




Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		 Ajuntament de Salou
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS1710249	13569/2021	

*Interessat de l'expedient*

Sr. [REDACTED]

*Assumpte*

CADUCITAT

*Localització de l'activitat*

AVINGUDA [REDACTED]

## DECRET

### Identificació de l'expedient

Procediment de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat amb obres en curs incoat al Sr. [REDACTED], per executar obres a l'habitatge, ubicat a la l'av. [REDACTED] de Salou, amb ref. cad. [REDACTED] sense llicència municipal.

Tràmit: decret caducitat

### Fets

1. En data 23-12-2021, s'emet informe per part dels Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura, Llicències i Disciplina, en el què es dona compte de l'execució d'unes obres de reforma d'interior i d'adequació d'espais exteriors i construcció d'una piscina a l'immoble ubicat a l'av. [REDACTED] de Salou, sense llicència municipal.
2. Per Decret d'Alcaldia núm. 6805/2021, de data 30-12-2021, s'ordena la suspensió provisional i immediata de les obres en curs d'execució i s'incoa procediment de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat, tot atorgant un termini d'audiència de 15 dies. Notificat a l'interessat en data 05-01-2021.
3. Revistats els antecedents obrants a la Unitat de Llicències es comprova que es troben en tràmit l'expedient 10600/2021 d'obra major i l'expedient 2513/2022 d'obra menor, per tal d'executar i legalitzar les obres objectes d'aquest expedient a l'immoble ubicat a la Av. [REDACTED] de Salou.
4. En data 03-03-2022, l'Inspector en Cap de la Policia Local emet Nota de Règim Intern en la qual ens comunica que feta la comprovació pertinent a data 02-03-2022, l'obra torna a estar en funcionament.



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS1710249	13569/2021	23-10-23 12:44

5. Atès tot l'anterior, i vist que les llicències d'obra major i menor es troben en tràmit i que l'obra està en funcionament, procedeix suspendre novament l'execució de les mateixes donat que no disposen del títol administratiu habilitant per dur-les a terme, essent aquest preceptiu.
6. Per Decret de data 09-03-2022 s'ordena novament al Sr. [REDACTED] la suspensió provisional i immediata de les obres que s'estan realitzant a l'immoble ubicat a l'av. [REDACTED] de Salou, amb l'advertiment en que cas d'incompliment de l'ordre de suspensió i requeriment s'imposaran multes coercitives. Notificat en data 10-03-2022.
7. En data 22-04-2022 amb registre d'entrada 8870, el Sr. [REDACTED] presenta escrit amb documentació per donar resposta a l'expedient 13569/2021, la qual al tractar-se de documentació tècnica relacionada amb els treballs executats, es trasllada a la Unitat de Llicències per a la seva valoració.
8. En data 04-10-2023 s'emet informe per part dels Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura, Llicències i Disciplina, segons es detalla a continuació:

### **"Identificació de l'expedient**

*Exp. 13569/2021 de restauració amb paralització per l'execució d'obres a l'habitatge unifamiliar ubicat a l'Avda [REDACTED]*

*Tràmit: Informe tècnic de les al·legacions*

### **Fonaments de dret**

*POUM, Pla d'ordenació urbanística municipal aprovat l'ú d'octubre de 2003.*

### **Informe tècnic de les al·legacions**

*A la vista de la documentació aportada i seguint el mateix ordre que figura a l'informe de l'arquitecta municipal de 28/02/2022 puc dir:*

