 4104/2021, i contra la incoació de l'expedient de restauració de la legalitat urbanística, manifestant en tots tres escrits el següent:
 - a) Es sol·licita la suspensió immediata del contingut del Decret de paralització en base a:
 1. Que les condicions de la llicència que detalla el decret de paralització són unes condicions que actualment estan impugnades judicialment al recurs ordinari 253/2022 davant el Jutjat Contenciós Administratiu 2 de Tarragona.
 2. Que la resolució es dicta per evitar un treballs futurs d'excavació del subterrani que actualment no s'estan duent a terme.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina ISJUC		
Codi de verificació		
DIS171011F	7464/2023	10-07-23 12:51

3. Que el contingut del decret infringeix l'ordenació urbanística i inclòs el principi de proporcionalitat.
 4. Quant a l'adopció de mesures per garantir la seguretat durant la suspensió provisional i donada l'envergadura de l'obra, és del tot necessari dur a terme uns treballs indispensables.
 5. Es procedirà a presentar al·legacions contra el contingut del Decret de paralització així com l'exigència de responsabilitat.
 6. Es sol·licita còpia íntegra del contingut de l'expedient del decret de paralització.
3. En data 15-06-2023, s'emet informe al respecte de les al·legacions presentades, per part dels Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura, Llicències i Disciplina, que es transcriu a continuació:

"Identificació de l'expedient

Exp. 4104/2021 construcció d'edifici d'apartaments turístics. C/

Tràmit: Informe tècnic de les al·legacions

Fets

1. El 5/06/2023 realitzo informe tècnic en relació a l'aplicació de les condicions particulars I.d) i I.f) de la llicència 4104/2021.
2. En data 9/06/2023 mitjançant Decret DEC/3345/2023 s'ordena la paralització de les obres.
3. En data 14/06/2023 aporten escrit d'al·legacions.
4. En data 15/06/2023 realitzo inspecció ocular per a comprovar l'estat actual de l'obra, i observo:

Foto 1



Foto 2





Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina ISJUC		
Codi de verificació		
DIS171011F	7464/2023	10-07-23 12:51

Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



En el moment de fer la inspecció:

1. Estant realitzant l'excavació de l'última pantalla perimetral ara es troba a 22m de profunditat, la profunditat final de les pantalles és de 26m, falta executar 4m. (Foto 1 i 3)
2. Estant realitzant el mur de coronament de les pantalles. (Foto 2)

Informe

I. A la vista de l' escrit d'al·legacions, en relació als aspectes tècnics puc informar:

Les obres citades a l'informe de 5/06/2023 són l'execució de les pantalles perimetrals del solar, es tracta d'obres estructurals en el subsòl, limiten el perímetre de les plantes soterrani i formen part essencial de l'estructura del soterrani. Són obres a cel obert i el pas previ per a l'excavació del solar.

Per tant, s'estan realitzant obres d'execució de plantes soterrani a l'exterior (a cel obert) i, conseqüentment, s'incomplixen les condicions particulars I.d) i I.f) de la llicència.

II. A la vista de l' escrit tècnic que acompanya les al·legacions:

El Decret de paralització estableix que "En el moment de la paralització s'hauran d'adoptar totes les mesures necessàries de caràcter provisional per a garantir la



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina ISJUC		
Codi de verificació		
DIS17I01IF	7464/2023	10-07-23 12:51

seguretat de les persones." Al respecte el project manager de l'obra, José Manuel Castañer, relaciona un seguit d'actuacions que considera indispensables per raons de seguretat, les quals procedeix a analitzar:

