


Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		Ajuntament de Salou DECRET Data 12-12-2023 Número DEC/6522/2023 
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS17102FL	16457/2023	11-12-23 09:00

Interessat de l'expedient
INMOBILIARIA APROTUSA SL

Assumpte
PARALITZACIÓ

Localització de l'activitat
CARRER LLEIDA (DE) 16-18
EDIF. MICHELANGELO II, 1ª i 2ª FASE

D E C R E T

Identificació de l'expedient

Procediment de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat amb obres en curs incoat a INMOBILIARIA APROTUSA SL, per executar obres de reforma interior al local 6 i 7 ubicats al carrer Lleida, 16-18-edif. Michelangelo II 1a i 2a fase, de Salou, amb ref. cad. [REDACTED] i [REDACTED], respectivament, sense llicència municipal i incomplint amb la normativa.

Tràmit: Suspensió provisional i immediata de les obres i incoació del procediment.

Fets

1. En data 05-12-2023, els Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura, Llicències i Disciplina, emeten informe pel qual es dona compte de l'execució d'obres de reforma interior del local ubicat al carrer Lleida, 16-edif. Michelangelo II, de Salou, sense llicència municipal i incomplint amb la normativa, que literalment diu:

"Identificació de l'expedient

Expedient 15990/2023 referent al Projecte d'obres menors per reforma de la cuina i restaurant dels apartaments Best Michelangelo de Salou al c/ Lleida, 16 de Salou.

Tràmit: Informe tècnic

Fets

1. En data 14/11/2023, l'interessat aporta la següent documentació:
 - Model de Aportació de documentació a un expedient existent de data 14/11/2023.
 - Model de Règim de Comunicació Prèvia Obres Menors (sense ocupació de la via pública) signat en data de 14/11/2023.
 - Document que consta de 7 pàgines de fotografies d'estat actual (obres iniciades)

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS17102FL	16457/2023	11-12-23 09:00

- Document que consta de 6 plànols del PROJECTE D'OBRES MENORS PER A LA REFORMA DE LA CUINA I RESTAURANT DELS APARTAMENTS BEST MICHELANGELO de data novembre de 2023. Plànols estat actual, plànols de fase 1, fase 2 i fase 3 i plànol estat definitiu.
- Document que consta de 2 plànols del ESTUDI DE SEGURETAT I SALUT PER LES OBRES MENORS PER LA REFORMA DE LA CUINA I RESTAURANT DELS AP. BEST MICHELANGELO de data novembre de 2023.
- Projecte d'obres menors per reforma de la cuina i restaurant dels apartaments Best Michelangelo de Salou, signat pel tècnic el Sr. Jordi Gatell Leiva, enginyer tècnic industrial, signat en data de 13/11/2023 que consta de 42 pàgines.
- Document d'acceptació de residus l'empresa GRIÑÓ ECOLÒGIC, S.A. de data 14/11/2023.
- Model d'Aportació de documentació a un expedient existent de data 16/11/2023.
- Autoliquidació Impost Construccions, instal·lacions i obres de data 15/11/2023.

2. El Servei d'inspecció realitza inspecció ocular el dia 5/12/2023 i ens facilita les següents fotografies preses en dita visita:

Foto 1



Foto 2



Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS17102FL	16457/2023	11-12-23 09:00

Foto 3



Foto 4



Foto 5

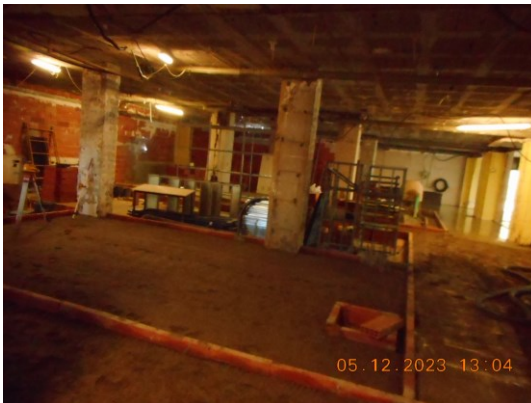


Foto 6



Foto 7



Foto 8



Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS17102FL	16457/2023	11-12-23 09:00

