



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		Ajuntament de Salou DECRET Data 14-11-2023 Número DEC/6080/2023
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS171025Y	14455/2023	13-11-23 8:59

Interessant de l'expedient

BERMEJO I ALEGRET ADVOCATS SL

Assumpte

DECRET INICI

Localització de l'activitat

CARRER VINYOLS I ELS ARCS (DE) 4

DECRET

Identificació de l'expedient

Procediment de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat incoat a BERMEJO I ALEGRET ADVOCATS SL, per l'incompliment de la llicència d'obres 8228/2020 atorgada per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina al carrer Vinyols i els Arcs, 4, de Salou, amb ref. cad. [REDACTED]

Tràmit: decret inici expedient administratiu

Fets

1. Per Decret d'Alcaldia 3280/2021, de data 18-06-2021, es va donar per no comunicada la primera ocupació de l'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina situat al carrer Vinyols i el Arcs, 4, de Salou, en base a l'informe dels Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura, Llicències i Disciplina, emès en data 08-03-2021, i que es transcriu a continuació:

"Identificació de l'expedient

Expedient 8228/2020 de finalització d'obres i devolució de la fiança de la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al carrer Vinyols i els Arcs nº 4.

Tràmit: Emissió d'informe tècnic



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
[Redacted]		
DIS171025Y	14455/2023	13-11-23 8:59

Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05

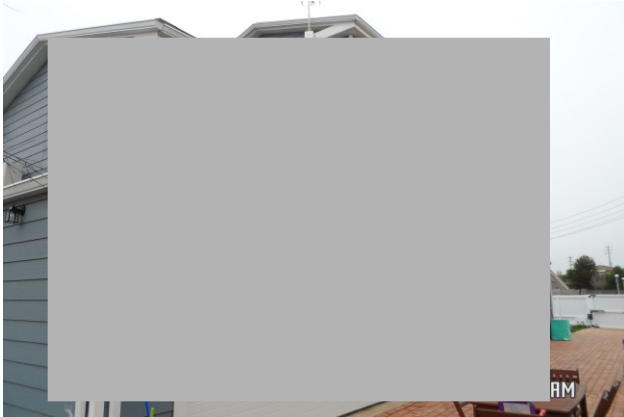


Foto 06



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:



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació [Redacted]		
DIS171025Y	14455/2023	13-11-23 8:59

