



AJUNTAMENT
DE SALOU

Unitat / Departament Unitat Disciplina RROPO		Ajuntament de Salou DECRET Data 10-01-2025 Número DEC/128/2025
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS18I028Z	15158/2024	16-12-24 09:30

Interessat de l'expedient

Sr. [REDACTED]

Assumpte

Decret inici

Localització de l'activitat

CARRER [REDACTED]

DECRET

Identificació de l'expedient

Expedient sancionador incoat a [REDACTED], per les obres d'adequació del local 2B a habitatge a l'immoble ubicat al carrer [REDACTED] de Salou, amb ref. cadastral [REDACTED] sense títol habilitant.

Tràmit: decret inici procediment sancionador.

Fets

1. En data 29-07-2024 s'emet acta de l'Inspector Municipal i informe dels Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura, Llicències i Disciplina, on es constata l'execució d'obres d'adequació del local 2B a habitatge a l'immoble ubicat al carrer [REDACTED] de Salou, sense títol habilitant, segons es detalla:

"Acta de la inspecció

Identificació de l'expedient

Modificació de local a habitatge al local B (Ref. Cad. [REDACTED] de l'edifici [REDACTED] de Salou.

Fets

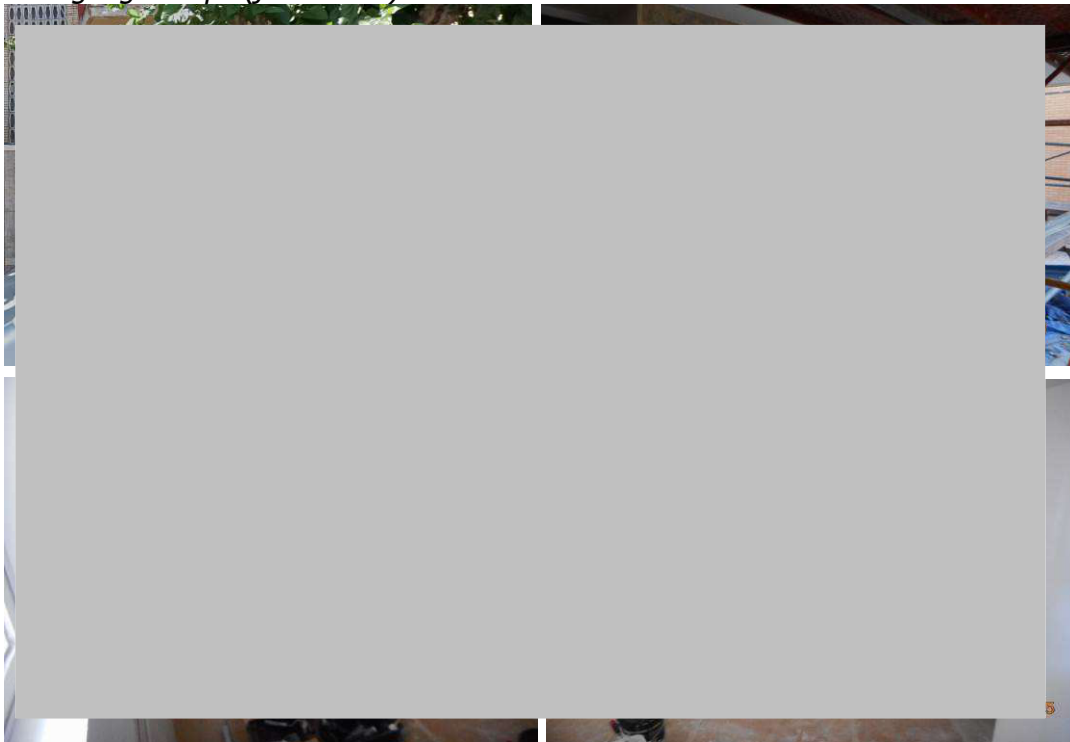
1. El dia 22/07/2024 l'inspector d'obres sota signant va realitzar visita d'inspecció ocular al lloc a dalt referit
2. En la visita d'inspecció s'ha constatat que:
 - a) Si s'ha procedit a la substitució de la porta metàl·lica enrotllable d'accés al local per carrer Cambrils per una paret d'obra amb una finestra.
 - b) Es tracta de la conversió de local a habitatge.

