


Unitat / Departament Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials) MMABA		 Ajuntament de Salou DECRET Data 25-07-2023 Número DEC/4091/2023
Codi de verificació [REDACTED]		
LOB17I01G2	3503/2023	13-07-23 13:46

Interessat de l'expedient  
FERMAR REAL ESTATE S L

4171,78Assumpte  
COMUNICACIÓ PRIMERA OCUPACIÓ-  
CONSTRUCCIO EDIFICI. EDIFICI F

Localització de l'autorització  
CARRER [REDACTED] SALOU  
(TARRAGONA)  
EDIFICI F

## DECRET

### Identificació de l'expedient

Expedient administratiu de llicència de primera ocupació núm. 3503/2023 a instància de FERMAR REAL ESTATE SL, comunicant la finalització de les obres de construcció d'un edifici unifamiliar al carrer [REDACTED]

Tràmit: Donar per no comunicada la primera ocupació

### Fets

- En data 06-03-2023 l'entitat FERMAR REAL ESTATE SL, presenta escrit comunicant la finalització de les obres de construcció d'un edifici unifamiliar al carrer [REDACTED] de Salou, d'acord amb la llicència d'obres 10160/2021 per tal d'obtenir la primera ocupació.
- En data 06-03-2023 l'entitat interessada aporta el justificant de l'ingrés per import 4.171,78€, corresponent a la taxa per llicències urbanístiques segons article 6.VI.2 de l'Ordenança Fiscal núm. 10.
- En data 26-04-2023 els STM d'Arquitectura emeten el següent informe al respecte:

### Identificació de l'expedient

Expedient 3503/2023 de finalització d'obres i devolució de la fiança de la construcció d'un edifici.

Tràmit: Emissió d'informe tècnic

### Fets

Expedient 4146/2021 construcció d'un edifici plurifamiliar de 14 habitatges.

Expedient 16160/2021 canvi de nom del promotor de l'edifici i reducció a 13 habitatges per modificació de la planta quarta que passa de tres habitatges a dos habitatges.

Unitat / Departament		
Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials) MMABA		
Codi de verificació		
LOB17I01G2	3503/2023	13-07-23 13:46

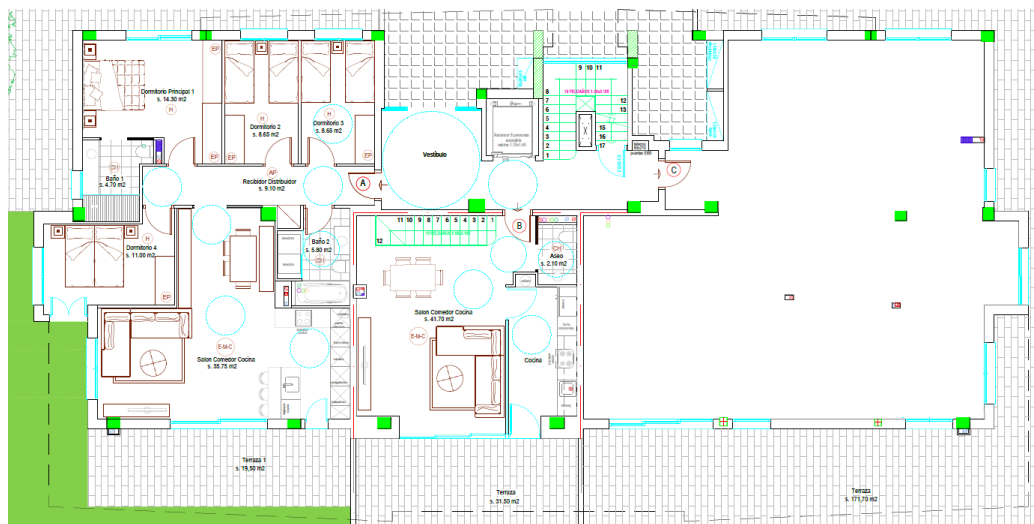
### Consideracions tècniques

S'aporten plànols d'estat final d'obra on es comprova que a la planta baixa hi ha una habitatge buit i el certificat final d'obra dels tècnics és per 12 habitatges.