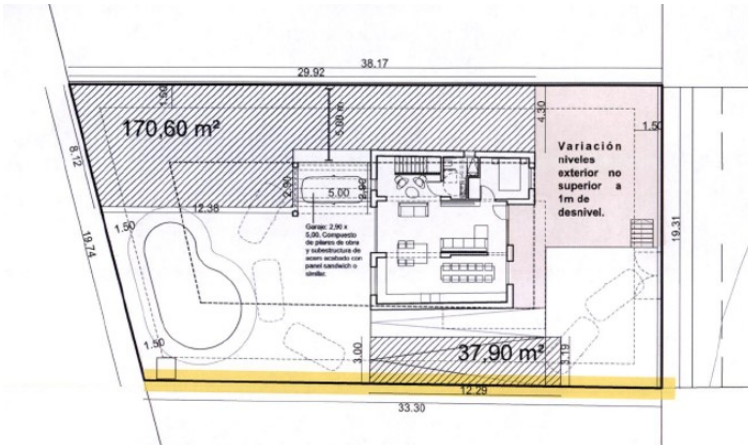
#### **Punt 2.-**

*Respecte la depuradora continua mancant detall (secció) a escala suficient que permeti comprovar el compliment de l'art. 161.4 del POUM. Aporten documentació justificant la ubicació de la depuradora.*



Ajuntament de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
[Redacted]		
DIS1710249	13569/2021	23-10-23 12:44

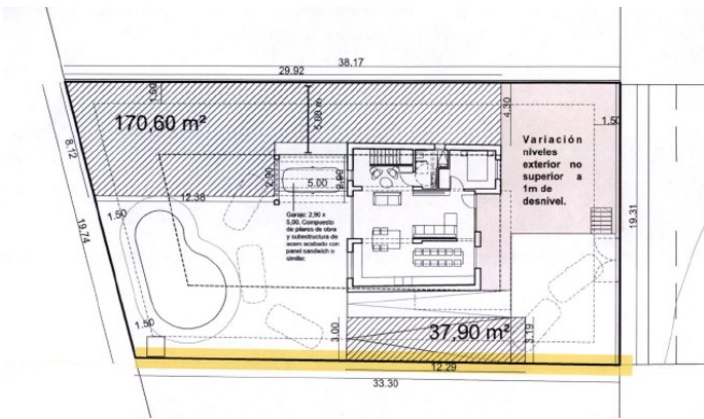


**Respuesta técnica punto 2:**



**Punt 3.-**

*Diuen que finalment volen pavimentar 220m2, superfície que no venia contemplada en el projecte inicial (exp. 10600/2021), si bé no justifiquen l'art. 332.2 respecte a la dimensió dels espais computables a efectes del mínim del 30% enjardinat no pavimentat. La justificació s'ha de realitzar mitjançant plànol a escala suficient el qual permeti comprovar el compliment de la normativa. Aporten documentació justificant la zona no pavimentada del 30%.*



**Respuesta técnica punto 3:**

superficie parcela = 685,50 m<sup>2</sup>  
30% de 685,50 m<sup>2</sup> = 205,65 m<sup>2</sup>

El plano se encuentra a su debida escala. 1.200 y acotado para que se pueda verificar superficies y datos.

**Superficie no pavimentada PARTE RALLADA:**

- 170,60 m<sup>2</sup> + 37,90 m<sup>2</sup> = 208,50 m<sup>2</sup>.  
Cumple normativa reserva mín 30%.

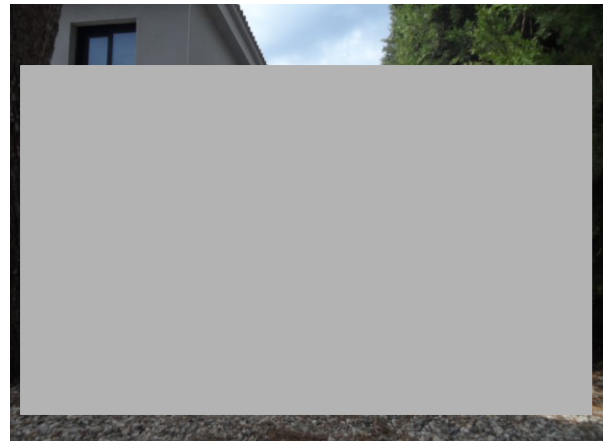
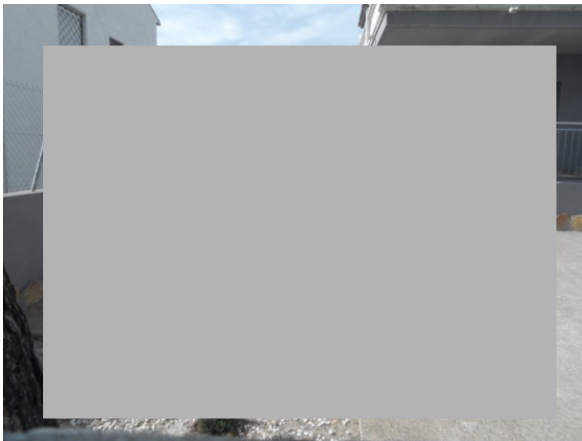
*Respecte la documentació presentada cal indicar que a la parcel·la només hi ha un 23,80 % (4,30 m x 38,00 m) enjardinat, no dona compliment al 30% de determina l'art. 332.20 del POUM*