Foto 07

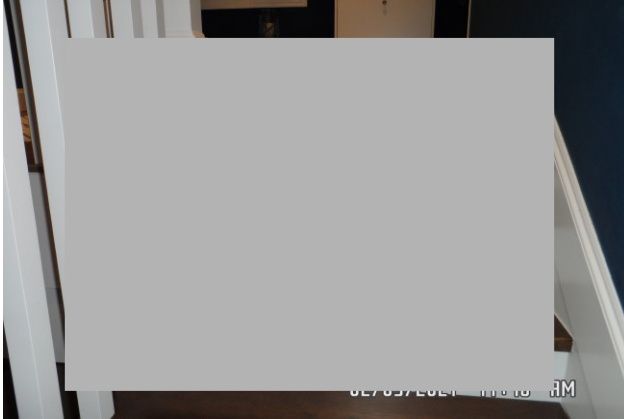


Foto 08

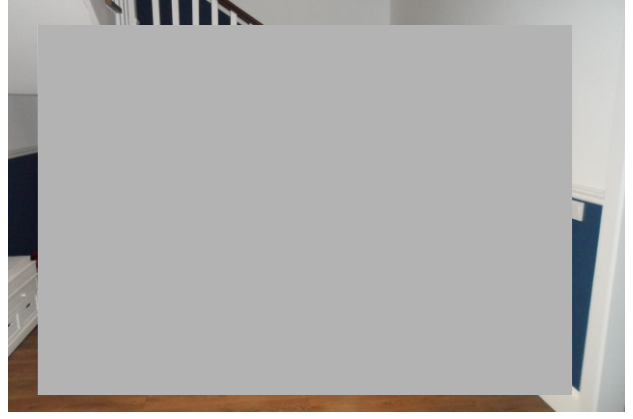


Foto 09

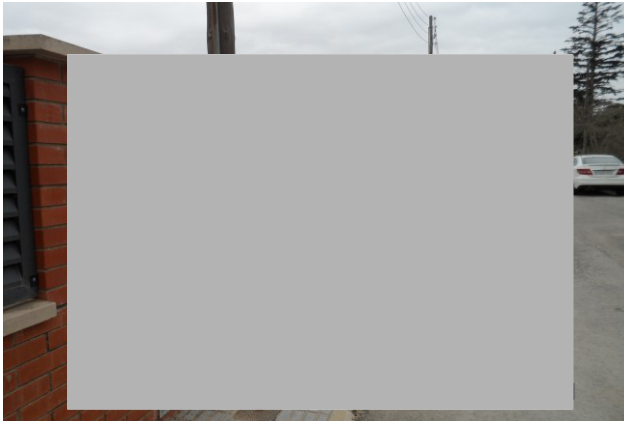


Foto 10



Consideracions tècniques

El Tècnic que subscriu, una vegada efectuada l'oportuna inspecció de l'obra a dalt indicada, informa el següent:

1) Referent al correcte acabament de les obres esmentades d'acord amb el que autoritzava la llicència:

a.- Modificació de les mides i distribució de la piscina i de la ubicació de la depuradora, modificació de la distribució del bany 1 de la planta baixa, modificació del vestuari i el bany 2 de l'habitació principal, modificació del bany 3 de la planta primera, modificació del badalot. Cal presentar plànols de l'estat final de l'obra.

b.- Les escales tenen un graó de menys de 13 cm a l'arrancada i a l'arribada de l'escala. Foto 9, 10. Cal que les escales s'ajustin al projecte presentat i a l'art. 4.2.1 del DB-SUA-1.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS17I025Y	14455/2023	13-11-23 8:59

2) Referent a possibles perjudicis a serveis i obres de l'Ajuntament a la zona, amb motiu de les obres:

Sí, s'ha executat la vorera si bé les peces de paviment no són el model normalitzat, cal que ho revisi la Secció d'Enginyeria.

3) Referent a si les obres han estat acabades dins el termini concedit per la llicència. En cas contrari caldrà indicar el valor de les obres corresponents a la llicència concedida que s'han fet, un cop finalitzada aquesta vigència:

Sí

4) Referent a si s'han complert correctament els compromisos d'urbanització simultània:

No n'hi havia

5) Referent a si s'ha observat la realització d'obres no emparades per la llicència concedida, indicant-se classe, legalitat i quantia econòmica:

La col·locació de compressor del clima sobre la cambra d'instal·lacions, Foto 08. Cal que el compressor s'instal·li com el projecte o segons l'art. 365 del POUM.

6) Aportació del certificat de residus donant compliment al Decret 161/2001 en matèria d'enderrocs:

No

7) Aportació en suport informàtic de la implantació de l'edifici o conjunt d'edificis dintre la parcel·la (art. 36 del POUM i resolució al BOE de 29/10/2015):

No, s'haurà d'aportar:

1. plànol d'emplaçament i ubicació de l'edificació en coordenades ETRS89 en format dwg i pdf.
2. Plànol de la parcel·la i aixecament topogràfic en coordenades ETRS89 en format dwg i pdf.
3. Plànols de cada planta acotats i amb superfícies construïdes en format dwg i pdf.

8) Segons la seva opinió, pel que fa a les qüestions tècniques considera procedent l'atorgament de la llicència de primera ocupació:

No, dels apartats 1), 2), 5), 6), 7)

9) Referent a qualsevol aspecte que hom considera d'interès en relació a la cancel·lació esmentada:

Haurà d'informar la Secció d'Enginyeria referent a la correcta realització de les escomeses a les xarxes de clavegueram i abastament d'aigua."



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
[Redacted]		
DIS171025Y	14455/2023	13-11-23 8:59

2. A la mateixa resolució es requereix que en el termini d'un mes s'esmeni les deficiències enumerades en els apartats 1), 2), 5), 6) i 7), de l'informe tècnic. Amb l'avertiment que no es podrà ocupar l'edificació construïda, fins que no s'obtingui la primera ocupació.
3. En data 19-10-2021 s'emet informe per part dels Serveis Tècnics d'Enginyeria, segons es detalla:

