



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		Ajuntament de Salou DECRET Data 14-11-2023 Número DEC/6078/2023 
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS1710286	13568/2021	10-11-23 8:16

*Interessat de l'expedient*

Sr. [REDACTED]

-Assumpte  
decret arxiu

*Localització de l'activitat*

AVINGUDA [REDACTED]

## DECRET

### Identificació de l'expedient

Expedient sancionador abreujat incoat al Sr. [REDACTED] per l'execució d'obres a l'immoble ubicat a la av. del [REDACTED], de Salou, amb ref. cad. [REDACTED] sense llicència municipal.

Tràmit: decret arxiu

### Fets

1. En dates 23-12-2021 i 24-02-2022, s'emeten informes dels Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura, Llicència i Disciplina, en els quals es dóna compte que s'ha efectuat al l'immoble ubicat a la Av. del [REDACTED], de Salou, actes d'edificació consistents en: "execució d'obres de reforma interior i d'adequació d'espais exteriors i construcció d'una piscina", sense llicència municipal.
2. Per Decret d'Alcaldia núm. 1307, de data 09-03-2022 es va incoar expedient sancionador abreujat al Sr. [REDACTED], per les obres executades a l'immoble sense llicència municipal, que juntament amb la proposta de resolució formulada per la Instructora, es notifica a l'interessat mitjançant la publicació edictal al BOE núm. 83, de data 07-04-2022.
3. En data 22-04-2022, amb registre general d'entrada núm. 8870, el Sr. [REDACTED] aporta documentació, justificativa per la legalització de les obres, la qual ha estat tramesa a la Unitat de Llicències per a la seva tramitació.
4. Atès que a la Unitat de Llicències es troba en tràmit d'obtenció de llicència d'obres núm. 10600/2021 per la construcció d'una piscina i 2513/2022, per la reforma de la façana, canvi d'alumini i construcció mur separador, per Decret de data 28-04-2022 es resol suspendre la tramitació de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística incoat núm. 13568/2021, fins la resolució de les llicències sol·licitades davant d'aquesta corporació, tot



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS1710286	13568/2021	10-11-23 8:16

sens perjudici de reprendre aquest procediment en cas de no obtenir les llicència sol·licitades.

5. En data 04-10-2023 s'emet informe per part dels Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura, Llicències i Disciplina, el qual forma part de l'expedient de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat núm. 13569/2021, 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

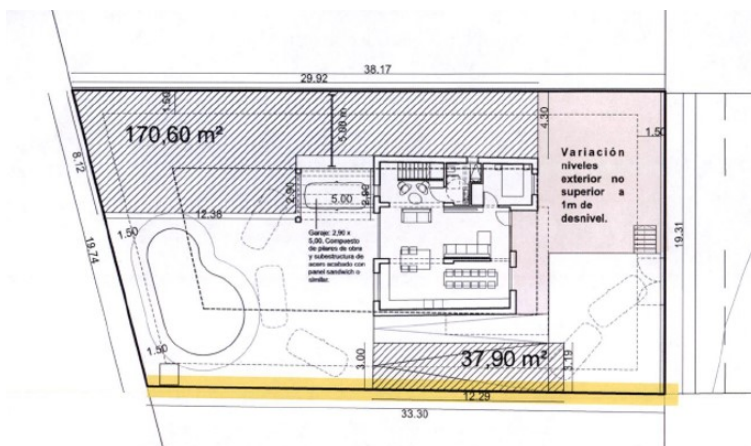
POUM, Pla d'ordenació urbanística municipal aprovat l'ú d'octubre de 2003.

### 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.



#### Respuesta técnica punto 2:



#### Punt 3.-

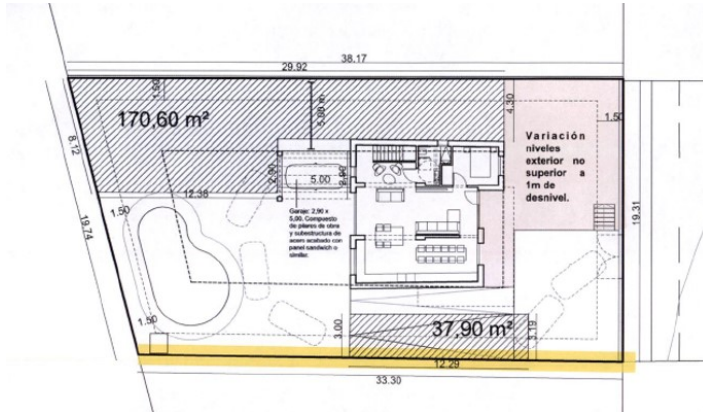
Diuen que finalment volen pavimentar 220m<sup>2</sup>, superfície que no venia contemplada en el projecte inicial (exp. 10600/2021), si bé no justifiquen l'art. 332.2 respecte a la dimensió dels espais computables a efectes del mínim del 30% enjardinat no pavimentat. La