- 1. Demanen finalitzar les pantalles per poder tancar el perímetre i garantir l'estabilitat del conjunt de pantalles.
En aquest moment tenen excavat fins a 22m de profunditat de la última pantalla, és necessària la seva finalització per a poder garantir l'estabilitat del conjunt de pantalles. El termini necessari per a la finalització s'estima en 4 dies.*
- 2. Demanen desmantellar la planta de llots bentonítics per evitar riscos de fugues i vessaments (foto 5).
Es recomanable desmuntar aquest dipòsit ja que una fuga o imprevist amb l'obra parada podria suposar un problema a l'entorn, més si tenim en compte que el solar està en un lloc molt cèntric i que hi ha diversos establiments turístics. Per tant, s'ha de realitzar.*
- 3. Demanen finalitzar la biga de coronació de les pantalles per què estiguin lligades i garantir l'estabilitat.
Es recomanable finalitzar-la a efectes estructurals, però no queda acreditat a l'escrit que no realitzar-ho suposi un perill per a la seguretat de les persones.*
- 4. Demanen finalitzar el projectat del morter hidròfug per evitar humitats a la planta baixa de l'edifici veí.
Es recomanable a fi i efecte d'evitar humitats a l'edifici veí, però no realitzar-ho no suposa un perill per a la seguretat de les persones ara bé la no realització no garanteix la seguretat dels bens, en concret davant a possibles afectacions a la planta baixa de l'edifici veí.*
- 5. Demanen protegir les esperes de l'armadura.
Han de realitzar-ho ja que les esperes han de quedar protegides a fi i efecte de garantir la seguretat.*
- 6. Demanen tapar i reomplir el forats i rases per evitar perill en cas d'intrusions.
Han de realitzar-ho per evitar perill en cas d'intrusions.*
- 7. Demanen retirar els grups electrògens i els seus dipòsits de combustible perquè deixar-los a l'obra pot suposar un risc d'accident.
Han de retirar-los perquè mantenir-los amb l'obra parada podria arribar, en cas d'incidència, a suposar un perill.*

III. Altres aspectes.

A més de l'anterior en la visita ocular realitzada he pogut observar que per garantir la seguretat de les persones han de:



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina ISJUC		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS171011F	7464/2023	10-07-23 12:51

8. A nivell del carre [REDACTED] han d'instal·lar una tanca opaca com a la resta de solar per tal de garantir que l'obra durant els mesos d'inactivitat quedi completament tancada de manera segura.

9. Han de retirar la maquinària (foto 1 i foto 4).

Conclusió

Per tal que l'obra durant els mesos d'inactivitat reuneixi les condicions de seguretat per a les persones i bens s'haurien de fer les accions que anomeno als apartats 1), 2), 4), 5), 6), 7), 8 i 9).

El termini màxim per a l'execució de totes les accions s'estima en 8 dies laborables. "

- Per Decret d'Alcaldia 3345/2023, de data 23-06-2023, es va desestimar parcialment les al·legacions presentades en data 14-06-2023 pel Sr. [REDACTED] en representació d'AMSAMAR SA, i es resol pel termini de 8 dies hàbils l'executivitat del Decret de data 09-06-2023, que ordenava la suspensió provisional i immediata de les obres en curs d'execució i s'incoa procediment de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat, a fi de poder efectuar les actuacions indicades a l'informe tècnic de data 15-06-2023, apartats 1), 2), 4), 5) 6), 7), 8) i 9), per tal que l'obra durant els mesos d'inactivitat reuneixi les condicions de seguretat per a les persones i els bens. A la mateixa resolució s'adverteix que transcorregut el termini de 8 dies hàbils, s'aixecarà automàticament la suspensió de l'executivitat del Decret de data 09-06-2023, havent de restar l'obra paralitzada pel període estival que compren de l'1 de juny al 15 de setembre de 2023. Notificat en data 27-06-2023.
- En data 30-06-2023 amb registre d'entrada 18101, GARCIA RIERA SL, presenta escrit on sol·licita ampliació del termini concedit fins al 21 de juliol per tal de gestionar correctament la retirada dels llots bentonítics i dels grups electrògens.
- En data 07-07-2023, s'emet informe per part del Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura, Llicències i Disciplina, segons es detalla:

"Identificació de l'expedient

Exp. 7464/2023 Exp. de restauració amb paralització per construcció d'edifici al C/

[REDACTED]

Tràmit: Informe tècnic de l'escrit d'al·legacions

Fets

- En escrit d'al·legacions analitzen cada un dels apartats requerits i demanen ampliar el termini per executar els treballs per garantir la seguretat de l'obra fins el 21 de juliol.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina ISJUC		
Codi de verificació		
[Redacted]		
DIS171011F	7464/2023	10-07-23 12:51

2. En dates 5/07/2023 i 6/07/2023 realitzo inspecció ocular al terreny.

Informe

En informe de 15/06/2023 concloïa que l'obra durant els mesos d'inactivitat havia de reunir les condicions que permetin garantir la seguretat per a les persones i pels béns.

