


Unitat / Departament Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials) MMABA		 Ajuntament de Salou DECRET Data 27-12-2023 Número DEC/6780/2023
Codi de verificació [REDACTED]		
LOB171029J	10353/2023	18-12-23 10:03

Interessat de l'expedient
PROMOCIONES NEINOR 3 SLU

Localització de l'autorització
AVINGUDA SALVADOR VILASECA (DE) 7 SALOU
(TARRAGONA)

Assumpte
RÈGIM COMUNICACIÓ- PRIMERA
OCUPACIÓ- CONSTRUCCIÓ DE 3
EDIFICIS DE 97 HABITATGES,
APARCAMENT I TRASTERS

DECRET

Identificació de l'expedient

Expedient administratiu núm. 10353/2023 a instància de PROMOCIONES NEINOR 3 SLU comunicant la finalització de les obres de construcció de tres edificis de 97 habitatges, aparcament i trasters a l'avinguda Salvador Vilaseca 7 de Salou.

Tràmit: Donar per no comunicada la primera ocupació

Fets

- En data 31-07-2023 l'entitat PROMOCIONES NEINOR 3 SLU presenta instància genèrica per la finalització de les obres de construcció de tres edificis de 97 habitatges, aparcament i trasters a l'avinguda Salvador Vilaseca 7 de Salou.
- En data 01-08-2023, l'entitat PROMOCIONES NEINOR 3 SLU aporta el justificant de l'ingrés per import de 27.354,92 €, corresponent a la taxa per llicències urbanístiques segons article 6.VI.2 de l'Ordenança Fiscal núm. 10.
- Per ofici de data 14-09-2023 es sol·licita a l'entitat PROMOCIONES NEINOR 3 SLU que porti la documentació pel model específic establert a l'efecte, de sol·licitud de comunicació de primera ocupació.
- En data 13-09-2023, 18-09-2023, 20-10-2023 i 31-10-2023 l'entitat PROMOCIONES NEINOR 3 SLU aporta documentació al respecte.
- En data 17-11-2023 els STM d'Arquitectura emeten el següent informe al respecte:

Identificació de l'expedient

Expedient 10353/2020 de finalització d'obres i devolució de la fiança de construcció de 3 edificis de 97 habitatges, aparcament i trasters.

Unitat / Departament		
Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials) MMABA		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
LOB171029J	10353/2023	18-12-23 10:03

Tràmit: Emissió d'informe tècnic

Informe

El Tècnic que subscriu, una vegada efectuada l'oportuna inspecció de l'obra a dalt indicada el dia 15/11/2023, informa el següent:

- 1) *Referent al correcte acabament de les obres esmentades d'acord amb el que autoritzava la llicència:
Manca finalitzar petits treballs exteriors.*



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

Observo diferents deficiències que s'han de reparar.

C/ Salvador Vilaseca.

Foto 1



Foto 2



Foto 3

Foto 4

Unitat / Departament		
Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials) MMABA		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
LOB171029J	10353/2023	18-12-23 10:03



Foto 5



Foto 6



Observo que a la vorera hi ha (fotos 1 a 6):

- restes d'obra
- les llambordes estan molt brutes
- hi ha panots malmesos degut a la tanca provisional
- els parterres enjardinats estan malmesos
- hi ha material d'obra sobre la vorera.
- Farola malmesa

Aut. Reus-Salou.

Foto 7

Foto 8

Unitat / Departament		
Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials) MMABA		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
LOB171029J	10353/2023	18-12-23 10:03



Foto 9



Foto 10



- L'enjardinament del parterre està malmès amb possibles afectacions al reg, cal repara-ho.
- Hi ha restes d'obra.
- Haurien de fer un pas de vianants de 2 m d'amplada a base de llamborda en la zona enjardinada per l'accés a la parcel·la.

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:
Sí, han realitzat el gual. (Foto 2) per la qual cosa procedeix la devolució de la fiança específica d'execució de gual.

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

Unitat / Departament		
Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials) MMABA		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
LOB171029J	10353/2023	18-12-23 10:03

No

- 6) *Aportació del Certificat de la Secretaria de Telecomunicacions i Societat d'Informació on es fa constar que la instal·lació executada s'ajusta al projecte aprovat:*
Sí
- 7) *Aportació del certificat de residus donant compliment al Decret 89/2010 en matèria de gestió de residus de l'execució de l'obra:*
Sí
- 8) *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):
Aporten la documentació observant-se divergències en la delimitació de la finca. Hauran de ser valorades per la Secció de Planificació i gestió estratègica de la ciutat.*
- 9) *Referent a qualsevol aspecte que hom considera d'interès en relació a la cancel·lació esmentada:*
a) *Haurà d'informar la Secció d'Enginyeria referent a la correcta realització de les escomeses a les xarxes de clavegueram i abastament d'aigua.*
b) *Referent a les condicions particulars de la llicència:*
Cond. II. c) *Aporten certificat de la instal·lació elèctrica de baixa tensió.*
Cond II. d) *No aporten contracte de manteniment de les instal·lacions contra incendis del pàrquing, que s'haurà de tenir abans de la posada en funcionament. A l'informe tècnic de l'Acte queda justificada la connexió de les boques d'incendi a la xarxa.*
Cond. II. e), f) g), h), i), j) i k) *venen justificades a l'informe i Acte de comprovació en matèria d'incendis.*
- 10) *Segons la seva opinió, pel que fa a les qüestions tècniques considera procedent l'atorgament de la llicència de primera ocupació:*
Procedeix l'atorgament de la llicència de primera ocupació però no procedeix el retorn de la fiança general dipositada fins que no esmenin les deficiències relacionades en aquest informe.
Per últim, no es podrà posar en funcionament el pàrquing fins que no justifiquin que disposen de contracte de manteniment de les instal·lacions contra incendis.

Unitat / Departament Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials) MMABA		
Codi de verificació [REDACTED]		
LOB171029J	10353/2023	18-12-23 10:03




6. En data 17-11-2023 l'entitat PROMOCIONES NEINOR 3 SLU aporta el document de gestió de residus
7. En data 20-11-2023 l'entitat PROMOCIONES NEINOR 3 SLU aporta nova documentació.
8. En data 23-11-2023 la Secció de Planificació i Gestió Estratègica de Ciutat emet el següent informe en relació al punt 8 de l'informe dels STM d'Arquitectura de data 17-11-2023:

"En resposta a la vostra nota de règim intern de data 17-11-2023 de sol·licitud d'informe arrel de l'observació efectuada en l'informe emès pels STM Arquitectura respecte la finalització de les obres de construcció de 3 edificis de 97 habitatges, aparcaments i trasters a l'Avda. Salvador Vilaseca núm. 7, sobre les divergències en la delimitació de la finca, us informo el següent:

- *En data 31-07-2023, PROMOCIONES NEINOR 3, SLU aporta informe de validació gràfica de la parcel·la de la seva propietat, de referència cadastral [REDACTED] sol·licitant a l'Ajuntament conformitat a l'esmentat informe com a titular de la parcel·la colindant amb referència cadastral [REDACTED] per tal de subsanar les discrepàncies cadastrals i adaptar-les a la realitat.*
- *En data 16-10-2023, els Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura van emetre informe indicant que: "urbanísticament i essent que la parcel·la és la definida pel projecte de reparcel·lació, no es dona conformitat a la rectificació presentada".*
- *Per Decret núm. 5894/2023 de data 31-10-2023 es resol no donar conformitat a la petició presentada per PROMOCIONES NEINOR 3, SLU, en base a l'informe tècnic de data 16-10-2023. Aquest Decret es va notificar en data 07-11-2023".*

Fonaments jurídics

1. D'acord amb l'art. 187 bis del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per l'art. 64.4 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, estan subjectes al règim de comunicació prèvia a l'ajuntament, la primera utilització i ocupació, i el canvi d'ús dels edificis i de les instal·lacions.
2. En exercici de les competències que m'han estat conferides en virtut de la delegació efectuada per l'Alcaldia d'aquest Ajuntament, mitjançant Decret núm. 4270/2023 de data 09-08-2023.

Unitat / Departament Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials) MMABA		
Codi de verificació 		
 LOB171029J	 10353/2023	18-12-23 10:03

Resolució

1. Tenir per no comunicada l'entitat PROMOCIONES NEINOR 3 SLU la primera ocupació de les obres de construcció de tres edificis de 97 habitatges, aparcament i trasters a l'avinguda Salvador Vilaseca 7 de Salou, d'acord amb els fets i fonaments exposats.
2. Advertir a l'entitat interessada que s'haurà de comunicar novament la primera ocupació, donant compliment als informes tècnics de data 17-11-2023 i data 23-11-2023 abans transcrits.
3. Advertir a l'entitat interessada que en el supòsit de no comunicar correctament la primera ocupació es procedirà a incoar el corresponent expedient de protecció de la legalitat urbanística, podent-se ordenar la prohibició de la utilització de la construcció.
4. Notificar aquest Decret a l'entitat interessada

Peu de recurs

Si es vol impugnar la present resolució, que posa fi a la via administrativa, 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)
27-12-2023 10:00

En dona fe



Signatura electrònica
Firma electrònica

Secretari General
Enric Ollé Bidó
22-12-2023 08:41