



Ajuntament  
de Salou

|  |            |  |
|--|------------|--|
| Unitat / Departament<br>Unitat Disciplina<br>ISJUC |            | Ajuntament de Salou<br>DECRET<br>Data 13-12-2023<br>Número DEC/6559/2023<br>Ajuntament<br>de Salou |
| Codi de verificació<br>[REDACTED]                  |            |  |
| DIS171028G   | 15206/2023 | 10-11-23 07:26   |

*Interessat de l'expedient*

Sr. [REDACTED]  
Sra. [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 al Sr. [REDACTED] i a la Sra. [REDACTED], per executar obres interiors, construcció d'una piscina i adequació d'espais exteriors a l'immoble ubicat a la Av. [REDACTED] de Salou, amb ref. cad. [REDACTED], sense llicència municipal.

Tràmit: decret inici expedient administratiu

### Fets

- Per Decret d'Alcaldia núm. 6068/2023, de data 14-11-2023, es resol declarar d'ofici la caducitat de l'expedient 13569/2021, de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat, per les obres executades a l'immoble ubicat a l'Av. [REDACTED] de Salou, sense llicència municipal, sense perjudici d'incoar un altre expedient amb motiu dels mateixos fets, en no haver prescrit l'acció de restauració. Notificat en data 16-11-2023.
- En data 04-10-2023, s'emet informe dels Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura, Llicències i Disciplina, en relació a les obres executades a l'immoble ubicat a l'Av. [REDACTED] de Salou, sense llicència municipal, segons es transcriu 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'Av [REDACTED]*

*Tràmit: Informe tècnic de les al·legacions*

#### **Fonaments de dret**

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



Ajuntament de Salou

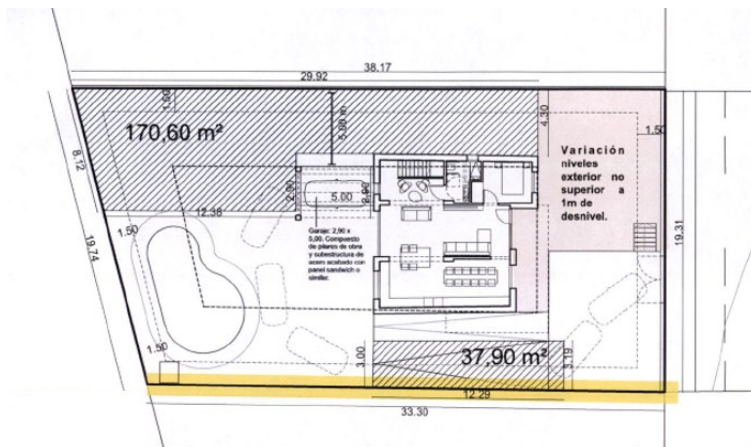
|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Unitat / Departament       |            |                |
| Unitat Disciplina<br>ISJUC |            |                |
| Codi de verificació        |            |                |
| [Redacted]                 |            |                |
| DIS171028G                 | 15206/2023 | 10-11-23 07:26 |

### 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'arquitectura 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.

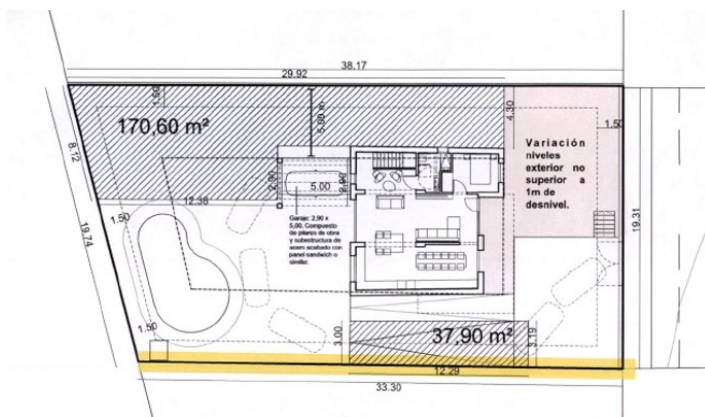


#### Respuesta técnica punto 2:



#### 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 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:

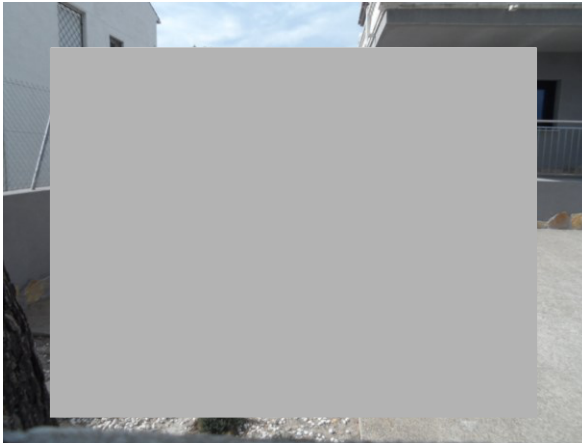
- 170,60 m<sup>2</sup> + 37,90 m<sup>2</sup> = 208,50 m<sup>2</sup>.  
 Cumple normativa reserva mín 30%.



