



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOVI		Ajuntament de Salou DECRET Data 20-12-2023 Número DEC/6710/2023
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS17102CK	15788/2023	24-11-23 13:57

Interessant de l'expedient
ESES PATRIMONIAL SL

Assumpte
Decret d'inici

Localització de l'activitat
CARRER CIUTAT DE REUS (DE LA) 8, LOCAL 3

DECRET

Identificació de l'expedient

Procediment de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat incoat a ESES PATRIMONIAL SL, per l'execució d'obres de reforma al local 3, ubicat al carrer Ciutat de Reus núm. 8, de Salou, amb ref. cad. [REDACTED], sense llicència municipal i incomplint amb la normativa.

Tràmit: decret inici expedient administratiu

Fets

1. En data 18-10-2023, s'emet informe per part dels Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura, Llicències i Disciplina, en relació a les obres de reforma executades al local 3, ubicat al carrer Ciutat de Reus núm. 8, de Salou, amb ref. cad. [REDACTED], sense llicència municipal i incomplint amb la normativa, segons es detalla:

"Informe del tècnic de llicències d'obres.-"

Fonaments de dret

1. Pla d'Ordenació Urbanística Municipal aprovat definitivament l'1 d'octubre de 2003.
2. Decret 89/2010, de 29 de juny, modificat el Decret 210/2018, de 6 d'abril.
3. Ordenança Municipal de Tendals i Rètols aprovat definitivament el 31 d'octubre de 2018.
4. Modificació del pla especial de l'equipament comercial i de l'activitat de serveis de Salou, aprovació definitiva 30/04/2014.
5. TAAC (Taula d'Accessibilitat a les Activitats a Catalunya)

Informe

1. Les obres es presenten en el tràmit de regim de comunicació, per la tipologia d'obres aquestes tenen la consideració de menors d'acord amb l'acord de la JGL de



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOVI		
Codi de verificació		
[Redacted]		
DIS17102CK	15788/2023	24-11-23 13:57

19/04/2019 ja que les obres tenen com a objecte la reforma de local per a una nova activitat comercial.

- Porten un plànol poc detallat amb insuficient definició per a poder verificar el compliment de les normatives bàsiques com accessibilitat o seguretat d'incendis. A banda de l'anterior s'ha de concretar la distribució del local i secció, i el plànol ha d'incloure superfícies útils i construïda. Observo que existeix a tràmit la Comunicació de l'activitat amb projecte redactat per Joan Josep Lloret de data juliol 2023 (codi OAC17E1J8K) el qual aporta més detall. És en base a aquest projecte que procedeix a informar.
- En primer lloc, a més dels envans que figuren al plànol d'obres també distribueixen el magatzem amb una sala de màquines i dos cambres una de congelats i l'altre de refrigeració.
- Respecte la distribució observo:
 - El lavabo dona directament a la sala de vendes, la qual cosa incompleix l'art. 357.7 del POUM. A més, la porta del lavabo obre cap a l'interior de la peça incomplint la normativa d'accessibilitat.
 - Instal·len un caixer automàtic en façana, la qual cosa és correcta.
 - Preveuen unitats condensadores vistes en façana interior incomplint l'art. 366.1 del POUM.
- El pressupost presentat de 25.592 € no s'estima veritable, el pressupost de reforma del local d'acord amb les ordenances fiscals vigents s'estima en 48.072,60 €.

MbT	Ct	Cq	Cu	Sup.	Import
591,67	0,30	1,00	1,00	270,83 m2	= 48.072,60€

- En visita ocular hem comprovat que les obres estan executades i el local està obert al públic i en funcionament.
- Fotografies de l'estat del local:



Foto 1



Foto 2



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOVI		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS17102CK	15788/2023	24-11-23 13:57



Foto 3

8. A la zona de reculada amb el C/ Ciutat de Reus s'observa:

- a) Hi ha un rètol mòbil que té unes dimensions superiors al màxim permès per l'art. 15.1 de l'ordenança de tendals i rètols, i a banda incorpora una placa solar resultant un conjunt amb manca d'ornat.
- b) Han instal·lat dos rètols en façana que compleixen les ordenances, si bé no estan incorporats a la petició d'obres.
- c) Entre el local i la via pública hi ha un graó, que d'acord amb la normativa d'accessibilitat s'ha d'eliminar. A més, han de retirar la cunya de fusta situada sobre la vorera municipal i que fa accessible el local.
- d) La zona de reculada està ocupada per palets havent-se de retirar totalment ja que malmet l'ornat i incompleix l'art. 153.7 del POUM.
- e) A la zona de reculada hi ha dos expositors de gelats incomplint l'art. 153.7 del POUM.

Conclusions

Informo DESFAVORABLEMENT la documentació a tràmit."

2. En data 27-10-2023, s'emet informe per part del Negociat d'Urbana, que acredita que el titular cadastral del local 3, ubicat al carrer Ciutat de Reus núm. 8, de Salou, amb ref. cad. [REDACTED], és ESES PATRIMONIAL SL.
3. Atès que, consultats els antecedents a la Unitat de Llicències, no s'ha sol·licitat la legalització de les mateixes ni s'han subsanat les deficiències, procedeix incoar el corresponent procediment de protecció de la legalitat urbanística.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOVI		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS17102CK	15788/2023	24-11-23 13:57

4. En data 15-12-2023 s'emet informe jurídic per part 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 dóna 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 Urbanístic Municipal de Salou (en endavant POUM).
6. 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

1. Incoar el corresponent procediment de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat contra ESES PATRIMONIAL SL, propietària i responsable de les obres



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOVI		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS17102CK	15788/2023	24-11-23 13:57

efectuades al local 3, ubicat al carrer Ciutat de Reus, núm. 8, de Salou, amb ref. cad. [REDACTED], sense llicència municipal.

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 executades, com són: el lavabo, la instal·lació de les unitats condensadores, el rètol mòbil amb placa solar, graó existent entre el local i la via pública, cunya de fusta, ocupació per palets de la zona de reculada i dos expositors de gelats, d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics Municipals de data 18-10-2023 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 i/o retirada de les instal·lacions executades.
6. Qualificar les obres i instal·lacions executades de reforma interior i la instal·lació de 2 rètols a la façana, d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics Municipals de data 18-10-2023 com a **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 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.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOVI		
Codi de verificació		
DIS17102CK	15788/2023	24-11-23 13:57

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 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)
20-12-2023 12:41

Dóna fe,



Signatura electrònica
Firma electrònica

Secretari General
Enric Ollé Bidó
20-12-2023 08:52