


|  |            |   |
|--|------------|---|
| Unitat / Departament<br>Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials)<br>MMABA |            | Ajuntament de Salou<br>DECRET<br>Data 08-08-2023<br>Número DEC/4262/2023<br> |
| Codi de verificació<br>[REDACTED]  |            |   |
| LOB17I01IJ   | 13096/2022 | 20-07-23 08:31  |

Interessat de l'expedient  
ALANNIA SALOU SL

Localització de l'autorització  
[REDACTED] (TARRAGONA)

Assumpte  
EXP. 1a. OCUPACIÓ DE L'HOTEL  
ALANNIA, UBICAT A [REDACTED]  
[REDACTED] DE SALOU.

## DECRET

### Identificació de l'expedient

Expedient administratiu de llicència de primera ocupació núm. 13096/2022 a instància de ALANNIA SALOU SL, comunicant la finalització de les obres de construcció d'un hotel a [REDACTED] de Salou.

Tràmit: Donar per no comunicada la primera ocupació

### Fets

1. En data 20-05-2022 l'entitat ALANNIA SALOU SL presenta instància genèrica en què comunica la finalització de les obres de construcció d'un hotel a [REDACTED] de Salou.
2. Per ofici de data 10-10-2023 es requereix a l'entitat ALANNIA SALOU SL que en un termini d'un mes aporti el formulari normalitzat per sol·licitar la primera ocupació junt amb la documentació preceptiva necessària a l'efecte.
3. En data 13-10-2022 l'entitat ALANNIA SALOU SL aporta documentació al respecte.
4. Per ofici de data 25-10-2022 es requereix a l'entitat ALANNIA SALOU SL que en un termini de deu dies aporti la següent documentació:  
"  
- *Model normalitzat de règim de comunicació de primera ocupació.*  
- *Justificar, haver obtingut l'oportuna llicència de connexió a la xarxa de clavegueram i pluvials de l'edificació.*"

|  |            |                |
|--|------------|----------------|
| Unitat / Departament<br>Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials)<br>MMABA |            |                |
| Codi de verificació<br>[REDACTED]  |            |                |
| LOB17I01IJ   | 13096/2022 | 20-07-23 08:31 |

5. En data 07-11-2022 l'interessat aporta el model normalitzat d'instància de comunicació de primera ocupació.
6. Els Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura, en data 04-07-2023 emeten el següent informe desfavorable:

### **" Identificació de l'expedient**

*Expedient 13096/2022 de finalització d'obres i devolució de la fiança de la fiança per les obres de construcció d'un hotel a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]*

*Tràmit: Emissió d'informe tècnic*

### **Informe**

*En instàncies de 20/05/2022 i 13/10/2022 aporten documentació i sol·liciten la primera ocupació i devolució de les fiances dipositades.*

#### **I. Respecte la documentació final d'obra modificada aportada.-**

*Porten memòria visada l'11/05/2022 en la qual detallen les modificacions que han realitzat respecte el projecte que va obtenir llicència.*

#### **1. Urbanització**

*Incorporen nous murs de contenció, varien lleugerament la posició de l'accés peatonal, fan petites variacions en la zona de la piscina, fan ajustaments en camins interiors i espais enjardinats.*

*Les modificacions mantenen el compliment de la normativa del POUM.*

#### **2. Edificacions**

##### **a) Edifici de serveis**

*Varien la distribució de l'edifici, en concret:*

##### *- Planta soterrani:*

*Suprimeixen la sala de químics, la qual cosa d'acord amb l'art. 36.5 de l'ordenança de piscines d'ús públic no és correcte.*




*Varien la distribució de les càmeres de refrigeració i congelació, sent conforme.*

##### *- Planta baixa: Varien la distribució del menjador, suprimeixen el lobby bar i hi instal·len un magatzem de la cuina.*

*- Planta primera: Varien la distribució de la planta i incorporen el junior club. Hauran de justificar si les modificacions són significatives d'acord amb el que estableix la llei 3/2010 (DT 17).*

##### **b) Kiosc**

*Mantenen els mateixos espais, si bé els situen de forma simètrica a la prevista inicialment.*

|  |  |                |
|--|--|----------------|
| Unitat / Departament   |  |                |
| Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials)<br>MMABA                                       |  |                |
| Codi de verificació  |  |                |
|             |  |                |
|  LOB171011J |  13096/2022 | 20-07-23 08:31 |

c) *Miniclub*

*Varien la distribució en planta baixa, eliminen l'ascensor i diuen que l'espai en planta primera no té ús.*