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



Ajuntament de Salou

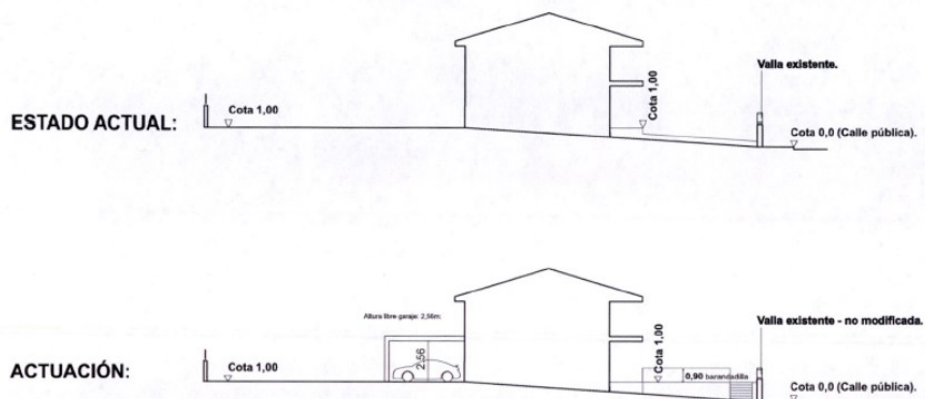
Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
DIS17I0249	13569/2021	23-10-23 12:44



**Punt 4.-**

*No aporten justificació de la variació dels nivells en la zona afrontant a la via pública.*

*Aporten documentació.*







Ajuntament de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
DIS1710249	13569/2021	23-10-23 12:44

### Respuesta técnica punto 4 y punto 9:

Se aporta el presente plano justificativo de la variación de niveles del acceso a la vivienda. Entre otros, la justificación de cumplir con rampa y escaleras que sean accesibles y adaptables.

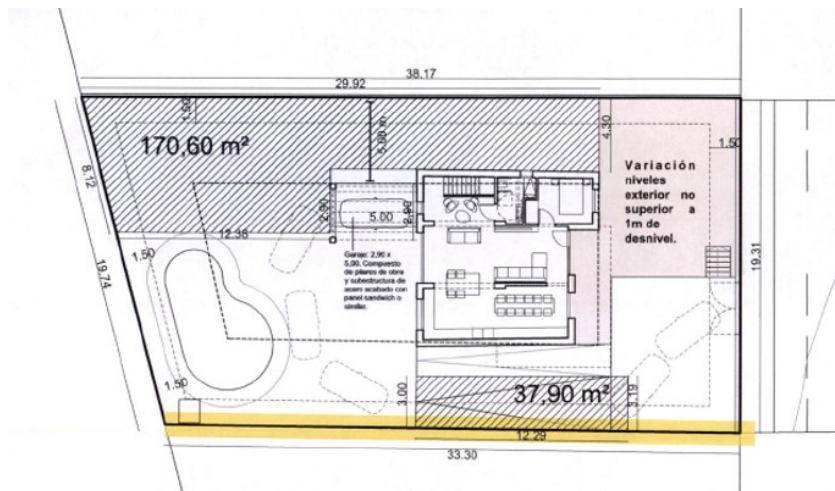
Esta variación de niveles cumple con el artículo 163 del POUM de Salou y también con el CTE DBSUA riesgo de caídas a distinto nivel.

Nota 1: No existe planta sótano.