Planta baixa del projecte objecte de la llicència d'obres 4146/2021



Planta baixa dels plànols d'estat final d'obra



Segons l'art. 43 secció 5 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística i, referent a la primera ocupació dels edificis indica que; Hagi estat executada íntegrament de conformitat amb el projecte autoritzat i, si s'escau, les seves modificacions i les condicions de la llicència urbanística atorgada.

#### SECCIÓ 5

Primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions

Article 43

Unitat / Departament		
Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials) MMABA		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
LOB17I01G2	3503/2023	13-07-23 13:46

#### Requisits

Les persones promotores poden instar la primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions a què fa referència l'article 5.2, objecte d'un únic projecte tècnic d'obres autoritzat prèviament, sempre que la part de la qual es tracti compleixi els requisits següents:

- Que hagi estat executada íntegrament de conformitat amb el projecte autoritzat i, si s'escau, les seves modificacions i les condicions de la llicència urbanística atorgada.
- Que l'estat d'execució de les obres autoritzades permeti la seva utilització i ocupació amb independència de la part de l'edifici o la construcció no acabada.
- Que la seva utilització i ocupació i l'acabament de les obres no s'interfereixin mútuament de manera greu.
- Altres que estableixin les ordenances municipals de l'edificació, si s'escau.

Per tant; cal que es finalitzi l'obra segons la llicència d'obres autoritzada, segons l'art. 43 del D 64/2014 i, s'aporti els documents de final d'obra dels tècnics directors dels 13 habitatges segons la llicència concedida.

- En data 24-04-2023 l'entitat FERMAR REAL ESTATE SL aporta nova documentació al respecte.
- En data 14-06-2023 l'entitat FERMAR REAL ESTATE SL aporta nova documentació.
- En data 13-07-2023 els STM d'Arquitectura emeten el següent informe desfavorable al respecte:

#### **Identificació de l'expedient**

*Expedient 3503/2023 de finalització d'obres i devolució de la fiança per la construcció d'un edifici plurifamiliar al c/ [REDACTED]*

#### **Fets**

*Expedient 4146/21 construcció d'un edifici plurifamiliar de 14 habitatges.*

*Expedient 16160/21 canvi de nom del promotor de l'edifici i reducció a 13 habitatges per modificació de la planta quarta que passa de tres habitatges a dos habitatges*

*Tràmit: Emissió d'informe tècnic*

#### **Consideracions tècniques**

*El Tècnic que subscriu, una vegada efectuada l'oportuna inspecció de l'obra a dalt indicada, informa el següent:*

- Referent al correcte acabament de les obres esmentades d'acord amb el que autoritzava la llicència:*

#### **No; manca justificar i presentar els punts següents.**

##### *Edifici*

- Manca la potencia de gas instal·lada a l'edifici, 12 habitatges.*
- Les plaques solars existents a la planta coberta cal demanar llicència d'obres per la seva instal·lació.*

##### *Planta soterrani*

- La plaça d'aparcament 18 no té l'amplada que determina l'art. 78.3 del POUM.*
- Manca indicar la capacitat del dipòsit d'aigua potable instal·lat.*

Unitat / Departament		
Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials) MMABA		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
LOB17I01G2	3503/2023	13-07-23 13:46

- Manca presentar plànol de planta soterrani justificant els canvis respecte el projecte autoritzat, de la plaça 10 i la plaça 18 amb punt de recarrega elèctrica.