Analitzant les condicions demanades:

- 1) *Finalització de les pantalles.*
Han finalitzat.
- 2) *Desmantellament de la planta de llots bentonítics.*
A l'escrit d'al·legacions ens comuniquen que estan pendents de rebre l'autorització de l'Agència catalana de residus, per a justificar-ho porten notificació prèvia del trasllat. També indiquen que l'autorització es rebrà a partir del 10 de juliol. A banda indiquen que per desmuntar el dipòsit necessiten uns tres dies per a fer-ho, inclosa la llosa de formigó.



L'element que cal retirar per a garantir la seguretat són els llots, de manera que no es produeixin fugues durant el període d'aturada de l'obra.

- 3) *Biga de coronació.*
No s'havia de realitzar.
- 4) *Finalització del projectat de morter hidròfug per evitar les humitats a la planta baixa de l'edifici veí.*
Està pràcticament finalitzat.
- 5) *Protecció esperes de l'armadura.*
Està pràcticament finalitzat.
- 6) *Tapar i reomplir forats i rases.*
Està pràcticament finalitzat.
- 7) *Retirada de grups electrògens i els dipòsits de combustible.*
No es poden retirar fins a la retirada dels llots.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina ISJUC		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS17101IF	7464/2023	10-07-23 12:51

8) Han instal·lat tanca opaca a nivell de carre [REDACTED]



9) Han de retirar la maquinària.



Conclusió

Informo DESFAVORABLEMENT l'ampliació del termini per a fer les actuacions fins el 21 de juliol.

Respecte als dipòsits han de retirar els llots i el dipòsit de combustible del grup electrogen amb un termini màxim no prorrogable del 14 de juliol.

Han de retirar amb caràcter immediat la maquinària no necessària per la retirada de llots.

No és necessari retirar el dipòsit de llots que es pot mantenir durant el període d'obra aturada ja que no té incidència en la seguretat de l'entorn. El desmuntatge de la solera de formigó situada sota el dipòsit s'ha d'aturar per la incidència sonora que la seva extracció té a l'entorn.

Han d'aturar la resta de treballs."

7. Vist l'informe-proposta formulat per la Tècnica de Disciplina Urbanística dels Serveis Administratius Territorials en data 11-07-2023.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina ISJUC		
Codi de verificació		
DIS17101IF	7464/2023	10-07-23 12:51

Fonaments jurídics

1. La tramitació de la resolució del recurs de reposició es regula en articles 112 i ss. de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.
2. Article 4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre del procediment administratiu comú de les administracions públiques, relatiu als interessats en el procediment administratiu.
3. Article 85.1 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, que estableix que: "Les obres i les instal·lacions s'han d'executar d'acord amb el projecte aprovat i les condicions imposades en la llicència."
4. Article 88.1 del Decret 179/1995, del ROAS, que estableix que "Les autoritzacions o llicències queden resoltes i sense efecte quan el beneficiari incompleix les condicions imposades per causes que li siguin imputables.
5. L'article 205 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC) indica el següent:
 1. *"L'administració que pertoqui ha d'incoar el procediment de protecció de la legalitat urbanística amb relació als actes d'edificació o d'ús del sòl i del subsol que s'efectuen sense el títol administratiu que habilita per dur-los a terme o sense la comunicació prèvia requerida o els que no s'ajustin al contingut del títol administratiu atorgat o de la comunicació prèvia atorgada.*
 2. *Si els actes a què fa referència l'apartat 1 estan en curs d'execució, l'òrgan competent n'ha d'ordenar la suspensió provisional, juntament amb l'acord d'iniciació del procediment. L'ordre de suspensió s'han de comunicar a les persones afectades perquè, en el termini de quinze dies, puguin formular al·legacions i presentar els documents i les justificacions que estimin pertinents. L'òrgan competent ha de ratificar o revocar l'ordre de suspensió en el termini de quinze dies posteriors a la finalització del tràmit d'audiència; en el cas contrari, l'ordre resta automàticament sense efecte, sens perjudici que posteriorment es pugui dictar una nova ordre de suspensió provisional."*
6. L'article 199 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) indica que la potestat de protecció de la legalitat urbanística és d'exercici preceptiu. L'exercici d'aquesta potestat dóna lloc a la instrucció i la resolució d'un procediment o de més d'un que tenen per objecte, conjuntament o separadament, l'adopció de les mesures següents:
 - a) La restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina ISJUC		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS171011F	7464/2023	10-07-23 12:51

- b) La imposició de sancions.
- c) La determinació dels danys i dels perjudicis causats.

