

**Ajuntament de Malgrat de Mar**
Serveis GeneralsCarme, 30 - 08380 Malgrat de Mar (Barcelona)
Tel. 93 765 33 00 - Fax 93 761 09 93
serveisgenerals@ajmalgrat.cat - www.ajmalgrat.cat
NIF: P0810900A**Emili Tapias Sola, Llicenciat en Dret, El Secretari de l'Ajuntament de Malgrat de Mar, província de Barcelona.****CERTIFICO:**

Que la Junta de Govern Local en sessió ordinària celebrada el dia 19 de desembre de 2024 adoptà, entre d'altres els següents acords:

Antecedents

Els antecedents més rellevants d'aquest expedient són:

1. El 28-2-2024 es dicta resolució d'Alcaldia 2024LLIB000697 per iniciar el procediment per determinar si escau la declaració de lesivitat per l'interès públic del certificat de 5-7-2023 sobre el contingut de l'informe tècnic de la mateixa data, pel qual s'informava favorablement el canvi d'ús del local situat al c/ Mossèn Fèlix Paradedada, núm. [REDACTED] a habitatge.

Aquest acte es considera anul·lable d'acord amb l'art. 48 de la LPACAP perquè informa erròniament de la possibilitat d'obtenir una llicència d'obres per canviar l'ús d'aquest local a habitatge, en contradicció amb el que preveu l'art. 51.5 de la Normativa Urbanística del POUM, que no admet l'ús d'habitatge en els locals en planta baixa amb altell com és aquest local.

Aquesta resolució atorga tràmit d'audiència durant quinze dies per formular al·legacions. Es notifica al Sr. [REDACTED] el 29-2-2024, al Sr. [REDACTED] l'1-3-2024, al Sr. [REDACTED] el 28-3-2024, al Sr. [REDACTED] el 12-4-2024, i al Registre de la Propietat el 14-3-2024.

2. Després de la fase d'al·legacions i pràctica de proves, la Junta de Govern Local el 17-10-2024 va resoldre atorgar tràmit d'audiència durant quinze dies de la proposta de resolució d'aquest expedient. Aquesta resolució ha estat notificada a la Comunitat de Propietaris de l'edifici del c/ Mossen Fèlix Paradedada, núm. [REDACTED] el 18-10-2024.
3. El 25-10-2024, la Sra. [REDACTED] en representació del Sr. [REDACTED] ha demanat accés a determinats documents de l'expedient.
4. El 30-10-2024, per decret d'alcaldia 2024LLIB003405 s'ha resolt estimar la petició de la Sra. [REDACTED] i facilitar còpia dels documents sol·licitats. Aquesta resolució ha estat notificada el 31-10-2024, i la documentació ha estat lliurada el 31-10-2024.
5. El 30-10-2024 (RE 23915) la Sra. [REDACTED] en representació de la Comunitat de Propietaris de l'edifici Mossèn Fèlix Paradedada, núm. [REDACTED], ha demanat còpia íntegra de l'expedient.
6. El 4-11-2024, la Sra. [REDACTED] en representació del Sr. [REDACTED] ha demanat una ampliació del termini per formular al·legacions.

7. El 6-11-2024 per decret d'alcaldia 2024LLIB003427 es resol estimar la petició de lliurament de còpia de l'expedient administratiu prèvia anonimització de les dades personals. Aquesta resolució es notificada el 7-11-2024 i el mateix dia es lliura la documentació sol·licitada.
8. El 8-11-2024, la Sra. [REDACTED] en representació de la Comunitat de Propietaris de l'edifici Mossèn Fèlix Paradedda, núm. [REDACTED], ha demanat una ampliació del termini per formular al·legacions.
9. L'11-11-2024 per decret d'alcaldia s'estima la petició del Sr. [REDACTED] d'ampliació del termini per fer al·legacions fins el 26-11-2024.
10. El 13-11-2024, per decret d'alcaldia s'estima l'al·legació de la Comunitat de Propietaris de l'edifici Mossèn Fèlix Paradedda, núm. [REDACTED], d'ampliació del termini fins el 20-11-2024.
11. El 19-11-2024 Comunitat de Propietaris formula al·legacions (RE 25376)
12. El 26-11-2024, la Sra. [REDACTED] en representació del Sr. [REDACTED] formula al·legacions (RE 25885).