Ajuntament  
de Salou

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Unitat / Departament       |            |                |
| Unitat Disciplina<br>ISJUC |            |                |
| Codi de verificació        |            |                |
| DIS171028G                 | 15206/2023 | 10-11-23 07:26 |

*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*



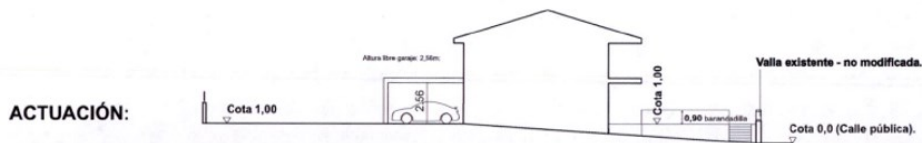
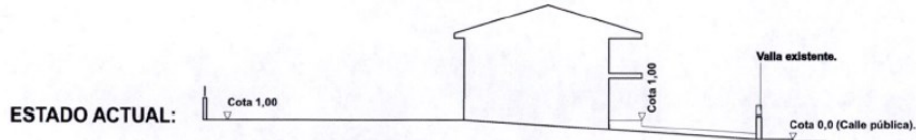
**Punt 4.-**

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



Ajuntament de Salou

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Unitat / Departament       |            |                |
| Unitat Disciplina<br>ISJUC |            |                |
| Codi de verificació        |            |                |
| [Redacted]                 |            |                |
| DIS171028G                 | 15206/2023 | 10-11-23 07:26 |



### Respuesta técnica punto 4 y punto 9:

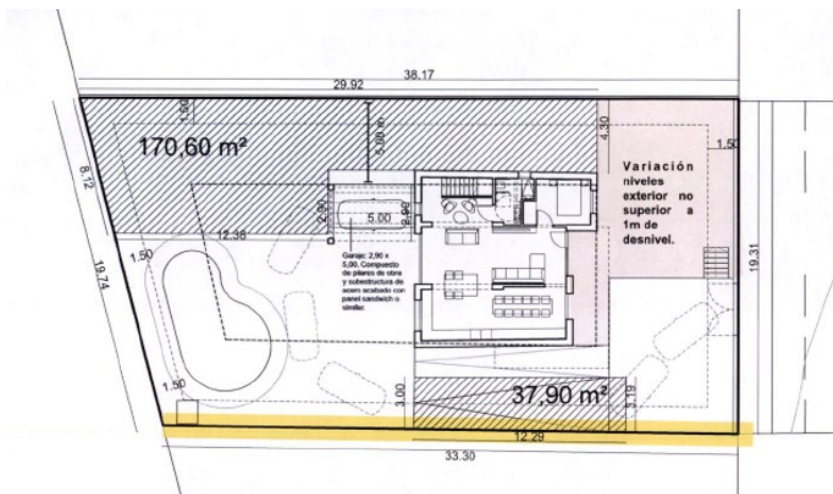
Se aporta el presente plano justificativo de la variación de niveles del acceso a la vivienda. Entre otros, la justificación de cumplir con rampa y escaleras que sean accesibles y adaptables.

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.

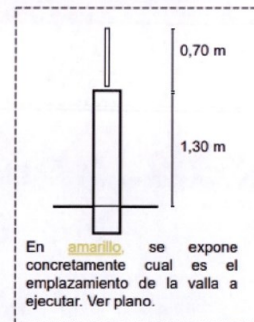
**Nota 1: No existe planta sótano.**  
**Nota 2: La plataforma de anivelamiento exterior es inferior a 1,5 metros por encima de la cota natural del terreno.**

### 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.



### Respuesta técnica punto 5





Ajuntament de Salou

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Unitat / Departament       |            |                |
| Unitat Disciplina<br>ISJUC |            |                |
| Codi de verificació        |            |                |
| [REDACTED]                 |            |                |
| DIS171028G                 | 15206/2023 | 10-11-23 07:26 |

**Punt 6.-**

*Diuen que no fan cap mur de contenció i que era una errada material de projecte.*

