



RESOLUCIÓ

Vista la instància presentada en data 3 de juliol de 2020 registre d'entrada 7339, per la Sra. XXXXXXXXXXXX actuant en nom i representació del Sr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX i XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, en referència a l'expedient restaurador de la legalitat 8/2020 per els obres realitzades a XXXXXXXXXXXX.

Vist l'informe dels serveis jurídics que es transcriu a continuació:

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 XXXXXXXXXXXX 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, 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.

Signatura 1 de 1
SALVI GUELL I BOHIGAS
25/08/2020
Alcalde

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	8a434867c04c41e0aed9e08e9e5ab0bd001		Data document: 25/08/2020
Url de validació	http://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp		
Metadades	Classificador:Resolució Núm. Resolució: 2020/475 - Data Resolució: 25/08/2020		



Aquestes baranes existents han estat enderrocades de manera voluntària pel propietari i l'actual normativa urbanística no permet **la utilització de la coberta com a terrassa.**

En referència a les obres esmentades i a l'expedient de restauració de la legalitat número 8/2020, es va emetre informe pels serveis tècnics municipals en data 3 de juny de 2020.

En l'esmentat informe ja es va establir que 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.

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

"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.

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

Signatura 1 de 1
SALVI GUELL I BOHIGAS
25/08/2020
Alcalde

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	8a434867c04c41e0aed9e08e9e5ab0bd001	Data document: 25/08/2020
Url de validació	http://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp	
Metadades	Classificador:Resolució Núm. Resolució: 2020/475 - Data Resolució: 25/08/2020	





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 construint la barana és un volum disconforme.

Per a saber quines actuacions en quan a obres pròpiament dites es poden realitzar, en edificis en situació de volum disconforme a Catalunya ens hem de remetre a el 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.**

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 que 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 tant no es pot realitzar cap obra que no sigui de consolidació o rehabilitació en el tancament d'alumini, pròpiament dit. En quan al sostre del garatge a on

Signatura 1 de 1
SALVI GUELL I BOHIGAS
25/08/2020
Alcalde

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	8a434867c04c41e0aed9e08e9e5ab0bd001	Data document: 25/08/2020
Url de validació	http://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp	
Metadades	Classificador:Resolució Núm. Resolució: 2020/475 - Data Resolució: 25/08/2020	





està situat aquest tancament, s'han autoritzat les obres realitzades de manteniment del mateix.

Ara bé, en quan a les balustrades que han estat enretirades pels propietaris:

1.- Des d'un punt de vista constructiu, per ser un element contrari al nou planejament i la seva retirada no tractar-se d'una simple obra de consolidació ni rehabilitació no es pot tornar a reconstruir atès que s'estaria permeten una construcció auxiliar (garatge) amb una alçada màxima superior a 3 metres . Dins aquest paràmetre s' inclouen cobertes i baranes és a dir tots els elements que hi puguin existir sobre la coberta.

2.- En quan als usos tal i com estableix la interessada l'art. 108.5 del TRLUC estableix:

“Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació.”

Al treure les balustrades de la coberta , s'han eliminat les barreres de protecció que permetien l'ús de la coberta com a terrassa i per tant aquest ús no es pot tornar a autoritzar perquè és incompatible amb el nou planejament i per la situació de perill que això comportaria.

La normativa de les barreres de protecció és la següent:

“Altura mínima de 0,90m quan la diferència de cota que protegeixin no excedeixi de 6 m i de 1,10 m en la resta dels casos. Estaran dissenyades de manera que (amb algunes excepcions): a) no puguin ser fàcilment escalables pels nens. b) no tinguin obertures que puguin ser travessades per una esfera de 10 cm de diàmetre (en alguns casos, i de 15 cm en la resta”

5.- En quan a la tanca de la finca, segons estableix l'informe dels serveis tècnic municipals de data 20 de juliol de 2020, supera l'alçada màxima permesa d'1,80 m en tant que la seva altura és de 2,20 metres.

La clau 6a3 del POUM que en referència a les tanques de partió entre parcel·les que limitin a espais lliures anteriors o posteriors a l'edificació fixa que hauran de complir les següents condicions 0,80 m. sobre la cota natural del terreny i fins a 1,80 es podran aixecar tanques metàl·liques, vegetals o de fusta.

Per tot el que s'exposa i d'acord amb el que estableix l'art. 21 de la Llei de Bases de Règim Local, **RESOLC:**

1. **ESTIMAR** el recurs presentat pel interessats, d'acord amb el que estableix l'art.123 del Decret 64/2015 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística i acceptar el programa de restauració presentat pels interessats

Signatura 1 de 1
SALVI GUELL I BOHIGAS
25/08/2020
Alcalde

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	8a434867c04c41e0aed9e08e9e5ab0bd001	Data document: 25/08/2020
Url de validació	http://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp	
Metadades	Classificador:Resolució Núm. Resolució: 2020/475 - Data Resolució: 25/08/2020	





**AJUNTAMENT DE
CASTELLÓ D'EMPÚRIES**

Pl. Joc de la Pilota, 1
17486 Castelló d'Empúries

Tel. 972 250 426
ajuntament@castello.cat

www.castello.cat
NIF P-1705200 B

ÀREA DE TERRITORI I GESTIÓ DE L'ESPAI URBÀ
DEPARTAMENT D'URBANISME
DISCIPLINA URBANÍSTICA
RESTAURADOR Exp. Núm.: 2020/1361 8
Clau: 8.1.2.2
AFV/dfg

atorgant-los un termini de deu dies naturals per enretirar els muntats d'acer inox col·locats a la coberta del garatge i del porxo.

En cas que no es realitzin els treballs en el termini establert s'iniciarà el corresponent expedient d'execució subsidiària a càrrec de l'interessat.

- 2. DESESTIMAR** el recurs presentat en el sentit que no es pot admetre l'ús de coberta del garatge com a terrassa, atès que es superaria l'alçada permesa per les construccions auxiliars i no és un us permès pel nou planejament
- 3. REQUERIR la RESTAURACIÓ** la legalitat de la tanca de partió de l'habitatge, per tal de restaurar la legalitat urbanística, cal rebaixar l'alçada de la tanca fins a un màxim de 1,80 metres, dels quals 80 cm han de ser de paret massissa i fins a 1,80 metres amb elements metàl·lics, vegetals o de fusta, en el termini d'un mes a comptar des de la rebuda de la present notificació.
- 4. NOTIFICAR** el present acord als interessats amb el règim de recursos que s'estimi adient.

Ho resolc, 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
25/08/2020
Alcalde

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

Codi Segur de Validació 8a434867c04c41e0aed9e08e9e5ab0bd001

Data document: 25/08/2020

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

Metadades Classificador:Resolució Núm. Resolució: 2020/475 - Data Resolució: 25/08/2020

