



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina MCOVI		Ajuntament de Salou DECRET Data 20-09-2023 Número DEC/4976/2023 
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS17101TU	10898/2023	13-09-23 14:13

*Interessat de l'expedient*  
WONDERHOME

*Assumpte*  
Decret d'inici

*Localització de l'activitat*  
CARRER [REDACTED]

## DECRET

### Identificació de l'expedient

Procediment de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat núm. 10898/2023, incoat a WONDERHOME 2021 SL, per l'execució d'obres de construcció d'una piscina i substitució de la tanca a l'immoble ubicat al carrer [REDACTED] de Salou, amb ref. cad. [REDACTED], incomplint amb les Condicions particulars de la llicència d'obra major núm. 118/2022 atorgada i amb la normativa.

Tràmit: decret inici expedient administratiu

### Fets

1. Per Decret d'Alcaldia 248/2023, de data 16-01-2023, es resol requerir a WONDERHOME 2021 SL, que doni compliment a les Condicions particulars de la llicència d'obra major núm. 118/2022 concedida, per a la construcció d'una piscina i substitució de la tanca a l'immoble ubicat al carrer [REDACTED] de Salou. Amb l'avertiment que, en cas d'incompliment s'incoarà expedient d'infracció urbanística i sancionador.
2. En data 01-06-2023, s'emet acta de l'Inspector Municipal i informe dels Serveis Tècnics Municipals d'Arquitectura, Llicències i Disciplina, de comprovació de les obres executades a l'immoble ubicat al carrer [REDACTED] de Salou, segons es detalla:

### "Acta de la inspecció

#### Fets



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOVI		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS17101TU	10898/2023	13-09-23 14:13

1. El dia 24/05/2023 l'inspector d'obres sotasignat ha realitzat visita d'inspecció ocular al lloc a dalt referit
2. En la visita d'inspecció s'ha constatat que:
  - a) SI s'està procedint a la execució a les obres.
  - b) S'ha procedit a la construcció de la piscina; pavimentant el solàrium del voltant i al cobriment de la piscina (foto 1).
  - c) S'ha procedit a la reforma i pavimentació de la part enjardinada al voltant de l'immoble (foto 2).
  - d) S'està procedint a la reforma del garatge existent per l'ampliació de la cuina(foto 2, foto 3, foto 4 i foto 5).
  - e) S'observa un tancament d'alumini i vidre a la part posterior de la vivenda (foto 6).
  - f) S'observa la ocupació de via pública mitjançant un sac de recollida de residus (foto 7).
  - g) En quant a l'execució de les obres de la substitució de la tanca s'observa que la part opaca de la tanca supera l'1,30m. d'alçada (1,50m) (foto 8).

### 3. Fotografies

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4





Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOVI		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS17101TU	10898/2023	13-09-23 14:13

FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



### "Informe del tècnic

*Manca que aportin la documentació que estableixen les condicions de llicència;*

- *El certificat final d'obra dels tècnics de l'obra*
- *El certificat de la quantitat i tipus de runa generada i tractada pel gestor de residus autoritzat*

*De l'informe del servei d'inspecció es desprèn que;*

- *Les obres no han finalitzat*
- *S'està procedint a la reforma del garatge existent per l'ampliació de la cuina.*
- *S'observa un tancament d'alumini i vidre a la part posterior de la vivenda.*
- *En quant a l'execució de les obres de la substitució de la tanca s'observa que la part opaca de la tanca supera l'1,30m. d'alçada (1,50m).*

*Reforma del garatge per ampliació de la cuina de l'habitatge*

*Obres no legalitzables, ja que, incompleix l'art. 182.10 del POUM.*



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOVI		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS17I01TU	10898/2023	13-09-23 14:13

### Tancament d'alumini

*Obres legalitzables amb l'art. 182.3 i 182.4 del POUM.*

### Tanca amb més alçada de la llicència autoritzada

*Obres no legalitzables, ja que, incompleix l'art. 162.2 del POUM."*

4. En data 25-08-2023, s'emet informe per part de la Unitat d'Urbana, que acredita que el titular cadastral de l'immoble ubicat al carrer [REDACTED] de Salou, amb ref. cad. [REDACTED], és WONDERHOME 2021 SL.
5. Vist l'informe jurídic emès en data 18-09-2023, per 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 dona 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 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.



Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOVI		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS17I01TU	10898/2023	13-09-23 14:13

5. Pla d'Ordenació Urbanística 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 WONDERHOME 2021 SL, propietària i responsable de les obres efectuades al l'immoble ubicat al carrer [REDACTED] d'aquest municipi, amb ref. cad. [REDACTED], incomplint amb les Condicions particulars de la llicència d'obra major núm. 118/2022 atorgada i amb la normativa.

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, d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics Municipals de data 01-06-2023, de reforma del garatge per ampliació de la cuina i l'alçada de la tanca, 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.
6. Qualificar les obres executades, d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics Municipals de data 01-06-2023, del tancament d'alumini, 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.



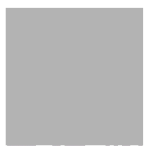


Ajuntament  
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina MCOVI		
Codi de verificació		
DIS17I01TU	10898/2023	13-09-23 14:13

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 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)  
20-09-2023 09:50

Dóna fe,



Signatura electrònica  
Firma electrònica

Secretari General  
Enric Ollé Bidó  
19-09-2023 11:09