**Punt 7.-**

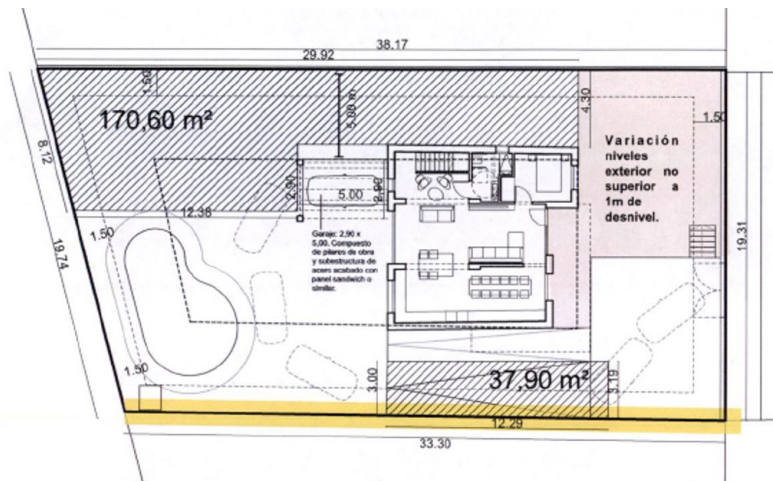
*Han retirat el material i maquinària de la via pública.*

**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.*



**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 m<sup>2</sup>
- Ocupación existente: 17,50 %

**Parámetros de ordenación Propuesta:**

- Edificabilidad propuesta: 190,25 m<sup>2</sup>
- Ocupación existente: 19,66 %

**Porche Garaje:**

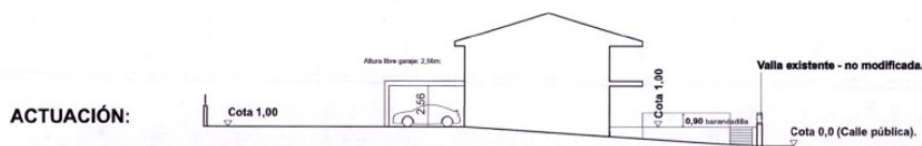
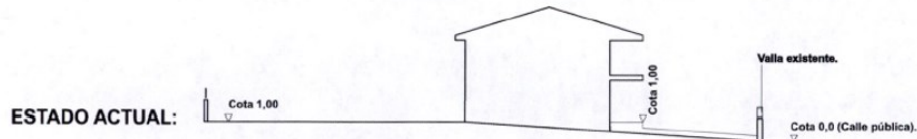
- Ocupación 14,5 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad 7,25 m<sup>2</sup>

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<br>ISJUC |            |                |
| Codi de verificació        |            |                |
| [Redacted]                 |            |                |
| DIS171028G                 | 15206/2023 | 10-11-23 07:26 |



#### 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;*

*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.*



Ajuntament  
de Salou

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Unitat / Departament       |            |                |
| Unitat Disciplina<br>ISJUC |            |                |
| Codi de verificació        |            |                |
| [REDACTED]                 |            |                |
| DIS171028G                 | 15206/2023 | 10-11-23 07:26 |

### **Valoració econòmica**

D'acord amb l'art. 137 del D. 64/2014, reglament sobre la protecció de la legalitat urbanística, (  $Multa = VS \times MR \times G \times C$  ) el càlcul de la valoració de la infracció és el següent :

#### Mur amb el veí.

*Obres legalitzables*

$$Volum = 33,00 \times 2,00 \times 0,30 = 19,80 \text{ m}^3$$

$MR = 50$ , atès que l'àrea és superior a  $0,1 \text{ m}^2$  (art. 147.1.d)

*Factor de gravetat = 1 (infracció lleu)*

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

$$M = 19,80 \times 50 \times 1 \times 1 = 990,00 \text{ €}$$

#### Pavimentació Parcel·la

*Obres parcialment legalitzables, ja que, no dona compliment al 30% de determina l'art. 332.20 del POUM. Cal enderrocar  $42,25 \text{ m}^2$  de pavimentació, aquest  $42,25 \text{ m}^2$  no son legalitzables.*

*Obres legalitzables  $345,08 \text{ m}^2$  de paviment de la parcel·la*

*Superfície =  $345,08 \text{ m}^2$*

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

*Factor de gravetat = 1 (infracció lleu)*

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

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

*Obres no Legalitzables, cal enderrocar  $42,25 \text{ m}^2$  de paviment de la parcel·la.*

