



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		Ajuntament de Salou DECRET Data 08-09-2023 Número DEC/4772/2023 Ajuntament de Salou
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS17I01NZ	4573/2023	06-09-23 7:41

Interessat de l'expedient
CASABLANCA PLAYA SA

Assumpte
DECRET INICI

Localització de l'activitat
PASSEIG MIRAMAR (DE) 12
HOTEL CASABLANCA

DECRET

Identificació de l'expedient

Procediment de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat incoat a CASABLANCA PLAYA SA, per l'execució d'obres de reforma per la instal·lació d'un ascensor i l'eliminació de barreres arquitectòniques a l'hotel ubicat al passeig Miramar, 12, de Salou, amb ref. cad. [REDACTED], sense llicència municipal.

Tràmit: decret inici expedient administratiu

Fets

1. En data 08-06-2022, s'emet informe per part dels Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura, Llicències i Disciplina, en relació a les obres de reforma executades sense llicència per a la instal·lació d'un ascensor i l'eliminació de barreres arquitectòniques a l'hotel ubicat al passeig Miramar, 12, de Salou, que es detalla a continuació:

"Identificació de l'expedient

Informe relatiu a l'expedient 2586/2022 referent a la petició d'obres majors de reforma d'hotel per la instal·lació d'ascensor i eliminació de barreres arquitectòniques.

Fets

En data 04/03/2022 segons registre d'entrada 2.036, l'interessat aporta la següent documentació:

- a) *Memòria tècnica i plànols per la instal·lació d'ascensor i eliminació de barreres arquitectòniques signat per l'arquitecte tècnic col·legiat núm. 1.120, amb núm. de visat COAATT-E22-00995 de data 02/03/2022.*
- b) *Assumeix de direcció d'obra signat per l'arquitecte tècnic col·legiat núm. 1.120, amb núm. de visat COAATT-E22-00995 de data 02/03/2022.*



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
DIS17I01NZ	4573/2023	06-09-23 7:41

Informe del tècnic de llicències d'obres.-

Fonaments de dret

1. POUM Pla d'Ordenació Urbanística Municipal aprovat definitivament l'ú d'octubre de 2003.
2. Llei 13/2014 d'accessibilitat.

Fets

El Servei d'inspecció en visita de 23/05/2022 va observar que les obres estan executades i en funcionament.

Foto 1



Foto 2



Informe

D'acord amb el projecte l'objectiu de les obres és realitzar un recorregut accessible fins la planta soterrani i aparcament, de manera que progressivament l'edifici va assolint les condicions d'accessibilitat.

L'ascensor se situa en zona de reculada, no obstant d'acord amb l'art. 349 de POUM a fi i efecte de ser accessible es permet el seu emplaçament tot i que el recorregut accessible utilitzi la zona de la platja de la piscina.

El projecte no inclou justificació de la normativa d'incendis tampoc concreta l'ús dels espais que donen al passadís d'accés a l'aparcament.

El projecte no inclou alçats ni seccions.

Respecte a la documentació manca aportar certificació de gestió de residus.

El pressupost de 34.710,51€ s'estima conforme.

Respecte a la visita d'inspecció observo que l'edifici té una escala d'emergència abatible de difícil ús degut a la instal·lació d'un tendal de separació amb la piscina (veure



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS17101NZ	4573/2023	06-09-23 7:41

fotografia) i a l'emmagatzematge de caixes, la qual cosa no és admissible i afecta a la seguretat de l'edifici.

Foto 3



Conclusions

Informo **DESFAVORABLEMENT.**"

2. Consultats els antecedents a la Unitat de Llicències, no costa que s'hagi atorgat llicència per a la legalització de les mateixes ni efectuada la comunicació prèvia de la primera ocupació i utilització de l'ascensor instal·lat a l'immoble ubicat al passeig Miramar, 12, de Salou, per la qual cosa procedeix iniciar el corresponent procediment de protecció de la legalitat urbanística.
3. En data 11-04-2023 s'emet informe per part del Negociat d'Urbana, on s'acredita que el titular cadastral de l'immoble ubicat al passeig Miramar, 12, de Salou, amb ref. cadastral [REDACTED], és Casablanca Playa SA.
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.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS17I01NZ	4573/2023	06-09-23 7:41

- 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.
- 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."*
- 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.
- Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal de Salou (en endavant POUM).
- Vist el Decret d'Alcaldia núm. 4270/2023, de data 09-08-2023, al 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 CASABLANCA PLAYA SA, com a propietària i responsable de les obres efectuades a l'immoble ubicat al passeig Miramar, 12, d'aquest municipi, amb ref. cad. [REDACTED], sense llicència municipal.

Considerant que les obres ja han estat executades no procedeix suspendre de forma provisional i immediata, com a mesura cautelar, cap actuació edificatòria. No obstant, resta prohibit de forma taxativa qualsevol altre acte edificatori mentre no s'obtingui la corresponent llicència municipal que legalitzi les obres executades.

- 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 un termini de **15 DIES** per a formular les alegacions 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



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS17I01NZ	4573/2023	06-09-23 7:41

la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de las administracions públiques, si hi hagués causa suficient.

- Qualificar les obres executades, d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics Municipals de data 08-06-2022, com a presumptament **LEGALITZABLES** i advertir a l'interessat que, un cop finit el tràmit d'audiència concedit, es procedirà, si s'escau, a requerir-lo per a que en un termini de **2 MESOS**, procedeixi a la sol·licitud de la llicència municipal corresponent, i fer accessible a l'ús l'escala d'emergència retirant l'emmagatzematge de caixes. Haurà de fer-ho amb el model normalitzat i aportant tota la documentació que en aquest s'especifica.
- Advertir a Casablanca Playa SA que en no disposar de la primera ocupació i/o utilització de l'ascensor, i com a mesura cautelar, aquesta Corporació podrà ordenar la prohibició de l'ús de l'ascensor.
- 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.
- 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.
- 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.

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 10:49

Dóna fe,



Signatura electrònica
Firma electrònica

Secretari Accidental
Carlos Beunza
Arrue
(Decret núm
3980/2019 de
20/08/2019)
08-09-2023 08:27