



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina ISJUC		Ajuntament de Salou DECRET Data 25-07-2023 Número DEC/4087/2023
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS17I0133	1073/2023	17-07-23 07:55

Interessat de l'expedient

Sr. [REDACTED]

Assumpte

Resolució del procediment

Localització de l'activitat

CARRER [REDACTED]

DECRET

Identificació de l'expedient

Procediment de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat incoat al Sr. [REDACTED], per haver executat obres de reforma i instal·lació d'una unitat condensadora d'aire condicionat al traster de la planta tercera ubicat al c/ [REDACTED] núm. 16, esc 1, 3-1, de Salou, amb ref. cad: [REDACTED] sense llicència municipal.

Tràmit: Resolució del procediment

Fets

1. Vist l'informe emès pels Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura, Llicències i Disciplina, de data 16-09-2020, per la qual es dóna compte que s'han executat obres de reforma i instal·lació d'una unitat condensadora d'aire condicionat al traster la planta tercera del c/ [REDACTED] de Salou, amb ref. Cad: [REDACTED] segons es detalla:

" Informe de la inspecció sobre l'execució d'obres al traster núm. 4 de la planta tercera del C/ [REDACTED]

Fets

1. El 9/01/2020 es denuncia que s'estan realitzant obres al traster núm. 4 de la planta tercera del C/ [REDACTED] er adequar-lo com habitatge tot i que l'ús és d'espai no habitable.

1. En data 15/09/2020 el Servei d'inspecció realitza visita ocular observant:



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina ISJUC		
Codi de verificació		
[Redacted]		
DIS1710133	1073/2023	17-07-23 07:55

Accés des de l'escala comunitària

Façana al terrat comunitari



L'inspector no ha pogut accedir al traster núm. 4, tot i estar ocupat, ja que l'ocupant no ha permès l'accés a l'interior.

Informe

En la visita d'inspecció s'observen indicis que els traster 4 es destina a l'ús d'habitatge, en concret, a la porta d'accés hi ha timbre i s'hi ha instal·lat un aire condicionat.

En aquest espai no és legalitzable el canvi d'ús ja que s'incompleix l'art. 57.1 del POUM al no disposar de 60 m2 útils. A més, un nou habitatge hauria de complir les condicions mínimes d'habitabilitat.

A banda de l'anterior s'ha instal·lat una unitat condensadora d'aire condicionat la qual incompleix l'art. 365 del POUM ja que està en façana.

Finalment, no ens consta l'atorgament de cap llicència per a fer obres."

2. En data 16-02-2023, s'inicia per Decret del Regidor Delegat de Gestió del Territori, el procediment de restauració de la legalitat urbanística, expedient administratiu 1073/2023, contra el Sr. [Redacted] per la realització d'obres consistents en la reforma i instal·lació d'una unitat condensadora d'aire condicionat al traster la planta tercera del c/ [Redacted] de Salou, i s'atorga un termini d'audiència de 15 dies. Notificat en data 17-02-2023.
3. En data 23-02-2023, amb Registre General d'Entrada 5158, l'interessat formula al·legacions contra la incoació de l'expedient de restauració de la legalitat urbanística, manifestant el següent:
 - a) Retirada completa de la unitat exterior d'aire condicionat i els seus conductes del tancament de l'edifici, que dona a la coberta transitable i que es troba molt enretirada de la façana principal i del nivell de la via pública.
 - b) S'informa de la instal·lació d'un aparell d'aire condicionat que correspon a l'immoble 2-1.
 - c) Es paralitzi l'expedient sancionador.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina ISJUC		
Codi de verificació		
DIS1710133	1073/2023	17-07-23 07:55

4. En data 16-05-2023 s'emet informe per part dels Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura, Llicències i Disciplina, segons es detalla:

"Identificació de l'expedient

Exp. 1073/2023 de restauració per obres a un traster per fer-lo habitatge e instal·lació AACC, al c/ [REDACTED]

Tràmit: Informe tècnic de l'al·legació

Fets

1. En data 23/02/2023 presenten escrit d'al·legacions en el qual diuen que han retirat la unitat condensadora situada en façana i demanen es paralizzi la sanció i l'expedient.
2. En data 9/03/2023 el servei d'inspecció realitza visita ocular observant:

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



5. L'esmentat acord qualificava les obres com a il·legalitzables.
6. Vist l'informe-proposta formulat per la Tècnica de Disciplina Urbanística dels Serveis Administratius Territorials en data 20-07-2023.

