




Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina ISJUC		 Ajuntament de Salou DECRET Data 27-11-2023 Número DEC/6359/2023
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS17I028Q	15225/2023	

*Interessat de l'expedient*

Sra. [REDACTED]  
Sr. [REDACTED]

*Assumpte*

DECRET INICI

*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 incoat a la Sra. [REDACTED] i el Sr. [REDACTED], per executar obres a l'immoble ubicat a la Av. [REDACTED] de Salou, amb ref. cad. [REDACTED], sense llicència municipal.

Tràmit: decret inici expedient administratiu

### Fets

1. En data 05-10-2023, s'emet informe per part dels Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura, Llicències i Disciplina, pel qual es dona compte de l'execució d'obres a l'immoble ubicat a la Av. [REDACTED] de Salou, sense llicència municipal, i segons es detalla:

#### **"Identificació de la parcel·la**

*Informe de les construccions sense la corresponen llicència administrativa a la parcel·la amb referència cadastral [REDACTED] ubicada a l'avinguda del [REDACTED]*

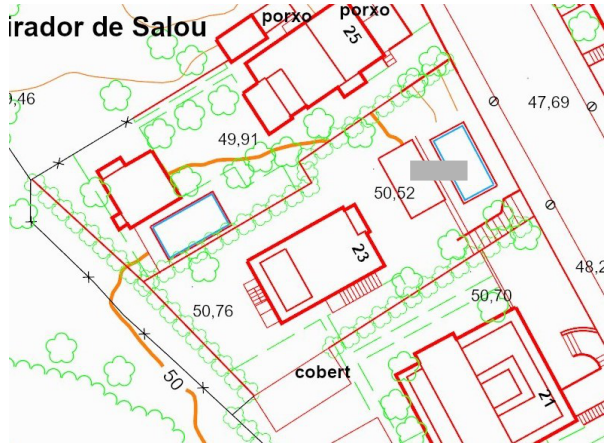
#### **Reportatge fotogràfic anys 2017 a 2022 de la parcel·la.**

*Topogràfic i fotografies aèries del ICC.*



Ajuntament de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina ISJUC		
Codi de verificació		
[Redacted]		
DIS171028Q	15225/2023	10-11-23 10:27



Topogràfic



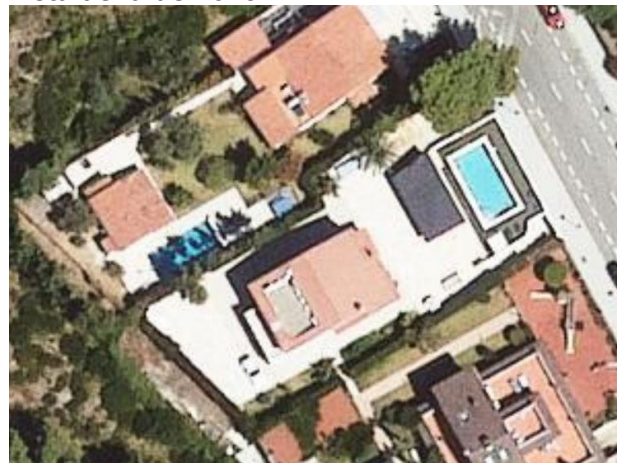
Vista aèria de 2017



Vista aèria de 2018



Vista aèria de 2019



Vista aèria de 2020

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 ISJUC		
Codi de verificació		
[Redacted]		
DIS171028Q	15225/2023	10-11-23 10:27

