



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		 Ajuntament de Salou DECRET Data 21-07-2023 Número DEC/4067/2023
Codi de verificació 		
 DIS17I01K1	 439/2021	

Interessat de l'expedient
COMUNITAT DE PROPIETARIS
RESIDENCIAL CAP SALOU

Assumpte
Decret

Localització de l'activitat
CARRETERA FAR (DEL) 52
RESIDENCIAL CAP SALOU

DECRET

Identificació de l'expedient

Expedient d'ordre d'execució incoat a COMUNITAT DE PROPIETARIS RESIDENCIAL CAP SALOU, en relació a les deficiències i patologies detectades a l'edifici Residencial Cap Salou ubicat a la carretera del Far, 52, de Salou, que tenen risc per a la seguretat de les persones.

Tràmit: requeriment

Fets

1. Per Resolució de l'Alcaldia núm. 1315/2021, de data 23-03-2021, es va iniciar l'expedient administratiu per exigir, a la COMUNITAT DE PROPIETARIS RESIDENCIAL CAP SALOU com a responsable de l'immoble situat a la carretera del Far, 52, de Salou, el compliment de les obres de conservació detallades en l'informe tècnic de data 09-11-2020 i de data 19-03-2021. Notificat en data 09-04-2021.
2. Per Decret d'Alcaldia 2038/2021, de data 29-04-2021 es resol el procediment i s'ordena a la Comunitat de Propietaris Residencial Cap Salou, el compliment de les obres de conservació següents:

- Com a mesura cautelar: procedir, en el termini de 14 dies, a la instal·lació de les mesures de seguretat certificades per un tècnic competent, per evitar la caiguda del material dels cantells dels forjats.

L'adopció d'aquesta mesura provisional es justifica en l'existència de perill o risc contra la seguretat de les persones, d'acord amb l'informe emès pels Serveis Tècnics Municipals, de data 17-02-2021.

- Arranjament de les patologies detectades:
 - a) Revestiment de formigó dels pilars ubicats en el pati 2
 - b) Fissures en sostre horitzontal, en zones de voladís
 - c) Fissures i/o esquerdes dels revestiments dels cantells dels voladissos (balcons)



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
DIS17I01K1	439/2021	20-07-23 12:53

- El termini de que disposarà el responsable per a l'execució voluntària de les obres, tenint en compte la seva entitat i complexitat és per als punts a) i b), de 9 mesos i per al punt c) de 18 mesos.

A la mateixa resolució s'adverteix a l'interessat que en cas d'incompliment injustificat d'aquesta ordre d'execució, una vegada transcorreguts els termini concedits per executar-les, l'Ajuntament pot procedir a la imposició de quantes multes coercitives resultin necessàries per fer efectiu el compliment del que s'ha ordenat.

3. Per tal de comprovar si s'havia donat compliment al Decret citat en el punt anterior, en data 02-06-2021 i data 11-02-2022 respectivament, l'Inspector municipal emet les següents actes que es detallen literalment a continuació:

Acta d'inspecció de data 02-06-2021:

"Acta de la inspecció relatiu a la instal·lació de mesures de seguretat al Residencial Cap Salou situat a la Carretera del Far 52 de Salou.

Fets

1. El dia 28/05/2021 l'inspector d'obres sota signant va realitzar visita d'inspecció ocular al lloc a dalt referit
2. En la visita d'inspecció s'ha constatat que NO s'ha procedit a la instal·lació de mesures de seguretat
3. *Fotografies*





Ajuntament
de Salou

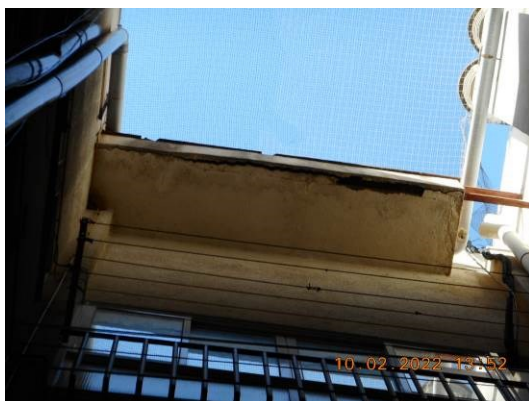
Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
DIS17I01K1	439/2021	20-07-23 12:53

Acta d'inspecció de data 11-02-2022:

"Acta de la inspecció relatiu a l'ordre d'execució de mesures cautelars pel mal estat estat de conservació de la façana de l'edif. Residencial Cap Salou situat a la Ctra. del Far 52, de Salou.