Fonaments de dret

1. Respecte a les al·legacions presentades aquestes s'han de desestimar parcialment en base a que han retirat l'aparell d'aire condicionat instal·lat, però les obres de reforma realitzades per adequar l'immoble com habitatge, no s'ajusta a la normativa.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina ISJUC		
Codi de verificació		
DIS1710133	1073/2023	17-07-23 07:55

2. 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 dona 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.
 - b) La imposició de sancions.
 - c) La determinació dels danys i dels perjudicis causats.
3. Articles 205 a 210 del TRLUC i articles 116 a 133 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, que contenen disposicions particulars dels procediments relatius a la restauració de la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat.
4. Concretament l'article 205.2 del TRLUC disposa que: *"si s'acorda la incoació d'un expedient de restauració de la realitat física alterada en relació amb obres o actuacions no autoritzades o no ajustades a les condicions assenyalades que ja s'han executat, es requereix la persona interessada perquè en el termini de dos mesos comptats d'ençà de la notificació corresponent, sol·liciti la llicència pertinent"*.
5. 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.
6. Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou (en endavant POUM).
7. 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.
8. Vist el Decret d'Alcaldia núm. 3554/2023, de data 21 de juny de 2023, de delegació de competències a favor del Regidor Delegat de Gestió del Territori.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina ISJUC		
Codi de verificació		
DIS1710133	1073/2023	17-07-23 07:55

Resolució

- Desestimar les alegacions formulades pel Sr. en data 23-02-2023, amb registre general d'entrada 5158, en base a l'informe tècnic de data 16-05-2023.
- Resoldre el present expedient de protecció de la legalitat urbanística incoat contra el Sr. propietari de les obres executades al c/ de Salou, amb ref. cad: sense llicència municipal.
- Qualificar les obres de reforma executades per a canvi d'ús de l'immoble a habitatge, d'acord amb l'informe emès per part dels Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura, Llicències i Disciplina, de data 16-09-2020, com a IL·LEGALITZABLES.
- Ordenar, al Sr. que en el termini d'UN MES des de la notificació de la resolució, restitueixi al seu estat anterior a l'alteració, les obres executades, que són manifestament il·legalitzables, procedint a la retirada del quadre de comandaments i protecció, així com el bany instal·lat.
- Advertir al Sr. que transcorregut el termini d'un mes sense que s'hagi procedit voluntàriament a la restitució de les obres, serà la pròpia administració qui procedirà a l'execució forçosa mitjançant la imposició de multes coercitives o l'execució subsidiària a càrrec de l'interessat, d'acord amb els articles 225 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i 126 i 127 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Notificar la present resolució a l'interessat.

Peu de recurs

Contra aquesta resolució, que és definitiva en via administrativa, podeu interposar potestativament, recurs de reposició davant el mateix òrgan administratiu que l'ha dictat en el termini d'un mes a partir de la data següent a la recepció d'aquesta notificació o, directament, recurs contenciós administratiu davant els jutjats del contenciós administratiu de Tarragona en el termini de dos mesos comptats també des del dia següent al de recepció d'aquesta notificació.

Ho mana i signa,



Regidor delegat de
Gestió del Territori
Hèctor Maiquez
Forcada
(Decret núm
4002/2023 de
20/07/2023)
25-07-2023 09:57

Signatura electrònica
Firma electrònica

Dóna fe,



Secretari Accidental
Carlos Beunza
Arrue
(Decret núm
3980/2019 de
20/08/2019)
24-07-2023 09:47

Signatura electrònica
Firma electrònica