*Planta baixa*

- Manca la platja de la piscina d'amplada mínima de 1,20 m d'acord amb el CTE SUA6.
  - Manca presentar plànol on es justifiqui la zona enjardinada segons l'art. 332.2.
  - Manca la tanca dels habitatges de planta baixa A i B amb la zona enjardinada comunitaria, igual a la tanca de l'habitatge C.
  - El vestíbul d'accés a l'edifici no te les mides que determina l'art. 343.3 del POUM.
  - Manca presentar plànol de planta baixa amb els canvis dels punts anteriors grafiats.
- 2) Referent a possibles perjudicis a serveis i obres de l'Ajuntament a la zona, amb motiu de les obres:  
No
  - 3) Referent a si les obres han estat acabades dins el termini concedit per la llicència. En cas contrari caldrà indicar el valor de les obres corresponents a la llicència concedida que s'han fet, un cop finalitzada aquesta vigència :  
Sí
  - 4) Referent a si s'han complert correctament els compromisos d'urbanització simultània:  
No existien
  - 5) Referent a si s'ha observat la realització d'obres no emparades per la llicència concedida, indicant-se classe, legalitat i quantia econòmica:  
No
  - 6) Aportació del Certificat de la Secretaria de Telecomunicacions i Societat d'Informació on es fa constar que la instal·lació executada s'ajusta al projecte aprovat:  
**No**
  - 7) Aportació del certificat de residus donant compliment a l'art. 15 del Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC), es regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició, i el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció:  
Sí
  - 8) Aportació en suport informàtic de la implantació de l'edifici o conjunt d'edificis dintre la parcel·la (art. 36 del POUM i resolució al BOE de 29/10/2015):  
Sí
  - 9) Segons la seva opinió, pel que fa a les qüestions tècniques considera procedent l'atorgament de la llicència de primera ocupació:  
**No, dels apartats 1), 6)**
  - 10) Referent a qualsevol aspecte que hom considera d'interès en relació a la cancel·lació esmentada:  
a.- Haurà d'informar la Secció d'Enginyeria referent a la correcta realització de les escomeses a les xarxes de clavegueram i abastament d'aigua.

Unitat / Departament		
Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials) MMABA		
Codi de verificació		
LOB17I01G2	3503/2023	13-07-23 13:46

## Fonaments jurídics

1. D'acord amb l'art. 187 bis del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per l'art. 64.4 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, estan subjectes al règim de comunicació prèvia a l'ajuntament, la primera utilització i ocupació, i el canvi d'ús dels edificis i de les instal·lacions.
2. En exercici de les competències que m'han estat conferides en virtut de la delegació efectuada per l'Alcaldia d'aquest Ajuntament, mitjançant Decret núm. 3554/2023, de data 21 de juny de 2023.

## Resolució

1. Tenir per no comunicada a l'entitat FERMAR REAL ESTATE SL, la primera ocupació de les obres de construcció d'un edifici unifamiliar al carrer [REDACTED] de Salou, d'acord amb l'exposició dels fets abans transcrits.
2. Advertir a l'entitat interessada que s'haurà de comunicar novament la primera ocupació, donant compliment a l'informe tècnic de data 26-04-2023 i 13-07-2023 abans transcrits.
3. Advertir a l'entitat interessada que en el supòsit de no comunicar correctament la primera ocupació es procedirà a incoar el corresponent expedient de protecció de la legalitat urbanística, podent-se ordenar la prohibició de la utilització de la construcció.
4. Notificar aquest Decret a l'entitat interessada

## 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 des del dia següent de la seva notificació. Alternativament i de forma potestativa, es pot interposar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent de la seva notificació.

Ho mana i signa,

En dona fe



Signatura electrònica  
Firma electrònica

Regidor delegat de  
Gestió del Territori  
Hèctor Maiquez  
Forcada  
(Decret núm  
4002/2023 de  
20/07/2023)  
25-07-2023 13:58



Signatura electrònica  
Firma electrònica

Secretària  
Accidental  
Maria Inés Gil  
Casió  
(Decret núm  
3980/2019 de  
20/08/2019)  
18-07-2023 13:47