



## RESOLUCIÓ

En data 18 de març de 2019, es va concedir per Junta de Govern llicència d'obres per a la realització d'una reforma de casa unifamiliar adossada a la finca situada a XXXXXXXXXX expedient d'obres 431/2018, segons projecte visat al Col·legi d'arquitecte de Girona 2018402572.

L'esmentada llicència es va condicionar a les següents condicions particulars:

- L'edificació en planta pis, consistent en un tancament d'alumini es troba en situació de fora d'ordenació, per tant no es podrà fer cap obra de millora ni cap ús.
- Les noves escomeses i línies d'enllumenat hauran d'arribar a la finca objecte de la llicència a través de conducció soterrània
- No es podrà instal·lar qualsevol aparell o element d'aire condicionat visible de la via pública.
- Respectar els acabats de façana i colors de la normativa

Segons l'informe emès pels serveis tècnics municipals en data 30 d'abril de 2020, es constata que a la finca esmentada s'estan realitzant les obres que es descriuen a continuació per no ajustar-se a la llicència concedida:

**"La nova tanca supera l'alçada permesa i s'estan realitzant obres de reforma a sobre del garatge en una construcció existent que es troba en situació de fora d'ordenació per no respectar el retranqueig o retrocessos d'un metre a la finca veïna, i per tant no s'hi poden fer obres de millora ni de consolidació, s'infringeixen els paràmetres urbanístics establerts a la clau 6a3 del POUM "**

Per la qual cosa, es dicta resolució d'alcaldia en data 7 de maig de 2020, notificada a l'interessat en data 8 de maig de 2020, expedient 8/2020 de la clau 8.2.2, a on s'estableixen d'entre altres mesures, la suspensió immediata i provisional de les obres per no ajustar-se a la llicència concedida.

Les obres de reforma que s'han aturat són la tanca i la col·locació d'unes baranes per mantenir la coberta de garatge en una terrassa practicable que té com a únic accés la construcció en planta pis realitzada sense llicència.

Aquestes baranes existents han estat enderrocades de manera voluntària pel propietari i l'actual normativa urbanística no ho permet.

En referència a les obres esmentades i a l'expedient de restauració de la legalitat número 8/2020, i segons informe dels serveis jurídics municipals de data 3 de juny de 2020 s'estableix el següent:

1. Tal i com s'estableix a la condició primera de la llicència, a l'esmentada parcel·la hi ha una ampliació en planta pis amb tancaments d'alumini, situada a sobre de l'edificació auxiliar de garatge i porxo, construïda l'esmentada ampliació sense llicència, en el retrocessos amb el veí, tal i com figura en l'informe tècnic de data 8 d'octubre de 2007, expedient 524/2006.

Signatura 1 de 1  
SALVI GUELL I BOHIGAS  
04/06/2020 Alcalde

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació cf75ae1cf5784af6aab64f836c1c6d79001

Data document: 04/06/2020

Url de validació <http://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp>

Metadades Classificador: Certificat Núm. Resolució: 2020/265 - Data Resolució: 04/06/2020





La normativa d'aplicació en aquell moment era el Pla general d'Ordenació Municipal de 1984, a on la clau **15/4 b** estableix :

*"Les edificacions auxiliars es podran adossar a una de les mitgeres i podran tenir una alçada màxima de tres metres."*

Atès que no es va tramitar el corresponent expedient de restauració de la legalitat urbanística infringida, i ha prescrit el termini per a la seva tramitació l'esmentada construcció (planta pis sobre garatge) va quedar en situació de volum disconforme i no de fora d'ordenació tal i com s'ha especificat en l'expedient a la llicència d'obres i de restauració de la legalitat

Si bé, tal i com s'exposarà a continuació aquest error no altera el motiu de l'expedient d'infracció.

2. En l'actual POUM publicat en el DOGC de data 15 de juliol de 2014 s'estableix que aquesta parcel·la s'inclou en la "clau 6 a 3" que recull els mateixos paràmetres urbanístics que l'anterior Pla General de 1984, en quan als retrocessos amb les finques veïnes (3 metres) i a més en l'art. 263.5 s'estableix que l'alçada màxima de l'edificació auxiliar ha de ser de 3 metres inclosos cobertes i baranes és a dir tots els elements que hi puguin existir sobre la coberta.
3. El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya estableix en l'article 207 del capítol II del títol setè que l'acció de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat prescriu als sis anys d'haver-se produït la vulneració de la legalitat urbanística o, si escau, la finalització de les actuacions il·lícites o el cessament de l'activitat il·lícita.
4. L'article 108 de la citada Llei regula els edificis i els usos fora d'ordenació o amb volum disconforme.

L'apartat 7 estableix que les construccions i les instal·lacions a les quals no es puguin aplicar les mesures de restauració regulades pel capítol II del títol setè i que no s'ajustin al planejament queden en situació de fora d'ordenació **o de disconformitat**, segons correspongui en aplicació dels apartats de l'1 al 6.

A l'apartat 1 defineix el fora d'ordenació com "les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació del planejament urbanístic, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament."

Atès que no ens trobem en el supòsit anterior, la construcció a on s'està construït la barana és un volum disconforme.

Per a saber quines actuacions podem realitzar en edificis en situació de volum disconforme a Catalunya ens hem de remetre a l'apartat 4, les construccions i les instal·lacions **que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius d'un nou planejament urbanístic, però que no quedin fora d'ordenació, s'han d'autoritzar les obres de consolidació i rehabilitació i els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament.**

Signatura 1 de 1  
SALVI GUELL I BOHIGAS  
04/06/2020  
Alcalde

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació cf75ae1cf5784af6aab64f836c1c6d79001

Data document: 04/06/2020

Url de validació <http://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp>

Metadades Classificador: Certificat Núm. Resolució: 2020/265 - Data Resolució: 04/06/2020





Més concretament, en el Reglament d'Urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol el article 119 (2 i 3) diu el següent:

119.2 Les construccions que siguin disconformes amb els paràmetres del nou planejament, però que no quedin fora d'ordenació, se subjecten al règim següent:

- a) **Es poden autoritzar obres de consolidació i obres de rehabilitació, sempre que el planejament urbanístic no les limiti d'acord amb el què estableix la lletra c) d'aquest apartat.**
- b) Es poden autoritzar els usos i les activitats que siguin conformes amb el nou planejament.
- c) En tot cas, els plans urbanístics regulen en quins supòsits el grau de disconformitat amb els paràmetres d'ocupació i profunditat edificable, alçada màxima o edificabilitat màxima comporta vulneració de les condicions bàsiques de la nova ordenació, i poden limitar, en aquests supòsits, les obres de rehabilitació autoritzables. També poden subjectar l'autorització de les obres de gran rehabilitació a l'adequació de l'edifici a la totalitat o algunes de les determinacions del planejament.
- d) Es poden autoritzar les operacions a què fa referència l'article 179.2.r) de la Llei d'urbanisme, sempre d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic sobre densitat o nombre màxim d'habitatges o d'establiments.

**Per tot el que s'exposa es conclou:**

1. Les baranes existents en la coberta del garatge han estat enderrocades de forma voluntària pel propietari de la finca, per tractar-se d'una obra il·legalitzable segons el POUM.
2. D'acord amb l'art. 263.5 del Planejament vigent s'estableix que l'alçada màxima de l'edificació auxiliar ha de ser de 3 metres inclosos tots els elements que hi puguin existir sobre la coberta.
3. El Reglament d'Urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol el article 119 ( 2 i 3) estableix que en les construccions que siguin disconformes amb els paràmetres del nou planejament, però que no quedin fora d'ordenació es poden autoritzar obres de consolidació i obres de rehabilitació, sempre que el planejament urbanístic no les limiti d'acord amb el què estableix la lletra c) d'aquest apartat.
4. En cap cas podem entendre consolidació o rehabilitació la construcció d'una barana nova per enderroc de l'existent, quan aquestes baranes no s'ajusten als paràmetres del nou POUM i per tant cal desmuntar els suports col·locats per instal·lar una nova barana.
5. En quan a la construcció existent en planta pis realitzada amb tancaments d'alumini realitzada a sobre de l'edificació auxiliar, tant el Pla general de 1984 com l'actual POUM només autoritzaven en l'espai de retrocés o retranqueig amb les finques veïnes l'ús d'edificació auxiliar per tant l'ús d'habitatge no està permès

Per tot el que s'exposa i en virtut del que disposa l'art.206 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, en referència a les obres que són manifestament il·legalitzables i l'art. 126 del Decret 64/2014 pel qual s'aprova el Reglament de protecció de la legalitat urbanística, **RESOLC:**

Signatura 1 de 1  
SALVI GUELL I BOHIGAS  
04/06/2020  
Alcalde

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació	cf75ae1cf5784af6aab64f836c1c6d79001	Data document: 04/06/2020
Url de validació	<a href="http://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp">http://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp</a>	
Metadades	Classificador:Certificat Núm. Resolució: 2020/265 - Data Resolució: 04/06/2020	





**PRIMER.- REQUERIR** al senyor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX i a la senyora XXXXXXXXXXXX perquè, de conformitat amb la normativa anterior, procedeixi en el termini **d'UN MES**, a comptar a partir del dia següent a la notificació de la present resolució, a la reposició de la realitat física alterada mitjançant la retirada dels suports d'alumini situats a sobre de la coberta del garatge, atès que la construcció d'una barana és una obra il·legalitzable pels motius exposats anteriorment, expedient 8/2020 de la clau 8.2.2.

Durant aquest termini l'interessat podrà instar l'execució voluntària i presentar un programa de restauració en el qual fixarà el termini necessari i suficient per executar els treballs, d'acord amb els articles 123 i 124 del Decret 64/2014 pel qual s'aprova el Reglament de protecció de la legalitat urbanística.

**SEGON.- ADVERTIR** a l'interessat que, en cas d'incompliment, es podrà procedir a la imposició de multes coercitives, en virtut del que disposen l'art.128 del Decret 64/2014 o bé segons estableix l'art.127 del mateix cos legal, es podrà ordenar l'execució subsidiària de l'enderroc, sol·licitant via judicial l'entrada a domicili i essent a càrrec de l'interessat totes les despeses que això comporti.

**TERCER.- COMUNICAR** el present acord aquells que apareguin com a interessats en l'expedient, amb el règim de recursos adient.

Ho mano i signo, digitalment, a la data de la signatura, a la comtal vila de Castelló d'Empúries.

Signatura 1 de 1  
SALVI GUELL I BOHIGAS  
04/06/2020  
Alcalde

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	cf75ae1cf5784af6aab64f836c1c6d79001
Url de validació	<a href="http://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp">http://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Classificador:Certificat Núm. Resolució: 2020/265 - Data Resolució: 04/06/2020

