




Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		 Ajuntament de Salou DECRET Data 30-08-2023 Número DEC/4571/2023
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS17I01PZ	10818/2023	

*Interessat de l'expedient*

Sra. [REDACTED]

*Assumpte*

Decret inici

*Localització de l'activitat*

[REDACTED]

## DECRET

### Identificació de l'expedient

Expedient d'ordre d'execució incoat a [REDACTED], en relació a l'incendi i danys produïts en l'immoble situat al [REDACTED] de Salou, amb ref. cadastral

Tràmit: ordre d'execució

### Fets

1. En data 21-08-2023, s'emet informe per part dels Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura, Llicències i Disciplina, en el que es dona compte de l'incendi i danys produïts a l'immoble situat al [REDACTED] d'aquest municipi, amb referència cadastral núm. [REDACTED] el qual no reuneix les condicions de seguretat, salubritat o ornat legalment exigits, segons es detalla:

***"Tràmit:*** Informe de l'estat de l'habitatge situat a [REDACTED] gut a l'incendi de 9/08/2023.

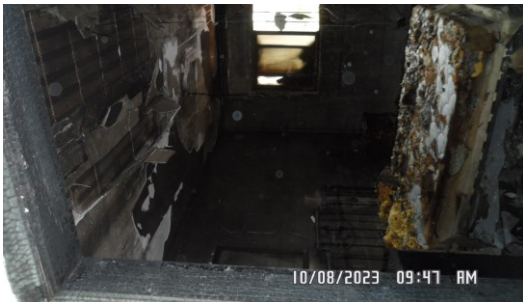
### Fets

1. En data 9/08/2023 es va produir un incendi a l'habitatge de ref. Cadastral [REDACTED]
2. La Policia Local emet NRI de data 16/08/2023 (POL17I00W2) comunicant els fets als STM.
3. Fotografies de l'estat de l'edifici realitzades per STM el dia 10/08/2023.



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació [REDACTED]		
[REDACTED]	10818/2023	28-08-23 18:40



### **Informe**

*Una vegada revisada la informació facilitada per la Policia Local i a la vista de les fotografies puc informar que l'habitatge ha quedat parcialment danyat. Les zones afectades per l'incendi, que va ser molt virulent, han quedat afectades estructuralment. Per tant, l'habitatge no té les condicions mínimes de seguretat ni d'habitabilitat i existeix perill per a les persones, per la qual cosa no es pot ocupar.*

*Com a mesura provisional s'hauria d'estintolar i adoptar les mesures necessàries certificades per tècnic competent, o bé tapiat dels accessos a l'interior de l'edifici. El termini per a l'execució d'aquestes mesures s'estima en 15 dies.*



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
	10818/2023	28-08-23 18:40

*Com a mesura definitiva s'haurà de portar projecte tècnic i executar les obres d'arranjament de danys estructurals i obres interiors. El termini màxim per a la finalització d'aquestes obres s'estima en 6 mesos."*

2. Vist l'informe del Negociat d'Urbana, de data 24-08-2023, que acredita que el titular cadastral de l'immoble ubicat al [redacted] de Salou, amb ref. cad. [redacted], és la Sra. [redacted].
3. En data 25-08-2023, la Tècnica de Disciplina Urbanística dels Serveis Administratius Territorials, emet informe sobre el procediment legal a seguir per ordenar la propietària de l'immoble, l'execució de les mesures que resultin adients per tal de garantir la seguretat, la salubritat i l'ornament públics i el compliment dels deures d'ús, conservació i rehabilitació.

## Fonaments de dret

1. La legislació aplicable és la següent:
  - a. Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 de octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana (TRLSRU)
  - b. Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU)
  - c. Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU)
  - d. Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de protecció de la legalitat urbanística.
2. Els articles 15 TRLSRU, 197 TRLU i 29 del RLU, estableixen l'obligació dels propietaris de tota classe de terrenys, construccions, instal·lacions i edificacions de conservar-los en les condicions legals de seguretat, salubritat, accessibilitat, habilitat i ornament, així com de complir altres deures d'ús, conservació i rehabilitació que puguin estar establerts en la legislació sectorial o en les ordenances locals.

Pel compliment d'aquestes obligacions, l'article 15.4 TRLSRU, estableix el següent: *"El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinara la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística"*.



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
[REDACTED]	10818/2023	28-08-23 18:40

3. L'ordre d'execució es configura com el principal instrument del que disposa l'Administració municipal per a imposar el compliment del deure de conservació als propietaris.

L'article 197.3 del TRLU estableix la possibilitat que els ajuntaments imposin, d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, ordres per a l'execució de les obres i actuacions necessàries. Aquestes ordres d'execució s'han d'ajustar a la normativa de règim local, amb observança sempre del principi de proporcionalitat administrativa i amb l'audiència prèvia de les persones interessades.

4. L'article 83 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU), preveu que l'expedient es pot iniciar d'ofici per acord o resolució de l'òrgan competent, per iniciativa pròpia o com a conseqüència d'una ordre superior, a petició raonada d'altres òrgans o per denúncia, o bé a sol·licitud d'una o varies persones interessades o en exercici de l'acció pública.
5. El termini màxim per dictar i notificar la resolució expressa que posi fi al procediment per dictar una ordre d'execució és de sis mesos des de l'acord a la resolució de la seva iniciació d'ofici o, si es va iniciar a sol·licitud d'una o diverses persones interessades, des de la recepció de la sol·licitud en el registre de l'òrgan competent per la seva tramitació.
6. Les ordres d'execució han de detallar amb claredat i precisió els actes que les persones obligades han d'executar i establir el termini per executar-los voluntàriament en proporció a la seva entitat i complexitat.