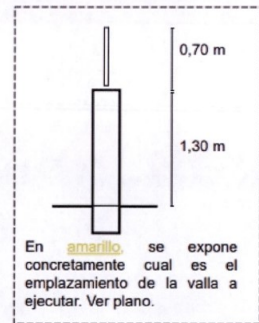
Nota 2: La plataforma de anivelamiento exterior es inferior a 1,5 metros por encima de la cota natural del terreno.

### Punt 5.-

En relació a la tanca amb el veí porten un pressupost, si bé manca concretar mitjançant plànol d'emplaçament l'abast concret de la tanca que demanen executar. Aporten documentació.



### Respuesta técnica punto 5



### Punt 6.-

Diuen que no fan cap mur de contenció i que era una errada material de projecte.

### Punt 7.-

Han retirat el material i maquinària de la via pública.

### Punt 8.-

Diuen que en la documentació que ells van entregar ja senyalaven que no hi havia garatge i que ells no han modificat la distribució interior. Aquesta afirmació no està justificada amb documentació que la corrobora, és més, si analitzem les fotografies d'estat inicial aportades en el tràmit de l'exp. 8276/2021 puc afirmar que s'han produït canvis de distribució. A més, si revisem les dades cadastrals consta que a la planta baixa hi havia com a mínim un "magatzem" i en canvi en els plànols hi dibuixen una cuina-menjador.

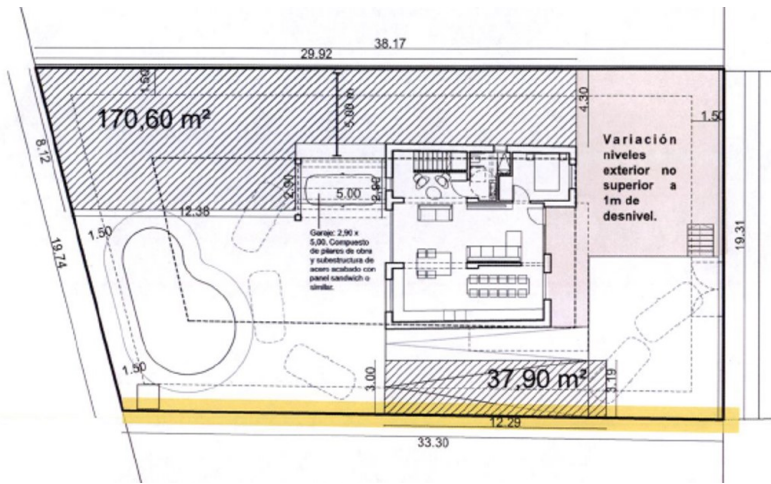


Ajuntament de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
DIS1710249	13569/2021	23-10-23 12:44

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	1	00	01	25
VIVIENDA	1	00	02	63
VIVIENDA	1	01	01	95

Aporten documentació on indiquen el compliment de la plaça de garatge sota d'un porxo annex a l'habitatge.



**Respuesta técnica punto 8:**

**Cumplimiento Garaje:**

- Situado debajo porche anejo al edificio principal.
- Cumple separación 5m vecinos.

**Parámetros de ordenación Estado Actual:**

- Edificabilidad existente: 183 m<sup>2</sup>
- Ocupación existente: 17,50 %

**Parámetros de ordenación Propuesta:**

- Edificabilidad propuesta: 190,25 m<sup>2</sup>
- Ocupación existente: 19,66 %

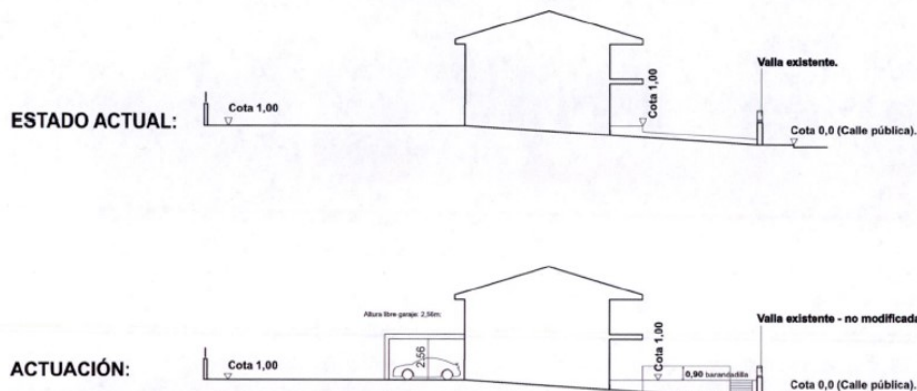
**Porche Garaje:**



- Ocupación 14,5 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad 7,25 m<sup>2</sup>