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS1710286	13568/2021	10-11-23 8:16

*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:**

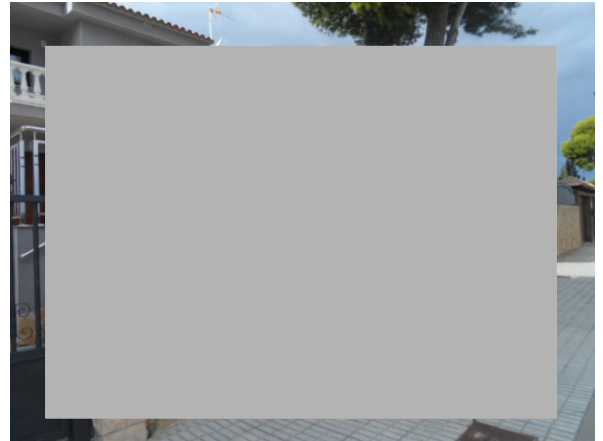
superficie parcela = 685,50 m<sup>2</sup>  
30% de 685,50 m<sup>2</sup> = 205,65 m<sup>2</sup>

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%.

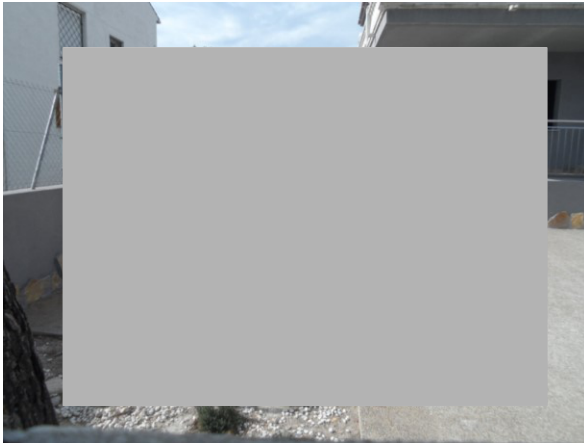
*Respecte la documentació presentada cal indicar que a la parcel·la només hi ha un 23,80 % (4,30 m x 38,00 m) enjardinat, no dona compliment al 30% de determina l'art. 332.20 del POUM*





Ajuntament  
de Salou

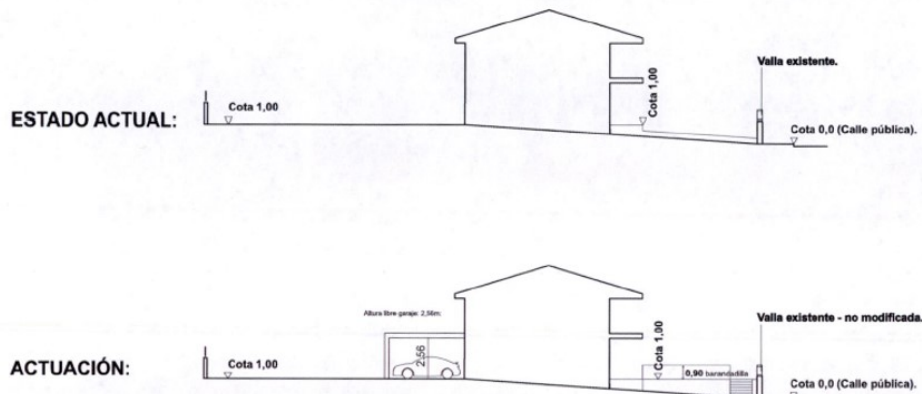
Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS17I0286	13568/2021	10-11-23 8:16