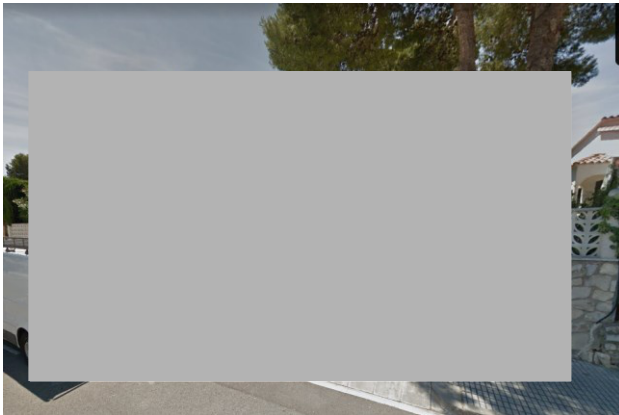


*Vista aèria de 2021*

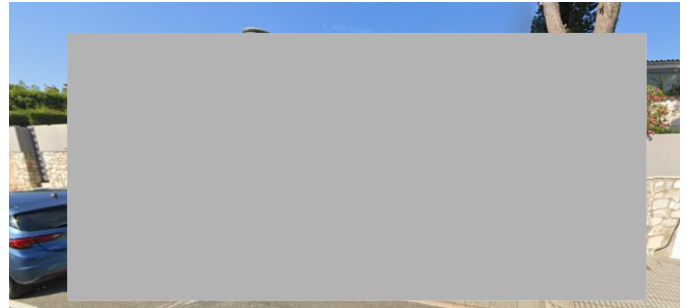


*Vista aèria de 2022*

*Fotografies Street View.*



*Fotografia 2012*  
*Fotografies Aèria 3D Google*



*Fotografia 2022*



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina ISJUC		
Codi de verificació		
[Redacted]		
DIS171028Q	15225/2023	10-11-23 10:27



*Segons l'arxiu municipal no es disposa de cap autorització administrativa de les obres que s'han executat a la parcel·la des de l'any 2017 fins l'any 2023.*

- a) *S'observa la reforma de la tanca*
- b) *La reforma total de l'habitatge*
- c) *Construcció d'un porxo a la zona de la piscina*
- d) *Construcció d'un volum a la zona de la piscina*
- e) *Pavimentació de tota la parcel·la, no complint amb l'art. 322 del POUM.*
- f) *Construcció d'un volum a la part posterior de la parcel·la, situat a la zona de reculada*

*Obres legalitzables:*

1. *Tanca.*
2. *Reforma habitatge; tant en quant, s'aporti documentació gràfica per comprovar el compliment dels paràmetres urbanístics.*
3. *Tendal zona piscina.*
4. *Volum zona piscina.*
5. *Pavimentació, parcialment cal enderrocar paviment corresponent a 288.60m2 per donar compliment a l'art. 332.2 del POUM.*

*Obres il·legalitzables:*

1. *Volum part posterior parcel·la, situat a la zona de reculada."*
2. *En data 15-11-2023, s'emet informe del Negociat d'Urbana, on s'acredita que el titular cadastral de l'immoble ubicat a la Av. [Redacted] amb ref. cad. [Redacted], de Salou, són la Sra. [Redacted] i el Sr. [Redacted].*



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina ISJUC		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS171028Q	15225/2023	10-11-23 10:27

3. Consultats els antecedents a la Unitat de Llicències, no consta que s'hagi realitzat la legalització de les mateixes, per la qual cosa procedeix iniciar el corresponent procediment de protecció de la legalitat urbanística.
4. En data 20-11-2023, s'emet informe jurídic de 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 inscripció 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).
6. Vist el Decret d'Alcaldia núm. 4270/2023, de data 09-08-2023, al Regidor de l'Àrea de Gestió del Territori.



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina ISJUC		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS17I028Q	15225/2023	10-11-23 10:27

## Resolució

1. Incoar el corresponent procediment de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat contra la Sra. [REDACTED] i el Sr. [REDACTED], propietaris i responsables de les obres efectuades a l'immoble ubicat a l'Av. [REDACTED] 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.

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 las administracions públiques, si hi hagués causa suficient.
5. Qualificar les obres executades, com a **IL·LEGALITZABLES** i advertir a l'interessat que, un cop finit el tràmit d'audiència concedit, es procedirà, si escau, a adoptar les mesures per a restaurar la realitat física alterada, i a requerir a l'interessat l'enderroc de les obres executades.
6. Qualificar les obres executades, d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics Municipals de data 05-10-2023, 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 la sol·licitud de la llicència municipal corresponent. Haurà de fer-ho amb el model normalitzat i aportant tota la documentació que en aquest s'especifica.
7. Advertir als interessats 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.
8. 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



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina ISJUC		
Codi de verificació		
DIS171028Q	15225/2023	10-11-23 10:27

de les obres o actuacions, sens perjudici del que estableixen els articles 210 i 227.6 del TRLUC.

9. Notificar la present resolució als interessats i comunicar-los 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)  
27-11-2023 11:27

Dóna fe,



Signatura electrònica  
Firma electrònica

Secretari General  
Enric Ollé Bidó  
22-11-2023 12:58