**Punt 9.-**

Em ratifico en que han realitzat un forjat sanitari per a destinar-ho a terrassa en la mateixa cota que l'habitatge tal i com es pot comprovar en les fotografies adjuntes a l'informe de 23/12/2021.





Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS1710249	13569/2021	23-10-23 12:44

### Respuesta técnica punto 4 y punto 9:

Se aporta el presente plano justificativo de la variación de niveles del acceso a la vivienda. Entre otros, la justificación de cumplir con rampa y escaleras que sean accesibles y adaptables.

Esta variación de niveles cumple con el artículo 163 del POUM de Salou y también con el CTE DBSUA riesgo de caídas a distinto nivel.

Nota 1: No existe planta sótano.

Nota 2: La plataforma de anivelamiento exterior es inferior a 1,5 metros por encima de la cota natural del terreno.

#### Punt 10.-

*Em ratifico en l'informe de 23/12/2021. Informe de data 23/12/21 deia;  
Als plànols aportats en el tràmit de la petició de la piscina han grafiat una distribució inicial de l'habitatge que no concorda amb l'estat real inicial de l'habitatge.*

*No aporten documentació, es valorarà econòmicament els treballs executats.*

#### Punt 11.-

*Les obres interiors excedeixen les que es van comunicar ja que han variat la distribució. Ara porten un pressupost en que demanen regularitzat l'enderrocament de l'escala exterior, també porten pressupostos de tota la fusteria d'alumini exterior i un pressupost per a la rehabilitació de les façanes.*

*Respecte a les façanes la documentació pel tràmit de llicència és la que determina l'acord de Junta de Govern Local de 18/04/2019, en concret per la rehabilitació d'aquesta façana:*

b) En obres en façana amb plataforma elevadora o bastides d'alçada inferior a 6m:

- Concreció de la maquinària a utilitzar per a l'execució dels treballs
- Croquis d'emplaçament de la plataforma o bastida
- Còpia de l'assegurança de Responsabilitat Civil

*No aporten documentació, es valorarà econòmicament els treballs executats.*

#### **Valoració econòmica**

*D'acord amb l'art. 137 del D. 64/2014, reglament sobre la protecció de la legalitat urbanística, ( Multa= VS x MR x G x C) el càlcul de la valoració de la infracció és el següent :*

#### Mur amb el veí.

*Obres legalitzables*

$$Volum = 33,00 \times 2,00 \times 0,30 = 19,80 \text{ m}^3$$

*MR = 50, atès que l'àrea és superior a 0,1 m<sup>2</sup> (art. 147.1.d)*

*Factor de gravetat = 1 (infracció lleu)*

*Modulació de responsabilitat = 1 (no concorren causes agreujants o atenuants)*

$$M = 19,80 \times 50 \times 1 \times 1 = 990,00 \text{ €}$$



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS1710249	13569/2021	23-10-23 12:44

### Pavimentació Parcel·la

Obres parcialment legalitzables, ja que, no dona compliment al 30% de determina l'art. 332.20 del POUM. Cal enderrocar 42,25 m2 de pavimentació, aquest 42,25 m2 no son legalitzables.

Obres legalitzables 345,08 m2 de paviment de la parcel·la

Superfície = 345,08 m2

MR = 1 (art. 139.1.d)

Factor de gravetat = 1 (infracció lleu)

Modulació de responsabilitat = 1 (no concorren causes agreujants o atenuants)

M= 345,08 x 1 x 1 x 1 = 345,08€

Obres no Legalitzables, cal enderrocar 42,25 m2 de paviment de la parcel·la.

