



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOVI		Ajuntament de Salou DECRET Data 14-11-2023 Número DEC/6069/2023 
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS171022Z	11225/2023	17-10-23 11:09

*Interessat de l'expedient*

COMUNITAT PROPIETARIS EDIFICI SENATOR

*Assumpte*

Resolució procediment

*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, expedient administratiu 11225/2023, iniciat contra 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 Buïgas, 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: Resolució del procediment

### 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 Buïgas, 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 Buïgas 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.*
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.*



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOVI		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS171022Z	11225/2023	17-10-23 11:09



*“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. En data 08-09-2023, s’inicia el procediment de restauració de la legalitat urbanística, expedient administratiu 11225/2023, contra 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, que excedeixen de l’abast de la llicència d’obres núm. 2550/2020 i que incompleixen amb la normativa, tot atorgant un termini d’audiència de 15 dies. Notificat en data 12-09-2023.
3. Dins el termini atorgat a l’efecte l’interessat no presenta cap al·legació contra la resolució d’inici del procediment de data 08-09-2023.
4. L’esmentat acord qualificava les obres com a il·legalitzables.



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOVI		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS17I022Z	11225/2023	17-10-23 11:09

5. Vist l'informe-proposta formulat per la Tècnica de Disciplina Urbanística dels Serveis Administratius Territorials en data 10-11-2023.

### Fonaments de dret

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 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 116 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. Concretament l'article 205.2 del TRLUC disposa que: *"si s'acorda la incoació d'un expedient de restauració de la realitat física alterada en relació amb obres o actuacions no autoritzades o no ajustades a les condicions assenyalades que ja s'han executat, es requereix la persona interessada perquè en el termini de dos mesos comptats d'ençà de la notificació corresponent, sol·liciti la llicència pertinent"*.
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 Urbanístic Municipal de Salou (en endavant POUM).
6. Article 122 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, pel qual s'indica que són persones obligades a complir les ordres de restauració les persones físiques o jurídiques propietàries del sòl i les obres afectats, llevat que, d'acord amb la naturalesa pròpia de les mesures adoptades, el seu compliment correspongui a les persones usuàries no propietàries, les companyies subministradores de serveis o altres subjectes.



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOVI		
Codi de verificació		
DIS171022Z	11225/2023	17-10-23 11:09

7. 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 Gestió del Territori.

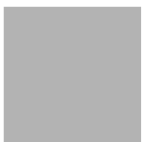
## Resolució

1. Resoldre el present expedient de protecció de la legalitat urbanística incoat contra la COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI SENATOR, com a responsable de les obres executades a la zona de la piscina de l'edifici SENATOR, ubicat a l'avinguda Carles Buïgas, 14-16, de Salou.
2. Qualificar les obres executades, d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics Municipals de data 29-09-2021, com a manifestament IL·LEGALITZABLES.
3. Ordenar, a càrrec de l'interessat, que enderroqui i/o retiri al seu càrrec les obres executades a la zona de la piscina de l'edifici ubicat a l'avinguda Carles Buïgas, 14-16, de Salou, que incompleixen amb la normativa i que són manifestament il·legalitzables, concedint-li als efectes el termini d'UN MES, a comptar des de la data de notificació de la present resolució.
4. Advertir a l'interessat que un cop transcorregut el termini d'un mes sense que els interessats hagin procedit voluntàriament a la restitució de les obres, serà la pròpia administració qui procedirà a l'execució forçosa mitjançant la imposició de multes coercitives o l'execució subsidiària a càrrec de l'interessat, d'acord amb els articles 225 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i 126 i 127 del Decret 64/2014, de 23 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
5. Notificar la present resolució a l'interessat.

## Peu de recurs

Contra aquesta resolució, que és definitiva en via administrativa, podeu interposar potestativament, recurs de reposició davant el mateix òrgan administratiu que l'ha dictat en el termini d'un mes a partir de la data següent a la recepció d'aquesta notificació o, directament, recurs contenciós administratiu davant els jutjats del contenciós administratiu de Tarragona en el termini de dos mesos comptats també des del dia següent al de recepció d'aquesta notificació.

Ho mana i signa,



Regidor delegat de  
Planificació i  
Ordenació del  
Territori  
Hèctor Maiquez  
Forcada  
(Decret núm  
4270/2023 de  
09/08/2023)  
14-11-2023 09:11

Signatura electrònica  
Firma electrònica



Dóna fe,



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

Signatura electrònica  
Firma electrònica