



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		Ajuntament de Salou DECRET Data 08-09-2023 Número DEC/4759/2023
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS17I01RE	2347/2021	06-09-23 14:14

Interessant de l'expedient

Sra. [REDACTED]

Assumpte

DECRET INICI

Localització de l'activitat

CARRER BARBASTRE (DE) 9
EDIF. BAHIA DORADA

DECRET

Identificació de l'expedient

Procediment de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat incoat a [REDACTED], per la utilització del garatge 23 i garatge 25 com a magatzems, ubicat al carrer [REDACTED], de Salou, amb ref. cad. [REDACTED] incomplint amb la normativa.

Tràmit: decret inici expedient administratiu

Fets

1. Per denuncia, aquest Ajuntament ha tingut coneixement de la utilització d'uns garatges ubicats al carrer Barbastre, 9-eif. Bahia Dorada, de Salou, com a magatzem.
2. En data 23-09-2020 s'emet informe per part dels Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura, Llicències i Disciplina, en relació a la utilització d'uns garatges com a ús de magatzem, segons es detalla a continuació:

"Identificació de l'expedient

Exp. 1994/2020 de denuncia de garatges que s'utilitzen com a magatzem a l'edifici Bahia Dorada.

Tràmit: Informe tècnic

Fonaments de dret

1. *POUM, Pla d'Ordenació urbanística Municipal aprovat l'ú d'octubre de 2003.*
2. *Codi tècnic de l'edificació, document bàsic de seguretat d'incendis.*

Fets

1. *Es porta denúncia que els garatges números 17, 21, 23, i 25 de l'edifici Bahia Dorada s'estan utilitzant com a magatzems. També es diu que els garatges 19 i 27 probablement*

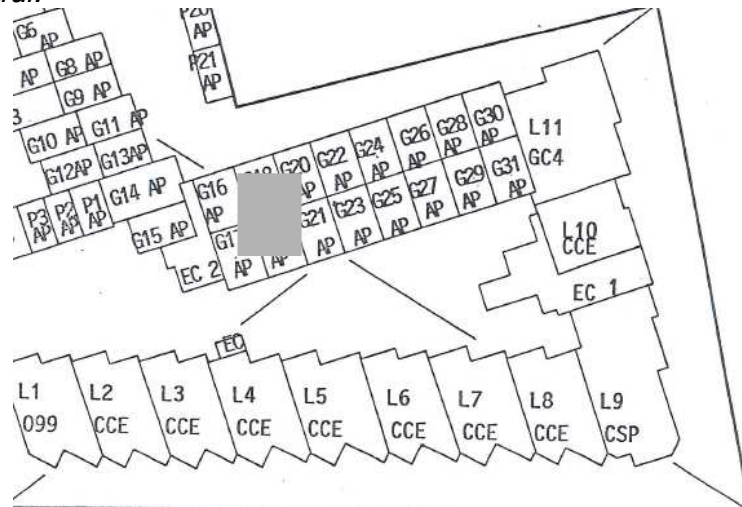


Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS17101RE	2347/2021	06-09-23 14:14

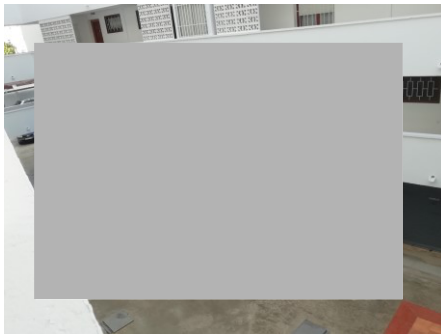
s'utilitzen com a magatzem, i que els garatges 29, 30 i 31 s'han incorporat al local núm. 11.

Planta cadastral:

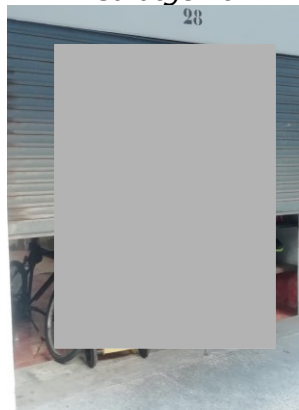


2. El Servei d'inspecció realitza visita ocular el dia 17/07/2020. El dia de la visita la majoria de garatges estaven tancats.
3. Se'ns aporten fotografies en les quals s'aprecia l'ús de magatzem de diferents garatges:

Garatges 17, 21, 25



Garatge 28

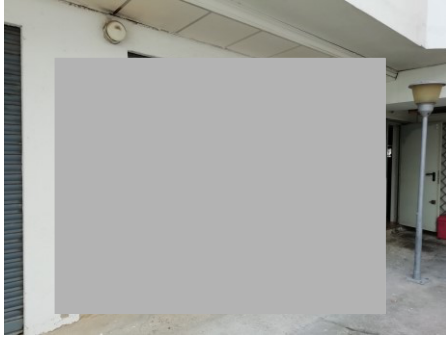




Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS17101RE	2347/2021	06-09-23 14:14

Garatges 29 i 30



Garatge 23



Informe

L'edifici en el qual estan situats els garatges té la qualificació de clau 11k₁/6C, i l'art. 173.16 estableix que a les plantes baixes es pot desenvolupar l'ús comercial i l'ús d'aparcament.