**Punt 4.-**

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

*Aporten documentació.*



**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.-**

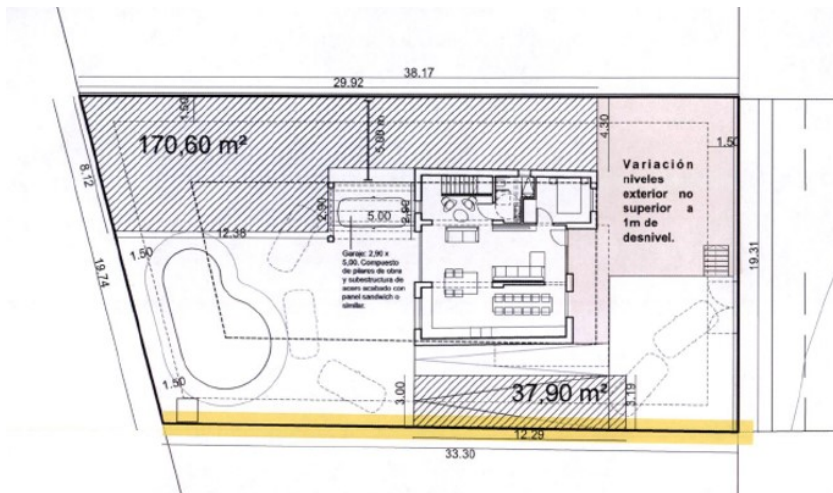
*En relació a la tanca amb el veí porten un pressupost, si bé manca concretar mitjançant plànol d'emplaçament l'abast concret de la tanca que demanen executar. Aporten documentació.*



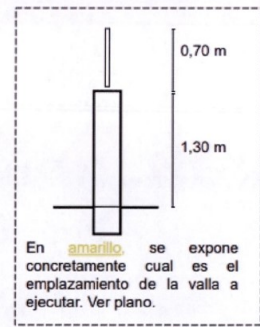


Ajuntament de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
[Redacted]		
DIS1710286	13568/2021	10-11-23 8:16



### 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 corrobori, 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.*

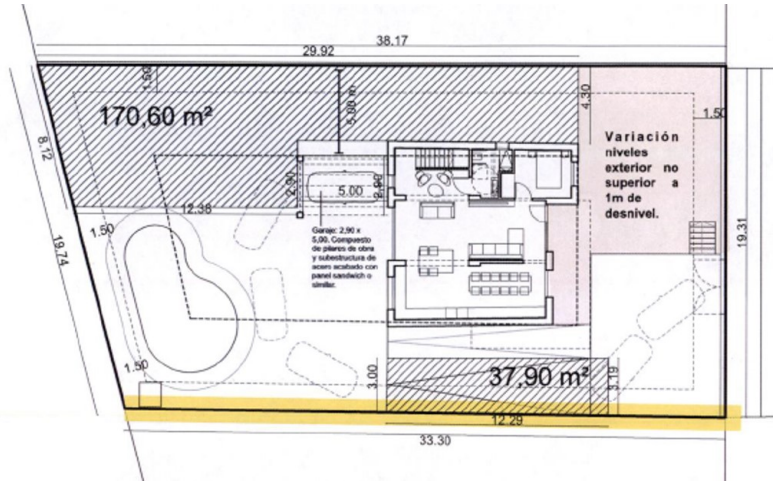
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	1	00	01	25
VIVIENDA	1	00	02	63
VIVIENDA	1	01	01	95

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



Ajuntament de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
DIS1710286	13568/2021	10-11-23 8:16



### 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 m²
- Ocupación existente: 17,50 %

#### Parámetros de ordenación Propuesta:

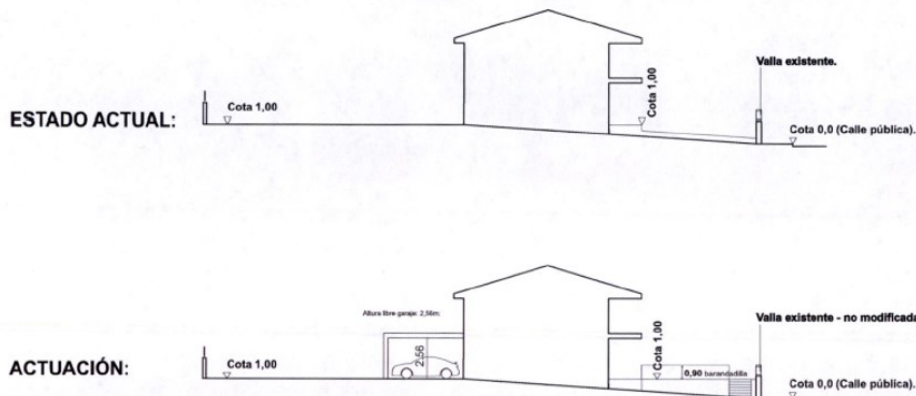
- Edificabilidad propuesta: 190,25 m²
- Ocupación existente: 19,66 %