*Els espais dels establiments han de concretar l'ús al qual es destinen i que aquest nou ús no requereix d'ascensor. A la vista ocular he comprovat que es destina a sala de jocs, i per tant, a un ús públic per la qual cosa no és conforme l'anul·lació de l'ascensor.*

d) *Mòduls d'habitacions*

*Incorporen dos nous mòduls anomenats familiars, un dels quals és accessible. La realització d'aquests mòduls no suposa l'increment de sostre o de nombre de mòduls, ja que el que fan és el canvi de tipologia.*

**Conclusió:** *Han de justificar els aspectes relacionats als apartat precedents.*

II. Documentació necessària d'acord amb les condicions particulars de la llicència 1122/2020.-

**Condició c). No aporten justificació que una ECA ha comprovat les mesures de seguretat contra incendis:**

- *Els recorreguts d'evacuació dels locals de risc especial no podran sobrepassar, en cap cas, els 25 metres.*
- *L'evacuació de les terrasses de la planta primera de l'edifici de serveis s'efectuarà mitjançant les dues escales exteriors projectades i l'ocupació no excedirà, en cap cas, de les 221 persones.*
- *Els hidrants per a l'ús exclusiu dels bombers mantindran les condicions establertes a la ITC SP 120.2010.*

**Condició d) No aporten l'acte de comprovació.**

III. Altre documentació necessària.-

- *Han de portar la legalització de la instal·lació dels ascensors, de la baixa tensió, del clima, del gas, del generador i del grup de pressió contra incendis.*
- *Certificació dels nivells acústics obtinguts en mesures reals i que aquestes s'adeqüen a l'estudi aprovat.*
- *Han de presentar Certificat de la instal·lació i funcionament dels jocs aquàtics, on es justifiqui el compliment de les normes UNE-EN 1069-1 i UNE-EN 1069-2. Pla d'autocontrol de les piscines i jocs aquàtics.*

|  |            |                |
|--|------------|----------------|
| Unitat / Departament                                   |            |                |
| Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials)<br>MMABA |            |                |
| Codi de verificació                                    |            |                |
| [Redacted]   |            |                |
| LOB17101IJ   | 13096/2022 | 20-07-23 08:31 |

- *Han de presentar certificat que el paviment de la platja compleix l'art.10.3 de l'OP i l'art. 1.3 SUA-6.*
- *Han de justificar mitjançant el corresponent certificat que el matèria instal·lat al fons de la piscina és classe 3.*
- *Han aportat la implantació de l'edifici o conjunt d'edificis dintre la parcel·la, sent conforme.*

#### IV. Informe de primera ocupació.-

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

- 1) *Referent al correcte acabament de les obres esmentades d'acord amb el que autoritzava la llicència:*
  - a. *No han minimitzat l'impacte visual del Centre de transformació. (Art. 131.4)*



- b. *A l'edifici del miniclub han habilitat la planta primera per a destinar-la a "Game-room", es tracta d'un espai obert al públic no accessible, incomplint la normativa d'accessibilitat.*



|  |            |                |
|--|------------|----------------|
| Unitat / Departament                                   |            |                |
| Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials)<br>MMABA |            |                |
| Codi de verificació                                    |            |                |
| LOB17101IJ   | 13096/2022 | 20-07-23 08:31 |



- c. *Al kiosk li manca la recollida d'olis.*
- d. *La piscina no compleix l'ordenança municipal de piscines. El cantells incompleixen l'art. 17.4, falten escales d'accés al vas (art. 22), accés de minusvàlids.*
- e. *Les pluvials no s'han executat com en el projecte, en què es deia que anaven a aljub. S'ha de revisar l'abocament.*



- f. *A l'edifici de serveis en planta soterrani:*
- *Han eliminat la sala de químics de la piscina, incomplint l'art. 36.5 de l'OP. Els productes estan al vestíbul d'independència, no sent correcte.*



|  |            |                |
|--|------------|----------------|
| Unitat / Departament                                   |            |                |
| Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials)<br>MMABA |            |                |
| Codi de verificació                                    |            |                |
| LOB17101IJ   | 13096/2022 | 20-07-23 08:31 |

- *Han realitzat un envà tancant la plaça núm. 54 de manera que l'espai s'utilitza d'emmagatzemen. En general l'aparcament està ocupat per estris emmagatzemats de manera que no es destina a l'ús autoritzat.*



- *Hi ha places amb una alçada lliure inferior a 2,30 m, incomplint l'art. 78.4 del POUM.*



- *Han obert una ventilació natural a la bugaderia no contemplada en projecte.*
- *Han instal·lat una escala que permet l'accés a una porta lateral sobre l'aparcament municipal. L'escala redueix l'amplada del recorregut de l'accés de bombers. S'ha de retirar l'escala i anul·lar la porta.*



