



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		Ajuntament de Salou DECRET Data 08-09-2023 Número DEC/4760/2023 <b>Ajuntament de Salou</b>
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS17101RC	2346/2021	06-09-23 13:47

*Interessat de l'expedient*

Sr/Sra [REDACTED]

*Assumpte*

DECRET INICI

*Localització de l'activitat*

[REDACTED] SALOU (TARRAGONA)

## DECRET

### Identificació de l'expedient

Procediment de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat incoat a [REDACTED] i [REDACTED], per la utilització del garatge 21 com a magatzem, ubicat al [REDACTED], de Salou, amb ref. cad. [REDACTED]

Tràmit: decret inici expedient administratiu

### Fets

1. Per denuncia, aquest Ajuntament ha tingut coneixement de la utilització d'uns garatges ubicats al [REDACTED]-eif. [REDACTED], 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 [REDACTED]*

*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 [REDACTED] s'estan utilitzant com a magatzems. També es diu que els garatges 19 i 27*

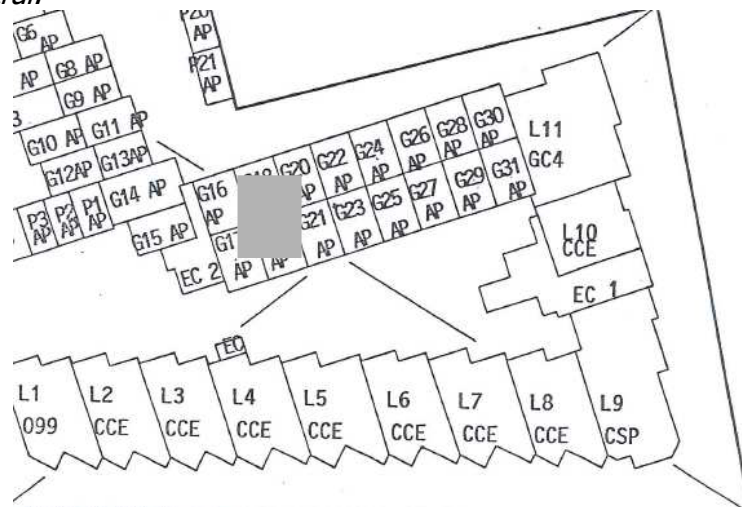


Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS17101RC	2346/2021	06-09-23 13:47

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

*Planta cadastral:*

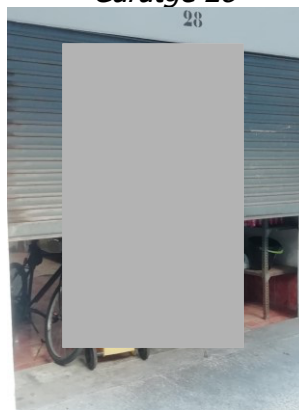


- 2. El Servei d'inspecció realitza visita ocular el dia 17/07/2020. El dia de la visita la majoria de garatges estaven tancats.*
- 3. Se'ns aporten fotografies en les quals s'aprecia l'ús de magatzem de diferents garatges:*

*Garatges 17, 21, 25*



*Garatge 28*





Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS17101RC	2346/2021	06-09-23 13:47

Garatges 29 i 30



Garatge 23



### **Informe**

*L'edifici en el qual estan situats els garatges té la qualificació de clau 11k<sub>1</sub>/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]		
DIS17101RC	2346/2021	06-09-23 13:47

- 3 En data 23-08-2023, s'emet informe del Negociat d'Urbana, pel qual s'acredita que els titulars cadastrals del garatge 21 ubicat al [REDACTED], de Salou, amb ref. cad. [REDACTED], són el Sr. [REDACTED] i 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 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.
5. Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou (en endavant POUM).
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.



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS17101RC	2346/2021	06-09-23 13:47

## Resolució

1. Incoar el corresponent procediment de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat contra [REDACTED] i [REDACTED], propietaris i responsables de l'ús del garatge 21 com a magatzem, ubicat al [REDACTED], de Salou, amb ref. cad. [REDACTED], incomplint amb la normativa.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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 del garatge com a magatzem.
6. 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.
7. 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.
8. 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 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.



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
DIS17I01RC	2346/2021	06-09-23 13:47

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

Ajuntament de Salou: Document signat electrònicament. Pot consultar la seva autenticitat a <http://www.salou.cat/validacio> amb el codi:  
Ayuntamiento de Salou. Documento firmado electrónicamente. Puede consultar su autenticidad en <http://www.salou.cat/validacio> con el código: