



Secció Contenciosa Administrativa del TI de Girona. Plaça núm. 1 - (Jutjat Contenciós Administratiu n. 1 de Girona (UPSD Cont. Adm. n.1))

Servei Comú de Tramitació de Girona. Secció Civil, Contenciós i Social

Plaça Josep Maria Lidón Corbí, 1 - Girona
17001 Girona

Tel. 972942539
Fax: 972942377
A/e: upsd.contencios1.girona@xij.gencat.cat

Entitat bancària: **Banc de Santander**
Per a ingressos en caixa, concepte: 1685000000012224
Pagaments per transferència bancària: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274
Beneficiari: Servei Comú de Tramitació de Girona. Secció Civil, Contenciós i Social
Concepte: 1685000000012224

NIG 1707945320240004211

Procediment ordinari 122/2024 CA1

Matèria: Sancions i disciplina urbanística (Proc.Ordinari)

Part recurrent/sol·licitant/executant: [REDACTED]

Procurador/a: Ma. Àngels Vila Reyner
Advocat/ada: Elisabeth Janssen Bach

Part demandada/executada: AJUNTAMENT DE
BLANES

Procurador/a: Edurne Diaz Tarragó
Advocat/ada:

SENTÈNCIA NÚM. 36/2026

Magistrada: María del Pilar García Cruz

Girona, 13 d'abril de 2026

FETS

Primer.- Per la representació processal del senyor [REDACTED] es va interposar recurs contenciós administratiu contra el Decret d'Alcaldia de l'Ajuntament de Blanes núm. 2024000414 de data 29 de febrer de 2024, dictat en l'expedient de protecció de la legalitat urbanística per execució de les obres núm. 2023/00007399K que desestima el recurs de reposició interposat pel recurrent contra l'anterior Decret d'Alcaldia de 23 d'octubre de 2023.

Segon.- Admès a tràmit el recurs, se li va donar curs com a procediment ordinari, requerint a l'Administració demandada l'enviament de l'expedient administratiu, tramès el qual es va donar trasllat a les parts per a la formulació de la demanda i la contestació.

Còpia electrònica de document - CSV:



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 7HJKHEFCZIJJXZ4NFZL8J46G3QTHYS	
Data i hora 13/04/2026 12:24	Signat per Garcia Cruz, María del Pilar;		





Tercer.- Proposada prova en els referits escrits, es va admetre per Interlocutòria de 18 de novembre les documentals i mes documentals proposades per ambdues parts, en relació amb els documents aportats a les actuacions i que consten en l'expedient administratiu, a més de la testifical-pericial del pèrit autor de l'informe aportat per la part actora, pericial judicial per part d'arquitecte especialista en urbanisme i testifical-pericial proposada per la part demandada, consistent en què l'arquitecte municipal, autora dels informes que consten en l'expedient administratiu comparegui per ratificar-se i fer en el seu cas aclariments. També es va admetre la documental pública consistent en lliurar ofici a l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya per a facilitar la documentació requerida (fotograma i ortofoto).

Quart.- Practicada la prova i formulats els respectius escrits de conclusions, van restar les actuacions pendents de resolució.

Cinquè.- La quantia del recurs es fixa en indeterminada.

RAONAMENTS JURÍDICS

Primer.- Objecte del recurs.

Constitueix l'objecte d'aquestes actuacions el Decret d'Alcaldia número 2024000414 de 29 de febrer de 2024 de l'Ajuntament de Blanes pel qual es desestima el recurs de reposició interposat pel recurrent contra l'anterior Decret d'Alcaldia núm. 2023002475 de data 23 d'octubre de 2023, dictat en l'expedient de Disciplina Urbanística número 2023/00007399K per l'execució d'obres sense la corresponen llicència a la finca situada al Polígon 3, Parcel·la 48 DS CAN SURIS 111.

Segon.- Posicionament de les parts.

Exposa la part actora en la seva demanda que la finca a què afecta l'expedient de disciplina urbanística es troba ubicat en Blanes, Polígon 3, Parcel·la 48, DS CAN SURIS, 111 i que pertany a la seva família des de l'any 1920, amb l'ús reconegut per l'administració i els propis veïns de la zona.

Resta qualificada cadastralment (ref. Núm. 17026A00300048) com parcel·la amb immobles de diferent classe (urbà i rústic).

Còpia electrònica de document - CSV:



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 7HJKHEFCZIJJXZ4NFZL8J46G3QTHYS	
Data i hora 13/04/2026 12:24	Signat per Garcia Cruz, Maria del Pilar,		





Diferencia l'edificació principal, existent des de 1920, identificada com la "casa de la vinya" que informa resta inclosa en el Catàleg de Masies i Cases Rurals del POUM de Blanes entre el llistat d'altres habitatges en sòl no urbanitzable, reconeixent-se doncs la seva existència i ús d'habitatge.

A més destaca que en el mateixa resten empadronats l'actor i el seu fill i que primer l'any 2002 i després l'any 2023, va anar a viure allà.

Precisament en el temps de voler anar a residir allà (i empadronar-se), es fan evidents les patologies que pateix l'edificació i per això posa solució immediata atenent la perillositat existent, de substituir la paret per una nova amb materials més moderns. Davant la perillositat d'esquerdes i humitats es va fer una actuació immediata per garantir l'habitabilitat, seguretat i salubritat de l'habitatge, com es constata de l'informe pericial que aporta, emès per l'arquitecte Sr. Miquel Llinares Rodrigo.

Iniciada l'execució d'obres que qualifica "de sanejament", exposa que és quan per Decret d'Alcaldia d'1 de juny de 2023 es va incoar l'expedient de protecció de la legalitat urbanística per les obres en curs, en el que s'advertia que la construcció que s'estava fent de 3 edificacions (dues executades i una tercera en curs) no eren legalitzables i s'havien d'adoptar les corresponents mesures de restauració.

L'expedient es va incoar arran d'una inspecció realitzada en data 26 de maig de 2023, en la que es deixa constància dels següents fets:

- Enderrocament d'una edificació aïllada, amb obres en curs, moviments de terra, nous ciments i instal·lacions per a una nova edificació.
- Coberta amb una barbacoa d'uns 25 m² aprox.
- Una edificació aparentment nova, amb coberta de teulades, xemeneia, una porta i finestra d'uns 10 m².

Al respecte l'actor puntualitza en el seu escrit de demanda que dita edificació no té cobertura amb teules com exposa l'inspector, sinó que es tracta d'una cobertura plana, típica de les cases de vinyes.

Davant la incoació de l'expedient, l'actor presenta al·legacions en data 20 de juny de 2023 amb les que va incorporar l'informe sobre les patologies que presentava l'edificació que va determinar la realització de les obres.

No obstant això, dites al·legacions varen ser desestimades i es va requerir l'enderrocament de les construccions següents:

- Edificació de la nova en reconstrucció.

Còpia electrònica de document - CSV:



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 7HJKHEFCZIJJXZ4NFZL8J46G3QTHYS	
Data i hora 13/04/2026 12:24		Signat per Garcia Cruz, Maria del Pilar,	





- Edificació rehabilitada i ampliada (substitució de la coberta i xemeneia).
- Coberta per a la barbacoa.

Contra l'esmentada resolució es va interposar recurs de reposició en data 24 de novembre, que va restar desestimat per la Resolució de 29 de febrer que constitueix l'objecte d'aquestes actuacions.

L'actor fonamenta la seva impugnació en mostrar la seva disconformitat amb l'expedient incoat i la resolució dictada al respecte, en considerar que en l'expedient incoat per l'Ajuntament de Blanes no es varen tenir en compte els terminis de prescripció (envers la coberta de la barbacoa) i que les altres dues construccions eren legalitzables, havent-se obviat precisament aquest tràmit a l'empara de les previsions de l'article 108 TRLUC, apartats 2 i 4 bis.

Així, mitjançant diferents medis de prova (fotografies, declaracions familiar ortofotografies, etc.) prova la data d'existència de la finca i les diferents obres prèviament realitzades a fi d'acreditar també el termini de prescripció transcorregut a l'empara de l'article 207 TRLUC.

Quant a l'actuació realitzada en el que identifica com a "casa petita", considera que és totalment legalitzable, donat que són reparacions que exigeixen la salubritat i bona conservació de la construcció. Afirmar que no hi ha hagut augment de volum entre la construcció inicialment existent (2014) i l'actual, destacant que la intervenció en la coberta era per a garantir conservació amb la col·locació d'aïllament tèrmic, impermeabilització asfàltica i la construcció de xemeneies per a ventilar.

Quant a l'altre edificació, torna a destacar el fet que el Catàleg de Masies i Cases Rurals del POUM de Blanes apareix en el llistat d'habitatges en sòl no urbanitzable amb número 19, la qual cosa acredita que es reconeix l'ús d'habitatge en dita construcció. Considera important aquest matís perquè les actuacions que es poden realitzar en una edificació en volum disconforme no són les mateixes que en una situació fora d'ordenació. En cap cas s'ha dut a terme un enderrocament total de l'habitatge per executar una nova construcció, sinó que són actuacions adreçades a garantir la seguretat i salubritat de l'habitatge, que no genera nous volums ni cap tipus d'ampliació.

Fa esment a la implantació en el terreny de l'edificació amb anterioritat a la Llei del Sòl de 1956, la qual cosa implica que l'habitatge s'hagi de considerar legalment implantada i fent-se ressòl de l'article 10 de la normativa del Catàleg de Masies i normativa del TRLUC (articles 47.3 i 50) manté la conformitat en dret

Còpia electrònica de document - CSV:



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 7HJKHEFCZIJJXZ4NFZL8J46G3QTHYS	
Data i hora 13/04/2026 12:24	Signat per Garcia Cruz, Maria del Pilar,		





d'obres de reconstrucció i rehabilitació en les construccions en sòl no urbanitzable, com és el cas que ens ocupa.

Finalment insisteix que s'ha omès el tràmit de requeriment de legalització obligatori a l'empara de la normativa d'aplicació, havent de deixar-se un termini de 2 mesos abans d'ordenar cap enderrocament, a diferència del que ocorre en les actuacions impugnades.

Per part de l'Administració demandada, es confirma l'actuació administrativa impugnada, reiterant les consideracions i fonaments que ja constaven a través dels diferents informes en l'expedient administratiu, negant l'existència de les construccions en els termes que defensa la part actora i confirmant el seu caràcter d'il·legalitzables, atenent la normativa urbanística i de planejament d'aplicació, segons el tipus de sòl i construccions realitzades.

Tercer.- Resolució del cas que ens ocupa.

Cal tenir en compte que la qüestió que ens ocupa se centra en determinar si les obres realitzades per l'avui recurrent en les edificacions existents en la seva parcel·la són o no conformes a dret, atenent el tipus de sòl i el tipus de construccions (obres) realitzades segons el que la normativa urbanística i planejament permeten al respecte i si aleshores són legalitzables, atenent que s'han fet sense la corresponent llicència, cosa que no nega en cap moment l'actor.

I. Règim jurídic aplicable.

Cal exposar arribats a aquest punt, atenent novament el tipus de sòl en el que ens trobem i de conformitat amb la normativa urbanística, que es pot fer o deixar de fer en el sòl no urbanitzable amb el que ens trobem, tenint en compte que la finca, ubicada al Polígon 3, Parcel·la 48 DS CAN SURIS 111 resta classificada com a sòl no urbanitzable, qualificada com a Clau 23 Forestal del POUM de Blanes (aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 19 de novembre de 2020 (DOGC núm. 8304 de 28 de desembre de 2020).

Cal tenir en compte també que el Pla Territorial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010 (DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010), classifica les finques com a "sòl de protecció preventiva".

Còpia electrònica de document - CSV



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 7HJKHEFCZIJJXZ4NFZL8J46G3QTHYS	
Data i hora 13/04/2026 12:24	Signat per Garcia Cruz, Maria del Pilar,		





Finalment tenir en compte que en relació amb el Catàleg de Masies i Cases Rurals, la finca no està inclosa com a tal, si bé forma part de la llistat "d'altres edificacions en sòl no urbanitzable".

- De conformitat amb les Normes de planejament (POUM) aplicables i resultants del propi Catàleg de Masies i Cases Rurals (en constar la finca en el llistat "d'altres edificacions en sòl no urbanitzable"):

Tal i com es fa constar en els diferents informes que consten a les actuacions (arquitecte municipal i pèrit judicial), les determinacions per a la "Zona Forestal" en què es qualifica la finca, estan establertes en els articles 253, 254 i 255 de les Normes Urbanístiques del POUM. Així, pel que fa als usos, estableixen que: "els únics usos admesos en aquesta zona són el forestal, el cinegètic, el turisme rural i els relacionats amb l'educació de la natura i el ramader compatible amb el manteniment i explotació de l'ús forestal".

Pel que fa a les condicions d'edificació: "en aquesta zona no es permetran noves edificacions ni ocupacions, excepte les obres temporals que siguin necessàries per l'aprofitament forestal i la gestió del bosc. Les edificacions i les activitats existents en sòl no urbanitzable, degudament autoritzades amb la legislació anterior a la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, que no s'ajustin al règim d'ús del sòl no urbanitzable que estableix la llei present, es poden ampliar sempre que el planejament urbanístic vigent, aprovat definitivament abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, ho prevegi expressament. L'Ampliació s'autoritza d'acord amb el procediment establert per l'article 49.2.

S'admeten les obres de **rehabilitació i les ampliacions** en aquelles edificacions incloses en el catàleg a què es refereix l'art. 229 (Catàleg de Masies i edificis rurals), per a usos d'habitatge, turisme rural, restauració i d'equipaments sense sobrepassar un augment del 20% del sostre existent. Quan l'edificació objecte de les obres estigui protegida total o en part pel Catàleg, la intervenció s'adequarà al que prescriu la normativa".

Tal i com especifica la pèrit judicial en el seu informe, "L'article 229 de la Normativa del POUM diu que d'acord amb el que estableix l'art. 50.2 del TRLU, aquest POUM incorpora un Catàleg específic de les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, amb la justificació de les raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques que en determinen la preservació i la recuperació, d'acord amb les previsions dels apartats tercer i tercer bis de l'article 47 del TRLU.

Còpia electrònica de document - CSV



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 7HJKHEFCZIJJXZ4NFZL8J46G3QTHYS	
Data i hora 13/04/2026 12:24	Signat per Garcia Cruz, Maria del Pilar,		





El POUM incorpora el Catàleg de masies i cases rurals que refereix l'article 50.2 del Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC). El Catàleg incorpora un Llistat addicional d'altres habitatges existents en el sòl no urbanitzable de més recent construcció, i que no responen a la dinàmica i necessitats de les finques agrícoles existents. Aquestes edificacions no formen part del catàleg de masies i cases rurals, ja que per les seves característiques no s'adeqüen a l'establert a l'article 47.3 del TRLU.

Precisament, la finca que ens ocupa es troba en dit "Llistat addicional d'altres habitatges existents en sòl no urbanitzable de més recent construcció" (nº 19 del mateix), de manera que si bé no resta incorporat al "Catàleg específic de masies" per tal que se li apliqui la normativa corresponent, amb la incorporació a aquest llistat es reconeix, d'alguna manera, la seva existència i ús com habitatge.

- Des del punt de vista del TRLUC (Decret legislatiu 1/2010), cal tenir en compte:

Article 47: "Règim d'ús del sòl no urbanitzable: "Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per aquesta Llei, per la legislació sectorial, pel plantejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

2. Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable.

3. És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50, 50 bis i 51:

- Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.
- Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.
- Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.
- Reconstruir i rehabilitar construccions agroforestals que siguin de l'any 1956 o anteriors.

3 bis. Les construccions a què fa referència l'apartat 3 han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'article 50.2. D'acord amb el pla urbanístic corresponent, aquestes construccions es poden reutilitzar per a destinar-les als usos següents:

Còpia electrònica de document - CSV:



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 7HJKHEFCZIJJXZ4NFZL8J46G3QTHYS	
Data i hora 13/04/2026 12:24	Signat per Garcia Cruz, Maria del Pilar,		





- a) D'habitatge, quan es tracti de masies o cases rurals.
- b) D'habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic en masies o cases rurals.
- c) Hotelers, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.
- d) De turisme rural.
- e) Educatiu en el lleure.
- f) De creació artística o de producció artesanal.
- g) D'exercici de professions liberals.
- h) De restauració.
- i) D'equipaments.
- j) De serveis comunitaris o corporatius.

3 ter. No obstant el que estableix l'apartat 3, les construccions esmentades es poden reutilitzar per destinar-les a altres usos diferents sempre que s'acrediti que la finca en qüestió disposa d'un pla de gestió forestal o de finca aprovat i que n'acrediti l'execució d'acord amb la planificació que hi consta.

3 quater. En tots els casos, els usos a què fan referència els apartats 3 bis i 3 ter han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu (...).

6. En sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat 4, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:

- a) Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, forestal, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.
- b) Les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra a.
- c) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
- d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
- e) Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tots els casos la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.
- f) Les construccions destinades a usos auxiliars als autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 3.
- g) Les construccions destinades a l'ampliació dels usos de turisme rural o hotelers autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 3, que exigeixen la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 7HJKHEFCZIJJXZ4NFZL8J46G3QTHYS	
Data i hora 13/04/2026 12:24	Signat per Garcia Cruz, Maria del Pilar,		





h) *Excepcionalment, les instal·lacions de producció d'energia mitjançant fonts renovables destinades a l'autoconsum amb l'objectiu de donar servei a activitats legalment implantades emplaçades en sectors limítrofs al sòl no urbanitzable i en els quals aquestes instal·lacions no puguin ésser construïdes, sia per insuficiència o per esgotament de l'espai disponible dins el sector.*

6 bis. *A l'efecte de la lletra b de l'apartat 6, es presumeix que les noves construccions o la reutilització de les existents per a destinar-les a l'ús d'habitatge familiar estan directament i justificadament associades a una explotació rústica quan concorrin les circumstàncies següents:*

- a) *Que el nou habitatge familiar se situï en un municipi rural amb una població inferior a cinc mil habitants.*
- b) *Que la persona promotora de l'habitatge familiar sigui un descendent de la persona titular d'una explotació rústica familiar situada al municipi. La persona titular de l'explotació rústica ha de residir en aquesta explotació.*
- c) *Que la dita persona promotora treballi en l'explotació o n'obtingui rendiments.*
- d) *Que aquesta presumpció no s'hagi aplicat anteriorment amb relació a la mateixa explotació.*

7. *L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, i comporta per a la persona propietària els deures següents:*

- a) *Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui aplicable.*
- b) *Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis, i cedir a l'administració competent aquestes infraestructures i el sòl corresponent per a la seva incorporació al domini públic, quan n'hagin de formar part.*
- c) *Costejar i, si s'escau, executar les obres o instal·lacions necessàries per donar compliment a la resta de condicions que exigeixi el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte, respecte a l'obtenció de subministraments, assoliment de nivells de sanejament adequats o altres serveis.*
- d) *Costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que determini el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte per tal d'evitar la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, minorar els efectes de les edificacions i llurs usos, accessos i serveis sobre la qualitat del paisatge, o per altres finalitats justificades.*

8. *L'autorització de les obres i els usos en els casos regulats pels articles 48, 49 i 50 està subjecta, prèviament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment que estableixen els dits preceptes.*

8 bis. *L'habitatge d'ús turístic és compatible amb l'ús d'habitatge familiar legalment implantat.*



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 7HJKHEFCZIJJXZ4NFZL8J46G3QTHYS	
Data i hora 13/04/2026 12:24	Signat per Garcia Cruz, Maria del Pilar;		





9. El sòl no urbanitzable no pot ésser dedicat a usos que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats”.

L'Article 49 relatiu al “Procediment per a l'aprovació de determinats projectes de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable” i **l'Article 50** relatiu a la “Reconstrucció o rehabilitació de determinades construccions en sòl no urbanitzable”, de conformitat amb el qual:

“1. En el procediment d'atorgament de llicències urbanístiques de projectes relatius a la reconstrucció i rehabilitació de les construccions que estableix l'article 47.3, els projectes, si són susceptibles de pertorbar el funcionament normal de les explotacions agràries de l'entorn immediat, han d'incorporar en llur memòria una anàlisi d'afeccions agràries que avaluï la incidència del projecte amb relació al funcionament de les explotacions agràries existents i sobre les eventuais mesures per a compatibilitzar-lo amb aquestes explotacions. L'ajuntament ha de sol·licitar un informe al departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia sobre les afeccions agràries. L'anàlisi sobre les afeccions agràries i l'informe del departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia no són preceptius en el cas que aquests projectes només comportin obres de conservació, d'adequació o de millorament i es mantingui l'ús existent admès per l'ordenament urbanístic.

2. El planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en un catàleg específic les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació o, si s'escau, la recuperació d'acord amb el que estableix l'article 47.3. Els criteris paisatgístics que determinen la inclusió de les masies i les cases rurals en el catàleg s'han d'adequar a les determinacions que, si escau, estableix el planejament urbanístic o sectorial per a la protecció i el millorament del paisatge.

3. És preceptiu l'informe de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui en el procediment d'atorgament de la llicència urbanística i el seu sentit desfavorable és vinculant en els supòsits següents:

a) Amb relació als usos a què fa referència l'apartat 3 ter de l'article 47, si no estan admesos expressament al pla urbanístic corresponent.

b) Amb relació a les obres a què fa referència l'apartat 1 de l'article 50 bis, de substitució parcial o d'augment de volum sense donar lloc a un cos separat, si no estan prou detallades per a l'atorgament reglat de la llicència al pla urbanístic corresponent”.

Finalment caldrà també tenir en compte en la resolució d'aquest assumpte les previsions contingudes a **l'article 108** relatiu als “Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme”, de conformitat amb el qual: “Queden fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades pels apartats 2 i 3, 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.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 7HJKHEFCZIJJXZ4NFZL8J46G3QTHYS	
Data i hora 13/04/2026 12:24	Signat per Garcia Cruz, Maria del Pilar,		





2. En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació no es poden autoritzar obres de consolidació ni d'augment de volum, llevat de les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor ni en el cas d'expropiació ni en el cas de reparcel·lació.

3. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.3.f.

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, se subjecten al règim següent, sempre que no estiguin situades en espais naturals protegits, en què no es poden autoritzar aquestes actuacions:

- a) S'hi han d'autoritzar obres de consolidació i obres de rehabilitació, incloses les de gran rehabilitació, sempre que el planejament urbanístic no les limiti d'acord amb el que estableix la lletra c.
- b) S'hi han d'autoritzar els usos i les activitats que siguin conformes amb el nou planejament.
- c) En tots els casos, 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) S'hi han d'autoritzar les obres d'increment del volum o del sostre construït d'acord amb els nous paràmetres reguladors del planejament urbanístic, sempre que no comportin un major grau de disconformitat.
- e) S'hi han d'autoritzar els increments d'habitatges o establiments sempre d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic sobre densitat o nombre màxim d'habitatges o d'establiments aplicables als edificis disconformes.

4 bis. En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació o que tenen un volum disconforme també s'hi han d'autoritzar les obres necessàries per a enretirar elements perillosos per a la salut pública i substituir-los per altres de condicions funcionals similars. Amb relació a les construccions i instal·lacions fora d'ordenació, les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor ni en el cas d'expropiació ni en el cas de reparcel·lació.

4 ter. Si la construcció està fora d'ordenació perquè està afectada parcialment per una nova alineació de vial subjecte a cessió gratuïta, però no està inclosa en cap sector de planejament derivat ni en cap polígon d'actuació urbanística, se li aplica el règim que estableix l'apartat 4.

5. Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic es poden mantenir sempre que no estiguin situats en espais naturals protegits i mentre no esdevinguin incompatibles



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 7HJKHEFCZIJJXZ4NFZL8J46G3QTHYS	
Data i hora 13/04/2026 12:24	Signat per Garcia Cruz, Maria del Pilar;		





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. Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic que no siguin conformes amb el règim d'usos que aquest estableix es consideren en situació de fora d'ordenació quan el nou planejament els declari incompatibles i els subjecti a cessament de forma expressa. Els usos en situació de fora d'ordenació no poden ésser objecte de canvis de titularitat ni de renovació de les llicències d'ús o altres autoritzacions sotmeses a termini, i se n'ha d'acordar, en aquests supòsits, el cessament immediat.

Quan l'autorització d'aquests usos no està sotmesa a termini, es poden revocar les autoritzacions corresponents, sens perjudici de les indemnitzacions que corresponguin d'acord amb la legislació aplicable. En la resta de casos de disconformitat, excepte les construccions i instal·lacions situades en espais naturals protegits, els usos preexistents es poden mantenir i poden ésser objecte de canvis de titularitat.

6. Les figures del planejament urbanístic han de contenir les disposicions pertinents per resoldre totes les qüestions que les noves determinacions urbanístiques plantegin amb relació a les preexistents.

7. 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 resten en situació de fora d'ordenació o de disconformitat, segons que correspongui en aplicació dels apartats de l'1 al 6. **En tots els casos, queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.**

II. Quant a les situacions de fora d'ordenació o de volum disconforme.

Atenent el debat que es planteja al respecte, cal tenir en compte que els fora d'ordenació i les disconformitats són institucions jurídic-urbanístiques que comporten una no adequació a l'ordenació vigent i tenen un règim específic, limitatiu de drets, però no indemnitzable, i en el cas dels fora d'ordenació la voluntat és la futura extinció de la situació.

Té l'origen més immediat en l'article 48 de la Llei de 12 de maig de 1956 sobre règim del sòl i ordenació urbana (BOE de 16 de maig, núm. 135) i successivament, les lleis, tant estatals como autonòmiques, han anat recollint aquestes figures, si bé amb els diferents pronunciaments del TC s'ha atribuït la seva competència a l'àmbit autonòmic.

Entrant a l'anàlisi concret de les figures, tal i com té reconegut la doctrina, són dues figures iguals en l'origen, en ser el resultat de la desordenació posterior d'un pla sobre les construccions, les instal·lacions i els usos (encara que com a



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 7HJKHEFCZIJJXZ4NFZL8J46G3QTHYS	
Data i hora 13/04/2026 12:24	Signat per Garcia Cruz, Maria del Pilar,		





particularitat dels fora d'ordenació també són el resultat de la inactivitat en l'exercici de la potestat disciplinària en sòl no urbanitzable), però són diferents en la seva vocació, ja que en el cas dels fora d'ordenació el seu esperit és la desaparició, mentre que en el cas de la disconformitat, n'és la limitació.

D'aquestes figures s'ocupa el TRLUC al seu article 108 anteriorment exposat, de conformitat amb el qual *"queden fora d'ordenació les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació del planejament urbanístic, queden subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament"*. En les construccions i instal·lacions que estan fora d'ordenació no es poden autoritzar **obres de consolidació ni augment de volum, llevat que les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació d'aquestes construccions i instal·lacions**, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria. Així les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor ni en el cas d'expropiació ni en el cas de reparcel·lació.

Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en el supòsit següent: en les construccions i les instal·lacions preexistents en sòl urbà, els usos admesos en la zona urbanística en què estiguin inclosos els terrenys que ocupen. Si aquestes construccions i instal·lacions estan en situació de fora d'ordenació, l'autorització pertinent d'usos i obres provisionals se subjecta a les determinacions d'aquest règim.

Quant a les disconformitat, de conformitat amb el propi article 108 TRLUC referit, el seu apartat 4 concreta que: *"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, se subjecten al règim següent, sempre que no estiguin situades en espais naturals protegits, en què no es poden autoritzar aquestes actuacions:*

- a) *S'hi han d'autoritzar les obres de consolidació i de rehabilitació, incloent-hi les de gran rehabilitació, sempre que el planejament urbanístic no les limiti d'acord amb el que estableix la lletra c.;*
- b) *S'hi han d'autoritzar els usos i les activitats que siguin conformes al nou planejament.;*
- c) *En tots els casos, 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*

Còpia electrònica de document - CSV:



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 7HJKHEFCZIJJXZ4NFZL8J46G3QTHYS	
Data i hora 13/04/2026 12:24		Signat per Garcia Cruz, Maria del Pilar,	





les obres de gran rehabilitació a l'adequació de l'edifici a la totalitat o algunes de les determinacions del planejament.;

d) S'hi han d'autoritzar les obres d'increment del volum o del sostre construït d'acord amb els nous paràmetres reguladors del planejament urbanístic, sempre que no comportin un grau més elevat de disconformitat

e) S'hi han d'autoritzar els increments d'habitatges o establiments sempre d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic sobre densitat o nombre màxim d'habitatges o d'establiments aplicables als edificis disconformes."