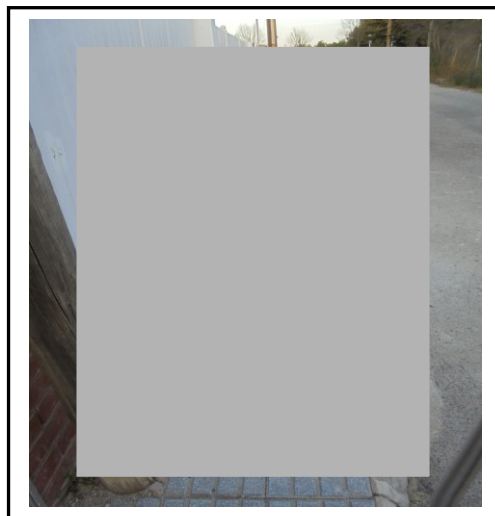
"En relació amb la seva sol·licitud, com a gestor del Contracte de Serveis de Manteniment i Conservació Integral de les Xarxes de Residuals i Pluvials, Instal·lacions Electromecàniques, Emissaris Submarins i Execució de Noves Escomeses Particulars del Municipi de Salou, informo que l'edificació objecte del present tràmit està connectada a la xarxa municipal de clavegueram mitjançant l'escomesa executada pel concessionari d'aquest servei d'acord amb la llicència núm. 3473/2019 atorgada en el seu dia."

4. En data 23-10-2023 s'emet informe per part dels Serveis Tècnics d'Enginyeria, segons es detalla:

"En relació a la vostra sol·licitud i un cop feta la visita d'inspecció, aquests Serveis Tècnics Municipals considerem que donades les característiques del carrer Vinyols i els Arcs i les condicions de la llicència que se'ls hi va atorgar en el seu dia, la vorera realitzada es pot validar, tot i que caldrà que la rectifiquin en el punt de connexió amb la vorera existent ja que, com es pot apreciar en la fotografia annexa, ha quedat un petit esgraó entre la vorera actual i la nova vorera construïda.

En conseqüència, considerem que caldria requerir a l'interessat per tal que procedeixin a arranjar aquesta anomalia abans de procedir a la devolució de la fiança atès que pot provocar caigudes.

També caldrà requerir a l'interessat per tal que sol·liciti la corresponent llicència de qual."





Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS171025Y	14455/2023	13-11-23 8:59

5. Consultats els antecedents a la Unitat de Llicències, no consta que s'hagi realitzat la comunicació prèvia de la primera ocupació i utilització de l'immoble situat al carrer Vinyols i els Arcs, 4, de Salou, ni que s'hagin esmenats les deficiències, per la qual cosa procedeix incoar el corresponent procediment de protecció de la legalitat urbanística.
6. En data 10-11-2023, s'emet informe jurídic 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 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 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 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 Urbanística Municipal de Salou (en endavant POUM).



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS17I025Y	14455/2023	13-11-23 8:59

6. Vist el Decret d'Alcaldia núm. 4270/2023, de data 09-08-2023, al Regidor de l'Àrea de Gestió del Territori.

Resolució

1. Incoar el corresponent procediment de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat contra BERMEJO I ALEGRET ADVOCATS SL, com a propietari i responsable de les obres i instal·lacions efectuades a l'immoble ubicat al carrer Vinyols i els Arcs, 4, de Salou, amb ref. cad. [REDACTED], per tal que doni compliment i realitzi les actuacions següents:

Com a mesura cautelar:

- Prohibició d'ocupar l'edificació construïda al carrer Vinyols i els Arcs, 4, de Salou, fins que no s'obtingui la primera ocupació.

En el termini d'un mes:

- Aportar plànols de l'estat final de l'obra.
- Ajustar l'escala al projecte presentat i a l'article 4.2.1 el DB-SUA-1.
- Rectificar el punt de connexió amb la vorera existent subsanant el petit esgraó entre la vorera actual i la nova vorera construïda.
- Instal·lar el compressor del clima d'acord a l'article 365 del POUM.
- Aportar el Certificat de residus, plànol d'emplaçament i ubicació de l'edificació, plànol de la parcel·la i aixecament topogràfic (en coordenades ETRS89 en format dwg i pdf) i plànols de cada planta acotats i amb superfícies construïdes (en format dwg i pdf).

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.

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 un termini de **15 DIES** per a formular les al·legacions 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 les administracions públiques, si hi hagués causa suficient.

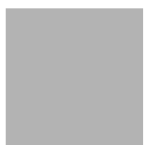


Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
DIS171025Y	14455/2023	13-11-23 8:59

- Qualificar les obres executades, d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics Municipals de data 08-03-2021 i de data 23-10-2023, 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 adaptar les obres executades a la llicència concedida.
- Qualificar la instal·lació de compressor del clima, d'acord amb l'informe tècnic de data 08-03-2021, com a presumptament **IL·LEGALITZABLE** 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 la retirada de les instal·lacions.
- 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)
14-11-2023 15:00

Dóna fe,



Signatura electrònica
Firma electrònica

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