- *El volum d'emmagatzemen d'aigua pels hidrants exteriors és únicament de 10.000 litres inferior al mínim necessari.*

|  |            |                |
|--|------------|----------------|
| Unitat / Departament                                   |            |                |
| Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials)<br>MMABA |            |                |
| Codi de verificació                                    |            |                |
| [REDACTED]   |            |                |
| LOB17I01IJ   | 13096/2022 | 20-07-23 08:31 |

*g. La planta baixa i primera de l'edifici de serveis és com el projecte modificat que informo a l'apartat I d'aquest informe.*

2) Referent a possibles perjudicis a serveis i obres de l'Ajuntament a la zona, amb motiu de les obres:

*a. No han retirat una caseta situada a la zona blava d'aparcament públic.*



*b. Han de reparar el gual.*



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 :

*Si, porten certificat final d'obra visat pels tècnics de la direcció facultativa segons el qual l'obra va finalitzar el 6 de maig de 2022.*

4) Referent a si s'han complert correctament els compromisos d'urbanització simultània: Hi ha un aval dipositat per un import de 134.594,59 € corresponent a l'execució de la vorera i del carril bici. En NRI de 17/06/2022 (APL16I001P) el Cap de Servei diu que s'ha portat a terme la vorera i que el carril bici, per coherència constructiva, s'hauria d'executar junt amb la resta de carril bici de l'Av. [REDACTED]. Aquestes obres de carril bici estan subvencionades per fons Next Generation i s'han de portar a terme els anys 2023-2024. Proposa, que en cas de retornar-se l'aval, s'ingressi el cost pendent d'execució que és de 17.414,80€.

|  |            |                |
|--|------------|----------------|
| Unitat / Departament                                   |            |                |
| Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials)<br>MMABA |            |                |
| Codi de verificació                                    |            |                |
| LOB17101IJ   | 13096/2022 | 20-07-23 08:31 |

*Caldrà que l'enginyera municipal informi respecte la correcta execució de la vorera i recepció de la mateixa.*

5) Referent a si s'ha observat la realització d'obres no emparades per la llicència concedida, indicant-se classe, legalitat i quantia econòmica:

a. S'ha instal·lat un tendal afrontant a l'edifici de serveis de superfície 237,7m<sup>2</sup>. Per a la legalització s'ha de donar compliment a l'ordenança de tendals. L'import estimat és de 28.000€.



b. A la zona lindant al kiosk s'han construït un camerinos (vestidors) i un escenari. La superfície de l'escenari és d'uns 94 m<sup>2</sup> i la dels vestidors d'uns 33 m<sup>2</sup>. L'escenari disposa d'altaveus enfocats a l'edifici de servei i Av [redacted]

*Per a la legalització es necessita projecte justificant el compliment de la normativa urbanística art. 253 del POUM, la normativa sectorial i l'ordenança de sorolls de Salou.*

*El pressupost s'estima en 33.900€.*



c. S'han instal·lat tres guinguetes que incompleixen l'art. 354.19 del POUM. Éssent una caravana, una barra de begudes i un quiosc de gelats.






|  |            |                |
|--|------------|----------------|
| Unitat / Departament                                   |            |                |
| Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials)<br>MMABA |            |                |
| Codi de verificació                                    |            |                |
| LOB17I01IJ   | 13096/2022 | 20-07-23 08:31 |




- 6) *Segons la seva opinió, pel que fa a les qüestions tècniques considera procedent l'atorgament de la llicència de primera ocupació:*  
*No*
- 7) *Referent a qualsevol aspecte que hom considera d'interès en relació a la cancel·lació esmentada:*  
*Hauran d'informar els enginyers a la correcta realització de les escomeses a les xarxes de clavegueram i abastament d'aigua."*

### 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.

|  |  |                |
|--|--|----------------|
| Unitat / Departament<br>Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials)<br>MMABA                           |  |                |
| Codi de verificació<br> |  |                |
|  LOB17101IJ             |  13096/2022 | 20-07-23 08:31 |

## Resolució

1. Tenir per no comunicada a l'entitat ALANNIA SALOU LS la primera ocupació de les obres de construcció d'un hotel a  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 04-07-2023 abans transcrit.
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,



Signatura electrònica  
Firma electrònica

Regidor delegat de  
Planificació i  
Ordenació del  
Territori  
Hèctor Maiquez  
Forcada  
(Decret núm  
4002/2023 de  
20/07/2023)  
08-08-2023 13:11

En dona fe



Signatura electrònica  
Firma electrònica

Secretari General  
Enric Ollé Bidó  
03-08-2023 11:53