#### Porche Garaje:

- Ocupación 14,5 m²
- Edificabilidad 7,25 m²

### 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.



### 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;



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS1710286	13568/2021	10-11-23 8:16

*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 x 2,00 x 0,30 = 19,80 m<sup>3</sup>*

*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 x 50 x 1 x 1 = 990,00 €*

**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 m<sup>2</sup> de pavimentació, aquest 42,25 m<sup>2</sup> no son legalitzables.*

*Obres legalitzables 345,08 m<sup>2</sup> de paviment de la parcel·la*

*Superfície = 345,08 m<sup>2</sup>*

*MR = 1 (art. 139.1.d)*

*Factor de gravetat = 1 (infracció lleu)*

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



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS1710286	13568/2021	10-11-23 8:16

$$M = 345,08 \times 1 \times 1 \times 1 = 345,08\text{€}$$

*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)*

$$M = 42,25 \times 1 \times 1 \times 1 = 42,25\text{€}$$

#### Forjat sanitari zona reculada

*Obres legalitzables*

$$\text{Volum} = 68,50 \times 0,30 = 34,25 \text{ m}^3$$

*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)*

$$M = 34,25 \times 50 \times 1 \times 1 = 1.712,50 \text{ €}$$

#### Reforma habitatge

*Obres legalitzables*

$$\text{Volum} = 190,25 \times 3,00 = 570,75 \text{ m}^3$$

*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)*

$$M = 570,75 \times 50 \times 1 \times 1 = 28.537,50 \text{ €}$$

#### Tenda

*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), MR=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)*

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

*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."*





Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS1710286	13568/2021	10-11-23 8:16

6. Atès que no s'han legalitzat les obres de referència i que no s'ha resolt el procediment dins del termini de 6 mesos, es proposa declarar l'arxiu d'aquestes actuacions i incoar un nou expedient sancionador per la totalitzat de les obres executades sense llicència municipal.
7. En data 10-11-2023 s'emet informe proposta formulat per la Tècnica de Disciplina dels Serveis Administratius Territorials.

### Fonaments jurídics

1. Article 221 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de al Llei d'urbanisme (TRLU), sobre les persones responsables als efectes del règim sancionador.
2. Article 135 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU) sobre les persones responsables de les infraccions urbanístiques, que són aquelles que les promoguin, projectin, dirigeixin o executin materialment, siguin propietàries o no del sòl o de les obres afectades.
3. Article 89.1.c) de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, que estableix: "L'òrgan instructor ha de resoldre la finalització del procediment, amb l'arxivament de les actuacions, quan en la instrucció del procediment es posi de manifest que no existeixi o no s'hagi pogut identificar la persona o persones responsables o bé apareguin exemptes de responsabilitat".
4. 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 núm. 4270/2023, de data 09-08-2023,

### Resolució

1. Incorporar a aquest expedient en virtut del principi de conservació dels actes administratius l'informe dels Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura, Llicències i Disciplina, de data 04-10-2023.
2. Aixecar la suspensió de la tramitació de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística i continuar amb el procediment sancionador incoat contra el Sr. [REDACTED], expedient 13568/2021.
3. Declarar l'arxiu de les actuacions de l'expedient 13568/2021, atès que s'han executat obres sense llicència municipal les quals no s'han tingut en compte en l'esmentat



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS17I0286	13568/2021	10-11-23 8:16

procediment, ni s'han legalitzat les mateixes en l'expedient 10600/2021 i expedient 2513/2022, en base a l'informe tècnic de data 04-10-2023.

4. Advertir a l'interessat de la incoació d'un nou procediment sancionador on es contemplaran totes les obres executades a l'immoble ubicat a l'av. del [REDACTED], de Salou, sense llicència municipal.

### Peu de recurs

Contra la present resolució podeu interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Tarragona, en el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent de la seva notificació. 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 15:00

Dóna fe,



Signatura electrònica  
Firma electrònica

Secretari General  
Enric Ollé Bidó  
14-11-2023 14:13