S'advertirà, en la mateixa, que el seu incompliment habilita l'administració per:

- Executar forçosament l'ordre incomplerta pels mitjans establerts legalment.
- Si escau, l'incloure l'immoble en el registre municipal de solars sense edificar.

Quan els actes ordenats requereixin un projecte tècnic d'obres per a la seva execució, la resolució que els ordeni pot adjuntar-lo a la mateixa resolució. Si no ho fa, la persona obligada ha de sol·licitar i obtenir la llicència urbanística corresponent prèviament a l'execució dels actes ordenats. En tot cas, l'elaboració del projecte tècnic d'obres és a càrrec de la persona obligada.

7. Les ordres d'execució obliguen les persones físiques o jurídiques propietàries del sòl i les obres afectades.

D'acord amb la legislació en matèria de sòl, la transmissió de finques no modifica la situació de la persona titular respecte dels deures de la persona propietària establerts a la legislació urbanística o exigibles pels seus actes d'execució. En conseqüència, en relació amb les ordres d'execució que calgui adoptar o hagin estat adoptades, la nova persona propietària resta subrogada en l'obligació de la persona propietària anterior, correspon



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
	10818/2023	28-08-23 18:40

complir-la a la persona que sigui propietària en el moment d'executar-la, que ha de disposar del període d'execució voluntària corresponent.

8. Les ordres d'execució són executives des que es dicten. Efectuada l'advertència prèvia i transcorregut el termini d'execució voluntària, l'òrgan competent en pot ordenar l'execució forçosa, respectant el principi de proporcionalitat.
9. D'acord amb els articles 197.4 i 225.2 del TRLU, 93 del RPLU, 101 del Decret 175/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals de Catalunya, i 102 i 103 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, aquestes ordres són susceptibles d'execució forçosa, en cas d'incompliment injustificat, pels mitjans següents:
  - a. Execució subsidiària a càrrec de la persona obligada. En aquest cas, cal tenir en compte l'article 93.2 del RPLU; i també, que s'ha de seguir el procediment de recaptació en via executiva per al cobrament de les despeses, els danys i els perjudicis produïts (Reial Decret 939/2005, de 29 de juliol, que aprova el Reglament General de Recaptació).
  - b. La imposició de multes coercitives, d'acord amb el que estableix l'article 225.2 del TRLU, que es pot reiterar fins que es compleixi l'obligació de conservació, i l'article 93.3 del RPLU, segons el qual es poden imposar multes coercitives per una quantia de 300 a 3.000 euros, per lapses de temps que siguin suficients per complir el que ha estat ordenat.

La imposició de les multes coercitives és independent de les sancions que, si s'escau, sigui procedent aplicar d'acord amb els articles 213 i 214 del TRLU.
10. De conformitat amb l'article 94 del RPLU, les ordres d'execució dictades no exigeixen la persona propietària de l'immoble afectat de les responsabilitats penals, civils o administratives que es puguin deduir per l'incompliment eventual del deure legal de conservació i rehabilitació de sòl i les obres.
11. L'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.
12. 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



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació [REDACTED]		
[REDACTED]	10818/2023	28-08-23 18:40

segons Decret d'Alcaldia núm. 4270/2023, de data 09-08-2023, al Regidor de l'Àrea de Serveis al Territori.

## Resolució

1. Ordenar a [REDACTED], propietària i responsable de l'immoble ubicat al [REDACTED] d'aquest municipi, amb ref. cadastral núm. [REDACTED], com a mesura provisional, que en el termini de 15 dies, procedeixi a realitzar l'estintolament i presentar el certificat tècnic competent, o bé tapiar els accessos a l'interior de l'edifici.

L'adopció d'aquesta proposta d'ordre d'execució d'obres de conservació i rehabilitació 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 21-08-2023.


2. Ordenar a [REDACTED] que, en tant no s'adapti la mesura provisional, l'immoble no es pot ocupar.
3. Ordenar a la Policia Local el precinte policial immediat, mitjançant els mitjans adequats per tal de garantir la no entrada a l'immoble ubicat al [REDACTED] de Salou, i que s'indiqui en lloc visible la prohibició de la seva entrada fins que no s'executin les mesures provisionals ordenades al punt 1 d'aquesta resolució.
4. Ordenar a [REDACTED], que com a mesura definitiva, haurà d'aportar projecte tècnic i executar les obres d'arranjament de danys estructurals i obres interiors, en un termini màxim de 6 mesos.
5. Declarar la urgència implícita en la tramitació del present expedient d'ordre d'execució per raons d'interès públic de conformitat amb el que disposa l'article 33 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del PACAC.
6. Advertir a la interessada que un cop precintat l'accés a l'immoble, quan s'hagin d'adoptar les mesures provisionals del punt 1 d'aquesta resolució, i per tal de poder accedir a l'immoble hauran de posar-se en contacte amb la Policia Local prèviament.

## 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		
	10818/2023	28-08-23 18:40

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 de l'endemà 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  
4270/2023 de  
09/08/2023)  
30-08-2023 09:34

Dóna fe,



Signatura electrònica  
Firma electrònica

Secretari Accidental  
Carlos Beunza  
Arrue  
(Decret núm  
3980/2019 de  
20/08/2019)  
29-08-2023 12:10