



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOVI		Ajuntament de Salou DECRET Data 08-09-2023 Número DEC/4763/2023 Ajuntament de Salou
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS17101QW	11225/2023	31-08-23 13:31

Interessat de l'expedient

COMUNITAT DE PROPIETARIS EDIFICI SENATOR

Assumpte

Decret d'inici

Localització de l'activitat

AVINGUDA CARLES BUIGAS (DE) 14-16

DECRET

Identificació de l'expedient

Procediment de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat, incoat a la COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI SENATOR, per l'execució d'obres de pavimentació i construcció d'un lavabo amb wc a la zona de la piscina de l'edifici SENATOR, ubicat a l'avinguda Carles Buigas, 14-16, de Salou, amb ref. cad. [REDACTED] excedint de l'abast de la comunicació d'obres núm. 2550/2020, i incomplint amb la normativa.

Tràmit: decret inici expedient administratiu

Fets

1. En data 29-09-2021, s'emet acta per part de l'Inspector Municipal i informe per part dels Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura, Llicències i Disciplina, on es posa en coneixement d'aquest Ajuntament la realització d'obres executades a l'immoble situat l'edifici SENATOR, ubicat a l'avinguda Carles Buigas, 14-16, de Salou, excedint de l'abast de la comunicació d'obres 2550/2020, i incomplint amb la normativa, segons es detalla:

"Acta de la inspecció ocular a l'edifici Senator ubicat a l'avinguda Carles Buigas 14-16 de Salou (Tarragona).

Fets

1. *El dia 15/09/2021 l' Inspector Municipal sota signant va realitzar visita d'inspecció ocular al lloc referit.*
2. *La persona present durant la inspecció va ser el Sr. Alex Savé administrador d'aquesta comunitat, no manifestant res respecte a les obres.*



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOVI		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS17101QW	11225/2023	31-08-23 13:31

3. En la visita d'inspecció es va poder constatar que SI s'han realitzat les obres sol·licitades, encara que no s'han canviat les rajoles del costat de la piscina , sinó que s'ha pavimentat amb formigó imprès tota la zona.
4. Tant mateix s'observa una nova construcció al costat de les dutxes consistent amb un lavabo que té un wc. i una pica rentamans.



"Informe tècnic final d'obra del canvi de rajoles al costat de la piscina.

Fonaments de dret

1. POUM, Pla d'ordenació urbanística municipal .
2. D. 64/2014, reglament sobre la protecció de la legalitat urbanística

Informe tècnic

A la vista de l'Acta de l'inspector i d'acord amb els antecedents puc informar:

1. La Comunicació efectuada era pel canvi de les rajoles laterals de la piscina, però en realitat s'ha procedit a eliminar la zona no pavimentada (gespa) i han pavimentat tota la zona comunitària. L'excés de pavimentació és d'aproximadament 90 m2.
L'eliminació de la zona no pavimentada no és conforme a la normativa, art. 178.12 del POUM. Es tracta d'una situació no legalitzable.
2. A més del paviment han fet les dutxes noves i un lavabo d'aproximadament 1,4m x 1,4m, es tracta d'un element volumètric que d'acord amb l'art. 161 és una construcció auxiliar que computa com edificabilitat i com ocupació. Donat que l'edifici està en situació disconforme d'acord amb l'art. 108.4 del DL 1/2010 TRLU no és autoritzable."

2. Vist l'informe jurídic emès en data 06-09-2023, per la Tècnica de Disciplina Urbanística dels Serveis Administratius Territorials.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOVI		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS17101QW	11225/2023	31-08-23 13:31

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 dona lloc a la instrucció i la resolució d'un procediment o de més d'un que tenen per objecte, conjuntament o separatament, 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.

Resolució

1. Incoar el corresponent procediment de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat contra la COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI SENATOR, com a presumptament responsable de les obres realitzades a la zona de la piscina de l'edifici SENATOR, ubicat a l'avinguda Carles Buïgas, 14-16, d'aquest municipi, amb ref.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOVI		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS17101QW	11225/2023	31-08-23 13:31

cad. [REDACTED], que excedeixen de l'abast de la llicència d'obres núm. 2550/2020, i incompleixen amb la normativa.

Considerant que les obres ja estan executades no procedeix suspendre, de forma provisional i immediata, com a mesura cautelar, les mateixes. Si bé queda prohibida qualsevol altra obra de consolidació, alteració o ampliació de l'obra principal que porta causa del present expedient.

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 les obres executades, d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics Municipals de data 29-09-2021, 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 l'enderroc de les obres executades.
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. El procediment de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat es pot incoar sempre que no hagi transcorregut el termini de 6 ANYS des de la finalització de les obres o actuacions, sens perjudici del que estableixen els articles 210 i 227.6 del TRLUC.
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



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOVI		
Codi de verificació		
DIS17I01QW	11225/2023	31-08-23 13:31

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

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: