

Unitat / Departament		 Ajuntament de Salou DECRET Data 30-05-2025 Número DEC/2976/2025
Unitat Disciplina RROPO		
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS19I00IY	3133/2025	14-05-25 10:16

Interessat de l'expedient

Sra. [REDACTED]

Sr. [REDACTED]

Assumpte

Decret inici

Localització de l'activitat

CARRER GUILLEM DE MONTCADA (DE) 27

DECRET

Identificació de l'expedient

Expedient sancionador incoat a [REDACTED] i a [REDACTED] per les obres realitzades a l'immoble ubicat al carrer [REDACTED], de Salou, amb ref. cad. [REDACTED] que excedeixen de les comunicades, exp. 6498/2024.

Tràmit: decret inici procediment sancionador.

Fets

1. En data 30-08-2024 s'emet acta de l'Inspector Municipal i informe per part dels Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura, Llicències i Disciplina, on es constata la realització d'obres a l'immoble ubicat al carrer [REDACTED], de Salou, que excedeixen de les comunicades, exp. 6498/2024, segons es detalla:

"Identificació de l'expedient"

Reparació de la tanca de l'immoble ubicat al c/ [REDACTED] de Salou.

Acta de la inspecció

Fets

1. El dia 02/08/2024, 19/08/2024 i 20/08/2024 l'inspector d'obres sota signant va realitzar visita d'inspecció ocular al lloc a dalt referit
2. Es fa visita d'inspecció des de l'exterior de l'immoble ja que NO s'ha pogut accedir al seu interior, s'ha constatat que:
 - a) **SI** s'ha procedit a la reparació de la part de la tanca afectada per l'arbre, però essent totalment massissa.

A més s'observa que:

- b) S'ha procedit a la substitució de la gelosia de la tanca restant per una tanca de fusta.

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina RROPO		
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS19I00IY	3133/2025	14-05-25 10:16

- c) S'ha procedit a la substitució de la porta d'accés de vehicles a la zona de reculada.
- d) Tapiat de l'antiga porta d'accés des de la via pública.
- e) Construcció d'un volum d'obra a la zona de reculada a la façana de ponent de l'immoble.
- f) S'observa material d'obra acumulat a la zona de reculada i s'observa que manca fusteria exterior a les finestres amb façana al carrer [REDACTED] Malgrat no poder accedir a l'interior de l'immoble s'observa des de l'exterior la execució d'obres a l'interior de l'habitatge.

3. Fotografies

Google maps juliol 2022



02/08/2024



Google maps juliol 2022



02/08/2024



Google maps juliol 2022

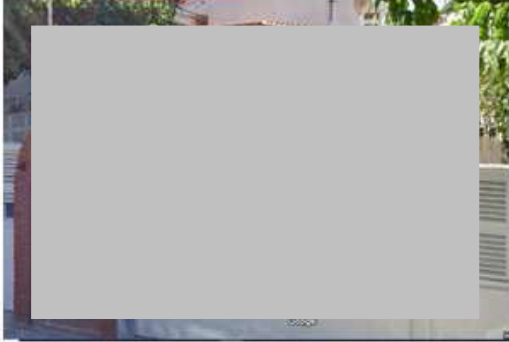


19/08/2024



Unitat / Departament		
Unitat Disciplina RROPO		
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS19I00IY	3133/2025	14-05-25 10:16

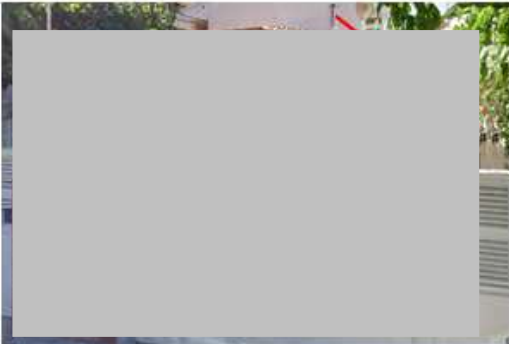
Google maps juliol 2022



02/08/2024

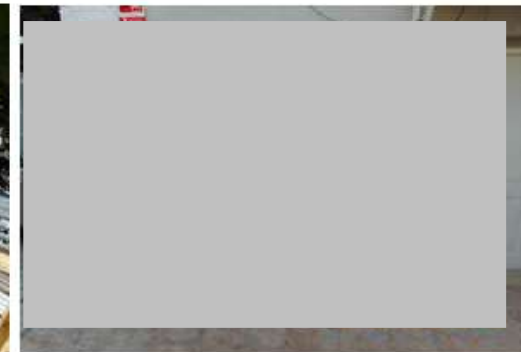
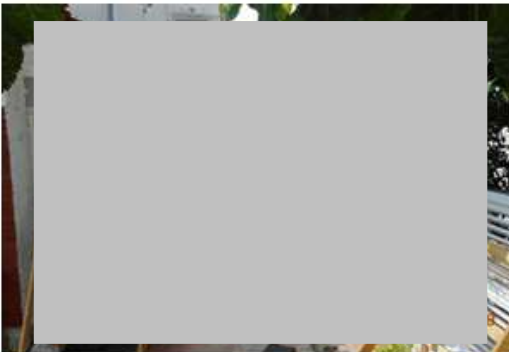
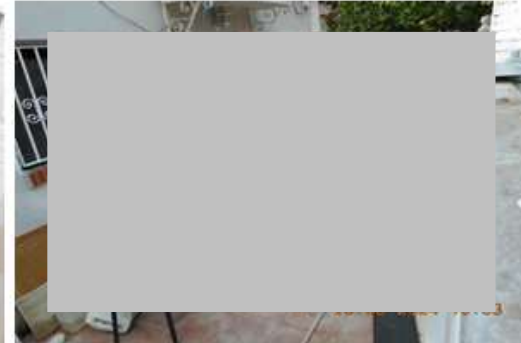
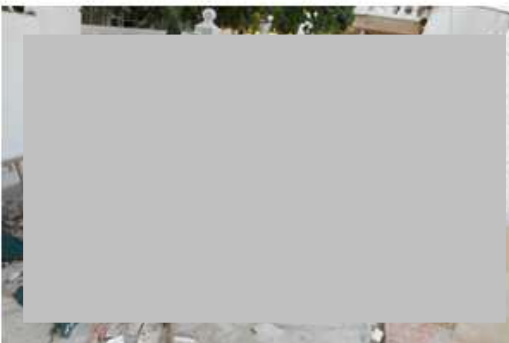
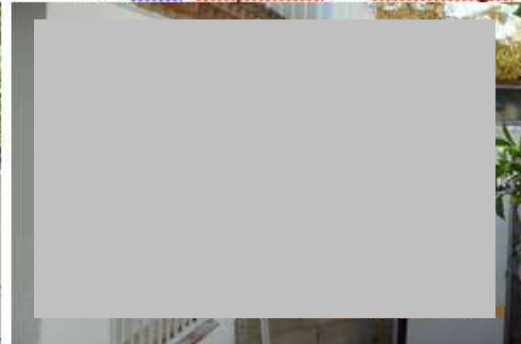


Google maps 2022



02/08/2024

Foto de l'ampliació de l'habitatge



Unitat / Departament		
Unitat Disciplina RROPO		
Codi de verificació		
		
 DIS19I00IY	 3133/2025	14-05-25 10:16

Fonaments de dret

1. POUM, pla d'ordenació urbanística municipal.
2. D. 64/2014, reglament sobre la protecció de la legalitat urbanística

Informe del tècnic

A la vista de l'Acta d'inspecció puc informar:

Les obres comunicades consistien en la reparació de la tanca que deien estava malmesa per una iuca. En realitat estan realitzant les obres detallades a l'Acta de l'inspector municipal que no coincideixen amb la Comunicació efectuada.

1. Analitzant el compliment de la normativa urbanística:

- a) S'ha massissat la part de la tanca que s'havia de reparar, de manera que incompleix l'art. 162 del POUM al superar-se l'alçada opaca de 1,30 m. Es tracta d'una situació **no legalitzable**. La superfície massissada és d'aproximadament 2,80 m².
- b) La substitució de la gelosia de la tanca restant per una tanca de fusta és una situació **legalitzable** ja que compleix l'art. 162 del POUM. El tram de tanca substituïda és d'aproximadament 14 m de longitud.
- c) La substitució de la porta d'accés de vehicles és legalitzable.
- d) El tapiat de l'antiga porta d'accés des de la via pública **no és legalitzable** ja que supera l'alçada màxima opaca incomplint l'art. 162 del POUM. La superfície massissada és d'aproximadament 2 m².
- e) La construcció d'un volum d'obra a la zona de reculada a la façana de ponent de l'immoble és una situació **no legalitzable** que suposa l'increment de l'ocupació i el sostre màxim de l'habitatge. He d'indicar que la construcció actual no compleix la normativa vigent del POUM per la qual cosa està en situació de volumetria disconforme. La superfície ampliada és d'aproximadament 2,25 m².
- f) La realització d'obres a l'interior de l'habitatge és una situació **legalitzable** sempre que compleixin la normativa d'habitabilitat. La superfície afectada per les obres és d'uns 45 m².

2. Valoració de les infraccions:

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

- a) Tanca massissada en 2,80 m².
 $R = 50$, atès que l'àrea és superior a 0,1 m² (art. 139.1.d)
 $Volum = 2,80 \times 0,15 = 0,42 \text{ m}^3$

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina RROPO		
Codi de verificació		
		
 DIS19I00IY	 3133/2025	14-05-25 10:16

Factor de gravetat = 1 (infracció lleu)

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

M= 50 x 0,42 x 1 x 1 = 21 €

b) Tanca de fusta d'uns 14 m de longitud.

R = 50, atès que l'àrea és superior a 0,1 m2 (art. 139.1.d)

Volum = 14 x 0,70 x 0,03 = 0,021 m3

Factor de gravetat = 1 (infracció lleu)

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

M= 50 x 0,021 x 1 x 1 = 1,05 €

c) La substitució de la porta d'accés de vehicles.

R = 50, atès que l'àrea és superior a 0,1 m2 (art. 139.1.d)

Volum = 2,2 x 2,00 x 0,03 = 0,132 m3

Factor de gravetat = 1 (infracció lleu)

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

M= 50 x 0,132 x 1 x 1 = 6,60 €

d) Tapiat de l'antiga porta d'accés des de la via pública.

R = 50, atès que l'àrea és superior a 0,1 m2 (art. 139.1.d)

Volum = 1,20 x 2,00 x 0,03 = 0,072 m3

Factor de gravetat = 1 (infracció lleu)

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

M= 50 x 0,072 x 1 x 1 = 3,6 €

e) Increment de sostre i ocupació de l'habitatge. La superfície ampliada és d'aproximadament 2,25 m2.

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

Volum = 2,25 m2 x 2,5 m= 5,62 m3

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

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

M= 50 x 5,62 x 1 x 1 = 281 €

f) Realització d'obres a l'interior de l'habitatge. La superfície afectada per les obres és d'uns 45 m2.

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

Volum = 45 m2 x 2,5 m= 112,5 m3

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

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

M= 50 x 112,5 x 1 x 1 = 5.625 €

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."

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina RROPO		
Codi de verificació 		
 DIS19I00IY	 3133/2025	14-05-25 10:16

- Consultats els antecedents a la Unitat de Llicències, s'ha comprovat que les obres executades a l'immoble de referència no disposen de cap títol habilitant per dur-les a terme.
- 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.a) del 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.

Fonaments de dret

- 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.
- 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.
- 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.
- Article 134.3 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, diu: En el cas que s'incoï un sol procediment en relació amb diverses accions o omissions que siguin constitutives de diverses infraccions urbanístiques, no connectades entre si en els termes que regula l'apartat 2, la persona responsable ha de ser sancionada acumulativament per cada infracció urbanística comesa.
- Articles 144 a 150 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Articles 63, 64, 85, 89 i 90 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.
- 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.

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina RROPO		
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS19I00IY	3133/2025	14-05-25 10:16

Article 215.a): 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."*
8. 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.
9. 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 €
10. Decret d'Alcaldia núm. 744/2025, de data 17-02-2025, 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

- Iniciar expedient sancionador a la Sra. [REDACTED] i al Sr. [REDACTED] com a titulars de l'immoble ubicat al carrer [REDACTED], de Salou, i com a presumptes responsables de la comissió d'una infracció tipificada com a lleu en l'article 215.a) 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.
- Nomenar a tal fi Instructora de l'expedient a la funcionària Ivette Gili Cortillas i Secretària del mateix a la funcionària Montserrat Cobos Avilés.
- 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.
- Comunicar a la Instructora i a la Secretària el seu nomenament, donant-li trasllat de tota la documentació que obra en l'expedient.
- Informar als interessats 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:

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina RROPO		
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS19I00IY	3133/2025	14-05-25 10:16

- Una sanció per import de 4.500 €, per la comissió d'unes infraccions tipificades com a infraccions lleus a l'article 215.a), del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, atès l'informe tècnic de data 30-08-2024.

6. Informar als interessats 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 pertogui. 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 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 els interessats també es poden 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 a la Sra. [REDACTED] i 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.

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina RROPO		
Codi de verificació		
		
 DIS19I00IY	 3133/2025	14-05-25 10:16

9. Atorgar als interessats un termini de 15 dies hàbils, comptats a partir del següent de la notificació de la present resolució, per a formular al·legacions, aportar documents o informacions que estimin 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 al·legacions 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.

10. Notificar als interessats 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
744/2025 de
17/02/2025)
30-05-2025 10:44

Dóna fe,



Signatura electrònica
Firma electrònica

Secretari General
Enric Ollé Bidó
29-05-2025 10:39