Informe del tècnic de llicències d'obres.-

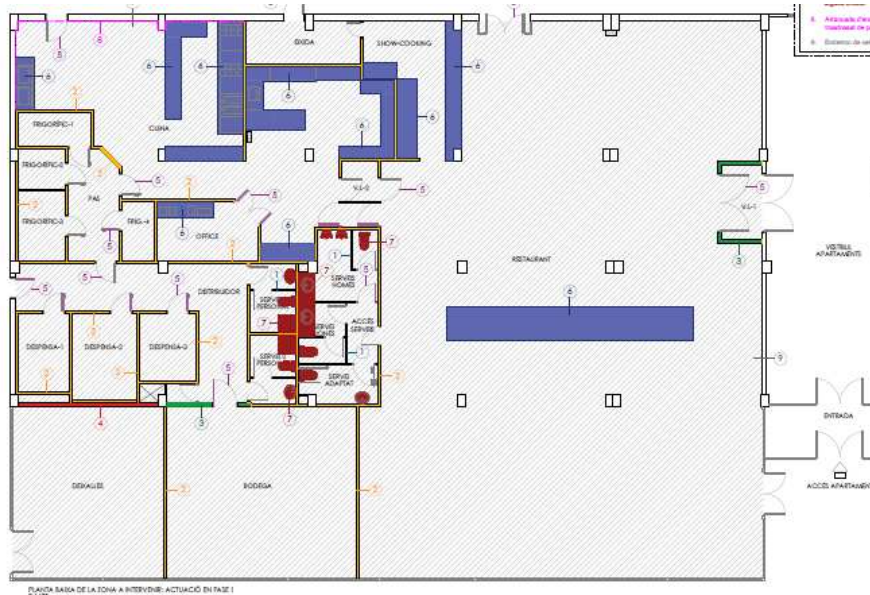
Fonaments de dret

1. DL 1/2010, text refós de la llei d'urbanisme, TRLU.
2. POUM, Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
3. Ordenança Municipal de zones de reculada vinculades a un local comercial, tendals i rètols (OMZR).
4. Codi tècnic de l'edificació CTE- DB.SI. seguretat en cas d'incendi.

Informe

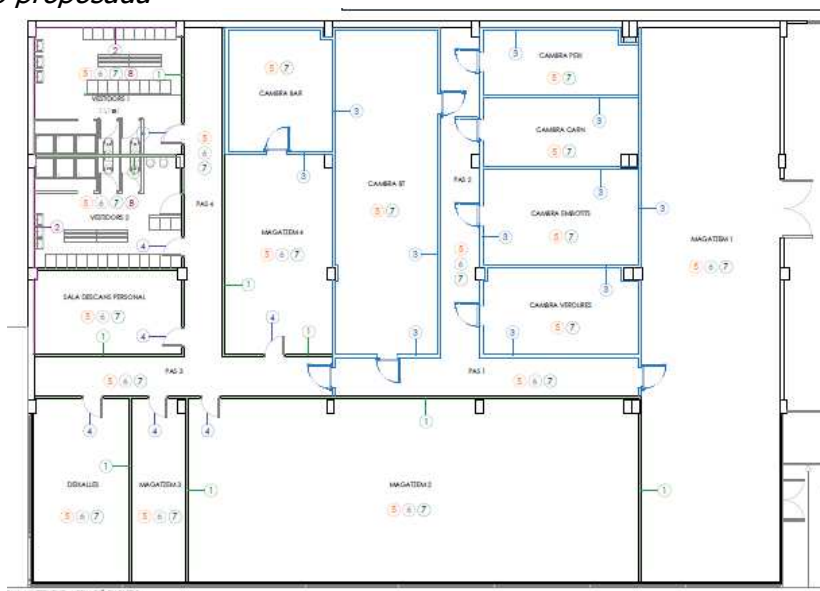
A l'apartat MD2. del projecte es descriuen les obres que demanen i que consisteixen en enderrocar tot l'interior del local de ref. Cadastral [REDACTED] "restaurant Michelangelo" C/ Lleida, 16 local 06 i 07 i distribuir l'espai per destinar-lo en vestidors de personal, sala de descans de personal, magatzems, deixalles i cambres de productes alimentaris. La superfície afectada per les obres és de 634,38 m2.

Estat actual i àmbit d'enderrocaments.



Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
DIS17102FL	16457/2023	11-12-23 09:00

Distribució proposada



De la visita d'inspecció he de concloure que les obres han començat, està tot l'interior enderrocat i estan procedint a la realització de solera de formigó a la zona del tancament de reculada. Veure fotos 1 a 8.

El local en el qual es demanen les obres té un espai tancat amb un tendal tipus C realitzat amb una normativa anterior per la qual cosa és d'aplicació la disposició transitòria primera de l'OMZR, que estableix:

- 1. Els és d'aplicació el règim de volum disconforme.*
- 2. En aquests tendals només es podran realitzar obres de reparació puntual.*
- 3. No s'admet l'enderroc i posterior reconstrucció total o parcial, del tendal. En el moment que aquests elements desapareguin no poden tornar a ser construïts.*

Revisant els plànols de la proposta enderroquen els paraments de l'interior del tendal, construeixen nous paraments, realitzen noves instal·lacions interiors i compartimenten l'espai, es tracta d'obres que contravenen la disposició transitòria primera de l'OMZR i l'art. 108.4 del DL 1/2010 TRLU, i per tant, no són admissibles. Són obres que amb l'ordenança de tendals que era vigent quan es va executar el tancament no haguessin pogut obtenir autorització.

En referència al contingut del document no justifiquen la normativa en matèria de seguretat en cas d'incendi, CTE DB-SI.

No porten plànols d'instal·lacions ni concreten l'emplaçament de la maquinària.

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS17102FL	16457/2023	11-12-23 09:00

No justifiquen el compliment del Codi tècnic CTE-HS3.

Les obres que demanen haurien d'estar vinculades a una activitat alimentària respecte la qual no hi ha cap indicació en el projecte a tràmit.

Conclusions

*Informo DESFAVORABLEMENT, atès que **han iniciat les obres i donat que no són legalitzables s'hauria de procedir a la PARALITZACIÓ IMMEDIATA.***

2. L'informe jurídic emès per la Tècnica de Disciplina Urbanística dels Serveis Administratius Territorials, en data 07-12-2023, informa favorablement la paralització de les obres en curs, alhora que la incoació dels corresponents expedients de protecció de la legalitat urbanística.
3. En data 11-12-2023, s'emet informe del Negociat d'Urbana, que acredita que el titular del local 6 i 7 ubicats al carrer Lleida, 16-18, edif. Michelangelo II, 1a i 2a Fase, de Salou, és Inmobiliària Aprotusa SL.

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 (en endavant 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 separatament, 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 (RPLU), que contenen disposicions particulars dels procediments relatius a la restauració de la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat.
3. 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




Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS17I02FL	16457/2023	11-12-23 09:00

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.

4. Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal de Salou (en endavant POUM).
5. Article 225.2 del TRLUC, sobre els supòsits en què es poden imposar multes coercitives.
6. Article 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, sobre la competència de l'Alcalde per a dictar ordres de restauració de la realitat física i jurídica alterada, actualment delegada en el Regidor de Gestió del Territori en virtut del Decret d'Alcaldia núm. 4270/2023, de data 09-08-2023,

Resolució

1. Ordenar a INMOBILIARIA APROTUSA SL, com a propietari del sòl i de les obres afectades, la **SUSPENSIÓ PROVISIONAL I IMMEDIATA DE LES OBRES** consistents en la reforma interior del local 6 i 7 ubicats al carrer Lleida, 16-18-edif. Michelangelo II,1a i 2a fase, amb ref. cad. [REDACTED] i [REDACTED] respectivament, de Salou. Queden incloses en aquesta ordre de suspensió qualsevol tipus d'obra distinta a l'esmentada, que es realitzin al citat emplaçament sense la preceptiva llicència municipal. En el moment de la paralització s'hauran d'adoptar totes les mesures necessàries de caràcter provisional per a garantir la seguretat de les persones.
2. Ordenar a la Policia Local que, cas que no es doni compliment a la present ordre de suspensió, es faci efectiva l'ordre precintant instal·lacions i elements auxiliars, retirant la maquinària o els materials a emprar en l'execució de les obres, i adoptant les mesures pertinents per tal de garantir la seguretat de les persones i bens.
3. Advertir a INMOBILIARIA APROTUSA SL que, en cas d'incompliment de l'ordre de suspensió, s'imposaran multes coercitives per import entre 300 € i 3.000 €.
4. Incoar procediment de restauració de la realitat física o jurídica alterada.
5. 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.
6. 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.

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOAV		
Codi de verificació 		
 DIS17102FL	 16457/2023	11-12-23 09:00

- Atorgar un termini de 15 DIES d'audiència als interessats per a formular les al·legacions pertinents per a la defensa dels seus drets i interessos.
- Qualificar les obres que s'estan executant, d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics Municipals de data 05-12-2023, com a presumptament IL·LEGALITZABLES.

Peu de recurs

Contra el punt primer i segon de la present resolució, que posa fi a la via administrativa en quant a la paralització, procedeix 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, es pot interposar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent de la seva notificació.

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)
12-12-2023 14:13

Dóna fe,



Signatura electrònica
Firma electrònica

Secretari General
Enric Ollé Bidó
12-12-2023 11:21