Fets

1. El dia 10/02/2022 l'inspector d'obres sota signant va realitzar visita d'inspecció ocular al lloc a dalt referit
2. En la visita d'inspecció s'ha constatat que NO s'ha procedit a la instal·lació de mesures cautelars ni s'ha dut a terme les actuacions requerides.
3. Fotografies





Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
DIS17I01K1	439/2021	20-07-23 12:53



4. Transcorregut el termini atorgat per dur a terme les esmentades actuacions i no havent estat executades, per Resolució de l'Alcaldia núm. 889/2022, de data 18-02-2022, es va imposar a la COMUNITAT DE PROPIETARIS RESIDENCIAL CAP SALOU, una multa de 500 € i se li va reiterar l'ordre d'execució de dates 29-04-2021, amb l'atorgament d'un nou terminis, i l'advertiment d'imposició de segona multa coercitiva per import de 1.500 € en cas de nou incompliment. Notificat en data 16-03-2022.
5. En data 02-05-23 la Unitat de Policia Administrativa, emet acta on queda acreditat que no s'ha donat compliment a la citada ordre d'execució, i que literalment diu el següent:

"DATA inspecció: 28 d'abril de 2023

Motiu: Comprovació de l'estat de conservació de l'edifici ubicat a la Carretera del Far, núm. 52, "Residencial Cap Salou", de Salou (Tarragona)

La Unitat de Policia Administrativa – SAT informa, una vegada realitzada comprovació de l'estat de conservació de l'edifici ubicat a la Carretera del Far, núm. 52, Ed. "Residencial Cap Salou", amb referència cadastral número 6368613, i propietat de la CP Residencial Cap Salou; dels següents fets:

- *En el moment de la comprovació (11:30 h.) s'observa que aquest edifici no presenta cap element de seguretat instal·lat a les zones de l'edifici que es troben malmeses, per tal d'evitar el despenjament d'elements de la façana.*
- *S'observa que aquest edifici presenta degradació del formigó a la seva estructura (fissures i trossos de material de les terrasses trencats i amb perill de caure, sobretot a la zona situada al darrere de la seva entrada i que donen a la zona del bosc).*
- *No s'observa l'adopció de mesures cautelars per evitar la caiguda del material dels cantells dels forjats.*
- *S'adjunten fotografies de l'estat de la façana i de l'interior d'aquest establiment en el moment de la inspecció:*



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament			
Unitat Disciplina MCOAV			
Codi de verificació			
 DIS17I01K1	 439/2021	20-07-23 12:53	



abr. '28,2023 11:29.29 a. m.

Lloc d'accés a l'Ed. Residencial Cap de Salou



abr. '28,2023 11:29.29 a. m.

Lloc d'accés a l'Ed. Residencial Cap de Salou



abr. '28,2023 11:30.39 a. m.



abr. '28,2023 11:30.39 a. m.



abr. '28,2023 11:30.40 a. m.

Zona d'accés al lateral dret i darrera de l'edifici



abr. '28,2023 11:30.40 a. m.

Entrada al lateral dret i darrera de l'edifici



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament			
Unitat Disciplina MCOAV			
Codi de verificació			
 DIS17I01K1	 439/2021	20-07-23 12:53	



Zona lateral dret de l'edifici



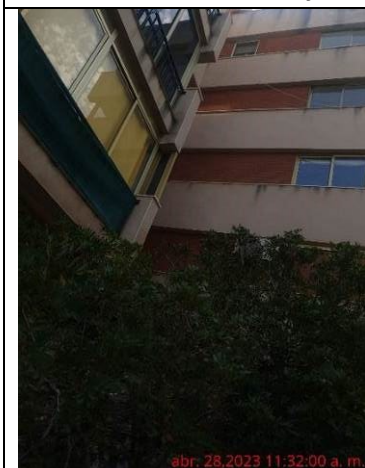
Zona lateral dret de l'edifici



Zona lateral dret de l'edifici



Vista de la zona del darrera de l'edifici



Zona del darrera de l'edifici



Zona del darrera de l'edifici



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament			
Unitat Disciplina MCOAV			
Codi de verificació			
 DIS17I01K1	 439/2021	20-07-23 12:53	