*Superfície =  $42,25 \text{ m}^2$*

$MR = 1$  (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*

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

$MR = 50$  (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*

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



Ajuntament  
de Salou

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Unitat / Departament       |            |                |
| Unitat Disciplina<br>ISJUC |            |                |
| Codi de verificació        |            |                |
| [REDACTED]                 |            |                |
| DIS171028G                 | 15206/2023 | 10-11-23 07:26 |

*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 x 50 x 1 x 1 = 28.537,50 €*

#### Tenda!

##### Obres legalitzables

*Volum = 19,80 x 3,00 = 59,40 m<sup>3</sup>, 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), M R=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)*

*Multa= 14,85 x 37,5 x 1 x 1 = 556,88 €*

#### **Conclusió**

*Cal enderrocar 42,25 m<sup>2</sup> de paviment i que la plaça de garatge sota el porxo es faci efectiva com a plaça de garatge."*

3. En data 16-11-2023, s'amplia l'informe tècnic anterior emès pels Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura, Llicències i Disciplina, on es qualifiquen les obres de la piscina com a legalitzables i s'emet la valoració econòmica, per l'execució de les obres sense llicència, segons es detalla:

##### "Piscina sense llicència, obres legalitzables

*Volum = 32,95 m<sup>2</sup> x 1,5 m= 49,43 m<sup>3</sup>*

*MR= 50 (art. 138.2.1, perquè és un volum)*

*Factor de gravetat = 1 (infracció lleu, art. 215.b.segon DL 1/2010)*

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

*Multa= 49,43 x 50 x 1 x 1 = 2.471,50 €*

*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."*

4. En data 14-11-2023, s'emet l'informe del Negociat d'Urbana, que acredita que els titulars de l'immoble ubicat a la Av. [REDACTED] amb ref. cad. [REDACTED], de Salou, son el Sr. [REDACTED] i la Sra. [REDACTED].
5. En data 07-12-2023, s'emet informe jurídic per part de la Tècnica de Disciplina Urbanística dels Serveis Administratius Territorials.





Ajuntament  
de Salou

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Unitat / Departament       |            |                |
| Unitat Disciplina<br>ISJUC |            |                |
| Codi de verificació        |            |                |
| [REDACTED]                 |            |                |
| DIS171028G                 | 15206/2023 | 10-11-23 07:26 |

## Fonaments jurídics

- 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 separatament, l'adopció de les mesures següents:
  - La restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat.
  - La imposició de sancions.
  - La determinació dels danys i dels perjudicis causats.
- 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.
- 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."*
- 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.
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou (en endavant POUM).
- 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

- Incoar el corresponent procediment de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat contra el Sr. [REDACTED] i la Sra. [REDACTED], com a propietaris i responsables de les obres efectuades a l'immoble ubicat a l'Av. [REDACTED] de Salou, amb ref. cad. [REDACTED], sense llicència municipal.



Ajuntament  
de Salou

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Unitat / Departament       |            |                |
| Unitat Disciplina<br>ISJUC |            |                |
| Codi de verificació        |            |                |
| [REDACTED]                 |            |                |
| DIS17I028G                 | 15206/2023 | 10-11-23 07:26 |

Considerant que les obres ja estan executades no procedeix suspendre, de forma provisional i immediata, com a mesura cautelar, les mateixes. Si bé queda prohibida qualsevol altra obra de consolidació, alteració o ampliació de l'obra principal que porta causa del present expedient.

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 a l'interessat un termini de **15 DIES** per a formular les al·legacions i proposar les proves 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 de construcció del mur, pavimentació de parcel·la (345.08 m<sup>2</sup>), forjat sanitari de la zona de reculada, obres interiors de l'habitatge i façana, construcció piscina i tendal, d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics Municipals de data 04-10-2023 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.
6. Qualificar les obres executades de pavimentació e la parcel·la (42.25 m<sup>2</sup>), d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics Municipals de data 04-10-2023, com a **IL-LEGALITZABLES** 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 l'enderroc de les obres executades.
7. 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.
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 de les obres o actuacions, sens perjudici del que estableixen els articles 210 i 227.6 del TRLUC.
9. 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



Ajuntament  
de Salou

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Unitat / Departament       |            |                |
| Unitat Disciplina<br>ISJUC |            |                |
| Codi de verificació        |            |                |
|                            |            |                |
| DIS17I028G                 | 15206/2023 | 10-11-23 07:26 |

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)  
13-12-2023 14:00

Dóna fe,



Signatura electrònica  
Firma electrònica

Secretari General  
Enric Ollé Bidó  
12-12-2023 14:55