Consideracions jurídiques

El 10-12-2024, la Cap de la Unitat Administrativa de l'Àrea de Territori i Sostenibilitat ha emès informe que en la seva part essencial diu:

"1. Normativa aplicable

- *Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer (TRLU)*
- *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme*
- *Decret 64/2014, de 13 de maig Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU)*
- *Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl*
- *Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 13-7-2005, i publicat al DOGC del 21-10-2005 (POUM)*
- *Modificació puntual dels articles 35 i 78 de les Normes Urbanístiques del POUM a efectes d'una millor regulació dels volums disconformes i de l'ocupació dels patis a la zona del casc antic, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 28-2-2008 (DOGC 13-6-2008)*
- *Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions Públiques (LPACAP)*
- *Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local (LRBRL)*

2. Anàlisi de les al·legacions presentades:

a) Al·legació de la Comunitat de Propietaris de l'edifici Mossèn Fèlix Paradedda, núm. [REDACTED]

1. *Exposa que l'edifici es va construir amb llicència municipal segons el PGOU de 1990. El règim urbanístic de la parcel·la no ha experimentat modificació amb el POUM del 2005. No s'ha efectuat cap modificació sobre l'edifici que justifiqui un canvi a volum disconforme tal i com pretén el Sr. [REDACTED].*

**Ajuntament de Malgrat de Mar**
Serveis GeneralsCarme, 30 - 08380 Malgrat de Mar (Barcelona)
Tel. 93 765 33 00 - Fax 93 761 09 93
serveisgenerals@ajmalgrat.cat - www.ajmalgrat.cat
NIF: P0810900A

2. La planta altell de l'edifici s'ha de considerar urbanísticament com a tal i no com una planta independent, per la qual cosa, d'acord amb l'art. 51.5 del POUM no es pot admetre el canvi d'ús a habitatge sol·licitat.
3. Es reserva l'exercici d'accions civils si es confirma l'ocupació de zones comunes per part dels titulars de l'element privatiu situat als baixos i altell.
4. Sol·liciten que la planta altell sigui considerada com a tal i no com planta independent, i que l'edifici no es trobi en situació de volum disconforme.

Les al·legacions de la Comunitat de Propietaris de l'edifici Mossèn Fèlix Paradedà, núm. ■■■, són en el mateix sentit que l'informe de l'arquitecte municipal de 8-10-2024 de resposta a les al·legacions del Sr. ■■■■ i la proposta de resolució municipal, atès que:

- no accepten que l'edifici estigui en situació de volum disconforme perquè la planta altell sigui una planta més de l'edifici,
- no admeten que sigui possible el canvi d'ús a habitatge.

Pel que fa a la reserva d'accions civils, no és una qüestió de competència municipal.

b) Al·legació de la Sra. ■■■■ en representació del Sr. ■■■■:

1. Es remet a les al·legacions i a l'informe pericial que acrediten la legalitat del certificat de compatibilitat urbanística.
2. La planta altell és en realitat una planta diferenciada del local sobre el qual s'ubica i compta amb dos accessos, un directament des del carrer, i un altre des de l'escala comunitària, malgrat que en el projecte de la llicència no es contemplés l'accés a aquest local des de l'escala comunitària. Afirmar que després de la concessió de la llicència de 1ª ocupació el promotor va procedir a l'obertura d'aquell accés directe des de l'escala comunitària amb el consentiment de la Comunitat de Propietaris, per la qual cosa, existeix des de fa més de 20 anys i es tractaria d'una infracció urbanística que ha prescrit.
3. El canvi d'ús de les edificacions en situació de volum disconforme és possible d'acord amb l'art. 35.2 de les Normes urbanístiques del POUM.
4. Les llicències urbanístiques s'atorquen sense perjudici de tercers, per la qual cosa, l'ajuntament no pot denegar la llicència de canvi d'ús per la suposada existència d'una afectació a espais comunitaris que en cap cas no es produeixen.
5. Sol·licita que es deixi sense efecte la proposta de resolució i es deixi sense efecte la declaració de lesivitat per a l'interès públic del certificat urbanístic de 5-7-2023.
6. També sol·licita que s'acordi l'obertura d'un nou període prova, que ha de consistir en les declaracions de tres testimonis per manifestar-se sobre el moment de realització de l'accés directe al local des de l'escala comunitària.

En resposta a aquestes al·legacions cal fer les consideracions següents:

1. En l'informe de l'arquitecte municipal de 8-10-2024 s'ha donat una resposta detallada a les al·legacions presentades i a l'informe pericial; l'al·legació actual no aporta cap argument nou que desvirtui el contingut d'aquell informe.
2. Com s'ha dit repetidament, la llicència d'obres de l'edifici contemplava una planta altell amb accés exclusivament des dels locals de la planta baixa. Les obres d'un nou accés directe

des de la planta altell a l'escala comunitària no han estat autoritzades per l'ajuntament, atès que no consta cap llicència d'obres per aquesta modificació.

Afirma que aquest accés s'ha fet amb posterioritat a la llicència de 1^a ocupació de les obres i que hauria prescrit la infracció urbanística. Aquesta extrem no ho acredita amb cap document provatori, si bé demana la pràctica de nova prova testifical. No obstant, encara que hagués prescrit la infracció urbanística de l'execució d'aquestes obres sense llicència, això no suposa que el propietari pugui obtenir el dret a utilitzar la planta altell per ús d'habitatge en contra de la normativa urbanística del POUM (art. 51.5) En conclusió, l'accés il·legal actualment existent en planta altell des de l'escala comunitària no seria legalitzable, i per tant aquest fet il·legal no pot suposar obtenir un aprofitament urbanístic d'ús d'habitatge que no podria aconseguir legalment.

- Aquesta al·legació ja va ser formulada, i s'ha donat resposta en l'informe de l'arquitecte municipal de 8-10-2024, desestimant-la atès que l'edifici no està en situació de volum disconforme. Si hipotèticament la planta altell fos considerada planta pis, tampoc no seria possible el canvi d'ús proposat d'acord amb l'art. 35 de la "Modificació puntual dels articles 35 i 78 de les Normes Urbanístiques del POUM a efectes d'una millor regulació dels volums disconformes i de l'ocupació dels patis a la zona del casc antic".*

- L'objecte d'aquest expedient no és l'atorgament de cap llicència de canvi d'ús sinó la declaració de lesivitat d'un certificat urbanístic que informava erròniament de la possibilitat de fer un ús d'habitatge en el local de planta baixa amb altell situat al c/ Mossèn Fèlix Paradedà, núm. [REDACTED]*

En l'informe jurídic de 10-10-2024 es va justificar que la Comunitat de Propietaris s'havia de considerar com interessada a l'expedient, perquè en el cas que en un futur procediment judicial fos estimada l'al·legació del Sr. [REDACTED] consistent en que la planta altell és una planta més de l'edifici i aquest fos un volum disconforme, s'ocasionarien perjudicis per la totalitat de propietaris de l'edifici, que només podrien realitzar les obres permeses en els volums disconformes segons l'art. 108.4 del TRLUC i l'art. 35 de la Normativa urbanística del POUM.

D'acord amb l'art. 4 de la LPACAP que considera interessats en el procediment: "Els qui, sense haver iniciat el procediment, tinguin drets que puguin ser afectats per la decisió que s'adopti en aquest", Per aquest motiu, considerant que la Comunitat de Propietaris té drets que poden ser afectats per la decisió que s'adopti, s'ha atorgat tràmit d'audiència a la Comunitat de Propietaris de l'Edifici i del Pàrquing.

L'existència d'un possible conflicte de propietat per una ocupació d'espais comunitaris no influeix en la proposta de resolució, que es basa exclusivament en l'aplicació de la normativa urbanística.

- No pertoca estimar cap de les al·legacions anteriors, per la qual cosa, la proposta de resolució s'ha d'eleva a definitiva en els mateixos termes.*
- L'art. 77.3 de la LPACAP preveu que l'instructor del procediment només pot rebutjar les proves proposades pels interessats quan siguin manifestament improcedents o innecessàries, mitjançant una resolució motivada.*

Pel que fa l'obertura d'un nou període prova, cal dir que en aquest expedient ja hi ha hagut un període de prova en el que s'han practicat totes aquelles que l'interessat va sol·licitar.

**Ajuntament de Malgrat de Mar**
Serveis GeneralsCarme, 30 - 08380 Malgrat de Mar (Barcelona)
Tel. 93 765 33 00 - Fax 93 761 09 93
serveisgenerals@ajmalgrat.cat - www.ajmalgrat.cat
NIF: P0810900A

La prova sol·licitada consistent en les declaracions de tres testimonis per manifestar-se sobre el moment de realització de l'accés directe al local des de l'escala comunitària, per provar la prescripció de la infracció per la realització d'aquestes obres, es considera innecessària, perquè aquest fet no és rellevant per la decisió final. Tal i com s'ha informat en la resposta a la 2ª al·legació malgrat que es provi que ha operat la prescripció de la infracció per la realització d'aquestes obres, això no suposa que el propietari pugui obtenir el dret a utilitzar la planta altell per ús d'habitatge en contra de la normativa urbanística del POUM (art. 51.5)

3. El procediment de declaració de lesivitat, d'acord amb l'art. 107 de la LPACAP és el següent:

- a) Informe de les al·legacions pels Serveis Tècnics i Jurídics Municipals.
- b) Informe-proposta de Secretaria que s'eleva al Ple perquè resolgui sobre la procedència de declarar la lesivitat per a l'interès públic de l'acte administratiu i es remetrà a la Jurisdicció Contenciosa Administrativa perquè procedeixi a l'anul·lació d'aquest, en un termini de dos mesos des que es va dictar l'acord declarant lesiu l'acte (art. 46.5 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol).

4. Competència:

L'art. 21.1.l de la LRBRL atribueix a l'Alcaldessa la iniciativa per proposar al Ple la declaració de lesivitat en matèria de les competències de l'Alcaldia, i l'art. 22.2.k de la LRBRL disposa que correspon al Ple de l'Ajuntament la declaració de lesivitat dels actes de l'Ajuntament. D'acord amb aquests preceptes, la resolució correspondrà al Ple, però aquesta competència ha estat delegada a la Junta de Govern Local per acord de 9-11-2023.

Per decret d'alcaldia 3564/2023, de 27-10-2023, s'ha delegat al regidor d'Urbanisme, la signatura de les propostes de resolució que es puguin derivar dels expedients tramitats per la unitat d'Urbanisme, per la qual cosa, pertoca que per part del regidor s'elevi proposta a la Junta de Govern per la resolució de l'expedient, previ dictamen de la Comissió Directorial."

El 10-12-2024, l'Instructor de l'expedient ha formulat proposta de resolució.

La tinença d'Alcaldia de Desenvolupament Urbà, Serveis, Sostenibilitat i Via pública i Habitatge, en data 12 de desembre de 2024, ha emès proposta per a la Junta de Govern Local, la qual, per unanimitat dels cinc membres assistents ha adoptat els següents,

Acords:

Primer. Estimar les al·legacions de la Sra. [REDACTED] en representació de la Comunitat de Propietaris de l'edifici Mossèn Fèlix Paradedà, núm. [REDACTED].

Segon. Desestimar la petició de la Sra. [REDACTED] en representació del Sr. [REDACTED] d'obertura d'un nou període de prova, perquè aquest expedient ja ha tingut un període de prova en el que s'han practicat totes aquelles que l'interessat va sol·licitar. A més a més, la prova sol·licitada es considera innecessària, perquè la prescripció de la infracció de les obres d'accés de la planta altell a l'escala comunitària no tenen rellevància per la decisió final, atès que malgrat que es provi que ha operat la

prescripció de la infracció per la realització d'aquestes obres, això no suposa que el propietari pugui obtenir el dret a utilitzar la planta altell per ús d'habitatge en contra de la normativa urbanística del POUM (art. 51.5)

Tercer. Desestimar les al·legacions presentades per la Sra. [REDACTED] en representació del Sr. [REDACTED] i les conclusions de l'informe del pèrit, d'acord amb els fets i fonaments de dret exposats en l'informe de l'arquitecte municipal de 8-10-2024, així com també les al·legacions presentades a la proposta de resolució d'acord amb l'informe jurídic de 9-12-2024.

Quart. Declarar la lesivitat per a l'interès públic del certificat urbanístic de 5-7-2023 sobre el contingut de l'informe tècnic de la mateixa data, pel qual s'informava favorablement el canvi d'ús del local situat al c/ Mossèn Fèlix Paradedà, núm. [REDACTED], [REDACTED].

Aquest acte és anul·lable d'acord amb l'art. 48 de la LPACAP perquè informa erròniament de la possibilitat d'obtenir una llicència d'obres per canviar l'ús d'aquest local a habitatge, en contradicció amb el que preveu l'art. 51.5 de la Normativa Urbanística del POUM, que no admet l'ús d'habitatge en els altells dels locals ubicats a la planta baixa.

Cinquè. Interposar recurs davant els Jutjats del Contenciós Administratiu en el termini màxim de dos mesos i nomenar a la Sra. M^a Josep Ulla Fernández com a lletrada municipal i al Sr. Francisco Javier Manjarín Albert com a procurador.

Sisè. Notificar aquesta resolució a la Sra. [REDACTED] en representació del Sr. [REDACTED], a la Sra. [REDACTED] en representació de la Comunitat de Propietaris de l'edifici Mossèn Fèlix Paradedà, núm. [REDACTED] i a la Comunitat de propietaris del pàrquing de l'edifici Mossèn Fèlix Paradedà, núm. [REDACTED].

Setè. Donar compte d'aquest acord a la Comissió Directorial.

I, perquè així consti i produeixi els efectes que corresponguin a l'expedient que l'ha motivat, signo aquest certificat amb l'avertència a què es refereix l'article 206 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals, d'ordre i amb el vist i plau de Alcaldessa.

Vist i plau

Alcaldessa