A la vista del que ha quedat exposat, és evident que pel tipus de sòl en què es troba la finca, les actuacions realitzades es troben en situació de fora d'ordenació. Com ha quedat dit, si la vocació del fora d'ordenació es la desaparició, les obres en les construccions, les instal·lacions i els usos que són autoritzables tenen un fort límit: no es poden autoritzar obres de consolidació ni d'augment de volum, llevat de les reparacions que, com ja hem exposat, exigeixin raons de salubritat, seguretat o bona conservació de dites construccions i instal·lacions.

Convé destacar les previsions contingudes en l'apartat 7 de l'article 108 TRLUC, de conformitat amb el qual: "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 resten en situació de fora d'ordenació o de disconformitat, segons que correspongui en aplicació dels apartats de l'1 al 6. **En tots els casos, queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.**"

Tal i com estableix l'article 108.7 TRLUC, les construccions i instal·lacions que no es puguin aplicar les mesures de restauració de la legalitat urbanística, es trobarien en situació de fora d'ordenació.

Per això cal analitzar si en relació amb cadascuna de les construccions realitzades, les obres s'adeqüen o excedeixen d'aquesta tipologia, a fi de concretar si es podien autoritzar i, si per tant, són legalitzables.

S'admet com a criteri general la reparació i el manteniment, no en canvi l'augment de volum (STS de 3 de juny de 1996 (RJ 1996/5135) ni la consolidació, Disposa la jurisprudència que un exemple clar al respecte és el canvi d'elements estructurals, que no és permès.

Còpia electrònica de document - CSV:



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 7HJKHEFCZIJJXZ4NFZL8J46G3QTHYS	
Data i hora 13/04/2026 12:24	Signat per Garcia Cruz, Maria del Pilar,		





La Sentència del TSJ de Catalunya núm. 922/2006, de 7 de novembre (JUR 2007/224346) fixa al respecte la següent doctrina: *“Actuaciones que no es que excedan del termino de “reparaciones”, sino que van incluso más allá del concepto más amplio de “obres de consolidación”, también proscritas por el mismo precepto que se viene citando, teniendo con reiteración declarado esta Sala (SS. 5-2-99, 8 y 27-6-00 y 25-6-02) que consolidar es dar firmeza y solidez al algo ya existente, no reconfigurarlo hasta el punto de que, a través de pretendidos arreglos, se consiga una edificación que no hubiera podido levantarse de obra totalmente nueva, vulnerándose así el respeto debido a las disposiciones de obligado cumplimiento contenidas en la normativa urbanística. Consolidar no es tampoco derivar y volver a construir, pues si se derriba, siquiera sea parcialmente, e incluso en el caso de producirse un hundimiento o colapso involuntario, ya no existe edificio que se consolida sino un nuevo edificio construido total o parcialmente en lugar del anterior, no siendo admisible en ningún caso la reposición de volúmenes previamente derribados, que por ello mismo desaparecen tanto del mundo material como del jurídico, incluso aunque el volumen luego repuesto resultase inferior al preexistente, careciendo tales actuaciones de cobertura bajo el concepto de consolidación”.*

Així mateix cal tenir en compte que la jurisprudència té assenyalat que la substitució dels elements per d'altres nous, les reformes, modernitzacions, transformació així com l'ampliació de la construcció original existent comporta, en primer terme, la pèrdua de la prescripció, doncs el destí de les obres en aquestes situacions de fora d'ordenació son la seva eliminació pel pas del temps i esgotament de les seves estructures, sense que sigui admissible obra o cap tipus d'intervenció que permeti la seva consolidació, modernització i molt menys la seva substitució, ja que només es permeten en aquest tipus de construccions com hem reiterat, la realització d'obres d'escassa entitat tendents a mantenir la salubritat i habitabilitat, que no és el cas que ens ocupa i havent de demanar-se la corresponent llicència en tot cas, que tampoc consta en el cas que ens ocupa.

III. Quant a la prescripció.

Finalment, caldrà també tenir en compte quant a la prescripció que al·lega l'actora, que l'article 207 TRLUC, sota el títol *“Prescripció de l'acció de restauració i de l'ordre de restauració”* disposa que:

*“1. L'acció de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat prescriu al cap de **sis anys d'haver-se produït la vulneració de la legalitat urbanística o, si s'escau, del finiment de les actuacions il·lícites o el cessament de l'activitat il·lícita.** Si aquestes actuacions tenen l'empara d'un*



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 7HJKHEFCZIJJXZ4NFZL8J46G3QTHYS	
Data i hora 13/04/2026 12:24		Signat per Garcia Cruz, María del Pilar,	





títol administratiu il·lícit, l'acció de restauració prescriu **al cap de sis anys d'haver-se produït la declaració de nul·litat o anul·labilitat pertinent**, sia en via administrativa o sia per sentència judicial ferma.

2. Les ordres de restauració i les obligacions derivades de la declaració d'indemnització per danys i perjudicis prescriuen al cap de sis anys.

3. No obstant el que disposen els apartats 1 i 2, l'acció de restauració i l'ordre dictada de restauració no prescriuen mai amb relació a les vulneracions de la legalitat urbanística que es produeixen en terrenys que el planejament urbanístic destina al sistema urbanístic d'espais lliures públics o al sistema viari, o classifica o ha de classificar com a sòl no urbanitzable en virtut del que disposa l'article 32.a".

Precisament sobre aquesta qüestió, tal i com concreta el STS de 18 de desembre de 1991: "la carga de la prueba de la prescripción no la soporta la Administración sino el administrado, que voluntariamente se ha colocado en una situación de clandestinidad (...) y ha creado la dificultad, para el conocimiento de los días a quo en el plazo que se examina, por eso en principio de buena, plenamente operante en el ámbito procesal (,) impide que el que crea una situación de ilegalidad pueda obtener ventaja de las dificultades probatorias originadas por esta ilegalidad".

Concreta al respecte la Sentència del TSJ de Catalunya NÚM. 2191/2023, de 20 d'octubre de 2025 (ROJ: STSJ CAT 5712/2025 – ECLI:ES:TSJCAT:2025:5712) en relació amb el còmput del termini de prescripció des de l'entrada en vigor del TRLUC (Decret legislatiu 1/2005) que: "El criterio de esta Sala, Sección 3ª, a este respecto viene recogido entre otras, en sentencia 621/2011, de 19 de julio, en la que se dice: "...tampoco cabe aceptar la prescripción de las obras de autos, desde el momento en que la prescripción de los actos de edificación y uso del suelo ejecutados sin licencia u orden de ejecución se produce por el transcurso desde su completa finalización, del periodo de 6 años a que se refieren los artículos 199 y 219.4 del Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio. Y tal circunstancia, según constante jurisprudencia, debe ser probada en forma indubitada por la parte que la alega, que ni tan siquiera propuso en su momento prueba pericial tendente a acreditar la antigüedad y fecha de finalización de las obras, no desprendiéndose del resto de la prueba al efecto practicada ni, desde luego, del mismo expediente administrativo, el transcurso del indicado plazo prescriptivo, ...".

En la sentencia 487/2012, de 22 de junio, recurso 48/2009, que aplica el Texto Refundido de 2005, se declara: "En la determinación de la prescripción o no de la acción de restauración ejercitada por la Administración demandada no cabe estar, como defiende la parte actora, a la fecha de las licencias de obras otorgadas, ya que el artículo 219.2 del TRLU, al que remite el 199, dispone: "El plazo de prescripción fijado en el apartado 1 **empieza a contar el día en que se ha cometido la infracción, salvo los casos en que se persista de forma continuada en la conducta constitutiva de infracción o en los casos en que el hecho único constitutivo de infracción se prolongue en el tiempo. En estos casos el plazo de prescripción se computa a partir de la finalización**

Còpia electrònica de document - CSV



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 7HJKHEFCZIJJXZ4NFZL8J46G3QTHYS	
Data i hora 13/04/2026 12:24	Signat per Garcia Cruz, Maria del Pilar;		





o cese de la actividad ilícita". Cuando se trata de obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, el día a quo en el cómputo del plazo de prescripción de la acción de restauración de la realidad física alterada coincide con el día en el finalizaron las obras."

Por consiguiente, a la fecha de entrada en vigor del Decreto Legislativo 1/2005, el 29 de julio de 2005, la prescripción de la acción de restauración comienza a partir de la finalización de la construcción, cuya prueba es carga procesal de quien alega la prescripción.

Caldrà doncs atendre en el cas que ens ocupa, a la data en què van finalitzar les respectives obres per tal de poder computar el termini de prescripció a què es refereix l'article 207 TRLUC.

IV. Anàlisi individualitzat de cadascuna de les edificacions.

Seguint el propi Informe de la pèrit judicial, cal concretar la conformitat o no en dret de les obres, i per tant a fi de constatar l'avinença en dret de l'ordre d'enderroc adoptada per l'Ajuntament, de manera diferenciada en relació amb les 3 construccions que s'indiquen en el propi expedient:

- Quant a la cobertura de la barbacoa.

Respecte de les "obres" realitzades al respecte, és evident que, de les fotografies i informes que consten en les actuacions, no es pot parlar pròpiament d'obres de construcció a l'entendre d'aquesta jutjadora, doncs la barbacoa com a tal ja existia, sense que s'hagi acreditat la ampliació, i encara que es veu en algun punt reformada, no es tracta de cap nova edificació, com s'evidencia a més que l'estat actual de la mateixa no és ni molt menys "nova" per les esquerdes que presenta, evidents del pas del temps).

Quant a la pèrgola de la barbacoa que és a la que es refereix pròpiament l'expedient, certament existeixen fotografies de la seva existència fa anys, havent-se simplement procedit a la seva coberta a través, no d'una obra, sinó de materials simples que permeten la salvaguarda a efectes de "porxo", però que veritablement no arriba a tal, en no constar tancat per cap part i restar totalment obert, simplement "cobert", de manera que continua sent la mateixa pèrgola, al cap i a la fi, que ja existia, simplement "tapada".

La pròpia pèrit judicial en el seu informe deixa constància que a la vista de les ortofotografies existeix la pèrgola de la barbacoa, si bé en els diferents anys consta canviada de color o materials.

Segons la pèrit, la coberta actual s'identifica amb un "quadrat rogent" a les fotografies dels anys a partir del 2020. En les anteriors es pot comprovar com el mateix "quadrat" és



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 7HJKHEFCZIJJXZ4NFZL8J46G3QTHYS	
Data i hora 13/04/2026 12:24	Signat per Garcia Cruz, Maria del Pilar,		





de color verd, però no s'aprecia que entre el "quadrat verd" i el "rogent", a la vista d'aquesta jutjadora, consti cap augment de volumetria, sinó simplement de colors o potser materials, sense a aquesta actuació se li pugui retraure, des del punt de vista de disciplina urbanística, cap retret, atès que no es pot considerar que hagi generat cap edificació pròpiament dita, ni en qualsevol cas d'augment de volum o edificabilitat, doncs es deixa constància que la seva superfície és la que sempre ha existit del mateix al llarg dels anys.

Per això no es considera conforme a dret la decisió de l'Ajuntament quant al seu enderroc.

- **Quant a la "casa petita".**

Al respecte de la mateixa, fent-nos ressò de les consideracions fetes per la pèrit judicial sobre la data de la seva existència i realització de les obres, si bé es posa de manifest que amb les ortofotografies no es pot arribar a concretar l'existència de l'edificació pel volum de l'arbrat, a l'empara de la taxació que s'aporta per l'actora elaborada per TINSA es deixa evidència de l'existència d'edificacions diferenciades, una de les quals es correspon a la referida "casa petita", i per tant considerem que es pot parlar de la seva construcció existent l'any 2010. Si bé cal tenir en compte que amb fotografies familiars que aporta la part actora ja es desprenia la seva existència de manera molt similar a l'actual.

La pròpia pèrit judicial, fent-se ressò de les previsions contingudes a l'article 108.2 i 3 TRLUC i l'article 119 del Reglament reconeix la possibilitat de fer reparacions ordinàries que exigeixen la higiene, l'ornat i conservació, concloent que, *"Al meu entendre impermeabilitzar la coberta i pintar la construcció són actuacions que es poden enquibir en petites reparacions ordinàries que exigeixen la bona conservació de la dita construcció"*.

És evident que s'han fet obres de millora de la referida construcció, però les mateixes sí que entrarien dintre del concepte de "rehabilitació" per raons de seguretat o salubritat que preveu la normativa d'aplicació, tal i com reconeix la pèrit judicial, havent-se de concretar que en cap cas s'adverteix un canvi de la "coberta", sinó una millora de la mateixa des del punt de vista de la seva conservació. Conforme doncs amb el que ha quedat dit seria possible la seva legalització i que atenent, a més, el temps transcorregut des de la seva construcció, no podria ser objecte d'enderroc en els termes acordats per l'Ajuntament.

Per tant s'estima el recurs contenciós administratiu en relació amb dita construcció, havent-se d'anul·lar la decisió de l'Ajuntament sobre el seu enderroc.

- **Quant a la "casa gran".**

Còpia electrònica de document - CSV:



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 7HJKHEFCZIJJXZ4NFZL8J46G3QTHYS	
Data i hora 13/04/2026 12:24	Signat per Garcia Cruz, Maria del Pilar,		





Cal fer-se ressò de l'anàlisi exhaustiu fet per la pèrit judicial, acollint les seves conclusions quant a l'antiguitat de l'edificació: *"En conclusió: A la qüestió de l'any de construcció "de dicha edificación". Si "dicha edificación" es refereix a la construcció que hi havia l'any 2023, cal indicar que aquesta no existia l'any 1956.*

No obstant abans de l'any 1956 hi havia alguna edificació en aquest mateix emplaçament, la qual va ser objecte d'intervencions. No és fins a finals de la dècada dels noranta que la construcció assoleix la volumetria que presentava l'any 2023, abans d'incoar l'expedient de disciplina urbanística.

A partir de la documentació analitzada es conclou, que fa anys, que en el mateix emplaçament hi ha hagut alguna edificació i que aquesta ha tingut diferents intervencions al llarg del temps.

Cal tenir en compte, per una banda, que les imatges més antigues tenen poca definició, i de l'altra, que la informació que disposem fa salts en el temps. De manera que aquests condicionants no permet concretar ni l'abast de les intervencions que es van realitzar ni les dates d'aquestes actuacions.

En resum, de la documentació analitzada es conclou el següent:

- *L'any 1946, gairebé es pot assegurar que hi havia una construcció en el mateix emplaçament que la que es detecta l'any 1956.*
- *A l'ortofoto del vol de 1956, sobre la qual es grafia el cadastre: S'identifica una construcció, la qual no va ser contemplada en el cadastre d'aquell any ni en els d'anys posteriors.*
- *En l'ortofoto de l'any 1968 es detecta una construcció formada per dos petites peces adossades (es distingeixen dues cobertes de planta quadrada). Podria ser la mateixa construcció que hi havia l'any 1956.*
- *Any 1977 es manté l'edificació identificada l'any 1968.*
- *Any 1999 s'identifica una construcció de major mesura que la que hi havia l'any 1968. D'aquesta construcció existent l'any 1999 no he pogut datar l'any de construcció i/o ampliació.*
- *Any 2023, abans d'incoar l'expedient de disciplina urbanística, la construcció manté amb la mateixa volumetria que presentava l'any 1999.*

Aquesta dada, quant a l'antiguitat, ens permet doncs concloure que l'edifici principal existia, ara bé, cal aleshores concretar si les obres que s'han fet ara responen o no a conservació o rehabilitació, donada la seva situació de fora d'ordenació o no.

La Sentència del TSJ de Catalunya de 7 de novembre de 2006, en un cas similar al present, exposa: *"Pero, además de decir prácticamente lo mismo los dos primeros preceptos indicados, es de ver en cualquier caso que el temporalmente aplicable 102.2, para las construcciones e instalaciones que estén fuera de ordenación, no permite en ellas autorizar obras de consolidación, aumento de volumen o de modernización, y sí únicamente las "reparaciones" que exijan la*



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 7HJKHEFCZIJJXZ4NFZL8J46G3QTHYS	
Data i hora 13/04/2026 12:24	Signat per Garcia Cruz, Maria del Pilar,		





salubridad pública, la seguridad de las personas o la buena conservación de dichas construcciones e instalaciones. Concepto, el de "reparaciones", pese a la abundante teoría sobre el particular expuesta por la apelante, ampliamente excedido por las obras de que se trata, comprensivas, como en la sentencia de instancia se indica, no de una actuación puntual sobre la cubierta del edificio, que se encuentra en penoso estado, sino de una intervención integral en todos sus elementos afectados, previéndose el recorte y demolición de parte de los muros exteriores de carga para permitir una mayor inclinación del tejado, la sustitución de la totalidad de la estructura de soporte y la sustitución de la totalidad del tejado (elemento estructural del edificio en el caso totalmente amortizado e impeditivo del uso mismo de la edificación como vivienda), con instalación de tejas fotovoltaicas en la superficie de la cubierta, lo que representa el derribo del 100% de las vigas y de la cubierta e incluso el recorte parcial de los paramentos de la fachada, con total sustitución de tales elementos.

Actuaciones que no es que excedan del término de "reparaciones", sino que van incluso más allá del concepto más amplio de "obras de consolidación", también proscritas por el mismo precepto que se viene citando, teniendo con reiteración declarado esta Sala (SS. 5-2-99, 8 y 27-6-00 y 25-6-02) que consolidar es dar firmeza y solidez a algo ya existente, no reconfigurarlo hasta el punto de que, a través de pretendidos arreglos, se consiga una edificación que no hubiera podido levantarse de obra totalmente nueva, vulnerándose así el respeto debido a las disposiciones de obligado cumplimiento contenidas en la normativa urbanística. Consolidar no es tampoco derribar y volver a construir, pues si se derriba, siquiera sea parcialmente, e incluso en el caso de producirse un hundimiento o colapso involuntario, ya no existe un edificio que se consolida sino un nuevo edificio construido total o parcialmente en lugar del anterior, no siendo admisible en ningún caso la reposición de volúmenes previamente derribados, que por ello mismo desaparecen tanto del mundo material como del jurídico, incluso aunque el volumen luego repuesto resultase inferior al preexistente, careciendo tales actuaciones de cobertura bajo el concepto de consolidación".

Així mateix, la Sentència també del TSJ de Catalunya núm. 1939/2022, de 13 de juny (STSJ CAT 8615/2023 – ECLI:ES:TSJCAT:2023:8615) fa un recull de sentències en el mateix sentit, en disposar: "Así, este apartado segundo ha sido interpretado, por ejemplo, por la sentencia del TSJ de Cataluña de fecha 16/4/2018 que determina: "Y situados en el régimen de fuera de ordenación, partiendo de su concreta disciplina, en el art. 108 aludido del TRLUC, no cabe duda de que la obra para la que se insta legalización, descrita ya, carece de cobertura en aquélla, pues, lejos de consistir en las reparaciones a que alude el art. 108.2 del mismo texto legal, **rebasa aun las de consolidación de por sí**

Còpia electrònica de document - CSV:



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 7HJKHEFCZIJJXZ4NFZL8J46G3QTHYS	
Data i hora 13/04/2026 12:24	Signat per Garcia Cruz, María del Pilar,		





vedadas en el régimen que nos ocupa, sustituyéndose en parte la estructura existente, y en todo la cubierta, que no puede desentenderse de aquélla, por lo que los razonamientos de la resolución del recurso de alzada no pueden sino compartirse. Siendo así, por lo demás, que tenemos dicho, incluso en la situación de volumen disconforme, que, a título de consolidación, no cabe el derribo, en el concepto que se quiera, ya total, ya parcial, del correspondiente volumen, para erigirlo de nuevo, actuación ésta que rebasa el régimen legal de obras admisibles en tal situación de disconformidad, suponiendo en suma aquélla la pretensión de una suerte de derecho o prerrogativa, inexistente, a mantener a perpetuidad el volumen disconforme en cuestión, a despecho de la ordenación urbanística en cada momento vigente".

Igualmente, aludimos a las sentencias de 25-6-02 y 18-11-10 las cuales interpretan que consolidar, en los términos del citado artículo 108, es dar firmeza y solidez a algo ya existente, no reconfigurarlo hasta el punto de que, a través de pretendidos arreglos, se consiga una edificación que no hubiera podido levantarse de obra totalmente nueva, vulnerándose así el respeto debido a las disposiciones de obligado cumplimiento contenidas en la normativa urbanística. Igualmente viene entendiendo esta Sala (S. nº 74, de 29-1-07) que cuando el citado artículo utiliza la expresión "obras de consolidación y rehabilitación" no cabe entender que la posibilidad de rehabilitación a que se refiere pueda exceder de un mero ajuste, como siempre lo ha sido, a un adecuado entendimiento de la función de consolidar, careciendo de sentido poder desbordar ese margen para llegar a amparar nuevas construcciones a las que obviamente y en su caso debe resultarles aplicable la ordenación urbanística vigente.

Las obras acometidas en la fachada, para las que no se interesó licencia, podrían tener posibilidad de legalización si la parte hubiera acreditado la necesidad de consolidación o rehabilitación debido al mal estado, pero es que la manifestación del arquitecto se queda en eso, mera afirmación o manifestación, ya que no aporta ningún indicio o dato que permitan sostener sus afirmaciones".

Aquesta doctrina és, a l'entendre d'aquesta jutjadora, aplicable *mutatis mutandis* en el cas que ens ocupa a la casa gran, que per les pròpies fotos apareix totalment enderrocada, mantenint-se parcialment algun dels murs exteriors, però en la que no consta la coberta, consta nova cimentació, etc., Ni tan sols de l'informe aportat per la part actora es pot afirmar la necessitat de rehabilitació integral que es fa degut al mal estat en els termes exposats per la jurisprudència citada. La pròpia pèrit judicial posa de manifest la possibilitat de solucions que no impliquen necessàriament l'enderroc de l'habitatge (i.e. en referir-se a l'obra



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 7HJKHEFCZIJJXZ4NFZL8J46G3QTHYS	
Data i hora 13/04/2026 12:24	Signat per Garcia Cruz, Maria del Pilar,		





d'adequació de desaiçue). Si bé en l'informe de part fotos d'esquerdes o humitats (d'importància considerable), l'enderroc que es fa de tot l'habitatge amb ànim de reconstruir-lo va més enllà d'obres de reparació o consolidació, les quals no resten emparades en raons de seguretat o salubritat en els termes exposats en tractar-se d'un àmbit de fora d'ordenació.

Per tant es pot concloure que evidentment excedeix de les obres de rehabilitació o reparació que, en el seu cas, serien permeses. Com exposa la jurisprudència, ja no existeix un edifici que es consolida sinó un nou edifici construir (en tràmit) en lloc de l'anterior, no sent admissible en cap cas la reposició ni tan sols en el cas que es respectin els volums prèviament enderrocats (o fossin fins i tot inferiors), donat que precisament a causa de l'enderroc "desapareixen" del món material i del jurídic.

Per tant no desestima el recurs contenciós administratiu en relació amb dita construcció, havent-se de confirmar la decisió de l'Ajuntament sobre el seu enderroc.

Quart.- Costes.

De conformitat amb l'article 139 LJCA i atenent els dubtes de fet o de dret que ha generat la resolució d'aquest cas, no es considera procedent imposar les costes a cap de les parts.

De conformitat amb tot el que ha quedat exposat,

DECISIÓN

ESTIMO PARCIALMENT el recurs contenciós administratiu interposat pel Sr. [REDACTED] contra la resolució determinada en el raonament jurídic primer d'aquesta resolució, la qual s'anul·la pel que fa a la confirmació de l'enderroc del que identifica com a "edificació rehabilitada i ampliada (amb substitució coberta i implantació de xemeneies) i "cobert amb barbacoa", mantenint-se únicament en relació amb la que identifica com a "edificació nova en reconstrucció".

Sense costes.

Contra aquesta resolució es pot interposar un **recurs d'apel·lació** a ambdós efectes davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, per mitjà d'un escrit que s'ha de presentar en aquest Jutjat en el termini de **quinze dies** a partir de l'endemà de la notificació i que ha de contenir les al·legacions en què es fonamenti el recurs. Sense aquests requisits no s'admetrà la impugnació.

Còpia electrònica de document - CSV



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 7HJKHEFCZIJJXZ4NFZL8J46G3QTHYS	
Data i hora 13/04/2026 12:24	Signat per Garcia Cruz, Maria del Pilar,		





Així mateix, la part apel·lant ha de constituir al compte de dipòsits i consignacions d'aquest Jutjat el dipòsit de 50 euros a què es refereix la disposició addicional 15a de la Llei orgànica del poder judicial i acreditar-ho degudament. D'aquest dipòsit, n'estan exemptes les persones que tinguin reconegut el benefici de justícia gratuïta (article 6.5 de la Llei 1/1996, de 10 de gener) i, en tot cas, el Ministeri Fiscal, les comunitats autònomes, les entitats locals i els organismes autònoms que en depenen.

Així ho mano i ho signo.

La magistrada

Podeu consultar l'estat del vostre expedient a l'àrea privada de sejudicial.gencat.cat.

Les persones interessades queden informades que les seves dades personals s'han incorporat al fitxer d'assumptes de l'oficina judicial, sota la custòdia i responsabilitat d'aquesta, on es conservaran amb caràcter confidencial i es tractaran amb la màxima diligència.

Així mateix, queden informades que les dades que conté aquesta documentació són reservades o confidencials i que el tractament que se'n pugui fer queda sotmès a la legalitat vigent.

Les parts han de tractar les dades personals que coneguin a través del procés de conformitat amb la normativa general de protecció de dades. Aquesta obligació incumbeix als professionals que representen i assisteixen les parts, així com a qualsevol altra persona que intervingui en el procediment.

L'ús il·legítim de les dades pot donar lloc a les responsabilitats establertes legalment.

Amb relació al tractament de les dades amb finalitat jurisdiccional, els drets d'informació, accés, rectificació, supressió, oposició i limitació s'han de tramitar conforme a les normes que siguin aplicables en el procés en què s'obtinguin les dades. Aquests drets s'han d'exercir a l'òrgan o oficina judicial en què es tramita el procediment i n'ha de resoldre la petició qui en tingui la competència atribuïda en la normativa orgànica i processal.

Tot això de conformitat amb el Reglament EU 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, la Llei orgànica 3/2018, de 6 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals i el capítol I bis del títol III del llibre III de la Llei orgànica 6/1985, de l'1 de juliol, del poder judicial.

Còpia electrònica de document - CSV:



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 7HJKHEFCZIJJXZ4NFZL8J46G3QTHYS	
Data i hora 13/04/2026 12:24	Signat per Garcia Cruz, Maria del Pilar,		





Mensaje LexNET - Notificación

Fecha Generación: 13/04/2026 14:50

Mensaje

IdLexNet	202610869925391
Asunto	Notifica resolució ³ sentÁ
Remitente	Órgano Sección de lo Contencioso-Administrativo del TI Plaza n. 1 de Girona, Girona [1707945001] Tribunal de Instancia. Sección de lo Contencioso-Administrativo/Juzgado Contencioso-Administrativo
Destinatarios	Tipo de órgano DIAZ TARRAGO, EDURNE SUSANA [90]
Fecha-hora envío	Colegio de Procuradores Il·lustre Col·legi dels Procuradors de Girona 13/04/2026 13:43:41
Documentos	1707945001_20260413_0140_54282004_00.pdf (Principal) Hash del Documento: ae01750b5d1e68577057b767853554131e8f52b7be87dff589c08a746431529
Datos del Procedimiento	Procedimiento destino ORD N° 0000122/2024
	Detalle de acontecimiento Notifica resolució ³ sentÁ

Historia del mensaje

Fecha-hora	Emisor de acción	Acción	Destinatario de acción
13/04/2026 14:49:41	DIAZ TARRAGO, EDURNE SUSANA [90]-Il·lustre Col·legi dels Procuradors de Girona	LO RECOGE	
13/04/2026 13:43:45	Il·lustre Col·legi dels Procuradors de Girona (Girona)	LO REPARTE A	DIAZ TARRAGO, EDURNE SUSANA [90]-Il·lustre Col·legi dels Procuradors de Girona

(*) Todas las horas referidas por LexNET son de ámbito Peninsular.