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina RROPO		
Codi de verificació		
[Redacted]		
DIS18I028Z	15158/2024	16-12-24 09:30

3. Fotografies

Foto google Maps (juliol 2022)

Foto estat actual



Informe del tècnic / valoració econòmica

Obres sense títol habilitant, que corresponen a canvi d'ús de local a habitatge, sup. 71 m2.

Les obres son legalitzables sempre i quant doni compliment al decret 141/2012 condicions mínimes habitabilitat dels habitatges.

Valoració econòmica segons el decret 64/2014, reglament de protecció de la legalitat urbanística. (RPLU)

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

Canvi d'ús de local a habitatge

Volum = 71 x 2,5 = 177,50 m3

MR= 50 (art. 138.1.a, perquè és un volum)

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

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina RROPO		
Codi de verificació		
[Redacted]		
DIS181028Z	15158/2024	16-12-24 09:30

Modulació de responsabilitat = 1 (no concorren causes agreujants o atenuants)
 $M = 177,5 \times 50 \times 1 \times 1 = 8.875 \text{ €}$

S'han efectuat obres al local, sense cap títol habilitant.

$Volum = 71 \times 2,5 = 177,50 \text{ m}^3$

$MR = 50$ (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)

$M = 177,5 \times 50 \times 1 \times 1 = 8.875 \text{ €}$

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."

2. En data 16-12-2024 s'emet acta de l'Inspector Municipal i informe dels Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura, Llicències i Disciplina, on es constata la instal·lació d'aparells d'aire condicionat en relació a les obres d'adequació del local 2B a habitatge a l'immoble ubicat al carrer [Redacted] de Salou, segons es detalla:

"Acta de la inspecció

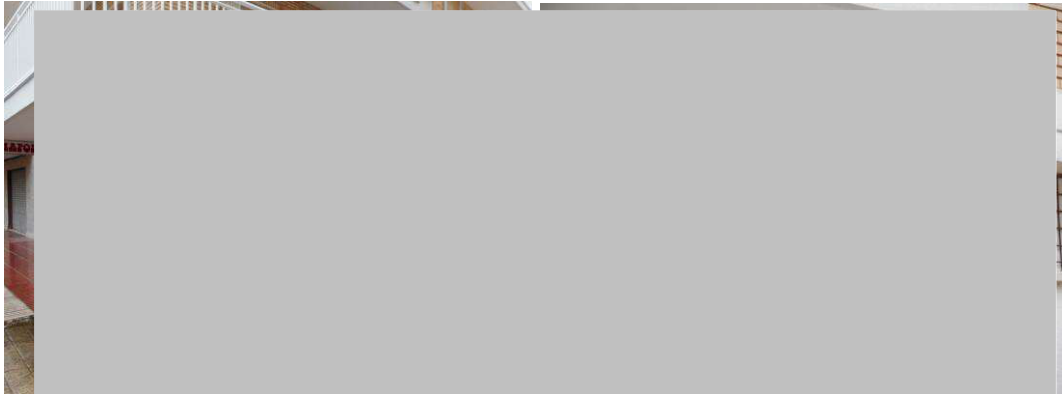
Fets

- 1. El dia 12/12/2024 l'inspector d'obres sota signant va realitzar visita d'inspecció ocular al lloc a dalt referit*
- 2. En la visita d'inspecció s'ha constatat que SI s'ha procedit a la instal·lació d'una unitat exterior d'aire condicionat a la façana de ponent del local (foto 1).*
- 3. Efectivament el tub de desguàs esta connectat a la baixant de pluvials de la comunitat (foto 2).*

4. Fotografies

Foto 1

Foto 2



Unitat / Departament		
Unitat Disciplina RROPO		
Codi de verificació		
[Redacted]		
DIS181028Z	15158/2024	16-12-24 09:30

Informe del tècnic

Fonaments de dret

1. POUM, Pla d'ordenació urbanística municipal.
2. D. 64/2014, Reglament de protecció de la legalitat urbanística, RPLU.

Informe

A la vista de l'acta de l'inspector municipal, i en relació a la NRI de 26-11-2024 puc dir:

- La instal·lació d'aparells d'aire condicionat en façana no és legalitzable.
- La normativa vulnerada és l'art. 365 del POUM.
- La mesura a adoptar és la retirada de l'aparell i la restitució a l'estat previ. El termini d'execució s'estima en 48 hores.
- Valoració:

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

Instal·lació d'aire condicionat en façana.-

$R = 50$ (art. 138.1.a del RPLU)

$Volum = 0,07 m^3$

Factor de gravetat, $G = 1$ (infracció lleu art. 140.1 del RPLU i 215 del TRLU)

Modulació de responsabilitat, $C = 1$ (no concorren causes agreujants o atenuants)

$M = 50 \times 0,07 \times 1 \times 1 = 3,5 \text{ €}$

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."

3. Consultats els antecedents a la Unitat de Llicències, s'ha comprovat que les obres de reforma i instal·lacions executades a l'immoble de referència no disposen de cap títol habilitant per dur-les a terme.

Tanmateix consta que en data 17-10-2024, amb registre d'entrada núm. 26497, s'ha sol·licitat llicència de canvi d'ús de l'esmentat immoble, expedient 13890/2024, el qual està en tràmit.

4. En data 26-11-2024 s'emet informe per part de la Unitat d'Urbana on s'indica que el titular cadastral de l'immoble ubicat al carrer [Redacted] de Salou és [Redacted].
5. De l'informe tècnic emès es pot deduir que els fets descrits són constitutius d'una presumpta infracció urbanística lleu, d'acord amb l'article 215 del Decret Legislatiu

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina RROPO		
Codi de verificació		
DIS181028Z	15158/2024	16-12-24 09:30

1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, relatiu a la classificació de les infraccions urbanístiques.

Fonaments de dret

1. Article 4.1.f) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local i, l'article 8.1.f) Decret Legislatiu 2/2023, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, reconeixen als municipis la potestat sancionadora.
2. Articles 23 a 31 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, del règim jurídic del sector públic pels quals es regulen els principis aplicables a l'exercici de la potestat sancionadora que correspon a l'Administració Pública.
3. L'article 222 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme estableix que l'òrgan competent per iniciar i resoldre els procediments sancionadors és l'Alcalde en cas d'infraccions greus i lleus, i el Ple de l'ajuntament en cas d'infraccions molt greus.
4. Articles 134.3 i 144 a 150 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
5. Articles 63, 64, 85, 89 i 90 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.
6. Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, relatiu a la classificació de les infraccions urbanístiques.

Article 215.a) i h): són infraccions urbanístiques lleus:

- a) "L'incompliment, en sòl urbà i en sòl urbanitzable delimitat, de les determinacions urbanístiques sobre règim d'indivisibilitat de finques i sobre edificació."
 - h) "Els actes de parcel·lació, urbanització, edificació o ús del sòl conformes a la legislació i el planejament urbanístics que es duguin a terme sense el títol administratiu habilitant pertinent, sense efectuar la comunicació prèvia en substitució de la llicència urbanística requerida o sense ajustar-se al seu contingut."
7. L'article 227.1 del TRLU preveu que les infraccions urbanístiques lleus prescriuen al cap de dos anys, i que el termini comença a comptar el dia en què s'ha comès la infracció i el còmput de la prescripció de les infraccions continuades s'inicia en la data en què cessen.

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina RROPO		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS18I028Z	15158/2024	16-12-24 09:30

8. L'article 219 del TRLU disposa que les infraccions urbanístiques tipificades es sancionen amb les multes següents:

a) Les infraccions urbanístiques lleus, amb una multa de fins a 3.000 €

9. Decret d'Alcaldia núm. 4862/2024, de data 07-10-2024, de delegació de competències a favor del Regidor delegat de Planificació i Ordenació del Territori per a l'inici i resolució els expedients administratius per a sancionar les infraccions de l'ordenament jurídic de la matèria delegada.

Resolució

1. Iniciar expedient sancionador al Sr. [REDACTED] com a titular de l'immoble i com a presumpte responsable de la comissió d'una infracció tipificada com a lleu en l'article 215, apartat a) i h), del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, d'acord amb els fets i fonaments de dret exposats.
2. Nomenar a tal fi Instructora de l'expedient a la funcionària Ivette Gili Cortillas i Secretària del mateix a la funcionària Montserrat Cobos Avilés.
3. 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 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, si hi hagués causa suficient, en qualsevol moment del procediment.
4. Comunicar a la Instructora i a la Secretària el seu nomenament, donant-li trasllat de tota la documentació que obra en l'expedient.
5. Informar a l'interessat que d'acord amb els fets i fonaments de dret exposats, i sens perjudici del que pugui resultar de la instrucció de l'expedient, la sanció corresponent als fets exposats és la següent:
 - Una sanció per import de 6.300 €, per la comissió d'infraccions tipificades com a infracció lleu a l'article 215, apartat a) i h), del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, atesos els informes tècnics de dates 29-07-2024 i 16-12-2024.
6. Informar a l'interessat que un cop iniciat el procediment sancionador, pot reconèixer la seva responsabilitat en qualsevol moment anterior a la resolució i en aquest cas es resoldrà el procediment amb la sanció que pertoqui. Si la sanció procedent només té caràcter pecuniari, es podrà acollir al pagament voluntari en qualsevol moment anterior a la resolució, i aquest implica la terminació del procediment, excepte pel que fa referència a la reposició de la situació alterada o a la determinació de la indemnització



Unitat / Departament		
Unitat Disciplina RROPO		
Codi de verificació		
DIS18I028Z	15158/2024	16-12-24 09:30

pels danys i perjudicis causats per la comissió de la infracció. Tant el cas del reconeixement de responsabilitat com el del pagament voluntari comporten una reducció del 20% sobre l'import de la sanció proposada, cadascuna. Ambdues reduccions són acumulables entre si, de forma que si l'interessat reconeix voluntàriament la seva responsabilitat en la infracció i s'acull al pagament voluntari, s'aplica una reducció del 40% sobre l'import de la sanció. En tot cas, l'efectivitat de la reducció estarà condicionada al desistiment o renúncia de qualsevol acció o recurs en via administrativa contra la sanció.

Tanmateix l'interessat també es pot acollir a la reducció contemplada a l'article 142 del TRLUC que preveu el següent:




- a) Del 80%, si porten a terme voluntàriament l'execució i la indemnització corresponents abans que la resolució sancionadora sigui ferma en via administrativa.
- b) Del 60%, si porten a terme voluntàriament l'execució i la indemnització corresponents després que la resolució sancionadora sigui ferma en via administrativa i abans que l'òrgan competent ordeni l'execució forçosa de la sanció.

En el cas que la restauració i la indemnització voluntàries siguin només parcials, la reducció de la multa és proporcional al grau de restauració i indemnització assolit.

Per acollir-se a aquesta reducció s'haurà de presentar la sol·licitud corresponent i el programa de restauració voluntària, si s'escau.

7. L'òrgan competent per a resoldre el present procediment és el Regidor delegat de Planificació i Ordenació del Territori.
8. Informar al Sr. [REDACTED], que als efectes previstos a l'article 202.1 del TRLU, els procediments de protecció de la legalitat urbanística caduquen si, un cop transcorregut el termini màxim de 6 mesos per dictar resolució, aquesta no ha estat dictada i notificada.
9. Atorgar a l'interessat un termini de 15 dies hàbils, comptats a partir del següent de la notificació de la present resolució, per a formular alegacions, aportar documents o informacions que estimi convenients en defensa dels seus drets i interessos, així com proposar la pràctica de les proves que estimi pertinents, concretant en aquest cas els mitjans que pretengui valer-se.

En cas de no efectuar alegacions en el termini atorgat sobre el contingut de l'acord d'inici, aquest podrà ser considerat proposta de resolució, d'acord amb el previst a l'article 64.2.f) de la Llei 39/2015 d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina RROPO		
Codi de verificació		
		
 DIS18I028Z	 15158/2024	16-12-24 09:30

10. Notificar al Sr.  la present resolució.

Peu de recurs

La present resolució no és susceptible de cap recurs per tractar-se d'un acte de tràmit, sense perjudici del dret que assisteix a l'inculpat quant a la recusació de l'Instructor el règim del qual és el previst en els articles 23 i 24 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, del règim jurídic del sector públic.

Ho mana i signa,



Signatura electrònica
Firma electrònica

Regidor delegat de
Planificació i
Ordenació del
Territori
Hèctor Maiquez
Forcada
(Decret núm
4862/2024 de
07/10/2024)
10-01-2025 10:36

Dóna fe,



Signatura electrònica
Firma electrònica

Secretari Accidental
Carlos Beunza
Arrue
(Decret núm
3608/2024 de
18/07/2024)
08-01-2025 12:02