A banda, l'art. 357.9 el POUM diu que :

9. Aquelles activitats que precisin magatzem, aquest haurà de situar-se en el propi local o annex, però en cap cas es podrà ubicar a ; la zona de reculada; a la terrassa o sota el tendal; o per transformació de places d'aparcament en magatzem. Quan el magatzem sigui independent del local s'haurà de tramitar la llicència conjuntament al local i el conjunt s'entendrà com una unitat.

No hem pogut comprovar l'ús dels garatges núm. 19 i 27 .

Els garatges inicials núm. 28, 29, 30 i 31 estan units al local núm. 11 i en els mateixos s'hi està desenvolupant una activitat de bar-restaurant. Consten antecedents de l'activitat de data 1993. L'ús de restauració és admissible en planta baixa segons l'art. 173.16.

Els garatges núm. 17, 21, 23 i 25 estan portant a terme l'ús de magatzem (veure fotos). El POUM a l'art. 173.16 no permet l'ús de magatzem, no obstant d'acord amb l'art. 357.9 es permeten magatzems independents dels locals però amb activitat conjunta, si bé en cap cas es poden realitzar per transformacions de garatges a aparcaments. Per tant, no és admissible l'ús que s'està realitzant.

A banda de l'anterior, i d'acord amb el Codi Tècnic de l'edificació, els magatzems són locals de risc especial (DB-SI1) i en aquest cas no està acreditat que compleixin els requeriments que estableix el document de seguretat d'incendis.

Conclusió

Els garatges núm. 17, 21, 23 i 25 estan portant a terme un ús no admès pel POUM i no queda acreditat que compleixin el Codi tècnic en relació a la prevenció d'incendis.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS17I01RE	2347/2021	06-09-23 14:14

- 3 En data 23-08-2023, s'emet informe per part del Negociat d'Urbana, pel qual s'acredita que el titular cadastral del garatge 23 i garatge 25 ubicat al carrer [REDACTED], de Salou, amb ref. cad. [REDACTED], és la Sra. [REDACTED].
4. Vist l'informe jurídic emès en data 06-09-2023 per la Tècnica de Disciplina Urbanística dels Serveis Administratius Territorials.

Fonaments jurídics

1. 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 dóna 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.
2. Articles 205 a 210 del TRLUC i articles 115 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.
3. L'article 112.2 RPLU, estableix que *"a la resolució d'iniciació, s'ha de nomenar la persona instructora del procediment i, si escau, la persona secretària."*
4. 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 inscriptible 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.
5. Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou (en endavant POUM).



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS17I01RE	2347/2021	06-09-23 14:14

6. Vist el Decret d'Alcaldia núm. 4270/2023, de data 09-08-2023, de delegació de competències a favor del Regidor de l'Àrea de Serveis al Territori.

Resolució

- Incoar el corresponent procediment de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat contra [REDACTED], propietària i responsable de l'ús del garatge 23 i garatge 25 com a magatzems, ubicats al carrer [REDACTED], de Salou, amb ref. cad. [REDACTED] i [REDACTED] respectivament, que incompleixen amb la normativa.
- Nomenar com a tal fi Instructora de l'expedient a la funcionària IVETTE GILI CORTILLAS i Secretària del mateix a la funcionària MONTSERRAT COBOS AVILÉS.
- Concedir a l'interessat un termini de **15 DIES** per a formular les al·legacions i proposar les proves pertinents per a la defensa dels seus drets i interessos.
- Oferir als expedientats la possibilitat de recusar aquests nomenaments en el supòsit de donar-se les circumstàncies legals exigibles, d'acord amb el previst als articles 23 i 24 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de las administracions públiques, si hi hagués causa suficient.
- Qualificar l'ús del garatge, d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics Municipals de data 23-09-2020, com a **IL·LEGALITZABLES** i advertir a l'interessat que, un cop finit el tràmit d'audiència concedit, es procedirà, si s'escau, a adoptar les mesures per a restaurar la realitat física alterada, i a requerir a l'interessat la prohibició de l'ús dels garatges com a magatzems.
- Advertir a l'interessat que la infracció comesa pot ser sancionada d'acord amb l'establert a l'art. 137 i següents del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. L'import de la multa es determinarà individualment i a partir de l'aplicació d'una fórmula i com a resultat d'aplicar els mòduls reguladors definits en l'article 138 del Decret.
- Advertir que l'ús no prescriu atès que el termini de prescripció comença a comptar a partir del cessament de l'activitat il·lícita i l'ús és continuat.
- Notificar la present resolució a l'interessat i comunicar-li que la durada màxima de la tramitació del present procediment és de 6 mesos, començats a comptar des de la data de l'acord d'inici del present expedient. La manca de resolució expressa dins de l'esmentat termini produirà, per imperatiu legal, la caducitat del procediment. Aquest termini resta suspès per tot el temps que calgui per fer les notificacions mitjançant edictes, si s'escau, i així mateix, quan s'hagi de requerir la persona interessada perquè



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
DIS17I01RE	2347/2021	06-09-23 14:14

legalitzi, pel temps que transcorri entre la notificació del requeriment i la resolució que atorgui o denegui el títol administratiu habilitant sol·licitat o la presentació de la comunicació exigida.

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)
08-09-2023 10:48

Dóna fe,



Signatura electrònica
Firma electrònica

Secretari Accidental
Carlos Beunza
Arrue
(Decret núm
3980/2019 de
20/08/2019)
07-09-2023 11:44