Zona del darrera de l'edifici



Zona del darrera de l'edifici



Zona del darrera de l'edifici



Zona del darrera de l'edifici



Zona del darrera de l'edifici



Zona del darrera de l'edifici



Ajuntament
de Salou

Ajuntament de Salou: Document signat electrònicament. Pot consultar la seva autenticitat a <http://www.salou.cat/validacio> amb el codi:
Ayuntamiento de Salou. Documento firmado electrónicamente. Puede consultar su autenticidad en <http://www.salou.cat/validacio> con el código:

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS17I01K1	439/2021	20-07-23 12:53



Zona del darrera de l'edifici



Zona del darrera de l'edifici



Zona del darrera de l'edifici

- Davant l'incompliment, per Decret d'Alcaldia 2808/2023, de data 18-05-2023, s'imposa a la Comunitat de Propietaris Residencial Cap Salou, una segona multa coercitiva per import de 1.000 € i se li reitera l'ordre d'execució de data 29-04-2021, amb l'atorgament d'un nou termini d'execució i l'advertiment d'imposició de nova multa coercitiva en cas de nou incompliment. Notificat en data 01-06-2023.
- En data 18-07-2023 s'emet informe per part dels Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura, Llicències i Disciplina, segons es detalla a continuació:

"Identificació de l'expedient"

Exp. 439/2021 ordre d'execució pel mal estat de conservació de l'edifici II, Residencial Cap Salou. Ctra. del Far núm. 52.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
DIS17I01K1	439/2021	20-07-23 12:53

Tràmit: Informe tècnic

Fonaments de dret

Art. 29. Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.(RLU)

Article 29 Deures d'ús, de conservació i de rehabilitació

29.2 Els propietaris o propietàries de terrenys, construccions, instal·lacions i altres béns immobles estan obligats a complir els deures de conservació i de rehabilitació establerts per la Llei d'urbanisme i aquest Reglament, per la legislació sectorial aplicable i per les ordenances locals. Estan inclosos en aquests deures, amb l'abast que determina la Llei d'urbanisme:

a) El manteniment o la reposició de les condicions de seguretat, salubritat i ornament públic dels béns immobles.

Fets

- 1. En dates 25/04/2023 i 29/06/2023 ens sol·liciten el desallotjament i/o precinte del bloc II del conjunt residencial Cap Salou.*
- 2. S'havia portat a tràmit ITE redactat per l'arquitecte tècnic José Espinosa Porras de 7/08/2020 resultant una deficiència molt greu en un pilar del pati 2 i unes deficiències greus per fissuració en zones de voladissos per corrosió de l'armat.*

Informe

No s'han adoptat mesures provisionals de protecció en les zones de voladissos ni mesures de reparació ni de la patologia molt greu ni de les greus. Les patologies citades no suposen que l'edifici es trobi en situació de ruïna.

La patologia molt greu està analitzada i descrita a l'apartat 8 de l'ITE i consisteix en que hi ha pilars de formigó al pati 2 que no tenen revestiment en algunes parts de l'armadura. L'ITE diu que aquesta armadura no presenta estat de corrosió greu però que és important que el formigó estigui en estat òptim.

*Donat que la situació del pilar és a l'interior d'un pati, i per tant no està a la intempèrie, proposo donar un **termini de 30 dies improrrogables per a la reparació**, passat aquest termini tal i com demanen als escrits, atenent que el caràcter de la patologia és molt greu, es proposa desallotjar els habitatges colindants al pilar fins a la reparació del mateix i restitució de la seguretat. La reparació haurà d'estar certificada per tècnic competent.*

Respecte les patologies greus, el perill deriva de la caiguda de les parts que es desprenguin, per la qual cosa, i donat que no s'han adoptat mesures provisionals de protecció dels cantells de forjats ni tampoc s'han executat mesures definitives de



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
DIS17I01K1	439/2021	20-07-23 12:53

*reparació, es proposa **com a mesura de caràcter immediat prohibir l'accés a la part de la finca de planta baixa situada sota els voladissos** segons l'esquema següent:*



Per tant, la Comunitat haurà de delimitar el pas, haurà de senyalar i haurà d'advertir la prohibició d'accés a aquests espais pel perill de caiguda de cascots que comporta. El termini s'estima en 24h.

Les mesures immediates es podran retirar una vegada s'hagin adoptat les mesures provisionals o definitives que permetin la utilització dels espais de planta baixa amb seguretat. Les mesures i la reparació hauran d'estar certificades per tècnic competent.