Superfície = 42,25 m2

MR = 1 (art. 139.1.d)

Factor de gravetat = 1 (infracció lleu)

Modulació de responsabilitat = 1 (no concorren causes agreujants o atenuants)

M= 42,25 x 1 x 1 x 1 = 42,25€

### Forjat sanitari zona reculada

Obres legalitzables

Volum = 68,50 x 0,30 = 34,25 m3

MR= 50 (art. 138.1.a, perquè és un volum)

Factor de gravetat = 1 (infracció lleu, art. 215.a.segon DL 1/2010)

Modulació de responsabilitat = 1 (no concorren causes agreujants o atenuants)

M= 34,25 x 50 x 1 x 1 = 1.712,50 €

### Reforma habitatge

Obres legalitzables

Volum = 190,25 x 3,00 = 570,75 m3

MR= 50 (art. 138.1.a, perquè és un volum)

Factor de gravetat = 1 (infracció lleu, art. 215.a.segon DL 1/2010)

Modulació de responsabilitat = 1 (no concorren causes agreujants o atenuants)

M= 570,75 x 50 x 1 x 1 = 28.537,50 €

### Tendal

Obres legalitzables

Volum = 19,80 x 3,00 = 59,40 m3, computa el 25% del volum ja que no té paraments (art. 138.2.a)

MR= 50 (art. 138.1.a, perquè és un volum)

75% desmuntable amb facilitat (art. 138.1.a), M R=37,5

Factor de gravetat = 1 (infracció lleu, art. 215.a.segon DL 1/2010)

Modulació de responsabilitat = 1 (no concorren causes agreujants o atenuants)





Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS17I0249	13569/2021	23-10-23 12:44

$Multa = 14,85 \times 37,5 \times 1 \times 1 = 556,88 \text{ €}$

*Per tant, quant a l'import de la sanció s'estarà al que disposa l'art. 141 del D. 64/2014 Reglament sobre la protecció de la legalitat.*

### **Conclusió**

*Cal enderrocar 42,25 m2 de paviment i que la plaça de garatge sota el porxo es faci efectiva com a plaça de garatge."*

9. Atesos tots els antecedents sense que les obres hagin estat legalitzades i que no s'ha resol el present procediment dins del termini de 6 mesos, s'ha produït la caducitat del mateix.

### **Fonaments de dret**

1. Article 202 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, disposa el següent:

*"202.1: Els procediments de protecció de la legalitat urbanística caduquen si, un cop transcorregut el termini màxim de sis mesos per dictar resolució, aquesta no ha estat dictada i notificada. Aquest termini resta interromput en els supòsits a què es refereix la legislació de procediment administratiu comú, i per tot el temps que calgui per fer les notificacions mitjançant edictes, si s'escau."*

2. L'article 95 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, disposa el següent:

*"La caducitat no produeix per si sola la prescripció de les accions del particular o de l'Administració, però els procediments caducats no interrompen el termini de prescripció."*

4. Resultant que en el cas de l'expedient examinat concorren les circumstàncies previstes als preceptes transcrits, i en l'exercici de les competències que m'han estat conferides en virtut de la delegació efectuada per l'Alcaldia d'aquest Ajuntament, mitjançant Decret número 4270/2023, de data 09-08-2023,

### **Resolució**

1. Declarar d'ofici la caducitat de l'esmentat expedient administratiu, sense perjudici de la possibilitat d'incoar un altre de nou amb motiu dels mateixos fets en no haver prescrit l'acció de restauració.



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació 		
DIS17I0249	13569/2021	23-10-23 12:44

## Peu de recurs

Contra la present resolució podeu interposar recurs contenciós administratiu davant del Jutjat Contenciós Administratiu de Tarragona, en el termini de dos mesos a comptar des de la notificació d'aquest acord o resolució. Alternativament, i de forma potestativa, podeu interposar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar des de la seva notificació. Igualment, podeu interposar qualsevol altre recurs que estimeu procedent.

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)  
14-11-2023 09:11

Dóna fe,



Signatura electrònica  
Firma electrònica

Secretari General  
Enric Ollé Bidó  
13-11-2023 09:01