7. Articles 205 a 210 del TRLUC i articles 115 a 133 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, i estableixen que en cas que les obres objecte d'aquests procediments estiguin en curs d'execució, s'ha d'ordenar la suspensió provisional i immediata de les mateixes que s'haurà de ratificar o revocar en el termini de 15 dies posteriors a la finalització del tràmit d'audiència.
8. D'acord amb l'article 113 del mateix reglament i d'acord amb la legislació aplicable en matèria d'inscripció d'actes en el Registre de la propietat, la resolució d'iniciació del procediment de protecció de la legalitat urbanística és inscripció en el Registre esmentat. S'ha de promoure obligatòriament aquesta inscripció quan la resolució d'iniciació faci referència a actes que comportin la creació de noves finques registrals, ja siguin de parcel·lació, reparcel·lació, obra nova o constitució d'un règim de propietat horitzontal. En el cas que s'hagi inscrit la resolució d'iniciació s'ha de comunicar al Registre de la Propietat la resolució ferma en via administrativa que posi fi al procediment, a l'efecte pertinent de conformitat amb la seva legislació reguladora.
9. Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou (en endavant POUM).
10. Article 122 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, pel qual s'indica que són persones obligades a complir les ordres de restauració les persones físiques o jurídiques propietàries del sòl i les obres afectats, llevat que, d'acord amb la naturalesa pròpia de les mesures adoptades, el seu compliment correspongui a les persones usuàries no propietàries, les companyies subministradores de serveis o altres subjectes.
11. Vist el Decret d'Alcaldia núm. 3554/2023, de data 21-06-2023, de delegació de competències a favor del Regidor Delegat de Gestió del Territori.

Resolució

1. Desestimar el recurs de reposició, presentat en data 30-06-2023, amb registre general d'entrada 18101, per GARCIA RIERA SL, en base a l'informe tècnic de data 07-07-2023 i als fets i fonaments jurídics exposats.
2. Ratificar la resolució de suspensió provisional i immediata de les obres pel període estival que comprèn de l'1 de juny al 15 de setembre de 2023, consistents en la construcció d'edifici d'apartaments turístics que es realitzen al carrer [REDACTED], en base a l'incompliment de les condicions específiques I.d) i I.f) de la llicència d'obres 4104/2021. Queden incloses en aquesta ordre de suspensió qualsevol tipus d'obra distinta a l'esmentada, que es realitzin al citat emplaçament sense la preceptiva llicència municipal.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina ISJUC		
Codi de verificació		
DIS17I01IF	7464/2023	10-07-23 12:51

3. Ordenar a AMSAMAR SA que doni compliment a les actuacions detallades a l'informe tècnic de data 07-07-2023 i segons es descriu:

- Amb caràcter immediat:

-Retirar la maquinaria no necessària per la retirada dels llots.

4. Atorgar a AMSAMAR SA el termini fins al 14 de juliol per retirar els llots i el dipòsit de combustible del grup electrògens.

5. Advertir a l'interessat que no és necessari retirar el dipòsit de llots que es pot mantenir durant el període d'obra aturada ja que no té incidència en la seguretat de l'entorn. El desmuntatge de la solera de formigó situada sota el dipòsit s'ha d'aturar per la incidència sonora que la seva extracció té a l'entorn.

6. Notificar la present resolució a l'interessat.

Peu de recurs

Si es vol impugnar la present resolució, que posa fi a la via administrativa, procedeix interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Tarragona, en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la seva notificació.

Ho mana i signa,



Signatura electrònica
Firma electrònica

Regidor delegat de
Gestió del Territori
Hèctor Maiquez
Forcada
(Decret núm
3554/2023 de
21/06/2023)
11-07-2023 12:00

Dóna fe,



Signatura electrònica
Firma electrònica

Secretari General
Enric Ollé Bidó
11-07-2023 11:16