Per últim, he de recordar el deure dels propietaris establert per l'art. 29 del RLU en relació al manteniment i la reposició de les condicions de seguretat, salubritat i ornament públic dels béns immobles. "

6. Davant el cas omís als requeriments efectuats a l'administrador de l'immoble "Bermejo i Alegret Advocats SL", i realitzades les consultes a diversos administradors de finques del municipi, aquesta Unitat de Disciplina ha tingut coneixement de que l'administrador actual de la Comunitat de Propietaris Residencial Cap Salou, ubicada a la carretera del Far, 52, és Administracions Savé.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
DIS17I01K1	439/2021	20-07-23 12:53

7. Atès tot l'anterior, procedeix requerir al nou administrador i responsable de la Comunitat de Propietaris Residencial Cap Salou, que es procedeixi a esmenar amb caràcter urgent les deficiències indicades a l'informe tècnic de data 18-07-2023.

Fonaments de dret

1. Article 15 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana (TRLRU).
2. Articles 197 i 225 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU).
3. Article 29 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).
4. Articles 77, 83, 90, 93 i 94 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de protecció de la legalitat urbanística.
5. Article 95 del RPLU estableix que, quan per raons d'urgència fonamentades en situacions de risc imminent per a la salut de les persones o la seguretat de les persones o les coses, sigui necessari executar actes de conservació, rehabilitació i protecció que no admetin demora, l'òrgan municipal competent pot ordenar la seva execució immediata en qualsevol moment, sense l'audiència prèvia de les persones interessades i sota la direcció dels serveis tècnics municipals.
6. La competència per dictar l'ordre individual correspon a l'Alcalde, d'acord amb l'article 77.2 del RPLU 53.1.u) del Text refós de la Llei municipal, aprovada pel Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, i amb l'article 21.1.s) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local. No obstant, aquestes competències han estat delegades segons Decret d'Alcaldia número 3554/2023, de data 21-06-2023, al Regidor Delegat de Gestió del Territori.

Resolució

1. Ordenar a la COMUNITAT DE PROPIETARIS RESIDENCIAL CAP SALOU, ubicada a la carretera del Far, 52, d'aquest municipi, que procedeixi a realitzar les actuacions següents:



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS17I01K1	439/2021	20-07-23 12:53

En el termini de 24 hores de manera urgent:

- Prohibir l'accés a la part de la finca de planta baixa situada sota els voladissos, pel perill de caiguda de cascots que comporta, segons l'esquema detallat a informe tècnic.

Aquestes mesures podran ser retirades una vegada s'hagin adoptat les mesures provisionals o definitives que permetin la utilització dels espais de planta baixa amb seguretat. Aquestes mesures i la reparació hauran d'estar certificades per tècnic competent.

En el termini de 30 dies improrrogables:

- Revestiment de formigó dels pilars ubicats en el pati 2. La reparació haurà d'estar certificada per tècnic competent.

Cas de no realitzar-se en aquest termini, els habitatges adjacents al pilar hauran de ser desallotjats fins a la reparació i restitució de la seguretat.

- Fissures en sostre horitzontal, en zones de voladís
- Fissures i/o esquerdes dels revestiments dels cantells dels voladissos (balcons)

2. Advertir a la Comunitat de Propietaris Residencial Cap Salou que, en cas d'incompliment injustificat d'aquesta ordre d'execució, una vegada transcorregut el termini concedit per executar-les, l'Ajuntament pot procedir a la imposició de quantes multes coercitives resultin necessàries per fer efectiu el compliment del que s'ha ordenat, l'import de les quals pot arribar fins als 3.000 euros, així com, en el seu cas, a l'execució subsidiària de les obres a càrrec del propietari. Igualment, en cas d'incompliment, s'incoarà el corresponent expedient sancionador, si s'escau.

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.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
DIS17I01K1	439/2021	20-07-23 12:53

Alternativament i de forma potestativa, es pot interposar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat 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)
21-07-2023 12:58

Dóna fe,



Signatura electrònica
Firma electrònica

Secretària
Accidental
Maria Inés Gil
Casió
(Decret núm
3980/2019 de
20/08/2019)
21-07-2023 11:36



Ajuntament de Salou: Document signat electrònicament. Pot consultar la seva autenticitat a <http://www.salou.cat/validacio> amb el codi:
Ayuntamiento de Salou. Documento firmado electrónicamente. Puede consultar su autenticidad en <http://www.salou.cat/validacio> con el código: